



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

"DECENIO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL PERÚ"
"AÑO DE LA CONSOLIDACIÓN ECONÓMICA Y SOCIAL DEL PERÚ"

REPÚBLICA DEL PERÚ



**Agencia de Promoción de la Inversión Privada
PROINVERSIÓN**

**Comité de PROINVERSIÓN en Activos, Inmuebles y
otros Proyectos del Estado - PRO VALOR**



ProInversión

BASES

**CONCURSO PÚBLICO
PROCESO DE PROMOCIÓN DE LA INVERSIÓN PRIVADA DEL
PROYECTO TURÍSTICO EL CHACO LA PUNTILLA LOTE D**

Noviembre de 2010



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

"DECENIO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL PERÚ"
"AÑO DE LA CONSOLIDACIÓN ECONÓMICA Y SOCIAL DEL PERÚ"

INDICE

1.	ASPECTOS GENERALES	4
1.1	ANTECEDENTES	4
1.2.	OBJETO	4
1.3	BASE LEGAL	4
2.	DEFINICIONES E INTERPRETACIÓN	5
2.1	DEFINICIONES	5
2.2	INTERPRETACIÓN	9
3.	ACTUACIÓN DE PROINVERSIÓN Y DEL COMITÉ DE PROINVERSIÓN DURANTE EL CONCURSO Y SISTEMA DE SELECCIÓN	9
3.1	FACULTADES DE PROINVERSIÓN	10
3.2	FACULTADES DEL COMITÉ DE PROINVERSIÓN	10
3.3	CARÁCTER DE LAS DECISIONES DEL COMITÉ DE PROINVERSIÓN	10
3.4	SISTEMA DE SELECCIÓN	11
4.	REQUISITOS PARA LA PRESENTACIÓN DE SOBRES N° 1, N° 2 Y N° 3	11
5.	REPRESENTACIÓN DE LOS PARTICIPANTES	14
5.1	AGENTES AUTORIZADOS	14
6.	CONSULTAS E INFORMACIÓN	16
6.1.1	FORMALIDAD DE LAS CONSULTAS	17
7.	RESPONSABILIDAD DE LOS POSTORES Y DEL ESTADO	18
7.1	RESPONSABILIDAD Y OBLIGACIONES ASUMIDAS POR LOS PARTICIPANTES	18
7.2	DECISIÓN INDEPENDIENTE DE LOS PARTICIPANTES	18
7.3	LIMITACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL ESTADO	18
7.4	ALCANCES DE LA LIMITACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL ESTADO	18
7.5	ACEPTACIÓN POR PARTE DEL PARTICIPANTE PRECALIFICADO DE LO DISPUESTO EN EL NUMERAL 7 DE LAS BASES	19
8.	PROCEDIMIENTO DEL CONCURSO	19
8.1	PRIMERA ETAPA - PRESENTACIÓN DEL SOBRE N° 1 Y RESULTADOS DE LA PRECALIFICACIÓN	19
8.1.1	PRESENTACIÓN DEL SOBRE N° 1 – PROPUESTA DE PRECALIFICACIÓN	19
8.1.2	ANUNCIO PROGRESIVO DE LOS PARTICIPANTES PRECALIFICADOS	20
8.1.3	FACULTADES DEL COMITÉ DE PROINVERSIÓN RESPECTO DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA	20
8.1.4	VERIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN PRESENTADA ANTE EL COMITÉ DE PROINVERSIÓN ..	21
8.2	SEGUNDA ETAPA - RECEPCIÓN DE LOS SOBRES N° 2 Y N° 3, APERTURA DEL SOBRE N° 2 Y EVALUACIÓN DE LA PROPUESTA TÉCNICA	21
8.3	TERCERA ETAPA - APERTURA DE LOS SOBRES N° 3 Y EVALUACIÓN DE LA PROPUESTA ECONÓMICA	23
8.4	PROCEDIMIENTO DE IMPUGNACIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DE LA BUENA PRO	24
8.5	GARANTÍA DE IMPUGNACIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DE LA BUENA PRO	24
9.	GARANTÍAS	25
10.	CONCURSO DESIERTO	27
11.	SUSPENSIÓN	27
12.	PROCEDIMIENTO DE CIERRE	27
13.	INCUMPLIMIENTO DEL ADJUDICATARIO	28
14.	DETERMINACIÓN DE LA MEJOR PROPUESTA ECONÓMICA	29
15.	TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD DEL LOTE D	29



PERÚ

Ministerio de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción de la Inversión Privada

"DECENIO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL PERÚ"
"AÑO DE LA CONSOLIDACIÓN ECONÓMICA Y SOCIAL DEL PERÚ"

ANEXOS

ANEXO 1.- TÉRMINOS DE REFERENCIA 30

ANEXO 2.- CONTENIDO Y FORMA DE PRESENTACIÓN DE LOS SOBRES 37

ANEXO 3.- FORMATO DE CARTA DE PRESENTACIÓN DEL POSTOR Y DECLARACIÓN JURADA DE INFORMACIÓN FIDEDIGNA 39

ANEXO 4.- FORMATO DE GARANTÍA DE VALIDEZ, VIGENCIA Y SERIEDAD DE LA PROPUESTA ECONÓMICA 40

ANEXO 5.- FORMATO DE GARANTÍA DE FIEL CUMPLIMIENTO DE CONTRATO..... 42

ANEXO 6.- FORMATO DE GARANTÍA DE IMPUGNACIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DE LA BUENA PRO..... 44

ANEXO 7.- CRONOGRAMA DEL CONCURSO 46

ANEXO 8.- RELACIÓN DE EMPRESAS BANCARIAS Y ENTIDADES FINANCIERAS INTERNACIONALES AUTORIZADAS PARA EMITIR LAS GARANTÍAS ESTABLECIDAS EN LAS BASES 47

ANEXO 9.- DECLARACIÓN JURADA DE INEXISTENCIA DE IMPEDIMENTOS 48

ANEXO 10.- CARTA COMPROMISO DE ASOCIACIÓN EN CASO DE CONSORCIO 49

ANEXO 11. DECLARACION JURADA COMPROMISO DE CONTRATACION 51

ANEXO 12.- FORMULARIO DE PRESENTACIÓN DE INFORMACIÓN FINANCIERA Y TÉCNICA 52

ANEXO 13.- ACUERDO DE CONFIDENCIALIDAD 56

ANEXO 14.- FORMULARIO DE PRESENTACIÓN DE NÚMERO DE LOTES A HABILITARSE OFRECIDOS EN LA PROPUESTA TÉCNICA 59

ANEXO 15.- MODELO DE CARTA DE PRESENTACIÓN DE PROPUESTA ECONÓMICA 60

ANEXO 16.- CONTRATO DE COMPRA VENTA CON RESERVA DE PROPIEDAD Y DESARROLLO INMOBILIARIO 61





PERÚ

Ministerio de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción de la Inversión Privada

"DECENIO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL PERÚ"
"AÑO DE LA CONSOLIDACIÓN ECONÓMICA Y SOCIAL DEL PERÚ"

BASES

1. ASPECTOS GENERALES

1.1 ANTECEDENTES

Por Resolución Suprema N° 195-2003-EF se ratificó el acuerdo de Consejo Directivo de la Agencia de Promoción de la Inversión Privada (PROINVERSIÓN) de fecha 6 de agosto de 2003, conforme al cual se aprobó modificar el Plan de Promoción de la Inversión Privada respectivo, estableciéndose que el proyecto será promovido bajo el marco legal del Decreto Legislativo N° 674, definiéndose como modalidad aplicable la establecida en el Literal a) del Artículo 2° de dicho dispositivo legal.

Las Bases han sido aprobadas por Acuerdo del Consejo Directivo de PROINVERSIÓN, adoptado en sesión de fecha 25 de noviembre de 2010.

1.2. OBJETO

El Comité de PROINVERSIÓN por encargo del MINCETUR, conduce el proceso de promoción de la inversión privada del Proyecto Turístico El Chaco La Puntilla Lote D, ubicado en el distrito de Paracas, provincia de Pisco, departamento de Ica, mediante un Concurso Público que se ejecutará según lo dispuesto en estas Bases.

La descripción del Proyecto y las condiciones en que será adjudicado se describen en el Anexo 1 de las Bases.

1.3 BASE LEGAL

El Concurso Público y los actos vinculados al mismo se rigen por estas Bases, el Decreto Legislativo N° 674, así como por sus disposiciones complementarias, modificatorias y reglamentarias; y, supletoriamente, por el Código Civil.

En virtud de la Primera Disposición Complementaria Transitoria del Decreto Legislativo N° 1017, concordado con el Acuerdo de COPRI N° 355-4-2001, no son de aplicación al presente Concurso, las normas contenidas en el Decreto Legislativo que aprueba la Ley de Contrataciones del Estado

El Concurso y los actos vinculados al mismo se registrarán por el marco legal siguiente:

- Decreto Legislativo N° 674, Ley de Promoción de la Inversión Privada de las Empresas del Estado.
- Ley N° 26440, en virtud de la cual se precisa que los proyectos especiales, organismos y otros proyectos que están bajo responsabilidad de órganos estatales, se encuentran comprendidos en el proceso de promoción de la inversión privada a que se refiere el Decreto Legislativo N° 674.
- Ley N° 28059, Ley Marco de Promoción de la Inversión Descentralizada.



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

"DECENIO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL PERÚ"
"AÑO DE LA CONSOLIDACIÓN ECONÓMICA Y SOCIAL DEL PERÚ"

- Decreto Supremo N° 070-92-PCM, Reglamento de la Ley de Promoción de la Inversión Privada en las Empresas del Estado.
- Decreto Supremo N° 015-2004-PCM, Reglamento de la Ley Marco de Promoción de la Inversión Descentralizada.
- Resolución Suprema N° 036-2009-EF, a través de la cual se constituyó el Comité de PROINVERSIÓN en Activos, Inmuebles y otros Proyectos del Estado - PRO VALOR.

2. DEFINICIONES E INTERPRETACIÓN

2.1 Definiciones

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

- **Acuerdo de Confidencialidad:** Es el acuerdo que los Participantes deberán firmar antes de hacer uso del Centro de Información Especializada, a través de su Representante Legal y/o Agente Autorizado. El texto del Acuerdo de Confidencialidad figura en el Anexo N° 13.
- **Adjudicación de la Buena Pro:** Es la declaración que efectuará el Comité de PROINVERSIÓN determinando cuál de los postores ha presentado la mejor Propuesta Económica en los términos y condiciones establecidas en las Bases, resultando ganador del Concurso.
- **Adjudicatario:** Es el Postor favorecido con la Adjudicación de la Buena Pro del Concurso.
- **Agencia de Promoción de la Inversión Privada - PROINVERSIÓN:** Es el Organismo Público Ejecutor adscrito al sector de Economía y Finanzas, con personería jurídica, autonomía técnica, funcional, administrativa, económica y financiera, a que se refiere la Ley N° 28660. En el presente caso se trata del organismo licitante, encargado de conducir el presente Concurso.
- **Autoridad Gubernamental:** Cualquier autoridad judicial, legislativa, política o administrativa del Perú facultada conforme a las Leyes y Disposiciones 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.
- **Bases:** El presente documento, incluidos sus Anexos, Apéndices y las Circulares que expida el Comité de PROINVERSIÓN, fijando los términos bajo los cuales se desarrolla el Concurso.
- **Centro de Información Especializada:** Es el área determinada en las oficinas de PROINVERSIÓN ubicada en Av. Paseo de la República N° 3361, San Isidro, Lima 27, Lima, Perú, la que contendrá información relacionada con el Lote D y podrá ser visitada por los Participantes, según los términos indicados en estas Bases.
- **Circulares:** Son todas las disposiciones a que se refiere el Numeral 6.1.2 de las Bases,



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

"DECENIO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL PERÚ"
"AÑO DE LA CONSOLIDACIÓN ECONÓMICA Y SOCIAL DEL PERÚ"

emitidas por el Comité de PROINVERSIÓN con el fin de completar, aclarar, interpretar o modificar el contenido de las Bases, otra Circular o absolver consultas formuladas por quienes estén autorizados para ello, conforme a las Bases. Las Circulares forman parte integrante de estas Bases.

- **Comisión de Uso de los Fondos:** Es aquella constituida por Acuerdo de Consejo Directivo de PROINVERSIÓN adoptado en su sesión de fecha 8 de mayo de 2007, y que tiene por función la determinación de la infraestructura turística específica a ser ejecutada con cargo a los recursos derivados del cumplimiento del Compromiso de Inversión en la Reserva Nacional de Paracas asumido por los compradores de los lotes que integran el Proyecto Turístico "El Chaco La Puntilla".
- **Comité de PROINVERSIÓN:** Es el Comité de PROINVERSIÓN en Activos, Inmuebles y otros Proyectos del Estado - PRO VALOR constituido mediante Resolución Suprema N° 036-2009-EF.
- **Comprador:** Es el Adjudicatario que suscribirá el Contrato.
- **Compromiso de Inversión en la Reserva Nacional de Paracas:** Constituye la obligación asumida por el Adjudicatario para la construcción o mejoramiento de infraestructura turística y facilidades para la atención de los turistas dentro de la Reserva Nacional de Paracas, cuyo monto, forma de pago y destino se encuentra definido en el Numeral 1.7 del Anexo N° 1 de las Bases.
- **Concurso:** Es el Concurso Público del Proceso de Promoción de la Inversión Privada del Proyecto Turístico El Chaco La Puntilla Lote D.
- **Consortio:** Es la agrupación de dos o más personas jurídicas, o una o más personas naturales con una o más personas jurídicas, nacionales o extranjeras, que carece de personería jurídica independiente a la de sus miembros, y que ha sido conformada con la finalidad de participar en el presente Concurso.
- **Contrato de Compraventa con Reserva de Propiedad y Desarrollo Inmobiliario o Contrato:** Es el Contrato de Compra Venta con Reserva de Propiedad del Lote D a través del cual el Comprador se obliga a desarrollar el Proyecto y que contiene el conjunto de documentación jurídica, técnica y financiera que regirá las relaciones entre el Comprador y el MINCETUR.
- **Convocatoria:** Es el anuncio publicado por PROINVERSIÓN por el cual se convoca al Concurso de acuerdo a lo previsto en las Bases.
- **Cronograma:** Es la secuencia temporal de actividades que se desarrollarán durante el proceso del presente Concurso y que se indican en el Anexo N° 7.
- **Declaración Jurada:** Es la manifestación escrita presentada por el Participante, en la que declara o asume un compromiso que se presume cierto para efecto del presente Concurso.
- **Derecho de Participación:** Es el pago ascendente a US\$ 350.00 (Trescientos



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

"DECENIO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL PERÚ"
"AÑO DE LA CONSOLIDACIÓN ECONÓMICA Y SOCIAL DEL PERÚ"

Cincuenta y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América) que, para presentar el Sobre N° 1, realizar consultas y participar en el Concurso, deberán efectuar los Participantes.

- **Días Calendario:** Son los días hábiles, no hábiles y feriados declarados no laborables.
- **Días Hábiles:** Son los días hábiles, es decir, que no sean sábado o domingo o feriado no laborable declarado como tal por la Autoridad Gubernamental en la ciudad de Lima o en la región donde se encuentra localizado el Lote D. También se entiende 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.
- **Dólar, Dólar de los Estados Unidos de América o US\$:** Es la moneda de curso legal en los Estados Unidos de América.
- **Empresas Bancarias:** Son las que se encuentran incluidas en el Anexo N° 8 – Apéndice 1.
- **Entidades Financieras Internacionales:** Son las que se encuentran incluidas en el Anexo N° 8 – Apéndice 2.
- **Fecha de Cierre:** Es el día, hora y lugar que serán comunicados por el Comité de PROINVERSIÓN oportunamente mediante Circular para llevar a cabo la suscripción del Contrato, entre otros actos previstos en el Numeral 12.2 de las Bases.
- **Garantía de Fiel Cumplimiento del Compromiso de Inversión en la Reserva Nacional de Paracas:** Es la carta fianza bancaria o alternativamente la stand-by letter que presentará el Comprador conforme a lo señalado en el Numeral 9.3 de las Bases, a fin de asegurar el fiel cumplimiento del Compromiso de Inversión en la Reserva Nacional de Paracas.
- **Garantía de Fiel Cumplimiento del Contrato:** Es la carta fianza bancaria o alternativamente la stand-by letter que deberá presentar el Comprador para garantizar el correcto y oportuno cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones a su cargo derivadas de la celebración del Contrato de Compraventa con Reserva de Propiedad y Desarrollo Inmobiliario, conforme a las características consignadas en el Numeral 9.2 y acorde al modelo del Anexo N° 5.
- **Garantía de Impugnación de la Adjudicación de la Buena Pro:** Es la carta fianza bancaria o alternativamente la stand-by letter que presentará el Postor en caso interponga un recurso de impugnación contra la Adjudicación de la Buena Pro, acorde al modelo del Anexo N° 6 y estando a las características consignadas en el Numeral 8.5 de las Bases.
- **Garantía de Validez, Vigencia y Seriedad de la Propuesta Económica:** Es la carta fianza bancaria o alternativamente la stand-by letter que presentará el Participante Precalificado para asegurar la validez, vigencia y seriedad de la Propuesta Económica y el cumplimiento de las obligaciones previstas para la Fecha de Cierre, conforme a las características consignadas en el Numeral 9.1 y acorde al modelo del Anexo N° 4.





PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

"DECENIO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL PERÚ"
"AÑO DE LA CONSOLIDACIÓN ECONÓMICA Y SOCIAL DEL PERÚ"

- **Integrante:** Persona natural o jurídica que forman parte de un Consorcio.
- **Lote D:** Extensión superficial de terreno que forma parte del Proyecto Turístico Chaco La Puntilla, sobre el cual se desarrollará el Proyecto y que se encuentra descrito en el Anexo N° 1.
- **Leyes y Disposiciones Aplicables:** Son las normas que se indican en el Numeral 1.3 de las Bases y cualquier otra que conforme al ordenamiento jurídico de la República del Perú resulte aplicable.
- **MINCETUR:** Es el Ministerio de Comercio Exterior y Turismo que en su calidad de propietario del Lote D suscribirá el Contrato de Compraventa con Reserva de Propiedad y Desarrollo Inmobiliario.
- **Nuevo Sol:** Es la moneda de curso legal en el Perú.
- **Oferta Técnica:** Es la oferta elaborada y presentada por el Adjudicatario dentro de su Propuesta Técnica de conformidad con lo dispuesto en los Términos de Referencia de las Bases.
- **Participante:** Es la persona jurídica, nacional o extranjera, o Consorcio que adquiere el Derecho de Participación.
- **Participante Precalificado:** Es el Participante cuya documentación, debidamente presentada a través del Sobre N° 1 ha cumplido con los requisitos previstos en las Bases, siendo así aceptado y declarado expresamente por el Comité de PROINVERSIÓN.
- **Postor:** Es el Participante Precalificado cuyas Propuestas, debidamente presentadas a través del Sobre N° 2 y Sobre N° 3, han cumplido con los requisitos previstos en las Bases, siendo declaradas técnicamente aceptables y válidas, respectivamente.
- **Precio:** Es el monto que deberá pagar el Adjudicatario por la transferencia del Lote D y que será objeto de distribución de acuerdo a lo previsto en la Tercera Disposición Complementaria, Transitoria y Final de la Ley N° 27783, Ley de Bases de la Descentralización.
- **Precio Base:** Es el monto contemplado en el Numeral 1.4 del Anexo N° 1 de las Bases, para los 181,854.33 m² que comprenden el Lote D.
- **Propuesta:** Es la documentación que deben presentar los Participantes Precalificados, referida indistintamente a la Propuesta Económica o a la Propuesta Técnica.
- **Propuesta Económica o Sobre N° 3:** Es la Oferta Económica del Participante Precalificado que se presentará en el Sobre N° 3, conforme al formato contenido en el Anexo N° 15 de las Bases. Deberá ser igual o superior al Precio Base, en tal sentido, serán desestimadas todas aquellas ofertas inferiores al Precio Base.
- **Propuesta de Precalificación o Sobre N° 1:** Es el conjunto de documentos que





PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

"DECENIO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL PERÚ"
"AÑO DE LA CONSOLIDACIÓN ECONÓMICA Y SOCIAL DEL PERÚ"

presentará el Participante conforme a los Anexos N° 1 y N° 2 de las Bases.

- **Propuesta Técnica o Sobre N° 2:** Es el conjunto de documentos que presentará el Participante Precalificado en el Sobre N° 2 conforme a los Anexos N° 1 y N° 2 de las Bases.
- **Proyecto:** Es el correspondiente al proyecto denominado "Proyecto Turístico El Chaco La Puntilla Lote D" que será presentado por el Adjudicatario en su Propuesta Técnica, cumpliendo con lo establecido en el Anexo N° 1.
- **Representante Legal:** Es la persona natural designada como tal por el Participante para efecto del presente Concurso.
- **Supervisor del Contrato:** Tendrá a su cargo la supervisión, administración, ejecución y cobranza de las obligaciones a cargo del Comprador previstas en el Contrato.

2.2 Interpretación

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 el Perú. Se considerará, sin admitirse prueba en contrario, que todo participante en este proceso conoce las leyes y regulaciones vigentes en el Perú y aplicables a este caso.

Los títulos de los capítulos, numerales, anexos, apéndices y formularios de las Bases son utilizados exclusivamente a efectos indicativos y no afectarán la interpretación de su contenido.

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.

Asimismo, en caso de existir alguna discrepancia entre una cifra expresada en números y letras, prevalecerá el monto expresado en letras.

Toda la información que requieran estas Bases o la que solicite el Comité de PROINVERSIÓN, será presentada en idioma castellano debiendo adjuntarse una traducción simple al castellano en caso de haberse emitido en idioma distinto. En caso se advierta alguna discrepancia entre ambos textos, prevalecerá el texto en idioma castellano.

3. ACTUACIÓN DE PROINVERSIÓN Y DEL COMITÉ DE PROINVERSIÓN DURANTE EL CONCURSO Y SISTEMA DE SELECCIÓN



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

"DECENIO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL PERÚ"
"AÑO DE LA CONSOLIDACIÓN ECONÓMICA Y SOCIAL DEL PERÚ"

3.1 Facultades de PROINVERSIÓN

PROINVERSIÓN, a través del Comité de PROINVERSIÓN, conduce el Concurso.

3.2 Facultades del Comité de PROINVERSIÓN

Conforme a las Leyes y Disposiciones Aplicables, el Comité de PROINVERSIÓN 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 y Disposiciones Aplicables y regulaciones vigentes en el Perú y aplicables al Concurso, manteniendo la reserva y confidencialidad que proteja a los Participantes Precalificados durante todo el proceso del Concurso; dejando a salvo el acceso a dicha información a las entidades que la ley faculta para fiscalizar los procesos de promoción de la inversión privada y, en general, el acceso de dicha información a las entidades gubernamentales que correspondan conforme a ley.

El Comité de PROINVERSIÓN puede modificar las Bases, prorrogar los plazos señalados en las mismas, modificar las fechas del Cronograma, suspender e incluso cancelar el Concurso si así lo estimare conveniente, cualquiera que fuera la etapa o fase en que éste se encuentre, sin necesidad de expresar causa alguna y sin incurrir en responsabilidad alguna como consecuencia de ello.

Toda modificación a las Bases realizada con anterioridad a la fecha de culminación de la etapa de precalificación será comunicada a los Participantes y Participantes Precalificados a través de Circulares. Las modificaciones posteriores a dicha fecha serán comunicadas solamente a los Participantes Precalificados.

El Comité de PROINVERSIÓN se reserva el derecho de comprobar la veracidad de toda la información que presenten los Participantes durante las diferentes etapas del Concurso, sin que ello implique una limitación de la responsabilidad del Participantes 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 detectada por el Comité de PROINVERSIÓN, podrá ocasionar la descalificación del mismo, en cualquiera de sus etapas.

La sola presentación de la información prevista en las Bases y/o solicitadas por el Comité de PROINVERSIÓN para efectos de la Precalificación, no obliga al Comité de PROINVERSIÓN a declararlo como Participante Precalificado, así como tampoco la presentación de una Propuesta obliga al Comité de PROINVERSIÓN a aceptarla.

3.3 Carácter de las decisiones del Comité de PROINVERSIÓN

Salvo lo expresamente establecido en sentido contrario en estas Bases, con relación a este Concurso, las decisiones del Comité de PROINVERSIÓN o del Consejo Directivo de PROINVERSIÓN, según sea el caso, son definitivas y no darán lugar a indemnización de ninguna clase y no están sujetas a impugnación en el ámbito administrativo ni judicial.



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

"DECENIO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL PERÚ"
"AÑO DE LA CONSOLIDACIÓN ECONÓMICA Y SOCIAL DEL PERÚ"

En consecuencia, por la sola participación en el Concurso, las personas que estén comprendidas bajo los alcances de las Bases renuncian a interponer cualquier recurso de impugnación contra tales decisiones.

3.4 Sistema de Selección

3.4.1 Etapas del Concurso: Precalificación, Propuesta Técnica y Propuesta Económica

El presente Concurso se realizará en tres (3) etapas, por medio del sistema de tres (3) sobres.

En la primera etapa de precalificación, se evaluarán, durante el período previsto en el Cronograma y a través de la documentación que se requiere incluir en el Sobre N° 1, las condiciones de los Participantes en los aspectos formales, de capacidad y los antecedentes, que de acuerdo a las Bases se consideran necesarios para precalificar y pasar a la segunda etapa de selección.

Realizada la precalificación se convocará a los Participantes Precalificados para la presentación, en el día y hora indicados, del Sobre N° 2 y Sobre N° 3, así como para la apertura del Sobre N° 2, que contendrá la documentación requerida para acreditar la vigencia y veracidad de la información presentada, la aceptación de las condiciones generales del Contrato, las garantías para asegurar la validez y vigencia de la Oferta Económica y la Propuesta Técnica.

Se evaluará, durante el periodo previsto en el Cronograma, la documentación contenida en el Sobre N° 2. Sólo los Participantes Precalificados, cuyas Propuestas Técnicas contenidas en dichos sobres hayan sido declaradas técnicamente aceptables por el Comité de PROINVERSIÓN, pasarán a la tercera etapa de selección.

Una vez concluida la evaluación técnica, se convocará a los Participantes Precalificados con la finalidad de anunciar a los Postores y efectuar la apertura de sus Sobres N° 3, conteniendo la Propuesta Económica.

3.4.2 Contrato de Compraventa con Reserva de Propiedad y Desarrollo Inmobiliario del Lote D

El Contrato de Compra Venta con Reserva de Propiedad y Desarrollo Inmobiliario del Lote D será suscrito en la Fecha de Cierre por el adjudicatario y el MINCETUR, en los términos del proyecto contenido en el Anexo N° 16.

3.4.3 Oferta económica

La Oferta Económica, que definirá la Adjudicación de la Buena Pro, deberá ser presentada en el Sobre N° 3, de acuerdo al Anexo N° 15 de las Bases.

4. REQUISITOS PARA LA PRESENTACIÓN DE SOBRES N° 1, N° 2 Y N° 3

4.1 Idioma



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

"DECENIO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL PERÚ"
"AÑO DE LA CONSOLIDACIÓN ECONÓMICA Y SOCIAL DEL PERÚ"

Todos los documentos deberán ser presentados en idioma castellano, o acompañados de traducción simple al idioma castellano en caso de haber sido emitidos en idioma extranjero.

4.2 Documentos originales y copias

Las credenciales que integren el Sobre N° 1 deben ser presentadas en un (1) ejemplar original y dos (2) copias debidamente marcadas como "Original", "Copia N° 1" y "Copia N° 2" en la primera página. Las copias no requerirán legalización notarial o consular.

El Sobre N° 2 deberá recibirse en un (1) ejemplar original y dos (2) copias debidamente marcadas como "Original", "Copia N° 1" y "Copia N° 2" en la primera página. Las copias no requerirán legalización notarial o consular.

El Sobre N° 3 sólo deberá presentarse en un (1) ejemplar original.

4.3 Forma de presentación

En cada oportunidad establecida, los sobres se presentarán convenientemente cerrados y marcados en su anverso con la indicación "Sobre N° 1", "Sobre N° 2" y "Sobre N° 3" respectivamente. En cada sobre también debe figurar el nombre del Participante o Participante Precalificado, según corresponda.

Toda la documentación presentada en los sobres debe ser perfectamente legible y estar foliada en forma correlativa, clara y rubricada en cada folio. Se deberá incluir al inicio un índice detallado indicando el número de folio de todos los documentos incluidos en cada sobre.



4.4 Fidelidad de la información

Los formularios que consignen la frase "Declaración Jurada" tienen el carácter de declaración jurada y deberán ser debidamente suscritos por quien(es) se señale(n) en el correspondiente anexo.

El Participante deberá acreditar su compromiso de presentar información fidedigna mediante la presentación del Anexo 3, que tendrá carácter de Declaración Jurada. Esta Declaración Jurada deberá ser presentada en el Sobre N° 1 mediante documento simple firmado por el Representante Legal del Participante.

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

La falta de veracidad o insuficiencia en los datos o en la información presentada por el Participante o Participante Precalificado en el Concurso podrá ocasionar que el Comité



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

"DECENIO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL PERÚ"
"AÑO DE LA CONSOLIDACIÓN ECONÓMICA Y SOCIAL DEL PERÚ"

de PROINVERSIÓN lo descalifique en cualquiera de las etapas en que ello se compruebe.

4.5 Características de los Participantes

Podrán participar en el Concurso sólo personas jurídicas o Consorcios, nacionales o extranjeros, bajo el requisito de haber pagado su derecho de participación y cumplir con las estipulaciones de estas Bases. En caso que el postor sea un consorcio, bastará que uno de los miembros integrantes del mismo haya pagado el derecho de participación.

Están impedidos de participar en este concurso aquellos que se encuentren incursos en alguna incompatibilidad para negociar o celebrar contratos con el Estado Peruano, sus empresas, organismos o entidades, de acuerdo a lo establecido en la legislación vigente, así como aquellos que se encuentren sancionados administrativamente con inhabilitación temporal o permanente en el ejercicio de sus derechos para participar en procesos de selección convocados por el Estado Peruano, sus empresas, organismos o entidades.

Una persona natural o jurídica, individualmente o a través de un Consorcio, no puede participar en más de una Propuesta. Esta prohibición también se aplica a los socios de la persona natural o jurídica.

4.6 Pago de Derecho de Participación

Para poder efectuar consultas a las Bases, presentar el Sobre N° 1 y participar en el Concurso, los interesados deberán efectuar el pago por concepto de Derecho de Participación, por el importe de US\$ 350.00 (Trescientos Cincuenta y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América) en la Cuenta de Ahorros en Moneda Extranjera N° 0011-0661-66-0200035113 en el BBVA Banco Continental y remitir copia del comprobante al correo proyechaco@proinversion.gob.pe, consignando los datos de la empresa o consorcio.

Una vez recibida la indicada comunicación y verificado el depósito, PROINVERSIÓN entregará al Participante el comprobante de pago del Derecho de Participación. Asimismo, el Participante podrá, de manera opcional, solicitar la entrega de un ejemplar impreso de las Bases, no obstante estas podrán ser recogidas directamente de la página Web de PROINVERSIÓN (www.proinversion.gob.pe).

El adquirente del Derecho de Participación 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.

4.7 Presentación de Sobres por Agente Autorizado o Representante Legal

Los Sobres N° 1, N° 2 y N° 3 sólo podrán ser presentados personalmente por uno de los Agentes Autorizados o por el(los) Representante(s) Legal(es) del Participante o





PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

"DECENIO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL PERÚ"
"AÑO DE LA CONSOLIDACIÓN ECONÓMICA Y SOCIAL DEL PERÚ"

Participante Precalificado. No se aceptarán ni recibirán documentos que sean remitidos por vía postal, facsímil o cualquier otra vía de comunicación.

5. REPRESENTACIÓN DE LOS PARTICIPANTES

5.1 Agentes Autorizados

5.1.1 Designación de Agentes Autorizados

Cada Participante podrá designar hasta dos (2) personas naturales que deberán señalar domicilio legal común en la ciudad de Lima o Callao como sus Agentes Autorizados, para efectos del presente Concurso.

5.1.2 Carta de Designación

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

5.1.3 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 Participante para:

- Representar al Participante ante PROINVERSIÓN, el Comité de PROINVERSIÓN y los Asesores sobre todos los asuntos, que no sean de competencia exclusiva del Representante Legal de acuerdo con el Numeral 5.2.
- Presentar los Sobres N° 1, N° 2 o N° 3 ante el Comité de PROINVERSIÓN.
- Responder, en nombre del Participante y con efecto vinculante para su poderdante, todas las preguntas que el Comité de PROINVERSIÓN formule.
- Recibir Circulares y notificaciones judiciales o extrajudiciales.
- Suscribir, con efecto vinculante para el Participante, el Acuerdo de Confidencialidad que se hace referencia en el Anexo N° 13.
- Solicitar información y hacer uso del Centro de Información Especializada.

5.1.4 Información

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

5.1.5 Notificaciones



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

"DECENIO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL PERÚ"
"AÑO DE LA CONSOLIDACIÓN ECONÓMICA Y SOCIAL DEL PERÚ"

Todas las notificaciones extrajudiciales dirigidas al Participante y al Participante Precalificado podrán hacerse a cualquiera de los Agentes Autorizados mediante facsímil y/o correo electrónico con confirmación de transmisión completa expedida por el destinatario, en cuyo caso se entenderá recibida la notificación en la fecha de su entrega. También se entiende por bien efectuada y eficaz cualquier notificación realizada en el domicilio común señalado por los Agentes Autorizados a que se refieren los Numerales 5.1.1 y 5.1.4.

5.1.6 Sustitución

El Participante, previa comunicación escrita dirigida al Comité de PROINVERSIÓN, que cumpla con los mismos requisitos señalados en el Numeral 5.1.2, podrá sustituir a cualquiera de los Agentes Autorizados en cualquier momento, o variar el domicilio, números de teléfono, de facsímil o dirección de correo electrónico señalados para los Agentes Autorizados, debiéndose tener en cuenta que el nuevo domicilio común deberá ser fijado dentro de la ciudad de Lima o Callao.

La designación de los Agentes Autorizados o la variación de su domicilio, teléfono, facsímil, y/o dirección de correo electrónico, surte efecto desde la fecha en que la comunicación respectiva emitida por el Participante, es recibida por el Comité de PROINVERSIÓN.

5.1 Representante Legal

5.2.1 Designación y Facultades

Los documentos presentados en los Sobres N° 1, N° 2 y N° 3, y en general, todos los documentos que un Participante presente con relación al Concurso, deberán estar firmados por su Representante Legal y que se encuentre debidamente facultado al efecto.

El Participante podrá designar hasta dos (2) Representantes Legales comunes para que lo representen, conjunta o individualmente, conforme a lo dispuesto en el presente 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 establecido en los Numerales 5.1.4 y 5.1.6.

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(s) poderdante(s), todos los documentos que así requieran las Bases, incluyendo, específicamente, la facultad de formular y suscribir los formularios de presentación de las propuestas y suscribir el Contrato, de ser el caso.

En caso el Participante sea un Consorcio, dicha designación deberá ser efectuada a través de los representantes legales de los Integrantes del Consorcio que cuenten con



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

"DECENIO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL PERÚ"
"AÑO DE LA CONSOLIDACIÓN ECONÓMICA Y SOCIAL DEL PERÚ"

facultades para ello. Tales facultades deberán acreditarse mediante la presentación de copia legalizada notarial o consularmente del poder o documento similar.

Los poderes de los representantes legales de los Integrantes del Consorcio deberán observar las mismas formalidades que los poderes del Representante Legal del Participante, indicadas en los Numerales 5.2.2, 5.2.3 y 5.2.4 de las Bases.

5.2.2 Presentación del Poder

El poder mediante el cual se nombre a los Representantes Legales deberá contener las facultades de representación correspondientes y será presentado en el Sobre N° 1.

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

5.2.3 Poder otorgado en el Perú

Deberán constar por escritura pública o en copia certificada notarialmente del acta del órgano societario correspondiente por el cual se otorgan.

5.2.4 Poder otorgado fuera del Perú

El poder otorgado fuera del Perú designando un Representante Legal deberá estar 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, y refrendado ante el Ministerio de Relaciones Exteriores del Perú.

En los casos que el Participante proceda de un país miembro contratante (signatario) del "Convenio Suprimiendo la Exigencia de Legalización de los Documentos Públicos Extranjeros" adoptado el 5 de octubre de 1961 en la ciudad de La Haya, Reino de los Países Bajos, aprobado mediante Resolución Legislativa N° 29445 y ratificado por Decreto Supremo N° 086-2009-RE, el poder otorgado fuera del Perú designando un Representante Legal no requerirá de la extensión o legalización a que se refiere el párrafo precedente, bastando que cumpla únicamente con las condiciones establecidas en el referido convenio, siempre y cuando el respectivo país incorporado no haya observado la adhesión del Perú.

5.2.5 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.

6. CONSULTAS E INFORMACIÓN

6.1 Consultas sobre las Bases





PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

"DECENIO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL PERÚ"
"AÑO DE LA CONSOLIDACIÓN ECONÓMICA Y SOCIAL DEL PERÚ"

6.1.1 Formalidad de las consultas

Las consultas a las Bases se formularán por escrito y en idioma castellano, debiendo estar dirigidas a:

Señores:

**Comité de PROINVERSIÓN en Activos,
Inmuebles y otros Proyectos del Estado – PRO VALOR**

Atención: Sr. Luis Del Carpio Castro

Jefe de Proyecto en Asuntos Turísticos e Inmobiliarios

Av. Paseo de la República 3361, Piso 8, San Isidro - Lima, Perú

Teléfono: [511] 612-1200 anexo 1292

Fax [511] 221-2935

La documentación conteniendo las consultas a las Bases deberán ingresar por mesa de partes de PROINVERSIÓN.

Adicionalmente, dicha documentación deberá ser transmitida vía correo electrónico, a la siguiente dirección: proyechaco@proinversion.gob.pe.



6.1.2 Circulares

Las respuestas del Comité de PROINVERSIÓN a las consultas formuladas a las Bases, serán comunicadas mediante Circulares a todos los Participantes o Participantes Precalificados, según sea el caso, sin indicar el nombre de quién hizo la consulta.



Si en cualquier momento el Comité de PROINVERSIÓN considera necesario completar, aclarar, interpretar o modificar las Bases, emitirá una Circular para tal efecto. Dicha Circular será dirigida a los Agentes Autorizados y enviada al domicilio común señalado, conforme a los Numerales 5.1.1 y 5.1.4 de las Bases.

Culminada la etapa de precalificación de Participantes, las Circulares sólo serán notificadas a los Participantes Precalificados; luego de la presentación de los Sobres N° 2 y 3, sólo a los Participantes Precalificados que presentaron propuestas.

Las Circulares emitidas por el Comité de PROINVERSIÓN formarán parte integrante de las Bases, siendo, en consecuencia, jurídicamente vinculantes para todos los Participantes, Participantes Precalificados y Postores.

Todas las Circulares emitidas se publicarán en la página Web de PROINVERSIÓN (www.proinversion.gob.pe).

6.2 Acceso a la Información

6.2.1 Acceso al Centro de Información Especializada

Los Agentes Autorizados de los participantes tendrán acceso a la información que estará disponible en el Centro de Información Especializada.

6.2.2 Acuerdo de Confidencialidad



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

"DECENIO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL PERÚ"
"AÑO DE LA CONSOLIDACIÓN ECONÓMICA Y SOCIAL DEL PERÚ"

El(los) Agente(s) Autorizado(s) deberá(n) firmar el Acuerdo de Confidencialidad cuyo formato se presenta en el Anexo N° 13 y entregar un ejemplar al Comité de PROINVERSIÓN en forma previa a hacer uso del Centro de Información Especializada.

7. RESPONSABILIDAD DE LOS POSTORES Y DEL ESTADO

7.1 Responsabilidad y obligaciones asumidas por los Participantes

La sola presentación por el Participante de los documentos necesarios para precalificar, implica el pleno conocimiento, aceptación y sometimiento incondicional 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 MINCETUR, PROINVERSIÓN, el Comité de PROINVERSIÓN, los Asesores, o cualquier otra entidad, organismo o funcionario del Gobierno del Perú por el ejercicio de la facultad prevista en estas Bases.

7.2 Decisión independiente de los Participantes

Todos los Participantes deberán basar su decisión de presentar o no su Propuesta de Precalificación, Propuesta Técnica y Oferta Económica en sus propias investigaciones, exámenes, inspecciones, visitas, entrevistas, análisis y conclusiones sobre la información disponible y las que de manera particular hayan procurado, a su propio y entero riesgo.

Los Participantes, a su entero costo y riesgo, deberán visitar e inspeccionar el Lote D y practicar las pericias y exámenes que resulten necesarios o convenientes para tomar una decisión adecuada. El hecho de no inspeccionar el Lote D no habilita o faculta la presentación de reclamo posterior.

7.3 Limitación de Responsabilidad del Estado

El Estado Peruano, el MINCETUR, PROINVERSIÓN, el Comité de PROINVERSIÓN, 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 dicha información o por cualquier inexactitud, insuficiencia, defecto, falta de actualización o por cualquier otra causa no expresamente contemplada en este numeral.

7.4 Alcances de la Limitación de Responsabilidad del Estado

La limitación enunciada en el Numeral 7.3 de las Bases 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





PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

"DECENIO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL PERÚ"
"AÑO DE LA CONSOLIDACIÓN ECONÓMICA Y SOCIAL DEL PERÚ"

Estado Peruano o cualquier dependencia, organismo o funcionario de éste, el MINCETUR, PROINVERSIÓN, el Comité de PROINVERSIÓN o los Asesores.

Del mismo modo, dicha 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 el Centro de Información Especializada, 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 anexos, apéndices y formularios.

7.5 Aceptación por parte del Participante Precalificado de lo dispuesto en el Numeral 7 de las Bases

La sola presentación del Sobre N° 1 constituirá, sin necesidad de acto posterior alguno, la aceptación de todo lo dispuesto en el Numeral 7 de las Bases por parte del Participante y, en su caso, del Adjudicatario y/o Comprador, así como su renuncia irrevocable e incondicional, de la manera más amplia que permitan las Leyes y Disposiciones Aplicables, a plantear cualquier acción, reconvenición, excepción, reclamo, demanda o solicitud de indemnización contra el Estado Peruano o cualquier dependencia, organismo o funcionario de éste, el MINCETUR, PROINVERSIÓN, el Comité de PROINVERSIÓN o los Asesores.

8. PROCEDIMIENTO DEL CONCURSO

8.1 PRIMERA ETAPA - PRESENTACIÓN DEL SOBRE N° 1 Y RESULTADOS DE LA PRECALIFICACIÓN

8.1.1 Presentación del Sobre N° 1 – Propuesta de Precalificación

El Participante deberá solicitar al Comité de PROINVERSIÓN le fije fecha y hora en que presentará el Sobre N° 1, dentro del plazo establecido en el Cronograma.

El Sobre N° 1 se recibirá y abrirá en presencia de Notario Público; se elaborará un acta donde se dejará constancia de la presentación del Participante correspondiente, del número de orden que corresponda a cada Participante de acuerdo al orden de presentación de los mismos, y de la cantidad de folios de la documentación incluida.

En el acta referida en el párrafo anterior, se dejará constancia del contenido del Sobre N° 1 presentado en tal oportunidad y, de ser el caso, de las observaciones que debe subsanar el Participante hasta el plazo que se le indique, bajo apercibimiento de quedar excluido de la Precalificación.

Adicionalmente, a fin de facilitar el examen, verificación y comparación de datos y requisitos, el Comité de PROINVERSIÓN podrá solicitar a cualquier Participante que aclare la información contenida en el Sobre N° 1, mediante escrito. La solicitud de aclaración y la respuesta correspondiente se hará por escrito, hasta el plazo que se le



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

"DECENIO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL PERÚ"
"AÑO DE LA CONSOLIDACIÓN ECONÓMICA Y SOCIAL DEL PERÚ"

indique, bajo apercibimiento de quedar excluido de la precalificación.

Dentro del plazo máximo señalado en el Cronograma, el Comité de PROINVERSIÓN analizará la documentación contenida en el Sobre N° 1. Si durante el proceso de precalificación el Comité de PROINVERSIÓN detectara la existencia de errores que considere a su juicio subsanables, éste instará al Participante a subsanar o cumplir con lo observado hasta el plazo que se le indique, bajo apercibimiento de quedar excluido de la precalificación.

Sólo se brindará a cada Participante información concerniente a su calificación una vez que el Comité de PROINVERSIÓN haya emitido su pronunciamiento.

Una vez culminado el proceso de precalificación, el Comité de PROINVERSIÓN emitirá su pronunciamiento, determinando progresivamente los Participantes Precalificados para participar en las siguientes etapas del proceso.

8.1.2 Anuncio progresivo de los Participantes Precalificados

El Comité de PROINVERSIÓN pondrá en conocimiento, progresivamente, el resultado del proceso de precalificación de cada Participante, para lo cual cursará en cada oportunidad una comunicación al Participante Precalificado.

Cualquier Participante Precalificado podrá conformar un Consorcio hasta quince (15) Días Calendario antes de la presentación de los Sobres N° 2 y N° 3.

Los cambios deberán ser puestos a consideración del Comité de PROINVERSIÓN dentro del plazo indicado anteriormente. El Comité de PROINVERSIÓN se reserva el derecho de aceptar estos cambios.

En caso algún Integrante de un Participante Precalificado, en caso de Consorcio, decidiera retirarse del mismo, deberá comunicarlo al Comité de PROINVERSIÓN hasta quince (15) Días Calendario antes de la presentación de los Sobres N° 2 y N° 3. A tal efecto, el Participante Precalificado deberá presentar a otra persona jurídica para reemplazarlo sólo en la medida en que los Integrantes que se mantengan en el Participante Precalificado no cumplan con los requisitos de precalificación. De presentarse el caso, el Participante Precalificado pondrá a consideración del Comité de PROINVERSIÓN al nuevo Integrante para su aceptación dentro del plazo mencionado.

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

8.1.3 Facultades del Comité de PROINVERSIÓN respecto de la documentación presentada

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



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

"DECENIO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL PERÚ"
"AÑO DE LA CONSOLIDACIÓN ECONÓMICA Y SOCIAL DEL PERÚ"

La falta de veracidad o insuficiencia en los datos o en la información presentada por el Participante, Participante Precalificado o Postor en el Concurso podrá ocasionar que el Comité de PROINVERSIÓN lo descalifique en cualquiera de sus etapas.

Si el Comité de PROINVERSIÓN comprueba que el contenido de cualquiera de los documentos presentados carece de veracidad, quedará facultado para descalificar al Participante que los hubiese presentado, aún si se tratase de un Participante Precalificado, Postor o del mismo Adjudicatario. Sobre la indicada decisión del Comité de PROINVERSIÓN no procede reclamo alguno.

8.1.4 Verificación de la información presentada ante el Comité de PROINVERSIÓN

A partir de la presentación de la documentación de precalificación y hasta la Fecha de Cierre, el Participante, Participante Precalificado o Postor se comprometen a poner a disposición del Comité de PROINVERSIÓN todos los documentos que le sean solicitados por éste a fin de comprobar la veracidad de la documentación presentada.



8.2 SEGUNDA ETAPA - RECEPCIÓN DE LOS SOBRES N° 2 Y N° 3, APERTURA DEL SOBRE N° 2 Y EVALUACIÓN DE LA PROPUESTA TÉCNICA

8.2.1 Presentación de los Sobres N° 2 y N° 3 y apertura del Sobre N° 2

La presentación de los Sobres N° 2 y N° 3 y la apertura del Sobre N° 2 se llevará a cabo ante el Comité de PROINVERSIÓN, a través de cualquiera de sus miembros o por los representantes que aquél designe a tal efecto, y en presencia de Notario Público, en el lugar, día y hora a ser indicados por Circular en la fecha señalada en el Anexo N° 7.



El plazo de tolerancia para el inicio del acto público de recepción y apertura de los Sobres N° 2 y N° 3 será de treinta (30) minutos a partir de la hora fijada para el cumplimiento de dicho acto público.

En caso todos los Participantes Precalificados se encuentren presentes antes de transcurrido el plazo de tolerancia, el Comité de PROINVERSIÓN, a través de cualquiera de sus miembros o por los representantes que aquél designe a tal efecto, podrá dar inicio al acto de recepción de los Sobres N° 2 y N° 3.

El Comité de PROINVERSIÓN, a través de cualquiera de sus miembros o por los representantes que aquél designe a tal efecto, iniciará el acto de recepción de Propuestas e invitará a los Participantes Precalificados a entregar los sobres correspondientes.

Recibidas las Propuestas en mesa, se procederá a abrir y verificar la documentación contenida en los Sobres N° 2, en el mismo orden en que fueron recibidos. El Comité de PROINVERSIÓN, a través de cualquiera de sus miembros o por los representantes que aquél designe a tal efecto, con asistencia del Notario Público, verificará el contenido de dichos sobres. El Notario Público rubricará al margen de los documentos presentados.

De no existir al menos una (1) Propuesta, el Concurso será declarado desierto.



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

"DECENIO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL PERÚ"
"AÑO DE LA CONSOLIDACIÓN ECONÓMICA Y SOCIAL DEL PERÚ"

Iniciado el proceso de apertura de sobres no se aceptará la presentación de otras propuestas, la entrega de documentos adicionales, ni la modificación de propuestas presentadas.

Los Sobres N° 2 encontrados no conformes, es decir, que no incluyan lo solicitado en el Numeral 4 del Anexo N° 2, invalidarán la Propuesta Técnica y serán devueltos al Participante Precalificado con los Sobres N° 2 y N° 3, este último sin abrir. En el acta se dejará constancia del motivo de la no conformidad.

Verificada la conformidad de los Sobres N° 2 se procederá a firmar y sellar los Sobres N° 3 que permanecerán bajo la custodia del Notario Público hasta la fecha en que se realice el acto de apertura de los Sobres N° 3 y Adjudicación de la Buena Pro.

Si alguno de los Participantes Precalificados en el acto de recepción de Propuestas formulara alguna observación, se dejará constancia en el acta. Asimismo, se tendrán por no presentadas las observaciones en caso el Participante Precalificado correspondiente se negara a suscribir el acta.

8.2.2 Evaluación de los Sobres N° 2

Para la evaluación de las Ofertas Técnicas, el Comité de PROINVERSIÓN podrá designar a un Comité Técnico de Evaluación.

En tal supuesto, a fin de facilitar el examen, verificación y comparación de datos y requisitos, el Comité Técnico de Evaluación podrá solicitar a cualquier Participante Precalificado que aclare la información contenida en la Oferta Técnica del Sobre N° 2, mediante escrito. La solicitud de aclaración y la respuesta correspondiente se hará por escrito hasta el plazo que se le indique, bajo apercibimiento de quedar excluido de la evaluación.

Asimismo, el Comité Técnico de Evaluación analizará las Ofertas Técnicas de los Sobres N° 2, debiendo elaborar un informe sobre su evaluación, el cual será elevado al Comité de PROINVERSIÓN para su consideración.

Los Participantes Precalificados cuyas Propuestas Técnicas sean declaradas válidas, es decir, que cumplan satisfactoriamente con los requerimientos mínimos señalados en el Anexo N° 1 y Anexo N° 2, serán anunciados dentro del plazo máximo señalado en el Cronograma.

La decisión del Comité de PROINVERSIÓN sobre los resultados de la evaluación de los Sobres N° 2 tiene carácter de definitiva y no dará lugar a reclamo, ni impugnación alguna de los Participantes Precalificados.

La Propuesta Técnica del Adjudicatario será parte integrante del Contrato de Compraventa con Reserva de Propiedad y Desarrollo Inmobiliario.



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

"DECENIO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL PERÚ"
"AÑO DE LA CONSOLIDACIÓN ECONÓMICA Y SOCIAL DEL PERÚ"

8.3 TERCERA ETAPA - APERTURA DE LOS SOBRES N° 3 Y EVALUACIÓN DE LA PROPUESTA ECONÓMICA

8.3.1 Apertura de los Sobres N° 3

Transcurrido el plazo para la evaluación de los Sobres N° 2, se realizará un nuevo acto público en la fecha establecida en el Cronograma, con presencia del Notario Público que mantuvo en custodia los Sobres N° 3, con el objeto de poner en conocimiento de los Participantes Precalificados los resultados de la evaluación del Sobre N° 2 y la relación de Participantes Precalificados que pasarán a la tercera etapa de selección.

En el caso de los Participantes Precalificados cuyas Propuestas Técnicas no resultaren válidas, el Notario Público devolverá sin abrir los Sobres N° 3, conteniendo su Propuesta Económica.

Inmediatamente después, el Notario Público procederá a abrir los Sobres N° 3 de los Participantes Precalificados cuyas Propuestas Técnicas resultaron válidas, uno por uno, en el mismo orden en que fueron recibidos. El Comité de PROINVERSIÓN, a través de cualquiera de sus miembros o por los representantes que aquél designe a tal efecto, dará lectura a su contenido, verificando que las Propuestas Económicas se ajusten a lo establecido en las Bases. El Notario Público rubricará al margen de los documentos presentados.

De no existir al menos una (1) Oferta Económica válida, el Concurso será declarado desierto.

Las Propuestas Económicas que no cumplan con los requisitos establecidos en estas Bases, no serán consideradas por el Comité de PROINVERSIÓN como una Propuesta Económica válida.

8.3.2 Determinación de la mejor oferta

Recibidas las ofertas y abiertos los Sobres N° 3, el Comité de PROINVERSIÓN, a través de cualquiera de sus miembros o por los representantes que aquél designe a tal efecto, anunciará aquellas Propuestas Económicas válidas, presentadas de acuerdo al modelo establecido en el Anexo N° 15, identificando a cada titular de las respectivas Ofertas Económicas.

El Comité de PROINVERSIÓN, a través de cualquiera de sus miembros o por los representantes que aquél designe a tal efecto, determinará la mayor oferta económica en aplicación del Numeral 1.5 del Anexo 1.

De producirse un empate en el monto de la mayor oferta económica entre dos (2) o más Propuestas Económicas válidas, el Comité de PROINVERSIÓN, asistido por el Notario Público, otorgará un plazo de hasta veinte (20) minutos a los Postores titulares de las Propuestas Económicas válidas que empataron para que presenten en el mismo acto una nueva Propuesta Económica, conforme al formato contenido en el Anexo N° 15, mayor a la propuesta inicialmente, firmada por el Representante Legal del Postor y presentada en un nuevo Sobre N° 3 cerrado.



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

"DECENIO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL PERÚ"
"AÑO DE LA CONSOLIDACIÓN ECONÓMICA Y SOCIAL DEL PERÚ"

De persistir el empate, luego del acto de presentación de nuevas Propuestas Económicas, el Comité de PROINVERSIÓN, a través de cualquiera de sus miembros o por los representantes que aquél designe a tal efecto, solicitará a los Postores titulares de las Propuestas Económicas que empataron, a través de sus Representantes Legales, a mejorar a viva voz sus ofertas económicas.

La adjudicación de la buena pro se otorgará al Postor que haya efectuado la mayor oferta económica.

8.4 PROCEDIMIENTO DE IMPUGNACIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DE LA BUENA PRO

Cualquier Postor podrá interponer recurso de impugnación ante el Comité de PROINVERSIÓN contra la Adjudicación de la Buena Pro. Dicha impugnación deberá constar como una observación en el Acta Notarial del acto de apertura del Sobre N° 3 y ser debidamente sustentada, por escrito, dentro del plazo máximo de ocho (8) Días Hábiles contados a partir del día siguiente de la fecha de la Adjudicación de la Buena Pro.

El Comité de PROINVERSIÓN resolverá dicha impugnación dentro del plazo máximo de diez (10) Días Hábiles contados a partir del día de la presentación de la impugnación.

Contra la resolución del Comité de PROINVERSIÓN, el Postor afectado podrá interponer recurso de apelación ante el Consejo Directivo de PROINVERSIÓN dentro del plazo de tres (3) Días Hábiles siguientes al cargo de su recepción.

La apelación también podrá ser interpuesta contra la resolución ficta de denegatoria de impugnación en el caso que, vencido el plazo de diez (10) Días Hábiles para que el Comité de PROINVERSIÓN resuelva la impugnación presentada, este no hubiera emitido la correspondiente resolución.

En este último caso, el plazo para interponer la apelación se computará a partir del día siguiente al de vencimiento del indicado plazo de diez (10) Días Hábiles.

La apelación interpuesta contra la resolución expresa o ficta del Comité de PROINVERSIÓN será resuelta por el Consejo Directivo de PROINVERSIÓN dentro del plazo máximo de treinta (30) Días Hábiles contados a partir del día de su interposición.

La resolución en segunda y última instancia será final e inapelable.

8.5 GARANTÍA DE IMPUGNACIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DE LA BUENA PRO

8.5.1 Constitución de la garantía. Condiciones

Ninguna impugnación se considerará válidamente interpuesta y carecerá de todo efecto a menos que, dentro de los tres (3) Días Hábiles contados a partir del día siguiente de la fecha de la Adjudicación de la Buena Pro, el Postor impugnante entregue al Comité de PROINVERSIÓN una carta fianza bancaria de carácter solidaria, irrevocable,



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

"DECENIO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL PERÚ"
"AÑO DE LA CONSOLIDACIÓN ECONÓMICA Y SOCIAL DEL PERÚ"

incondicional, sin beneficio de excusión, ni división y de realización automática, de acuerdo al Anexo 6, a favor de PROINVERSIÓN.

Dicha carta fianza bancaria deberá ser emitida por una Empresa Bancaria y su monto será igual a US\$ 40,000.00 (Cuarenta Mil con 00/100 Dólares de Los Estados Unidos de América). Deberá encontrarse vigente por un plazo no menor de sesenta (60) Días Hábiles contados a partir de la fecha de presentación de la impugnación.

Alternativamente, se podrá aceptar una fianza o stand-by letter solicitada por una Entidad Financiera Internacional la cual puede revestir la formalidad que emplee la Entidad Financiera Internacional que efectúe la operación, siempre que cumpla con los requerimientos que establecen en el modelo del Anexo N° 6 y que sea confirmada por una Empresa Bancaria.

8.5.2 Ejecución de la Garantía

Dicha garantía de impugnación será ejecutada por PROINVERSIÓN, en caso se declare infundado o improcedente el recurso de apelación presentado por el Postor o en caso que dicho recurso de apelación no fuera interpuesto dentro del plazo establecido en el Numeral 8.4 y quedara consentida la resolución respectiva (expresa o ficta) del Comité de PROINVERSIÓN.

8.5.3 Devolución de la Garantía

En caso la impugnación o el recurso de apelación interpuesto se declare fundado, se devolverá la Garantía de Impugnación de la Adjudicación de la Buena Pro al Postor respectivo, no generando intereses a su favor.

9. GARANTÍAS

9.1 GARANTÍA DE VALIDEZ, VIGENCIA Y SERIEDAD DE LA PROPUESTA ECONÓMICA

9.1.1 Condiciones

La Garantía de Validez, Vigencia y Seriedad de la Propuesta Económica deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Será emitida por una Empresa Bancaria a favor de PROINVERSIÓN en forma de carta fianza bancaria solidaria, incondicional, irrevocable, sin beneficio de excusión, ni división y de realización automática de acuerdo al modelo del Anexo N° 4.
- Deberá mantenerse vigente en los mismos términos, monto y condiciones desde la fecha de presentación de las Propuestas Económicas hasta noventa (90) Días Calendario posteriores a la Fecha de Cierre. Sin perjuicio de ello, el Comité de PROINVERSIÓN podrá disponer la prórroga obligatoria de la referida garantía, debiendo el Participante Precalificado renovarla por los plazos que aquel señale.



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

"DECENIO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL PERÚ"
"AÑO DE LA CONSOLIDACIÓN ECONÓMICA Y SOCIAL DEL PERÚ"

- Alternativamente, se podrá aceptar una fianza o stand-by letter solicitada por una Entidad Financiera Internacional la cual puede revestir la formalidad que emplee la Entidad Financiera Internacional que efectúe la operación, siempre que cumpla con los requerimientos que establecen en el modelo del Anexo N° 4, que tenga vigencia según el plazo establecido en el párrafo anterior, y que sea confirmada por una Empresa Bancaria.
- El monto de la garantía será de US\$ 200,000.00 (Doscientos Mil y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América).

9.1.2 Devolución o Ejecución de la Garantía

La devolución de la Garantía de Validez, Vigencia y Seriedad de la Oferta Económica presentada por el Adjudicatario se realizará cuando el Comprador entregue la Garantía de Fiel Cumplimiento del Contrato.

La Garantía de Validez, Vigencia y Seriedad de la Oferta Económica presentada por un Participante Precalificado que no resulte Adjudicatario será devuelta dentro de los siete (7) Días Hábiles contados a partir de la Fecha de Cierre.

Si el Adjudicatario incumple cualquiera de las obligaciones a su cargo previstas para la Fecha de Cierre por razones a él imputables, PROINVERSIÓN ejecutará la Garantía de Validez, Vigencia y Seriedad de la Oferta Económica en forma inmediata y sin necesidad de aviso previo.

La ejecución de dicha garantía no limita o restringe cualquier otro derecho que pudiera tener PROINVERSIÓN frente al Adjudicatario que incumplió con sus obligaciones en relación a su Propuesta.

Sin perjuicio de lo anterior, y lo dispuesto en el Numeral 8.1.3 de las Bases, PROINVERSIÓN podrá iniciar las acciones legales que le permitan las Leyes y Disposiciones Aplicables.

9.2 GARANTÍA DE FIEL CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO

La Garantía de Fiel Cumplimiento del Contrato deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Será emitida por una Empresa Bancaria a favor de PROINVERSIÓN en forma de carta fianza bancaria solidaria, incondicional, irrevocable, sin beneficio de excusión, ni división y de realización automática de acuerdo al modelo del Anexo N° 5.
- Deberá mantenerse vigente en los mismos términos, monto y condiciones desde la Fecha de Cierre hasta sesenta (60) Días Calendario posteriores a la culminación de obras de habilitación urbana correspondientes al proyecto aprobado por la Municipalidad Distrital de Paracas, y en tanto existan obligaciones pendientes por parte del Comprador. PROINVERSIÓN podrá disponer la prórroga obligatoria de la referida garantía, debiendo el Comprador renovarla por los plazos que ésta señale.



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

"DECENIO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL PERÚ"
"AÑO DE LA CONSOLIDACIÓN ECONÓMICA Y SOCIAL DEL PERÚ"

- Alternativamente, se podrá aceptar una fianza o stand-by letter solicitada por una Entidad Financiera Internacional la cual puede revestir la formalidad que emplee la Entidad Financiera Internacional que efectúe la operación, siempre que cumpla con los requerimientos que establecen en el modelo del Anexo 5, que tenga vigencia según el plazo establecido en el párrafo anterior, y que sea confirmada por una Empresa Bancaria.
- El monto de la garantía será del diez por ciento (10%) del monto de la oferta económica.

9.3 GARANTÍA DE FIEL CUMPLIMIENTO DEL COMPROMISO DE INVERSIÓN EN LA RESERVA NACIONAL DE PARACAS

El Adjudicatario deberá entregar en la Fecha de Cierre la Garantía de Fiel Cumplimiento del Compromiso de Inversión en la Reserva Nacional de Paracas a que se refiere el Numeral 1.7 del Anexo N° 1 con las características de solidaria, incondicional, irrevocable, sin beneficio de excusión, ni división y de realización automática emitida a favor de PROINVERSIÓN según las características que se indican seguidamente:

- Se otorgará en forma de carta fianza bancaria y deberá ser emitida por una Empresa Bancaria y mantenerse vigente hasta que se cumpla con el pago del cien por ciento (100%) del Compromiso de Inversión en la Reserva Nacional de Paracas.
- Alternativamente, se podrá aceptar una fianza o stand-by letter solicitada por una Entidad Financiera Internacional la cual puede revestir la formalidad que emplee la Entidad Financiera Internacional que efectúe la operación, que tenga vigencia según el plazo establecido en el párrafo anterior, y que sea confirmada por una Empresa Bancaria.
- El monto de la garantía será de US\$ 545,563.00 (Quinientos Cuarenta y Cinco Mil Quinientos Sesenta y Tres y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América).



10. CONCURSO DESIERTO

Si no se hubiese recibido al menos una (1) Propuesta, o al menos una (1) Propuesta Técnica válida, el Concurso será declarado desierto.

Asimismo, si no se hubiese recibido al menos una (1) Propuesta Económica válida que cumpla con las indicaciones previstas en las Bases, el Concurso será declarado desierto.

11. SUSPENSIÓN

El Concurso podrá ser suspendido o cancelado o dejado sin efecto en cualquier momento y sin necesidad de expresar causa alguna, si así lo estimare conveniente el Comité de PROINVERSIÓN, sin incurrir en responsabilidad alguna. Esta decisión no es impugnabile.

12. PROCEDIMIENTO DE CIERRE

12.1 Fecha de Cierre



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

"DECENIO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL PERÚ"
"AÑO DE LA CONSOLIDACIÓN ECONÓMICA Y SOCIAL DEL PERÚ"

La Fecha de Cierre se llevará a cabo en la fecha, hora y lugar que se comunicará oportunamente mediante Circular en presencia de Notario Público que certificará los actos a que se refiere el numeral siguiente.

12.2 Actividades a la Fecha de Cierre

En la fecha de cierre, el Adjudicatario deberá cumplir con entregar lo siguiente:

- (i) La constancia de depósito del cuarenta por ciento (40%) del precio del Lote D, según las instrucciones que oportunamente comunicará el Comité de PROINVERSIÓN.
- (ii) La Garantía de Fiel Cumplimiento del Contrato.
- (iii) La Garantía de Fiel Cumplimiento del Compromiso de Inversión en la Reserva Nacional de Paracas.
- (iv) Otros documentos que resulten aplicables según lo previsto en estas Bases.

Acciones a cargo de PROINVERSIÓN:

- (i) Devolver al Adjudicatario la Garantía de Validez, Vigencia y Seriedad de la Propuesta Económica.

13. INCUMPLIMIENTO DEL ADJUDICATARIO

En caso que el Adjudicatario de la Buena Pro incumpla con cualquiera de las obligaciones a su cargo previstas en la Fecha de Cierre, sin perjuicio de otros derechos que le pudieran asistir, PROINVERSIÓN dejará sin efecto la Adjudicación de la Buena Pro y ejecutará la Garantía de Validez, Vigencia y Seriedad de la Propuesta Económica.

Ante tal situación, el Comité de PROINVERSIÓN se encuentra facultado para:

- (i) Aceptar las siguientes Propuestas Económicas, en orden descendente y de acuerdo al orden de mérito del Concurso, en sustitución de aquella objeto del incumplimiento;
- (ii) Modificar total o parcialmente las Bases y convocar a un nuevo concurso, o;
- (iii) Adoptar cualquier otra decisión que juzgue conveniente.

La decisión del Comité de PROINVERSIÓN se adoptará sin perjuicio de los derechos y acciones legales que pudiera efectuar en contra del adjudicatario que incumplió con su obligación.

En caso el Comité de PROINVERSIÓN acordara adjudicar la Buena Pro al Postor titular de la segunda mejor oferta económica, le notificará tal determinación por escrito, requiriéndole para que, en un plazo no mayor de quince (15) Días Calendario, presente una Garantía de Validez, Vigencia y Seriedad de la Propuesta Económica conforme a los términos de las Bases y señalando la nueva Fecha de Cierre.

Si en este caso, el nuevo Adjudicatario no cumpliera con presentar la referida garantía en el plazo previsto, se podrá seguir con el procedimiento descrito en los párrafos



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

"DECENIO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL PERÚ"
"AÑO DE LA CONSOLIDACIÓN ECONÓMICA Y SOCIAL DEL PERÚ"

precedentes, siempre conforme al orden de mérito del Concurso.

14. DETERMINACIÓN DE LA MEJOR PROPUESTA ECONÓMICA

Los Participantes Precalificados competirán en el Concurso por el mayor precio a pagar por la compra del Lote D. La Buena Pro será otorgada al Postor que proponga el precio más alto en su Propuesta Económica, el cual deberá ser igual o mayor al Precio Base a que se refiere el Numeral 1.4 del Anexo N° 1 de las Bases.

15. TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD DEL LOTE D

El Lote D será transferido en propiedad al Comprador luego de verificado lo siguiente:

- a) Que la Municipalidad Distrital de Paracas apruebe el proyecto propuesto, otorgue la autorización para el inicio de las obras de habilitación urbana y el comprador pueda acreditar un avance mínimo del quince por ciento (15%) en la ejecución del presupuesto de las obras de habilitación urbana.
- b) Que el Comprador cumpla con pagar al MINCETUR el saldo del Precio (sesenta por ciento - 60%) conforme a lo establecido en el Contrato de Compraventa con Reserva de Propiedad y Desarrollo Inmobiliario.
- c) Que el Comprador mantenga la Garantía de Fiel Cumplimiento del Contrato por el monto equivalente al diez por ciento (10%) de su Oferta Económica, la misma que se mantendrá vigente por el mismo monto hasta sesenta (60) Días Calendario posteriores a la culminación de las obras de habilitación urbana contemplada en su Propuesta Técnica y aprobadas a su vez por la Municipalidad Distrital de Paracas.
- d) Que el Comprador mantenga la Garantía de Fiel Cumplimiento del Compromiso de Inversión en la Reserva Nacional de Paracas por el saldo pendiente de pago.





PERÚ

Ministerio de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción de la Inversión Privada

"DECENIO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL PERÚ"
"AÑO DE LA CONSOLIDACIÓN ECONÓMICA Y SOCIAL DEL PERÚ"

ANEXO 1.- TÉRMINOS DE REFERENCIA

1. OBJETO Y REGLAS DEL CONCURSO

- 1.1. PROINVERSIÓN ha recibido del MINCETUR, el encargo de promover el Proyecto Turístico denominado "El Chaco La Puntilla", cuya extensión total es de 28.4 hectáreas y está ubicado en el distrito de Paracas, provincia de Pisco, departamento de Ica. El área matriz está inscrita en la Partida Electrónica N° 11009644 de Oficina Registral de Ica.

Forma parte de este proyecto el Lote D con un área de terreno de 181,854.33 m², el cual es materia del presente Concurso Público

El concurso público se regirá por lo dispuesto en las presentes Bases.

- 1.2. **Lotes y proyectos.**- A efectos de un mejor aprovechamiento del terreno matriz de 28.4 hectáreas, se consideró conveniente dividirlo en cinco (5) lotes, siendo objeto de presente concurso público el Lote D.

Proyecto	Lote	Área	Situación
Albergue Turístico – 200 camas	A	11,592.86 m ²	Adjudicado
Hostal 3 Estrellas – 60 habitaciones	B	17,517.52 m ²	Adjudicado
Resort 4 Estrellas – 100 habitaciones	C	66,824.15 m ²	Adjudicado
Condominio Vacacional – 200 lotes	D	181,854.33 m²	No adjudicado
Embarcadero Turístico	E	6,540.21 m ²	Inversión Pública



El proyecto a desarrollarse dentro del Lote D consiste en la habilitación urbana de un condominio vacacional con un mínimo de 200 lotes para viviendas. Deberá contar con servicios e instalaciones sociales, recreativas y deportivas propias de este tipo de desarrollos, así como estacionamientos para propietarios y visitantes, en cantidad y tamaño adecuados a la capacidad poblacional del Condominio.

El Concurso Público que se convoca tiene por objeto seleccionar al inversionista que se hará cargo del desarrollo del proyecto correspondiente al Lote D.

La independización registral del Lote D se llevará a cabo luego de la suscripción del Contrato de Compraventa con Reserva de Propiedad y Desarrollo Inmobiliario. Dicho trámite estará a cargo del adjudicatario del referido lote, no obstante el MINCETUR en calidad de ente transferente del Lote D, suscribirá la documentación que resulte necesaria para su independización.

- 1.3. **Pago del Precio.**- El Adjudicatario deberá efectuar el pago del cuarenta por ciento (40%) del precio del Lote D al momento de suscribirse el Contrato de Compraventa con Reserva de Propiedad y Desarrollo Inmobiliario y el sesenta por ciento (60%) restante al momento en que la Municipalidad Distrital de Paracas apruebe el proyecto propuesto y otorgue a su vez la autorización para el inicio de



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

"DECENIO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL PERÚ"
"AÑO DE LA CONSOLIDACIÓN ECONÓMICA Y SOCIAL DEL PERÚ"

las obras de habilitación urbana y el comprador pueda acreditar un avance mínimo del quince por ciento (15%) de las obras de habilitación urbana.

- 1.4. **Precio Base.-** El Lote D tiene un Precio Base de US\$ 3'635,000.00 (Tres Millones Seiscientos Treinta y Cinco Mil con 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América).
- 1.5. **Calificación de la Propuesta Económica y Adjudicación de la Buena Pro.-** Se adjudicará la Buena Pro al Postor que presente la Propuesta Económica (Sobre 3) con el mayor importe, siempre y cuando sea superior al Precio Base.
- 1.6. **Destino del Pago del Precio.-** En cumplimiento del Artículo 33º del Decreto Supremo N° 070-92-PCM, PROINVERSIÓN deducirá del Precio, los gastos directos e indirectos incurridos durante el diseño y ejecución del Proceso de Promoción de la Inversión Privada. Asimismo, deducirá del Precio el dos por ciento (2%) a que se refiere el Artículo 30º del Decreto Legislativo N° 674. El íntegro de estos importes serán deducidos del pago que se realice en la fecha de cierre.

Deducidos los montos antes indicados, los recursos remanentes serán transferidos acorde a lo establecido en la Tercera Disposición Complementaria de la Ley N° 27783, Ley de Bases de la Descentralización.

- 1.7. **Compromiso de Inversión en la Reserva Nacional de Paracas.-** Constituirá la obligación asumida por el Adjudicatario para la construcción o mejoramiento de infraestructura turística y facilidades para la atención de los turistas dentro de la Reserva Nacional de Paracas y que se determinará de la siguiente forma:

El Compromiso de Inversión en la Reserva Nacional de Paracas asciende a un monto fijo no comprendido en el precio de venta del terreno, de US\$ 545,563.00 (Quinientos Cuarenta y Cinco Mil Quinientos Sesenta y Tres y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América), que podrá ser pagado íntegramente al momento de suscribirse el Contrato o en doce (12) cuotas trimestrales sucesivas de US\$ 45,464.00 (Cuarenta y Cinco Mil Cuatrocientos Sesenta y Cuatro y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América) cada una, a ser canceladas en el último día hábil de los meses de marzo, junio, setiembre y diciembre.

El primer pago se efectuará después de haber transcurrido, al menos, tres (3) meses contados desde la suscripción del Contrato, considerando los meses de pago antes indicados.

El Compromiso de Inversión en la Reserva Nacional de Paracas será destinado exclusivamente al desarrollo o mejoramiento de infraestructura turística y facilidades para la atención de los turistas dentro de la Reserva Nacional de Paracas. El Supervisor del Contrato designado, además de velar por el cumplimiento de las obligaciones consignadas en el Contrato, administrará y velará por la correcta ejecución de las obras con cargo al Compromiso de Inversión en la Reserva Nacional de Paracas; siendo además el interlocutor entre la Comisión de Uso de los Fondos y el Adjudicatario. La supervisión de la



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

"DECENIO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL PERÚ"
"AÑO DE LA CONSOLIDACIÓN ECONÓMICA Y SOCIAL DEL PERÚ"

utilización de los recursos antes mencionados estará a cargo de la Comisión de Uso de los Fondos.

Sin perjuicio de lo establecido en el Contrato y Anexos, PROINVERSIÓN podrá establecer las disposiciones que resulten necesarias para la determinación del procedimiento pertinente para la aplicación y/o ejecución de los recursos que conforman el Compromiso de Inversión en la Reserva Nacional de Paracas a cargo del Adjudicatario.

2. CONDICIONES GENERALES

En los acápite que siguen, se definen las condiciones mínimas que regirán la elaboración de las Propuestas que decidan presentar los Postores Precalificados.

Las Propuestas conformarán la relación contractual con el Comprador y serán obligatorias, en los aspectos referidos al monto de inversión, número de lotes a ser habilitados, plazos de ejecución, así como los servicios y estándares ofrecidos.

2.1 **Normas aplicables.-** El Adjudicatario deberá ejecutar el Contrato de Compraventa con Reserva de Propiedad y Desarrollo Inmobiliario cumpliendo toda la normatividad pertinente, actual o futura, relacionada con la planificación, autorización, construcción, operación y comercialización del Proyecto.

2.2 **Preservación del medio ambiente.-** Teniéndose en cuenta que el Lote D está ubicado dentro de la Zona de Amortiguamiento de la Reserva Nacional de Paracas, el condominio a desarrollarse, tanto en el aspecto de habilitación urbana como de las edificaciones que se construyan dentro de él, deberá cumplir con los siguientes parámetros ambientales mínimos:

- El conjunto arquitectónico deberá destacar por su sobriedad, evitándose elementos e instalaciones electromecánicas que distorsionen el paisaje y ambiente natural.
- No se permitirá la construcción parcial de las unidades de vivienda (de cada una), a fin de evitar la proliferación de obras inconclusas y los inconvenientes que ello conlleva.
- El diseño urbanístico deberá lograr la mayor cantidad posible de áreas libres, tratándolas con criterios paisajistas acordes con el carácter de la zona. Todas las redes exteriores de electricidad, telefonía, TV cable, entre otros, deberán ser tendidas dentro de ductos subterráneos.
- No se permitirá la instalación de incineradores de desperdicios, debiendo plantearse una propuesta adecuada para el manejo de éstos. Deberá proponerse un sistema de tratamiento de aguas servidas que posibilite su eficiente reuso para el riego de las áreas verdes del condominio.
- Durante la etapa de construcción, deberá evitarse la contaminación marina y de suelos con derrame de aceites, combustibles y concreto, así como la



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

"DECENIO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL PERÚ"
"AÑO DE LA CONSOLIDACIÓN ECONÓMICA Y SOCIAL DEL PERÚ"

disposición inadecuada de materiales excedentes o el desagüe de los servicios higiénicos provisionalmente instalados para uso del personal de obra.

- Se deberá adoptar medidas para evitar la contaminación acústica excesiva que podría generar la perturbación temporal de la fauna durante la etapa de construcción de las obras de infraestructura. En tal sentido, se exigirá el uso de silenciadores para aminorar la emisión de ruidos.
- Igualmente, durante la etapa de construcción se evitará la contaminación atmosférica generada por el transporte de materiales y la operación de maquinarias, para lo cual se prohíbe todo tipo de quemas, incluyendo las de basura, plásticos y cartón.
- El Adjudicatario deberá elaborar un Estudio de Impacto Ambiental de su Proyecto de Desarrollo, el que deberá ser presentado al MINCETUR para su aprobación. El Adjudicatario no podrá iniciar las obras correspondientes a su proyecto sin contar con la mencionada aprobación.
- El Adjudicatario deberá realizar las gestiones necesarias para contar con un adecuado sistema de abastecimiento de agua potable, a través de la red pública o mediante sistemas no convencionales, que garanticen su abastecimiento durante las veinticuatro (24) horas del día.
- En caso que a partir de la Fecha de Cierre se compruebe la existencia de contaminación causada por las actividades que se desarrollen en el Lote D, y que requieran llevar a cabo actividades de limpieza, mantenimiento u otros, y en general de remediación ambiental, éstas se realizarán a cuenta y costo, y bajo responsabilidad del Adjudicatario.



2.3 **Parámetros urbanísticos y edificatorios.**- La infraestructura a construirse deberá cumplir con los parámetros siguientes:

Parámetros Urbanísticos

Para la elaboración del proyecto de Habilitación Urbana se deberá tener en consideración lo dispuesto en la Norma Técnica TH.010 del Reglamento Nacional de Edificaciones aprobado mediante Decreto Supremo N° 011-2006-VIVIENDA, Capítulo IV (Habilitaciones para Uso de Vivienda Tipo Club, Temporal o Vacacional).

La calidad mínima de las obras de habilitación urbana será del Tipo C contemplado en el Artículo 11 del Capítulo II (Urbanizaciones) de la Norma Técnica TH.010 del Reglamento Nacional de Edificaciones.

Complementariamente, se deberá cumplir con lo siguiente:

- La distancia mínima de las edificaciones con relación a las vías vehiculares y peatonales principales será de 10 metros medidos desde el borde más cercano de la sección vial.



PERÚ

Ministerio de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción de la Inversión Privada

"DECENIO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL PERÚ"
"AÑO DE LA CONSOLIDACIÓN ECONÓMICA Y SOCIAL DEL PERÚ"

- La totalidad de las áreas libres deberá recibir un tratamiento paisajístico.
- El esquema de circulación vehicular deberá evitar el tránsito de vehículos por las zonas destinadas a viviendas, e instalaciones sociales, recreacionales y deportivas, dándose preferencia a un planteamiento de tipo envolvente o perimétrico que garantice la seguridad y tranquilidad de los huéspedes y público en general.
- La infraestructura a construirse deberá cumplir las disposiciones vigentes con relación a las facilidades e instalaciones para personas con discapacidad física.

Parámetros Edificatorios

Uso	Coefficiente de edificación	Altura máxima de edificación	Densidad neta máxima Hab./ (Ha. neta)	Área libre mínima
Vivienda vacacional	0.75	2 pisos (6 m) más terraza	125	40%

En el Reglamento Interno del condominio se señalará la altura máxima de las casas que conformen los diferentes sectores en que se haya estructurado el proyecto, de manera que todas las casas puedan disfrutar de vista al mar o a un área libre importante que constituya un núcleo de servicios sociales, recreacionales y deportivos.

Asimismo, a criterio del Participante Precalificado, en los sectores del terreno ubicados entre las cotas entre 1.50 m.s.n.m. y 2.50 m.s.n.m., según el Plano LT-01 que se encuentra en el Centro de Información Especializada, podrá incrementarse la altura de edificación y la densidad neta máxima hasta donde lo permitan las normas municipales vigentes.

- 2.4 Dentro del área del Lote D no existen restos arqueológicos, según el Certificado de Inexistencia de Restos Arqueológicos N° 2005-00098 emitido por el Instituto Nacional de Cultura el 3 de junio de 2005, cuya copia se encuentra en el Centro de Información Especializada.
- 2.5 **Contenido de la Propuesta Técnica.**- La Propuesta Técnica contendrá como mínimo la siguiente información (a nivel de prefactibilidad):
- **Planteamiento conceptual:** (i) Descripción del planteamiento adoptado y, (ii) Esquemas y diagramas que ilustren la propuesta.
 - **Estudio de mercado:** (i) Análisis de la oferta y demanda, (ii) Análisis del producto en relación con el mercado específico; y (iii) Conclusiones del Estudio de Mercado.





PERÚ

Ministerio de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción de la Inversión Privada

"DECENIO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL PERÚ"
"AÑO DE LA CONSOLIDACIÓN ECONÓMICA Y SOCIAL DEL PERÚ"

- **Estudio de Habilitación Urbana:** (i) Anteproyecto de habilitación urbana y volumetría arquitectónica, (ii) Memoria descriptiva; y, (iii) Cronograma de ejecución de las obras.

El anteproyecto deberá ser elaborado en concordancia con los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios vigentes, el cual contendrá el perímetro del terreno, el diseño de la lotización, vías, aceras, bermas y las áreas correspondientes a los aportes normados; los que se encontrarán adecuadamente acotados.

Además, deberá contener los cuadros de lotización, el cuadro de aportes, así como las secciones viales y dos (2) secciones que muestren el tratamiento volumétrico. Los planos se presentarán impresos a escala 1/1250 y en medio digitalizado (disco compacto - CD), en versión AutoCad.

Adicionalmente, se presentará al menos una perspectiva aérea del condominio vacacional, incluida la volumetría, en formato A2 y a colores.

- **Estudio Económico Financiero:** (i) Monto de inversión a efectuarse en las obras de habilitación urbana y obras complementarias (casa club, piscinas, campos deportivos, etc.) y forma de financiamiento; (ii) Evaluación económica – financiera del proyecto siguiendo la técnica de Flujos de Caja Descontados, para un horizonte de seis (6 años).



2.6 Contenido de la Propuesta Económica.

La Propuesta Económica deberá contener el monto ofertado como pago por el terreno de acuerdo al formato que figura en el Anexo N° 15 de las Bases.



3. CONDICIONES ESPECÍFICAS

El Adjudicatario y/o Comprador se obliga a no dar un uso distinto al previsto a la parte del Lote D destinada al desarrollo del conjunto de 200 lotes para viviendas vacacionales materia del compromiso contractual, debiendo asegurarse que la explotación del mismo (vía arrendamiento o cualquier otra forma jurídica) respete la continuidad de dicha obligación.

El plazo máximo para la ejecución y culminación de las obras de habilitación urbana es de tres (3) años contados a partir de la suscripción del Contrato de Compraventa con Reserva de Propiedad y Desarrollo Inmobiliario.

4. REQUISITOS DE PRECALIFICACIÓN

A fin de cumplir con los requisitos de precalificación, se deberá observar lo siguiente:

REQUISITOS FINANCIEROS	REQUISITOS TÉCNICOS
El Participante deberá contar con un patrimonio neto mínimo de US\$ 2'000,000.00 (Dos Millones y 00/100	El Participante deberá acreditar, mediante la documentación técnica y legal correspondiente, que dentro de los últimos diez (10) años



PERÚ

Ministerio de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción de la Inversión Privada

"DECENIO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL PERÚ"
"AÑO DE LA CONSOLIDACIÓN ECONÓMICA Y SOCIAL DEL PERÚ"

Dólares de los Estados Unidos de América) al 31 de Diciembre de 2009.	contados hasta la fecha de convocatoria del Concurso, ha promovido y gestionado como mínimo un (1) proyecto de urbanización, conjunto de viviendas, clubes residenciales, clubes de playa u otros proyectos similares, por un monto de inversión por proyecto, no menor de US\$ 1'000,000.00 (Un Millón y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América).
---	---

Para efectos de la Precalificación, en caso el Participante sea un Consorcio, se tomará en cuenta lo siguiente:

- El requisito de patrimonio neto mínimo podrá ser satisfecho sumando el patrimonio neto de cada uno de los integrantes del consorcio.
- En cuanto a los requisitos técnicos, se considerará la experiencia acreditada por el integrante del consorcio con mayor experiencia.

En el caso el participante acredite la experiencia técnica a través de un tercero, deberá presentar, en la etapa de precalificación, un documento a través del cual se acredite, a satisfacción del Comité de PROINVERSIÓN, el vínculo contractual o compromiso de contratar mediante el cual el tercero se comprometa a desarrollar y ejecutar el Proyecto, durante un plazo mínimo equivalente al plazo de ejecución total de las obras del Proyecto; de conformidad con lo establecido en las Bases.



Adicionalmente a las obligaciones contenidas en el párrafo precedente, a la Fecha de Cierre, el Adjudicatario deberá presentar un contrato definitivo que garantice, a satisfacción del Comité de PROINVERSIÓN, el compromiso del tercero, en la ejecución del Proyecto.



Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo precedente, el Adjudicatario asume responsabilidad directa por las obligaciones derivadas de las Bases y Contrato de Compraventa con Reserva de Propiedad y Desarrollo Inmobiliario.

La Propuesta Técnica del Adjudicatario será parte del Contrato de Compraventa con Reserva de Propiedad y Desarrollo Inmobiliario.



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

"DECENIO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL PERÚ"
"AÑO DE LA CONSOLIDACIÓN ECONÓMICA Y SOCIAL DEL PERÚ"

ANEXO 2.- CONTENIDO Y FORMA DE PRESENTACIÓN DE LOS SOBRES

1. Contenido del Sobre Nº 1 - Propuesta de Precalificación

- 1.1 Carta de Presentación del Postor y Declaración Jurada de Información Fidedigna, según formato contenido en el Anexo 3.
- 1.2 Copia del comprobante de pago por Derecho de Participación, a nombre del Participante, o alguno de los integrantes en caso de Consorcio; conforme a lo dispuesto en el Numeral 4.6 de las Bases.
- 1.3 Copia de la documentación que acredite los poderes del Representante Legal del Participante; de conformidad con lo establecido en el Numeral 5.2.1 de las Bases
- 1.4 Copia legalizada del documento constitutivo del Participante. En caso de tratarse de un Consorcio, se requerirá, además, copia legalizada del documento constitutivo de cada uno de sus integrantes. En el caso de personas jurídicas constituidas en el exterior, se aceptará el estatuto actualmente vigente o instrumento equivalente expedido por la autoridad competente en su país de origen, sea del Participante o de los integrantes del Consorcio.
- 1.5 Declaración Jurada de Inexistencia de Impedimentos, de acuerdo al modelo contenido en el Anexo 9.
- 1.6 En el caso de Consorcio, se presentará además de la declaración jurada que antecede, la Carta de Compromiso de Asociación, de acuerdo al modelo del Anexo 10 que deberá ser firmada por cada uno de los Representantes Legales de los Integrantes en el que manifiesten su intención de participar en Consorcio y que gozan de las facultades suficientes para suscribir el referido compromiso.
- 1.7 Formulario de Presentación de Información Financiera y Técnica, de acuerdo al formulario de presentación en el Anexo 12.
- 1.8 Copia simple de los Estados Financieros auditados o documentos análogos de los tres (3) últimos años 2007, 2008 y 2009. En el caso de consorcios, dicha información se presentará por cada integrante del mismo.
- 1.9 Copia de la documentación (memorias, contratos, etc.) que acredite suficiente y fehacientemente la experiencia técnica mínimas requeridas. En el caso de Consorcios, para cada requisito técnico de precalificación, se considerará lo dispuesto en el Numeral 4 del Anexo Nº 1 de las Bases.
- 1.10 Acuerdo de Confidencialidad de acuerdo al modelo del Anexo 13.





PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

"DECENIO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL PERÚ"
"AÑO DE LA CONSOLIDACIÓN ECONÓMICA Y SOCIAL DEL PERÚ"

- 1.11 A fin de acreditar la experiencia técnica mínima que se menciona en el Cuadro contenido en el Numeral 4 del Anexo 1, se deberá observar lo siguiente:
- a) El Participante deberá acreditar obligatoriamente que él mismo, uno de sus integrantes en caso de Consorcio o un tercero contratado, cumple con la experiencia mínima requerida para el desarrollo del Proyecto.
 - b) La experiencia a ser acreditada será la de los últimos diez (10) años.
 - c) De ser el caso, el Formulario de Declaración Jurada de inexistencia de impedimentos deberá ser suscrita por el Representante Legal del tercero contratado de acuerdo al modelo contenido en Anexo 9.
 - d) En caso que la experiencia técnica acreditada sea de un tercero, el Participante deberá presentar un compromiso de contratación suscrito con éste, de acuerdo al Anexo 11.

2. Contenido del Sobre N° 2 – Propuesta Técnica

- 2.1 Oferta Técnica, elaborada de conformidad con lo dispuesto en los Términos de Referencia contenidos en el Anexo 1.
- 2.2 Garantía de Validez, Vigencia y Seriedad de la Propuesta Económica, emitida conforme al modelo del Anexo 4.
- 2.3 Formulario de presentación del número de lotes a habilitarse ofrecido en la Propuesta Técnica, conforme al Anexo 14.
- 2.4 Versión final del Contrato de Compraventa con Reserva de Propiedad y Desarrollo Inmobiliario suscrito por el representante legal del Adjudicatario, según modelo contenido en el Anexo N° 16..

3. Contenido del Sobre N° 3 - Propuesta Económica

- 3.1 Propuesta Económica, de acuerdo al formato del Anexo 15.





PERÚ

Ministerio de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción de la Inversión Privada

"DECENIO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL PERÚ"
"AÑO DE LA CONSOLIDACIÓN ECONÓMICA Y SOCIAL DEL PERÚ"

ANEXO 3.- FORMATO DE CARTA DE PRESENTACIÓN DEL POSTOR Y DECLARACIÓN JURADA DE INFORMACIÓN FIDEDIGNA

Lima,

Señores:
Comité de PROINVERSIÓN en Activos, Inmuebles y otros Proyectos del Estado PRO VALOR
Presente .-

Referencia: Concurso Público - Proceso de Promoción de la Inversión Privada del Proyecto Turístico El Chaco La Puntilla Lote D

De nuestra consideración:

Por medio de la presente les informamos nuestra decisión de participar en el concurso de la referencia, sometiéndonos incondicionalmente a las reglas establecidas en las respectivas Bases, para lo cual acompañamos el Sobre N° 1 o Propuesta de Precalificación correspondiente con los documentos y requisitos solicitados.

Asimismo, declaramos bajo juramento que toda la información presentada para acreditar nuestra experiencia consignada en la documentación que se presenta es fidedigna.

Atentamente,

Entidad
	Participante
Nombre
	Representante Legal del Participante
Firma
	Representante Legal del Participante





PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

"DECENIO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL PERÚ"
"AÑO DE LA CONSOLIDACIÓN ECONÓMICA Y SOCIAL DEL PERÚ"

ANEXO 4.- FORMATO DE GARANTÍA DE VALIDEZ, VIGENCIA Y SERIEDAD DE LA PROPUESTA ECONÓMICA

Lima,

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

Referencia: Concurso Público - Proceso de Promoción de la Inversión Privada del Proyecto Turístico El Chaco La Puntilla Lote D

Carta Fianza N° _____
Vencimiento: _____

De nuestra consideración:

Por la presente y a la solicitud de nuestro cliente, señores constituimos fianza solidaria, incondicional, irrevocable, sin beneficio de excusión, ni división y de realización automática, hasta por la suma de US\$ 200,000.00 (Doscientos Mil y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América) a favor de PROINVERSIÓN, para garantizar la validez, vigencia y seriedad de la Propuesta Económica presentada por nuestro cliente de acuerdo a los términos y condiciones establecido en las Bases del Concurso Público - Proceso de Promoción de la Inversión Privada del Proyecto Turístico El Chaco La Puntilla Lote D, incluyendo la firma del Contrato de Compraventa con Reserva de Propiedad y Desarrollo Inmobiliario.



Asimismo, dejamos constancia que la presente garantía se hará efectiva en el caso que nuestro cliente sea declarado Adjudicatario por el Comité de PROINVERSIÓN en Activos, Inmuebles y otros Proyectos del Estado – PRO VALOR y no cumpla con sus obligaciones en la Fecha de Cierre del Concurso antes mencionado.



El pago se hará efectivo al solo requerimiento por conducto notarial del Director Ejecutivo de PROINVERSIÓN, o de quien haga sus veces, y toda demora de nuestra parte para honrarla devengará un interés equivalente a la tasa máxima LIBOR a un año 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. de la fecha en la que se recibió el requerimiento de pago por conducto notarial, debiendo devengarse los intereses a partir de la fecha en que se ha exigido su cumplimiento y hasta la fecha efectiva de pago.

Queda expresamente entendido por nosotros que esta fianza será ejecutada por PROINVERSIÓN de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 1898° del Código Civil.



**"DECENIO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL PERÚ"
"AÑO DE LA CONSOLIDACIÓN ECONÓMICA Y SOCIAL DEL PERÚ"**

Nuestras obligaciones bajo la presente Fianza no se verán afectadas por cualquier disputa entre ustedes y nuestro cliente.

El plazo de vigencia de esta Fianza se iniciará en la fecha de presentación de la Oferta Económica y hasta el díade del año

Los términos utilizados en esta Fianza tienen el mismo significado que los términos definidos en las Bases del concurso de la referencia.

Atentamente,

Firma
Nombre
Entidad Bancaria





PERÚ

Ministerio de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción de la Inversión Privada

"DECENIO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL PERÚ"
"AÑO DE LA CONSOLIDACIÓN ECONÓMICA Y SOCIAL DEL PERÚ"

ANEXO 5.- FORMATO DE GARANTÍA DE FIEL CUMPLIMIENTO DE CONTRATO

Lima,

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

Referencia: Concurso Público - Proceso de Promoción de la Inversión Privada del Proyecto Turístico El Chaco La Puntilla Lote D

Carta Fianza N° _____
Vencimiento: _____

De nuestra consideración:

Por la presente y a la solicitud de nuestro cliente, señores (nombre de la persona jurídica) (en adelante el COMPRADOR) constituimos esta fianza solidaria, incondicional, irrevocable, sin beneficio de excusión, ni división y de realización automática, hasta por la suma de US\$ (..... y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América) a favor de PROINVERSIÓN, para garantizar el correcto y oportuno cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones a cargo de EL COMPRADOR derivadas de la celebración del Contrato de Compraventa con Reserva de Propiedad y Desarrollo Inmobiliario.



El pago de esta fianza se hará efectivo de manera automática y sin necesidad de acto posterior por parte de ustedes, al recibir nosotros una solicitud escrita en tal sentido por parte del Director Ejecutivo de PROINVERSIÓN, o de quien haga sus veces, manifestando que el COMPRADOR no ha cumplido con cualquiera de las obligaciones que están garantizadas por este documento. Dicha solicitud deberá ser cursada por conducto notarial.



Queda expresamente entendido por nosotros que esta fianza será ejecutada por PROINVERSIÓN de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 1898° del Código Civil.

Nuestras obligaciones bajo la presente fianza no se verán afectadas por cualquier disputa entre PROINVERSIÓN el MINCETUR, o cualquier entidad del Gobierno del Perú y nuestros clientes.

Toda demora de nuestra parte para honrarla devengará un interés equivalente a la tasa máxima LIBOR a un año, más un margen (spread) de 3%. La tasa LIBOR será la establecida por el Cable Reuter diario que se recibe en Lima a las 11:00 a.m. de la fecha en la que se recibió el requerimiento de pago por conducto notarial, debiendo devengarse



PERÚ

Ministerio de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción de la Inversión Privada

"DECENIO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL PERÚ"
"AÑO DE LA CONSOLIDACIÓN ECONÓMICA Y SOCIAL DEL PERÚ"

los intereses a partir de la fecha en que se ha exigido su cumplimiento y hasta la fecha efectiva de pago.

Esta Fianza estará vigente desde el de de, hasta el de de, inclusive.

Atentamente,

Firma
Nombre
Entidad Bancaria





PERÚ

Ministerio de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción de la Inversión Privada

"DECENIO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL PERÚ"
"AÑO DE LA CONSOLIDACIÓN ECONÓMICA Y SOCIAL DEL PERÚ"

ANEXO 6.- FORMATO DE GARANTÍA DE IMPUGNACIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DE LA BUENA PRO

Lima,

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

Referencia: Concurso Público - Proceso de Promoción de la Inversión Privada del Proyecto Turístico El Chaco La Puntilla Lote D

Carta Fianza N° _____
Vencimiento: _____

De nuestra consideración:

Por la presente y a la solicitud de nuestros clientes, señores, constituimos fianza solidaria, incondicional, irrevocable, sin beneficio de excusión, ni división y de realización automática, hasta por la suma de US\$ 40,000.00 (Cuartenta Mil y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América) en favor de PROINVERSIÓN para garantizar a nuestros afianzados en el pago de esa suma en cualquiera de los supuestos indicados en el cuarto párrafo de esta carta fianza.



Esta fianza tendrá un plazo de vigencia desde la presentación de la impugnación y por un plazo no menor de sesenta (60) Días Hábiles contados a partir de la Fecha de Cierre del concurso de la referencia; y se hará efectiva en caso que la impugnación presentada fuera declarada infundada o improcedente en definitiva por el Consejo Directivo de PROINVERSIÓN.



Queda expresamente entendido por nosotros que esta fianza será ejecutada por PROINVERSIÓN de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 1898º del Código Civil.

Se conviene expresamente que para que procedamos a honrar esta fianza, bastará un simple requerimiento realizado por conducto notarial en nuestras oficinas sitas en la dirección indicada líneas abajo, y en el cual se exprese que la impugnación presentada ha sido declarada infundada o improcedente por el Consejo Directivo de PROINVERSIÓN; o, habiendo obtenido resolución en ese sentido de parte del Comité de PROINVERSIÓN en Activos, Inmuebles y otros Proyectos del Estado, ésta no fuera apelada.



PERÚ

Ministerio de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción de la Inversión Privada

"DECENIO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL PERÚ"
"AÑO DE LA CONSOLIDACIÓN ECONÓMICA Y SOCIAL DEL PERÚ"

Nos comprometemos a pagarles el monto total de la fianza dentro de un plazo máximo de 24 horas, contado a partir de la fecha de recepción de la correspondiente carta notarial de requerimiento.

Toda demora de nuestra parte en honrarla dará origen al pago de intereses compensatorios a favor de ustedes que se calcularán sobre la tasa máxima LIBOR a un año, más un 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. de la fecha en la que se recibió el requerimiento de pago por conducto notarial, debiendo devengarse los intereses a partir de la fecha en que sea exigido el honramiento de la presente fianza.

Atentamente,

Firma
Nombre
Entidad Bancaria





PERÚ

Ministerio de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción de la Inversión Privada

"DECENIO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL PERÚ"
"AÑO DE LA CONSOLIDACIÓN ECONÓMICA Y SOCIAL DEL PERÚ"

ANEXO 7.- CRONOGRAMA DEL CONCURSO

Las fechas de las actividades del Cronograma son las siguientes:

Actividad	Día
Convocatoria y entrega de Bases	29/11/2010
Acceso al Centro de Información Especializada	11/02/2011
Recepción de Consultas sobre las Bases	18/01/2011
Absolución de consultas	07/02/2011
Derecho de Participación	27/01/2011
Presentación de Sobres 1 (Precalificación)	28/01/2011
Comunicación de resultados de Precalificación	07/02/2011
Recepción de Sobres 2 y 3 y apertura de los Sobres 2	14/02/2011
Comunicación de resultados del Sobre 2.	Será comunicada mediante Circular
Acto de apertura del Sobre y Adjudicación de la Buena Pro	Será comunicada mediante Circular
Fecha de Cierre y Suscripción del Contrato de Compraventa y Desarrollo Inmobiliario	Será comunicada mediante Circular



El Comité de PROINVERSIÓN podrá modificar las fechas del Cronograma en cualquier momento, lo cual será comunicado vía Circular a los Participantes, Participantes Precalificados o Postores, según corresponda.

Reglas sobre plazos

Todos los documentos y comunicaciones relacionados con el Concurso, deberán ser entregados en Mesa de Partes de PROINVERSIÓN, ubicada en el Primer Piso de la dirección indicada en el Numeral 6.1.1. de las Bases. El día comienza a las 09:00 horas y vence a las 17:00 horas de la ciudad de Lima.



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

"DECENIO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL PERÚ"
"AÑO DE LA CONSOLIDACIÓN ECONÓMICA Y SOCIAL DEL PERÚ"

ANEXO 8.- RELACIÓN DE EMPRESAS BANCARIAS Y ENTIDADES FINANCIERAS INTERNACIONALES AUTORIZADAS PARA EMITIR LAS GARANTÍAS ESTABLECIDAS EN LAS BASES

APÉNDICE 1: EMPRESAS BANCARIAS

La relación de Empresas Bancarias se encuentra conformada por:

- Banco de Crédito del Perú
- BBVA Banco Continental
- Scotiabank
- Interbank
- Citibank
- Banco Interamericano de Finanzas
- HSBC Bank
- Deutsche Bank
- Banco Financiero
- Banco Santander
- Mibanco

APÉNDICE 2: ENTIDADES FINANCIERAS INTERNACIONALES

1. Bancos Extranjeros de Primera Categoría:

Se tomarán en cuenta los bancos extranjeros de primera categoría incluidos en la relación aprobada por el Banco Central de Reserva del Perú (BCRP) mediante Circular N° 042-2010-BCRP del 4 de noviembre de 2010, o la norma que la sustituya.

Asimismo, se tomarán en cuenta a las sucursales y/o filiales de los bancos extranjeros antes referidos.

2. Entidades Financieras Internacionales:

- Fondo Latinoamericano de Reservas (FLAR)
- Banco Latinoamericano de Exportación S.A. (Bladex)
- Corporación Andina de Fomento (CAF)
- Banco Interamericano de Desarrollo (BID)
- Banco Mundial (IBRD)



PERÚ

Ministerio de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción de la Inversión Privada

"DECENIO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL PERÚ"
"AÑO DE LA CONSOLIDACIÓN ECONÓMICA Y SOCIAL DEL PERÚ"

ANEXO 9.- DECLARACIÓN JURADA DE INEXISTENCIA DE IMPEDIMENTOS

Referencia: Concurso Público - Proceso de Promoción de la Inversión Privada del Proyecto Turístico El Chaco La Puntilla Lote D

Por medio de la presente, declaramos bajo juramento que _____ (nombre del Participante o de sus integrantes en caso de Consorcio), así como sus accionistas y socios de estos últimos, de ser el caso:

1. No tiene impedimento de contratar conforme a los normado por el Artículo 1368° del Código Civil y que 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.
2. 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.
3. Renuncian a invocar o ejercer cualquier privilegio o inmunidad diplomática o de cualquier otro tipo.
4. Renuncian a presentar cualquier reclamo por la vía diplomática y a cualquier derecho de compensación u otro con relación a cualquier reclamo que pudiese ser incoado por o contra la República del Perú, el MINCETUR, el Gobierno Regional de Ica, PROINVERSIÓN, el Comité de PROINVERSIÓN, y los Asesores, bajo la ley peruana o bajo cualquier otra legislación con respecto a nuestras obligaciones respecto de las Bases, nuestra Propuesta y/o el Contrato de Compraventa con Reserva de Propiedad y Desarrollo Inmobiliario.
5. Que nuestros asesores legales y técnicos no han prestado ningún tipo de servicios a favor del Comité de PROINVERSIÓN, durante el desarrollo del presente proceso, sea a tiempo completo, a tiempo parcial o de tipo eventual vinculados con el proceso de promoción de la inversión privada de la referencia.
6. Que no poseen participación directa o indirecta en ningún otro Participante.



Lugar y fecha: de de 2011.

Entidad (Participante)

Nombre
Representante Legal del Participante

Firma
Representante Legal del Participante



PERÚ

Ministerio de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción de la Inversión Privada

"DECENIO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL PERÚ"
"AÑO DE LA CONSOLIDACIÓN ECONÓMICA Y SOCIAL DEL PERÚ"

ANEXO 10.- CARTA COMPROMISO DE ASOCIACIÓN EN CASO DE CONSORCIO

Referencia: Concurso Público - Proceso de Promoción de la Inversión Privada del Proyecto Turístico El Chaco La Puntilla Lote D

Por medio de la presente, declaramos bajo juramento:

1. Que, (Denominación/Razón social de cada uno de los integrantes del Consorcio) se han asociado a través de un consorcio a los efectos de participar en el Concurso Público.
2. Que, (Denominación/Razón social de cada uno de los integrantes del Consorcio) son empresas constituidas de acuerdo con la legislación de y mantienen su existencia.
3. Que la participación porcentual de cada uno de los integrantes del Consorcio es la siguiente:

Integrante (Denominación/Razón Social)	Participación % en el Consorcio
	%
	%
	%
Total:	100 %



4. Que, (Denominación/Razón social de cada uno de los integrantes del Consorcio) son responsables solidaria e indivisiblemente frente al Estado Peruano, PROINVERSIÓN, MINCETUR, Gobierno Regional de Ica, Comité de PROINVERSIÓN y en general respecto de toda entidad pública que intervenga en el Concurso o en el Contrato de Compraventa con Reserva de Propiedad y Desarrollo Inmobiliario, respecto de todas y cada una de las obligaciones asumidas y declaraciones juradas presentadas en relación con el Concurso, de conformidad con lo establecido en las Bases.
5. Que, (Denominación/Razón social de cada uno de los integrantes del Consorcio) designamos como nuestro Representante Legal común al Sr., identificado con y al Sr., identificado con.....
6. Que, (Denominación de cada uno de los integrantes del Consorcio) señalamos como domicilio del Consorcio en el Perú el siguiente:



PERÚ

Ministerio de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción de la Inversión Privada

"DECENIO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL PERÚ"
"AÑO DE LA CONSOLIDACIÓN ECONÓMICA Y SOCIAL DEL PERÚ"

Lugar y fecha: de de 2011.

Entidad
 Participante (Consortio)

Nombre
 Representante Legal del Participante

Firma
 Representante Legal del Participante

Integrante 1
 Denominación del Integrante 1

Nombre
 Representante Legal del Integrante 1

Firma
 Representante Legal del Integrante 1

Integrante 2
 Denominación del Integrante 2

Nombre
 Representante Legal del Integrante 2

Firma
 Representante Legal del Integrante 2

Integrante 3
 Denominación del Integrante 3

Nombre
 Representante Legal del Integrante 3

Firma
 Representante Legal del Integrante 3





PERÚ

Ministerio de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción de la Inversión Privada

"DECENIO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL PERÚ"
"AÑO DE LA CONSOLIDACIÓN ECONÓMICA Y SOCIAL DEL PERÚ"

ANEXO 11 DECLARACION JURADA COMPROMISO DE CONTRATACION
(Experiencia técnica)

Por medio de la presente declaro bajo juramento lo siguiente:

Que hemos firmado un compromiso de contratar con(persona jurídica), en calidad de empresa encargada de promocionar y gestionar el Proyecto de Habilitación Urbana para un conjunto de Viviendas Vacacionales a desarrollarse en el Lote D del Complejo Turístico El Chaco La Puntilla, Paracas, de acuerdo al Contrato de Contrato de Compraventa con Reserva de Propiedad y Desarrollo Inmobiliario, mediante el cual en la eventualidad de ser nosotros el Postor que obtenga la Buena Pro conforme a las Bases del presente Concurso, nos comprometemos a celebrar, en la oportunidad establecida en el contrato de Compraventa con Reserva de Propiedad y Desarrollo Inmobiliario, un contrato de gerencia de Proyecto u otra modalidad contractual similar con la empresa mencionada, en virtud del cual esta última se compromete a promocionar y gestionar el Proyecto en referencia, durante el plazo de vigencia del Contrato, de conformidad con lo establecido en la Bases y el Contrato, y en el que se establecerá de forma expresa la responsabilidad solidaria de ambas partes por la correcta y eficiente ejecución del Proyecto. El referido contrato de gerencia deberá consignar tales compromisos y responsabilidades en los términos indicados en la presente declaración jurada.

Que, en caso se resuelva el contrato suscrito con la indicada empresa, por cualquier causal, nos obligamos a sustituir a dicha Empresa por otra que cumpla con los mismos requisitos exigidos para la Empresa inicial. Dicho Contrato de Gerencia deberá contener, cuando menos, los términos establecidos en el Contrato de Gerencia inicial, debiendo contar con la autorización previa del Supervisor del Contrato.



Lugar y fecha:de.....2011.



Entidad
Participante
Nombre
Representante Legal del Participante
Firma
Representante Legal del Participante

Empresa
Nombre
Representante Legal Empresa
Firma
Representante Legal Empresa



PERÚ

Ministerio de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción de la Inversión Privada

"DECENIO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL PERÚ"
"AÑO DE LA CONSOLIDACIÓN ECONÓMICA Y SOCIAL DEL PERÚ"

ANEXO 12.- FORMULARIO DE PRESENTACIÓN DE INFORMACIÓN FINANCIERA Y TÉCNICA

Apéndice 12.1.- Formulario de presentación de información financiera y técnica para Personas Jurídicas

Referencia: Concurso Público - Proceso de Promoción de la Inversión Privada del Proyecto Turístico El Chaco La Puntilla Lote D

I. REQUISITOS FINANCIEROS

A. Patrimonio Neto del Participante.

Tabla A.- Patrimonio Neto del Participante

PATRIMONIO NETOUS \$ []*
-----------------	--------------	----

* Corresponde al mes dedel año

B. Información Financiera adicional del Postor correspondiente a los últimos tres ejercicios anuales.

Declarante:

Tabla B.- información financiera del Participante

Información requerida	2007	2008	2009
Activos			
Pasivos			
Patrimonio			
Facturación			
Utilidad Operativa			
Utilidad Neta (después de impuestos)			
Índice de endeudamiento a corto plazo			
Índice de endeudamiento a largo plazo			

II. REQUISITOS TÉCNICOS

C. PARTICIPANTE: _____

Tabla C.- Ejecución proyectos de vivienda



PERÚ

Ministerio de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción de la Inversión Privada

"DECENIO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL PERÚ"
"AÑO DE LA CONSOLIDACIÓN ECONÓMICA Y SOCIAL DEL PERÚ"

Tipo de proyecto (urbanizaciones, conjuntos vivienda, clubes residenciales, clubes de playa u otros proyectos similares)	Nombre del Proyecto	Años de ejecución (precisar inicio de actividades y fin de ser el caso)	Monto de inversión (US\$)

En caso de que la información consignada en la Tabla C corresponda a un tercero:

Nombre de la Empresa: _____

Lugar y fecha: _____ de _____ de 2011.

Entidad _____

Participante

Nombre _____

Representante Legal del Participante

Firma _____

Representante Legal del Participante

De corresponder:

Entidad _____

Denominación de la empresa contratada (Tabla C)

Nombre _____

Representante Legal de la Empresa contratada

Firma _____

Representante Legal de la Empresa contratada





PERÚ

Ministerio de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción de la Inversión Privada

"DECENIO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL PERÚ"
"AÑO DE LA CONSOLIDACIÓN ECONÓMICA Y SOCIAL DEL PERÚ"

Apéndice 12.2.- Formulario de presentación de información financiera y técnica para Consorcios

Referencia: Concurso Público - Proceso de Promoción de la Inversión Privada del Proyecto Turístico El Chaco La Puntilla Lote D

I. REQUISITOS FINANCIEROS

A. Patrimonio Neto de los integrantes del Consorcio.

Tabla A.- Patrimonio Neto de los integrantes del Consorcio

Integrante del Consorcio	Patrimonio neto individual	% de Participación en el Consorcio
1.		
2.		
3.		
4.		
5.		
TOTAL		

(1) Corresponde al mes de

B. Información Financiera adicional del Postor correspondiente a los últimos tres ejercicios anuales

Declarante:

Tabla B.- información financiera de cada uno de los integrantes del Consorcio (debe presentarse una tabla por cada integrante del Consorcio)

Información requerida	2007	2008	2009
Activos			
Pasivos			
Patrimonio			
Facturación			
Utilidad Operativa			
Utilidad Neta (después de impuestos)			
Índice de endeudamiento a corto plazo			
Índice de endeudamiento a largo plazo			

II. REQUISITOS TECNICOS

C. EXPERIENCIA TÉCNICA





PERÚ

Ministerio de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción de la Inversión Privada

"DECENIO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL PERÚ"
"AÑO DE LA CONSOLIDACIÓN ECONÓMICA Y SOCIAL DEL PERÚ"

C.1 INTEGRANTE 1 :

Tabla C.- Experiencia en Ejecución de Proyectos de Vivienda

Table with 4 columns: Tipo de proyecto (urbanizaciones, conjuntos de vivienda, clubes residenciales, clubes de playa u otros proyectos similares), Nombre del Proyecto, Años de ejecución (precisar inicio de actividades y fin de ser el caso), Monto de inversión (US\$)

En caso de que la información consignada en la Tabla C.1 corresponda a un tercero a ser contratado:

Nombre de tercero:

Lugar y fecha: de de 2011.

Integrante 1 Denominación del Integrante 1

Nombre Representante Legal del Integrante 1

Firma Representante Legal del Integrante 1

Integrante 2 Denominación del Integrante 2

Nombre Representante Legal del Integrante 2

Firma Representante Legal del Integrante 2

Integrante 3 Denominación del Integrante 3

Nombre Representante Legal del Integrante 3

Firma Representante Legal del Integrante 3



Handwritten signature



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

"DECENIO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL PERÚ"
"AÑO DE LA CONSOLIDACIÓN ECONÓMICA Y SOCIAL DEL PERÚ"

ANEXO 13.- ACUERDO DE CONFIDENCIALIDAD

Referencia: Concurso Público - Proceso de Promoción de la Inversión Privada del Proyecto Turístico El Chaco La Puntilla Lote D

I. Compromiso de confidencialidad

Por medio de la presente, nos comprometemos a lo siguiente:

A mantener confidencialidad respecto de toda la información obtenida, a no divulgar ningún material o información a terceras personas sin la previa autorización escrita del Comité de PROINVERSIÓN, a no utilizar la información para ningún otro propósito que no esté relacionado con el Concurso Público y a no utilizar la información de cualquier manera que pudiera generar conflictos con los intereses del Estado Peruano, sus funcionarios o dependencias, el MINCETUR, el Gobierno Regional de Ica, PROINVERSIÓN y el Comité de PROINVERSIÓN.

La información obtenida será puesta a disposición de nuestro personal, ejecutivos y consultores, por motivos relacionados con el proceso de Concurso Público. Dicho 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 de PROINVERSION.



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 el Estado Peruano, sus funcionarios o dependencias, ni el MINCETUR, ni el Gobierno Regional de Ica, ni funcionarios de PROINVERSIÓN, ni el Comité de PROINVERSION, 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 proceso de Concurso Público.

Aceptamos que ninguna de las informaciones suministradas, ningún material, discusión, negociación u otros asuntos relacionados constituyen una oferta por parte de Comité de PROINVERSION o en nombre de éstos, y que no servirán de base o serán tomados en



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

"DECENIO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL PERÚ"
"AÑO DE LA CONSOLIDACIÓN ECONÓMICA Y SOCIAL DEL PERÚ"

cuenta en conexión con cualquier acuerdo, excepto cuando haya sido expresamente acordado por escrito con dicho Comité de PROINVERSIÓN.

A petición del Comité de PROINVERSIÓN 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 de PROINVERSIÓN 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 registrarán 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.

II. Aceptación de límites en la responsabilidad por información recibida

Por medio de la presente, declaramos que conocemos y aceptamos lo siguiente:

Basamos nuestra decisión, de presentar nuestras Propuestas Técnicas y Propuestas Económicas, en función a nuestras propias investigaciones, exámenes, inspecciones, visitas, entrevistas y otros. En tal sentido, es obligación y responsabilidad de nosotros, revisar y evaluar las características particulares de la futura administración y operación de los proyectos materia del Concurso Público, así como de cualquier actividad a ser realizada o vinculada a los lotes a ser transferidos.

El Estado Peruano o cualquier dependencia de éste; PROINVERSIÓN; el Comité de PROINVERSIÓN, sus integrantes y asesores no garantizan, ni expresa ni implícitamente, la totalidad, integridad, fiabilidad, o veracidad de la información que se suministre. En consecuencia, no podrá responsabilizarse a las partes mencionadas, o a sus representantes, por el uso que pueda darse a dicha información o por cualquier inexactitud de la misma, por su falta, por su no uso o por cualquier otra causa.

La limitación enunciada en el párrafo anterior, alcanza a la información 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 incurridos por el Estado peruano o cualquier dependencia, organismo o funcionario de éste; PROINVERSIÓN; el Comité de PROINVERSIÓN, sus integrantes y asesores.

La designación de Agentes Autorizados, Representantes Legales o la suscripción de la presente Declaración Jurada, constituye la aceptación por parte del Postor interesado de lo dispuesto en el mismo, así como su renuncia irrevocable e incondicional a cualquier



PERÚ

Ministerio de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción de la Inversión Privada

"DECENIO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL PERÚ"
"AÑO DE LA CONSOLIDACIÓN ECONÓMICA Y SOCIAL DEL PERÚ"

acción, reclamo, demanda, denuncia o solicitud de indemnización contra el Estado peruano o cualquier dependencia, organismo, funcionario o empleado de éste; PROINVERSIÓN; el Comité de PROINVERSIÓN, sus integrantes y Asesores.

Lugar y fecha: de de 2011.

Entidad
 Denominación del Participante
 Nombre
 Representante Legal del Participante
 Firma
 Representante Legal del Participante

En caso de Consorcios:

Entidad
Participante (Consortio)



Integrante 1
 Denominación del Integrante 1
 Nombre
 Representante Legal del Integrante 1
 Firma
 Representante Legal del Integrante 1



Integrante 2
 Denominación del Integrante 2
 Nombre
 Representante Legal del Integrante 2
 Firma
 Representante Legal del Integrante 2

Integrante 3
 Denominación del Integrante 3
 Nombre
 Representante Legal del Integrante 3
 Firma
 Representante Legal del Integrante 3



PERÚ

Ministerio de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción de la Inversión Privada

"DECENIO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL PERÚ"
"AÑO DE LA CONSOLIDACIÓN ECONÓMICA Y SOCIAL DEL PERÚ"

ANEXO 14.- FORMULARIO DE PRESENTACIÓN DE NÚMERO DE LOTES A HABILITARSE OFRECIDOS EN LA PROPUESTA TÉCNICA

Referencia: Concurso Público - Proceso de Promoción de la Inversión Privada del Proyecto Turístico El Chaco La Puntilla Lote D

(Completar, según corresponda)

Lote	Proyecto	Capacidad Ofrecida
D	Condominio vacacional lotes de vivienda habilitados

La información consignada tiene carácter de Declaración Jurada.

Lima, de de.....

Entidad

Participante

Nombre

Representante Legal del Participante

Firma

Representante Legal del Participante





"DECENIO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL PERÚ"
 "AÑO DE LA CONSOLIDACIÓN ECONÓMICA Y SOCIAL DEL PERÚ"

ANEXO 15.- MODELO DE CARTA DE PRESENTACIÓN DE PROPUESTA ECONÓMICA

Lima,

Señores:
**Comité de PROINVERSIÓN en
 Proyectos de Infraestructura y de Servicios Públicos**
Presente. -

Referencia: Concurso Público - Proceso de Promoción de la Inversión Privada del Proyecto Turístico El Chaco La Puntilla Lote D

Por la presente oferta económica, nosotros, *****PARTICIPANTE PRECALIFICADO*****, nos comprometemos a pagar la suma de US\$..... (.....y DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA) por el Lote D que forma parte del Proyecto Turístico "El Chaco - La Puntilla", de conformidad con las condiciones previstas en las Bases del Concurso y el respectivo Contrato de Compraventa con Reserva de Propiedad y Desarrollo Inmobiliario.



Los términos antes referidos, tienen el significado que se les da en las Bases y Contrato de Compraventa con Reserva de Propiedad y Desarrollo Inmobiliario del Concurso.

Declaramos conocer que nuestra Oferta Económica se incorporará al Contrato de Compraventa con Reserva de Propiedad y Desarrollo Inmobiliario en todos sus términos y condiciones y sin excepción alguna y que la misma tiene el carácter de declaración jurada.



Postor
 Participante Precalificado
 Nombre
 Representante Legal del Participante Precalificado
 Firma
 Representante Legal del Participante Precalificado

(1) La Propuesta Económica deberá ser expresada en números enteros.



PERÚ

Ministerio de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción de la Inversión Privada

"DECENIO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL PERÚ"
"AÑO DE LA CONSOLIDACIÓN ECONÓMICA Y SOCIAL DEL PERÚ"

ANEXO 16.- CONTRATO DE COMPRA VENTA CON RESERVA DE PROPIEDAD Y DESARROLLO INMOBILIARIO

Señor Notario:

Sírvase extender en su Registro de Escrituras Públicas, una en la que conste el presente Contrato de Compraventa con Reserva de Propiedad y Desarrollo Inmobiliario que celebran de una parte el Ministerio de Comercio Exterior y Turismo, (en adelante "MINCETUR") con domicilio en Calle 1 Oeste N° 50, Urb. Corpac, San Isidro, Lima, debidamente representado por _____, identificado con DNI N° _____ según designación efectuada mediante _____; y, de la otra parte _____ con RUC N° _____, con domicilio en _____ representado por _____ con DNI N° _____, según poderes inscritos en la Partida Electrónica N° _____ del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de _____ (en adelante "el COMPRADOR").

Interviene en el Contrato la Agencia de Promoción para la Inversión Privada - PROINVERSIÓN (en adelante PROINVERSIÓN) con domicilio en Av. Paseo de la República N° 3361, noveno piso, San Isidro, Lima, debidamente representada por _____ identificada con DNI N° _____ según designación efectuada mediante _____.

El Contrato se celebra en los términos y condiciones siguientes:

CLÁUSULA PRIMERA: ANTECEDENTES Y DISPOSICIONES GENERALES

- 1.1 A través del Decreto Legislativo N° 674 del 25 de setiembre de 1991, se promulgó la Ley de Promoción de la Inversión Privada de las Empresas del Estado.
- 1.2 Mediante Ley N° 26440 se precisó que los Proyectos Especiales, organismos y otros proyectos que están bajo responsabilidad de órganos estatales, se encuentran comprendidos en el proceso de promoción de la inversión privada a que se refiere el Decreto Legislativo N° 674.
- 1.3 A través de la Ley N° 28660, Ley que determina la Naturaleza Jurídica de PROINVERSIÓN, se estableció que la Agencia de Promoción de la Inversión Privada - PROINVERSIÓN es un organismo público descentralizado adscrito al sector Economía y Finanzas, con personería jurídica, autonomía técnica, funcional, administrativa, económica y financiera, constituyendo un pliego presupuestal.
- 1.4 Posteriormente, a través del Decreto Supremo N° 034-2008-PCM se aprobó la calificación de PROINVERSIÓN, entre otros, como Organismo Público Ejecutor.
- 1.5 Mediante Decreto Supremo N° 042-2009-EF del 18 de febrero de 2009, se aprobó el Reglamento de Organización y Funciones de PROINVERSIÓN, el mismo que establece entre sus funciones la de efectuar el seguimiento del cumplimiento de los compromisos de inversión, así como supervisar el cumplimiento de las





PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

"DECENIO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL PERÚ"
"AÑO DE LA CONSOLIDACIÓN ECONÓMICA Y SOCIAL DEL PERÚ"

obligaciones de pago por parte de los inversionistas, en los casos de los procesos de promoción de la inversión privada desarrollados al amparo de cualquier modalidad en la que se establezca pago diferido.

- 1.6 Mediante Resolución Suprema N° 444-2001-EF del 14 de septiembre de 2001, modificada por la Resolución Suprema N° 145-2002-EF, Resolución Suprema N° 228-2002-EF y Resolución Suprema N° 009-2003-EF, se constituyó el Comité de PROINVERSIÓN en Proyectos de Infraestructura y de Servicios Públicos.
- 1.7 Mediante acuerdo del Consejo Directivo de PROINVERSIÓN adoptado en sesión de fecha 9 de julio de 2003, se aprobó la modificación del Plan de Promoción del Proyecto Turístico El Chaco - La Puntilla, estableciéndose que el proceso se ejecutaría bajo el marco legal del Decreto Legislativo N° 674, definiéndose como modalidad aplicable la establecida en el literal a) del Artículo 2 de dicho Decreto Legislativo.
- 1.8 Mediante Resolución Suprema N° 195-2003-EF del 2 de octubre de 2003, se ratificó el acuerdo del Consejo Directivo a que se refiere el párrafo anterior.
- 1.9 Dicho Plan de Promoción fue modificado mediante Resoluciones Supremas N° 031-2005-EF y N° 061-2005-EF, en el sentido de variar el esquema financiero y la modalidad de pago de los predios de contado a diferido, respectivamente.
- 1.10 Mediante Resolución Suprema N° 036-2009-EF, del 21 de marzo de 2009, se constituyeron los Comités Especiales de PROINVERSIÓN, disponiendo además que el Consejo Directivo de PROINVERSIÓN definirá los procesos de promoción de inversión privada, así como las iniciativas privadas que serán de competencia de cada uno de los referidos Comités Especiales.
- 1.11 Mediante acuerdo del Consejo Directivo de PROINVERSIÓN adoptado en su sesión de fecha 15 de abril de 2009, se aprobó la modificación del Plan de Promoción de la Inversión Privada del Proyecto Turístico El Chaco La Puntilla en cuanto al esquema financiero correspondiente al Lote D. La referida modificación fue ratificada por Resolución Suprema N° 069-2009-EF del 27 de junio de 2009.
- 1.12 Mediante acuerdo del Consejo Directivo de PROINVERSIÓN adoptado en su sesión de fecha 6 de mayo de 2009, se aprobó asignar al Comité de PROINVERSIÓN en Activos, Inmuebles y otros Proyectos del Estado – PRO VALOR el Proyecto Turístico El Chaco La Puntilla Lote D.
- 1.13 Por Resolución Suprema N° 055-2009-EF del 25 de mayo de 2009 se dejó sin efecto la designación de miembros permanentes del Comité de PROINVERSIÓN en Proyectos de Infraestructura y de Servicios Públicos.
- 1.14 Mediante Acuerdo del Consejo Directivo de PROINVERSIÓN de fecha _____ de _____ de _____, se aprobaron las Bases y Precio Base del Concurso Público del Proceso de Promoción de la Inversión Privada del Proyecto Turístico El Chaco La Puntilla Lote D.



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

"DECENIO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL PERÚ"
"AÑO DE LA CONSOLIDACIÓN ECONÓMICA Y SOCIAL DEL PERÚ"

- 1.15 Con fecha _____ de _____ de _____, el Comité de PROINVERSIÓN en Activos, Inmuebles y otros Proyectos del Estado - PRO VALOR, adjudicó la buena pro del Concurso a _____, quien ha acreditado el cumplimiento de las condiciones previstas en las Bases para proceder a la suscripción del presente Contrato.
- 1.16 En este Contrato, los siguientes términos tendrán los significados que a continuación se indican:
- 1.16.1 Acta de Culminación de Avance Mínimo de las Obras: Es el documento emitido por el Supervisor del Contrato suscrito conjuntamente con el COMPRADOR, mediante el cual se deja constancia de la culminación del 15% de las Obras, luego de verificar la realización de los actos enunciados a continuación, quedando consignadas expresamente las fechas en las que:
- (i) La Municipalidad Distrital de Paracas aprobó el Proyecto;
 - (ii) Se otorgó la autorización para el inicio de las Obras; y,
 - (iii) El Supervisor del Contrato dio la conformidad a la culminación del 15% de avance de obras como mínimo.
- 1.16.2 Acta de Culminación de las Obras: Es el documento emitido por el Supervisor del Contrato suscrito conjuntamente con EL COMPRADOR, mediante el cual se deja constancia de la culminación de las Obras en forma total. Este documento deberá señalar la fecha en la que el Supervisor del Contrato dio la conformidad total de las Obras.
- 1.16.3 Adjudicatario: Es el postor favorecido con la adjudicación de la buena pro del Concurso.
- 1.16.4 Agencia de Promoción de la Inversión Privada – PROINVERSIÓN: Es el organismo a que se refiere la Ley N° 28660 y el Decreto Supremo N° 042-2009-EF, que interviene en el Contrato, al que se le han asignado, entre otras funciones, efectuar el seguimiento del cumplimiento de los compromisos de inversión asumidos por los inversionistas, así como supervisar el cumplimiento de las obligaciones de pago, por parte de los inversionistas, en los casos de los procesos de promoción de la inversión privada desarrollados al amparo de cualquier modalidad en la que se establezca pago diferido.
- 1.16.5 Anexos: Son los que obran mencionados en la Cláusula Décima Cuarta y que forman parte integrante del Contrato.
- 1.16.6 Autoridad Gubernamental: Es cualquier gobierno o autoridad nacional, regional, departamental, provincial o municipal, o cualquiera de sus dependencias o agencias, regulatorias o administrativas, o cualquier entidad u organismo del Perú que conforme a ley ejerza poderes ejecutivos, legislativos o judiciales, o que pertenezca a cualquiera de los





PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

"DECENIO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL PERÚ"
"AÑO DE LA CONSOLIDACIÓN ECONÓMICA Y SOCIAL DEL PERÚ"

gobiernos, autoridades o instituciones anteriormente citadas, con competencia sobre las personas o materias en cuestión.

- 1.16.7 **Bases:** Es el documento, incluidos sus anexos, apéndices y las circulares emitidas por el Comité de PROINVERSIÓN, que fijó los términos bajo los cuales se desarrolló el Concurso.
- 1.16.8 **Compromiso de Inversión en la Reserva Nacional de Paracas:** Es el compromiso de inversión que el COMPRADOR se obliga a cumplir y que tiene por objeto la construcción o mejoramiento de infraestructura turística y facilidades para la atención de los turistas dentro de la Reserva Nacional de Paracas de acuerdo a lo estipulado en la Cláusula Sexta del Contrato.
- 1.16.9 **Comisión de Uso de los Fondos:** Ente designado mediante Acuerdo del Consejo Directivo de PROINVERSIÓN adoptado en su sesión del 8 de mayo de 2007 y que tiene como función la aprobación de las obras de infraestructura turística específica a ser ejecutadas con cargo a los recursos derivados del cumplimiento del Compromiso de Inversión en la Reserva Nacional de Paracas a cargo del COMPRADOR. Asimismo, es la que supervisa la utilización de los recursos del referido compromiso de inversión.
- Se encuentra conformada por un representante del Gobierno Regional de Ica, quien la preside, un representante del MINCETUR, un representante del Servicio Nacional de Áreas Naturales Protegidas (SERNANP) un representante de la Municipalidad Distrital de Paracas y un representante de PROINVERSIÓN.
- 1.16.10 **Comité de PROINVERSIÓN:** Es el Comité de PROINVERSIÓN en Activos, Inmuebles y otros Proyectos del Estado - PRO VALOR, constituido mediante Resolución Suprema N° 036-2009-EF.
- 1.16.11 **COMPRADOR:** Es el Adjudicatario que suscribe el Contrato.
- 1.16.12 **Concurso:** Es el Concurso Público del Proceso de Promoción de la Inversión Privada del Proyecto Turístico El Chaco La Puntilla Lote D.
- 1.16.13 **Contrato de Compraventa con Reserva de Propiedad y Desarrollo Inmobiliario o Contrato:** Es el acuerdo contenido en el presente documento incluyendo sus anexos.
- 1.16.14 **Días Calendario:** Son los días hábiles, no hábiles y feriados declarados no laborables.
- 1.16.15 **Días Hábiles:** Son los días hábiles, es decir, que no sean sábado o domingo o feriado no laborable declarado como tal por la Autoridad Gubernamental en la ciudad de Lima o en la región donde se encuentra localizado el Lote D. También se entiende como feriados los días en que





PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

"DECENIO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL PERÚ"
"AÑO DE LA CONSOLIDACIÓN ECONÓMICA Y SOCIAL DEL PERÚ"

los bancos en la ciudad de Lima no se encuentran obligados a atender al público por disposición de la Autoridad Gubernamental.

- 1.16.16 Dólar, Dólar de los Estados Unidos de América o US\$: Es la moneda de curso legal en los Estados Unidos de América.
- 1.16.17 Fecha de Cierre: Es el día, hora y lugar en que se suscribe el Contrato.
- 1.16.18 Fuerza Mayor: Es aquella situación regulada en la Cláusula 9.6 del Contrato.
- 1.16.19 Garantía de Fiel Cumplimiento del Compromiso de Inversión en la Reserva Nacional de Paracas: Es la carta fianza bancaria, o alternativamente la stand-by letter, otorgada para asegurar el fiel cumplimiento del Compromiso de Inversión en la Reserva Nacional de Paracas por parte del COMPRADOR.
- 1.16.20 Garantía de Fiel Cumplimiento del Contrato: Es la carta fianza bancaria, o alternativamente la stand-by letter, otorgada para asegurar el cumplimiento de las obligaciones del COMPRADOR.
- 1.16.21 Leyes y Disposiciones Aplicables: Es el conjunto de disposiciones legales peruanas que regulan y/o afectan directa o indirectamente el Contrato. Incluyen la Constitución Política del Perú, las normas con rango de ley, los reglamentos, directivas y resoluciones, así como cualquier otra que conforme al ordenamiento jurídico de la República del Perú resulte aplicable.
- 1.16.22 Lote D: Es el terreno de un área de 181,854.33 m², cuya ubicación, linderos, perímetro y demás características figuran en los planos y memoria descriptiva que forman parte del Contrato como Anexo 6.
- 1.16.23 MINCETUR: Es el Ministerio de Comercio Exterior y Turismo.
- 1.16.24 Obras: Es el resultado de los trabajos de construcción y equipamiento para la ejecución del Proyecto de acuerdo al compromiso asumido por el COMPRADOR en su Oferta Técnica y que comprende asimismo, las Obras Complementarias.
- 1.16.25 Obras Complementarias: Son las instalaciones y edificaciones adicionales a las Obras, destinadas a facilitar las actividades de esparcimiento y recreación de los ocupantes del condominio vacacional a desarrollarse en el Lote D, tales como casa club, piscinas, campos deportivos, etc.
- 1.16.26 Oferta Técnica: Es la oferta elaborada y presentada por el Adjudicatario dentro de su propuesta técnica de conformidad con lo dispuesto en los términos de referencia de las Bases, la misma que forma parte integrante del Contrato como Anexo 2. Comprende el Anexo 14 de las Bases.





PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

"DECENIO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL PERÚ"
"AÑO DE LA CONSOLIDACIÓN ECONÓMICA Y SOCIAL DEL PERÚ"

- 1.16.27 Parte: Es, según sea el caso, el COMPRADOR o el MINCETUR.
- 1.16.28 Partes: Son, conjuntamente, el COMPRADOR y el MINCETUR.
- 1.16.29 Proyecto: Es el proyecto turístico de habilitación urbana de un condominio vacacional con 200 lotes para viviendas como mínimo.
- 1.16.30 Supervisor del Contrato: Tendrá a su cargo la supervisión, administración, ejecución y cobranza de las obligaciones a cargo del COMPRADOR previstas en el Contrato.

CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO DEL CONTRATO Y PACTO DE RESERVA DE PROPIEDAD

2.1 En virtud del presente Contrato:

2.1.1 El MINCETUR se obliga a transferir la propiedad del Lote D a favor del COMPRADOR. Por su parte, el COMPRADOR se obliga a pagar al MINCETUR el monto total del precio pactado en el Numeral 2.1.2 de la presente cláusula.

2.1.2 El precio del Lote D asciende a la suma de US\$ _____ (_____ y _____/100 Dólares de los Estados Unidos de América) que el COMPRADOR pagará conforme al siguiente detalle:

- a) Un pago inicial, equivalente al cuarenta por ciento (40%) del precio del Lote D a la firma del Contrato que el MINCETUR declara haber recibido, sin más comprobante ni recibo que la firma de su representante legal en el presente instrumento, y;
- b) La cancelación del precio de Lote D, esto es el sesenta por ciento (60%), a la fecha de suscripción del Acta de Culminación de Avance Mínimo de las Obras.

2.1.3 Asimismo, el COMPRADOR se obliga a:

- a) Cumplir con el Compromiso de Inversión en la Reserva Nacional de Paracas señalado en la Cláusula Sexta del Contrato, y;
- b) Desarrollar el Proyecto de acuerdo a su Oferta Técnica.

2.1.4 El COMPRADOR manifiesta por anticipado su consentimiento para que PROINVERSIÓN y/o el MINCETUR designen al Supervisor del Contrato.

2.1.5 El COMPRADOR, mediante la presente declaración, reconoce y conviene que el Lote D le será transferido "ad corpus" de acuerdo a lo señalado en el Artículo 1577º del Código Civil y en la condición o estado en que se encuentra. Por lo tanto, declara conocer y aceptar su condición y estado, no





PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

"DECENIO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL PERÚ"
"AÑO DE LA CONSOLIDACIÓN ECONÓMICA Y SOCIAL DEL PERÚ"

teniendo nada que reclamar al respecto, renunciando expresamente a cualquier acción o excepción tendiente a invalidar el Contrato.

En tal sentido, las contraprestaciones pactadas por las Partes no sufrirán variación alguna como resultado de diferencias en el área, perímetro, linderos y demás características del Lote D contenidas en el Anexo 6 del Contrato.

2.1.6 La transferencia incluye todo cuanto de hecho y/o por derecho le pudiese corresponder al Lote D objeto de venta, incluidos sus usos, costumbres, derechos de paso, servidumbres, entradas, salidas, aires, estructuras, instalaciones y accesorios que correspondan al mismo.

2.1.7 El COMPRADOR declara que, de acuerdo a las Bases y demás documentos derivados del Concurso, realizó sus propias investigaciones, exámenes, inspecciones, visitas, entrevistas, análisis y conclusiones para determinar su participación en el Concurso, así como para la consecuente suscripción del Contrato, por lo que no serán reconocidos ajustes posteriores al precio a que se refiere el Numeral 2.1.2 o al monto y/o condiciones del Compromiso de Inversión en la Reserva Nacional de Paracas a que se refiere la Cláusula Quinta, por cualquier causa, incluyendo de manera enunciativa, pero no limitativa, el desconocimiento de información relativa a la situación, estado, condiciones y realidad del Lote D materia de transferencia.

2.1.8 El Lote D será entregado en posesión al COMPRADOR, "in situ" y bajo acta de recepción, el día y hora que determine MINCETUR, dentro de un plazo no mayor de treinta (30) Días Calendario contados a partir de la Fecha de Cierre. La entrega del Lote D se entenderá producida para todo efecto si, habiéndose notificado al COMPRADOR, este no concurre en la fecha y hora señaladas o, concurriendo, no suscribe el acta respectiva. Igualmente, conforme a lo dispuesto en el Artículo 1568° del Código Civil, con la entrega del Lote D se entenderá válidamente efectuada la transferencia del riesgo sobre estos al COMPRADOR.

2.1.9 La entrega se realizará con intervención de Notario Público. Los gastos notariales en los que se incurra serán de cargo del COMPRADOR.

2.2 Pacto de Reserva de Propiedad:

2.2.1 Las Partes acuerdan, al amparo de lo dispuesto por el Artículo 1583° del Código Civil, incorporar en el Contrato el pacto de reserva de propiedad a favor del MINCETUR. En consecuencia, este conservará la propiedad del bien materia del presente contrato aún cuando la posesión del mismo haya sido entregada al COMPRADOR.

En consecuencia, el MINCETUR se compromete a transferir la propiedad del Lote D, una vez que PROINVERSIÓN haya verificado:



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

"DECENIO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL PERÚ"
"AÑO DE LA CONSOLIDACIÓN ECONÓMICA Y SOCIAL DEL PERÚ"

- a) El cumplimiento de los actos contenidos en el Acta de Culminación de Avance Mínimo de las Obras.
 - b) Que el COMPRADOR haya cumplido con cancelar el Precio del Lote D.
 - c) Que el COMPRADOR mantenga vigente la Garantía de Fiel Cumplimiento del Contrato.
 - d) Que EL COMPRADOR mantenga vigente la Garantía de Fiel Cumplimiento por el saldo del Compromiso de Inversión en la Reserva Nacional de Paracas.
- 2.2.2 La sola entrega del bien no supone la transferencia de propiedad del Lote D. No obstante, conforme a lo indicado en el Numeral 2.1.8 el COMPRADOR asume el riesgo de la pérdida o deterioro desde el momento de la entrega.
- 2.2.3 De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 926° y Números 3 y 5 del Artículo 2019° del Código Civil, el Registrador Público de la Oficina Registral de la SUNARP correspondiente, deberá inscribir el pacto de reserva de propiedad referido en la presente cláusula, en calidad de carga y/o restricción al derecho de propiedad que se transfiere sobre el Lote D, materia del Contrato.



CLÁUSULA TERCERA: OBLIGACIONES DE LAS PARTES

3.1. Son obligaciones del COMPRADOR las siguientes:

- 3.1.1. Recibir el Lote D en las condiciones previamente establecidas y ejecutar el Proyecto en estricto cumplimiento de los requisitos y plazos mínimos señalados en los Anexos 1 y 2.
- 3.1.2. Ejecutar el Proyecto dando estricto cumplimiento a la cantidad de lotes, así como los servicios e instalaciones ofrecidos, de acuerdo a la Oferta Técnica incluida en el Anexo 2.
- 3.1.3. Realizar las gestiones y/o trámites necesarios para la subdivisión y/o independización del Lote D, ante las entidades privadas y/o autoridades municipales, registrales y, en general, ante las Autoridades Gubernamentales. Los trámites y gastos derivados de la subdivisión y/o independización del Lote D serán de cuenta, costo y riesgo del COMPRADOR.
- 3.1.4. Gestionar y obtener las correspondientes autorizaciones, registros, licencias, permisos y similares ante las entidades privadas y/o Autoridades Gubernamentales para desarrollar el Proyecto, asumiendo los costos correspondientes.
- 3.1.5. Realizar todas las gestiones y trámites necesarios para la dotación de los servicios básicos e infraestructura que se requieran para ejecutar el





PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

"DECENIO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL PERÚ"
"AÑO DE LA CONSOLIDACIÓN ECONÓMICA Y SOCIAL DEL PERÚ"

Proyecto, tales como electricidad, agua potable y otras obras básicas de habilitación urbana; asumiendo los costos correspondientes.

- 3.1.6. Cumplir con las obligaciones legales vinculadas al libre acceso a las playas (carga legal), a que se refiere la Ley N° 26856.
- 3.1.7. En caso el COMPRADOR haya acreditado la experiencia técnica a través de un tercero, deberá presentar en la fecha de suscripción del presente instrumento un contrato definitivo debidamente suscrito por el representante legal del COMPRADOR y por el representante legal de la empresa con la que el Adjudicatario acreditó la experiencia mínima requerida en las Bases, que garantice, a satisfacción del Comité de PROINVERSIÓN, el cumplimiento del Proyecto durante el plazo de las Obras, de acuerdo a las condiciones establecidas en el Contrato.

La suscripción del contrato definitivo no exime la responsabilidad del COMPRADOR por el cumplimiento de las Obras y, en general, por el cumplimiento de las obligaciones derivadas del Contrato, asumiendo, en consecuencia, las responsabilidades correspondientes en caso de incumplimiento o cumplimiento parcial, tardío o defectuoso.

En tal caso, la empresa contratada y el COMPRADOR asumirán, solidariamente, el cumplimiento de las obligaciones del Proyecto durante el plazo de las Obras, en lo que corresponda; debiéndose establecer dicha solidaridad expresamente en el respectivo contrato.

- 3.1.8. Entregar en la fecha de suscripción del Contrato, la Garantía de Fiel Cumplimiento del Contrato.
- 3.1.9. Entregar en la fecha de suscripción del Contrato, la Garantía de Fiel Cumplimiento del Compromiso de Inversión en la Reserva Nacional de Paracas.
- 3.1.10. Otras obligaciones señaladas en el Contrato y sus anexos.

3.2. Son obligaciones del MINCETUR, las siguientes:

- 3.2.1. Para efecto de lo dispuesto en los numerales precedentes, el MINCETUR se compromete a suscribir, en calidad de transferente del Lote D, la documentación que fuera requerida por las autoridades municipales, registrales y, en general, por las Autoridades Gubernamentales para, según corresponda, la realización u obtención por el COMPRADOR de las gestiones, trámites, licencias o permisos antes mencionados o cualquier otro que sea necesario para el cumplimiento del objeto del Contrato. Sin perjuicio de lo anterior, el COMPRADOR es responsable de llevar a cabo todas las gestiones y trámites necesarios para concretar la obtención de las referidas autorizaciones.



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

"DECENIO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL PERÚ"
"AÑO DE LA CONSOLIDACIÓN ECONÓMICA Y SOCIAL DEL PERÚ"

3.2.2. Entregar el Lote D al COMPRADOR en las condiciones establecidas en la cláusula segunda del Contrato.

3.2.3. Otras obligaciones derivadas del Contrato y sus Anexos.

CLÁUSULA CUARTA: EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

- 4.1. La ejecución de las Obras será realizada por el COMPRADOR, de acuerdo a las condiciones y plazos a que se refieren los Anexos 1 y 2 del Contrato.
- 4.2. El COMPRADOR podrá efectuar modificaciones o ampliaciones a su Oferta Técnica, previa aprobación del Supervisor del Contrato, siempre y cuando mantenga o mejore los parámetros que llevaron al Adjudicatario a obtener la buena pro del Concurso. Dichas modificaciones o ampliaciones deberán cumplir con los requisitos y estándares a que se refiere el Numeral 3.1.1 y Anexo 1 del Contrato.
- 4.3. El plazo para la ejecución de las Obras podrá variar si surgen inconvenientes en su desarrollo derivadas de Caso Fortuito o Fuerza Mayor según se indica en el Numeral 8.5 del Contrato o por causas no imputables al COMPRADOR, siempre que éste acredite, a satisfacción del Supervisor del Contrato, haber actuado con la debida diligencia. La ampliación del plazo para la ejecución de las Obras deberá ser proporcional al plazo del retraso incurrido como consecuencia del Caso Fortuito o la Fuerza Mayor o por causa no imputable al COMPRADOR.

En este caso, el COMPRADOR deberá presentar al Supervisor del Contrato por escrito una solicitud de ampliación de plazo, debidamente sustentada e indicando el período de ampliación requerido. Asimismo, de ser el caso, deberá adjuntar la renovación de la Garantía de Fiel Cumplimiento del Contrato cuyo plazo considere la ampliación solicitada.

- 4.4. El COMPRADOR no estará exento de responsabilidad en los casos en que los incumplimientos sean consecuencia de contratos u obligaciones que celebre o adquiera con terceras personas.
- 4.5. En caso que al vencimiento del plazo para la ejecución de las Obras, no se hubiesen culminado las mismas en los términos a que se refiere el Numeral 3.1.1 y Anexo 1 del Contrato, PROINVERSIÓN y/o el MINCETUR procederán a ejecutar el íntegro de la carta fianza de fiel cumplimiento del contrato como penalidad por el incumplimiento. Los recursos obtenidos de la ejecución de esta garantía serán destinados al desarrollo o mejoramiento de la infraestructura turística y facilidades para la atención de los turistas dentro de la Reserva Nacional de Paracas.
- 4.6. Una vez concluidas las Obras en los términos a que se refiere el Numeral 3.1 y el Anexo 1 del Contrato, el COMPRADOR solicitará al Supervisor del Contrato la suscripción del Acta de Culminación de las Obras.



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

"DECENIO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL PERÚ"
"AÑO DE LA CONSOLIDACIÓN ECONÓMICA Y SOCIAL DEL PERÚ"

Una vez suscrita el Acta de Culminación de las Obras, el Proyecto se considerará culminado completa y satisfactoriamente, procediéndose con la devolución de la garantía de fiel cumplimiento del contrato.

CLÁUSULA QUINTA: COMPROMISO DE INVERSIÓN EN BENEFICIO DE LA RESERVA NACIONAL DE PARACAS

Con sujeción a lo dispuesto en el Contrato, el COMPRADOR se obliga irrevocablemente al pago y cumplimiento del Compromiso de Inversión en la Reserva Nacional de Paracas, que se determinará del siguiente modo:

- 5.1. El Compromiso de Inversión en la Reserva Nacional de Paracas asciende a un monto fijo no comprendido en el precio del Lote D, ascendente a US\$ 545,563.00 (Quinientos Cuarenta y Cinco Mil Quinientos Sesenta y Tres y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América), que podrá ser pagado íntegramente al momento de suscribirse el Contrato o en doce (12) cuotas trimestrales sucesivas de US\$ 45,464.00 (Cuarenta y Cinco Mil Cuatrocientos Sesenta y Cuatro y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América) cada una, a ser canceladas en el último Día Hábil de los meses de marzo, junio, setiembre y diciembre.
- 5.2. El primer pago se efectuará después de haber transcurrido, al menos, tres (3) meses contados desde la Fecha de Cierre, considerando los meses de pago antes indicados.
- 5.3. El Compromiso de Inversión en la Reserva Nacional de Paracas será destinado exclusivamente al desarrollo o mejoramiento de infraestructura turística y facilidades para la atención de los turistas dentro de la Reserva Nacional de Paracas.
- 5.4. Los gastos necesarios para cumplir con las labores de supervisión serán descontados y/o aplicados con cargo a los depósitos correspondientes al Compromiso de Inversión en la Reserva Nacional de Paracas.
- 5.5. Todos los pagos del Compromiso de Inversión en la Reserva Nacional de Paracas deberán hacerse en Nuevos Soles, al "Tipo de Cambio Ponderado Venta" referido a Nuevos Soles y Dólares publicada por la Superintendencia de Banca y Seguros en la fecha que corresponda, o el tipo de cambio equivalente que lo sustituya.
- 5.6. En caso de demora en el pago de los depósitos del Compromiso de Inversión en la Reserva Nacional de Paracas, EL COMPRADOR quedará constituido en mora automáticamente, sin necesidad de intimación previa.
- 5.7. EL COMPRADOR quedará obligado al pago, en calidad de interés moratorio, de la tasa activa en moneda nacional (TAMN) que publique la Superintendencia de Banca y Seguros. Estos intereses se aplicarán sobre la suma pendiente de pago y se devengarán desde el día siguiente a la fecha de vencimiento de la obligación, hasta el día de su pago total efectivo.





PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

"DECENIO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL PERÚ"
"AÑO DE LA CONSOLIDACIÓN ECONÓMICA Y SOCIAL DEL PERÚ"

- 5.8. La falta de pago de dos (2) cuotas consecutivas, correspondientes al Compromiso de Inversión en la Reserva Nacional de Paracas a cargo del COMPRADOR, originará la ejecución total de la Garantía de Fiel Cumplimiento del Compromiso de Inversión en la Reserva Nacional de Paracas.

CLAUSULA SEXTA: GARANTÍA DE FIEL CUMPLIMIENTO DEL COMPROMISO DE INVERSIÓN EN LA RESERVA NACIONAL DE PARACAS

El Adjudicatario deberá entregar en la Fecha de Cierre la Garantía de Fiel Cumplimiento del Compromiso de Inversión en la Reserva Nacional de Paracas a que se refiere el Anexo N° 1 con las características de solidaria, incondicional, irrevocable, sin beneficio de excusión, ni división y de realización automática emitida a favor de PROINVERSIÓN según las características que se indican seguidamente:

- 6.1. Se otorgará en forma de carta fianza bancaria y deberá ser emitida por una Empresa Bancaria y mantenerse vigente hasta que se cumpla con el pago del cien por ciento (100%) del Compromiso de Inversión en la Reserva Nacional de Paracas.
- 6.2. Alternativamente, se podrá aceptar una fianza o stand-by letter solicitada por una Entidad Financiera Internacional la cual puede revestir la formalidad que emplee la Entidad Financiera Internacional que efectúe la operación, que tenga vigencia según el plazo establecido en el párrafo anterior, y que sea confirmada por una Empresa Bancaria.
- 6.3. El monto de la garantía será equivalente al cien por ciento (100%) del compromiso de inversión en la Reserva Nacional de Paracas, es decir, US\$ 545,563.00 (Quinientos Cuarenta y Cinco Mil Quinientos Sesenta y Tres y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América), la cual se mantendrá vigente hasta la cancelación total del referido compromiso.



CLÁUSULA SÉTIMA: GARANTÍA DE FIEL CUMPLIMIENTO DE CONTRATO

- 7.1. A fin de garantizar el correcto y oportuno cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones establecidas en el Contrato a cargo de COMPRADOR, se ha previsto la entrega de la Garantía de Fiel Cumplimiento del Contrato, la misma que deberá mantenerse vigente en los mismos términos, monto y condiciones desde la Fecha de Cierre hasta sesenta (60) Días Calendario posteriores a la culminación de la Obras, y/o en tanto existan obligaciones pendientes por parte del COMPRADOR.
- 7.2. Alternativamente, se podrá aceptar una fianza o stand-by letter solicitada por una Entidad Financiera Internacional la cual puede revestir la formalidad que emplee la Entidad Financiera Internacional que efectúe la operación, que tenga vigencia según el plazo establecido en el párrafo anterior, y que sea confirmada por una Empresa Bancaria.
- 7.3. El monto de la garantía será equivalente al diez (10%) del Precio del Lote D.





PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

"DECENIO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL PERÚ"
"AÑO DE LA CONSOLIDACIÓN ECONÓMICA Y SOCIAL DEL PERÚ"

CLÁUSULA OCTAVA: RESOLUCIÓN

- 8.1 Las partes acuerdan establecer como causales de resolución automática del presente Contrato las siguientes:
- 8.1.1 El incumplimiento de todos los actos considerados en el Acta de Culminación de Avance Mínimo de Obras en el plazo previsto en el Anexo 1 del Contrato.
 - 8.1.2 El establecimiento de cargas y gravámenes en el Lote D, antes de la transferencia de propiedad.
 - 8.1.3 La cesión de posición contractual que realice el COMPRADOR sin la autorización previa y por escrito del Supervisor del Contrato.
 - 8.1.4 La transferencia del Lote D, en forma total o parcial, sin la autorización previa y por escrito del Supervisor del Contrato.
 - 8.1.5 La no restitución o renovación de la Garantía de Fiel Cumplimiento del Contrato, en caso de ejecución de la misma.
 - 8.1.6 El incumplimiento de las reglas para la participación del Operador, establecidas en la Cláusula 3 del presente Contrato.
- 8.2 En caso que se verifiquen los supuestos de resolución antes indicados, el Supervisor del Contrato podrá dar por resuelto de manera automática el Contrato y, en consecuencia no se procederá a la transferencia de propiedad del Lote D. Asimismo, el COMPRADOR perderá todas las inversiones realizadas sobre el LOTE hasta ese momento, el importe de la garantía de fiel cumplimiento del contrato, así como el pago inicial entregado a la firma del presente Contrato, en calidad de penalidad.
- 8.3 La resolución se producirá de pleno derecho el Supervisor del Contrato comunique notarialmente al COMPRADOR que hace valer la presente cláusula resolutoria; haciéndose efectiva dicha resolución en la fecha de recepción en el domicilio señalado por el COMPRADOR en el presente contrato de la comunicación antes indicada.
- 8.4 En caso de resolución, ni el Supervisor del Contrato, ni el MINCETUR, ni PROINVERSIÓN ni el Estado en general estarán obligados a devolver el monto del pago inicial, los depósitos por Compromiso de Inversión u otra suma que pudiesen haber recibido del COMPRADOR, derivada del presente Contrato.
- 8.5 El COMPRADOR renuncia irrevocablemente a invocar hechos de terceros o causas no imputables a él, en caso de incumplimiento de cualesquiera de las obligaciones asumidas en este Contrato, con excepción de Caso Fortuito o Fuerza Mayor, debidamente comprobados, que puedan afectar el cumplimiento de las obligaciones asumidas en virtud del presente Contrato.



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

"DECENIO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL PERÚ"
"AÑO DE LA CONSOLIDACIÓN ECONÓMICA Y SOCIAL DEL PERÚ"

Para tal efecto, y para fines del Contrato, existirá una situación de Caso Fortuito o Fuerza Mayor siempre que se produzca un evento, condición o circunstancia no imputable a las Partes, de naturaleza extraordinaria, imprevisible e irresistible, que impide a alguna de ellas cumplir con la ejecución de las obligaciones a su cargo o cause su cumplimiento parcial, tardío o defectuoso. El suceso deberá estar fuera del control razonable de la Parte que invoque la causal, la cual, a pesar de todos los esfuerzos razonables para prevenirlos o mitigar sus efectos, no puede evitar que se configure la situación de incumplimiento.

El COMPRADOR no podrá invocar la aprobación, modificación o efectos derivados de la legislación emitida o que se emita en el futuro por cualquier Autoridad Gubernamental, como un evento de Fuerza Mayor o Caso Fortuito, salvo que la mencionada legislación le impidiera ejecutar las obligaciones a su cargo.

La Fuerza Mayor o el Caso Fortuito no liberará a las Partes del cumplimiento de obligaciones que no sean suspendidas por dichos eventos.

Las Partes deberán hacer sus mejores esfuerzos para asegurar la reiniciación del cumplimiento de sus obligaciones en el menor tiempo posible después de la ocurrencia del evento.

CLÁUSULA NOVENA: OTRAS DISPOSICIONES



9.1. Gravámenes: En tanto no se haya transferido la propiedad del Lote D, el COMPRADOR no está facultado a otorgar en garantía hipotecaria o hacer ejercicio de algún derecho real que limite la propiedad sobre el Lote D o sobre las edificaciones construidas o por construirse en dicho lote, salvo autorización expresa y por escrito del Supervisor del Contrato.



9.2. Consentimiento y Gastos: El Contrato se entenderá celebrado al momento de la suscripción del presente documento. Será de cargo del COMPRADOR todos los gastos y tributos que el Contrato origine y, en general, cualquier gasto derivado de la celebración del mismo.

Asimismo, el Supervisor del Contrato podrá realizar en cualquier momento y sin previo aviso, visitas al Lote D y a las instalaciones construidas sobre el mismo dentro del tiempo de ejecución de las Obras y respecto de las Obras en la Reserva Nacional de Paracas, para verificar el cumplimiento de las condiciones estipuladas para el Proyecto.

9.3. Disposiciones tributarias: El pago del Impuesto de Alcabala por la transferencia de propiedad que realiza el MINCETUR al COMPRADOR luego de la cancelación del precio del Lote D estipulado en el Numeral 2.1, es de cargo del COMPRADOR. Cualquier otro tributo directo o indirecto que afecte la transferencia, propiedad o posesión del Lote D que el COMPRADOR adquiere, serán de su exclusivo cargo. El COMPRADOR asumirá la condición de contribuyente, para efecto del pago del Impuesto Predial, a partir del primero de enero del año siguiente a la transferencia de propiedad.



PERÚ

Ministerio de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción de la Inversión Privada

"DECENIO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL PERÚ"
"AÑO DE LA CONSOLIDACIÓN ECONÓMICA Y SOCIAL DEL PERÚ"

CLÁUSULA DÉCIMA: INTERPRETACIÓN Y EJECUCIÓN DEL CONTRATO

10.1. Para efectos de la interpretación, aplicación y ejecución del Contrato, primará lo establecido en los siguientes documentos y en el orden que se indica a continuación:

- a) El Contrato y sus Anexos.
- b) Las circulares emitidas en el Concurso.
- c) Las Bases.

10.2 El Contrato se regirá e interpretará de conformidad con las leyes de la República del Perú.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA: SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

11.1. Trato Directo:

Las Partes declaran que es su voluntad que todos los conflictos, incertidumbres o controversias, con relevancia técnica y/o jurídica que pudieran surgir con respecto a la interpretación, ejecución, cumplimiento, y cualquier aspecto relativo a la existencia, validez o eficacia del Contrato deberán tratar de solucionarse, en primer término, por la vía del trato directo.

En caso las Partes, dentro del plazo de trato directo, no resolvieran el conflicto incertidumbre o controversia suscitada, deberán definir si el conflicto, incertidumbre o controversia es de carácter técnico o de derecho, según sea el caso.

11.2 Arbitraje:

Todas las desavenencias o controversias que pudieran derivarse del Contrato, incluidas las que se refieran a su nulidad o invalidez, serán resueltas mediante arbitraje de derecho, de conformidad con los Reglamentos de Conciliación y Arbitraje del Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima, a cuyas normas las Partes se someten incondicionalmente, declarando conocerlas y aceptarlas en su integridad.

El arbitraje será llevado a cabo por un Tribunal Arbitral. Cada Parte designará a un árbitro y el tercero será designado por acuerdo de los dos (2) árbitros designados por las Partes, quien a su vez se desempeñará como Presidente del Tribunal Arbitral. Si los dos (2) árbitros no llegasen a un acuerdo sobre el nombramiento del tercer árbitro dentro de los diez (10) Días Hábiles siguientes a la fecha del nombramiento del segundo árbitro, el tercer árbitro será designado, a pedido de cualquiera de las Partes por la Cámara de Comercio de Lima. Si una de las Partes no designase el árbitro que le corresponde dentro del plazo de diez (10) Días Hábiles contado a partir de la fecha de recepción del respectivo pedido de nombramiento, se considerará que ha renunciado a su derecho y el árbitro será designado a pedido de la otra Parte por la Cámara de Comercio de Lima.





PERÚ

Ministerio de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción de la Inversión Privada

"DECENIO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL PERÚ"
"AÑO DE LA CONSOLIDACIÓN ECONÓMICA Y SOCIAL DEL PERÚ"

El laudo será definitivo e inapelable. El arbitraje se llevará a cabo en la ciudad de Lima, Perú.

Para efecto de lo dispuesto en la presente cláusula, y en cualquier caso de conflicto derivado de la celebración y/o ejecución del Contrato, PROINVERSION asistirá al MINCETUR en lo que resulte necesario para la adecuada defensa de los intereses del Estado.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: DOMICILIO DE LAS PARTES

- 12.1 Toda comunicación a cualquiera de las Partes será por escrito y se entenderá por bien realizada si es notificada a la otra Parte en el domicilio que consta en la parte introductoria del presente Contrato.
- 12.2 Cualquier cambio de domicilio deberá ser notificado por escrito a la otra Parte y surtirá efecto a partir del tercer día de recibida la comunicación. De no hacerse efectiva tal comunicación, se entenderá que el o los domicilios consignados en este documento no han variado.

Las Partes acuerdan mantener, cada una, un domicilio en el Perú para los efectos derivados del Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA: ANEXOS

Forman parte del presente Contrato los siguientes Anexos:

- Anexo 1.- Términos de Referencia.
- Anexo 2.- Oferta Técnica.
- Anexo 3.- Acta de Culminación de las Obras.
- Anexo 4.- Determinación del Compromiso de Inversión.
- Anexo 5.- Garantía de Fiel Cumplimiento del Contrato.
- Anexo 6.- Planos y Memoria Descriptiva del Lote D.

Agregue usted señor Notario lo que fuere de ley, haga los insertos correspondientes, eleve la presente minuta a Escritura Pública y pase partes a los Registros Públicos de Propiedad Inmueble respectivos.

MINCETUR

COMPRADOR

PROINVERSIÓN

