



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

“Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres”
“Año de la unidad, la paz y el desarrollo”

ADENDA DE MODIFICACIÓN DEL CONTRATO DE INVERSIÓN CELEBRADO CON INMOBILIARIA VISTAMAR S.A.

Conste por el presente documento la segunda Adenda de Modificación del Contrato de Inversión celebrado el 11 de agosto de 2017, que celebran de una parte el **Ministerio de Comercio Exterior y Turismo**, representado por la Viceministra de Turismo señora Madeleine Rosa María Burns Vidaurrázaga, designada mediante Resolución Suprema N° 010-2022-MINCETUR y conforme a la designación como órgano suscriptor efectuada por Resolución Ministerial N° 223-2013-MINCETUR/DM, con domicilio en Calle Uno Oeste N° 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 la Directora de la Dirección de Servicios al Inversionista, señora María Susana Morales Loaiza, designada por Resolución de la Dirección Ejecutiva N° 106-2022 y en virtud a las facultades delegadas mediante Resolución de la Dirección Ejecutiva N° 125-2022, 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. N° 20602712509, con domicilio en Av. Javier Prado Este N° 3580, distrito de San Borja, provincia y departamento de Lima, Perú, representada por su Apoderado señor Gonzalo de Losada León, de nacionalidad peruana, identificado con Documento Nacional de Identidad N° 09339252, según poder que se encuentra inscrito en la Partida N° 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:



1. ANTECEDENTES

- 1.1 Con fecha 11 de agosto de 2017, el **ESTADO** y el **INVERSIONISTA** suscribieron un Contrato de Inversión, al amparo de lo dispuesto por el Decreto Legislativo N° 973, para efectos de acogerse al Régimen Especial de Recuperación Anticipada del Impuesto General a las Ventas, en relación con las inversiones que realizará para el desarrollo del Proyecto denominado “Proyecto Hotelero Vistamar”.
- 1.2 Con fecha 22 de julio de 2021, el **ESTADO** y el **INVERSIONISTA** suscribieron una Adenda de Modificación del Contrato de Inversión, por la ampliación del plazo de ejecución del Compromiso de Inversión.
- 1.3 El Contrato de Inversión celebrado con fecha 11 de agosto de 2017 y la Adenda de Modificación celebrada con fecha 22 de julio de 2021, se denominarán en adelante **CONTRATO**.
- 1.4 En virtud de la Cláusula Segunda del **CONTRATO**, el **INVERSIONISTA** se comprometió 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), a ejecutarse en un plazo de cinco (05) años, cinco (05) meses y once (11) días, contados a partir del 19 de diciembre de 2016, fecha de la solicitud de suscripción del **CONTRATO**, hasta el 30 de mayo 2022; de conformidad con





PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

“Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres”
“Año de la unidad, la paz y el desarrollo”

lo establecido en el Numeral 7.3 del Artículo 7° del Decreto Legislativo N° 973, modificado por el Artículo 4° de la Ley N° 30056.

- 1.5 Con fecha 20 de mayo de 2022, el **INVERSIONISTA** solicitó ante **PROINVERSIÓN** la suscripción de una segunda Adenda de Modificación al **CONTRATO**, al amparo de lo establecido en el Decreto Legislativo N° 973 modificado por Ley N° 30056 y Decretos Legislativos N° 1259 y N° 1423; y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 084-2007-EF y modificado por Decretos Supremos N° 096-2011-EF, N° 187-2013-EF, N° 129-2017-EF y N° 276-2018-EF, en adelante denominado **REGLAMENTO**¹; con el objeto de ampliar el plazo de ejecución del Compromiso de Inversión establecido en el **CONTRATO**.

Cabe resaltar, que el **INVERSIONISTA** no solicitó modificar el monto del compromiso de inversión, ni la Lista de Servicios y Contratos de Construcción.

- 1.6 Con fecha 27 de mayo de 2022, mediante Oficio N° 0011-2022/PROINVERSIÓN/DSI/SSI, **PROINVERSIÓN** solicitó al **INVERSIONISTA** la presentación del Cronograma de Ejecución de Inversiones en formato Excel. Dicho cronograma fue presentado el 31 de mayo de 2022.



- 1.7 Con fecha 02 de junio de 2022, mediante Oficio N° 0021-2022/PROINVERSIÓN/DSI/SSI, **PROINVERSIÓN** remitió al **Ministerio de Comercio Exterior y Turismo**, copia del expediente de la solicitud de Adenda de Modificación del **CONTRATO** presentada por el **INVERSIONISTA**, para su evaluación y pronunciamiento.

- 1.8 Con fecha 01 de julio de 2022, a través del Oficio N° 698-2022-MINCETUR/SG, el **Ministerio de Comercio Exterior y Turismo** remitió a **PROINVERSIÓN** el Informe N° 15-2022-MINCETUR/VMT/DGET/DPDT-CSZ y el Informe N° 0061-2022-MINCETUR/VMT/DGET/DPDT-MCM, ambos elaborados por la Dirección de Productos y Destinos Turísticos de la Dirección General de Estrategia Turística del Viceministerio de Turismo de dicho sector, donde consta la aprobación del Cronograma de Ejecución de Inversiones y la autorización de manera expresa de la “Marcha Blanca” del **PROYECTO**.



- 1.9 Con fecha 19 de julio de 2022, mediante Informe Técnico N° 00020-2022/DSI/SSI de la Dirección de Servicios al Inversionista de **PROINVERSIÓN**, se consideró procedente aprobar la solicitud de suscripción de la Adenda de Modificación del **CONTRATO** presentada por el **INVERSIONISTA**.

- 1.10 Con fecha 21 de julio de 2022, mediante Oficio N° 00104-2022/DSI/SSI, **PROINVERSIÓN** solicitó al **Ministerio de Comercio Exterior y Turismo** la precisión de la fecha de inicio del Compromiso de Inversión, así como del Cronograma de Ejecución de Inversiones aprobado.



¹ Mediante Decreto Supremo N° 276-2018-EF, publicado con fecha 30 de noviembre de 2018, se modificó las disposiciones reglamentarias aprobadas mediante Decreto Supremo N° 084-2007-EF. No obstante, de acuerdo a lo establecido en la Segunda Disposición Complementaria Transitoria del Decreto Supremo N° 276-2018-EF, en el caso de solicitudes de suscripción de Adendas de Contratos de Inversión, así como de modificación de la lista de bienes de capital, intermedios, servicios y contratos de construcción respecto de Proyectos que ya hubieran accedido al Régimen establecido en el Decreto Legislativo N° 973, con anterioridad a la entrada en vigencia del Decreto Legislativo N° 1423 (01.12.2018), el procedimiento se continúa rigiendo por las normas vigentes con anterioridad al Decreto Supremo N° 276-2018-EF.



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

“Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres”
“Año de la unidad, la paz y el desarrollo”

- 1.11 Con fecha 22 de julio de 2022, a través del Oficio N° 485-2022-MINCETUR/VMT/DGET, la Dirección General de Estrategia Turística del Viceministerio de Turismo del **Ministerio de Comercio Exterior y Turismo** precisó las fechas de inicio y fin del Cronograma de Ejecución de Inversiones, del Compromiso de Inversión y de la Marcha Blanca, estableciéndose como fecha de inicio del Cronograma de Inversiones el 16 de diciembre de 2016 y como fecha de fin el 30 de julio de 2024.
- 1.12 Con fecha 15 de agosto de 2022, mediante Informe Técnico N° 0037-2022/DSI, se ratificaron las conclusiones establecidas en el Informe Técnico N° 00020-2022/DSI/SSI, en virtud a las precisiones señaladas por el Ministerio de Comercio Exterior y Turismo. En la misma fecha, mediante Informe Legal N° 0037-2022/DSI, la Dirección de Servicios al Inversionista de **PROINVERSIÓN** consideró procedente la solicitud de suscripción de Adenda de Modificación del **CONTRATO** presentada por el **INVERSIONISTA**.

De acuerdo a lo señalado en el Informe Técnico N° 00020-2022/DSI e Informe Legal N° 0037-2022/DSI, el monto de la inversión comprometida en la Cláusula Segunda del **CONTRATO** se mantiene en 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); y, el plazo de ejecución de la inversión se amplía de cinco (05) años, cinco (05) meses y once (11) días a siete (07) años, siete (07) meses y once (11) días, contados a partir del 19 de diciembre de 2016, fecha de la solicitud de suscripción del **CONTRATO**, hasta el 30 de julio de 2024.



De igual manera, se concluyó que el periodo de pruebas, muestras y ensayos del **PROYECTO**, denominado “Marcha Blanca”, se encuentra autorizado por el **Ministerio de Comercio Exterior y Turismo**, y se desarrollará en un plazo de dos (02) meses y veintinueve (29) días, contado desde el 01 de mayo al 30 de julio de 2024.



- 1.13 Con fecha 17 de agosto de 2022, mediante Oficio N° 00537-2022/PROINVERSIÓN/DSI/SSI, **PROINVERSIÓN** remitió al **INVERSIONISTA**, la versión preliminar de la Adenda de Modificación del **CONTRATO**, para su conformidad.

- 1.14 Con fecha 24 de agosto de 2022, el **INVERSIONISTA** manifestó su conformidad al proyecto de adenda remitido.

- 1.15 Con fecha 26 de agosto de 2022, mediante Oficio N° 0568-2022/PROINVERSIÓN/DSI, **PROINVERSIÓN** remitió al **Ministerio de Comercio Exterior y Turismo** la versión preliminar del proyecto de Adenda de Modificación del **CONTRATO**, solicitando su opinión sobre el mismo.

- 1.16 Con fecha 29 de setiembre de 2022, a través del Oficio N° 1190-2022/MINCETUR/SG, el **Ministerio de Comercio Exterior y Turismo** remitió a **PROINVERSIÓN** el Informe N° 37-2022-MINCETUR/VMT/DGET/DPDT-CSZ y el Informe Legal N° 0105-2022-MINCETUR/VMT/DGET/DPDT-MCM, ambos elaborados por la Dirección de Productos y Destinos Turísticos de la Dirección General de Estrategia Turística del Viceministerio de Turismo de dicho sector, mediante los cuales se emitió opinión favorable al proyecto de adenda remitido.





PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

“Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres”
“Año de la unidad, la paz y el desarrollo”

- 1.17 Con fecha 19 de octubre de 2022, mediante Oficio N° 00669-2022/PROINVERSIÓN/DSI, **PROINVERSIÓN** comunicó al **INVERSIONISTA** la aprobación de su solicitud de suscripción de Adenda de Modificación del **CONTRATO**.
- 1.18 Con fecha 25 de octubre de 2022, el **INVERSIONISTA** comunicó a **PROINVERSIÓN** respecto del cambio de Apoderado que suscribirá la Adenda de Modificación del **CONTRATO**, en su representación.
- 1.19 Con fecha 28 de octubre de 2022, mediante Oficio N° 00688-2022/PROINVERSIÓN/DSI, **PROINVERSIÓN** solicitó al **INVERSIONISTA** la presentación del documento donde consten las facultades del nuevo Apoderado. Dicha documentación fue presentada por el **INVERSIONISTA**, el 07 de noviembre de 2022.
- 1.20 Con fecha 11 de noviembre de 2022, a través del Informe Legal N° 0048-2022/DSI, elaborado por la Dirección de Servicios al Inversionista de **PROINVERSIÓN**, se brindó conformidad al poder presentado por el **INVERSIONISTA**.
- 1.21 Con fecha 15 de noviembre de 2022, mediante Oficio N° 00704-2022/PROINVERSIÓN/DSI, **PROINVERSIÓN** remitió al **INVERSIONISTA** la versión actualizada de la Adenda de Modificación del **CONTRATO**, en virtud de lo señalado en el Numeral 1.18 anterior, para su conformidad. Dicha conformidad fue presentada el 16 de noviembre de 2022.
- 1.22 Con fecha 18 de noviembre de 2022, mediante Oficio N° 711-2022/PROINVERSIÓN/DSI, **PROINVERSIÓN** remitió al **Ministerio de Comercio Exterior y Turismo** el nuevo proyecto de Adenda de Modificación, para su opinión.
- 1.23 Con fecha 02 de diciembre de 2022, a través del Oficio N° 1504-2022/MINCETUR/SG, el **Ministerio de Comercio Exterior y Turismo** remitió a **PROINVERSIÓN** el Informe N° 0052-2022-MINCETUR/VMT/DGET/DPDT-SOJ y el Informe Legal N° 139-2022-MINCETUR/VMT/DGET/DPDT-MCM, ambos elaborados por la Dirección de Productos y Destinos Turísticos de la Dirección General de Estrategia Turística del Viceministerio de Turismo de dicho sector, mediante los cuales se emitió opinión favorable al nuevo proyecto de adenda remitido.



2. OBJETO DE LA PRESENTE ADENDA

- 2.1 La presente Adenda tiene por objeto ampliar el plazo de ejecución del compromiso de inversión establecido en el **CONTRATO**.
- 2.2 En ese sentido, el **ESTADO** y el **INVERSIONISTA** acuerdan modificar el primer párrafo de la Cláusula Segunda del **CONTRATO**, la misma que tendrá el siguiente tenor:

“**CLÁUSULA SEGUNDA.**- En concordancia con lo dispuesto por el Decreto Legislativo N° 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), en un plazo de siete (07) años, siete (07) meses y once (11) días, contados a partir del 19 de diciembre de 2016, fecha de la solicitud de suscripción del **CONTRATO**, de conformidad con lo establecido en el Numeral 7.3 del Artículo 7° del Decreto Legislativo N° 973, modificado por el Artículo 4° de la Ley N° 30056”.





PERÚ

Ministerio de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción de la Inversión Privada

“Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres”
“Año de la unidad, la paz y el desarrollo”

2.3 De igual manera, el **ESTADO** y el **INVERSIONISTA** acuerdan reemplazar el Anexo I del **CONTRATO** por el Anexo I adjunto a la presente Adenda.

3. DISPOSICIONES FINALES

3.1 Queda claramente establecido que la presente Adenda de Modificación que celebran el **ESTADO** y el **INVERSIONISTA**, no varía en modo alguno el resto de los derechos y obligaciones establecidos en el **CONTRATO**.

3.2 De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 17° del **REGLAMENTO**, se deja constancia que los efectos de la presente Adenda se retrotraen al 20 de mayo de 2022, fecha en la cual el **INVERSIONISTA** presentó su solicitud de modificación del **CONTRATO**.

Estando las partes de acuerdo con todos los términos de la presente Adenda de Modificación del **CONTRATO**, la suscriben, en Lima, en tres (03) originales de igual contenido, a los dos (02) días del mes de Febrero de 2023.

Por el **INVERSIONISTA**


Gonzalo de Losada León
Apoderado

Por **PROINVERSIÓN**


Maria Susana Morales Loaiza
Directora de Servicios al Inversionista
Agencia de Promoción de la Inversión Privada PROINVERSIÓN



Se culmina la suscripción de la presente adenda, a los dieciséis (16) días del mes de febrero del año 2023.

Por el **MINISTERIO DE COMERCIO EXTERIOR Y TURISMO**


Madeleine Rosa María Burns Vidaurrazaga
Viceministra de Turismo
Ministerio de Comercio Exterior y Turismo



EMPRESA: **INMOBILIARIA VISTAMAR S.A.**
 PROYECTO: **PROYECTO HOTELERO VISTAMAR**

ANEXO I
CRONOGRAMA DE INVERSIONES TOTAL
MONEDA - US\$ (sin IGV)

MARCHA BLANCA
 (Inicio 01/05/24, Finaliza 30/07/2024)

DESCRIPCIÓN DE SERVICIOS DEL PROYECTO	2016												2017												2018												2019												2020												2021												2022												2023												2024											
	16/12/2016	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sep-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sep-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sep-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sep-23	oct-23	nov-23	dic-23	ene-24	feb-24	mar-24	abr-24	may-24	jun-24	30/07/2024																
01.00 SERVICIOS DE ARQUITECTURA Y OBTENCIÓN DE PERMISOS																																																																																																												
01.01 Servicio de desarrollo de proyectos arquitectónicos, topográficos y planos de autor.																																																																																																												
01.02 Servicios de consultoría y asesoría legal para obtención de permisos.																																																																																																												
01.03 Servicios de capacitación del personal, marketing y lanzamiento del hotel																																																																																																												
01.04 Servicio de compra e instalación de sistemas especiales																																																																																																												
01.05 Servicio de compra e instalación de equipos y mobiliario																																																																																																												
01.06 Servicio de estudio de suelos																																																																																																												
01.07 Servicio de asesoría legal (1)																																																																																																												
01.08 Servicio de mediación del conflicto con información para la construcción																																																																																																												
01.09 Servicios Informáticos - IIS																																																																																																												
01.10 Servicio Financiero (2)																																																																																																												
01.11 Servicio Medio 360 (3)																																																																																																												
01.12 Servicio de Estudios de Impacto Ambiental (EIA)																																																																																																												
01.13 FFSE Habitaciones (4)																																																																																																												
01.14 FFSE Áreas Públicas (4)																																																																																																												
SUB TOTAL SIN IGV																																																																																																												
02.00 SUPERVISIÓN Y GERENCIA DE PROYECTOS																																																																																																												
02.01 Servicio de gerencia del proyecto																																																																																																												
02.02 Servicio de supervisión de obra																																																																																																												
SUB TOTAL SIN IGV																																																																																																												
03.00 CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN																																																																																																												
03.01 Contrato de construcción hotel																																																																																																												
SUB TOTAL SIN IGV																																																																																																												
04.00 EQUIPAMIENTO MOBILIARIO Y OTROS EQUIPOS																																																																																																												
04.01 Sistemas Especiales																																																																																																												
04.02 Habitación Mock Up (Habitación Modelo)																																																																																																												
04.03 Equipos y Mobiliario																																																																																																												
04.04																																																																																																												
SUB TOTAL SIN IGV																																																																																																												
05.00 MARCHA BLANCA																																																																																																												
05.01 Marcha Blanca pre-operación Hotel																																																																																																												
SUB TOTAL SIN IGV																																																																																																												
INVERSIÓN TOTAL (SIN IGV)																																																																																																												

- Consiste en el pago por los servicios de análisis, emisión de informes, abulación de consultas y asesoría legal en general en el marco de las actividades ligadas a los aspectos normativos para la consecución del Proyecto, tanto en la etapa de pre-construcción como en la de construcción. Incluye la asesoría en el apoyo de obtención de permisos, licencias, autorizaciones o cualquier otro título habilitante para el desarrollo del Proyecto. Incluye la asesoría legal para el debido cumplimiento al régimen de recuperación anticipada del IGV y su ejercicio ante las autoridades competentes.
- Servicio de asesoría de implementación de la marca de la cadena del proyecto. Se refiere a la consultoría para la planificación, diseño y decoración del proyecto con el fin que este pueda cumplir con los estándares de la marca.
- Consiste en el pago por los servicios de análisis, emisión de informes, abulación de consultas y asesoría legal en general en el marco de las actividades ligadas a los aspectos normativos para la consecución del Proyecto, tanto en la etapa de pre-construcción como en la de construcción. Incluye la asesoría en el apoyo de obtención de permisos, licencias, autorizaciones o cualquier otro título habilitante para el desarrollo del Proyecto. Incluye la asesoría legal para el debido cumplimiento al régimen de recuperación anticipada del IGV y su ejercicio ante las autoridades competentes.
- Asesoría de mercado para selección, logística y compra de OSBE.
- Asesoría de mercado para selección, logística y compra del FFSE habitaciones.
- Asesoría de mercado para selección, logística y compra del FFSE áreas públicas.