



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

Ministerio de Vivienda,
Urbanismo y Construcción
PROVALOR

"DECENIO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL PERÚ"
"AÑO DEL CENTENARIO DE MACHU PICCHU PARA EL MUNDO"

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

CIRCULAR Nº 03

Lima, 2 de febrero de 2011.

De conformidad con lo previsto en los Numerales 3.2 y 6.1.2 de las Bases del Concurso Público del Proceso de Promoción de la Inversión Privada del Proyecto Turístico El Chaco La Puntilla Lote D, el Comité de PROINVERSIÓN en Activos, Inmuebles y otros Proyectos del Estado – PRO VALOR, por medio de la presente, se comunica la absolución de consultas a las Bases conforme a lo siguiente:

Absolución de Consultas a las Bases

Consulta Nº 1

Se requiere información digital de planos del terreno y proyectos vecinos con la finalidad de elaborar una propuesta integral que unifique todos los proyectos. Es importante la visión de conjunto y no de lotes aislados.

Respuesta:

El Centro de Información Especializada, cuenta con un plano del terreno de 28.4 Hás destinado al Proyecto Turístico "El Chaco-La Puntilla", en el que se indica los linderos y curvas de nivel de cada uno de los lotes en que ha sido dividido dicho terreno matriz. Los Agentes Autorizados y/o Representantes Legales de los Participantes podrán acceder a éste a través del Centro de Información Especializada.

No se cuenta con los planos de los proyectos vecinos.

Consulta Nº 2

Además del plano topográfico (cuya versión digital requerimos) ¿se tiene algún estudio de napa freática, suelos, árboles existentes, otros ambientales, que sea de utilidad?

Respuesta:

No se cuenta con los estudios mencionados, desconociéndose acerca de la existencia de alguno de éstos.

Consulta Nº 3

¿Existe alguna propuesta tipo malecón (a nivel municipal o del proyecto El Chaco) que unifique todo el proyecto?



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

"DECENIO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL PERÚ"
"AÑO DEL CENTENARIO DE MACHU PICCHU PARA EL MUNDO"

Respuesta:

PROINVERSIÓN no tiene ninguna propuesta respecto a un malecón o elemento similar que unifique todo el proyecto El Chaco – La Puntilla.

Consulta N° 4

¿Se puede incluir un embarcadero?

Respuesta:

El Concurso no restringe la posibilidad de incluir un embarcadero. Cabe señalar que en su caso, la autorización para la construcción de un embarcadero debe solicitarse a las entidades competentes.

Consulta N° 5

¿Toda el área del terreno es edificable?

Respuesta:

Ceñirse a los parámetros urbanísticos y edificatorios indicados en los Términos de Referencia contenidos en el numeral 2.3 del acápite 2 del Anexo N° 1 de las Bases, así como a los parámetros urbanísticos y edificatorios municipales correspondientes.

Consulta N° 6

¿Existe algún requerimiento mínimo para el club-house?

Respuesta:

No existe ningún requerimiento mínimo por parte de PROINVERSIÓN en lo referido a servicios e instalaciones sociales.

Consulta N° 7

¿La pista lateral colindante con el Lote C es de uso público?

Respuesta:

Dicha vía no es de uso público.

Consulta N° 8

¿El área de los lotes es libre? (los parámetros de las bases no lo indican). En caso de tener alguna limitación municipal sería conveniente incorporarlo a las bases para unificar criterios en las propuestas.

Respuesta:

En caso la consulta esté referida a la determinación del área de los lotes, en efecto, dicha determinación es libre y a criterio del inversionista, debiéndose considerar en todo caso, lo dispuesto en la Norma Técnica TH.010 del Reglamento Nacional de Edificaciones aprobado mediante Decreto Supremo N° 011-2006-VIVIENDA, Capítulo IV



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

"DECENIO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL PERÚ"
"AÑO DEL CENTENARIO DE MACHU PICCHU PARA EL MUNDO"

(Habilitaciones para Uso de Vivienda Tipo Club, Temporal o Vacacional); así como, toda otra reglamentación que resulte aplicable.

De haber alguna regulación municipal específica sobre el particular, ésta deberá ser tomada en cuenta por cada Participante a efectos de basar su decisión de presentar o no su Propuesta de Precalificación, y en su caso para la presentación de su Propuesta Técnica y de su Oferta Económica, de acuerdo a lo dispuesto en el Numeral 7.2 de las Bases.

Consulta N° 9

El Anexo 2 – 1.1.8 pide copia simple de los Estados Financieros Auditados o documentos análogos de los tres (3) últimos años 2007, 2008 y 2009.

Solicita conformidad para presentar como documentos análogos sus Estados Financieros de los últimos tres años adjuntando la Declaración Anual del Impuesto a la Renta a SUNAT.

Respuesta:

Remitirse a lo dispuesto en la Circular N° 2.

Consulta N° 10

Anexo 1 – Numeral 1.3

¿Cuál es el beneficio que conlleva el esquema de compraventa con reserva de propiedad propuesto? Es necesario considerar los problemas de bancabilidad del proyecto, que este esquema conlleva.

Respuesta:

La consulta no se refiere a las Bases.

Consulta N° 11

En efecto, el numeral 1.3 del Anexo 1 de las Bases establece que el pago del Precio pactado en el Contrato de Compraventa con Reserva de Propiedad y Desarrollo Inmobiliario se efectuará de la siguiente forma:

- *Cuarenta por ciento (40%) al momento de suscribirse el Contrato de Compraventa con Reserva de Propiedad y Desarrollo Inmobiliario.*
- *Sesenta por ciento (60%) al momento en que la Municipalidad Distrital de Paracas apruebe el proyecto propuesto y otorgue a su vez la autorización para el inicio de obras de habilitación urbana y el comprador pueda acreditar un avance mínimo del quince por ciento (15%) de las obras de habilitación urbana.*

Así, este esquema puede limitar las opciones de financiamiento toda vez que, encontrándonos en un escenario de compraventa con reserva de propiedad, no se producirá la transferencia de la propiedad sobre el terreno hasta que se pague el íntegro del precio. Asimismo, no habiendo transferencia de propiedad, el Adjudicatario no estará



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

"DECENIO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL PERÚ"
"AÑO DEL CENTENARIO DE MACHU PICCHU PARA EL MUNDO"

en condiciones de hipotecar el terreno a efectos de financiar el avance mínimo del quince por ciento (15%) de las obras de habilitación urbana.

Atendiendo a lo anterior, solicitamos se modifique este extremo de las Bases, estableciéndose que la transferencia de propiedad ocurrirá con la suscripción de la minuta. Consideramos que el vendedor se encuentra suficientemente garantizado con las fianzas bancarias establecidas en las Bases. Limitar las opciones de financiamiento tan solo encarece el Proyecto, desanimando a los inversionistas a presentar la mejor oferta posible.

Respuesta:

La consulta no se refiere a las Bases.

Consulta N° 12

Definición de "Compromiso de Inversión en la Reserva Nacional de Paracas"

La definición de Compromiso de Inversión en la Reserva Nacional de Paracas una alusión a la construcción o mejoramiento de infraestructura turística. Entendemos que este compromiso conlleva únicamente una obligación de dar (una suma de dinero) y no una obligación de hacer (construir)

Solicitamos confirmar nuestro entendimiento, ya que la definición comentada lleva a confusión.

Respuesta:

Se confirma su entendimiento.

Consulta N° 13

Definición de "Comprador"

¿Necesariamente debe existir una identidad entre el Adjudicatario y el Comprador, o es posible que el Adjudicatario constituya una sociedad vehículo de propósito especial a efectos que se desempeñe como Comprador?

Si bien, en las Bases se establece que el Comprador será el Adjudicatario, consideramos necesario que, al igual que en muchos de los Concursos Públicos dirigidos por PROINVERSION, se establezca la facultad del Adjudicatario de constituir una sociedad vehículo de propósito especial cuyo objeto único sea la ejecución de las obligaciones asumidas en virtud del Contrato. Como es sabido por ustedes, de esta manera el Proyecto se aísla del riesgo general de inversionista, y viceversa.

Respuesta:

Efectivamente, conforme a lo establecido en el numeral 2.1 del acápite 2 de las Bases, existe identidad entre Adjudicatario y Comprador.



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada



"DECENIO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL PERÚ"
"AÑO DEL CENTENARIO DE MACHU PICCHU PARA EL MUNDO"

Consulta N° 14

Definición de "Supervisor del Contrato"

¿Quién será el Supervisor del contrato y/o cuáles serán los requisitos que éste deberá acreditar?

Consideramos necesario, en pro de la transparencia del Concurso y de la correcta ejecución del Contrato, que se determine en las Bases qué persona (natural o jurídica) desempeñará las labores que corresponden al Supervisor del Contrato o en todo caso cuáles serán los criterios para su designación, a efectos de generar certeza en los Postores respecto a la capacidad y neutralidad del mismo.

Respuesta:

La definición de "Supervisor del Contrato" se encuentra contemplada en el numeral 2.1 del acápite 2 de las Bases.

El Supervisor de Contrato, según lo previsto en las Bases, será el que designe oportunamente PROINVERSIÓN y/o el MINCETUR.

Consulta N° 15

Numeral 6.2

¿El acceso al Centro de Información Especializada es únicamente para los Agentes Autorizados?

De acuerdo a lo establecido en las Bases, los Agentes Autorizados son las personas facultadas a tener acceso al Centro de Información Especializada. No se indica que son las únicas. En este sentido, y considerando que dicho Centro de Información Especializada contendrá, entre otra, información de carácter técnico, consultamos si ¿Es posible permitir el acceso a personas auxiliares a los Agentes Autorizados en tanto éstos cuenten con una carta de presentación?

Respuesta:

Los Agentes Autorizados serán las únicas personas facultadas por el Participante para hacer uso del Centro de Información Especializada, sin perjuicio de ello, podrán estar acompañadas por personas auxiliares.

Consulta N° 16

Numerales 5.1.3 y 5.2.1

El numeral 5.1.3 de las Bases establece las facultades de los Agentes Autorizados, entre las que figura la presentación ante el Comité de PROINVERSIÓN de los Sobres N° 1, N° 2 o N° 3. y la suscripción de determinados documentos.

Por su parte, el Numeral 5.2.1 de las Bases establece que todos los documentos que un Participante presente con relación al Concurso deben ser suscritos por el Representante Legal.



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

"DECENIO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL PERÚ"
"AÑO DEL CENTENARIO DE MACHU PICCHU PARA EL MUNDO"

En este sentido, existe una evidente contradicción entre ambos numerales. Se solicita aclarar y/o precisar en lo que corresponda.

Respuesta:

Todos los documentos que un Participante presente con relación al Concurso, deberán estar firmados por su Representante Legal, sin perjuicio de ello, las respuestas a las preguntas que el Comité de PROINVERSIÓN formule, así como la suscripción del Acuerdo de Confidencialidad, podrán ser suscritos también por los Agentes Autorizados.

Consulta N° 17

Numerales 8.1.1 y 8.2.2

Los Numerales 8.1.1 y 8.2.2 establecen los procedimientos de presentación de los Sobres N° 1 y N° 2 respectivamente. En este sentido, se establece que en caso de existir observaciones en relación a la documentación presentada, el Participante deberá subsanarlas en el plazo que se indique a estos efectos.

¿Cuáles serán los plazos mínimos y máximos de subsanación?

Consideramos que a efectos de lograr predictibilidad en el proceso es necesario establecer periodos razonables para ambos supuestos.

Respuesta:

Se establecerán plazos razonables.

Consulta N° 18

Numerales 9.2 y 9.3

¿Los importes garantizados por la Garantía de Fiel Cumplimiento del Contrato y por la Garantía de Fiel Cumplimiento del Compromiso de Inversión en la Reserva Nacional de Paracas podrán ser reducidos a medida que las obligaciones de cargo del Comprador se vayan cumpliendo?

Es importante regular la potestad del Comprador de solicitar la reducción de los importes garantizados, tanto por la Garantía de Fiel Cumplimiento del Contrato como para la Garantía de Fiel Cumplimiento del Compromiso de Inversión en la Reserva Nacional de Paracas, a medida que las obligaciones que le son inherentes (pago de dinero, trabajos de habilitación urbana y compromiso de inversión en la Reserva) se vayan cumpliendo. Lo contrario implicaría que el Comprador asuma un costo financiero innecesario ocasionado por una sobreprotección a favor del Estado. Este costo será evidentemente trasladado al precio a ser ofrecido con el consecuente perjuicio para el Estado.

Respuesta:

En el caso de la Garantía de Fiel Cumplimiento del Contrato, conforme a lo establecido en la Bases, ésta debe mantenerse vigente y en los mismos términos hasta sesenta (60) Días Calendario posteriores a la culminación de obras de habilitación urbana.



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

Reserva Nacional de Paracas
Reserva Nacional de Paracas
Reserva Nacional de Paracas

"DECENIO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL PERÚ"
"AÑO DEL CENTENARIO DE MACHU PICCHU PARA EL MUNDO"

Para el caso de la Garantía de Fiel Cumplimiento del Compromiso de Inversión en la Reserva Nacional de Paracas, ésta podrá ser reducida en función al cumplimiento puntual del pago del indicado Compromiso de Inversión. Remitirse a lo previsto en el literal d) del numeral 2.2.1 del punto 2.2 de la Cláusula Segunda del proyecto de contrato de compraventa con reserva de propiedad y desarrollo inmobiliario (Anexo 16 de las Bases).

Consulta N° 19

¿Un eventual incumplimiento del Compromiso de Inversión en la Reserva Nacional de Paracas conlleva la ejecución de la Garantía de Fiel Cumplimiento del Contrato y la Garantía de Fiel Cumplimiento del Compromiso de Inversión en la Reserva Nacional de Paracas?

Es necesario que se precise el texto y cobertura de las referidas garantías a fin de evitar duplicidad. Debe evitarse que por un eventual incumplimiento respecto al Compromiso de Inversión en la Reserva Nacional de Paracas, se produzca la ejecución de ambas garantías. Sugerimos que el texto de la Garantía de Fiel Cumplimiento del Contrato establezca expresamente que la mismo no se ejecutará en caso de incumplimiento respecto al Compromiso de Inversión en la Reserva Nacional de Paracas.

Respuesta:

Según las Bases, no se tiene prevista la ejecución la de Garantía de Fiel Cumplimiento del Contrato en caso de incumplimiento del Compromiso de Inversión en la Reserva Nacional de Paracas.

Consulta N° 20

Con relación al Anexo 16

Conforme hemos señalado en la Consulta N° 1, el esquema de compraventa con reserva de propiedad contemplado en el Contrato determina limitaciones de financiamiento para el Comprador, por lo que sugerimos sea revisado y modificado.

Adicionalmente, consideramos que la bancabilidad del Proyecto está seriamente comprometida por las siguientes condiciones establecidas en el Contrato:

- a) *Ausencia de un periodo mínimo en el que se permita que el Comprador subsane cualquier eventual incumplimiento de las obligaciones a su cargo.*
- b) *Ausencia de un procedimiento y mecanismo e liquidación y reembolso de las inversiones y el precio en caso de que el Contrato termine por cualquier causa. La aplicación supletoria de la legislación civil no es suficiente.*

Atendiendo a lo anterior, consultamos lo siguiente:

- a) *¿Cuál será el período mínimo en el que se permita que el Comprador subsane cualquier eventual incumplimiento de las obligaciones a su cargo?*



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

"DECENIO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL PERÚ"
"AÑO DEL CENTENARIO DE MACHU PICCHU PARA EL MUNDO"

Respuesta:

Sin perjuicio de lo previsto en la Cláusula Cuarta del proyecto de contrato de compraventa con reserva de propiedad y desarrollo inmobiliario (Anexo 16 de las Bases), en caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones a cargo del Comprador, se concederá un plazo de hasta treinta (30) días hábiles, el mismo que se determinará en función de la magnitud del incumplimiento.

- b) *¿Cuál será el procedimiento y mecanismo de liquidación y reembolso de las inversiones y el precio en caso de que el Contrato se resuelva?*

Respuesta:

Las Bases no contemplan la posibilidad de restitución de prestaciones en caso de resolución.

La resolución del contrato sólo se podrá invocar hasta antes de la fecha de transferencia de propiedad.

Consulta N° 21

Sobre el procedimiento del Concurso

En el punto 7.2 – Responsabilidad de los postores – segundo párrafo, se menciona que los participantes, a su entero costo y riesgo, deberán realizar los estudios que este crea conveniente para conocer las características del terreno. ¿Están considerados dentro de estos estudios de suelos, estudios de mareas, Barimetrías, conexiones de servicios de agua, desagüe o energía? o se encuentra previsto algún tratamiento especial u otros plazos para realizar estos estudios.

Respuesta:

El numeral 7.2 (Decisión independiente de los Participantes) y en general las Bases del Concurso no prevén tratamiento o plazos especiales para la realización de estudios de ningún tipo, por lo que en caso de considerarlos necesarios, los Participantes deberán realizar su propia evaluación a fin de formar la decisión de presentar propuestas, dentro de los plazos establecidos.

Consulta N° 22

En el punto 8.1.1 se establece que el Participante solicitará al Comité fecha y hora para la presentación del sobre 1. ¿Podrían definir y detallar la metodología de este proceso?

Respuesta:

Las Bases son claras al respecto.

Dentro del plazo máximo previsto para la presentación del Sobre N° 1, el Comité de PROINVERSIÓN fijará para cada Participante que así lo solicite, la respectiva fecha y hora para la presentación del Sobre N° 1, en la cual se recibirá y abrirá dicho Sobre, en presencia de Notario.



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

Comisión de Promoción
de la Inversión Privada
COPROIN

"DECENIO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL PERÚ"
"AÑO DEL CENTENARIO DE MACHU PICCHU PARA EL MUNDO"

Consulta N° 23

Dentro de los procedimientos establecidos en las bases, no queda claro en qué momento se deben entregar las cartas de designación de los Agentes Autorizados y los Representantes Legales.

Respuesta:

Tanto el Representante Legal como el Agente Autorizado deberán ser acreditados con anterioridad a la actuación para la que hayan sido debidamente facultados.

Consulta N° 24

Sobre el desarrollo del proyecto

En Anexo 1, punto 1.2 se menciona que el proyecto a desarrollarse consiste en la habilitación urbana de un condominio vacacional con un mínimo de 200 lotes para vivienda; lo que implica que la propuesta del proponente deberá estar en función a los lotes. No obstante, en las bases hacen referencia a que el proponente no deberá dejar casas a medio construir. Por favor confirmar si el compromiso está vinculado sólo con la habilitación de los lotes y no con la construcción de las viviendas.

Respuesta:

El compromiso de los inversionistas está vinculado solamente con la habilitación de los lotes, sin embargo, el Comprador deberá prever que los eventuales compradores de vivienda no dejen obras inconclusas. Esta obligación deberá ser consignada en el correspondiente Reglamento Interno del Condominio.

Consulta N° 25

En el Anexo 1, punto 3 – condiciones específicas- se hace referencia a que el adjudicatario se obliga a no dar un uso distinto al previsto destinado al desarrollo del conjunto de 200 lotes para viviendas vacacionales materia del compromiso contractual, debiendo asegurarse que la explotación del mismo respete la continuidad de dicha obligación:

Al respecto surgen las siguientes interrogantes:

- a. *¿Es posible el desarrollo de proyectos complementarios, compatibles con el desarrollo de un condominio vacacional?*

Respuesta:

Fuera del área habilitada para los 200 lotes, el Comprador podrá desarrollar proyectos complementarios, siempre que cuente con la autorización municipal correspondiente.

- b. *Se hace mención al conjunto de 200 lotes, cuando a lo largo del documento se hace referencia a la habilitación de un mínimo de 200 lotes. ¿Podrían confirmar que el*



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

"DECENIO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL PERÚ"
"AÑO DEL CENTENARIO DE MACHU PICCHU PARA EL MUNDO"

proyecto considera la habilitación de por lo menos 200 lotes y que no es un número fijo?

Respuesta:

Es correcta su apreciación, los 200 lotes constituyen un número mínimo, pudiendo el Comprador habilitar un número mayor si lo considera conveniente, siempre que ello se ajuste a los parámetros urbanísticos y edificatorios correspondientes.

- c. *Se menciona una obligación del Adjudicatario y/o comprador de no hacer uso distinto al especificado. Por favor confirmar que esta obligación se transfiere cuando los lotes (de ser el caso) son vendidos a terceros.*

Respuesta:

Efectivamente, esta obligación se transfiere cuando los lotes sean vendidos a terceros.

Consulta N° 26

En Anexo 1, punto 1.7 - Compromiso de Inversión en la Reserva- se fija un calendario de pago que establece meses puntuales; ¿son estas fechas referenciales y dependen del propio proceso? o ¿son las fechas fijas e independientes a como se desarrolle el mismo?

Respuesta:

Son fechas fijas, independientes del Cronograma del proceso.

Consulta N° 27

En este mismo punto, no se especifica quién decide las inversiones en la reserva o quién las supervisa. ¿Podrían dar mayor precisión sobre cómo se desarrolla este proceso?

Respuesta:

Las inversiones en la Reserva Nacional de Paracas son aprobadas por el Comité de Uso de Fondos conformado para el efecto. La supervisión se encontrará a cargo del Supervisor del Contrato designado por PROINVERSIÓN y/o el MINCETUR.

Consulta N° 28

En el Anexo 1, punto 2.3, se habla de Parámetros Urbanísticos, mas no se especifica cuáles son, cómo y cuándo se dan, considerando que es un terreno que no cuenta con Habilitación Urbana. ¿Podrían dar mayor detalle sobre los requerimientos de este procedimiento?

Respuesta:

En los Términos de Referencia de las Bases (Anexo 1) se precisan las condiciones mínimas (ambientales, urbanísticas y edificatorias) que regirán la elaboración de las Propuestas que decidan presentar los Postores Precalificados. Asimismo, se deberá tener en cuenta lo establecido en la Norma Técnica TH.010 del Reglamento Nacional de



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

"DECENIO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL PERÚ"
"AÑO DEL CENTENARIO DE MACHU PICCHU PARA EL MUNDO"

Edificaciones aprobado mediante Decreto Supremo N° 011-2006-VIVIENDA, Capítulo IV (Habilitaciones para Uso de Vivienda Tipo Club, Temporal o Vacacional).
De existir normas diferentes sobre un mismo punto, primará aquella cuya exigencia sea mayor.

Atentamente,

Andrés Alejandro Escalante Márquez
Presidente del Comité de PROINVERSIÓN
en Activos, Inmuebles y otros Proyectos del Estado
PRO VALOR

