

"Año del Buen Servicio al Ciudadano"

## CONTRATO DE INVERSIÓN CELEBRADO CON INMOBILIARIA VISTAMAR S.A.

Conste por el presente documento el Contrato de Inversión que celebran de una parte el Ministerio de Comercio Exterior y Turismo, representado por el Viceministro de Turismo, señor Rogers Martín Valencia Espinoza, designado por Resolución Suprema Nº 006-2016-MINCETUR, de fecha 09 de setiembre de 2016 y conforme a la designación como órgano suscriptor efectuada por Resolución Ministerial Nº 223-2013-MINCETUR/DM, de fecha 21 de agosto de 2013, con domicilio en Calle Uno Oeste Nº 050, Urbanización Córpac, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima, Perú; y la Agencia de Promoción de la Inversión Privada - PROINVERSIÓN, representada por su Director Ejecutivo, señor Álvaro Enrique Quijandría Fernández, designado por Resolución Suprema Nº 036-2016-EF, de fecha 21 de noviembre de 2016, con domicilio en Av. Enrique Canaval Moreyra N° 150, Piso 9, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima, Perú; ambos en representación del Estado Peruano y a quienes en adelante se les denominará el "ESTADO"; y de la otra parte INMOBILIARIA VISTAMAR S.A., identificada con R.U.C. Nº 20330689995, con domicilio en Av. Javier Prado Este № 3580, distrito de San Borja, provincia y departamento de Lima, Perú, representada por su Apoderada señora Thessa María Lina Navarro Grau Dyer, de nacionalidad peruana, identificada con Documento Nacional de Identidad Nº 07864632, según poder inscrito en el Asiento C00003 de la Partida Nº 03020904 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos -SUNARP, a quien en adelante se le denominará el "INVERSIONISTA", en los términos y condiciones siguientes:

CLÁUSULA PRIMERA.- Mediante escrito de fecha 19 de diciembre de 2016, el INVERSIONISTA ha solicitado la suscripción del Contrato de Inversión a que se refiere el Decreto Legislativo Nº 973, para acogerse al beneficio previsto en la referida norma, en relación con las inversiones que realizará para el desarrollo del Proyecto denominado "Proyecto Hotelero Vistamar", en adelante referido como el PROYECTO.

CLÁUSULA SEGUNDA.- En concordancia con lo dispuesto por el Decreto Legislativo Nº 973, el INVERSIONISTA se compromete a ejecutar inversiones por un monto de US\$ 76 397 542,00 (Setenta y Seis Millones Trescientos Noventa y Siete Mil Quinientos Cuarenta y Dos y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América), un plazo de tres (03) años, cinco (05) meses y doce (12) días, contado a partir del 19 de diciembre de 2016, fecha de solicitud de suscripción del presente Contrato de Inversión, de conformidad con lo establecido en el Numeral 7.3 del Artículo 7º del Decreto Legislativo Nº 973, modificado por el Artículo 4º de la Ley Nº 30056.

Las inversiones referidas en el párrafo anterior se ejecutarán tomando como referencia el Cronograma de Ejecución de Inversiones que como Anexo I forma parte del presente Contrato y que comprende las obras, labores, adquisiciones, etc., para la puesta en marcha o inicio del **PROYECTO**.

CLÁUSULA TERCERA.- El INVERSIONISTA podrá solicitar se ajuste el monto de la inversión comprometida, así como el plazo de ejecución del compromiso de inversión a efectos











"Año del Buen Servicio al Ciudadano"

de compensar los imprevistos y economías en la ejecución del PROYECTO. El ajuste en el monto de inversión comprometida y/o en el plazo de ejecución del compromiso de inversión será aprobado mediante la suscripción de una adenda modificatoria al presente Contrato.

CLÁUSULA CUARTA.- El control del Cronograma de Ejecución de Inversiones será efectuado por el Ministerio de Comercio Exterior y Turismo.

CLÁUSULA QUINTA.- Para el presente Contrato constituyen pruebas, muestras o ensayos, lo siguiente:

a) "Marcha Blanca"

CLÁUSULA SEXTA.- Constituyen causales de resolución de pleno derecho del presente Contrato, sin que medie el requisito de comunicación previa, las siguientes:

 El inicio de las operaciones productivas, según lo definido en el Artículo 5° del Decreto Legislativo Nº 973, antes del cumplimiento del plazo mínimo a que se refiere el Inciso b) del Numeral 3.2 del Artículo 3° del Decreto Legislativo Nº 973.

CLÁUSULA SÉPTIMA.- El incumplimiento del compromiso de inversión y/o de la culminación del PROYECTO al término del plazo de vigencia del presente Contrato, así como el acaecimiento de algunas de las causales de resolución de pleno derecho previstas en la Cláusula Sexta constituirán el goce indebido del Régimen Especial de Recuperación Anticipada.

CLÁUSULA OCTAVA.- Cualquier litigio, controversia o reclamación, relativa a la interpretación, ejecución o validez del presente Contrato, será resuelta mediante arbitraje de derecho.

El arbitraje se llevará a cabo en la ciudad de Lima, mediante la constitución de un Tribunal Arbitral conformado por tres miembros, de los cuales cada una de las partes nombrará a uno y los dos árbitros así designados nombrarán al tercer árbitro. Los árbitros quedan expresamente facultados para determinar la controversia materia del arbitraje.

Si una parte no nombra árbitro dentro de los diez (10) días de recibido el requerimiento de la parte o partes que soliciten el arbitraje o si dentro de un plazo igualmente de diez (10) días, contado a partir del nombramiento del último árbitro por las partes, los dos árbitros no consiguen ponerse de acuerdo sobre el tercer árbitro, la designación del árbitro faltante será hecha, a petición de cualquiera de las partes por la Cámara de Comercio de Lima.

El plazo de duración del proceso arbitral no deberá exceder de sesenta (60) días hábiles, contado desde la fecha de designación del último árbitro y se regirá por lo dispuesto en el Decreto Legislativo N° 1071 y/o las normas que lo sustituyan o modifiquen.

Los gastos que se generen por la aplicación de lo pactado en la presente Cláusula serán sufragados por las partes contratantes en igual medida.













"Año del Buen Servicio al Ciudadano"

CLÁUSULA NOVENA. - El INVERSIONISTA señala como su domicilio el indicado en la introducción del presente contrato, donde se le considerará siempre presente. Los avisos y notificaciones dirigidas al domicilio indicado se tendrán por bien hechas. Cualquier cambio de domicilio deberá notificarse por escrito con una anticipación de diez (10) días calendario. Las comunicaciones o notificaciones que se cursen antes de tomar conocimiento del nuevo domicilio, surtirán efecto en el domicilio anterior.

En señal de conformidad, las partes suscriben el presente documento en tres (03) agosto del año 2017.

Por el INVERSIONISTA

Thessa María Lina Navarro Grau Dyer

Apoderada

Por el ESTADO

Rogers Martin Valencia Espinoza Viceministro de Turismo Ministerio de Comercio Exterior y Turismo

Álvaro Enrique Quijandría Fernández Director Ejecutivo Agencia de Promoción de la Inversión

Privada - PROINVERSIÓN







Año del Buen Servicio al Ciudadano

## ANEXO I CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN DE INVERSIONES MONEDA US\$

EMPRESA: INMOBILIARIA VISTAMAR S.A.		PRE CONSTRUCCION											CONSTRUCCION											THE PARTY OF											MARCHA BLANCA							
		2016						2017											20	18											20	019								2020		
PROYECTO: PROYECTO HOTELERO VISTAMAR		14 de Diciembre	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	unio Ju	io Agost	Setiembro	e Octubre	Noviembre	Diciembre	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Setiembre	Octubre	Noviembre [	Diciembre	Enero F	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Setiembro	e Octubre	Noviembr	e Diciembre	Enero	Febrero	Marzo	Abril	I de I
		Mes I	Mes 2	Mes 3	Mes 4	Mes 5	Mes 6	1es 7 Me	s 8 Mes 9	Mes 10	Mes II	Mes 12	Mes 13	Mes 14	Mes 15	Mes 16	Mes 17	Mes 18	Mes 19	Mes 20	Agosto Mes 21	Mes 22	Mes 23	Mes 24	Mes 25	Mes 26	Mes 27	Mes 28	Mes 29	Mayo Mes 30	Mes 31	Mes 32	Mes 33	Mes 34	Mes 35	Mes 36	Mes 37	Mes 38	Mes 39	Mes 40	Mes 41	Mes 4
DESCRIPCION	TOTAL																																									
SERVICIOS DE ARQUITECTURA Y OBTENCION DE PERMISOS																																										
Servicio de desarrollo de arquitectura y diseño interior	1,721,187	191,243	191,243	191,243	191,243	191,243	191,243	91,243 191	243 191,24																									и								
Servicios de consultorías para obtención de permisos	720,341			8,475	12,712	12,712	84,746	0 84,	746 169,49	2 42,373	42,373	0	42,373	0	0	0	0	0	16,949	0	0	0	0	0	16,949	0	0	0	0	0	16,949	0	0	0	42,373	42,373	0	84,746				
Servicios Técnicos de la cadena operadora	305,085						61,017	0 61,	017 0	61,017	0	61,017	0	61,07																												
Servicios de preapertura	720,336														- 1																				120,056	120,056	120,056	120,056	120,056	120,056		
TOTAL SIN	GV 3,466,949	191,243	191,243	199,718	203,955	203,955	337,006	71,243 337	006 360,73	103,390	42,373	61,017	42,373	61,07	0	0	0	0	16,949	0	0	0	0	0	16,949	0	0	0	0	0	16,949	0	0	0	162,429	162,429	120,056	204,802	120,056	120,056		
												_																													T	
SUPERVISION Y GERENCIA DE PROYECTO				22.222	22.222	*****			22.20	22 200	22,200	22,200	22,200	22,20	22,200	22,200	22,200	22.200	22.200	22.222										-							22.200	22.200	22,200	22,200		
Servicio de gerencia de Proyecto	843,600			22,200	22,200	22,200	22,200 2	2,200 22	200 22,20	0 22,200	22,200	26,667	26,667	26,66		26,667	26,667		22,200	22,200	22,200	22,200	22,200	22,200	22,200		22,200	22,200	22,200	22,200	22,200	22,200	22,200	22,200	22,200	22,200	22,200	22,200	22,200	22,200		
Servicio de supervisión de Obra	720,009		-									26,667	20,007	20,00	26,667	20,007	20,067	26,667	26,667	26,667	26,667	26,667	26,667	26,667	26,667	26,667	26,667	26,667	26,667	26,667	26,667	26,667	26,667	26,667	26,667	26,667	26,667	26,667				
TOTAL SIN	IGV 1,563,609		0	22,200	22,200	22,200	22,200 2	2,200 22	200 22,20	0 22,200	22,200	48,867	48,867	48,67	48,867	48,867	48,867	48,867	48,867	48,867	48,867	48,867	48,867	48,867	48,867	48,867	48,867	48,867	48,867	48,867	48,867	48,367	48,867	48,867	48,867	48,867	48,867	48,867	22,200	22,200		
CONTRATO DE CONSTRUCCION	1		_	1								1	1																													
Contrato de Construcción del Hotel	54,799,187											9,313,344	71,782	232,48	232,648	232,648	232,648	232,648	232,648	717,950	717,950	1,580,240	2,736,314	2,736,314 2	2,736,314	2,736,314 2,	,736,314	2,217,825	2,217,825	2,542,757	2,542,757	2,542,757	2,542,757	2,542,757	2,542,757	2,542,757	2,542,757	2,542,757				
TOTAL SIN	IGV 54,799,187						_					9,313,344	71,782	232,18	232,648	232,648	232,648	232,648	232,648	717.950	717.950	1.580.240	2 736 314	2 736 314 2	2 736 314	736314 2	736 314	2 217 825	2 217 825	2 542 757	2.542.757	2,542,757	2.542.757	2.542.757	2.542.757	2.542.757	2,542,757	2,542,757				
	1 3 3 3 3 3																					1,000,210	2,730,314	2,730,314	2,730,314	2,730,314   2,	,730,314	2,217,023	2,217,023	2,342,737	2,5 12,151											
EQUIPAMIENTO, MOBILIARIO Y OTROS EQUIPOS																																										
Sistemas Especiales (I)	3,479,236				*																					1,	,043,771		695,847								695,847		1,043,771			
Habitación Mock Up (Habitación modelo)	49,704							24	,852 24,8	52				-																												
Equipos y Mobiliario	13,038,857													+										3,911,657	1,303,886	1,303,886						1						2,607,771	3,911,657			
TOTAL SIN	IGV 16,567,797							24	,852 24,8	52														3.911.657 1	1.303.886	.303.886 1.0	.043.771	0	695.847	0	0	0	0	0	0	0	695,847	2,607,771	4,955,428			
														_											7																	
MARCHA BLANCA (II)	0													-																									0	0	0	0
INIVERSION TOTAL (SIN ICY)	7/ 207 5/2	10.00	242 101.24	42 221.010	224 155	224 155	359 304	212 443	384 058 40	7 787 125	590 64.	573 9,423,2	28 163,0	22 342,53	281.515	281.515	281 515	281 515	299 464	7// 017	7// 017	1 (20 167	2 727 (2)								2 (00 57	2 59624	2 501 524	2 501 424	2.754.052	2.754.053	2 407 527	5 404 197	5 097 684	142.256	0	
INVERSION TOTAL (SIN IGV)  Montos no incluyen I.G.V.	76,397,542	191,3	243 191,24	43 221,918	226,155	226,155	359,206	213,443	384,058 40	1/,/8/ 125,	,570 64,	7,423,2	163,0	572,3	281,515	201,515	281,515	281,515	298,464	766,817	766,817	1,629,107	2,785,181	6,696,83	4.106,016	4,089,067	3,828,952	2,266,692	2,962,539	2,591,624	2,608,573	2,59624	2,591,624	2,591,624	2,754,053	2,754,053	3,407,527	5,404,197	5,097,684	142,256	U]	-

Nota (I): Incluyen software y WIFI, sistemas de cómputo, sistemas de vigilancia y cámaras, detectores de humo, control de accesos, telefónica y comunicación, detectores y paneles de control.

Nota (II): El periodo de la marcha blanca se desarrollará desde el 01 de febrero hasta el 31 de mayo de 2020





