

REPÚBLICA DEL PERÚ



AGENCIA DE PROMOCIÓN DE LA INVERSIÓN PRIVADA
COMITE DE PROINVERSIÓN EN PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA Y DE
SERVICIOS PÚBLICOS



BASES

CONCURSO PÚBLICO DE PROYECTOS
INTEGRALES PARA LA PROMOCIÓN DE LA
INVERSIÓN PRIVADA EN EL "CENTRO
CÍVICO Y COMERCIAL DE LIMA"

Abril 2007



CONTENIDO

1. INTRODUCCIÓN.....	7
1.1. Antecedentes y Base Legal	7
1.2. Definiciones	9
1.3. Facultades del Comité y de PROINVERSIÓN	17
1.4. Interpretación y Referencias	17
2. OBJETO Y CONDICIONES DEL CONCURSO.....	17
2.1. Objeto	17
2.2. Etapas del Concurso	17
2.3. Condición del Inmueble	18
2.4. Contraprestación	22
2.5. Factor de Competencia y Determinación de la Mejor Propuesta	23
2.6. Condiciones de Pago	23
2.6.1. Pago por Derecho por Contrato	23
2.6.2. Pago por Derecho de Usufructo	23
2.7. Garantías	23
2.8. Otras Condiciones	24
2.8.1. Del proyecto a desarrollar	24
2.8.2. De los participantes	25
2.8.3. Constitución de Persona Jurídica	26
2.8.4. Prohibición de Cesión de Posición Contractual	27
2.8.5. Proyecto de Contrato de Constitución de Usufructo	27
2.8.6. Designación de la Entidad Fiduciaria	28
3. DE LA INFORMACIÓN.....	28
3.1. Agentes Autorizados y Representante Legal	28
3.1.1. Designación de Agentes Autorizados	28
3.1.2. Carta de Designación	28
3.1.3. Facultades Otorgadas	28
3.1.4. Información	29
3.1.5. Notificaciones	29
3.1.6. Sustitución	29
3.2. Representante Legal	29
3.2.1. Designación y Facultades	29
3.2.2. Presentación del Poder	30
3.2.3. Lugar de Otorgamiento del Poder	30
3.2.4. Inscripciones en la Oficina Registral	30
3.3. Consultas e Información	31
3.3.1. Consultas	31
3.3.2. Circulares	31
3.3.3. Acceso a la Información - Sala de Datos	31
3.3.4. Acuerdo de Confidencialidad	32



3.4.	Limitaciones de Responsabilidad	32
3.4.1.	Decisión independiente de los Postores	32
3.4.2.	Limitación de Responsabilidad	32
3.4.3.	Alcances de la Limitación de Responsabilidad	33
3.4.4.	Aceptación por parte del Postor Calificado de lo dispuesto en el presente numeral.	33
4.	PRESENTACIÓN DE LOS SOBRES DE PRECALIFICACIÓN Y SOBRES N° 1 y N° 2	33
4.1.	Presentación	33
4.1.1.	Presentación de la Documentación General	33
4.1.2.	Idioma	34
4.1.3.	Contenido	34
4.1.4.	Documentos Originales y Copias	34
4.2.	Forma de Presentación de los Sobres de Precalificación Sobres N° 1 y N° 2	34
4.3.	Costo de la Preparación y Presentación	35
5.	REQUISITOS DE PRECALIFICACIÓN DEL POSTOR.....	35
5.1.	Información General	35
5.2.	Derecho de Precalificación	35
5.3.	Requisitos de Precalificación del Postor	36
5.4.	Verificación de la Información Presentada ante el Comité	36
6.	PRESENTACIÓN DEL SOBRE DE PRECALIFICACIÓN Y RESULTADOS DE LA PRECALIFICACIÓN.....	36
6.1	De la Precalificación	36
6.2	Presentación y Apertura de los Sobres de Precalificación	36
6.3	Comunicación a los Postores Precalificados	37
7.	ACTO DE PRESENTACION DE LOS SOBRES N° 1 Y N° 2, Y APERTURA DE SOBRES N° 1.....	37
8.	APERTURA DE SOBRES N° 2 Y ADJUDICACIÓN DE LA BUENA PRO.....	39
8.1.	Evaluación Económica	39
8.2.	Adjudicación de la Buena Pro	41
8.3.	Concurso Desierto	41
9.	PROCEDIMIENTO DE IMPUGNACIÓN.....	41
9.1.	Impugnaciones	41
9.2.	Garantía de Impugnación	42
10.	PROCEDIMIENTO DE CIERRE.....	42
10.1.	Fecha de Cierre	43
10.2.	Actividades de la Fecha de Cierre	43
10.3.	Sustitución de Adjudicatario por incumplimiento	44
11.	DE LA GARANTÍA DE FIEL CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO.....	45



12. VIGENCIA DEL USUFRUCTO	46
13. MEJORAS.....	46
14. INCUMPLIMIENTO.....	46
15. LEGISLACIÓN APLICABLE, JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA.....	47
16. SUSPENSIÓN Y CANCELACIÓN DEL CONCURSO.....	47

ANEXOS DE LAS BASES**ANEXO N° 1**

TÉRMINOS DE REFERENCIA	48
------------------------	----

ANEXO N° 2

CONTENIDO DEL SOBRE DE PRECALIFICACIÓN	57
A: REQUISITOS LEGALES	57
B: REQUISITOS TÉCNICOS Y FINANCIEROS	59
APÉNDICE 2.1: CARTA DE PRESENTACIÓN DEL POSTOR	61
APÉNDICE 2.2: DECLARACIÓN JURADA	62
APÉNDICE 2.3: COMPROMISO DE CONFIDENCIALIDAD	64
APÉNDICE 2.4: DECLARACIÓN JURADA (Sólo para personas Jurídicas)	66
APÉNDICE 2.5: DECLARACIÓN JURADA (Sólo para personas Jurídicas)	67
APÉNDICE 2.6: DECLARACIÓN JURADA (Sólo para Consorcios)	68
APÉNDICE 2.7: DECLARACIÓN JURADA (Sólo para Consorcios)	70
APÉNDICE 2.8: MODELO DE COMPROMISO DE ASOCIACIÓN	72
APÉNDICE 2.9: DECLARACIÓN JURADA (Compromiso de información fidedigna)	74
APÉNDICE 2.10: CARTA DE PRESENTACIÓN DE LOS REQUISITOS FINANCIEROS Y TÉCNICOS	75
ANEXO N° 3	
CONTENIDO DEL SOBRE N° 1	79
APÉNDICE 3.1: MODELO DE GARANTÍA DE SERIEDAD, VALIDEZ Y VIGENCIA DE LA PROPUESTA ECONÓMICA ¹	80
APÉNDICE 3.2: COMPROMISO DE CONSTITUCIÓN DECLARACIÓN JURADA	83

ANEXO N° 4

CONTENIDO DEL SOBRE N° 2 85

APENDICE 4.1: MODELO DE PRESENTACIÓN DE PROPUESTA
ECONÓMICA 86

ANEXO N° 5

RELACION DE BANCOS EXTRANJEROS Y LOCALES 88

ANEXO N° 6

MODELO DE CARTA FIANZA DE IMPUGNACION 89

ANEXO N° 7

MODELO DE GARANTIA DE FIEL CUMPLIMIENTO DE CONTRATO 90

ANEXO N° 8

GUIA DE USUARIOS DE LA SALA DE DATOS 91

APÉNDICE 8.1: IDENTIFICACIÓN DE LAS PERSONAS AUTORIZADAS
PARA HACER USO DE LA SALA DE DATOS 94

FORMULARIO 1: CUADRO DE DATOS Y PERMANENCIA 95

APÉNDICE 8.2: SOLICITUD DE SERVICIOS MÚLTIPLES 96

APÉNDICE 8.3: SOLICITUD DE CONSULTAS 97

ANEXO N° 9

CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES 98



1 INTRODUCCIÓN

1.1 ANTECEDENTES Y BASE LEGAL

- 1.1.1 Mediante Decreto Legislativo N° 674, Ley de Promoción de la Inversión Privada en las Empresas del Estado, se creó la Comisión de Promoción de la Inversión Privada – COPRI (ahora PROINVERSIÓN), como entidad encargada de diseñar y conducir el Proceso de Promoción de Inversión Privada en nuestro país.
- 1.1.2 Mediante el Decreto de Urgencia N° 054-2001, publicado el 05 de mayo de 2001, se facultó a la Comisión de Promoción de la Inversión Privada (COPRI), previo acuerdo a ser ratificado mediante Resolución Suprema, a tomar a su cargo los procesos de promoción de la inversión privada de competencia de otras entidades, disponiéndose que para tal efecto, la COPRI debía suscribir un Convenio con las respectiva entidad, a fin de viabilizar el encargo.
- 1.1.3 Mediante Resolución Suprema N° 351-2001-EF, publicada el 12 de julio de 2001, se ratificó el Acuerdo de la COPRI por el cual se incluyó dentro del proceso de promoción de la inversión privada, al Edificio de Congresos y Certámenes y el Anfiteatro del Centro Cívico y Comercial de Lima, en adelante Centro Cívico, bajo los mecanismos del Decreto Legislativo N° 674, habiéndose encargado tal proceso al ex - CEPRI Turismo.
- 1.1.4 Con fecha 7 de agosto de 2001, al amparo del Decreto de Urgencia N° 054-2001, la Dirección Ejecutiva FOPRI suscribió un Convenio Marco con la Oficina de Normalización Previsional – ONP quien procedía en representación del Fondo Consolidado de Reservas Previsionales – FCR propietario de las edificaciones del Centro Cívico, y por el cual se encargó a la COPRI la ejecución del correspondiente proceso.
- 1.1.5 Con Resolución Suprema N° 444-2001-EF del 14 de setiembre de 2001, se constituyó el Comité Especial en Proyectos de Infraestructura y de Servicios Públicos. Conforme lo dispuesto en la Resolución Suprema N° 228-2002-EF, el referido Comité actualmente se denomina Comité de PROINVERSIÓN en Proyectos de Infraestructura y de Servicios Públicos.
- 1.1.6 Mediante Resolución Suprema N° 046-2002-EF, publicada el 27 de enero de 2002, se ratificó el Acuerdo de la COPRI aprobando el Plan de Promoción del Proyecto Centro Cívico, según el cual el proceso de promoción de la inversión privada se llevaría a cabo de acuerdo a lo dispuesto en el Inciso c) del Artículo 2° del Decreto Legislativo N° 674.
- 1.1.7 El Decreto Supremo N° 027-2002-PCM del 24 de abril del 2002, dispuso la absorción de la COPRI, la Comisión Nacional de Inversiones y Tecnologías Extranjeras – CONITE y de la Gerencia de Promoción Económica de la Comisión de Promoción del Perú – PROMPERU, por la



Dirección Ejecutiva FOPRI, pasando a denominarse esta entidad Agencia de Promoción de la Inversión – PROINVERSIÓN.

- 1.1.8 El FCR, en su Sesión de Directorio N° 001-2002/FCR, de fecha 26 de noviembre de 2002, aprobó poner a disposición de PROINVERSIÓN los demás terrenos y edificaciones que forman parte del Centro Cívico, con excepción de la Torre de Oficinas y sus correspondientes zonas de estacionamiento y de depósitos, con la finalidad de llevar a cabo el proceso de promoción de la inversión privada bajo la modalidad de entrega en usufructo o arrendamiento.
- 1.1.9 Mediante Resolución Suprema N° 102-2003-EF, publicada el 15 de abril de 2003, se ratificó el acuerdo del Consejo Directivo de la Agencia de Promoción de la Inversión (PROINVERSIÓN), aprobando la inclusión dentro del proceso de promoción de la inversión privada, de todas las instalaciones del Centro Cívico a excepción de la Torre Principal, de propiedad del FCR, y modificando el respectivo Plan de Promoción de la Inversión Privada que fuera aprobado mediante Resolución Suprema N° 046-2002-EF, siendo la modalidad aplicable a tal proceso, la mencionada en el literal c) del Artículo 2° del Decreto Legislativo N° 674.
- 1.1.10 El Decreto Supremo N° 095-2003-EF del 03 de julio del 2003, modificó la denominación de la Agencia de Promoción de la Inversión – PROINVERSIÓN, por la de Agencia de Promoción de la Inversión Privada – PROINVERSIÓN.
- 1.1.11 El FCR, en su Sesión de Directorio N° 02-2004/FCR (Acuerdo N° 3-2004) de fecha 23 de febrero del 2004, aprobó el Addendum N° 1 al Convenio Marco para la inclusión, dentro del proceso de promoción de la inversión privada, de todas las instalaciones del Centro Cívico y Comercial de Lima a excepción de la Torre de Oficinas y correspondientes cocheras, los depósitos ubicados en los sótanos del Centro Cívico y Comercial de Lima y los pisos 6° y 7° de los Edificios Longitudinales de Comercio y sus correspondientes cocheras.
- 1.1.12 El FCR, en su Sesión de Directorio N° 2-2005/FCR (Acuerdo N° 5-2005) de fecha 22 de febrero del 2005, aprobó la inclusión de los planos de detalle de áreas objeto de usufructo en el Addendum N° 1 al Convenio Marco, definidas en el numeral 2.3 de estas Bases.
- 1.1.13 Con Resolución Suprema N° 071-2005-EF del 27 de mayo del 2005 se ratificó el Acuerdo del Consejo Directivo de PROINVERSIÓN por el que se aprueba la modificación al Plan de Promoción, exceptuándose del proceso de promoción de la inversión los pisos 6° y 7° de los Edificios Longitudinales de Comercio y sus correspondientes cocheras.
- 1.1.14 Con fecha 01 de junio del 2005 se suscribió el Addendum al Convenio Marco en los términos descritos en los numerales precedentes.



1.1.15 Mediante Ley N° 28532, publicada con fecha 26 de mayo del 2005, se estableció la Reestructuración integral de la ONP. La citada ley fue reglamentada mediante Decreto Supremo N° 118-2006-EF, publicado con fecha 18 de julio del 2006.

1.1.16 Mediante Acuerdo adoptado con fecha de abril de 2007, el Consejo Directivo de PROINVERSIÓN aprobó las Bases del presente Concurso de Proyectos Integrales, en adelante, Bases. El presente Concurso se sujeta a las disposiciones establecidas en las presentes Bases, el Decreto Legislativo N° 674, sus normas reglamentarias, modificatorias y complementarias.

1.2 DEFINICIONES

Toda mención en estas Bases a los términos: capítulo, numeral y anexo se entiende referida a un capítulo, numeral y anexo de estas Bases, respectivamente, salvo indicación expresa en sentido distinto.

Las expresiones en singular comprenden en su caso, al plural y viceversa. Las referencias a "Días" deberán entenderse como días hábiles o útiles (días que no sean sábado, domingo o feriado no laborable en la ciudad de Lima para la administración pública nacional). También se entienden como feriados los días en que los bancos en la ciudad de Lima no se encuentran obligados a atender al público por disposición de la Autoridad Gubernamental. Todas las referencias horarias se deberán entender efectuadas a la hora local del Perú.

Los términos que figuren en mayúsculas en las presentes Bases y que no se encuentren expresamente definidos en éstas, corresponden a Leyes Aplicables, o al significado que se le dé a los mismos en el uso de las actividades propias del desarrollo del proceso o, en su defecto, a términos que son corrientemente utilizados en mayúsculas.

En estas Bases los siguientes términos tendrán los significados que a continuación se indican:

1.2.1 **Acuerdo de Confidencialidad:** Es el acuerdo que los Postores que hayan pagado el derecho de participar en la Etapa de Precalificación deberán firmar antes de hacer uso de la Sala de Datos, directamente o a través de sus Agentes Autorizados. El texto del Acuerdo de Confidencialidad figura como Anexo N° 2 Apéndice 2.3.

1.2.2 **Adjudicación de la Buena Pro:** Es la declaración que efectuará el Comité determinando cuál de los postores precalificados ha presentado la Mejor



Propuesta Económica en los términos y condiciones establecidas en las Bases y que haya resultado ganador del Concurso.

- 1.2.3 **Adjudicatario:** Es el Postor favorecido con la Adjudicación de la Buena Pro del Concurso.
- 1.2.4 **Agencia de Promoción de la Inversión Privada – PROINVERSIÓN:** Es el organismo a que se refiere el Decreto Supremo N° 027-2002-EF, modificado mediante Decreto Supremo N° 095-2003-EF, encargado, entre otras funciones, de promover la inversión privada en activos de propiedad del Estado que pueden ser entregados al sector privado para su explotación de acuerdo a las Leyes Aplicables. Asimismo, es el organismo encargado de conducir el presente Concurso.
- 1.2.5 **Agentes Autorizados:** Son las personas naturales designadas como tales por los Postores.
- 1.2.6 **Autoridad Gubernamental:** Cualquier autoridad judicial, legislativa, política o administrativa del Perú facultada conforme a las Leyes aplicables y dentro del ejercicio de sus funciones, para emitir o interpretar normas o decisiones, generales o particulares, con efectos obligatorios para quienes se encuentren sometidos a sus alcances.
- 1.2.7 **Bases:** El presente documento, incluidos sus Anexos, Apéndices y las Circulares que expida el Comité, fijando los términos bajo los cuales se desarrollará el Concurso.
- 1.2.8 **Centro Comercial:** Es el proyecto a ejecutarse en el INMUEBLE cuyo diseño, construcción, explotación y conservación estará a cargo del USUFRUCTUARIO.
- 1.2.9 **Circulares:** Son todas las directivas emitidas por escrito por el Comité, sean de efectos específicos o generales, con el fin de completar, aclarar, interpretar o modificar el contenido de estas Bases, otra Circular o absolver consultas formuladas por quienes estén autorizados para ello conforme a estas Bases. Estas Circulares formarán parte integrante de estas Bases.
- 1.2.10 **Comité:** Es el Comité de PROINVERSIÓN en Proyectos de Infraestructura y de Servicios Públicos, constituido mediante la Resolución Suprema N° 444-2001-EF, modificada por la Resolución Suprema N° 228-2002-EF y por la Resolución Suprema N° 009-2003-EF.
- 1.2.11 **Componente Nacional:** Es la inversión estimada en los bienes y servicios elaborados en el territorio nacional, destinados a la ejecución de las obras de construcción correspondientes al Proyecto Definitivo. (Ley N° 28242).



- 1.2.12 Comprobante de participación en el Concurso:** Es el documento que PROINVERSIÓN entregará al Postor como constancia de haber efectuado el pago del derecho de participar en el presente Concurso.
- 1.2.13 Concurso:** Concurso Público de Proyectos Integrales para la promoción de la inversión privada en el Centro Cívico y Comercial de Lima.
- 1.2.14 Consorcio:** Es la agrupación de dos o más personas jurídicas que, para fines de la precalificación, carece de personería jurídica independiente a la de sus miembros, que ha sido conformada con la finalidad de participar como Postor en el presente Concurso.
- 1.2.15 Construcción:** Comprende todas las actividades necesarias para el desarrollo y la puesta en operación del Centro Comercial conforme al Proyecto Definitivo. Dichas actividades incluyen, pero no se limitan a, la ejecución de las Mejoras, la instalación de equipos y todas aquellas actividades vinculadas a la puesta en operación del Centro Comercial, las cuales serán de responsabilidad exclusiva del USUFRUCTUARIO.
- 1.2.16 Contrato de Usufructo:** Es el Contrato de Constitución de Usufructo que se incorpora como parte integrante de las Bases y que contiene el conjunto de documentación jurídica, técnica y financiera que regirá las relaciones entre el Propietario y el USUFRUCTUARIO, durante la vigencia del mismo.
- 1.2.17 Control Efectivo:** Se entiende que una persona jurídica ostenta o está sujeta al Control Efectivo de otra persona jurídica o sometida a control común con ésta, cuando:
- Existe control, de manera directa o indirecta, de más del cincuenta por ciento (50%) de su capital social con derecho a voto;
 - Existe, de manera directa o indirecta, una representación en su directorio u órgano equivalente, superior al cincuenta por ciento (50%) de sus Integrantes; y,
 - Por cualquier otro mecanismo o circunstancia (contractual o no), controla el poder de decisión en la otra empresa de manera efectiva.
- 1.2.18. Contraprestación:** Es la retribución que el USUFRUCTUARIO está obligado a pagar a favor del FCR, en los términos establecidos en estas Bases y el contrato de usufructo y que comprende: el Derecho por Contrato y el Derecho de Usufructo.
- 1.2.19 Convocatoria:** Es el anuncio publicado por PROINVERSIÓN convocando al Concurso de acuerdo a lo previsto en las presentes Bases.



- 1.2.20 Cronograma:** Es la secuencia temporal de actividades que se desarrollarán durante el proceso del presente Concurso y que se indican en el Anexo N° 9.
- 1.2.21 Declaración Jurada:** Manifestación escrita, presentada por el Postor en la que declara o asume un compromiso que se presume cierto para efecto del presente Concurso.
- 1.2.22 Dólar o Dólar Americano o U.S.\$:** Es la moneda o el signo monetario de curso legal en los Estados Unidos de América y la moneda utilizada para todo efecto en este Concurso.
- 1.2.23 Empresa Afiliada o Filial:** Es aquella empresa que, teniendo accionistas comunes con otra empresa, no ejerce Control Efectivo sobre dicha empresa.
- 1.2.24 Empresa Matriz:** Es aquella empresa que posee el Control Efectivo de otra. También está considerada en esta definición aquella empresa que posee el Control Efectivo de una Empresa Matriz, tal como ésta ha sido definida, y así sucesivamente.
- 1.2.25 Empresa Subsidiaria:** Es aquella empresa cuyo Control Efectivo es ejercido por otra empresa.
- 1.2.26 Empresa Vinculada:** Es cualquier Empresa Afiliada o Subsidiaria.
- 1.2.27 Empresas Bancarias:** Son aquellas empresas así definidas conforme a la Ley N° 26702, Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros, y que se encuentren incluidas en el Anexo N° 5.
- 1.2.28 Entidad Financiera Internacional:** Es una entidad financiera internacional de primera categoría, reconocida en el Perú, y que se encuentra incluida en el Anexo N° 5.
- 1.2.29 Factor de Competencia:** Es la variable que define al ganador del presente Concurso, de acuerdo a lo establecido en el numeral 2.5 de las Bases.
- 1.2.30 Fondo Consolidado de Reservas Previsionales – FCR:** Es el propietario del Centro Cívico y Comercial de Lima que actúa representado por la ONP.
- 1.2.31 Fecha de Cierre:** Es el día, lugar y hora que serán comunicados por el Comité mediante Circular, para llevar a cabo los actos establecidos en estas Bases.
- 1.2.32 Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato:** Es la carta fianza bancaria o carta de crédito *stand-by* otorgada por el USUFRUCTUARIO en los términos y condiciones señalados en las Bases y de acuerdo al modelo



contenido en el Anexo N° 7, para asegurar el cumplimiento de las obligaciones del USUFRUCTUARIO establecidas en el Contrato, incluyendo las de Construcción, Explotación y Conservación de las Obras, así como las penalidades previstas en el mismo.

1.2.33 Garantía de Seriedad, Validez y Vigencia de la Oferta Económica: Es la carta fianza bancaria o carta de crédito *stand-by* que deberá presentar el postor en el Sobre N° 1, otorgada en los términos y condiciones señaladas en el Anexo N° 3, Apéndice 3.1 para asegurar la seriedad, validez y vigencia de la Propuesta Económica presentada y la suscripción del contrato de usufructo.

Alternativamente, se podrá aceptar una carta de crédito *stand-by*, la cual puede revestir la formalidad que emplee el banco que efectúe la operación, siempre que cumpla con los requerimientos que se establecerán en el modelo que consta en el Anexo N° 3, Apéndice 3.1 y sea emitida por un Banco Extranjero de Primera Categoría y confirmada por una Empresa Bancaria Local.

1.2.34 IGV: Es el Impuesto General a las Ventas.

1.2.35 Inmueble: Comprende la totalidad de las áreas y construcciones señaladas como Unidades Inmobiliarias Independientes N°1, N°2 y N°4, que forman parte de las edificaciones del Centro Cívico y Comercial de Lima que son objeto del presente Concurso, de propiedad del FCR, de acuerdo a lo señalado en el Anexo N° 1.

1.2.35 Ingresos Brutos: Significará la totalidad de ingresos percibidos por el USUFRUCTUARIO en su calidad de tal, descontando el Impuesto General a las Ventas o el impuesto que lo sustituya, que influye en el valor agregado de las operaciones de venta, prestación de servicios o contratos de construcción, percibido o devengado, lo que ocurra primero, sobre bases contables de acuerdo a los Procedimientos de Contabilidad aplicables en el Perú, por todas las fuentes de ingreso provenientes de la operación comercial llevada a cabo en el Centro Comercial, considerando cualquier actividad, negocio, ventas, ventas a plazos o al crédito y/o prestación de servicios realizados en el mismo o con relación al mismo.

Los Ingresos Brutos no incluyen los recursos o desembolsos provenientes de mutuos u otras modalidades de crédito, depósitos y cobranzas por cuenta de terceros que reciba el USUFRUCTUARIO.

1.2.36 Integrante: Cada una de las empresas que forman parte de un Consorcio.

1.2.37 Inversionista Estratégico: Es el Postor, o uno de sus Integrantes en caso de consorcio o un tercero, con experiencia en desarrollo de Centros Comerciales.



- 1.2.38 **Leyes Aplicables:** Son las normas que se indican en el numeral 1.1 de estas Bases, y cualquier otra que, conforme al ordenamiento jurídico de la República del Perú resulte aplicable.
- 1.2.39 **Mejoras:** Son los bienes muebles o inmuebles que debe introducir y/o ejecutar el USUFRUCTUARIO en el INMUEBLE, de acuerdo con el Proyecto Definitivo, el mismo que formará parte integrante del Contrato de Usufructo, así como aquellas que sin estar contenidas en éste, fueran necesarias o útiles. Las mejoras pueden ser necesarias, útiles y/o de recreo. Toda mejora beneficiará al Propietario gratuitamente, cualquiera sea su clase, transfiriéndose la propiedad de las nuevas construcciones a la terminación del Contrato de Usufructo.
- 1.2.40 **Mejor Propuesta Económica:** Será aquella que obtenga el mayor puntaje final según el procedimiento previsto en estas Bases.
- 1.2.41 **Nuevo Sol o S/.**: Es la moneda de curso legal en el Perú.
- 1.2.42 **Obras:** Es el resultado de los trabajos de Construcción que deberán ser realizados por el USUFRUCTUARIO, de acuerdo a lo establecido en las Bases, en el Contrato de Usufructo y en el Proyecto Definitivo, para la ejecución del Centro Comercial
- 1.2.43 **Oficina de Normalización Previsional – ONP:** Entidad que actúa como Secretaría Técnica del FCR y del cual tiene su representación.
- 1.2.44 **Operador Estratégico:** Es el Postor, o uno de sus Integrantes en caso de consorcio o un tercero con experiencia en la administración y operación de Centros Comerciales.
- 1.2.45 **Participación Mínima:** Es la participación con derecho a voto que deberá tener y mantener el Inversionista Estratégico en el USUFRUCTUARIO, que de acuerdo con lo establecido en este Contrato, no podrá ser menor al 51%.
- 1.2.46 **Postor:** Es una persona jurídica o un Consorcio que se presenta a este Concurso y que ha adquirido el derecho a participar en el mismo, sometiéndose a lo establecido en las presentes Bases.
- 1.2.47 **Postor Precalificado:** Es el Postor cuya documentación, debidamente presentada a través del Sobre de Precalificación, ha cumplido con los requisitos previstos en estas Bases, siendo así aceptado y declarado expresamente por el Comité.
- 1.2.48 **Propietario:** El Fondo Consolidado de Reservas Previsionales – FCR.



- 1.2.49 Propuesta:** Es la documentación que deben presentar los postores precalificados, referida indistintamente a la Propuesta Económica o a la Propuesta Técnica que presenta el Postor.
- 1.2.50 Propuesta Económica:** Es la oferta económica del Postor que se presentará en el Sobre N° 2, conforme al Anexo N° 4 y al Apéndice 4.1 del referido Anexo.
- 1.2.51 Propuesta Técnica:** Es el conjunto de documentos que presentará el Postor en el Sobre N° 1.
- 1.2.52 Proyecto de Contrato de Usufructo:** Es el modelo de Contrato de constitución de Usufructo que será entregado a los Postores a fin de recibir sus sugerencias. Ninguno de los términos y/o criterios contenidos en el mismo vinculará en medida alguna a PROINVERSIÓN, al Comité a la ONP y/o al Propietario.
- 1.2.53 Proyecto Definitivo:** Es el documento que deberá ser aprobado por la ONP y que contiene el alcance, características, especificaciones, planos, metrados, presupuestos y, en general, toda la información técnica y económica relevante para la ejecución del Centro Comercial, según los parámetros mínimos establecidos en estas Bases y el respectivo Contrato de Usufructo. El Proyecto Definitivo será formulado por el USUFRUCTUARIO en base a su Propuesta Técnica.
- 1.2.54 Representante Legal:** Es la persona natural residente en el Perú designada y debidamente acreditada como tal por el Postor.
- 1.2.55 Requisitos de Precalificación:** Son los requerimientos señalados en estas Bases y que incluyen, entre otros, aquellos referidos a la mínima solvencia técnica y económica que deberá satisfacer el Postor para ser declarado como Postor Precalificado y para poder así seguir adelante en el Concurso.
- 1.2.56 Sala de Datos:** Es el área determinada en las oficinas de PROINVERSIÓN ubicadas en Av. Paseo de la Republica N° 3361, San Isidro, Lima 27, Lima, Perú, la que contendrá información relacionada con el INMUEBLE y podrá ser visitada por los Postores que hayan pagado el derecho de participar en la Etapa de Precalificación, según los términos indicados en estas Bases.
- 1.2.57 Supervisor de Obras:** Es la persona, natural o jurídica, que se encargará de la supervisión del cumplimiento de los compromisos y obligaciones asumidas por el USUFRUCTUARIO referidas a la ejecución de las Obras, en virtud de lo dispuesto en estas Bases, en el Contrato de Usufructo y en el Proyecto de Obras Definitivo.



- 1.2.58 **Supervisor del Contrato:** Es la persona natural o jurídica que se encargará de la supervisión del cumplimiento de los compromisos y obligaciones asumidas por el USUFRUCTUARIO, excluyendo lo relativo a las Obras, en virtud de lo dispuesto en estas Bases y en el Contrato de Usufructo.
- 1.2.59 **Términos de Referencia:** Constituyen la descripción de las condiciones y alcances que deberá considerar el Postor para la elaboración de su Propuesta Técnica, lo que incluye los detalles del nivel en que deberá ser presentada la documentación técnica, según se detalla en el Anexo N° 1. Incluye también las condiciones de pago de los compromisos asumidos.
- 1.2.60 **USUFRUCTUARIO:** Es la persona jurídica constituida por el Adjudicatario, que celebra el Contrato de Usufructo con el Propietario.

1.3 FACULTADES DEL COMITÉ Y DE PROINVERSIÓN

- 1.3.1 El Comité está facultado, entre otros aspectos, para promover, programar, regular, modificar, dirigir, supervisar, controlar y dictar todas las disposiciones que resulten pertinentes o que estime necesarias para la ejecución del Concurso, resolver todo lo que no se encuentre previsto en las Bases o en las Leyes Aplicables y, en general, para ejercer todas las demás atribuciones que le asignan las Leyes Aplicables.
- 1.3.2 El Comité puede prorrogar los plazos señalados en estas Bases. El presente Concurso podrá ser suspendido o cancelado si así lo estimare conveniente el Comité, sin necesidad de expresar causa alguna y sin incurrir en responsabilidad alguna como consecuencia de ello. Toda modificación a las presentes Bases será comunicada a los Postores a través de Circulares.² La sola presentación de la información prevista en estas Bases y/o solicitada por el Comité para efectos de la Precalificación por parte de un Postor no obliga al Comité a declararlo como Postor Precalificado, así como tampoco la presentación de una Propuesta obliga al Comité a aceptarla. La sola presentación por el Postor de los documentos necesarios para calificar, implica el pleno conocimiento, aceptación y sometimiento incondicional por parte del Postor, Postor Precalificado o el Adjudicatario, según corresponda, a todos y cada uno de los procedimientos, obligaciones, condiciones y reglas -sin excepción- establecidas en las Bases, las mismas que tienen jurídicamente carácter vinculante para aquellos, así como su renuncia irrevocable e incondicional a plantear, ante cualquier fuero o autoridad, cualquier acción, reclamo, demanda o solicitud de indemnización contra el Estado, El FCR, La ONP, o PROINVERSIÓN, el Comité, los asesores, o cualquier otra entidad, organismo o funcionario del Gobierno del Perú por el ejercicio de la facultad prevista en estas Bases.



- 1.3.3 Salvo lo expresamente establecido en sentido contrario en estas Bases, las decisiones del Comité o de PROINVERSIÓN, según sea el caso, con relación a este Concurso son definitivas, no darán lugar a indemnización de ninguna clase y no están sujetas a impugnación en el ámbito administrativo o judicial. En consecuencia, por la sola participación en el Concurso, las personas que estén comprendidas bajo los alcances de estas Bases renuncian a interponer cualquier recurso de impugnación contra tales decisiones.

1.4 INTERPRETACIÓN Y REFERENCIAS

- 1.4.1 Los términos y expresiones utilizadas en estas Bases se interpretarán en su sentido natural y obvio, salvo que específicamente se les haya asignado otro significado en este documento o sus anexos, o se infiera del contexto del mismo; y en cualquier caso, de acuerdo a las normas vigentes en Perú. Se considerará, sin admitirse prueba en contrario, que todo participante en este proceso conoce las leyes y regulaciones vigentes en Perú y aplicables a este caso.
- 1.4.2 Los títulos de los capítulos, numerales, formularios y anexos de las Bases son utilizados exclusivamente a efectos indicativos y no afectarán la interpretación de su contenido.
- 1.4.3 En caso de contradicción entre lo previsto en estas Bases y lo estipulado en alguno de sus anexos, primará lo previsto en las Bases, salvo que en los anexos se haya señalado expresamente, en forma clara e inequívoca, que su contenido modifica lo previsto en las Bases. En todos los casos, los contenidos de las Circulares a que se hace referencia en estas Bases, predominan sobre las disposiciones de las bases aunque no se manifieste expresamente.

2. OBJETO Y CONDICIONES DEL CONCURSO

2.1 OBJETO

El objeto del Concurso es seleccionar al postor que suscribirá el Contrato de Usufructo por el que se le otorgará el derecho de usufructuar el INMUEBLE por un periodo de 30 (treinta) años, a fin de desarrollar y operar un Centro Comercial de acuerdo con su Propuesta Técnica. Tal plazo será computado a partir de la fecha de entrega del INMUEBLE al USUFRUCTUARIO.

2.2 ETAPAS DEL CONCURSO

Las principales etapas del Concurso son las siguientes:



- a. Acceso a la información que, en adición al presente documento, comprende toda la información contenida en la Sala de Datos y las visitas al INMUEBLE.
- b. Presentación del Sobre de Precalificación, del Sobre N° 1 y Sobre N° 2, los mismos que contienen: las credenciales; la Propuesta Técnica del Postor Precalificado; y Propuesta Económica, respectivamente.
- c. Otorgamiento de la Buena Pro al postor que presente la Mejor Propuesta Económica de acuerdo a lo dispuesto en las presentes Bases; y,
- d. Fecha de Cierre, en la cual se suscribirá el contrato de usufructo por las partes, condicionada al cumplimiento de las obligaciones previstas en las Bases para dicha fecha.

2.3 CONDICIÓN DEL INMUEBLE

2.3.1 Antecedentes

El FCR, creado a través el Artículo 16° del Decreto Legislativo N° 817, y reglamentado mediante el Decreto Supremo N° 144-96-EF, tiene por objeto respaldar las obligaciones de los regímenes previsionales a cargo de la ONP. Es de carácter intangible, con personería jurídica de derecho público, siendo administrado por su Directorio, y actuando la ONP como su Secretaría Técnica, ejerciendo ésta su representación legal, según lo dispuesto en el Artículo 15° del Decreto Supremo N° 144-96-EF.

El FCR adquirió el inmueble denominado Centro Cívico y Comercial de Lima, en adelante Centro Cívico, edificado sobre el terreno ubicado con frente a la Av. Paseo de la República, por la derecha entrando con frente a la Av. Bolivia, por la izquierda entrando con la Av. España y por el Fondo con la Av. Gracilazo de la Vega (antes Wilson), en el distrito del Cercado de Lima, Provincia y Departamento de Lima, en virtud a la transferencia que efectuara su anterior titular el Instituto Peruano de Seguridad Social, según lo dispuesto mediante Decreto de Urgencia N° 067-98, del 31 de diciembre de 1998, y según acta de transferencia de inmueble del 19 de marzo de 1999, certificada por el Notario Público de Lima, Dr. César Francisco Torres Kruger, conforme consta en la Partida Electrónica N° 49069056 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, quedando registrado el inmueble antes descrito a nombre del FONDO CONSOLIDADO DE RESERVAS PREVISIONALES – DECRETO LEY N° 19990, en mérito a lo dispuesto por el artículo 6° del Decreto de Urgencia antes aludido.

Las áreas, linderos y medidas perimétricas del referido inmueble corren inscrito en el Asiento 6 Fojas 33 del Tomo 1422 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima.



La declaratoria de fábrica del Centro Cívico corre inscrito en el Asiento 7 Fojas 33 a 36 y Fojas 70 del Tomo 1422, y rectificación inscrita en la Partida N° 49069056 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.

Sobre el inmueble antes mencionado pesa una servidumbre de paso perpetua a favor de HOTELES SHERATON DEL PERU S.A. según Escritura Pública de Constitución de Servidumbre, de fecha 18 de agosto de 1970, otorgada ante el Notario Público de Lima, Dr. Julio Cesar Berninzon Olivi, y que corre inscrita en el Asiento 2 a Fojas 31 del Tomo 1422 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, trasladada a cada una de las Partidas Electrónicas independizadas con posterioridad y que en su conjunto conforman el Centro Cívico.

Se deja constancia que el Centro Cívico tiene instalada en su infraestructura cinco sub estaciones de distribución eléctrica que abastecen a todo el Complejo a cargo de Luz del Sur S.A.A. encontrándose en trámite de regularización la suscripción e inscripción de las correspondientes servidumbres, al amparo de lo establecido en la Ley de Concesiones Eléctricas – Decreto Ley N° 25844 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 009-93-EM y modificado por el Decreto Supremo N° 038-2001-EM. El tratamiento de las servidumbres que aquí se enuncia se regulará por la ley de la materia.

Mediante Escritura Pública de Independización de fecha 30 de junio de 2003 y Aclaratoria de fecha 18 de setiembre de 2003, otorgada ante el Notario Público de Lima, Dr. César Francisco Torres Kruger, el FCR independizó el denominado Centro Cívico en cuatro unidades inmobiliarias, con las siguientes características:

DENOMINACIÓN	NUMERO	USO	INSCRIPCIÓN
Sección de Propiedad Exclusiva EDIFICIO DE CONGRESOS Y CERTÁMENES	UNIDAD INMOBILIARIA INDEPENDIENTE N° 1	EVENTOS Y CERTÁMENES	Partida Electrónica N° 11600661
Sección de Propiedad Exclusiva ANFITEATRO	UNIDAD INMOBILIARIA INDEPENDIENTE N° 2	CONGRESOS, CONFERENCIA Y CERTÁMENES	Partida Electrónica N° 11600662
Sección de Propiedad Exclusiva LA TORRE DE OFICINAS	UNIDAD INMOBILIARIA INDEPENDIENTE N° 3	OFICINAS, ESTACIONAMIENTOS Y DEPÓSITOS	Partida Electrónica N° 11600663
Sección de Propiedad Exclusiva OTROS EDIFICIOS CENTRO CÍVICO Y COMERCIAL DE LIMA	UNIDAD INMOBILIARIA INDEPENDIENTE N° 4	COMERCIO, OFICINAS Y VIVIENDA	Partida Electrónica N° 11600664

La Partida Electrónica N° 49069056, matriz de las cuales se independizaron las antes señaladas, permanece abierta, quedando reducida a áreas y zonas comunes del Centro Cívico.



Asimismo, de la Partida Electrónica N°11600664 – Unidad Inmobiliaria Independiente N°4, se encuentra en trámite de independización ante los Registros Públicos de Lima, las siguientes áreas:

Sección de Propiedad Exclusiva PISOS 6° Y 7° DE LOS EDIFICIOS LONGITUDINALES DE COMERCIO	UNIDAD INMOBILIARIA INDEPENDIENTE N° 5	OFICINAS	En trámite
Sección de Propiedad Exclusiva ESTACIONAMIENTOS	UNIDAD INMOBILIARIA INDEPENDIENTE N° 6	ESTACIONAMIENTOS	En trámite
Sección de Propiedad Exclusiva DEPÓSITOS	UNIDAD INMOBILIARIA INDEPENDIENTE N° 7	DEPÓSITOS	En trámite
Sección de Propiedad Exclusiva INGRESO A LA TORRE DE OFICINAS – FRENTE A PASEO DE LA REPÚBLICA	UNIDAD INMOBILIARIA INDEPENDIENTE N° 8	INGRESO A LA TORRE DE OFICINAS	En trámite

De los trabajos efectuados con la Dirección de Fiscalización del Servicio de Administración Tributaria – SAT de la Municipalidad Metropolitana de Lima, se ha identificado un área adicional a los límites registrales del CCCL, que ha estado en posesión del FCR desde su administración.

Tal área está ubicada entre la Unidad Inmobiliaria Independiente N° 4, colindante a ella, y la Av. España; es de 2 162 metros cuadrados para el Sótano 2 y de 1 599 metros cuadrados para el Sótano 1; y, es sujeto de un proceso de prescripción adquisitiva que, una vez registrada, será incorporada de facto dentro de las áreas objeto de usufructo.

Dentro de las áreas y construcciones que conforman el Centro Cívico y que forman parte del proceso de promoción de la inversión privada (también denominado proceso de concesión del Centro Cívico), se distinguen dos rubros:

2.3.2 Áreas y construcciones objeto del Usufructo

Es materia del presente Concurso (de acuerdo al numeral 1.2.34: el INMUEBLE), la totalidad de las áreas y construcciones señaladas como Unidades Inmobiliarias Independientes N°1, N°2 y N°4, según los planos de detalle que estarán a disposición de los postores en la Sala de Datos.

El área que es sujeto de un proceso de prescripción adquisitiva y que no figura en los planos de detalle, una vez registrada, será incorporada de facto dentro de las áreas objeto de usufructo.



El manejo de las servidumbres que dan acceso a los inmuebles que no son materia de la concesión del Centro Cívico, se hará de acuerdo a las normas legales que la regulan.

Los aires de la Unidad Inmobiliaria N° 5 (Pisos 6° y 7° de los edificios longitudinales de comercio) podrán ser usados por el USUFRUCTUARIO siempre y cuando lo comunique en forma previa a la ONP y obtenga su aprobación, indicando si este uso será comercializado, en cuyo caso los ingresos que por este uso se generen a favor del USUFRUCTUARIO estarán afectos a la contraprestación por Derecho de Usufructo de acuerdo a lo dispuesto en el Contrato de Usufructo. Si dichas áreas son requeridas para la instalación de algún servicio o equipos, como es el caso de equipos de aire acondicionado, o para la instalación de publicidad del Centro Comercial que no fuera retribuida o remunerada por un tercero, el USUFRUCTUARIO no estará obligado a efectuar pago alguno al FCR por dicho uso.

El INMUEBLE será entregado al USUFRUCTUARIO dentro de los 180 días (Ciento ochenta días) calendario contados a partir de la suscripción del Contrato de Usufructo.

Será de cargo del FCR la ejecución de todas las gestiones necesarias para la entrega de el INMUEBLE al USUFRUCTUARIO dentro de los plazos previstos en las Bases y el Contrato, caso contrario, los plazos previstos para la ejecución de las obligaciones a cargo del USUFRUCTUARIO se suspenderán en tanto el FCR no entregue el INMUEBLE en las condiciones pactadas.

2.3.3 Áreas y construcciones que no son objeto de Usufructo

Se deja expresa constancia que los inmuebles siguientes, que están señalados en los planos que podrán ser observados en la Sala de Datos, no forman parte del proceso de promoción de la inversión privada y por lo tanto están fuera de los alcances del presente Concurso:

- 2.3.3.1 Inmueble registrado como Unidad Inmobiliaria Independiente N° 3, incluidos sus aires y los estacionamientos y depósitos que le pertenecen en los sótanos del Centro Cívico.
- 2.3.3.2 Inmueble registrado como Unidad Inmobiliaria Independiente N° 5, incluidos sus aires y dos ascensores chicos.
- 2.3.3.3 Inmueble registrado como Unidad Inmobiliaria Independiente N° 6.
- 2.3.3.4 Inmueble registrado como Unidad Inmobiliaria Independiente N° 7.



2.3.3.5 Inmueble registrado como Unidad Inmobiliaria Independiente N° 8.

2.3.4 Condiciones del INMUEBLE

La ONP deja constancia que las áreas y construcciones que serán objeto del USUFRUCTO y a las que se hace mención en el numeral 2.3.2 precedente, se encuentran en buen estado de conservación, sin mayor desgaste que el producido por el uso normal y ordinario, a excepción de lo señalado en el párrafo siguiente:

La Unidad Inmobiliaria Independiente N° 1 comprende dentro de su infraestructura, entre otras instalaciones, el denominado Auditorio ubicado en los pisos del uno al ocho, que fue siniestrado como producto de un incendio ocurrido en febrero de 1975, presentándose daños en sus instalaciones internas.

2.4 CONTRAPRESTACIÓN

La contraprestación que el USUFRUCTUARIO deberá pagar por el otorgamiento del derecho de usufructo está constituida por los siguientes rubros:

2.4.1 Derecho por Contrato

Es el pago que, por única vez, efectuará el USUFRUCTUARIO al momento de suscribir el Contrato de Usufructo, por la suma y en la forma que el Comité comunicará oportunamente a los postores mediante Circular.

2.4.2 Derecho de Usufructo

Comprende el monto anual que el USUFRUCTUARIO deberá pagar al FCR como contraprestación por el Usufructo del INMUEBLE y que será equivalente a un porcentaje de los ingresos brutos anuales devengados por la explotación económica del INMUEBLE. Dicho porcentaje será el ofertado por el Adjudicatario de la Buena Pro del Concurso en su propuesta económica, de acuerdo a lo previsto en el numeral 2.5

Sin perjuicio de lo establecido en el párrafo anterior, el monto que pagará el USUFRUCTUARIO por Derecho de Usufructo no podrá ser inferior a la suma de US\$ 800,000.00 (Ochocientos mil y 00/100 dólares americanos) anuales, monto que se incrementará de manera anual con una tasa de 3%.

2.4.3 Los pagos indicados en los literales 2.4.1 y 2.4.2 precedentes, se encuentran sujetos a la aplicación del IGV.

2.4.4 Los postores en sus propuestas económicas se comprometerán a pagar:



- a. La suma por concepto del Derecho por Contrato, conforme a los términos y condiciones establecidos en las Bases;
- b. El monto del Derecho de Usufructo conforme a los términos y condiciones establecidos en las Bases; y,

2.5 FACTOR DE COMPETENCIA Y DETERMINACIÓN DE LA MEJOR PROPUESTA

Los postores competirán en el Concurso por el mayor porcentaje sobre los ingresos brutos anuales por concepto de Derecho de Usufructo. En ningún caso el porcentaje a ofertar será menor al 15% de los ingresos brutos anuales devengados sin incluir el I.G.V. por la explotación económica del INMUEBLE.

Se determinará la Mejor Propuesta Económica aquella que obtenga el mayor puntaje final de acuerdo al procedimiento establecido en estas Bases, considerando el factor de Componente Nacional.

2.6 CONDICIONES DE PAGO

2.6.1 Pago por Derecho por Contrato

El desembolso del monto correspondiente al Derecho por Contrato se efectuará mediante uno o más cheques de gerencia emitidos por una o más de las entidades bancarias locales incluidas en la relación contenida en el Anexo N° 5, de acuerdo a lo dispuesto en las Bases y a las instrucciones que se comunicarán oportunamente mediante Circular. La constancia de pago será entregada en la Fecha de Cierre como condición para la suscripción del Contrato de Usufructo.

2.6.2 Pago por Derecho de Usufructo

El monto anual del Derecho de Usufructo será cancelado por el USUFRUCTUARIO en cuotas mensuales iguales dentro de los diez (10) primeros días útiles, contados a partir del décimo noveno mes desde la entrega del INMUEBLE o a partir del inicio de operaciones del Centro Comercial en forma parcial o total, lo que ocurra primero.

2.7 GARANTÍAS

- 2.7.1 Los postores del Concurso y, en su oportunidad, el USUFRUCTUARIO, deberán presentar fianzas bancarias en garantía de las siguientes obligaciones:



- a. **Garantía de Seriedad, Validez y Vigencia de la Propuesta Económica:** Emitida a favor de PROINVERSIÓN, por la suma de US\$ 100,000.00 (CIEN MIL y 00/100 DOLARES AMERICANOS), conforme a lo establecido en el Anexo N° 3, debiendo incluirse en el Sobre N° 1, y se devolverá a todos los postores una vez suscrito el CONTRATO.
- b. **Garantía de Fiel Cumplimiento del Contrato:** El USUFRUCTUARIO deberá garantizar el fiel cumplimiento de los compromisos asumidos en virtud del Contrato de Usufructo, pudiendo optar por:
 - (i) Carta fianza, la cual deberá ser solidaria, irrevocable e incondicionada, sin beneficio de excusión, ni división y de realización automática, efectiva a simple solicitud, sin explicación de causa, a favor del FCR, según el modelo contenido en el Anexo N° 7 emitida por un banco local incluido en la relación contenida en el Anexo N° 5; o,
 - (ii) Carta de crédito stand-by emitida, en las mismas condiciones previstas para la Carta Fianza, por una entidad financiera internacional de primera categoría incluido en la relación aprobada por el Banco Central de Reserva del Perú mediante Circular, publicada en el Diario Oficial El Peruano, vigente a la fecha del Concurso Público y confirmada por un banco local incluido en la relación contenida en el Anexo N° 5.

El monto de esta garantía será equivalente al 10% de la inversión total proyectada de acuerdo con la Propuesta Técnica presentada por el USUFRUCTUARIO según el Anexo N° 1 de las Bases.

La renovación de esta garantía será semestral y equivalente al 10% sobre el saldo de la inversión total proyectada no realizada. Concluida la ejecución del Proyecto Definitivo y aprobadas las Obras, el USUFRUCTUARIO deberá sustituir la garantía vigente por otra con las mismas características y por un monto equivalente a seis (6) pagos mensuales por Derecho de Usufructo. La garantía se mantendrá vigente en tanto existan obligaciones pendientes por parte del USUFRUCTUARIO y hasta 90 días posteriores a la fecha de devolución del inmueble o a la conclusión del arbitraje, lo que ocurra después.

2.8 OTRAS CONDICIONES

2.8.1 Del Proyecto a Desarrollar

El Postor Precalificado deberá presentar dentro del Sobre N° 1 correspondiente a su Propuesta Técnica un Proyecto a nivel de perfil donde incluya el Planteamiento Conceptual, Estudios de Arquitectura, Monto de la Inversión total proyectada y un Estudio Económico Financiero de acuerdo a los Términos de Referencia del Anexo N° 1 de las Bases. Tal



Propuesta Técnica tendrá efecto vinculante y servirá como base para la preparación del Proyecto Definitivo. El USUFRUCTUARIO tendrá nueve (9) meses para la presentación del Proyecto Definitivo, contados desde la firma del Contrato.

El Proyecto Definitivo, deberá ser ejecutado en su totalidad en el plazo máximo de tres (03) años, el mismo que se empezará a computar a partir de la fecha de aprobación del Proyecto Definitivo por la ONP siempre que hubiera cumplido con la entrega de el INMUEBLE.

Cabe precisar que la ejecución del Proyecto Definitivo comprende las todas las actividades necesarias para el desarrollo y la puesta en operación del Centro Comercial. Asimismo, debe entenderse que el USUFRUCTUARIO ha iniciado las operaciones del Centro Comercial cuando se inician las actividades económicas a las que está destinado. El Centro Comercial podrá ser puesto en marcha parcialmente aún cuando no se haya culminado la ejecución del Proyecto Definitivo en su totalidad.

La ejecución del Proyecto Definitivo será supervisada y verificada por el Supervisor de Obras.

El Supervisor de Obras presentará al Propietario semestralmente un informe sobre el avance en la ejecución del Proyecto Definitivo y la inversión ejecutada, siendo utilizado para efectos la reducción proporcional del monto de la Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato.

De otro lado, corresponderá al Supervisor del Contrato la revisión de los Registros de Ingreso de las operaciones comerciales llevadas a cabo por el USUFRUCTUARIO en el Centro Comercial, considerando cualquier actividad, negocio, ventas, y/o prestación de servicios realizados en el mismo, a los efectos de poder controlar la adecuada liquidación de los ingresos brutos que se alude en el numeral 2.4 Contraprestación.

2.8.2 De los Participantes

2.8.2.1 Podrán participar en el presente Concurso Público las personas jurídicas nacionales y extranjeras, a título individual o a través de consorcios, y siempre que cumplan con los requisitos de precalificación establecidos por el Comité y que se indican en el Anexo N° 2 de las presentes Bases. Adicionalmente, deben tenerse en consideración las restricciones y autorizaciones previas establecidas en la legislación vigente.

2.8.2.2 El proceso de precalificación estará abierto hasta la fecha señalada para ello en el Cronograma. El Comité notificará por escrito a los interesados la aprobación o desaprobación de sus solicitudes de precalificación.



2.8.2.3 Para el cumplimiento del requisito de patrimonio mínimo señalado en el Anexo N° 2 (Sobre de Precalificación) se podrá considerar la capacidad de una Empresa Subsidiaria.

En el caso de los requisitos técnicos de precalificación, la experiencia en administración y manejo de Centros Comerciales podrá ser acreditada directamente o mediante la experiencia de un tercero que será el Operador Estratégico, en cuyo caso, deberá presentar un documento de asociación o contrato de operación mediante el cual el tercero se comprometa a operar y administrar el Centro Comercial durante el plazo del Contrato de Usufructo.

2.8.2.4 Sin perjuicio de lo indicado en los numerales precedentes, para la precalificación de un consorcio, se observarán las siguientes condiciones.

Para el cumplimiento del requisito patrimonial señalado en Anexo N° 2, los integrantes del consorcio podrán sumar sus respectivos patrimonios.

En caso de consorcios bastará con la presentación de documentos que acrediten el cumplimiento de los requisitos de precalificación por uno de los integrantes.

En todos los casos, cada uno de los integrantes asumen solidariamente el cumplimiento de las obligaciones derivadas de su participación en el Concurso Público y de la suscripción del respectivo Contrato.

2.8.2.5 En tanto una de las sociedades que forman un consorcio haya cumplido con todas las condiciones previstas en estas Bases y fuera precalificada individualmente, no será necesaria la precalificación del consorcio como tal.

2.8.3 Constitución de Persona Jurídica

2.8.3.1 Para los efectos del presente Concurso, el Adjudicatario, como condición para la suscripción del Contrato de Usufructo, deberá constituir una Persona Jurídica debiendo presentar la documentación que acredite la correspondiente inscripción en la Oficina Registral de los Estatutos de la Persona Jurídica que suscribirá el Contrato de Usufructo, la misma que deberá haberse constituido en el Perú con un capital social suscrito y pagado mínimo de US\$ 2'000,000.00 (DOS MILLONES y 00/100 DÓLARES AMERICANOS) de acuerdo a lo señalado en el Anexo N° 3.

2.8.3.2 En el caso de Consorcios, la persona jurídica deberá constituirse con los mismos socios, accionistas, o integrantes y en las mismas proporciones que éstos mantenían en la fecha de Adjudicación de la Buena Pro.

En cualquier caso, el Inversor Estratégico a través del cual el Postor acreditó la experiencia exigida en las Bases para efectos de su



precalificación deberá poseer y mantener una Participación Mínima de 51% en el capital social del USUFRUCTUARIO. Tal condición deberá mantenerse durante un plazo mínimo de cinco (5) años, contados a partir de la fecha de cierre. A partir del sexto año, el Inversionista Estratégico podrá transferir su Participación Mínima en el USUFRUCTUARIO, siempre que el nuevo Inversionista Estratégico cumpla con los mismos requisitos y condiciones establecidos para el Inversionista Estratégico inicial, previa opinión favorable del FCR.

Durante el plazo del Usufructo, el USUFRUCTUARIO, deberá mantener en la administración y operación del Centro Comercial al Operador Estratégico mediante el cual el Postor acreditó la experiencia exigida en las Bases para efectos de su precalificación. El Operador Estratégico podrá ser reemplazado por otro, siempre que el nuevo Operador Estratégico cumpla con los mismos requisitos y condiciones establecidos para el Operador Estratégico inicial, previa opinión favorable del FCR.

2.8.4 Prohibición de Cesión de Posición Contractual

El USUFRUCTUARIO no podrá ceder su posición contractual bajo ningún título, ni total ni parcialmente, salvo que cuente con la autorización expresa y por escrito del FCR, siempre y cuando el cesionario asuma todas las obligaciones establecidas en el Contrato de Usufructo y otorgue las garantías correspondientes. Para tal efecto, deberá verificarse que el cesionario cumpla con las exigencias referidas a la precalificación conforme a lo establecido en las presentes Bases. En caso contrario, se considerará como incumplimiento del Contrato de Usufructo y se procederá a la ejecución de las garantías.

2.8.5 Proyecto de Contrato de Constitución de Usufructo

Los términos y condiciones bajo los cuales se regirá el Usufructo se fijarán en el Proyecto Definitivo del Contrato de Usufructo que formará parte integrante de las Bases, luego que PROINVERSIÓN lo haya aprobado para tal fin. El Proyecto de Contrato de Usufructo se entregará a los Postores mediante Circular. El Comité podrá disponer el envío a los Postores de nuevas versiones preliminares del Contrato de Usufructo.

Los Postores podrán presentar sugerencias respecto de las versiones preliminares del Contrato de Usufructo, mediante carta simple dirigida al Comité, el cual sólo considerará aquellas sugerencias que sean presentadas dentro del Cronograma del Concurso.

Las sugerencias que sean presentadas, no obligan al Comité a incorporarlas en la versión final del Contrato de Usufructo.

El proyecto de Contrato será puesto a disposición de los Postores de acuerdo a lo establecido en el cronograma del Concurso.



El Comité elaborará la versión final del contrato, teniendo en cuenta las propuestas, sugerencias y recomendaciones recibidas y que considere pertinentes, reservándose el derecho de efectuar los cambios al contrato en mención.

2.8.6 Designación de la Entidad Fiduciaria

El Supervisor de Obras y el Supervisor del Contrato serán designados por la ONP y se encargarán de la supervisión del cumplimiento de los compromisos y obligaciones asumidas por el USUFRUCTUARIO en virtud de lo dispuesto en estas Bases y el Contrato de Usufructo.

Se detallará las obligaciones y facultades de estos Supervisores en el Contrato de Usufructo y en los contratos de supervisión que serán suscritos para tal efecto.

Los costos por los servicios de supervisión serán a cargo de la ONP.

3. DE LA INFORMACIÓN

3.1 AGENTES AUTORIZADOS Y REPRESENTANTE LEGAL

3.1.1 Designación de Agentes Autorizados

Cada Postor Precalificado, antes de hacer uso de la Sala de Datos, deberá designar hasta dos personas naturales con domicilio común en la ciudad de Lima o Callao como sus Agentes Autorizados, para efectos del presente Concurso.

3.1.2 Carta de Designación

La designación de los Agentes Autorizados deberá hacerse mediante una carta simple suscrita por el Postor Precalificado, señalando expresamente sus facultades y consignando la información que corresponda, conforme a lo señalado en los numerales 3.1.3 y 3.1.4.

3.1.3 Facultades Otorgadas

Los Agentes Autorizados debidamente designados podrán actuar indistintamente el uno del otro y no necesariamente en forma conjunta y serán las únicas personas facultadas por el Postor, para:

- I. Representar al Postor precalificado ante PROINVERSIÓN, el Comité y los asesores sobre todos los asuntos, que no sean de competencia exclusiva del Representante Legal de acuerdo con el numeral 3.2.1;
- II. Responder, en nombre del Postor precalificado y con efecto vinculante para su poderdante, todas las preguntas que el Comité formule;
- III. Recibir notificaciones judiciales o extrajudiciales; y,



IV. Suscribir, con efecto vinculante para el Postor, el Acuerdo de Confidencialidad a que se hace referencia en las Bases.

3.1.4 Información

La información que deberá proporcionarse con relación a cada uno de los Agentes Autorizados será la siguiente: nombre, documento de identidad, domicilio común en la ciudad de Lima o Callao, números de teléfono y de facsímil y dirección de correo electrónico.

3.1.5 Notificaciones

Todas las notificaciones extrajudiciales dirigidas al Postor podrán hacerse a cualquiera de los Agentes Autorizados mediante facsímil y/o dirección de correo electrónico, con confirmación de transmisión completa, expedida por el destinatario de la comunicación respectiva a través de otro facsímil y/o dirección de correo electrónico, en cuyo caso se entenderá recibida en la fecha que se complete la transmisión del remitente; o por carta entregada por mensajería o por conducto notarial, en cuyo caso se entenderá recibida la notificación en la fecha de su entrega, entendiéndose por bien efectuada y eficaz cualquier notificación realizada en el domicilio común señalado por los Agentes Autorizados.

3.1.6 Sustitución

El Postor, previa comunicación escrita dirigida al Comité que cumpla con los mismos requisitos señalados en el numeral 3.1.2, podrá sustituir a cualquiera de los Agentes Autorizados en cualquier momento, o variar el domicilio, números de teléfono o de facsímil y la dirección de correo electrónico señalados para los Agentes Autorizados, debiéndose tener en cuenta que tanto el nuevo domicilio común cuanto los números de teléfono y de facsímil deberán ser fijados dentro de la ciudad de Lima o Callao y la dirección de correo electrónico deberá ser de dominio propio. La designación de los Agentes Autorizados o la variación de su domicilio, teléfono o facsímil y la dirección de correo electrónico, según sea el caso, surten efecto desde la fecha en que la comunicación respectiva emitida por el Postor, es recibida por el Comité.

3.2 REPRESENTANTE LEGAL

3.2.1 Designación y Facultades

Los documentos presentados en los Sobres de Precalificación, N° 1 y N° 2, y en general, todos los documentos que un Postor presente con relación al Concurso, deberán estar firmados por el Representante Legal de quien presente tales documentos y que se encuentre debidamente facultado al efecto, de conformidad con lo dispuesto en este numeral.

El Postor únicamente podrá designar hasta dos Representantes Legales para que lo representen, conjunta o individualmente, conforme a lo dispuesto en este numeral. El domicilio, número de facsímil, número de



teléfono y dirección de correo electrónico de los Representantes Legales, así como su sustitución, están sometidos a lo dispuesto en los numerales precedentes.

Las facultades otorgadas a cada uno de los Representantes Legales deberán ser lo suficientemente amplias como para que cualquiera de ellos pueda firmar, en nombre y representación de su poderdante, todos los documentos que así requieran las Bases, incluyendo, específicamente, la facultad para iniciar los procedimientos de impugnación previstos en las Bases, firmar las Cartas de Presentación de las Propuestas y suscribir el Contrato de Usufructo

En caso el Postor sea un Consorcio, dicha designación deberá ser efectuada a través de los representantes legales de los integrantes del Consorcio que cuenten con facultades para ello. Tales facultades deberán acreditarse mediante la presentación de copia legalizada notarial o consularmente, del poder o documento similar.

3.2.2. Presentación del Poder

El poder mediante el cual se nombre a los Representantes Legales deberá contener las facultades de representación correspondientes. Será presentado conjuntamente con las Credenciales (Sobre N° 1)

El nombramiento de un nuevo Representante Legal sólo entrará en vigor a partir de la fecha en que el Comité reciba los documentos que acrediten debidamente tal nombramiento.

3.2.3 Lugar de Otorgamiento del Poder

El poder otorgado fuera del Perú designando un Representante Legal deberá estar:

- I. Debidamente extendido o legalizado ante el consulado del Perú que resulte competente, debiendo adjuntarse una traducción simple al castellano en caso de haberse emitido en idioma distinto;
- II. Refrendado ante el Ministerio de Relaciones Exteriores del Perú;
- III. Los poderes otorgados en el Perú deberán constar por escritura pública o en copia certificada notarialmente del acta del órgano societario correspondiente por el cual se otorga.

3.2.4 Inscripciones en la Oficina Registral

En ningún caso se exigirá que, al momento de su presentación, los poderes del Representante Legal se encuentren inscritos en los Registros Públicos. Sin embargo, sí deberán estar inscritos en la Oficina Registral que corresponda antes de la Fecha de Cierre en caso de resultar Adjudicatario.



3.3 CONSULTAS E INFORMACIÓN

3.3.1 Consultas

Los postores podrán hacer todas las consultas que estimen convenientes sobre asuntos relacionados con el proceso, de acuerdo al cronograma contenido en el Anexo N° 9 (cronograma)

Estas consultas deberán ser formularlas por escrito y en idioma español, dirigidas a:

Señores:

Comité de PROINVERSIÓN en Proyectos de Infraestructura y de Servicios Públicos

Jefe de Proyecto : Sr. John Schuler Rauch.
Asesor Técnico : Arq. Roberto Carcelén.
Dirección : Paseo de la República N° 3361, Esq. Con
Canaval y Moreyra, Edificio Petroperú, Piso 1,
San Isidro.
Teléfonos : (511) 612-1200 anexos 1258 -1305,1354
Fax : (511) 442-2948
E-mail : jschuler@proinversion.gob.pe

3.3.2 Circulares

Las respuestas del Comité a las consultas formuladas serán comunicadas mediante Circulares a todos los postores, sin indicar el nombre de quién hizo la consulta.

Si el Comité, en cualquier momento hasta antes de la presentación de las propuestas de los postores, considera necesario aclarar, modificar o complementar las Bases, emitirá una Circular para tal efecto. Tal Circular será dirigida a los Agentes Autorizados y enviada al domicilio común señalado conforme al numeral 3.1.5 de las presentes Bases. Todas las Circulares emitidas estarán disponibles para su revisión en las Salas de Datos.

Luego de la Precalificación de los Postores, las Circulares sólo serán notificadas a los Postores Precalificados, y luego de la presentación de los Sobres N° 1 y N° 2, sólo a los Postores que presentaron propuestas.

Las Circulares emitidas por el Comité formarán parte integrante de estas Bases, siendo, en consecuencia, jurídicamente vinculantes para todos los Postores.

3.3.3 Acceso a la Información - Sala de Datos

Los Postores que hayan pagado el derecho de participar en la Etapa de Precalificación tendrán acceso a la información relativa al INMUEBLE objeto



del presente Concurso que estará disponible para su consulta en la Sala de Datos. Tal Sala se encuentra ubicada en el siguiente lugar: Av. Paseo de la República N° 3361, San Isidro, Lima 27, Lima, Perú.

El acceso a la Sala de Datos deberá coordinarse con el Comité conforme a las reglas establecidas para su funcionamiento, contenidas en la "Guía de Usuarios de la Sala de Datos", Anexo N° 8 de las presentes Bases.

Los Postores, a través de comunicación escrita cursada al Comité por cualquiera de sus Agentes Autorizados o del Representante Legal, indicarán el nombre de las personas que tendrán acceso a la Sala de Datos. El Comité coordinará oportunamente la efectiva organización de las visitas a la Sala de Datos.

Los Postores que hayan pagado el derecho para participar en la Etapa de Precalificación y hayan pasado esta etapa, tendrán acceso a la Sala de Datos hasta la fecha indicada en el Cronograma.

Asimismo, los Postores tendrán derecho a visitar el INMUEBLE, por su cuenta, costo y riesgo. Las visitas deberán programarse previamente con el Comité quien coordinará los trámites necesarios y fijará la fecha para realizar las visitas a las instalaciones.

El monto del derecho para participar en el Concurso es de US\$ 1,000.00 (MIL Y 00/100 DOLARES AMERICANOS). Este monto no será reembolsable.

3.3.4 Acuerdo de Confidencialidad

Los Postores Precalificados deberán firmar el Acuerdo de Confidencialidad que se incluye en el Anexo N° 2 a fin de tener acceso a la Sala de Datos.

3.4 LIMITACIONES DE RESPONSABILIDAD

3.4.1 Decisión independiente de los Postores

Todos los Postores deberán basar su decisión de presentar o no su propuesta técnica y económica en sus propias investigaciones, exámenes, inspecciones, visitas, entrevistas, análisis y conclusiones sobre la información disponible y la que él de manera particular haya procurado, a su propio y entero riesgo.

3.4.2 Limitación de Responsabilidad

El Estado o cualquier dependencia, PROINVERSIÓN, el Comité, FCR, ONP o los asesores no se hacen responsables, no garantizan, ni expresa ni implícitamente, la totalidad, integridad, fiabilidad o veracidad de la información, verbal o escrita, que se suministre a los efectos de o dentro del Concurso. En consecuencia, ninguna de las personas que participen en el Concurso podrá atribuir responsabilidad alguna a cualquiera de las partes antes mencionadas o a sus representantes, agentes o dependientes



por el uso que pueda darse a tal información o por cualquier inexactitud, insuficiencia, defecto, falta de actualización o por cualquier otra causa no expresamente contemplada en este numeral.

3.4.3 Alcances de la Limitación de Responsabilidad

La limitación enunciada en el numeral precedente alcanza, de la manera más amplia posible, a toda la información relativa al Concurso que fuera efectivamente conocida, a la información no conocida y a la información que en algún momento debió ser conocida, incluyendo los posibles errores u omisiones en ella contenidos, por el Estado o cualquier dependencia, organismo o funcionario de éste, o por PROINVERSIÓN, el Comité, FCR, ONP o los asesores. Del mismo modo, tal limitación de responsabilidad alcanza a toda información, sea o no suministrada o preparada, directa o indirectamente, por cualquiera de las partes antes mencionadas.

La limitación de responsabilidad alcanza también a toda información disponible en la Sala de Datos, así como la que se proporcione a través de Circulares o de cualquier otra forma de comunicación, la que se adquiera durante las visitas a las instalaciones relativas al Concurso y las que se mencionan en estas Bases, incluyendo todos sus Formularios y Anexos.

3.4.4 Aceptación por parte del Postor Precalificado de lo dispuesto en el presente numeral

La sola presentación del Formulario contenido en el Apéndice 2.2. del Anexo 2 constituirá, sin necesidad de acto posterior alguno, la aceptación de todo lo dispuesto en el numeral 3.4 por parte del Postor, así como su renuncia irrevocable e incondicional, de la manera más amplia que permitan las Leyes Aplicables, a plantear cualquier acción, reconvencción, excepción, reclamo, demanda o solicitud de indemnización contra el Estado o cualquier dependencia, organismo o funcionario de éste, o contra PROINVERSIÓN, FCR, ONP o los asesores.

4. PRESENTACIÓN DE SOBRES DE PRECALIFICACIÓN Y SOBRES Nº 1 y Nº 2

4.1 PRESENTACIÓN

4.1.1 Presentación de la Documentación General

La presentación de la documentación para la precalificación contenida en el Sobre de Precalificación se llevará a cabo en las oficinas del Comité sito en Av. Paseo de la República Nº 3361, Piso 11, San Isidro - Lima, Perú, dentro del plazo señalado en el cronograma de la Subasta. Los Consorcios podrán modificar su composición dentro de tales fechas, debiendo cumplir para ello con los requisitos de contenidos en las presentes Bases.



Los Sobres de Precalificación, así como los Sobres N° 1 y N° 2 deberán estar firmados por el Representante Legal del Postor, conforme a lo establecido en el numeral 3.2.1. de las Bases y sólo podrán ser presentados personalmente por uno de los Agentes Autorizados del Postor o por el Representante Legal del Postor. No se aceptará ni recibirá documentos que sean remitidos por vía postal, facsímil o cualquier otro tipo de comunicación.

4.1.2 Idioma

Salvo indicación expresa contenida en estas Bases, todos los documentos deberán ser presentados en idioma español o acompañados de traducción simple al idioma español. En caso se advierta alguna discrepancia entre los textos en ambos idiomas, prevalecerá el texto en idioma español.

En caso de adjuntarse en idioma extranjero folletos o catálogos no requeridos en las Bases, para una mejor comprensión de las Credenciales, el Comité podrá solicitar su traducción al idioma español.

4.1.3 Contenido

El contenido del Sobre de Precalificación así como los Sobres N° 1 y N° 2, se detalla en los Anexos N° 2, N° 3 y N° 4 de las presentes Bases.

4.1.4 Documentos Originales y Copias

Los documentos que se presenten en el Sobre de Precalificación, así como en los Sobres N° 1 y N° 2 deberán ser presentados en original y dos copias, debidamente marcados como "Original", "Copia 1" y "Copia 2" en la primera página. Las copias no requerirán de legalización notarial o consular.

4.2 FORMA DE PRESENTACIÓN DE LOS SOBRES DE PRECALIFICACIÓN, SOBRES N° 1 Y N° 2

Los sobres deberán ser presentados convenientemente cerrados y claramente marcados en su anverso con las indicaciones "Sobre de Precalificación", "Sobre N° 1" o "Sobre N° 2", respectivamente; y el nombre del Postor.

Toda la documentación presentada en los Sobres deberá ser perfectamente legible y deberá estar foliada en forma clara, de manera correlativa y rubricada en cada folio. Asimismo, se deberá incluir una relación detallada de todos los documentos incluidos en cada sobre.

En el exterior de cada sobre deberá indicarse:

- (i) El objeto del Concurso, es decir: CONCURSO PÚBLICO – "CENTRO CÍVICO Y COMERCIAL DE LIMA"
- (ii) El nombre del postor; y,



(iii) El nombre o número de sobre del que se trata.

En caso que exista cualquier discrepancia entre una cifra expresada en números y en letras, prevalecerá el monto expresado en letras.

4.3 COSTO DE LA PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN

Los Postores sufragarán todos los costos o gastos, directos o indirectos, en que incurra relacionados con la preparación y presentación de los Sobres de Precalificación, Sobres N° 1 y N° 2, según sea el caso. El Estado o cualquier dependencia, organismo o funcionario de éste, o PROINVERSIÓN, el Comité, FCR, ONP o los asesores, no serán responsables en ningún caso por tales costos, cualquiera sea la forma en que se realice el Concurso o su resultado.

5. REQUISITOS DE PRECALIFICACIÓN DEL POSTOR

5.1 INFORMACIÓN GENERAL

El Postor deberá acreditar su compromiso de exhibir información fidedigna, mediante la presentación del Apéndice 2.9 del Anexo N° 2, que tendrá el carácter de Declaración Jurada. La Declaración Jurada deberá ser presentada al Comité mediante documento simple firmado por el Postor o su Representante Legal, cuya firma deberá ser legalizada por Notario Público o por el Cónsul del Perú en el país donde se encuentre domiciliado, si fuera el caso.

El Comité se reserva el derecho de comprobar la veracidad de toda la documentación presentada por el Postor durante las diferentes etapas del Concurso, sin que ello suponga en modo alguno una limitación de la responsabilidad del Postor por la posible insuficiencia o falta de veracidad de los datos o la información presentada.

La falta de veracidad o insuficiencia en los datos o en la información presentada por el Postor en este Concurso, ocasionará que el Comité lo descalifique, en cualquiera de sus etapas.

5.2 DERECHO DE PRECALIFICACIÓN

Para poder presentar el Sobre de Precalificación, el Postor deberá haber pagado el derecho para participar y proporcionar, a través de la presentación del Sobre de Precalificación, la información, que se detalla en el Anexo N° 2, que tendrá el carácter de Declaración Jurada.

El adquirente del derecho a participar en la Etapa de Precalificación, que decida no participar en el Concurso, podrá transferir el mismo a una persona de su grupo o a un tercero. A tal efecto, el adquirente de dicho



derecho deberá presentar en el Sobre N° 1 una comunicación mediante la cual se acredite la transferencia a su favor, con firma legalizada del cedente.

5.3 REQUISITOS DE PRECALIFICACIÓN DEL POSTOR

El Postor, para precalificar, deberá cumplir con los requisitos mínimos en materia técnico - legal y económico - financiera exigidos en el Anexo N° 2 (DEL CONTENIDO DEL SOBRE DE PRECALIFICACIÓN) de las Bases.

5.4. VERIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN PRESENTADA ANTE EL COMITÉ

A partir de la presentación del Sobre de Precalificación y hasta la Fecha de Cierre, el Postor se compromete a poner a disposición del Comité todos los documentos que le sean solicitados por éste, a fin de comprobar la veracidad de la documentación presentada.

6. PRESENTACIÓN DEL SOBRE DE PRECALIFICACIÓN Y RESULTADOS DE LA PRECALIFICACIÓN

6.1. DE LA PRECALIFICACIÓN

Los Postores se encuentran sujetos al proceso de precalificación por parte del Comité, o quienes éste designe para tal efecto. Tal proceso tiene por objeto evaluar su capacidad financiera y su experiencia técnica para la operación de un Centro Comercial.

6.2 PRESENTACIÓN Y APERTURA DE LOS SOBRES DE PRECALIFICACIÓN

El proceso de precalificación estará abierto hasta la fecha señalada para ello en el Cronograma. El COMITÉ atenderá las solicitudes de precalificación presentadas por los Postores indicando el lugar, día y hora de la presentación del Sobre de Precalificación.

El Sobre de Precalificación se recibirá y abrirá en presencia del Presidente del Comité, o de la persona que lo represente, y ante la presencia de Notario Público. Asimismo, en dicho acto se elaborará un acta donde se dejará constancia de la presentación del Sobre de Precalificación del Postor, del número de orden que corresponda a cada Postor de acuerdo al orden de presentación de los mismos, y de la cantidad de hojas de la documentación incluida en ellos.

En el acta referida en el párrafo anterior, se dejará constancia de las observaciones que formule el Postor, y del contenido del Sobre de Precalificación presentado por el Postor.



Luego del acto de apertura del Sobre de Precalificación, no se brindará al Postor ni a persona alguna que no esté directamente vinculada con el proceso, información alguna concerniente a la calificación del mismo, hasta que el Comité la haya puesto en conocimiento a los Postores mediante comunicación a cada uno de ellos.

En caso de que se constatare la existencia de errores subsanables a juicio del Comité, éste instará al Postor a subsanar o cumplir con lo observado hasta el plazo indicado en el cronograma del Concurso, bajo apercibimiento de quedar excluido de la calificación.

Adicionalmente, a fin de facilitar el examen, verificación y comparación de datos y requisitos, el Comité podrá solicitar a cualquier Postor que aclare la información contenida en el Sobre de Precalificación, mediante escrito, sin que ello implique ninguna modificación de su contenido. La solicitud de aclaración y la respuesta correspondiente se harán por escrito, de acuerdo a lo dispuesto en el párrafo anterior.

Dentro del plazo máximo señalado en el Cronograma, el Comité analizará la documentación contenida en el Sobre de Precalificación y emitirá su pronunciamiento, determinando los Postores Calificados para participar en las siguientes etapas del proceso.

6.3 COMUNICACIÓN A LOS POSTORES PRECALIFICADOS

El Comité pondrá en conocimiento el resultado del proceso de Precalificación en los plazos señalados en Cronograma, para lo cual cursará una comunicación a cada uno de los Postores.

La decisión del Comité respecto de la Precalificación será definitiva y no será susceptible de ser impugnada.

7. ACTO DE PRESENTACIÓN DE LOS SOBRES Nº1 Y Nº2 Y APERTURA DE SOBRES Nº 1

7.1 PROCEDIMIENTO A SEGUIR EN EL ACTO PÚBLICO

7.1.1. La presentación de los Sobres Nº 1 y Nº 2 se llevará a cabo el día previsto en el cronograma, a la hora y lugar que oportunamente se comunicará mediante Circular. Se otorgará quince (15) minutos de tolerancia para su presentación. En caso todos los Postores Precalificados se encontrasen presentes antes de transcurrido el plazo de tolerancia, el Presidente del Comité, o quien se designe para tal efecto, dará inicio al acto de presentación de los Sobres.

7.1.2. En el acto del concurso, los postores precalificados presentarán los Sobres Nº 1 y Nº 2, debidamente cerrados.



El Sobre N° 1, deberá presentarse debidamente sellado y rotulado como Sobre N° 1 y deberá incluir los documentos señalados en el Anexo N° 3.

En el Sobre N° 2, cada Postor Precalificado deberá presentar su Propuesta Económica conforme al modelo señalado en el Apéndice 4.1. del Anexo 4.

El Presidente del Comité, o quien lo represente, recibirá los Sobres N° 1 y N° 2, en el orden que será establecido por sorteo en tal acto. Una vez que los Postores Precalificados hayan hecho entrega de sus Sobres, el Notario procederá a la apertura de los Sobres N° 1, en el mismo orden en que fueron entregados y procederá a ordenar la documentación presentada. El Notario conservará en su poder, y sin abrir, los Sobres N° 2 hasta el día fijado para su apertura.

- 7.1.3. Seguidamente, el Notario rubricará y sellará únicamente la primera hoja de los documentos contenidos en los Sobres N° 1 y entregará los mismos al Comité.
- 7.1.4. En el mismo acto, el Comité verificará el contenido de los documentos presentados en los Sobres N° 1, luego de lo cual, se levantará un acta que será firmada por los miembros del Comité, o por quienes los representen, el Notario Público y los Postores.
- 7.1.5. La omisión de la presentación de alguno de los documentos exigidos en el Sobre N° 1, o la presentación defectuosa de la Garantía de Seriedad, Validez y Vigencia de la Propuesta Económica, descalificará al Postor. Sólo se admitirá modificaciones o aclaraciones en la Garantía por errores materiales, para lo cual el Comité concederá un plazo de cuarenta y ocho (48) horas para su subsanación. De no cumplir el Postor con la subsanación en el plazo indicado, será descalificado.

7.2. EVALUACIÓN DE PROPUESTAS TÉCNICAS

- 7.2.1 Las Propuestas Técnicas serán analizadas por el Comité, o por un Comité de Evaluación de Propuestas Técnicas. El Comité se pronunciará si se admiten o no las Propuestas Técnicas presentadas por los Postores.
- 7.2.2. Si el Comité o el Comité de Evaluación efectuara alguna observación no sustancial a la Propuesta Técnica contenida en el Sobre N° 1, podrá solicitar al Postor, las precisiones, aclaraciones, ajustes y/o modificaciones no sustanciales a la Propuesta Técnica presentada, las cuales deberán ser subsanadas en el plazo que se otorgue.
- 7.2.3. Si el Comité o el Comité de Evaluación determinase que existiera algún defecto por subsanar, no sustancial, respecto de cualquiera de los documentos contenidos en el Sobre N° 1, se procederá a comunicar al Postor Precalificado para en el plazo que se otorgue, subsane los defectos



incurridos. En ningún caso se considerará como defecto subsanable la no presentación de cualquiera de los documentos que deben estar contenidos en el Sobre N° 1.

- 7.2.4. El Comité considerará aceptadas aquellas Propuestas Técnicas que guarden coherencia con los criterios, parámetros y características establecidos en los Términos de Referencia previstos en estas Bases, siempre que hayan cumplido, de ser el caso, con la subsanación de los defectos comunicados por el Comité o el Comité de Evaluación dentro del plazo otorgado para tal fin.
- 7.2.5. Sólo aquellos Postores cuya Propuesta Técnica hubiese sido aceptada, tendrán derecho a concursar sobre sus Ofertas Económicas. El Comité procederá a devolver a los Postores cuyas propuestas no calificaron, la documentación contenida en el Sobre N° 1, así como el Sobre N° 2.
- 7.2.6. Los resultados de la evaluación del contenido de los Sobres N° 1 serán consignados en un acta de evaluación, que será firmada por los miembros del Comité de Evaluación y esos resultados serán la base para que el Comité, declare técnicamente aceptable o no la propuesta contenida en los Sobres N° 1.
- 7.2.7. Los resultados de la evaluación de los documentos contenidos en los Sobres N° 1 se darán a conocer, de manera personal, a los Postores Precalificados en la fecha indicada en el cronograma del concurso.
- 7.2.8. La decisión del Comité en relación a la calificación de la Propuesta Técnica es definitiva y no está sujeta a revisión ni impugnación alguna.

8. APERTURA DE SOBRES N° 2 Y ADJUDICACIÓN DE LA BUENA PRO

8.1 EVALUACIÓN ECONÓMICA

- 8.1.1 En la fecha fijada en el Cronograma, a la hora y lugar que oportunamente se comunicará mediante Circular, el Presidente del Comité o la persona que lo represente dará inicio al acto de apertura de los Sobres N° 2 y Adjudicación de la Buena Pro, en presencia de Notario Público, comunicando previamente los resultados de la evaluación de los Sobres N° 1 de los Postores Precalificados, a los asistentes a dicho acto.
- 8.1.2 El Notario procederá a la apertura de los Sobres N° 2 de los Postores Precalificados cuyas Propuestas Técnicas hubieran sido declaradas aptas, en el mismo orden en el que fueron entregados. El Presidente del Comité o quien lo sustituya, dará lectura a las Propuestas Económicas de los postores Precalificados. El Notario procederá a rubricar y sellar el contenido del Sobre N°2.



8.1.3 No será considerada como una Propuesta Económica válida, aquella en la que el equivalente al monto anual por Derecho de Usufructo que el postor se compromete a abonar, sea inferior al fijado oportunamente mediante Circular.

8.1.4 El Presidente del Comité o quien lo represente, anunciará aquellas Propuestas Económicas que resultasen válidas, identificando al titular de la respectiva Propuesta Económica.

8.1.5 La determinación de los puntajes de las Propuestas Económicas de los Postores Precalificados, se realizará de acuerdo a las siguientes fórmulas:

$$\text{Puntaje Inicial (Pi)} = (\text{DU}_x / \text{DU}_{\text{Max}}) \times 1000$$

$$\text{Puntaje Ajustado (Pa)} = \text{Pi} \times (1 + 0.2 \times \text{CN})$$

donde:

- DU_x es el porcentaje por Derecho de Usufructo ofertado por cada uno de los Postores Precalificados a ser evaluados.
- DU_{Max} es el porcentaje por Derecho de Usufructo mayor, ofertado por el (los) Postor(es) Precalificado(s).
- CN es el porcentaje que resulte de dividir la Inversión en Componente Nacional ofertada por el Postor Precalificado entre la inversión total proyectada.

El factor que contiene al CN corresponde a una bonificación que de acuerdo a la Ley N° 28242 se le otorga a las propuestas presentadas por los Postores Precalificados.

El CN no guarda ninguna relación con la conformación del Postor.

8.1.6 De existir empate respecto del puntaje obtenido en aplicación de la fórmula indicada en el numeral precedente, los Postores que empataron tendrán un plazo de hasta una hora para mejorar el porcentaje ofertado en su Propuesta Económica por Derecho de Usufructo el que no podrá ser inferior al inicialmente ofertado. En caso de nuevo empate, se otorgará una hora adicional para mejorar dicha oferta la que de igual manera, no podrá ser inferior a las anteriormente presentadas. En caso de subsistir el empate, se decidirá por sorteo, dirigido por el Notario Público y en el mismo acto, de acuerdo al mecanismo que en ese momento establezca el Comité.

8.1.7 Toda nueva Propuesta Económica que se presente estará sujeta a los mismos términos y condiciones de la Propuesta Económica original.



- 8.1.8 El Postor que presente una nueva Propuesta Económica deberá hacerlo mediante la entrega de un nuevo Sobre N° 2, el cual deberá contener solamente una nueva Carta de Presentación de Propuesta Económica firmada por el respectivo Representante Legal.
- 8.1.9 La Buena Pro se otorgará al Postor Precalificado cuya Propuesta Económica obtenga el mayor puntaje en aplicación de la fórmula señalada en el numeral 8.1.5.
- 8.1.10 Otorgada la Buena Pro, el Notario Público levantará un acta, en la que dejará constancia del nombre de los postores así como de los montos correspondientes a las ofertas en orden descendente. El Adjudicatario y los postores que lo estimen, firmarán el acta.
- 8.1.11 Los postores o sus representantes legales presentes, podrán presentar observaciones, de las cuales se dejará constancia en el acta.

8.2 ADJUDICACIÓN DE LA BUENA PRO

El Postor Adjudicatario de la Buena se compromete a constituir bajo las leyes de la República del Perú, antes de la Fecha de Cierre, una persona jurídica con los mismos socios y en las mismas proporciones existentes en la persona jurídica adjudicataria o en el Consorcio adjudicatario, de ser el caso, y en las demás condiciones previstas en las Bases.

El Comité retendrá la Garantía de Seriedad, Validez y Vigencia de la Propuesta Económica presentada por el ganador de la Buena Pro y la devolverá a la fecha de cierre. Esta garantía será ejecutada en caso el adjudicatario de la buena pro no cumpla con celebrar y suscribir el Contrato de Usufructo y/o a realizar las actividades señaladas para la Fecha de Cierre.

La garantía presentada por un Postor que no hubiese resultado Adjudicatario, será devuelta en un plazo máximo de treinta (30) días hábiles siguientes a la Fecha de Cierre.

8.3 CONCURSO DESIERTO

El Comité declarará desierto el Concurso, si no se recibe Propuesta Económica alguna o si éstas fuesen declaradas no válidas con arreglo a las presentes Bases.

9. PROCEDIMIENTO DE IMPUGNACIÓN

9.1 IMPUGNACIONES



Cualquier postor que se considere afectado, respecto al acto de otorgamiento de la buena pro, podrá interponer por escrito un recurso de impugnación ante el Comité, dentro del tercer día hábil siguiente al mismo, acompañando al recurso una garantía de acuerdo a lo establecido en el numeral 9.2, sin cuyo requisito no se tendrá por presentado el recurso. Solo se admitirá(n) la(s) impugnación(es) que consten en el acta de otorgamiento de la buena pro del postor.

El Comité resolverá la(s) impugnación(es) presentada(s) dentro del plazo de tres (3) días hábiles, computado éste desde el vencimiento del plazo establecido en el párrafo anterior.

La decisión del Comité será notificada mediante carta al postor que presentó la impugnación. Contra tal decisión, tal postor podrá apelar ante el Director Ejecutivo de PROINVERSIÓN dentro de las cuarenta y ocho (48) horas de efectuada la notificación, quien resolverá.

9.2 GARANTÍA DE IMPUGNACIÓN

Para que un recurso de impugnación sea válidamente presentado, deberá estar acompañado por una garantía en forma de carta fianza bancaria, solidaria, irrevocable, incondicionada, sin beneficio de excusión y de realización automática, efectiva a simple solicitud, sin explicación de causa, a favor de PROINVERSIÓN con una vigencia de sesenta (60) días calendario otorgada por un banco local incluido en la relación contenida en el Anexo N° 5, por la suma de US\$ 50 000.00 (Cincuenta Mil y 00/100 dólares americanos).

Para el caso de la apelación prevista en el último párrafo del numeral 9.1, no se requerirá de una nueva garantía de impugnación, siendo suficiente para ello, la garantía presentada al momento de presentar la impugnación, la cual deberá mantenerse vigente hasta el momento de la resolución definitiva de la impugnación.

Esta garantía será ejecutada por PROINVERSIÓN en caso la decisión final sobre el recurso de impugnación presentado sea declarado inadmisibles, infundado, improcedente o en caso el postor se hubiese desistido de su recurso.

Si el recurso de impugnación es declarado fundado, la garantía será devuelta al Postor que interpuso el recurso de impugnación, sin intereses, y la buena pro será otorgada al postor que haya presentado la siguiente Propuesta Económica válida, según corresponda.

10. PROCEDIMIENTO DE CIERRE



10.1 FECHA DE CIERRE

La Fecha de Cierre se llevará a cabo en, el lugar y hora que se indicará por Circular y se llevará a cabo en presencia de Notario Público, quien certificará los actos a que se refiere el numeral siguiente. Los gastos notariales de tal intervención serán sufragados por el Adjudicatario.

10.2 ACTIVIDADES A LA FECHA DE CIERRE

La Fecha de Cierre se llevará a cabo en el lugar y hora que se indicará por Circular y se llevará a cabo en presencia de Notario Público, quien certificará los actos a que se refiere el presente numeral. Los gastos notariales de dicha intervención serán sufragados por el Adjudicatario.

El Adjudicatario entregará los siguientes documentos y realizará los actos que se indican a continuación:

- (i) La documentación que acredite la constitución e inscripción en la Oficina Registral de Lima de la Persona Jurídica que suscribirá el Contrato de Usufructo, así como sus Estatutos, de acuerdo con las condiciones de participación accionaria para el Inversionista Estratégico, capital social y permanencia previstas en estas Bases.

El USUFRUCTUARIO deberá entregar copias certificadas de los documentos donde conste que sus órganos internos competentes han aprobado la celebración del Contrato.

En el caso de Consorcios la persona jurídica deberá haberse constituido con los mismos socios, accionistas, o Integrantes y en las mismas proporciones que éstos mantenían en la fecha de Adjudicación de la Buena Pro. La sociedad deberá contar con un capital social suscrito y pagado mínimo, de US\$ 2'000,000.00 (DOS MILLONES y 00/100 DÓLARES AMERICANOS).

- (ii) El Testimonio del poder de la persona que suscribirá el Contrato a nombre de la Persona Jurídica local constituida, con la constancia de su inscripción en la respectiva Oficina Registral.
- (iii) Suscripción del Contrato de Usufructo.
- (iv) Acreditar la cancelación del monto correspondiente al Derecho por Contrato.

Para tal efecto, el USUFRUCTUARIO deducirá del monto correspondiente al Derecho por Contrato una suma que le será comunicada oportunamente mediante Circular, equivalente al 2% (dos por ciento) del valor presente del Contrato de Usufructo,



descontado a una tasa de interés 10% (diez por ciento), considerando el monto mínimo anual a pagar por Derecho de Usufructo. Tal monto, más IGV, deberá ser cancelado directamente a favor de PROINVERSIÓN. El monto resultante luego de la deducción indicada, más IGV, se cancelará directamente al PROPIETARIO. Se realizará tales pagos en la forma que oportunamente será comunicada a los postores mediante Circular.

- (v) Entrega de Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato, de conformidad con el modelo contenido en el Anexo N° 7 de las presentes Bases.
- (vi) Devolución de Garantía de Seriedad, Validez y Vigencia de la Propuesta Económica.
- (vii) Acreditar el pago a PROINVERSIÓN, por el Adjudicatario o por la persona jurídica constituida por éste para la suscripción del Contrato de Usufructo en calidad de USUFRUCTUARIO, de los GASTOS DEL PROCESO. El monto por dicho concepto le será oportunamente comunicado, mediante Circular.
- (viii) Presentación de una propuesta de pólizas de seguro y un listado de compañías del sector que cubrirán las mismas, para su aprobación por la ONP, conforme a los términos previstos en el Contrato de Usufructo.
- (ix) Constancia informativa de no estar inhabilitado para contratar con el Estado.

10.3 SUSTITUCIÓN DEL ADJUDICATARIO POR INCUMPLIMIENTO

En caso que el Adjudicatario incumpla con cualquiera de las obligaciones contempladas en la Fecha de Cierre, sin perjuicio de otros derechos que le pudieran asistir, PROINVERSIÓN tendrá derecho a resolver la adjudicación de la buena pro a favor del postor que ocupó el primer lugar en el presente proceso y a ejecutar la Garantía de Seriedad, Validez y Vigencia de la Propuesta Económica en forma inmediata, bastando para ello un simple requerimiento.

Ante tal situación, el Comité estará facultado para aceptar las siguientes Ofertas Económicas más altas, en orden descendente, en sustitución de aquella objeto del incumplimiento o declarar desierto el Concurso sin perjuicio de los derechos y acciones legales en contra del adjudicatario que incumplió con su obligación. En su caso, el Comité procederá a la adjudicación de la buena pro al postor titular de la siguiente Propuesta Económica más alta dentro de los límites del numeral 2.4, notificándole tal determinación por escrito, requiriéndole para que en un plazo no mayor de quince días presente una nueva Garantía de Seriedad y Vigencia de la Propuesta Económica conforme a los términos de estas Bases y



señalando la nueva Fecha de Cierre. Si en este caso, el postor no cumpliera con presentar la Garantía de Seriedad y Vigencia de la Propuesta Económica en el plazo previsto, salvo que hubiere cumplido con cerrar la operación antes del referido plazo, se entenderá que éste ha revocado su Propuesta Económica, pudiendo el Comité proceder a adjudicar al siguiente postor conforme al orden de méritos del Concurso y así sucesivamente.

En el caso que el nuevo adjudicatario también incumpla con las obligaciones previstas para el acto de cierre se aplicará lo previsto en los párrafos anteriores.

De igual forma, en caso se determine la existencia de falsedad en la información alcanzada por el Adjudicatario, se revocará la adjudicación de la Buena Pro, pudiendo procederse conforme a lo dispuesto en el presente numeral.

11. DE LA GARANTÍA DE FIEL CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO

11.1. El fiel cumplimiento de todos y cada uno de los compromisos asumidos en virtud del Contrato de Usufructo, se garantizará mediante el otorgamiento de una Carta Fianza o una Carta de crédito stand-by, de acuerdo a lo siguiente:

- (i) Carta Fianza, la cual deberá ser solidaria, irrevocable e incondicionada, indivisible, sin beneficio de excusión y de realización automática, efectiva a simple solicitud, sin explicación de causa, a favor del FCR, según el modelo contenido en el Anexo N° 7, emitida por un banco local a que se refiere el Anexo N° 5.
- (ii) Carta de crédito stand-by emitida, en las mismas condiciones previstas para la Carta Fianza, por una entidad financiera internacional de primera categoría incluida en la relación aprobada por el Banco Central de Reserva del Perú mediante Circular, publicada en el Diario Oficial El Peruano, vigente a la fecha del Concurso Público y confirmada por un banco local a que se refiere el Anexo N° 5.

El monto de esta garantía será equivalente al 10% de la inversión total proyectada de acuerdo con la Propuesta Técnica presentada por el Adjudicatario, según el Anexo N° 1 de las Bases.

La renovación de esta garantía será semestral y equivalente al 10% sobre el saldo de la inversión total proyectada no realizada, Concluida la ejecución del Proyecto Definitivo y aprobadas las Obras, el USUFRUCTUARIO deberá sustituir la garantía vigente por otra con las mismas características y por un monto equivalente a seis (06) pagos



mensuales por Derecho de Usufructo. La garantía se mantendrá vigente hasta 90 días posteriores a la fecha de terminación del CONTRATO y en tanto existan obligaciones pendientes por parte del USUFRUCTUARIO.

11.2 La Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato deberá ser entregada en la Fecha de Cierre como condición previa para la suscripción del Contrato de Usufructo.

11.3 El USUFRUCTUARIO podrá solicitar la reducción proporcional del monto de la garantía, la que podrá ser reducida semestralmente de manera proporcional a la inversión debidamente ejecutada y acreditada, y siempre que el USUFRUCTUARIO se encuentre al día en todas sus obligaciones contractuales.

12. VIGENCIA DEL USUFRUCTO

El plazo de vigencia del Contrato de Usufructo será de 30 años, contados a partir de la entrega del INMUEBLE.

EL INMUEBLE será entregado en un plazo no mayor de 180 días contados a partir de la suscripción del contrato, previa coordinación entre el USUFRUCTUARIO y el FCR.

13. MEJORAS

Las mejoras son los bienes muebles o inmueble que debe introducir y ejecutar el USUFRUCTUARIO en EL INMUEBLE, de acuerdo con el Proyecto Definitivo, el mismo que formará parte integrante del Contrato de Usufructo. Asimismo, se considerarán aquellas que, sin estar contenidas en el Proyecto Definitivo, fueran necesarias o útiles. Las mejoras pueden ser necesarias, útiles y/o de recreo. Toda mejora beneficiará al Propietario gratuitamente, cualquiera sea su clase, transfiriéndose la propiedad de las nuevas construcciones a la terminación del contrato por cualquier causal sin lugar a pago o indemnización de ninguna especie.

14. INCUMPLIMIENTO

Vencido el plazo establecido en el Proyecto Definitivo para la ejecución de la totalidad del mismo, sin que se haya cumplido con tal obligación, se procederá a ejecutar, en señal de penalidad, la Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato.

En tal caso, las partes podrán prorrogar de mutuo acuerdo el plazo previsto en el Proyecto Definitivo a fin que el USUFRUCTUARIO culmine con la ejecución y puesta en operación del Centro Comercial, debiendo el USUFRUCTUARIO otorgar una nueva Garantía de Fiel Cumplimiento del



Contrato por un monto equivalente al de la Garantía ejecutada. Tal garantía deberá ser otorgada en un plazo máximo de quince (15) días calendario de vencido el plazo antes indicado, caso contrario el Contrato de Usufructo se resolverá de pleno derecho, quedando la totalidad de las mejoras realizadas en beneficio del FCR.

Igualmente, si el USUFRUCTUARIO no se encuentra al día en sus demás obligaciones contractuales se podrá ejecutar la Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato, previa carta notarial requiriéndolo para el cumplimiento de las mismas en un plazo de quince (15) días.

15. LEGISLACIÓN APLICABLE, JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA

Las Presentes Bases y los documentos que las integran se regirán e interpretarán de acuerdo a la ley peruana.

Los interesados, Postores y el Adjudicatario, se someten y aceptan irrevocablemente la jurisdicción y competencia de los jueces y tribunales de la ciudad de Lima para los conflictos que pudiesen suscitarse con respecto a estas Bases, con renuncia a cualquier reclamación diplomática, así como a todo derecho de iniciar acciones en otro fuero o jurisdicción.

Lo indicado en el párrafo anterior, no enerva el derecho de la República del Perú, del FCR, ONP, PROINVERSIÓN, y/o el Comité, para iniciar cualquier acción judicial o ejecutar una sentencia obtenida en el Perú, ante los jueces y tribunales de otras jurisdicciones, renunciando los Postores y el Adjudicatario, según sea el caso, a esgrimir cualquier inmunidad o privilegio que pudiesen tener derecho en tales jurisdicciones, sin reserva ni limitación alguna, dando su aceptación a la elección de la jurisdicción o jurisdicciones alternativas.

16. SUSPENSIÓN Y CANCELACIÓN DEL CONCURSO

El presente Concurso podrá ser suspendido o dejado sin efecto, en cualquier momento, si así lo estimare conveniente el Comité, aun luego de adjudicada la Buena Pro, sin incurrir en responsabilidad alguna la República del Perú y sus dependencias; el FCR, ONP, PROINVERSIÓN y el Comité, sus integrantes y asesores.

Esta decisión es inimpugnable y no requerirá de expresión de causa por parte del Comité.

ANEXO N° 1

TÉRMINOS DE REFERENCIA

Los presentes Términos de Referencia, establecen las características mínimas del Centro Comercial cuyo desarrollo y operación constituye el objeto del usufructo, así como los requisitos mínimos, parámetros y especificaciones que los postores deben cumplir para la presentación de la Propuesta Técnica correspondiente.

I. OBJETO

El objeto del Concurso es seleccionar al postor que suscribirá el Contrato de Usufructo por el que se le otorgará el derecho de usufructuar EL INMUEBLE por un periodo de 30 (treinta) años, contados a partir de la entrega del INMUEBLE al USUFRUCTUARIO a fin de desarrollar y operar un Centro Comercial de acuerdo con el Proyecto Definitivo y su Propuesta Técnica.

II. CONDICIÓN DEL INMUEBLE

2.1 Antecedentes

El FCR, creado a través el Artículo 16° del Decreto Legislativo N° 817, y reglamentado mediante el Decreto Supremo N° 144-96-EF, tiene por objeto respaldar las obligaciones de los regímenes previsionales a cargo de la ONP. Es de carácter intangible, con personería jurídica de derecho público, siendo administrado por su Directorio, y actuando la ONP como su Secretaría Técnica, ejerciendo ésta su representación legal, según lo dispuesto en el Artículo 15° del Decreto Supremo N° 144-96-EF.

El FCR adquirió el inmueble denominado Centro Cívico y Comercial de Lima, en adelante Centro Cívico, edificado sobre el terreno ubicado con frente a la Av. Paseo de la República, por la derecha entrando con frente a la Av. Bolivia, por la izquierda entrando con la Av. España y por el Fondo con la Av. Gracilazo de la Vega (antes Wilson), en el distrito del Cercado de Lima, Provincia y Departamento de Lima, en virtud a la transferencia que efectuara su anterior titular el Instituto Peruano de Seguridad Social, según lo dispuesto mediante Decreto de Urgencia N° 067-98, del 31 de diciembre de 1998, y según acta de transferencia de inmueble del 19 de marzo de 1999, certificada por el Notario Público de Lima, Dr. César Francisco Torres Kruger, conforme consta en la Partida Electrónica N° 49069056 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, quedando registrado el inmueble antes descrito a nombre del FONDO CONSOLIDADO DE RESERVAS PREVISIONALES – DECRETO LEY N°



19990, en mérito a lo dispuesto por el artículo 6° del Decreto de Urgencia antes aludido.

Las áreas, linderos y medidas perimétricas del referido inmueble corren inscrito en el Asiento 6 Fojas 33 del Tomo 1422 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima.

La declaratoria de fábrica del Centro Cívico corre inscrito en el Asiento 7 Fojas 33 a 36 y Fojas 70 del Tomo 1422, y rectificación inscrita en la Partida N° 49069056 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.

Sobre el inmueble antes mencionado pesa una servidumbre de paso perpetua a favor de HOTELES SHERATON DEL PERU S.A., según Escritura Pública de Constitución de Servidumbre, de fecha 18 de agosto de 1970, otorgada ante el Notario Público de Lima, Dr. Julio Cesar Berninzon Olivi, y que corre inscrita en el Asiento 2 a Fojas 31 del Tomo 1422 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, trasladada a cada una de las Partidas Electrónicas independizadas con posterioridad y que en su conjunto conforman el Centro Cívico.

Se deja constancia que el Centro Cívico tiene instalada en su infraestructura cinco sub estaciones de distribución eléctrica que abastecen a todo el Complejo a cargo de Luz del Sur S.A.A. encontrándose en trámite de regularización la suscripción e inscripción de las correspondientes servidumbres, al amparo de lo establecido en la Ley de Concesiones Eléctricas - Decreto Ley N° 25844 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 009-93-EM y modificado por el Decreto Supremo N° 038-2001-EM.

Mediante Escritura Pública de Independización de fecha 30 de junio de 2003 y Aclaratoria de fecha 18 de setiembre de 2003, otorgada ante el Notario Público de Lima, Dr. César Francisco Torres Kruger, el FCR independizó el denominado Centro Cívico en cuatro unidades inmobiliarias, con las siguientes características:

DENOMINACIÓN	NUMERO	USO	INSCRIPCIÓN
Sección de Propiedad Exclusiva EDIFICIO DE CONGRESOS Y CERTÁMENES	UNIDAD INMOBILIARIA INDEPENDIENTE N° 1	EVENTOS Y CERTÁMENES	Partida Electrónica N° 11600661
Sección de Propiedad Exclusiva ANFITEATRO	UNIDAD INMOBILIARIA INDEPENDIENTE N° 2	CONGRESOS, CONFERENCIA Y CERTÁMENES	Partida Electrónica N° 11600662
Sección de Propiedad Exclusiva LA TORRE DE OFICINAS	UNIDAD INMOBILIARIA INDEPENDIENTE N° 3	OFICINAS	Partida Electrónica N° 11600663
Sección de Propiedad Exclusiva OTROS EDIFICIOS CENTRO CÍVICO Y COMERCIAL DE LIMA	UNIDAD INMOBILIARIA INDEPENDIENTE N° 4	COMERCIO, OFICINAS Y VIVIENDA	Partida Electrónica N° 11600664



La Partida Electrónica N° 49069056, matriz de las cuales se independizaron las antes señaladas, permanece abierta, quedando reducida a áreas y zonas comunes del Centro Cívico.

Asimismo, de la Partida Electrónica N°11600664 – Unidad Inmobiliaria Independiente N°4, se encuentra en trámite de independización ante los Registros Públicos de Lima, las siguientes áreas:

Sección de Propiedad Exclusiva PISOS 6° Y 7° DE LOS EDIFICIOS LONGITUDINALES DE COMERCIO	UNIDAD INMOBILIARIA INDEPENDIENTE N° 5	OFICINAS	En trámite
Sección de Propiedad Exclusiva ESTACIONAMIENTOS	UNIDAD INMOBILIARIA INDEPENDIENTE N° 6	ESTACIONAMIENTOS	En trámite
Sección de Propiedad Exclusiva DEPÓSITOS	UNIDAD INMOBILIARIA INDEPENDIENTE N° 7	DEPÓSITOS	En trámite
Sección de Propiedad Exclusiva INGRESO A LA TORRE DE OFICINAS – FRENTE A PASEO DE LA REPÚBLICA	UNIDAD INMOBILIARIA INDEPENDIENTE N° 8	INGRESO A LA TORRE DE OFICINAS	En trámite

De los trabajos efectuados con la Dirección de Fiscalización del Servicio de Administración Tributaria – SAT de la Municipalidad Metropolitana de Lima, se ha identificado un área adicional a los límites registrales del CCCL, que ha estado en posesión del FCR desde su administración.

Tal área está ubicada entre la Unidad Inmobiliaria Independiente N° 4, colindante a ella, y la Av. España; es de 2 162 metros cuadrados para el Sótano 2 y de 1 599 metros cuadrados para el Sótano 1; y, es sujeto de un proceso de prescripción adquisitiva que, una vez registrada, será incorporada de facto dentro de las áreas objeto de usufructo.

Dentro de las áreas y construcciones que conforman el Centro Cívico y que forman parte del proceso de promoción de la inversión privada (también denominado proceso de concesión del Centro Cívico), se distinguen dos rubros:

2.2. Áreas y construcciones objeto de usufructo

Es materia del presente Concurso el INMUEBLE integrado por la totalidad de las áreas y construcciones señaladas como Unidades Inmobiliarias Independientes N°1, N°2 y N°4, según los planos de detalle que estarán a disposición de los postores en la Sala de Datos.

El área que es sujeto de un proceso de prescripción adquisitiva y que no figura en los planos de detalle, una vez registrada, será incorporada de facto dentro de las áreas objeto de usufructo.



El manejo de las servidumbres que dan acceso a los inmuebles que no son materia de la concesión del Centro Cívico, se hará de acuerdo a las normas legales que la regulan.

Los aires de la Unidad Inmobiliaria N° 5 (Pisos 6° y 7° de los Edificios Longitudinales de Comercio) podrán ser usados por el USUFRUCTUARIO siempre y cuando lo comunique en forma previa a la ONP y obtenga su aprobación, indicando si este uso será comercializado, en cuyo caso y de acuerdo a contrato los ingresos que por este uso se generen a favor del USUFRUCTUARIO estarán afectos a la contraprestación por Derecho de Usufructo fijado en el Contrato. Si el uso es sólo para facilitar algún servicio como es el caso de equipos de aire acondicionado, etc. o publicidad del Centro Comercial no remunerada, no efectuará pago alguno por el mismo.

EL INMUEBLE será entregado al USUFRUCTUARIO dentro de los 180 días (Ciento ochenta días) calendario contados a partir de la suscripción del Contrato de Usufructo.

Será de cargo del FCR la ejecución de todas las gestiones necesarias para la entrega de el INMUEBLE al USUFRUCTUARIO dentro de los plazos previstos en las Bases y el Contrato, caso contrario, los plazos previstos para la ejecución de las obligaciones a cargo del USUFRUCTUARIO se suspenderán en tanto el FCR no entregue el INMUEBLE en las condiciones pactadas.

2.3. Áreas y construcciones que no son objeto de usufructo

Se deja expresa constancia que los inmuebles siguientes, que están señalados en los planos que podrán ser observados en la Sala de Datos, no forman parte del proceso de promoción de la Inversión privada y por lo tanto están fuera de los alcances del presente Concurso:

- 2.3.1 Inmueble registrado como Unidad Inmobiliaria Independiente N° 3, incluidos sus aires y los estacionamientos y depósitos que le pertenecen en los sótanos del Centro Cívico.
- 2.3.2 Inmueble registrado como Unidad Inmobiliaria Independiente N° 5, incluidos sus aires y dos ascensores chicos.
- 2.3.3 Inmueble registrado como Unidad Inmobiliaria Independiente N° 6.
- 2.3.4 Inmueble registrado como Unidad Inmobiliaria Independiente N° 7.



2.4. Condiciones del INMUEBLE

El FCR deja constancia que las áreas y construcciones que serán objeto de Usufructo mencionadas en el numeral 2.3.2 antes indicado, se encuentran en buen estado de conservación, sin mayor desgaste que el producido por el uso normal y ordinario, a excepción de lo señalado en el párrafo siguiente:

La Unidad Inmobiliaria Independiente N° 1 comprende dentro de su infraestructura, entre otras instalaciones, el denominado Auditorio ubicado en los pisos del uno al ocho, que fue siniestrado como producto de un incendio ocurrido en febrero de 1975, presentándose daños en sus instalaciones internas.

III. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL CENTRO COMERCIAL

- 3.1 Definición: De acuerdo a las definiciones de Centros Comerciales del ICSC el Centro Comercial será del tipo Mall y que debe reunir un grupo de locales establecidos de acuerdo a una planificación adecuada que contemple un programa mixto de comercios bien planificados, con un *tenant mix* apropiado, diverso y completo que permita el desarrollo en un conjunto de categorías y rubros que como tal, ofrezca al consumidor una completa variedad que cubra las necesidades y características del sector de influencia.
- 3.2 Reglamentos: Constituye obligación del USUFRUCTUARIO editar los Manuales y Normas Generales, Reglamento Interno, Reglamento de Operaciones y Reglamento de Habilitación, Diseño y decoración de locales, normas de seguridad entre otros, que regularán en general el mall y debe ser de conocimiento de todos los locales y formar parte de los respectivos contratos de arrendamiento.
- 3.3 Operación y gastos comunes: Las Normas Generales antes indicadas deberán considerar un programa de mantenimiento preventivo de los edificios e instalaciones, el manejo de las áreas de parqueo, la seguridad, el suministro de electricidad, la iluminación de los espacios comunes, el aseo, el manejo de las basuras, el sistema y flujos de abastecimiento
- 3.4 La administración del Centro Comercial debe ser como una sola unidad y considerar los reportes de Control mensual siguientes:
- GAFO general de venta por local.
(Global Average, Finance, Operation).
 - Venta mensual (permite seguir el comportamiento y si hay evasión en la facturación).



- Venta por m2
 - Número tickets (Registra el flujo del Mall real)
 - Tickets average (Registra los niveles de consumo)
 - Área retail
 - Vacancia
- GAFO por rubros, similar al anterior pero globalizándolo por rubros de actividad.
 - GAFO por tamaño de tiendas

3.5 Adicionalmente:

- (i) Gráficos de los 3 puntos anteriores.
- (ii) Resultados históricos de venta por local (Seguimiento)
- (iii) Relación alquiler – ventas (Permite analizar el costo para el arrendatario).
- (iv) Plano de ubicación por giros, reporte y planos. (Revisa la concentración de rubros).
- (v) Plano de ubicación por venta por m2, reporte y planos. (Revisa los puntos de mayor flujo o confluencias)
- (vi) Plano de vencimiento de contratos. (Que permite anticipar arriendos y no concentrar vencimientos).
- (vii) Control del CAM (gastos comunes y de marketing):
- (viii) Control de tráfico:
 - a. Ingreso peatonal
 - b. Ingreso vehicular
- (ix) Control de MKT:
 - Eventos: Costos y resultados. (Busca obtener el costo de contacto y lograr el autofinanciamiento). Control de arriendo: Fijos y variables.
- (x) Control de cobranzas – Promedio de atraso de cobros de:
 - a. Arriendos
 - b. Gastos comunes
 - c. Gastos de promoción.

3.6 Diseño: El Proyecto que a nivel de perfil presentará el Postor en su Propuesta Técnica y que servirá de base para el Proyecto Definitivo debe prever que el mall sea cerrado y debidamente ventilado con estudios y diseños comprobados, con la incorporación de sistemas de aire acondicionado; para propiciar la generación de un importante flujo interno de público, se debe considerar la construcción de tiendas mayores o anclas en sus extremos las que estarán interconectadas a través de un pasaje principal cubierto, que permita un recorrido controlado entre las mismas, flanqueado por locales comerciales menores que incluyan tiendas de conveniencia, de mercaderías generales, restaurantes, entretenimiento y servicios.



Los materiales y acabados a emplear, tanto en las áreas comunes como en el interior de los locales serán acordes al uso al que estarán destinados y deberán ser especificados y reglamentados previamente a través de los Reglamentos y Normas propios del Centro Comercial. En general se permitirá el uso de la más amplia gama de productos existentes en el mercado; no obstante, se requerirá que sean de primera calidad.

Todas las nuevas edificaciones, usos y servicios que estén comprendidos en el proyecto del Centro Comercial y Multicine, deberán cumplir con los requerimientos y condiciones establecidas en el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 45-2005-MML-DMDU-OPDM emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima y que acompaña a las Bases, tanto para obtener la Licencia de Construcción como las de Funcionamiento, según sea el caso.

3.7 Parámetros de diseño:

3.7.1 Áreas Retail:

- 60 % Superficie arrendable (rango mínimo), respecto del total de superficie construida (excluido estacionamientos).
- 40% Superficie áreas comunes (máxima).
- El área mínima por local comercial será de 20 metros cuadrados.

3.7.2 Parqueos:

De acuerdo a lo estipulado en el Certificado de Parámetros Urbanísticos adjunto.

3.7.3 Tiendas mayores : 70% superficie retail como máximo.

3.7.4 Tiendas menores : 30% superficie retail como mínimo

3.7.5 Pasillo : 1er. Nivel: Ancho - Mínimo 8 mts.
: Pisos superiores: Ancho - Mínimo 3 mts.

3.8 Otros propuestos por los postores

Además de los criterios indicados en los numerales anteriores, los postores tendrán absoluta libertad de proponer otros servicios e infraestructura alternativos o que formen parte del Proyecto, siempre que guarden coherencia con los principios y objetivos del presente Concurso.

3.9 Modificaciones al Proyecto



El Proyecto presentado por el Adjudicatario servirá de base para la elaboración del Proyecto Definitivo que deberá ser aprobado por la ONP. Ambos documentos tendrán efecto vinculante y formarán parte integrante del Contrato de Usufructo. La ejecución del Proyecto Definitivo estará sujeta a verificación por parte del Supervisor de Obras. Sin perjuicio de lo antes indicado, el USUFRUCTUARIO podrá efectuar modificaciones o ampliaciones al Proyecto Definitivo, sujetándose al procedimiento previsto en el Contrato de Usufructo para tal efecto.

IV. CONTENIDO DE LA PROPUESTA TÉCNICA

El Proyecto a desarrollarse en el INMUEBLE presentará los siguientes estudios a nivel de perfil:

1. Planteamiento conceptual
 - a) Descripción del planteamiento adoptado
 - b) Esquemas y diagramas que ilustren la propuesta, así como, de ser el caso, las diferentes etapas en las que se ejecutará.
2. Estudios Arquitectura:
 - a) Plano general de conjunto
 - b) Anteproyecto de habilitación urbana y arquitectónico
 - c) Memoria descriptiva
 - d) Cronograma de ejecución de las obras
3. Inversión total proyectada
 - a) Estudios y proyectos
 - b) Licencias
 - c) Edificaciones (construcciones y obras exteriores y terreno)
 - d) Equipamiento y amoblamiento
 - e) Gastos pre operativos
 - f) Capital de trabajo
4. Estudio Económico Financiero
 - a) Evaluación económica del proyecto siguiendo la técnica de Flujos de Caja Descontados, para todo el horizonte del Proyecto y de ser el caso, para cada etapa del mismo.
 - b) Análisis de sensibilidad de las variables principales.

V. GARANTÍA DE FIEL CUMPLIMIENTO DE CONTRATO



El USUFRUCTUARIO deberá garantizar el fiel cumplimiento de los compromisos asumidos en virtud del Contrato de Usufructo, pudiendo optar por:

- (i) Carta fianza, la cual deberá ser solidaria, irrevocable e incondicionada, sin beneficio de excusión, indivisible y de realización automática, efectiva a simple solicitud, sin explicación de causa, a favor del FCR, según el modelo contenido en el Anexo N° 7 emitida por un banco local a que se refiere el Anexo N° 5.
- (ii) Carta de crédito stand-by emitida, en las mismas condiciones previstas para la Carta Fianza, por una entidad financiera internacional de primera categoría incluido en la relación aprobada por el Banco Central de Reserva del Perú mediante Circular, publicada en el Diario Oficial El Peruano, vigente a la fecha del Concurso Público y confirmada por un banco local a que se refiere el Anexo N° 5.

El monto de esta garantía será equivalente al 10% de la inversión total proyectada de acuerdo con la Propuesta Técnica presentada por el Adjudicatario de la Buena Pro del Concurso, según el Anexo N° 1 de las Bases, y en ningún caso será menor al 5% de tal monto de inversión.

La renovación de esta garantía será semestral y equivalente al 10% sobre el saldo de la inversión total proyectada no realizada. Concluida la ejecución del Proyecto Definitivo y aprobadas las Obras, el USUFRUCTUARIO deberá sustituir la garantía vigente por otra con las mismas características y por un monto equivalente a tres pagos mensuales. La garantía se mantendrá vigente hasta 90 días posteriores a la fecha de terminación del CONTRATO y en tanto existan obligaciones pendientes por parte del USUFRUCTUARIO.

VI. CONTRATACIÓN DE SEGUROS

El USUFRUCTUARIO deberá contratar y mantener durante la vigencia del Contrato, como mínimo, los siguientes seguros:

- Un seguro de Daños Materiales, a Todo Riesgo y a valor de reposición de todos los activos entregados en virtud del USUFRUCTO, así como de todas las mejoras realizadas; y,
- Un seguro de Responsabilidad Civil por un monto que será oportunamente comunicado por el Comité mediante Circular.
- Un seguro complementario de trabajo de riesgo.
- Un seguro de accidentes personales.



ANEXO N° 2

CONTENIDO DEL SOBRE DE PRECALIFICACIÓN

A. Requisitos Legales:

- (i) Carta de Presentación del Postor, según modelo contenido en el Apéndice 2.1. del presente Anexo.
- (ii) Copia del documento constitutivo del Postor.
En caso de tratarse de un Consorcio, se requerirá copia del documento constitutivo de cada uno de sus integrantes.

En cualquier caso, se deberá acompañar la correspondiente constancia de inscripción registral.

En el caso de sociedades constituidas en el extranjero, copia simple de la constancia de existencia. En caso resultar Adjudicatario de la Buena Pro se deberá entregar, antes de la fecha de cierre, la legalización consular correspondiente y autenticación del Ministerio de Relaciones Exteriores del Perú.

- (iii) Copia de la documentación que acredite al Representante Legal, de acuerdo a lo establecido en el numeral 3.2 de estas Bases.
- (iv) Que el Postor, uno de los accionistas del Postor, sus socios o Integrantes, o una Empresa Vinculada al Postor o a uno de sus accionistas o socios o Integrantes, haya sido la persona que pagó el Derecho de Participar en la Etapa de Precalificación. Para acreditar este hecho, basta presentar copia del Comprobante de pago de tal Derecho y, en su caso, una Declaración Jurada que explique la relación de vinculación entre el Postor y tal persona, conforme a lo antes señalado.
- (v) Declaración Jurada de no tener impedimento alguno para contratar con el Estado Peruano, firmado por el Representante Legal del Postor, según modelo contenido en el Apéndice 2.2. del presente Anexo.
- (vi) Compromiso de Confidencialidad, firmado por el Representante Legal del Postor, según modelo contenido en el Apéndice 2.3. del presente Anexo.
- (vii) En caso de Personas Jurídicas, adicionalmente:
 - Declaración Jurada (Constitución de la persona jurídica y vigencia de conformidad con los principios legales aplicables), según modelo contenido en el Apéndice 2.4. del presente Anexo.



- Declaración Jurada (Porcentaje de participación de accionistas o socios o de la Persona Jurídica) según modelo contenido en el Apéndice 2.5 del presente Anexo.
- (viii) En caso de Consorcios, adicionalmente:
- Declaración Jurada (Integrantes del Consorcio y su constitución y vigencia de conformidad con los principios legales aplicables) según modelo contenido en el Apéndice 2.6. del presente Anexo.
 - Declaración Jurada (Porcentaje de participación de accionistas o socios o del Consorcio) según modelo contenido en el Apéndice 2.7. del presente Anexo.
 - Compromiso de asociación legalizado notarialmente o, si se emite en el extranjero, una copia simple. En caso resultar Adjudicatario de la buena pro se deberá entregar, antes de la fecha de cierre, la legalización consular y autenticación del Ministerio de Relaciones Exteriores del Perú, según modelo contenido en el Apéndice 2.8. del presente Anexo.
- IX. Declaración Jurada en el cual el Postor o sus integrantes en el caso que el Postor sea un Consorcio declaren que: (i) no se encuentran sancionados administrativamente con inhabilitación temporal o permanente en el ejercicio de sus derechos para participar en procesos de selección convocados por entidades por el Estado, ni para contratar con el Estado; (ii) no han incumplido obligaciones contractuales o legales, que hayan originado la resolución de un contrato suscrito bajo el marco del proceso de promoción de la inversión privada a que se refiere el Decreto Legislativo N° 674 o la Ley N° 28059, Ley Marco de Promoción de la Inversión Descentralizada. Para tal efecto, será necesario que el Postor suscriba, a través de su Representante Legal, una Declaración Jurada conforme al modelo que figura como Apéndice 2.2 del Anexo N° 2.
- Una vez adjudicada la buena pro, tales requisitos deberán ser cumplidos a su vez, por la empresa que suscriba el contrato.
- Asimismo, no podrán ser postores aquellos que se encuentren incurso dentro de los alcances del Artículo 1366 del Código Civil.
- En caso que se determine la existencia de falsedad en la información alcanzada, se revocará la adjudicación de la Buena Pro, pudiendo procederse conforme lo dispuesto en el Numeral 10.2.
- X. Declaración Jurada del Apéndice 2.9 del Anexo 2 mediante la cual se declara que toda la información presentada para acreditar nuestra experiencia en la administración y operación consignada en los documentos presentados es fidedigna



B. Requisitos Técnicos y Financieros:

(i) Carta de Presentación de Información Financiera y Técnica conforme al modelo contenido en el Apéndice 2.10 del Anexo N° 2, firmada en original por el Representante Legal del Postor, adjuntando la siguiente documentación:

- Declaración Jurada de Impuesto a la Renta y/o Estados Financieros auditados y Memoria cuando de acuerdo a ley se encuentren obligados, o documentos análogos correspondientes al último ejercicio finalizado del Postor o de cada Integrante de éste en caso sea un Consorcio. De ser el caso, podrá presentarse Declaración Jurada de Impuesto a la Renta o Estados Financieros Auditados o documentos análogos correspondientes al último ejercicio finalizado de los accionistas o socios del Postor o de la respectiva Empresa Vinculada del Postor o de sus Integrantes, en cuyo caso el Representante Legal del Postor deberá presentar una declaración jurada que explique la relación con éste.

- En el caso de las sociedades no obligadas a la elaboración de las memorias que incluyan los estados financieros a que se refiere el mismo anexo, para gestionar su precalificación, podrán sustituir estos documentos por un informe, elaborado por un auditor de prestigio internacional a satisfacción de El Comité, respecto del patrimonio de tales sociedades, basado en la información financiera disponible de los tres últimos años. Tal informe será tratado por El Comité con absoluta confidencialidad, debiendo sin embargo tenerse en cuenta que el mismo sería accesible a las entidades que la ley faculta para fiscalizar los procesos de promoción de la inversión privada o la actividad empresarial del Estado.

- Experiencia en el desarrollo inmobiliario de Centros Comerciales (Inversionista Estratégico), así como experiencia de por lo menos cinco (5) años en la administración y manejo de Centros Comerciales (Operador Estratégico). Para ello, será necesario presentar la documentación que acredite tal experiencia, mediante memorias, contratos o cualquier otra información en donde conste de manera indubitable tal experiencia.

El postor podrá acreditar la experiencia en administración y manejo de Centros Comerciales directamente o mediante un tercero que será el Operador Estratégico, según corresponda, en cuyo caso, deberá presentar un documento de asociación o contrato de operación mediante el cual el tercero se comprometa a operar y administrar el Centro Comercial durante el plazo del Contrato de Usufructo.

En caso de consorcios, bastará con la presentación de documentos que acrediten la experiencia requerida de uno de los integrantes.

(ii) La documentación solicitada deberá permitir acreditar lo siguiente:



- a) Acreditar tener un patrimonio mínimo de US\$ 6'000,000.00 (SEIS MILLONES Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS), considerando para este efecto el propio patrimonio de la persona jurídica. Deberán presentar los Estados Financieros auditados del último ejercicio, con su correspondiente dictamen y notas. El Postor deberá consignar, ya sea sus propias cifras financieras o la de sus Integrantes, en caso de ser Consorcio, las de sus accionistas o socios, o las de las Empresas Vinculadas a ellos.
- b) Experiencia como gestor o desarrollador de por lo menos un centro comercial con un área de *retail* total superior a 20.000 m2.
- c) Experiencia en la operación o administración de Centros Comerciales en los últimos cinco (5) años en forma consecutiva.
- d) En caso de Consorcios, deberá presentar la documentación referida a las personas jurídicas que lo conforman, de acuerdo a lo dispuesto en este Anexo.
- e) Los miembros del Consorcio que se hubieran integrado a éste con posterioridad, de acuerdo al plazo previsto en el Cronograma, deberán presentar los documentos exigidos en el presente Anexo.



ANEXO N° 2

APÉNDICE 2.1: CARTA DE PRESENTACIÓN DEL POSTOR

Lima,

Señores
**COMITÉ DE PROINVERSIÓN EN PROYECTOS
DE INFRAESTRUCTURA Y DE SERVICIOS PÚBLICOS**
Presente. -

Referencia: Concurso Público - "CENTRO CÍVICO Y COMERCIAL DE LIMA"

Postor:

De nuestra consideración:

Por medio de la presente les informamos que habiendo tomado conocimiento del Concurso de la referencia y encontrándonos interesados en calificar como Postores en tal proceso, presentamos los documentos requeridos de conformidad con el Anexo N° 2 de las Bases.

Nuestras generales de ley son las siguientes:

- Nombre completo o razón social:
(En caso de asociación, indicar los integrantes y porcentaje de participación)
- Domicilio legal:
- Domicilio real:
- Teléfono en Lima Perú:
- Facsímil en Lima, Perú:

Para efectos de la suscripción de los documentos materia de la propuesta, de los contratos respectivos (en el caso nuestra *****SOCIEDAD/CONSORCIO***** sea declarada ganadora) y, de ser el caso, para suscribir los recursos de impugnación, hemos acreditado a *(Nombre del representante o representantes facultados para actuar en nombre de la empresa o de las empresas integrantes del Consorcio).*

Atentamente,

Firma del (de los) funcionario(s) autorizado(s) de la sociedad o, de ser el caso, de los integrantes del Consorcio, con indicación del (de los) nombre(s) y cargo(s).

ANEXO N° 2
APÉNDICE 2.2: DECLARACIÓN JURADA

Lima,

Señores
**COMITÉ DE PROINVERSIÓN EN PROYECTOS
DE INFRAESTRUCTURA Y DE SERVICIOS PÚBLICOS**
Presente.-

Referencia: Concurso Público - "CENTRO CÍVICO Y COMERCIAL DE LIMA"

Postor:

De nuestra consideración:

Por la presente y con carácter de declaración jurada manifestamos a ustedes:

1. Que nos sometemos irrevocablemente a todos y cada uno de los términos y condiciones establecidos en las Bases y demás documentos de la referencia.
2. Que acataremos irrevocablemente todas las resoluciones, circulares y comunicaciones en general que el Comité encargado formule en relación con el Concurso materia de las Bases.
3. Que nos comprometemos irrevocablemente a ejecutar todas las acciones que sean necesarias para brindar un servicio del más alto nivel a fin de cumplir lo exigido por ustedes en las Bases, el Contrato de Constitución de Usufructo y los Términos de Referencia.
4. No se encuentran sancionados administrativamente con inhabilitación temporal o permanente en el ejercicio de sus derechos para participar en procesos de selección convocados por el Estado, ni para contratar con el Estado.
5. No han dejado de ser concesionarios por incumplimiento de un contrato de concesión celebrado con el Estado de la República del Perú bajo el marco del proceso de promoción de la inversión privada a que se refiere el Decreto



Legislativo N° 674 o la Ley N° 28059, Ley Marco de Promoción de la Inversión Descentralizada.

6. No encontrarse incursos dentro de los alcances del Artículo 1366 del Código Civil.
7. Que acataremos los términos y condiciones establecidos por ustedes en lo que respecta a la utilización de la información que se proporcione durante la vigencia de nuestro contrato y en general, mientras dure el proceso de Concurso, manteniendo estricta reserva sobre la información obtenida.
8. Que nos sometemos a las leyes y demás normas vigentes en la República del Perú así como a la jurisdicción de los jueces y tribunales de la ciudad de Lima - Cercado, Perú a efectos de someter cualquier controversia que se pudiese generar en aplicación de lo dispuesto por las bases del Concurso en la referencia, renunciando a cualquier reclamo que pudiera ser formulado por la vía diplomática.
9. Que los integrantes de nuestro Consorcio responderán solidariamente por las obligaciones emanadas de las Bases, de su Propuesta Económica, así como del contrato de servicios (SOLO APLICABLE A CONSORCIOS).
10. Que las personas integrantes del equipo de trabajo serán los que efectivamente hagan la labor comprometida.

Se suscribe la presente con carácter de declaración jurada irrevocable e incondicional.

Atentamente,

Firma

Nombre
Representante Legal del Postor

Entidad
Postor

ANEXO N° 2**APÉNDICE 2.3: COMPROMISO DE CONFIDENCIALIDAD**

Lima,....

Señores
**COMITÉ DE PROINVERSIÓN EN PROYECTOS
DE INFRAESTRUCTURA Y DE SERVICIOS PÚBLICOS**

Presente.-

Referencia: Concurso Público - "CENTRO CÍVICO Y COMERCIAL DE LIMA"

Postor:

De nuestra consideración:

Por medio de la presente nos comprometemos a mantener confidencialidad respecto de toda la información obtenida con ocasión del presente Concurso, a no divulgar ningún material o información a terceras personas sin la previa autorización escrita del Comité, a no utilizar la información para ningún otro propósito que no esté relacionado con el proceso de Concurso y a no utilizar la información de cualquier manera que pudiera generar conflictos con los intereses de la República del Perú, sus funcionarios o dependencias, el FCR, la ONP, PROINVERSIÓN, y el Comité.

La información obtenida será puesta a disposición de nuestro personal, ejecutivos y consultores, por motivos relacionados con el Concurso. Tal personal conocerá este acuerdo y se encontrará igualmente obligado a mantener confidencialidad respecto de la información antes mencionada. Tomaremos todas las acciones que fuesen razonables para impedir la divulgación de cualquier información a cualquier persona, sin el previo consentimiento escrito del Comité.

Ninguna licencia o derecho ha sido o será otorgado a nuestros asesores en relación a la disposición de cualquier información comprendida en el presente acuerdo.

Aceptamos que ni la República del Perú, sus funcionarios o dependencias, ni el FCR, la ONP, ni PROINVERSIÓN, ni el Comité, ni sus asesores o integrantes, están declarando o garantizando, expresa o implícitamente, la exactitud, confiabilidad o totalidad de la información puesta a nuestra disposición y que ninguna de estas partes o sus respectivos directores, funcionarios, empleados o representantes será responsable frente a nosotros o frente a cualquier otra persona como consecuencia del uso de tal información y/o materiales. Aceptamos tomar nuestras propias decisiones relacionadas con la información puesta a nuestra disposición y reconocemos que no dependeremos o seremos



inducidos por tal información al momento de decidir nuestra intención en relación con el presente Concurso.

Aceptamos que ninguna de las informaciones suministradas, ningún material, discusión, negociación u otros asuntos relacionados constituyen una oferta por parte del Comité o en nombre de éstos, y que no servirán de base o serán tomados en cuenta en conexión con cualquier acuerdo, excepto cuando haya sido expresamente acordado por escrito por el Comité.

A petición del Comité aceptamos devolver inmediatamente todas las copias de todos los documentos que fueron puestos a nuestra disposición, o a disposición de nuestros representantes o asesores.

Igualmente aceptamos que el Comité no se compromete ni se obliga a proporcionar el acceso a información adicional o a actualizar la información y los materiales disponibles o a corregir cualquier inexactitud que pudiera aparecer.

Este acuerdo no se aplicará a la información que: (i) a la fecha en la que fue divulgada a nosotros o a nuestros asesores era de conocimiento público o en cualquier momento a partir de esa oportunidad sea del conocimiento público (exceptuando aquella objeto del incumplimiento de este acuerdo por nosotros o nuestros asesores), o (ii) a la fecha, ya se encuentre legalmente en nuestro poder y, por lo tanto, no esté sujeta al compromiso de confidencialidad.

Los derechos y obligaciones establecidos en este documento se regirán e interpretarán de acuerdo a lo dispuesto por las leyes peruanas y las partes acuerdan someterse irrevocablemente a la jurisdicción y competencia de los jueces y tribunales de Lima, Perú.

Firma

Nombre
Representante Legal del Postor

Entidad
Postor



ANEXO N° 2
APÉNDICE 2.4: DECLARACIÓN JURADA

(Sólo para personas jurídicas)

Lima,

Señores
**COMITÉ DE PROINVERSIÓN EN PROYECTOS
DE INFRAESTRUCTURA Y DE SERVICIOS PÚBLICOS**
Presente.-

Referencia: Concurso Público - "CENTRO CÍVICO Y COMERCIAL DE LIMA"

Postor:

De nuestra consideración:

Por medio de la presente, declaramos bajo juramento que (*nombre del Postor*) es una persona jurídica debidamente constituida bajo las leyes de y que se mantiene vigente de conformidad con los principios legales aplicables.

Lugar y fecha:, de de 2007.

Entidad
Postor

Nombre
Representante Legal del Postor

Firma
Representante Legal del Postor

ANEXO Nº 2
APÉNDICE 2.5: DECLARACIÓN JURADA

(Sólo para Personas Jurídicas)

Lima,

Señores
**COMITÉ DE PROINVERSIÓN EN PROYECTOS
DE INFRAESTRUCTURA Y DE SERVICIOS PÚBLICOS**
Presente.-

Referencia: Concurso Público - "CENTRO CÍVICO Y COMERCIAL DE LIMA"

Postor:

De nuestra consideración:

Por medio de la presente declaramos bajo juramento que el porcentaje de participación de cada uno de nuestros accionistas o socios o Integrantes es el siguiente:

Accionista o socio	Porcentaje de participación en el Postor <i>(sólo aquellos con más del 5%)</i>
1.	
2.	
3.	
4.	
5.	
6.	
7.	
8.	
9.	
TOTAL	

Lugar y fecha:, de de 2007

Firma
Representante Legal del Postor

Nombre
Representante Legal del Postor

Entidad

Postor

ANEXO Nº 2
APÉNDICE 2.6: DECLARACIÓN JURADA
(Sólo para Consorcios)

Lima,

Señores
**COMITÉ DE PROINVERSIÓN EN PROYECTOS
DE INFRAESTRUCTURA Y DE SERVICIOS PÚBLICOS**
Presente.-

Referencia: Concurso Público - "CENTRO CÍVICO Y COMERCIAL DE LIMA"

Postor:

De nuestra consideración:

Por medio de la presente, declaramos bajo juramento lo siguiente:

- 1.- Que (*nombre de cada uno de los Integrantes del Consorcio*) se han asociado a través de un consorcio a los efectos de participar en el Concurso.
- 2.- Que (*nombre de cada uno de los Integrantes del Consorcio*) son empresas constituidas de acuerdo con la legislación de y mantienen su existencia.
- 3.- Que (*nombre de cada uno de los integrantes del Consorcio*) son responsables solidaria e indivisiblemente frente a la República del Perú, PROINVERSIÓN, el FCR, la ONP y el Comité, respecto de todas y cada una de las obligaciones asumidas y declaraciones juradas presentadas por el Postor en relación con el presente Concurso.

Lugar y fecha: de de 2007.

Entidad
Postor

Nombre
Representante Legal del Postor

Firma
Representante Legal del Postor



Entidad
Representante Legal de (Integrante 1)

Nombre
Representante Legal de (Integrante 1)

Firma
Representante Legal de (Integrante 1)

Entidad
Representante Legal de (Integrante 2)

Nombre
Representante Legal de (Integrante 2)

Firma
Representante Legal de (Integrante 2)

Entidad
Representante Legal de (Integrante 3)

Nombre
Representante Legal de (Integrante 3)

Firma
Representante Legal de (Integrante 3)



ANEXO Nº 2

APÉNDICE 2.7: DECLARACIÓN JURADA

(Sólo para Consorcios)

Lima,

Señores

**COMITÉ DE PROINVERSIÓN EN PROYECTOS
DE INFRAESTRUCTURA Y DE SERVICIOS PÚBLICOS**

Presente.-

Referencia: Concurso Público - "CENTRO CÍVICO Y COMERCIAL DE LIMA"

Postor:

De nuestra consideración:

Por medio de la presente declaramos bajo juramento que el porcentaje de participación de cada uno de nuestros accionistas o socios o Integrantes es el siguiente:

Integrantes	Porcentaje de participación en el Postor
1.	
2.	
3.	
4.	
5.	
6.	
7.	
8.	
9.	
TOTAL	

Socios o Accionistas <i>(solo aquellos con más del 5%)</i> de los integrantes del Consorcio	Porcentaje de participación en el Integrante <i>(sólo aquellos con más del 5%)</i>
Integrante 1	
1.	1.
2.	2.
3.	3.
Integrante 2	
1.	1.



2. 3.	2. 3.
Integrante 3 1. 2. 3.	1. 2. 3.
Integrante 4 1. 2. 3.	1. 2. 3.
Integrante 5 1. 2. 3.	1. 2. 3.
Integrante 6 1. 2. 3.	1. 2. 3.
Integrante 7 1. 2. 3.	1. 2. 3.
Integrante 8 1. 2. 3.	1. 2. 3.
Integrante 9 1. 2. 3.	1. 2. 3.

Lugar y fecha: de de 2007.

Entidad

Postor

Nombre

Representante Legal del Postor

Firma

Representante Legal del Postor



ANEXO N° 2

APÉNDICE 2.8: MODELO DE COMPROMISO DE ASOCIACIÓN

Señores

**COMITÉ DE PROINVERSIÓN EN PROYECTOS
DE INFRAESTRUCTURA Y DE SERVICIOS PÚBLICOS**

Presente.-

Referencia: Concurso Público - "CENTRO CÍVICO Y COMERCIAL DE LIMA"

Postor:

Estimados señores:

Los aquí suscritos comunicamos lo siguiente:

1. En relación con el Concurso Público de la referencia, las siguientes personas hemos decidido participar en el proceso convocado, bajo la modalidad de Consorcio, según lo estipulado en el numeral 2.8.2.1 de las Bases.

....., debidamente representado por el señor.

....., debidamente representado por el señor.

....., debidamente representado por el señor.

2. El porcentaje de participación acordado para cada uno de los componentes del Consorcio, descrito en el párrafo precedente, es el siguiente:

..... con el%

..... con el%

..... con el%

3. Por medio del presente documento, los abajo suscritos declaramos que cada uno de los integrantes del Consorcio nos responsabilizamos de manera expresa y solidaria entre sí y ante ustedes, respecto a todas las obligaciones asumidas para nuestra participación respecto al cumplimiento de todas las obligaciones señaladas en estas Bases y sus Circulares, en especial aquellas derivadas de la presentación de la Propuesta Económica; constitución de las garantías señaladas; obligación de suscripción del contrato; Pago del Derecho de Contrato y Derecho de Usufructo y cumplimiento de la totalidad de los compromisos asumidos y los demás que se deriven de estas Bases y el respectivo contrato.

4. Para los efectos de nuestra participación y representación, según los términos que establecen las Bases del Concurso, ratificamos al señor como Representante Legal Común del Consorcio.

Sin otro particular, legalizamos nuestras firmas:

.....
Representante Legal

.....
Representante Legal

.....
Representante Legal



ANEXO N° 2

**APÉNDICE 2.9: DECLARACIÓN JURADA
(Compromiso de información fidedigna)**

Lima,

Señores
**COMITÉ DE PROINVERSIÓN EN PROYECTOS
DE INFRAESTRUCTURA Y DE SERVICIOS PÚBLICOS**
Presente.-

Referencia: Concurso Público - "CENTRO CÍVICO Y COMERCIAL DE LIMA"

Postor:

De nuestra consideración:

Por medio de la presente, declaramos bajo juramento lo siguiente:

Que toda la información presentada para acreditar nuestra experiencia en la administración y operación consignada en los documentos presentados es fidedigna.

Lugar y fecha:, de de 2007

Nombre y firma del postor (Personas Jurídicas)

Nombre y firma del representante de la persona jurídica o integrantes que integran el Consorcio

Entidad
Persona jurídica

Nombre
Nombre del Representante Legal de la persona jurídica

Firma
Firma del Representante Legal de la persona jurídica

Entidad
Persona jurídica

Nombre
Nombre del Representante Legal de la persona jurídica

Firma
Firma del Representante Legal de la persona jurídica



ANEXO Nº 2

**APÉNDICE 2.10: CARTA DE PRESENTACIÓN DE
LOS REQUISITOS FINANCIEROS Y TÉCNICOS**

Lima,

Señores
**COMITÉ DE PROINVERSIÓN EN PROYECTOS
DE INFRAESTRUCTURA Y DE SERVICIOS PÚBLICOS**
Presente.-

Referencia: Concurso Público - "CENTRO CÍVICO Y COMERCIAL DE LIMA"

Postor:

De acuerdo con lo previsto en las BASES, por medio de la presente declaramos bajo juramento, lo siguiente:

I. REQUISITOS FINANCIEROS

A. Patrimonio Neto del Postor

PATRIMONIO NETO	US\$ []*
-----------------	----------------------

* En el caso de Consorcios, el monto total que se coloque en esta Tabla deberá ser el mismo que aparezca en la Tabla B.

B. Patrimonio Neto del Postor en caso de Consorcios

Accionista o Integrante	Nota 1	US\$ Patrimonio
1.		
2.		
3.		
4.		
5.		
TOTAL		



(Llevar este total a la Sección A)	US\$
Nota 1: Marque una "X" si la cifra del Patrimonio Neto pertenece a una Empresa Vinculada y complete adicionalmente la Sección D.	

C. Información Financiera adicional del Postor, sus accionistas o integrantes correspondiente a los últimos tres ejercicios anuales. Información requerida años 2004, 2005 y 2006.

Declarante: (Identificar si se trata del Postor, alguno de sus accionistas o integrantes. Este cuadro debe ser empleado para cada accionista o integrante del Postor).

Información requerida	2004	2005	2006
Activos			
Pasivos			
Patrimonio			
Facturación			
Utilidad Operativa			
Utilidad Neta (después de impuestos)			
Índice de endeudamiento a corto plazo / patrimonio			
Índice de endeudamiento a largo plazo / patrimonio			

D. Explicación de la relación entre el Postor, el accionista o integrante del Postor y su respectiva Empresa Vinculada.

En caso de que la cifra de un accionista o integrante corresponda a otra persona, debe explicarse a continuación la relación que causa que la empresa sea Empresa Vinculada del Postor, accionista o integrante del Postor:

II. REQUISITOS TÉCNICOS

E. Experiencia como Operador:

Año de inicio de actividades	
------------------------------	--



Total de personal	
Nº de Centros Comerciales administrados u operados en los últimos 5 años	
Área de <i>retail</i> (m2) por Centro Comercial	

En caso de que la información suministrada corresponda a una Empresa Vinculada, complete adicionalmente la Sección G.

F. Experiencia como Inversionista Estratégico:

En caso de que la información suministrada corresponda a una Empresa Vinculada, complete adicionalmente la Sección G.

Proyecto	Ubicación	Año de Ejecución	Monto contratado	Monto de Inversión

G. Explicación de la Relación entre el Postor y el Inversionista/ Operador Estratégico como Empresa Vinculada

En caso de que la información de un accionista o integrante corresponda a otra persona, debe explicarse a continuación la relación que causa que la empresa sea Empresa Vinculada del Postor, accionista o integrante del Postor.

Empresa presentada como Inversionista / Operador Estratégico:

Firma

Nombre



Entidad



ANEXO N° 3

CONTENIDO DEL SOBRE N° 1

Los Postores Precalificados deberán cumplir con presentar al Comité dentro del Sobre N° 1, toda la documentación que a continuación se detalla y teniendo en cuenta su condición, en original y una copia, según corresponda:

Propuesta Técnica:

- (i) Propuesta Técnica, elaborada de conformidad con lo dispuesto en los Términos de Referencia contenidos en Anexo N° 1.
- (ii) Tres ejemplares de la versión definitiva del Contrato de Usufructo, debidamente firmada por el Representante Legal del Postor y visada en todas sus páginas.
- (iii) Garantía de Seriedad, Validez y Vigencia de la Propuesta Económica que deberá tener el carácter de solidaria, irrevocable, incondicional, sin beneficio de excusión ni división y de realización automática, a favor de PROINVERSIÓN.
- (iv) La Garantía se otorgará mediante Fianza Bancaria y deberá presentarse de acuerdo a los términos del modelo incluido como Apéndice 3.1. Alternativamente, se aceptará una Carta de Crédito Stand-by, la misma que puede revestir la formalidad que emplee el Banco que la emita, siempre que cumpla con los requisitos indicados en el numeral anterior y sea emitida por una entidad financiera internacional de Primera Categoría de acuerdo a lo establecido en el Anexo N° 5, numeral 5.1 y confirmada por una entidad bancaria local conforme al Anexo numeral 5.2 del referido Anexo.
- (v) La Garantía deberá ser emitida por una entidad bancaria local, que deberá encontrarse dentro de las entidades financieras detalladas en el Anexo N°5 de estas Bases. Tal Garantía deberá encontrarse vigente desde la fecha de presentación de la Propuesta Económica hasta 90 días hábiles posteriores a la Fecha de Cierre prevista en el Cronograma del Concurso. El Comité podrá disponer la prórroga obligatoria de la referida Garantía.

El monto de la Garantía será de US \$100,000.00 (CIEN MIL y 00/100 DOLARES AMERICANOS). Una vez declarada la Adjudicación de la Buena Pro, el Comité podrá disponer la ejecución de la Garantía presentada por el Adjudicatario, si por razones imputables a él no cumple con las obligaciones a su cargo previstas para la Fecha de Cierre.

- (vi) La Garantía presentada por un Postor que no hubiese resultado Adjudicatario, será devuelta en un plazo máximo de treinta (30) días hábiles siguientes a la Fecha de Cierre.



- (vii) El Postor Calificado y cada uno de sus Integrantes, en el caso de ser un Consorcio, deberán presentar una Declaración Jurada de su intención de constituir una sociedad en el Perú con un capital social suscrito mínimo de US\$ 2'000,000.00 (DOS MILLONES y 00/100 DOLARES AMERICANOS) o su equivalente en nuevos soles, de acuerdo a los términos y condiciones previstos en las Bases.
- (viii) Tal(es) Declaración(es) Jurada(s), deberá(n) presentarse con firma legalizada, de acuerdo a los términos del modelo incluido en el Apéndice 3.2 del presente Anexo.



ANEXO N° 3

APENDICE 3.1: MODELO DE GARANTIA DE SERIEDAD, VALIDEZ Y VIGENCIA DE LA PROPUESTA ECONÓMICA

Carta Fianza No.
Vencimiento:.....

Lima, de de 2007

Señores
Agencia de Promoción de la Inversión Privada - PROINVERSIÓN
Presente. -

Ref. : Concurso Público - "CENTRO CÍVICO Y COMERCIAL DE LIMA"

De nuestra consideración:

Por la presente y a la solicitud de nuestros clientes, señores otorgamos fianza solidaria, incondicionada, irrevocable, sin beneficio de excusión ni división y de realización inmediata a favor de PROINVERSIÓN, hasta por la suma de US\$ 100,000.00 (CIEN MIL y 00/100 DOLARES AMERICANOS), como garantía de seriedad, validez y vigencia de la Propuesta Económica presentada por nuestro cliente de acuerdo a los términos y condiciones previstos en las Bases del Concurso Público de la referencia.

La presente fianza es válida por un período de noventa (90) días, contados a partir del y que vencerá el a las 12.00 horas, y será ejecutada en caso que nuestro cliente sea declarado ADJUDICATARIO por el COMITÉ y no cumpla con sus obligaciones en la FECHA DE CIERRE del CONCURSO antes mencionado.

El Pago se hará efectivo al sólo requerimiento escrito del Director Ejecutivo de PROINVERSIÓN, o de quien haga sus veces, en nuestras oficinas ubicadas en

Toda obligación del Banco con respecto a esta garantía cesará a los quince días del vencimiento de la fianza y cualquier recurso contra él, para ser válido deberá ser notificado formalmente antes de esa fecha, de conformidad con el artículo 1898° del Código Civil Peruano.

La presente fianza puede hacerse efectiva mediante presentación por escrito a nuestras oficinas, sitas en, Lima, Perú.



Para honrar la fianza a favor de ustedes bastará requerimiento del Director Ejecutivo de PROINVERSIÓN por conducto notarial y toda demora de nuestra parte en honrarla, devengará un interés equivalente a la tasa máxima del LIBOR más un margen (spread) de 3%.

La tasa LIBOR será la establecida por el Cable Reuter diario que se recibe en Lima a horas 11:00 a.m., debiendo devengarse los intereses a partir de la fecha en que se ha exigido su cumplimiento y hasta la fecha efectiva de pago.

Atentamente,

Firma y Sello del Funcionario del Banco.

En el caso de presentar una "STAND BY LETTER OF CREDIT", ésta deberá ser emitida por cualquiera de los bancos mencionados en la circular N° 025-2002-EF/90 del BCR (Copia disponible en el Data Room), con carácter irrevocable, avisada y confirmada por un banco local, de realización automática, emitida a favor de PROINVERSIÓN, por el mismo plazo y monto de la "Carta Fianza". Los eventos garantizados y los que acarrearán la ejecución de la "Stand by Letter of Credit", serán exactamente los mismos que los señalados en el modelo de "Carta Fianza".



ANEXO N° 3

**APÉNDICE 3.2: COMPROMISO DE CONSTITUCIÓN
DECLARACIÓN JURADA**

Por medio de la presente, declaramos bajo juramento lo siguiente:

1.- Que..... *(nombre del Postor Precalificado)* y *(o, en caso de ser Consorcio, nombre de cada uno de los Integranes)* se han asociado a través de un consorcio a los efectos de participar en el presente Concurso *(en el caso de ser un Consorcio)*

2.- Que, (los indicados en el punto anterior en el caso de ser un Consorcio o nombre del Postor, según corresponda) hemos firmado un Compromiso de Intención de constituirnos en una Persona Jurídica con domicilio en la República del Perú y un capital social suscrito mínimo de US\$ 2'000,000.00 (DOS MILLONES y 00/100 DÓLARES AMERICANOS), de los cuales una suma no menor de US\$ (..... DÓLARES AMERICANOS) deberán ser pagados a la fecha de constitución; y completar los US\$ (..... DÓLARES AMERICANOS) antes de la fecha de buena pro, conforme a las Bases.

3.- La persona jurídica a constituirse tendrá como objeto social, el dedicarse al desarrollo y operación de Centros Comerciales.

4.- Que si resultáramos Adjudicatarios, nos comprometemos a entregar el correspondiente Testimonio de la Escritura Pública de constitución de la Sociedad con la correspondiente constancia de su inscripción en la Oficina Registral que corresponda o en su defecto la constancia que acredite el ingreso de los partes notariales en el Registro antes indicado, a la Fecha de Cierre señalada en el cronograma de las Bases.

En tal sentido, señalamos conocer y aceptar que el incumplimiento del presente compromiso podrá ser tomado en cuenta a fin de dejarse sin efecto la adjudicación de la Buena Pro otorgada en nuestro favor.

Lugar y fecha:, de de 2007

Entidad
Postor

Nombre
Representante Legal del Postor



Firma
Representante Legal del Postor

Entidad
Representante Legal de (Integrante 1)

Nombre
Representante Legal de (Integrante 1)

Firma
Representante Legal de (Integrante 1)

Entidad
Representante Legal de (Integrante 2)

Nombre
Representante Legal de (Integrante 2)

Firma
Representante Legal de (Integrante 2)

Entidad
Representante Legal de (Integrante 3)

Nombre
Representante Legal de (Integrante 3)

Firma
Representante Legal de (Integrante 3)



ANEXO N° 4 CONTENIDO DEL SOBRE N° 2

El Sobre N° 2 contiene únicamente la Propuesta Económica, la cual deberá ser presentada según el formato contenido en el Apéndice 4.1.

Cada Propuesta Económica deberá permanecer vigente, cuando menos hasta 90 días hábiles después de la Fecha de Cierre, aún cuando tal Propuesta Económica no hubiese sido declarada ganadora del Concurso. Se descalificará al Postor que presente una Propuesta Económica que tuviese una vigencia menor. El Comité podrá disponer la prórroga obligatoria de las Ofertas Económicas.

En el acto de presentación del Sobre N° 2, cada postor sólo podrá presentar al Comité una Propuesta Económica, no pudiendo posteriormente rehacer, modificar o enmendar la propuesta efectuada, salvo caso de empate según lo establecido en las Bases.

Toda Propuesta Económica condicionada de cualquier forma, o presentado de manera distinta al formato contenido en el Apéndice 4.1, será desestimada por el Comité.



ANEXO N° 4

**APÉNDICE 4.1: MODELO DE PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA
ECONÓMICA**

Lima,

Señores
**COMITÉ DE PROINVERSIÓN EN PROYECTOS
DE INFRAESTRUCTURA Y DE SERVICIOS PÚBLICOS**
Presente.-

Referencia: Concurso Público - "CENTRO CÍVICO Y COMERCIAL DE LIMA"

Postor:

De nuestra consideración:

Por la presente Propuesta Económica, nosotros, *** SOCIEDAD/CONSORCIO***, nos comprometemos, de conformidad con las condiciones previstas en las Bases del Concurso y el respectivo Contrato de Constitución de Usufructo, a lo siguiente:

- Pagar el monto correspondiente al Derecho por Contrato, en las condiciones y oportunidad previstas en las Bases del Concurso de la referencia y el Contrato de Usufructo.
- Pagar por concepto de Derecho de Usufructo el monto equivalente al% de los ingresos brutos anuales devengados sin incluir I.G.V. que obtengamos por la explotación económica del INMUEBLE.

El compromiso de Componente Nacional que asumimos asciende a%

Los términos antes referidos, tienen el significado que se les da en las Bases y Contrato de Constitución de Usufructo del Concurso de la referencia.

Declaramos que nuestra Propuesta Económica tiene el carácter de irrevocable y que mantendrá su plena vigencia hasta 90 días hábiles posteriores a la Fecha de Cierre, comprometiéndonos a prorrogarla obligatoriamente si el Comité así lo dispusiera.

Firma del (de los) funcionario(s) autorizado(s) de la sociedad o, de ser el caso, de los integrantes de la asociación, con indicación del (de los) nombre(s) y cargo(s).

Atentamente,



Entidad
Postor
Nombre
Representante Legal del Postor
Firma
Representante Legal del Postor

Atentamente,

Entidad
Postor
Nombre
Representante Legal del Postor
Firma
Representante Legal del Postor

ANEXO N° 5**RELACIÓN DE BANCOS EXTRANJEROS Y LOCALES****5.1. BANCOS EXTRANJEROS AUTORIZADOS PARA EMITIR LAS GARANTÍAS ESTABLECIDAS EN LAS BASES**

Se tomarán en cuenta los bancos extranjeros de primera categoría así como los bancos multilaterales, incluidos en la relación aprobada por el Banco Central de Reserva mediante Circular N° 025-2006-BCRP, publicada el 27 de octubre de 2006 o Circular que la reemplace.

5.2. BANCOS LOCALES AUTORIZADOS PARA EMITIR LAS GARANTÍAS ESTABLECIDAS EN LAS BASES

Los Bancos locales o instituciones financieras autorizados a emitir cartas fianzas serán aquellos que ostenten calificación mínima de CP-1 para las obligaciones de corto plazo; A, Fortaleza Financiera Global; y AA, Obligaciones de largo plazo cuyos depósitos a plazo menores a un (01) año estén clasificados en las categorías CP-1 por la Resolución SBS N° 724-2001 y la Circular AFP N° 044-2004 emitida por la SBS.

A la fecha, la relación de Bancos Locales que poseen la calificación mínima señalada en el párrafo precedente, se encuentra conformada por los siguientes:

- BIF
- Citibank
- Continental
- Crédito
- Financiero
- Interbank
- Scotiabank



ANEXO Nº 6

MODELO DE CARTA FIANZA DE IMPUGNACIÓN

Lima, de de 2005

Señores

Agencia de Promoción de la Inversión Privada - PROINVERSIÓN

Presente.-

Ref. : Concurso Público - "CENTRO CÍVICO Y COMERCIAL DE LIMA"

De nuestra consideración:

Por medio de la presente y a solicitud de nuestros clientes -----, constituimos a favor de ustedes, fianza solidaria, irrevocable, incondicionada y de realización automática sin beneficio de excusión, ni división, efectiva a simple solicitud, sin explicación de causa, por la suma de US\$ 50,000.00 (CINCUENTA MIL y 00/100 DÓLARES AMERICANOS), para efectos de garantizar el pago de la indemnización por daños y perjuicios en caso sea declarado infundado, por cualquier motivo, el recurso de impugnación presentado de acuerdo al numeral 9.2 de las Bases del Concurso Público de la referencia.

El plazo de vigencia de esta fianza será del (*) ----- de ----- de -----, al ---- de ----- de ----- Sin embargo esta carta fianza será renovada hasta cumplidos 15 días desde que culmine el procedimiento de impugnación.

Para honrar la presente fianza a favor de ustedes, bastará un simple requerimiento efectuado por conducto notarial por parte de PROINVERSIÓN, y toda demora de nuestra parte para honrarla devengará un interés a la tasa máxima del LIBOR más tres por ciento (3%). La tasa LIBOR será la establecida por el Cable REUTER diario que se reciba en Lima a las 11:00 a.m., debiendo devengarse los intereses a partir de la fecha en que sea exigido el honramiento de esta fianza.

Los términos utilizados en esta fianza tienen el mismo significado que los términos definidos en las Bases.

Atentamente,

* El plazo de vigencia deberá ser de 30 días calendario contados a partir de la presentación de la impugnación.



ANEXO Nº 7

MODELO DE GARANTÍA DE FIEL CUMPLIMIENTO DE CONTRATO

CARTA FIANZA No. -----

Vencimiento:

Lima, ----- de -----

Señores

FONDO CONSOLIDADO DE RESERVAS PREVISIONALES - FCR

Presente. -

Postor: _____

Ref. : Concurso Público - "CENTRO CÍVICO Y COMERCIAL DE LIMA"

De nuestra consideración:

Por la presente y a la solicitud de nuestros clientes, señores (nombre de la persona jurídica) (en adelante "la Sociedad") constituimos esta fianza solidaria, irrevocable, incondicional y de realización automática, sin beneficio de excusión, ni división, hasta por la suma de a favor del FONDO CONSOLIDADO DE RESERVAS PREVISIONALES (FCR) para garantizar el correcto y oportuno cumplimiento de todas.

Esta fianza estará vigente por un plazo de seis (6) meses contados desde el día de _____ del 200..., que vencerá el díade _____ del 200.... y será renovada semestralmente dentro de los 15 días anteriores a su vencimiento, en los términos y condiciones establecidos en el Contrato de Constitución de Usufructo, en forma sucesiva hasta por..... períodos iguales.

Para que procedamos a honrar esta fianza, bastará que el Representante Legal del FONDO CONSOLIDADO DE RESERVAS PREVISIONALES nos envíe, antes del vencimiento del plazo consignado en el Artículo 1898 del Código Civil, una carta notarial requiriéndonos el pago y en la cual se exprese simplemente que nuestro fiado ha incumplido con las obligaciones asumidas en el contrato cuyo cumplimiento se garantiza por esta fianza. Toda demora de nuestra parte para honrarla devengará un interés equivalente a la tasa máxima del LIBOR más tres por ciento (3%). La tasa LIBOR será la establecida en el cable Reuters diario que se reciba en Lima a las 11.00 a.m., debiendo devengarse los intereses a partir de la fecha en que sea exigido el honramiento de esta fianza.

Atentamente,

BANCO FIADOR

ANEXO N° 8**GUÍA DE USUARIOS DE LA SALA DE DATOS****I. DISPONIBILIDAD****1. Usuarios autorizados**

Los Usuarios autorizados para acceder a la Sala de Datos, son aquellos Postores o sus representantes que han pagado el derecho de participar en la Etapa de Precalificación y han sido adecuadamente presentadas e identificadas, ante la administración de la Sala de Datos, con los formularios adecuadamente llenados.

2. Documentación

En las oficinas de PROINVERSIÓN se mantendrá en exposición los siguientes antecedentes del Proyecto:

- Exposición en "*flash player*", de la ubicación, accesos y emplazamiento dentro de la ciudad de Lima
- Presentación del Perú como oportunidad de Inversión.
- Antecedentes Legales de la Propiedad
- Presentación de los planos del anteproyecto y su zonificación.
- Bases de la subasta
- Contrato preliminar
- Cronograma del proceso de Licitación.
- Planos de la Edificación actual
- Exposición de planos de Arquitectura con la indicación de las áreas existentes y las que se sugieren habilitar o construir.
- Estudios de usos y conceptos
- Estudios de mercado
- Resumen ejecutivo del Proyecto de PROTRANSPORTE: Estación Inter modal del Paseo de la República, Eje Norte – Sur.

3. Capacidad y servicios

La Sala de Datos contará con dos salas de reuniones con una capacidad máxima de atención para 5 personas simultáneamente en cada una. Los usuarios, aparte de toda la documentación disponible respecto al Proyecto, tendrán facilidades para acceder a impresoras, fotocopidora, teléfono, facsímil y otros servicios que faciliten su trabajo.



4. Horario de atención

El horario de atención de la Sala de Datos será de 8:00 a.m. a 12:30 m y de 14:00 a 17:00 p.m., de lunes a viernes.

5. Procedimiento para la atención

El Adquirente o Postor que desee hacer uso de la Sala de Datos deberá firmar el Acuerdo de Confidencialidad y presentar su solicitud usando el formulario correspondiente, indicando sus preferencias de horario, tiempo que será utilizado y personas que asistirán. La Coordinación de la Sala de Datos dará respuesta al requerimiento de acuerdo a las disponibilidades y a un criterio de equidad y equilibrio. De preferencia, la Sala de Datos se debe utilizar para consultas y trabajos sobre documentos de consulta. De ninguna manera se convertirá en la base de operaciones de los Postores.

Todos los documentos y servicios serán requeridos a través de los formularios correspondientes y la Coordinación de la Sala de Datos.

II. SERVICIOS OFRECIDOS

El uso de la Sala de Datos es gratuito pero se cobrará el costo de los diferentes servicios de fotocopiado, impresiones, encuadernaciones, grabación de archivos en disquetes, teléfono, fax, refrigerio, etc. Servicios adicionales como copias de planos, escaneado de imágenes, uso de Internet y otros podrán eventualmente ser prestados siempre cuando hubieran sido solicitados con la debida anticipación y serán cobrados también en función de su costo, él que será previamente informado por la Coordinación de la Sala de Datos.

III. FORMULARIOS DE USO EN LA SALA DE DATOS

Se ha incluido en este Anexo el Apéndice 8.1 (IDENTIFICACIÓN DE LAS PERSONAS AUTORIZADAS PARA HACER USO DE LA SALA DE DATOS) y su Formulario 1 (CUADRO DE DATOS Y PERMANENCIA). Estos formatos deberán ser entregados llenos antes del primer día de uso de la Sala de Datos, vía fax o correo electrónico, por parte de los representantes del grupo Postor, este es un requisito indispensable para que puedan acceder a la información proporcionada en la Sala de Datos. Es sobre la base de la información suministrada en este formato que se elaborarán los horarios y reservaciones de uso de la Sala de Datos.



Además se incluye en este Anexo, los siguientes documentos:

- Apéndice 8.2 (SOLICITUD DE SERVICIOS MÚLTIPLES), se utilizará para los servicios que requieran los Postores.
- Apéndice 8.3 (SOLICITUD DE CONSULTAS TÉCNICAS), servirá para que los Postores puedan hacer consultas por escrito a los técnicos encargados, sobre los diversos temas del proyecto.

ANEXO N° 8**Apéndice 8.1: IDENTIFICACIÓN DE LAS PERSONAS AUTORIZADAS
PARA HACER USO DE LA SALA DE DATOS**

Lima,

Señores
**Comité de PROINVERSIÓN en
Proyectos de Infraestructura y de Servicios Públicos
Agencia de Promoción de la Inversión Privada - PROINVERSIÓN
Presente.**

Por la presente yo, (*nombre del Representante*), en representación de (*nombre de la empresa*) solicito a ustedes hacer uso de la Sala de Datos, durante el período del programa de visitas que se propone y para las personas que se indica en el cuadro del Formulario 1.

Respecto a los procedimientos para el uso de la Sala de Datos, declaramos haber tomado conocimiento de los procedimientos que constan en la Guía de Usuarios de la Sala de Datos - Anexo N° 9 de las Bases del Concurso.

Igualmente, manifestamos conocer que la información de la Sala de Datos es de carácter estrictamente confidencial.

Atentamente.

Nombre del Postor o Representante
Documento de Identidad

Firma del representante del
Comité



**Formulario 1
CUADRO DE DATOS Y PERMANENCIA**

Nº	Nombres y Apellidos	Documento de Identidad	Nacionalidad	Período de permanencia (Indicar fecha)
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				



ANEXO N° 8

Apéndice 8.2: SOLICITUD DE SERVICIOS MÚLTIPLES

Fecha de Pedido	
------------------------	--

Solicitante	
--------------------	--

Usuario	
----------------	--

	No. Ref.	Descripción del Servicio	No. De Unidades	Cantidad
1.				
2.				
3.				
4.				
5.				
6.				
7.				
8.				
9.				
10.				
11.				
12.				
13.				
14.				
15.				

Fecha de entrega	
-------------------------	--

ANEXO 9.- CRONOGRAMA DEL CONCURSO

1.-	Convocatoria y entrega de Bases	Desde el Domingo 22 Abril de 2007
2.-	Acceso a la Sala de Datos	Desde el 22 de Abril del 2007
3.-	Consultas sobre las bases.	Pueden formularse hasta 15 días hábiles antes de la fecha prevista para la presentación de Sobres N° 1
4.	Absolución de consultas	Las respuestas a las consultas se comunicarán el primer día hábil siguiente a la aprobación por parte del Comité de PROINVERSION.
5.-	Presentación de Sobres de Precalificación	Será un proceso continuo vigente hasta el 27 de Junio.
6.-	Notificación de rectificaciones a documentos de Precalificación	A más tardar 5 días hábiles después de recibido el sobre de precalificación.
7.-	Subsanación de observaciones formuladas a la documentación presentada en el Sobre de Precalificación.	Hasta 07 días calendario posteriores a la recepción de notificaciones a los documentos de Precalificación.
8.-	Comunicación de resultados de Precalificación	Los resultados de precalificación se comunicarán el primer día hábil siguiente a la aprobación por parte del Comité de PROINVERSION
9.-	Envío Proyecto de Contrato	09 de Mayo del 2007
10.-	Comentarios y sugerencias al Proyecto de Contrato	Pueden formularse hasta el 23 de Mayo del 2007
11.-	Envío Versión Final del Contrato	27 de Junio del 2007
12.-	Presentación de Sobres N° 1 y N° 2 y apertura de los sobres N°1	16 de Julio del 2007
13.-	Comunicación de la calificación de las Propuestas Técnicas Acto de apertura del Sobre N°2 y otorgamiento de la Buena Pro	24 Julio de 2007
14.-	Fecha de cierre	24 de Agosto de 2007

(*) Cualquier modificación será comunicada oportunamente por el Comité de PROINVERSION

Reglas sobre plazos, días y horas.

Salvo que se indique expresamente lo contrario:

- (i) Los plazos vencen en el día indicado si éste es hábil o al día siguiente, si es inhábil.
- (ii) Son inhábiles los días sábados, domingos, los feriados no laborables y aquellos días no laborables para PROINVERSION por disposición de una autoridad gubernamental.
- (iii) Todos los documentos y comunicaciones relacionados con el Concurso, deberán ser dejados en Mesa de Partes de PROINVERSION, ubicada en el Primer Piso de la dirección indicada en el Numeral 3.3.1. de las Bases. El día comienza a las 09:00 horas y vence a las 17:30 horas de Lima.