

## CONTRATO DE COMPRA VENTA CON RESERVA DE PROPIEDAD Y DESARROLLO INMOBILIARIO

Señor Notario:

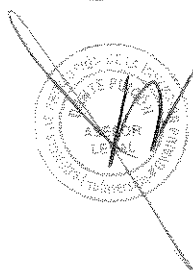
Sírvase extender en su Registro de Escrituras Públicas, una en la que conste el presente Contrato de Compraventa con Reserva de Propiedad y Desarrollo Inmobiliario que celebran de una parte el **Ministerio de Comercio Exterior y Turismo**, (en adelante "MINCETUR") con domicilio en Calle 1 Oeste N° 50, Urb. Corpac, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima, debidamente representado por la Viceministra de Turismo, Srta. María Magdalena Seminario Marón, identificada con DNI N° 16791061 según designación efectuada mediante Resolución Ministerial N° 098-2011-MINCETUR/DM de fecha 1 de abril de 2011; y, de la otra parte en proporciones iguales la empresa **SHAMROCK DEL PERÚ S.A.C.** con RUC N° 20513723874, con domicilio en Los Tulipanes N° 147, Piso 8, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, representada por Carlos José Luis Chuman San Martín con DNI N° 10315165, según poderes inscritos en la Partida Electrónica N° 11924557 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima y la sociedad conyugal formada por **Carlos Zoe Chuman Ganoza** con DNI N° 06370561 y **Rosa María Ramírez Meléndez** con DNI N° 06366746 ambos con domicilio en Calle La Coruña N° 250 Urbanización La Estancia, distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima, y a las que en lo sucesivo se les denominará en adelante el "COMPRADOR".

Interviene en el Contrato la Agencia de Promoción de la Inversión Privada - PROINVERSIÓN (en adelante "PROINVERSIÓN") con domicilio en Av. Paseo de la República N° 3361, Piso 9, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima, debidamente representada por su Director Ejecutivo, señor Jorge Alejandro LEÓN BALLÉN, identificado con DNI N° 09851165, según designación efectuada mediante Resolución Suprema N° 003-2010-EF del 7 de enero de 2010.

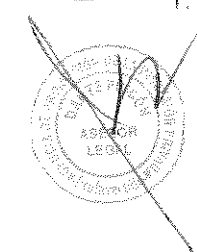
El Contrato se celebra en los términos y condiciones siguientes:

### 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 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 adoptado en sesión del Consejo Directivo de PROINVERSIÓN de fecha 25 de noviembre de 2010, 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.



1.15 Con fecha 10 de marzo de 2011, el Comité de PROINVERSIÓN en Activos, Inmuebles y otros Proyectos del Estado - PRO VALOR, a través de la Comisión de Recepción de Ofertas y Adjudicación para los Concursos, Subastas Públicas o Ventas Directas realizadas en el marco de los Lineamientos Generales para la Venta de Inmuebles y Normas de Venta Directa de Inmuebles de propiedad de empresas u organismos del Estado, adjudicó la buena pro del Concurso al Consorcio constituido por Contrato de Consorcio elevado a Escritura Pública con fecha 18 de febrero de 2011 por ante Notaria de Lima Dra. Carola Cecilia Hidalgo Morán, conformado por la empresa SHAMROCK DEL PERÚ S.A.C. y la sociedad conyugal formada por Carlos Zoe Chuman Ganoza y Rosa María Ramírez Meléndez, 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.

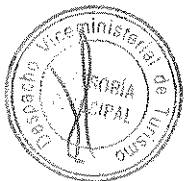
1.16.2 Acta de Culminación de las Obras: Es el documento emitido por el Supervisor del Contrato suscrito conjuntamente con el COMPRADOR, mediante el cual se deja constancia de la culminación de las Obras en forma total. Este documento deberá señalar la fecha en la que el Supervisor del Contrato dio la 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 Tercera 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

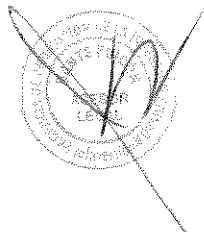
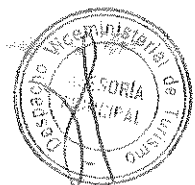


entidad u organismo del Perú que conforme a ley ejerza poderes ejecutivos, legislativos o judiciales, o que pertenezca a cualquiera de los gobiernos, autoridades o instituciones anteriormente citadas, con competencia sobre las personas o materias en cuestión.

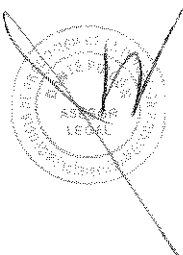
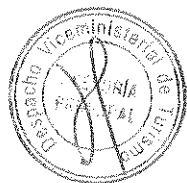
- 1.16.7 Bases: Es el documento, incluidos sus anexos, apéndices y las circulares emitidas por el Comité de PROINVERSIÓN, que fijó los términos bajo los cuales se desarrolló el Concurso.
- 1.16.8 Compromiso de Inversión en la Reserva Nacional de Paracas: Es el compromiso de inversión que el COMPRADOR 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 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 m<sup>2</sup>, 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.
- 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\$ 3'657,333.00 (Tres Millones Seiscientos Cincuenta y Siete Mil Trescientos Treinta y Tres y 00/100 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 Quinta del Contrato, y;

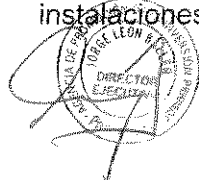
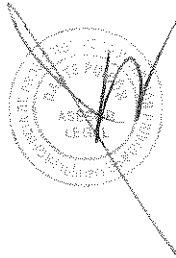
b) Desarrollar el Proyecto de acuerdo a su Oferta Técnica.

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 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.

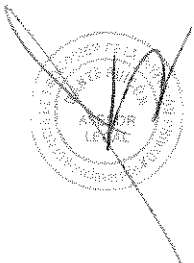
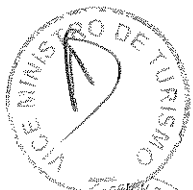
## 2.2 Pacto de Reserva de Propiedad:

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:

- 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 Numerales 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.

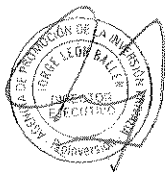
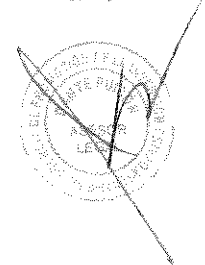
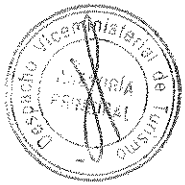
3.1.4. Gestionar y obtener las correspondientes autorizaciones, registros, licencias, permisos y similares ante las entidades privadas y/o Autoridades Gubernamentales para desarrollar el Proyecto, asumiendo los costos correspondientes.

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 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.

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.

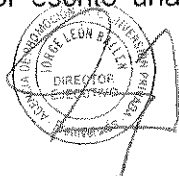
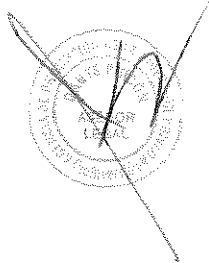
#### CLÁUSULA CUARTA: EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

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.

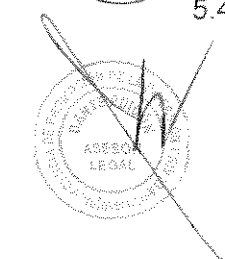
- 4.4. El COMPRADOR no estará exento de responsabilidad en los casos en que los incumplimientos sean consecuencia de contratos u obligaciones que celebre o adquiera con terceras personas.
- 4.5. En caso que al vencimiento del plazo para la ejecución de las Obras, no se hubiesen culminado las mismas en 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.

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 Promedio 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.
- 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.

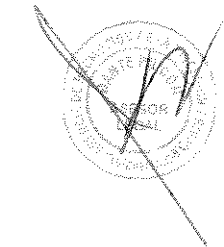
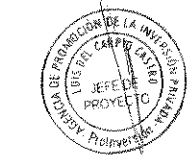
**CLAUSULA SEXTA: GARANTÍA DE FIEL CUMPLIMIENTO DEL COMPROMISO DE INVERSIÓN EN LA RESERVA NACIONAL DE PARACAS**

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.

#### 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.

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.

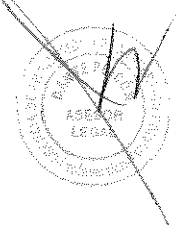
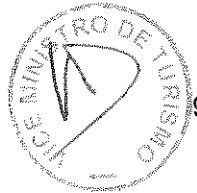
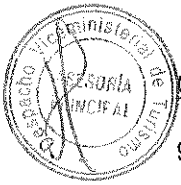
#### CLÁUSULA NOVENA: OTRAS DISPOSICIONES

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.

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.

#### 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 registrará 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.

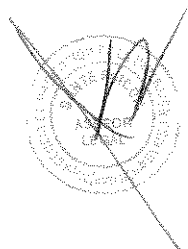
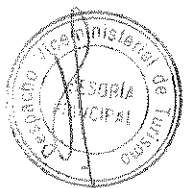
En caso las Partes, dentro del plazo de trato directo, no resolvieran el conflicto incertidumbre o controversia suscitada, deberán definir si el conflicto, incertidumbre o controversia es de carácter técnico o de derecho, según sea el caso.

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.

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, PROINVERSIÓN 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.

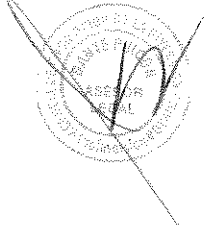
Agregue usted señor Notario lo que fuere de ley, haga los insertos correspondientes, eleve la presente minuta a Escritura Pública y pase partes a los Registros Públicos de Propiedad Inmueble respectivos.

Lima, 9 de mayo de 2011.

  
MINCETUR

  
PROINVERSIÓN

  
COMPRADOR



# Anexo 1

## Términos de Referencia



Handwritten signatures.





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 m<sup>2</sup>, 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.

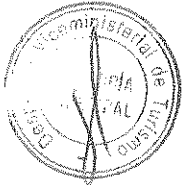
Proyecto	Lote	Área	Situación
Albergue Turístico – 200 camas	A	11,592.86 m <sup>2</sup>	Adjudicado
Hostal 3 Estrellas – 60 habitaciones	B	17,517.52 m <sup>2</sup>	Adjudicado
Resort 4 Estrellas – 100 habitaciones	C	66,824.15 m <sup>2</sup>	Adjudicado
<b>Condominio Vacacional – 200 lotes</b>	<b>D</b>	<b>181,854.33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

Agencia Administrativa 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 33° 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 30° del Decreto Legislativo N° 674. El íntegro de estos importes serán deducidos del pago que se realice en la fecha de cierre.

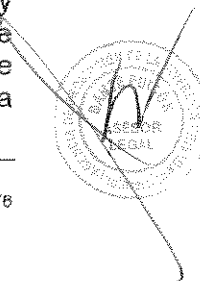
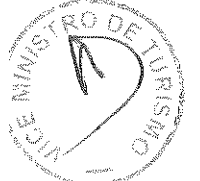
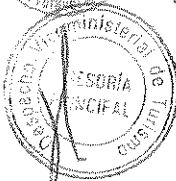
Deducidos los montos antes indicados, los recursos remanentes serán transferidos acorde a lo establecido en la Tercera Disposición Complementaria de la Ley N° 27783, Ley de Bases de la Descentralización.

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

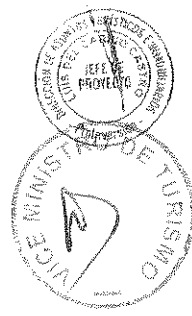
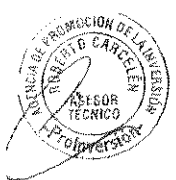
En los acápite que siguen, se definen las condiciones mínimas que regirán la elaboración de las Propuestas que decidan presentar los Postores Precalificados.

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



Handwritten signatures at the bottom of the page.



"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 Nº 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.



Handwritten signatures at the bottom of the page



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%

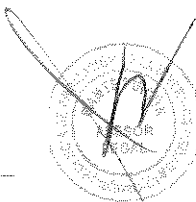
En el Reglamento Interno del condominio se señalará la altura máxima de las casas que conformen los diferentes sectores en que se haya estructurado el proyecto, de manera que todas las casas puedan disfrutar de vista al mar o a un área libre importante que constituya un núcleo de servicios sociales,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



Handwritten signatures at the bottom of the page.



PERÚ

Ministerio de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción de la Inversión Privada

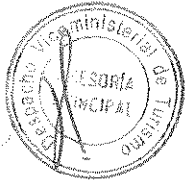
INFORMACIÓN GENERAL  
CALLE J. GARCÍA RIVERA 100  
DISTRITO DE LIMA  
15000

"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

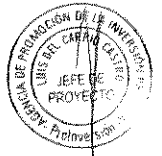
El Adjudicatario y/o Comprador se obliga a no dar un uso distinto al previsto a la parte del Lote D destinada al desarrollo del conjunto de 200 lotes para viviendas vacacionales materia del compromiso contractual, debiendo asegurarse que la explotación del mismo (vía arrendamiento o cualquier otra forma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



Handwritten signatures at the bottom of the page.



PERÚ

Ministerio de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción de la Inversión Privada

Comité de Selección de Proyectos de 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:

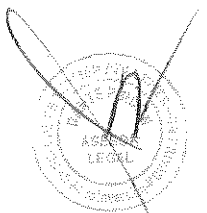
- El requisito de patrimonio neto mínimo podrá ser satisfecho sumando el patrimonio neto de cada uno de los integrantes del consorcio.
- En cuanto a los requisitos técnicos, se considerará la experiencia acreditada por el integrante del consorcio con mayor experiencia.

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.



Handwritten signatures at the bottom of the page.

# Anexo 2

## Oferta Técnica

AGENCIA DE PROMOCIÓN DE LA INVERSIÓN  
LUIS DEL CANTO  
JEFE DE PROYECTO

AGENCIA DE PROMOCIÓN DE LA INVERSIÓN  
ROBERTO LARCELA  
ASESOR TÉCNICO

VICE MINISTRO DE TURISMO

VICE MINISTERIO de Turismo  
DESBACHO  
ASESORIA PRINCIPAL

CELENO DE ASESORIA JURIDICA  
ANITA GRANDA  
JEFA





# CONCURSO PÚBLICO

Proceso de Promoción de la Inversión  
Privada del Proyecto Turístico El Chaco La  
Puntilla Lote D

Marzo, 2011

Handwritten signatures and official seals of various government and institutional entities, including the Ministry of Tourism and the National Office of Investment Promotion.

# PROPUESTA TECNICA



Signature and stamp of the first official.




Stamp: AGENCIA DE PROMOCIÓN DE LA INVERSIÓN PÚBLICA, JEFES DE PROYECTO, LUIS DÍAZ CARRILLO.



Signature and stamp of the third official.



Stamp: MINISTERIO DE TURISMO.



Signature and stamp of the fifth official.



Stamp: OFICINA DE ASESORIA JURÍDICA, SEPTA, DEPARTAMENTO DE TURISMO.



Signature of the seventh official.



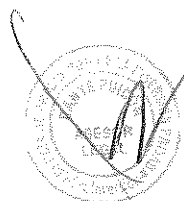
Stamp of the eighth official.



Signature of the eighth official.

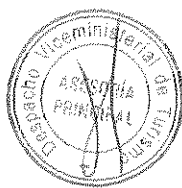
# Planteamiento Conceptual

- (i) Descripción del planteamiento adoptado
- (ii) Esquemas y diagramas que ilustren la propuesta



# Descripción del planteamiento adoptado

(Ver Memoria Descriptiva  
Adjunta en la sección referida  
al Estudio de Habilitación  
Urbana)



*[Handwritten signature]*

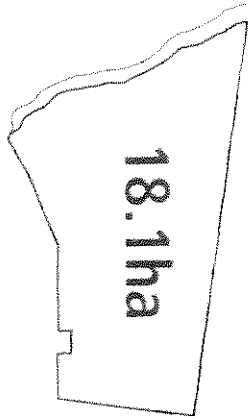
*[Handwritten signature]*



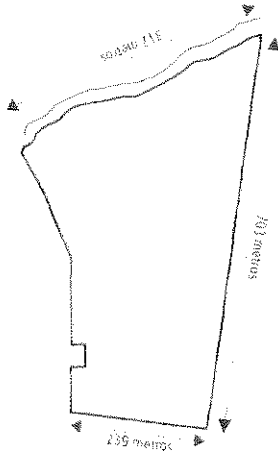
*[Handwritten signature]*

QUINTO

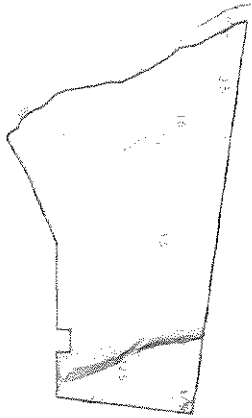
SUPERFICIE



DIMENSIONES



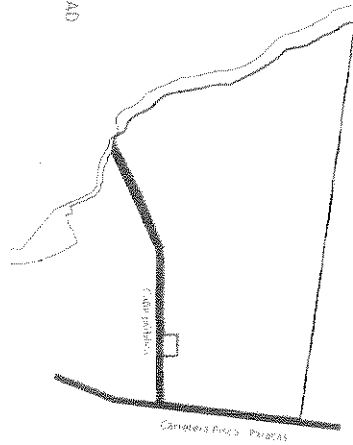
TOPOGRAFIA



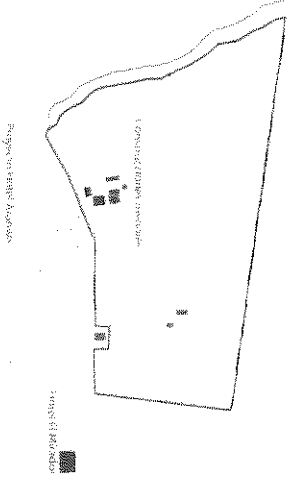
VEGETACION



ACCESIBILIDAD



CONSTRUCCIONES



*[Handwritten signature]*

AGENCIA DE PROMOCION DE LA INVERSION TURISTICA  
LUIS DE CARPIO CASAPRO  
JEFE DE PROYECTO  
Perú

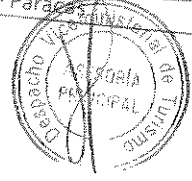
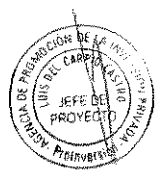
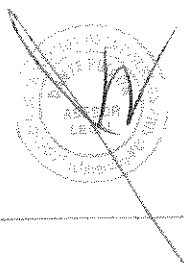
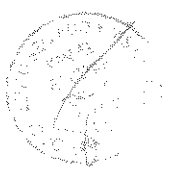
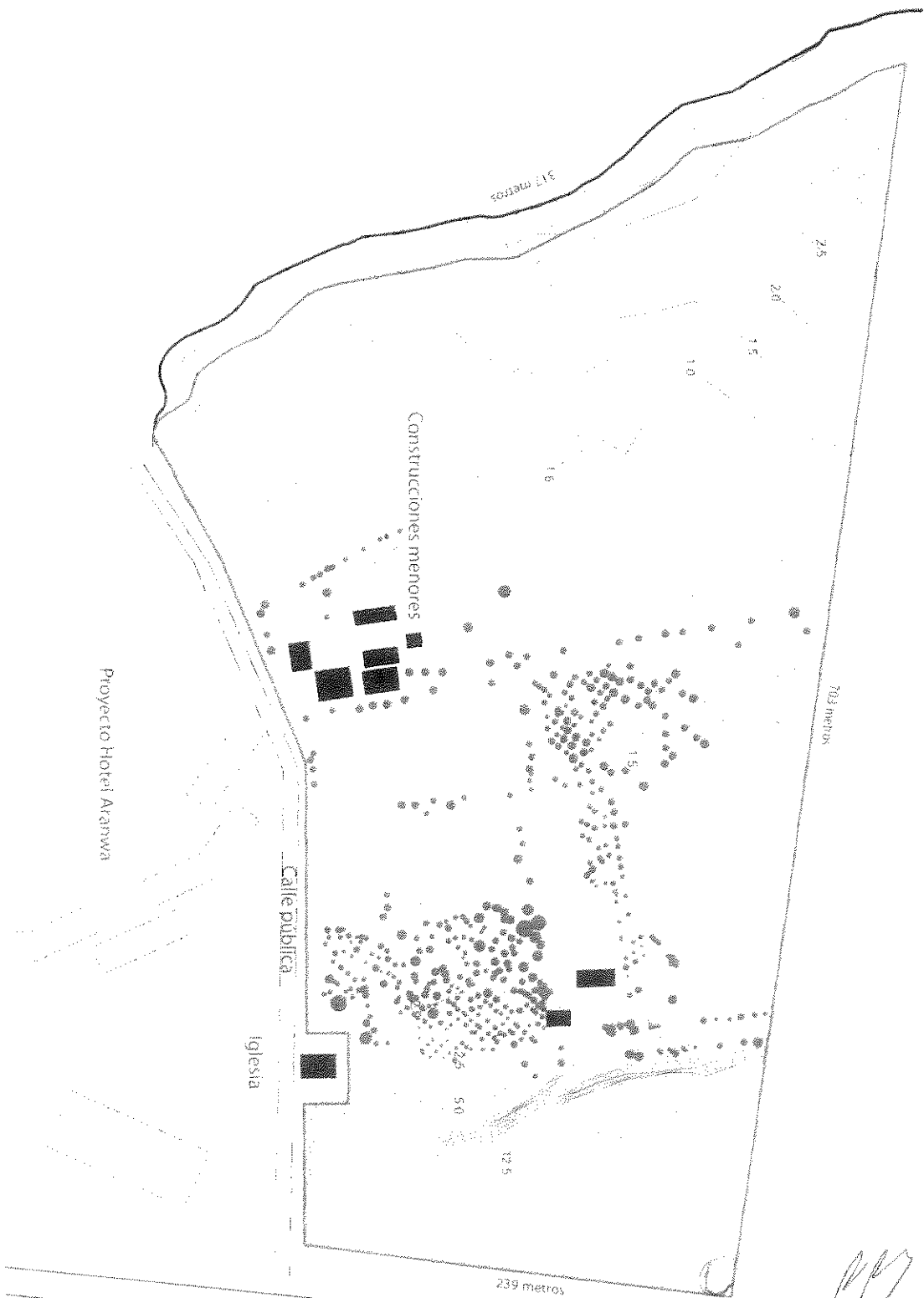
AGENCIA DE PROMOCION DE LA INVERSION  
ROMULO CERVEN  
ASESOR TECNICO  
Promoversion

VICE MINISTRO DE TURISMO

DISPATCHO VICEMINISTERIAL DE TURISMO  
ASESORIA PRINCIPAL

OFICINA DE ASESORIA JURIDICA  
CLAUDIA TORO  
JEFA

*[Handwritten signature]*



Handwritten signatures and initials, including a large signature that appears to be 'PS' and another that looks like 'JP'.

Carretera Pisco - Paracas



REVISADO POR  
COMANDO EN JEFE  
DE FUERZAS ARMADAS  
PERU

ASesor LEGAL  
INVERSIÓN

OFICINA DE PROMOCION DE LA INVERSIÓN  
LUIS BOL CARREJON GARCIA  
JEFE DE PROYECTO  
INVERSIÓN

AGENCIA PROMOCION DE LA INVERSIÓN  
ROBERTO BARCELONA  
ASesor TECNICO  
INVERSIÓN

MINISTRO DE TURISMO  
VICI

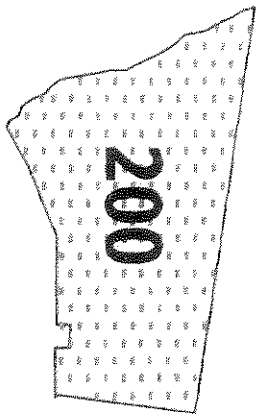
ASesorIA PRINCIPAL  
Turismo

OFICINA DE LA UNIDAD  
EL COMANDANTE EN JEFE  
INVERSIÓN

*[Handwritten signatures and initials]*

condiciones  
completas

expuestas en  
los Estatutos de  
Referencia del  
Proyecto de  
Nuevo El Estero La  
Puntilla en el B

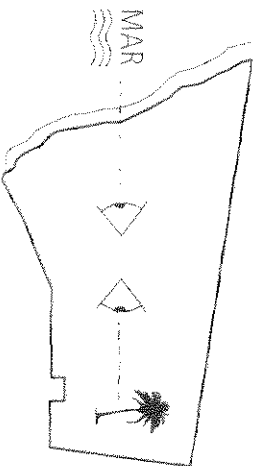


CANTIDAD DE VIVENDAS



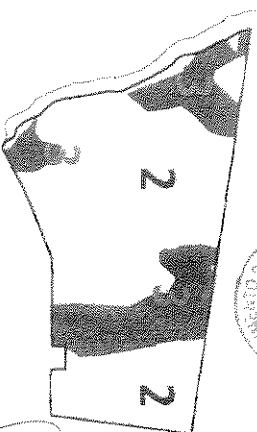
60% AREA LIBRE DE USO COMUN

Jardines, vías vehiculares interiores y estacionamientos



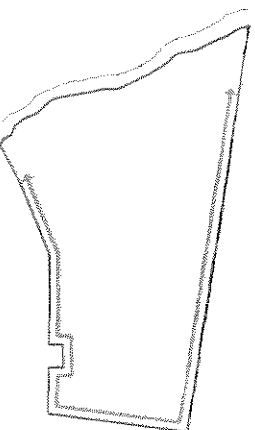
VISTAS

Todas con visuales al mar a espacios colectivos importantes.



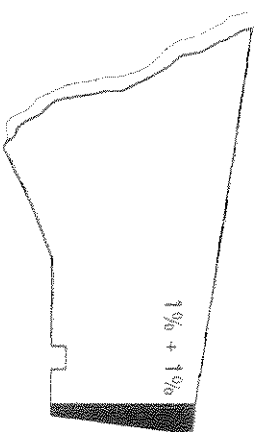
ALTURA EDIFICABLE

Máximo 2 niveles (6m). Entre otras 1.5m y 2.5m 3 niveles (9m)



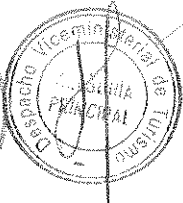
CIRCULACION Y ESTACIONAMIENTO

Preferencia a planeamiento tipo envolvente o perimetrico.

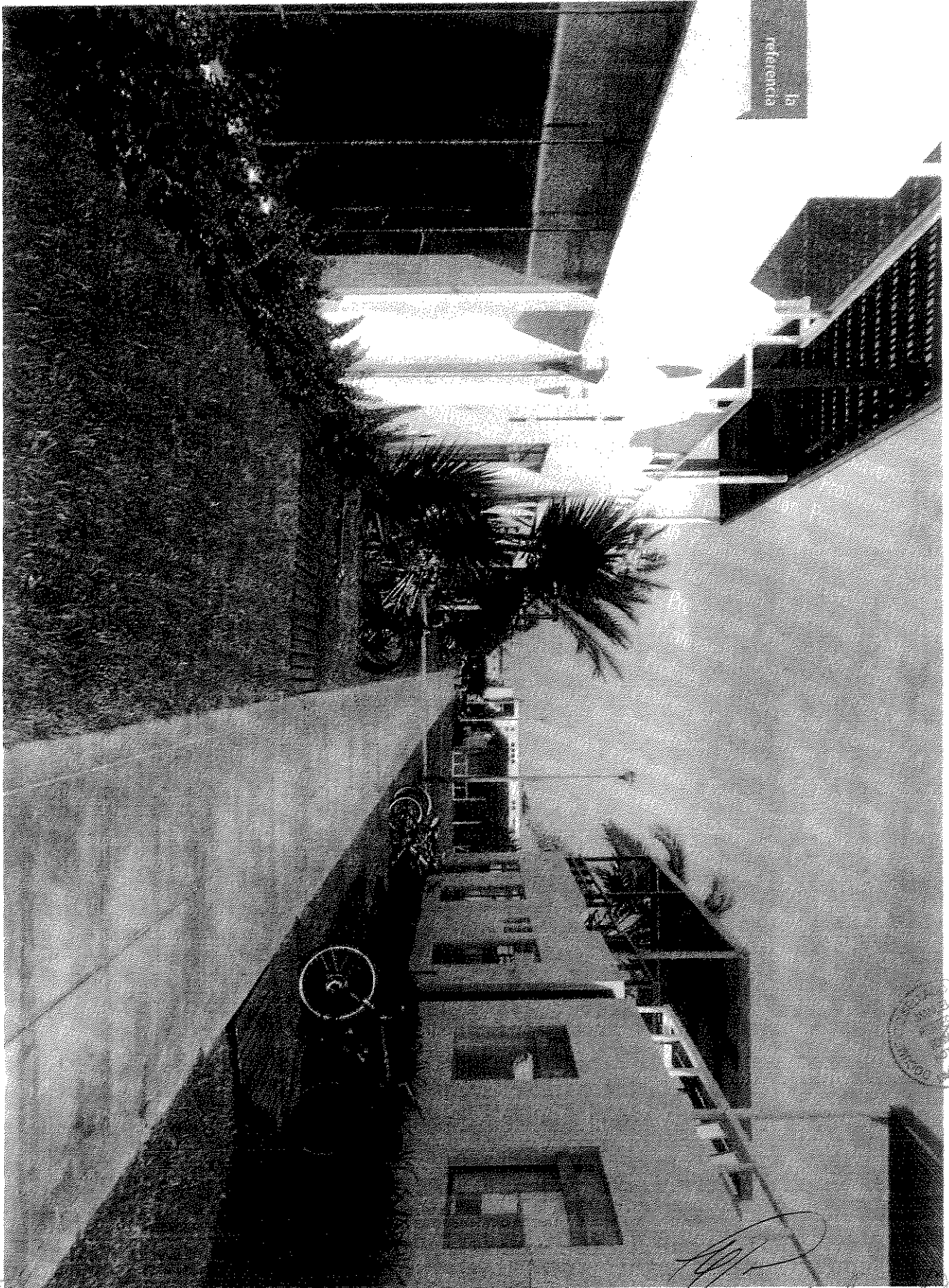


APORTES POR HABILITACION URBANA

1% para Ministerio de Educación y 1% para otros fines







~~SECRETARÍA DE LA PRESIDENCIA  
PRESOR  
REAL~~

~~SECRETARÍA DE PROMOCIÓN DE LA INVERSIÓN Y  
LUIS VIL CARRIO CASTRO  
JEFE DE  
PROYECTO~~

~~SECRETARÍA DE PROMOCIÓN DE LA INVERSIÓN Y  
ROBERTO CARCEREM  
ASESOR  
TÉCNICO~~

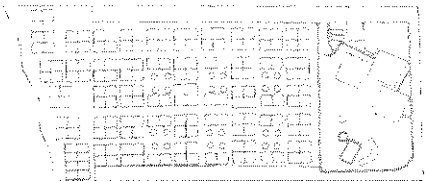
~~VICE  
MINISTRO DE TURISMO~~

~~Despacho Vicesecretaría de Turismo  
ASASORIA  
PRINCIPAL~~

~~SECRETARÍA DE LA JUSTICIA  
OFICINA DE  
ELADA BRAVEJA  
JEFA~~

*[Handwritten signature]*

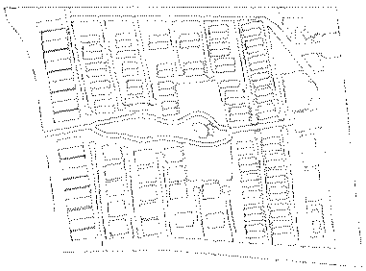
~~SECRETARÍA DE LA JUSTICIA  
OFICINA DE  
ELADA BRAVEJA  
JEFA~~



1:200 m

**PLAYA BONITA**  
166 lotes - 9.4 ha

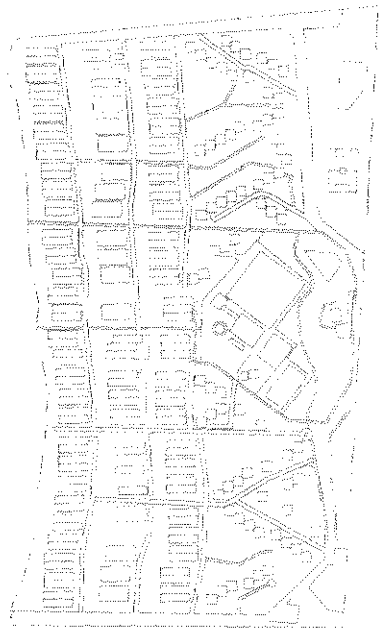
- Viviendas Frontizas [14]
- Lote: 800 m<sup>2</sup>
- Área Construida: 600 m<sup>2</sup> en 1 nivel
- Área Verde: 200 m<sup>2</sup>
- Viviendas no Frontizas [152]
- Lote: 175 m<sup>2</sup>
- Área Construida: 360 m<sup>2</sup> en 2 niveles
- Área Verde: m<sup>2</sup>
- Áreas Comunes
- Área: 21.800 m<sup>2</sup>
- Vías de Acceso y Estacionamiento: 15.500 m<sup>2</sup>
- Área de Servicio General y Acceso: 2.700 m<sup>2</sup>
- Áreas Verdes Comunes: 3.600 m<sup>2</sup>
- Servicios Comunes: 6 canchas de tenis, piscina



1:200 m

**PALMARITAS**  
120 lotes - 10.5 ha

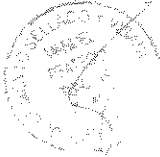
- Viviendas Frontizas [20]
- Lote: 400 m<sup>2</sup>
- Área Construida: 350 m<sup>2</sup> en 1 nivel
- Área Verde: 50 m<sup>2</sup>
- Viviendas no Frontizas [100]
- Lote: 400m<sup>2</sup>
- Área Construida: 500 m<sup>2</sup> en 2 niveles
- Área Verde: 150 m<sup>2</sup>
- Áreas Comunes
- Área: 19.600 m<sup>2</sup>
- Vías de Acceso y Estacionamiento: 12.200 m<sup>2</sup>
- Área de Servicio General y Acceso: 2.700 m<sup>2</sup>
- Áreas Verdes Comunes: 9.300 m<sup>2</sup>
- Servicios Comunes: 3 canchas de tenis, piscina



1:200 m

**PLAYA DEL SOL**  
230 lotes - 27 ha

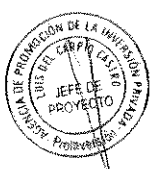
- Viviendas Frontizas [56]
- Lote: 560 m<sup>2</sup>
- Área Construida: 300 m<sup>2</sup> en 1 nivel
- Área Verde: 200 m<sup>2</sup>
- Viviendas no Frontizas [124]
- Lote: 600m<sup>2</sup>
- Área Construida: 700 m<sup>2</sup> en 2 niveles
- Área Verde: 250 m<sup>2</sup>
- Áreas Comunes
- Área: 60.000 m<sup>2</sup>
- Vías de Acceso y Estacionamiento: 23.800 m<sup>2</sup>
- Área de Servicio General y Acceso: 2.000 m<sup>2</sup>
- Áreas Verdes Comunes: 34.500 m<sup>2</sup>
- Servicios Comunes: 6 canchas de tenis, cancha rubio, cancha rugby



*[Handwritten signature]*









*[Handwritten signature]*



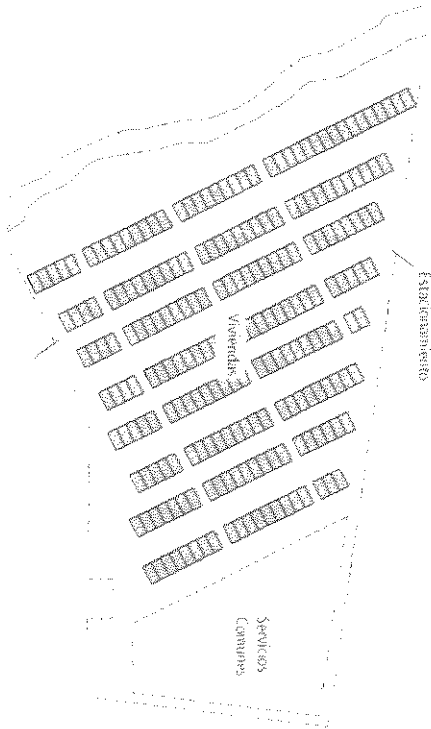
el proyecto  
diferente

## Urbanización de Asia en Paracas

La trasposición del modelo de Asia implícita en las condiciones del Concurso resulta en una ocupación casi completa del terreno con tejido residencial homogéneo con servicios comunes en el sector este del polígono.

- Arquitectura sobria sin elementos que distorsionen el paisaje\* 
- Buenas vistas para todas las unidades\* 
- Mayor cantidad posible de áreas libres\* 
- Protección del viento 
- Espacios comunes excepcionales 
- Acceso fácil a la vivienda desde el estacionamiento 

\* Consultar en las Referencias de Referencia del Proyecto Barroto El Chaco La Pararita URB D

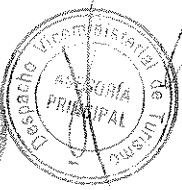
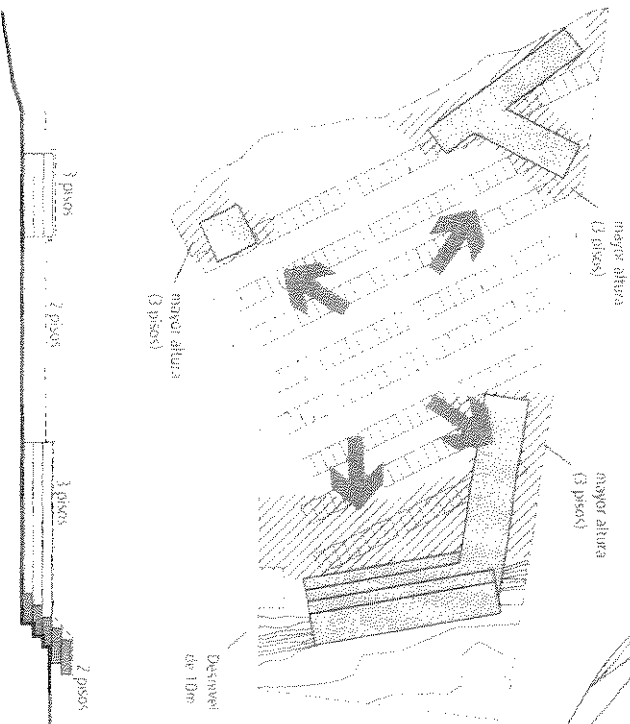


## ¿Cambiamos el paradigma?

Porqué no aprovechar la topografía y las zonas de mayor altura permitida para crear un espacio común privilegiado y otorgar buenas vistas a todas las unidades?

- Arquitectura sobria sin elementos que distorsionen el paisaje\*
- Buenas vistas para todas las unidades\*
- Mayor cantidad posible de áreas libres\*
- Protección del viento
- Espacios comunes excepcionales
- Acceso fácil a la vivienda desde el estacionamiento

\*Criterios de los Terminos de Referencia del Proyecto Inmobiliario El Gráfico La Puenteza Torre D

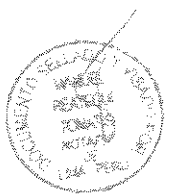
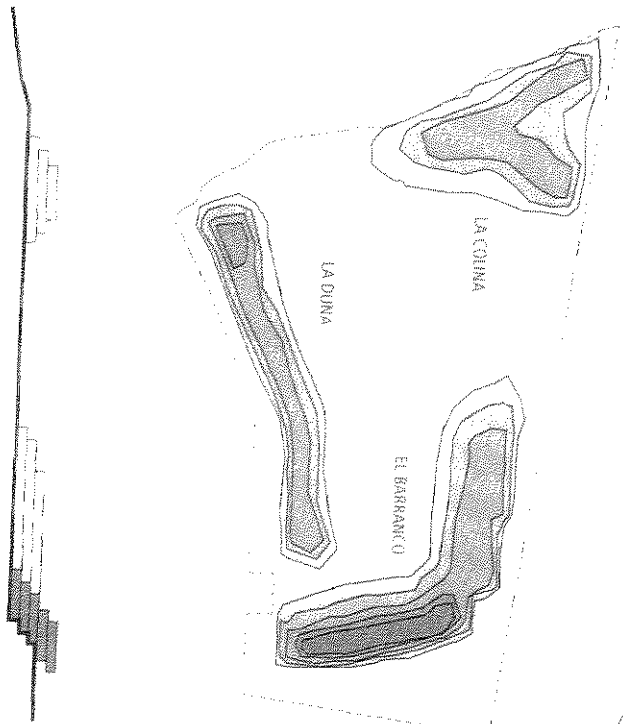


# ¿Arquitectura o Topografía?

Estrando el volumen sobre el límite sur el amplio espacio central se protege del viento. Aterrazando los pisos de los volúmenes, cada uno adquiere una identidad topográfica: La Colina, La Duna y El Barranco.

- Arquitectura sobria sin elementos que distorsionen el paisaje\* 😊
- Buenas vistas para todas las unidades\* 😊
- Mayor cantidad posible de áreas libres\* 😊
- Protección del viento 😊
- Espacios comunes excepcionales 😊
- Acceso fácil a la vivienda desde el estacionamiento 😊

\* Condiciones de los Terraznos de Referencia del Proyecto "Reserva El Chaco La Parada Lot 1"



Handwritten signatures and initials, including a large signature and the initials 'J.C.' and 'J.P.'.



Handwritten signature and initials at the bottom left corner.

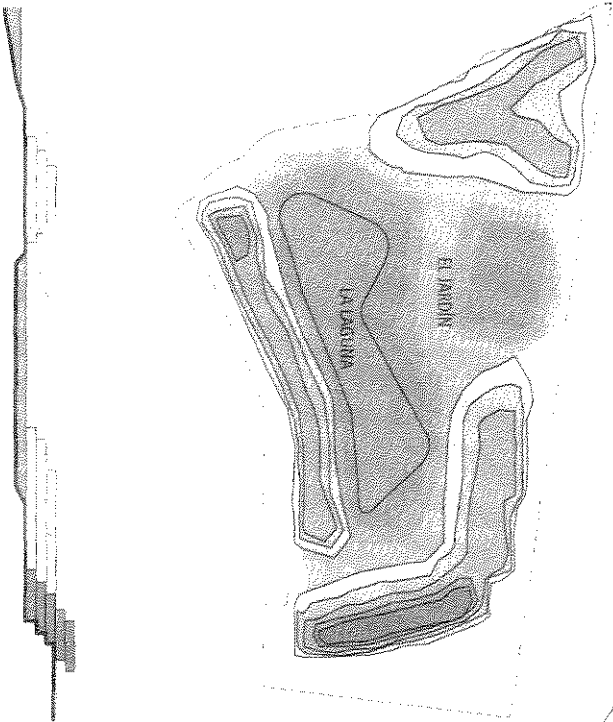
El proyecto  
sostiene

## Laguna de Paracas

El valle resultante se convierte en un gran jardín de palmeras alojando una inmensa piscina de agua salada: La Laguna.

- Arquitectura sobria sin elementos que distorsionen el paisaje\*
- Buenas vistas para todas las unidades\*
- Mayor cantidad posible de áreas libres\*
- Protección del viento
- Espacios comunes excepcionales
- Acceso fácil a la vivienda desde el estacionamiento

\* Confección de los terrenos de Referencia del Proyecto (ver fotos El Cerro La Puente Torre D)

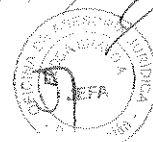
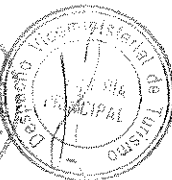


*[Handwritten signatures and initials]*

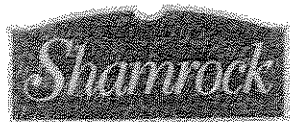
*[Official stamps and signatures from various institutions: Oficina Municipal de Asesoría Jurídica, Concejo Municipal, Viceministerio de Turismo, Universidad de la Ingeniería, and others.]*

# Estudio de Mercado

- (i) Análisis de la oferta y demanda
- (ii) Análisis del producto en relación con el mercado específico
- (iii) Conclusiones



Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.



PROMOTORA INMOBILIARIA

## Estudio de Mercado

### 1. Análisis de la oferta y demanda

En las cercanías de Paracas, el único proyecto que se está construyendo de similar envergadura es Nuevo Paracas:

#### Nuevo Paracas: Condominios Náuticos

Las Velas es el primer Condominio que se está construyendo en Nuevo Paracas Condominios Náuticos. Está conformado por 6 edificios con 60 departamentos (12 dúplex, 48 flats) y 40 casas de 2 pisos cada una.

Los Departamentos van desde los 107 m<sup>2</sup> hasta los 229 m<sup>2</sup> y el precio varía según estén ubicados en la primera fila, segunda fila y el piso.

El precio de Venta Promedio de los departamentos en primera fila es: \$ 1,306 m<sup>2</sup>.

El precio de Venta Promedio de los departamentos en segunda fila es: \$ 1,100 m<sup>2</sup>.

El precio promedio de las casas, incluyendo el lote donde se construirá es: \$ 860 m<sup>2</sup>.

El Precio de venta total de las casa y departamentos se incrementará en \$ 1,000 mensuales durante el 2011.

Sotavento es el segundo Condominio a construirse, consta de 8 edificios con 80 departamentos (16 dúplex y 64 flats) y 44 casas.

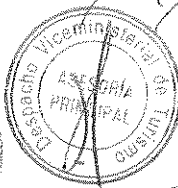
Adicionalmente se construirá también el Condominio El Mástil.

Todo el proyecto tendrá un Club Deportivo con 26 canchas para desarrollar diferentes disciplinas deportivas:

- 8 canchas de tenis.
- 8 canchas de frontón.
- 3 canchas de voley.
- 3 canchas de fulbito en grass.
- 4 canchas de squash.

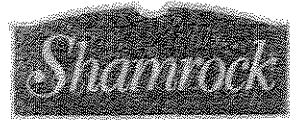
También tendrá:

- Una piscina temperada.
- Un Spa con gimnasio.
- Un sauna con jacuzzi.
- Un snack bar.
- Una enfermería.
- Camerinos completos con baños.



Handwritten signature





PROMOTORA INMOBILIARIA

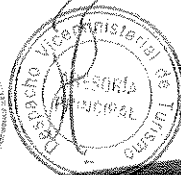
## Existe un Vacío en el Mercado

Se evidencia, que con este único proyecto no se están cubriendo las necesidades del mercado. Hoy en día muchas familias buscan una segunda vivienda que tenga las mismas comodidades de la casa en la ciudad pero que a la vez ofrezca espacios naturales e integración con la naturaleza.

Como se menciona en El Comercio el pasado Abril 2011, uno de los mercados que más ha avanzado con el auge de la construcción es el de lujo, que a su vez ha inyectado mayor dinámica a rubros como el de los acabados y los proyectos de playa. En los últimos años se han multiplicado los proyectos a la orilla del mar en el sur de Lima. Vecindarios como Asia del Sol, ubicado en Sarapampa, son un ejemplo claro de esta tendencia ya que en solo los primeros tres meses de venta casi está agotado, entregándose recién a fin de año. También destaca el desarrollo Laguna Mar, que ofrecerá en Mala 160 lotes que contarán con servicios como piscinas, cancha de tenis, gimnasio, club house, entre otros.

De acuerdo con el último reporte de la consultora Colliers International, en el 2010 se construyeron 367 casas de playa en los distritos de San Antonio, Mala, Asia y Cerro Azul, a un ritmo que no se había visto en los últimos cinco años, tres veces superior al registrado en el 2009, año en el que se levantaron 118 viviendas. El dinamismo de la actividad constructora ha llegado a tal nivel que solo en el distrito de Asia se edificaron el año pasado 234 viviendas, casi el doble que el 2009. Este boom de las segundas viviendas y viviendas vacacionales seguirá expandiendo. Colliers International, opina que la tendencia a adquirir un segundo inmueble en esta zona del litoral se mantendrá en la medida en que la economía conserve su ritmo de crecimiento y los bancos sigan ampliando el acceso a créditos hipotecarios.

Nuestro mercado potencial no provendrá únicamente de Lima, Ica también tiene un gran potencial. La Región Ica ha tenido un desarrollo notable desde comienzos de los 90, como consecuencia del aumento de la inversión privada en la producción agroindustrial y textil vinculada a la exportación. El cambio que se ha observado en Ica gracias a la integración al mercado mundial es significativo. Un entorno de estabilidad macroeconómica, el aprovechamiento de las preferencias arancelarias en Estados Unidos y Europa, así como una legislación favorable para la actividad agrícola y la exportación no tradicional, fueron sin duda condiciones necesarias que permitieron el surgimiento de empresas modernas capaces de insertarse competitivamente a nivel internacional. El aprovechamiento de la cercanía a Lima y lo que ello implica en cuanto a interconexión oportuna al mercado mundial también ha sido un factor relevante.





PROMOTORA INMOBILIARIA

Esto ha llevado a un crecimiento de la oferta pero también de la demanda en el mercado de Ica, la población tiene mayor poder adquisitivo y mayor capacidad de compra; sumado a ello se encuentra el incremento del crédito al sector privado.

## 2. Análisis del producto en relación con el mercado específico

El creciente interés por viviendas vacacionales en Paracas se debe al auge de los hoteles que se han sido desarrollados entre el 2009 -2010 y que aún están por desarrollarse. Tres hoteles de lujo como el Double Tree Hotel de 124 suites, el hotel La Hacienda con 86 habitaciones y el Hotel Libertador con 120 habitaciones han escogido esta ciudad para convertirla en un balneario turístico vacacional por su cercanía a la Reserva Nacional de Paracas. El atractivo de dicha Reserva está en las excursiones a las Islas Ballestas, donde se puede apreciar a cientos de lobos marinos en su medio natural. Además de las excursiones a las Islas, Paracas ofrece además paseos en areneros por las dunas, deportes náuticos tales como windsurf, parapente, paseos en bote, pesca, ski y otras actividades más. Adicionalmente se encuentran en desarrollo otros proyectos hoteleros como El Grupo San Agustín que dio inicio a la construcción del Albergue Turístico San Agustín Paracas con 200 camas y el Hotel San Agustín Paracas de 60 habitaciones en los Lotes A y B del Chaco-La Puntilla. Igualmente, el Aranwa Hotel Resort & Spa con 100 habitaciones empezará a construirse pronto en un terreno de 6.5 hectáreas, vecino a los dos anteriores.

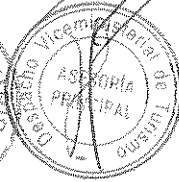
Con el incremento de turistas tanto locales como internacionales que producen estos hoteles, el conjunto de viviendas vacacionales que proponemos capturará un gran mercado de Lima e Ica que buscan una segunda vivienda a orillas del mar.

Cabe resaltar que la transferencia al sector privado de las redes viales al sur de Lima, caso específico del tramo Cerro Azul- Ica acortaran los tiempos de viaje por vía terrestre, tornando aun más accesible este destino turístico.

## 3. Conclusiones del Estudio de Mercado

Las cifras macroeconómicas del país, su crecimiento económico y las características particulares de Paracas, crean el entorno propicio para invertir en un proyecto de la envergadura de El Chaco con 200 lotes de viviendas residenciales vacacionales dirigidas al segmento socio económico A.

Además el proyecto planteado con su alto nivel arquitectónico, diseño paisajístico y respeto por el entorno natural de Paracas, lo hacen muy atractivo como segunda vivienda o como inversión inmobiliaria.



bf

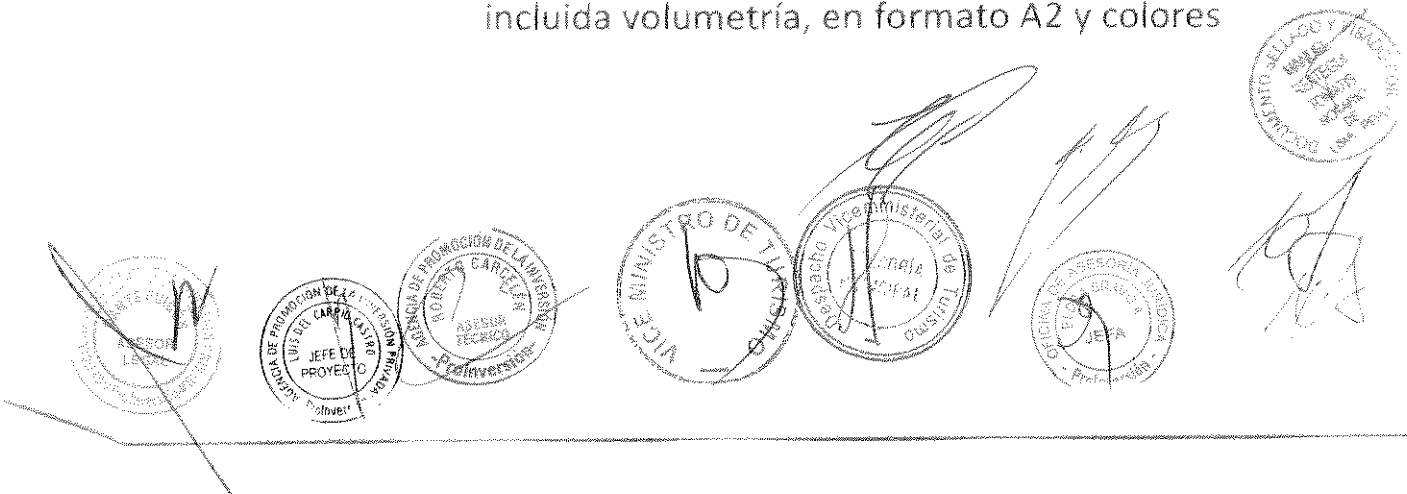
08

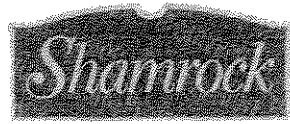
# Estudio de Habilitación Urbana

- (i) Anteproyecto de habilitación urbana y volumetría arquitectónica
- (ii) Memoria descriptiva
- (iii) Cronograma de ejecución de obras

El proyecto ha sido elaborado en concordancia con los parámetros urbanísticos y edificatorios vigentes. Se puede observar:

- Perímetro del terreno
- Diseño de la lotización, vías, aceras, bermas y las áreas correspondientes a los aportes normados
- Cuadro de lotización
- Cuadro de aportes
- Secciones viales
- Dos secciones que muestren el tratamiento volumétrico
- Perspectivas aéreas del condominio vacacional, incluida volumetría, en formato A2 y colores





PROMOTORA INMOBILIARIA

## Memoria Descriptiva

El proyecto del Condominio está ubicado en el distrito de Paracas, provincia de Pisco, departamento de Ica. En un terreno de 18.1 Ha en el lote D – en la carretera Pisco – Paracas, el cual consiste en una urbanización de playa para 200 lotes de viviendas vacacionales, así como también un área comercial en una porción del terreno pegada a la carretera Pisco-Paracas.

## Aportes

De acuerdo a la Norma TH.010 – Habilitaciones Residenciales – Habilitaciones para uso de Vivienda Tipo Club – Capítulo IV Habilitaciones para uso de vivienda Tipo Club, Temporal o Vacacional – Artículo 31 indica:

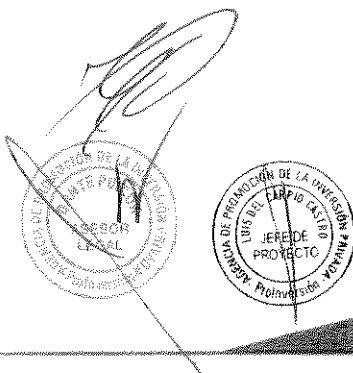
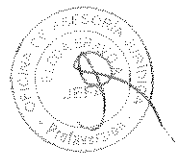
*En estas habilitaciones no se exigirá aportes para recreación pública, debiendo cumplir con el aporte de 1% para Ministerio de Educación y 1% para Otros fines.*

Los cuales se han dispuesto en la porción del lote que colinda con la vía que limita el lindero sur (1.13% - 2047.41m<sup>2</sup> Ministerio de Educación) (1.02% - 1841.84m<sup>2</sup> Otros fines).

## Condominio

El Condominio se desarrolla en un lote de 170041.74m<sup>2</sup> al que se accede directamente desde la carretera Pisco-Paracas por un frente de 77ml. Internamente el condominio de cuenta con 200 lotes de diversos tamaños y está estructurado a partir de agrupamientos de viviendas hacia los bordes, para permitir una gran área común destinada a equipamientos de ocio y esparcimiento como una gran piscina de agua salada, una zona con canchas deportivas, un clubhouse y vastas áreas de jardines.

Los accesos a las viviendas se dan por vías internas del condominio las cuales van paralelas a los bordes dejando el centro de lote libre de vehículos.



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



PROMOTORA INMOBILIARIA

### Area Comercial

En la esquina nor-occidental del terreno, sobre la superficie plana que colinda con la carretera Pisco-Paracas en un frente de 162.37ml, se ha dispuesto un lote de 8028.96m2 para el desarrollo de un área comercial que brinde soporte y equipamiento a la zona.

*[Handwritten signature]*  
ASESOR LEGAL

AGENCIA DE PROMOCIÓN DE LA INVERSIÓN EXTRANJERA  
LUS DEL CAPP  
JEFE DE PROYECTO

AGENCIA DE PROMOCIÓN DE LA INVERSIÓN EXTRANJERA  
ROBERTO CARCETE M  
ASESOR TÉCNICO

VICE MINISTRO DE TURISMO

DESARROLLO VICE MINISTERIAL de Turismo  
ASESORIA PRINCIPAL

*[Handwritten signature]*

OFICINA DE ASESORIA JURIDICA

*[Handwritten signature]*

# CRONOGRAMA DE EJECUCION DE OBRAS PROYECTO EL CHACO



NOMBRE DE PARTIDA	Meses																	
	1º mes	2º mes	3º mes	4º mes	5º mes	6º mes	7º mes	8º mes	9º mes	10º mes	11º mes	12º mes	13º mes	14º mes	15º mes	16º mes	17º mes	18º mes
EXCAVACION, CONTENCIÓN Y HABILITACION URBANA																		
OBRAS PRELIMINARES																		
CONSTRUCCION AREAS COMUNES, PISCINA CASA CLUB Y AREAS DE ENTRETENIMIENTO																		
OBRAS PRELIMINARES																		
MOVIMIENTO DE TIERRA																		
ZAPATAS																		
CISTERNA																		
TECHO																		
CIELORASO																		
TABICUERMAS																		
FALSO PISO Y CONTRAPISO																		
INSTALACIONES ELECTRICAS																		
INSTALACIONES SANITARIAS																		
REVOQUES Y ENLUCIDOS																		
PISOS																		
ACABADOS																		
<b>CONSTRUCCION DE DEPARTAMENTOS</b>																		
OBRAS PRELIMINARES																		
MOVIMIENTO DE TIERRA																		
ZAPATAS																		
CISTERNA																		
TECHO																		
CIELORASO																		
TABICUERMAS																		
FALSO PISO Y CONTRAPISO																		
INSTALACIONES ELECTRICAS																		
INSTALACIONES SANITARIAS																		
REVOQUES Y ENLUCIDOS																		
PISOS																		
ACABADOS																		

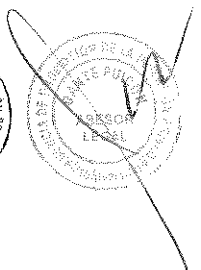


*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

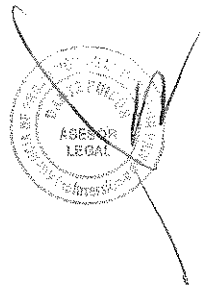


*[Handwritten signatures]*






*[Handwritten signature]*



# Estudio Económico- Financiero

- (i) Monto de inversión a efectuarse en las obras de habilitación urbana y obras complementarias y forma de financiamiento
- (ii) Evaluación económica-financiera del proyecto siguiendo la técnica de flujos de caja descontados a seis años.


Perfil del Proyecto

PROYECTO EL CHACO  
Multivivienda Residencial

PROPIETARIO : Shamrock del Peru SAC  
UBICACIÓN : PARACAS

PARAMETROS	RDB	PROYECTO
Area de Estructuración	181,854.33mts <sup>2</sup>	181,854.33mts <sup>2</sup>
Coefficiente de Edificación	0.75	0.75
Usos	Vivienda Vacacional 60%	Vivienda Vacacional 60.00%
Area Libre	2	2
Densidad Neta Maxima Hab(Ha neta)	125	125

III DEL PROYECTO

1 - Area del Terreno	181854 m2 ( )
2 - Numero de Lotes	200 lotes para viviendas
3 - Numero de Pisos	2 pisos
4 - Numero de Estacionamientos	500 estacionamientos
5 - Area de departamento aprox	350.00 aprox

IV COSTO DEL PROYECTO - 100% Habilitación Urbana y Areas Comunes

1 - Terreno	\$	-
2 - Alcabala	\$	-
3 - Demolicion, Excavacion, Calzaduras, Contencion, Obras de Habilitacion Urbana	\$	4,000,000.00
4 - Construcción Casa Club, Piscinas, Areas Comunes y Recreativas	\$	1,000,000.00
5 - Licencia y SERPAR	\$	78,000.00
6 - Arquitectura, Ingenieria, Ante-Proyecto	\$	250,000.00
7 - Suministros Agualluz	\$	70,000.00
8 - Gastos Notariales 1%	\$	50,000.00
9 - Operación/Otros	\$	300,000.00
10 - Intereses Bancarios	\$	500,000.00
11 - Gastos de Marketing, Ventas, Sala de Ventas, y Piloto	US \$	6,248,000.00



Handwritten signature



( )

Estudio Economico -Financiero











Forma de Financiamiento

El proyecto Chaco en Paracas tendrá la siguiente estructura de financiamiento:

Terreno	
40%	Consortio Shamrock-Chuman
60%	Financiamiento Bancario

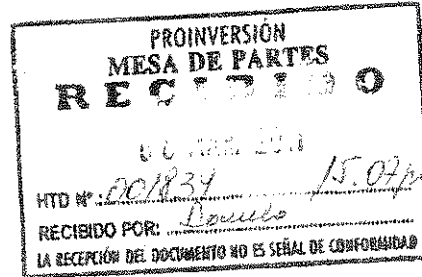
  

Habilitacion Urbana	
35%	Consortio Shamrock-Chuman
65%	Financiamiento Bancario



PROMOTORA INMOBILIARIA



Lima, 08 de marzo de 2011

Señor  
Luis Del Carpio  
Presidente del Comité de Evaluación  
Agencia de Promoción de la Inversión Privada – PROINVERSIÓN  
Av. Paseo de la República 3361, piso 9, San Isidro  
Presente.-

Asunto: Concurso Público – Proceso de Promoción de la Inversión Privada del Proyecto Turístico El Chaco La Puntilla – Lote D: Aclaración Flujo de Caja

De nuestra consideración:

Por medio de la presente, adjuntamos el Flujo de Caja con la aclaración, de acuerdo a lo solicitado.

Sin otro particular, quedamos de ustedes.

Atentamente,

  
CARLOS JOSÉ CHUMAN  
Gerente General





FLUJO DE CAJA DESCONTADO PROYECTO EL CHACO - LA PUNTILLA SHAMROCK DEL PERU SAC

expresado en US\$

	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	TOTALES
<b>INGRESOS</b>							
Caja	3,224,000.00	4,212,608.00	2,156,216.00	3,052,824.00	9,252,824.00	15,952,824.00	-
Ventas/Directos/Desembolsos	-	3,000,000.00	5,000,000.00	7,000,000.00	7,000,000.00	-	22,000,000.00
Préstimos Bancarios	4,800,000.00	-	-	-	-	-	4,800,000.00
Otros (aportes)	2,500,000.00	1,000,000.00	-	-	-	-	3,500,000.00
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>10,524,000.00</b>	<b>8,212,608.00</b>	<b>7,156,216.00</b>	<b>10,052,824.00</b>	<b>16,252,824.00</b>	<b>15,952,824.00</b>	<b>68,151,296.00</b>
<b>EGRESOS</b>							
Demolición, Excavación, Calzaduras, Movimiento Tierras y Pre Op	4,000,000.00	2,000,000.00	2,000,000.00	-	-	-	8,000,000.00
Arquitectura, Ingeniería, Ante-Proyecto, Diseños, Conceptualización	250,000.00	80,000.00	-	-	-	-	330,000.00
Pago Reserva Parafas	136,392.00	136,392.00	-	-	-	-	272,784.00
Utileidades y Salarios	125,000.00	40,000.00	-	-	-	-	165,000.00
Construcción	1,000,000.00	3,000,000.00	1,000,000.00	-	-	-	5,000,000.00
Suministros	-	-	80,000.00	-	-	-	80,000.00
Gastos Notariales	-	-	87,000.00	-	-	-	87,000.00
Operación/Otros	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	-	1,500,000.00
Marketing y Ventas	500,000.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00	-	-	2,000,000.00
Pago Préstimos Bancarios	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL EGRESOS</b>	<b>6,211,392.00</b>	<b>6,056,392.00</b>	<b>4,103,392.00</b>	<b>800,000.00</b>	<b>300,000.00</b>	<b>-</b>	<b>17,571,176.00</b>
<b>FLUJO NETO</b>	<b>4,312,608.00</b>	<b>2,156,216.00</b>	<b>3,052,824.00</b>	<b>9,252,824.00</b>	<b>15,952,824.00</b>	<b>15,952,824.00</b>	<b>50,580,120.00</b>

Tasa de Descuento  
VAN 20%  
22,990,413.03

*Handwritten signature*

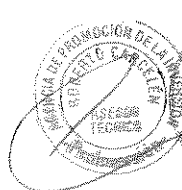


*Handwritten signature*

## Anexo 3

### Acta de Culminación de las Obras

(A ser consignada una vez se verifique la culminación de las Obras en forma total de acuerdo a lo previsto en el Numeral 1.16.2 concordado con los Numerales 4.1 y 4.6 del Contrato de Compra Venta con Reserva de Propiedad y Desarrollo Inmobiliario)

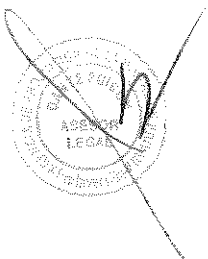


Handwritten signature in black ink.

Handwritten signature in black ink.

## Anexo 4

### Determinación del Compromiso de Inversión







PROMOTORA INMOBILIARIA

**ANEXO 14.- FORMULARIO DE PRESENTACION DE NÚMERO DE LOTES A HABILITARSE OFRECIDOS  
EN LA PROPUESTA TECNICA**

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

Lote	Proyecto	Capacidad Ofrecida
D	Condominio vacacional	200 lotes de vivienda habilitados

La información consignada tiene carácter de Declaración Jurada.

Lima, 28 de febrero de 2011

Entidad SHAMROCK DEL PERU S.A.C.  
Nombre Carlos José Luis Chuman San Martín  
Representante Legal

Firma

Integrante 1 Carlos Zoe Miguel Chuman Ganoza

Firma

Integrante 2 Rosa María Ramírez Meléndez

Firma

Firma por el Consorcio:

Nombre Carlos José Luis Chuman San Martín  
Representante Legal

Firma



## Anexo 5

# Garantía de Fiel Cumplimiento del Contrato de Compra Venta con Reserva de Propiedad y Desarrollo Inmobiliario

DIRECCIÓN DE ASesoría LEGAL

ARREGLA DE PROMOCIÓN DE LA INVERSIÓN FINANCIERA  
JEFE DE PROYECTO

ARREGLA DE PROMOCIÓN DE LA INVERSIÓN FINANCIERA  
ANALISTA PRESIDENTE

VICE MINISTRO DE DESARROLLO URBANISMO

Viceministerio de DESARROLLO URBANISMO  
ASESORÍA PRINCIPAL

OFICINA DE ASesoría JURÍDICA  
JEFE

BEC MIRAFLORES  
AV. LARCO 1200  
MIRAFLORES

FIANZA EMITIDA POR ORDEN Y CUENTA  
SHAMROCK DEL PERU SAC

PRESENTE.-

MIRAFLORES, 06-05-2011  
CARTA FIANZA N°: 0011-0378-9800157432-70  
VENCE EL: 09-05-2012

Señor/es:

★ 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.

De nuestra consideración:

Por la presente y a solicitud de nuestro cliente , Señores SHAMROCK DEL PERU SAC (en adelante el Comprador) constituimos esta Fianza solidaria, irrevocable, incondicional, sin beneficio de excusión, ni división y de realización automática, hasta por la suma de USD365,733.30( TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS TREINTA Y TRES Y 30/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA) 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 la 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 estan 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 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.

\*\*\*\*\*  
USD365,733.30  
\*\*\*\*\*

BANCO CONTINENTAL



RUC 20100130204

REFRENDO: 1315611050608SCA0378D/15:10:18  
USD 365,733.30

UA011 - V3 - Junio 2007

PARA CONFIRMAR LA EMISION DE ESTA CARTA FIANZA CON EL NRO. ASIGNADO SIRVASE LLAMAR AL TELEFONO 595-0909

Esta Fianza estará vigente desde el 06 de Mayo de 2011, hasta el 09 de Mayo del 2012.

Atentamente,

BANCO CONTINENTAL  
p.p.

Dirección donde debe ser requerido su pago BEC MIRAFLORES ubicado en AV. LARCO 1200 u  
Oficina San Isidro ubicado en Av. República de Panamá 3055 - San Isidro

*[Signature]*  
Gustavo Salvador Magrovesio Urday  
Ejecutivo de Cuentas  
Oficina Banca Empresas y Corporativa Miraflores

*[Signature]*  
Sandra Miani Arce  
Ejecutivo de Cuenta  
Oficina Banca Empresas y Corporativa Miraflores

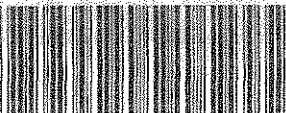


*[Large handwritten signature]*

UA011 -V3 - Junio 2007

RUC 20100130204

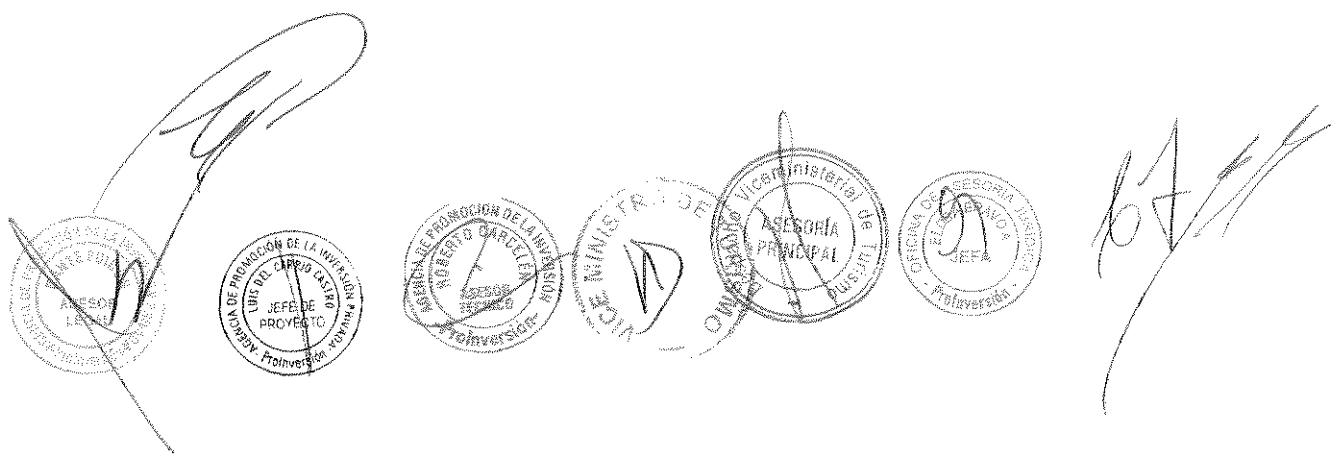
REFRENDO: 1315511050608SCA0378D/15:10:18  
USD 385,733.30



PARA CONFIRMAR LA EMISION DE ESTA CARTA FIANZA CON EL NRO. ASIGNADO SIRVASE LLAMAR AL TELEFONO 595-0909

## Anexo 6

### Planos y Memoria Descriptiva del Lote D



## PROYECTO TURISTICO "EL CHACO – LA PUNTILLA", PARACAS

### Memoria Descriptiva del Lote "D"

El denominado Lote D, de propiedad del Ministerio de Comercio Exterior y Turismo (MINCETUR), está ubicado en la carretera Pisco Paracas, distrito de Paracas, provincia de Pisco, departamento de Ica, cuenta con un área de 181,854.33 m<sup>2</sup> y forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la Partida Matriz N° 11009644 de la Oficina Registral de Pisco - Zona Registral N° XI – Sede Ica.

#### Colindancias:

Por el frente con una línea recta F'G de 239.37 m a 25 mts de distancia del eje de la vía de la carretera Pico – Punta Pejerrey.






Por la derecha, con un ángulo de 90°30'65", una líneas recta GH de 703.45 m, colindando con área reivindicada por terceros.

Por la izquierda con un ángulo de 97°12'61" línea quebrada de siete tramos: siendo el primer tramo de 79.23 m; dobla a la derecha en ángulo recto de 25.00 m; el tercer tramo voltea a la izquierda con una línea recta de 40.00 m; el cuarto tramo voltea a la izquierda con una línea recta de 25.00 m; el quinto tramo dobla a la derecha con una línea recta de 152.05 m; el sexto tramo voltea a la izquierda con un ángulo de 201°48'07" con una línea recta de 78.80 m y el séptimo tramo voltea ligeramente a la izquierda con 78.80 m; colindando el segundo, tercero y cuarto tramos con el Sub Lote F y los restantes tramos con el Lote C.

Por el fondo, con el Océano Pacífico, aproximadamente a 20.00 m de la línea de alta marea, con una línea sinuosa segmentada que de izquierda a derecha se definen: el primer tramo 30.00 m; el segundo tramo 35.00 m; el tercer tramo 90.00 m; el cuarto tramo 190.00 m y el quinto tramo de 120.00 m hasta el vértice H, haciendo un ángulo de 62°48'25" con el lado derecho GH.

Área: 181,854.21 m<sup>2</sup>  
Perímetro: 1,938.00 m.  
Usos: R-2 (Residencial de Baja Densidad  
ZRP (Zona de Recreación Pública) OU (Otros usos: Hotel).

El Lote no cuenta a la fecha con servicios de abastecimiento de agua potable y desagüe, ni de electricidad. Tampoco existen obras de habilitación urbana.



ROBERTO CARCELEN RUIZ BRAVO  
ARQUITECTO  
CAP. 0527

