

REPÚBLICA DEL PERÚ



AGENCIA DE PROMOCIÓN DE LA INVERSIÓN PRIVADA

COMITÉ DE PROINVERSIÓN
EN SANEAMIENTO Y PROYECTOS DEL ESTADO



ProInversión

Más inversión, más trabajo

BASES

**CONCURSO PÚBLICO PARA LA PROMOCIÓN DE LA
INVERSIÓN PRIVADA EN EL PROYECTO
INMOBILIARIO DENOMINADO
CIUDAD MODULAR TERRA MAR**

Enero, 2008



**CONCURSO PÚBLICO PARA LA PROMOCIÓN DE LA INVERSIÓN PRIVADA EN EL
PROYECTO INMOBILIARIO DENOMINADO CIUDAD MODULAR TERRA MAR**

INDICE

1. INTRODUCCION.....	6
1.1 ANTECEDENTES Y BASE LEGAL.....	6
1.2 DEFINICIONES	7
1.2.1 Adjudicación de la Buena Pro.....	7
1.2.2 Adjudicatario.....	7
1.2.3 Agencia de Promoción de la Inversión Privada – PROINVERSIÓN.....	8
1.2.4 Año.....	8
1.2.5 Autoridad Gubernamental.....	8
1.2.6 Bases	8
1.2.7 Comité.....	8
1.2.8 Componente Nacional	8
1.2.9 Comprobante de participación en el Concurso	8
1.2.10 Concurso.....	8
1.2.11 Consorcio	8
1.2.12 Construcción	9
1.2.13 Contrato de Compra Venta.....	9
1.2.14 Contrato de Desarrollo Inmobiliario	9
1.2.15 Convocatoria	9
1.2.16 Cronograma	9
1.2.17 Declaración Jurada.....	9
1.2.18 Días.....	9
1.2.19 Dólar o Dólar Americano o U.S.\$.....	9
1.2.20 Empresas Bancarias	9
1.2.21 Inversionista	9
1.2.22 Factor de Competencia	10
1.2.23 Fecha de Cierre.....	10
1.2.24 Garantía de Fiel Cumplimiento del Contrato.....	10
1.2.25 Garantía de Seriedad de la Declaración de Interés y Acreditación de los Requisitos de Precalificación	10
1.2.26 Garantía de Seriedad, Validez y Vigencia de la Oferta Económica.....	10
1.2.27 IGV.....	10



1.2.28	El Terreno	10
1.2.29	Leyes Aplicables	10
1.2.30	Los Contratos	11
1.2.31	Ministerio de Vivienda	11
1.2.32	MINDEF	11
1.2.33	Participante	11
1.2.34	Participante Precalificado	11
1.2.35	Postor	11
1.2.36	Propuesta	11
1.2.37	Propuesta Económica	11
1.2.38	Propuesta Técnica	11
1.2.39	Proyecto Inmobiliario	11
1.2.40	Proyecto Definitivo	11
1.2.41	Representante Legal	12
1.2.42	Requisitos de Precalificación	12
1.2.43	Sala de Datos	12
1.2.44	Supervisor del Contrato	12
1.2.45	Techo Propio	12
1.2.46	Tercero Interesado Precalificado	12
1.2.47	Términos de Referencia	12
1.3	FACULTADES DEL COMITÉ Y PROINVERSIÓN	12
1.4	INTERPRETACIÓN Y REFERENCIAS	13
2.	OBJETO Y CONDICIONES DEL CONCURSO	14
2.1	OBJETO DEL CONCURSO	14
2.2	ETAPAS DEL CONCURSO	14
2.3	DE CONVOCATORIA	14
2.4	DEL FACTOR DE COMPETENCIA Y DETERMINACIÓN DE LA MEJOR PROPUESTA	15
2.5	DEL TERRENO Y EL PRECIO BASE	15
2.6	DEL PROYECTO	15
2.7	DE LAS GARANTÍAS	16
2.7.1	Garantía de Seriedad, Validez y Vigencia de la Oferta Económica	16
2.7.2	De la Garantía de Fiel Cumplimiento de los Contratos	17
2.8	CRONOGRAMA DEL CONCURSO	17
2.9	DE LOS REQUISITOS E IMPEDIMENTOS PARA SER PARTICIPANTE	17



3. DE LA INFORMACIÓN DE LOS PARTICIPANTES	18
3.1 AGENTES AUTORIZADOS Y REPRESENTANTE LEGAL.....	18
3.1.1 Designación de Agentes Autorizados	18
3.1.2 Carta de Designación	18
3.1.3 Facultades Otorgadas	19
3.1.4 Información	19
3.1.5 Notificaciones	19
3.1.6 Sustitución.....	19
3.2 REPRESENTANTE LEGAL	20
3.2.1 Designación y Facultades.....	20
3.2.2 Presentación del Poder	20
3.2.3 Lugar de Otorgamiento del Poder.....	21
3.2.4 Inscripciones en la Oficina Registral	21
3.3 CONSULTAS E INFORMACIÓN.....	21
3.3.1 Consultas	21
3.3.2 Circulares.....	21
3.4 LIMITACIONES DE RESPONSABILIDAD	22
3.4.1 Decisión independiente de los Participantes	22
3.4.2 Limitación de Responsabilidad	22
3.4.3 Alcances de la Limitación de Responsabilidad	22
3.4.4 Aceptación por parte de los Participantes de lo dispuesto en el presente numeral	23
3.5 PROHIBICIÓN DE CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL	23
3.6 CONSTITUCIÓN DE PERSONA JURÍDICA	23
4. PRESENTACIÓN DE PROPUESTAS	24
4.1 Presentación de la Documentación General	24
4.1.1 Idioma	24
4.1.2 Contenido.....	24
4.1.3 Documentos Originales y Copias.....	24
4.2 FORMA DE PRESENTACIÓN DE LOS SOBRES N° 1, N° 2 y N° 3	25
4.3 COSTO DE LA PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN	25
5. REQUISITOS DE PRECALIFICACIÓN DEL PARTICIPANTE	25
5.1 INFORMACIÓN GENERAL.....	25
5.2 DERECHO DE PRECALIFICACIÓN	26



5.3 VERIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN PRESENTADA ANTE EL COMITÉ	26
6. PRESENTACIÓN DEL SOBRE N° 1 Y RESULTADOS DE LA PRECALIFICACIÓN 26	
6.1 DE LA PRECALIFICACIÓN	26
6.2 PRESENTACIÓN Y APERTURA DE LOS SOBRES N° 1.....	26
6.3 COMUNICACIÓN A LOS PARTICIPANTES SOBRE EL RESULTADO DE LA PRECALIFICACIÓN	27
7. ACTO DE PRESENTACIÓN DE LOS SOBRES N° 2 Y N° 3 Y APERTURA DE SOBRES N° 2.....	27
7.1 PROCEDIMIENTO A SEGUIR EN EL ACTO PÚBLICO.....	28
7.2 EVALUACIÓN DE PROPUESTAS TÉCNICAS	29
8. APERTURA DE SOBRES N° 3 Y ADJUDICACIÓN DE LA BUENA PRO	30
8.1 EVALUACIÓN DE LA PROPUESTA ECONÓMICA – SOBRE N° 3	30
8.2 ADJUDICACION DE LA BUENA PRO	31
9. CONCURSO DESIERTO	31
10. PROCEDIMIENTO DE IMPUGNACIÓN.....	31
10.1 IMPUGNACIONES.....	31
10.2 GARANTÍA DE IMPUGNACIÓN	32
11. PROCEDIMIENTO DE CIERRE	32
11.1 FECHA DE CIERRE	32
11.2 ACTIVIDADES A LA FECHA DE CIERRE	32
12. SUSTITUCIÓN DEL ADJUDICATARIO POR INCUMPLIMIENTO	34
13. SUSPENSIÓN Y CANCELACIÓN DEL CONCURSO	35

ANEXOS

Anexo 1 : TÉRMINOS DE REFERENCIA	37
Anexo 2 : CONTENIDO DEL SOBRE N° 1 DE PRECALIFICACIÓN	45
Anexo 3 : CONTENIDO DEL SOBRE N° 2	65
Anexo 4 : CONTENIDO DEL SOBRE N° 3	71
Anexo 5 : RELACIÓN DE BANCOS EXTRANJEROS Y LOCALES	74
Anexo 6 : MODELO DE CARTA FIANZA DE IMPUGNACIÓN.....	75
Anexo 7 : MODELO DE GARANTÍA DE FIEL CUMPLIMIENTO DE CONTRATO	76



Anexo 8 : GUÍA DE USUARIOS DE LA SALA DE DATOS 77
Anexo 9 : CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES 83
Anexo 10 : ESPECIFICACIONES FÍSICAS Y REGISTRALES DEL TERRENO 84
Anexo 11 : PROYECTO DE CONTRATO DE COMPRA VENTA 85
Anexo 12: PROYECTO DE CONTRATO DE DESARROLLO INMOBILIARIO 94
Anexo 13: PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS 95



BASES

1. INTRODUCCION

1.1 ANTECEDENTES Y BASE LEGAL

Mediante Decreto Legislativo N° 674, Ley de Promoción de la Inversión Privada en las Empresas del Estado, se creó la Comisión de Promoción de la Inversión Privada – COPRI (ahora PROINVERSIÓN), como entidad encargada de diseñar y conducir el Proceso de Promoción de Inversión Privada en nuestro país.

Mediante Ley N° 28059 publicado el 13 de agosto de 2003, se expidió la Ley Marco de Promoción de la Inversión Descentralizada que estableció los mecanismos para que se desarrollen iniciativas privadas en proyectos de inversión sobre recursos estatales en los distintos niveles de gobierno en el ámbito de su jurisdicción y competencia

Mediante D.S.N° 015-2004-PCM publicado el 29 de febrero de 2004 y su modificatoria D.S. N° 13-2007-PCM publicado el 23 de febrero de 2007 se aprobó el Reglamento de la Ley Marco de Promoción de la Inversión Privada Descentralizada que estableció el procedimiento para el desarrollo de iniciativas privadas en proyectos de inversión sobre recursos estatales

Mediante Acuerdo del Comité de PROINVERSION en Saneamiento y Proyectos del Estado N° 453-04-2007-IP de fecha 21 de agosto del 2008 se admitió a trámite la iniciativa privada denominada “Ciudad Modular Terra Mar”, que se desarrolló ubicada en las Pampas de Piedras entre Kms. 46 y 50 de la Carretera Panamericana Norte-Variante de Pasamayo, distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima.

Mediante Acuerdo del Comité de PROINVERSION en Saneamiento y Proyectos del Estado N° 485-05-2007-IP de fecha 27 de noviembre del 2007 se declaró de interés la iniciativa privada denominada “Ciudad Modular Terra Mar” presentada por el Consorcio conformado por MANATTJONES MARCONINI GLOBAL STRATEGIES, MOLADI Americas, CRT Capital Group, PADCO/AECOM, South America Homes; Los Portales Negocios Inmobiliarios SAC y Desarrollo de Redes SAC. La referida declaración de interés fue publicada en el diario Expreso y el diario oficial El Peruano con fecha 29 de noviembre del 2007.

Mediante Acuerdo del Comité de PROINVERSION en Saneamiento y Proyectos del Estado N° 493-01-2008-Inmuebles de fecha 4 de enero del 2008, se aprobó la precalificación de Urbi Propiedades S.A. como tercero interesado en la ejecución del Proyecto Inmobiliario “Ciudad Modular Terra Mar”.



Mediante Acuerdo del Comité de PROINVERSIÓN en Saneamiento y Proyectos del Estado N° 493-02-2008-Inmuebles del 4 de enero del 2008 se aprobó el Plan de Promoción de la Inversión Privada del Proyecto Inmobiliario "Ciudad Modular Terra Mar".

Mediante Acuerdo tomado por el Consejo Directivo de PROINVERSIÓN con fecha 08 de enero del 2008 se aprobó la incorporación al proceso de promoción de la inversión privada del Proyecto Inmobiliario denominado "Ciudad Modular Terra Mar" y se aprobó el Plan de Promoción respectivo, según el cual el proceso de promoción se llevará a cabo bajo la modalidad de venta de activos.

Mediante Acuerdo del Comité de PROINVERSION en Saneamiento y Proyectos del Estado N° 500-01-2008-Inmuebles adoptado con fecha 25 de enero del 2008 y Acuerdo del Comité de PROINVERSION en Saneamiento y Proyectos del Estado N° 501-01-2008-Inmuebles adoptado con fecha 28 de enero del 2008 y ratificado por Acuerdo del Consejo Directivo de PROINVERSIÓN de fecha 29 de enero del 2008, se aprobaron las Bases del Concurso para la promoción de la iniciativa privada "Ciudad Modular Terra Mar", en adelante, Bases. El presente Concurso se sujeta a las disposiciones establecidas en las presentes Bases, el Decreto Legislativo N° 674, sus normas reglamentarias, modificatorias y complementarias.

1.2 DEFINICIONES

Toda mención en estas Bases a los términos: capítulo, numeral y anexo se entiende referida a un capítulo, numeral y anexo de estas Bases, respectivamente, salvo indicación expresa en sentido distinto.

Las expresiones en singular comprenden en su caso, al plural y viceversa. Las referencias a "Días" deberán entenderse como días hábiles o útiles. También se entienden 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. Todas las referencias horarias se deberán entender efectuadas a la hora local del Perú.

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

1.2.1 Adjudicación de la Buena Pro

Es la declaración que efectuará el Comité determinando cuál de los postores precalificados ha presentado la Mejor Propuesta Económica en los términos y condiciones establecidas en las Bases y declarándolo ganador del Concurso.

1.2.2 Adjudicatario

Es el Postor favorecido con la Adjudicación de la Buena Pro del Concurso.



1.2.3 Agencia de Promoción de la Inversión Privada – PROINVERSIÓN

Es el organismo a que se refiere el Decreto Supremo N° 027-2002-EF, modificado mediante Decreto Supremo N° 095-2003-EF, encargado, entre otras funciones, de promover la inversión privada en activos de propiedad del Estado que pueden ser entregados al sector privado para su explotación de acuerdo a las Leyes Aplicables. Asimismo, es el organismo encargado de conducir el presente Concurso.

1.2.4 Año

Periodo anual computado desde la fecha de cierre, concluyendo un día igual al del año en el que se inicio el cómputo.

1.2.5 Autoridad Gubernamental

Cualquier autoridad judicial, legislativa, política o administrativa del Perú facultada conforme a las Leyes aplicables y dentro del ejercicio de sus funciones, para emitir o interpretar normas o decisiones, generales o particulares, con efectos obligatorios para quienes se encuentren sometidos a sus alcances.

1.2.6 Bases

El presente documento, incluidos sus Anexos, Apéndices y las Circulares que expida el Comité, fijando los términos bajo los cuales se desarrollará el Concurso.

1.2.7 Comité

Es el Comité de PROINVERSIÓN en Saneamiento y Proyectos del Estado constituido mediante la Resolución Suprema N° 065-2006-EF.

1.2.8 Componente Nacional

Es la inversión estimada en los bienes y servicios elaborados en el territorio nacional, destinados a la ejecución de las obras de construcción correspondientes al Proyecto Definitivo. (Ley N° 28242).

1.2.9 Comprobante de participación en el Concurso

Es el documento que PROINVERSIÓN entregará al Participante como constancia de haber efectuado el pago del derecho de participar en el presente Concurso.

1.2.10 Concurso

Concurso Público para la promoción de la inversión privada en el Proyecto Inmobiliario denominado Ciudad Modular Terra Mare conforme a las especificaciones establecidas en las Bases.

1.2.11 Consorcio

Es la agrupación de dos o más personas jurídicas nacionales o extranjeras que ha sido conformada con la finalidad de participar en el Concurso.



1.2.12 Construcción

Comprende todas las actividades necesarias para el la ejecución del Proyecto Definitivo.

1.2.13 Contrato de Compra Venta

Es el Contrato de Compra Venta del TERRENO contenido en el Anexo N° 11.de las Bases

1.2.14 Contrato de Desarrollo Inmobiliario

Es el Contrato de Desarrollo Inmobiliario contenido en el Anexo N° 12.de las Bases y que será oportunamente puesto a disposición de los postores mediante circular.

1.2.15 Convocatoria

Es el anuncio publicado por PROINVERSION convocando al presente Concurso de acuerdo a lo previsto en estas Bases.

1.2.16 Cronograma

Es la secuencia temporal de actividades que se desarrollarán durante el proceso del presente Concurso y que se indican en el Anexo N° 9.

1.2.17 Declaración Jurada

Manifestación escrita o asunción de un compromiso que se presume cierto para efecto del presente Concurso.

1.2.18 Días

Son días hábiles o útiles, es decir, los días que no sean sábado, domingo o feriado no laborable en la ciudad de Lima para la administración pública nacional. Los días calendario se señalan en forma expresa. En caso el vencimiento del plazo para la realización de una obligación o acto derivado de las Bases fuese un día feriado o inhábil, deberá considerarse que dicho vencimiento se producirá el primer Día siguiente.

1.2.19 Dólar o Dólar Americano o U.S.\$

Es la moneda o el signo monetario de curso legal en los Estados Unidos de América y la moneda utilizada para todo efecto en este Concurso.

1.2.20 Empresas Bancarias

Son los Bancos Locales o las Instituciones Finacieras autorizadas a emitir cartas fianzas cuyas características se detallan en el Anexo N° 5.

1.2.21 Inversionista

Es el Adjudicatario de la Buena Pro del Concurso quien suscribe el Contrato de Compra Venta y el Contrato de Desarrollo Inmobiliario.



1.2.22 Factor de Competencia

Es la variable que define al ganador del presente Concurso, de acuerdo a lo establecido en el numeral 2.4 de las Bases.

1.2.23 Fecha de Cierre

Es el día, lugar y hora previstos en el Cronograma para la suscripción de los Contratos de Compra Venta y de Desarrollo Inmobiliario.

1.2.24 Garantía de Fiel Cumplimiento del Contrato

Es la carta fianza bancaria por un monto de US\$ 20 000 000.00 (Veinte millones y 00/100 Dólares Norteamericanos) que el Adjudicatario deberá otorgar para garantizar el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones asumidas en virtud de los Contratos.

1.2.25 Garantía de Seriedad de la Declaración de Interés y Acreditación de los Requisitos de Precalificación

Es la carta fianza bancaria por US\$ 750,000.00 (Setecientos cincuenta mil mil y 00/100 Dólares Norteamericanos) que fue presentada al Comité por las empresas que expresaron su interés de participar en el desarrollo del proyecto. Esta Garantía será ejecutada de conformidad a lo dispuesto en el Decreto Supremo N° 015-2004-PCM.

1.2.26 Garantía de Seriedad, Validez y Vigencia de la Oferta Económica

Es la garantía bancaria que presentará el Participante a favor de PROINVERSIÓN, por un monto equivalente a US\$ 750,000.00 (Setecientos cincuenta mil y 00/100 dólares americanos), para asegurar la validez, vigencia y seriedad de la Propuesta Económica, conforme al modelo que se acompaña como Formulario N°1 del Anexo N° 3.

Las Garantías deberán ser emitidas por una de las entidades bancarias señaladas en el Anexo N° 5 y deberá ser solidaria, incondicional, irrevocable, sin beneficio de excusión, ni división y de realización automática.

1.2.27 IGV

Es el Impuesto General a las Ventas.

1.2.28 El Terreno

Se refiere al terreno objeto del Contrato de Compra Venta sobre el cual se desarrollará el Proyecto Definitivo y cuyas especificaciones físicas y registrales se detalla en el Anexo N° 10 de las Bases.

1.2.29 Leyes Aplicables

Son las normas que se indican en el numeral 1.1 de estas Bases, y cualquier otra que, conforme al ordenamiento jurídico de la República del Perú resulte aplicable.



1.2.30 Los Contratos

Se refiere de forma conjunta al Contrato de Compra Venta y al Contrato de Desarrollo Inmobiliario

1.2.31 Ministerio de Vivienda

Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento

1.2.32 MINDEF

Ministerio de Defensa

1.2.33 Participante

Es una persona jurídica o un Consorcio que adquiere el derecho de participación.

1.2.34 Participante Precalificado

Es el Participante cuya documentación, debidamente presentada a través del Sobre N° 1 (sobre de precalificación), ha cumplido con los requisitos previstos en estas Bases, siendo así aceptado y declarado expresamente por el Comité.

1.2.35 Postor

Es el Participante Precalificado cuyas Propuestas, debidamente presentadas a través del Sobre N° 2 (Propuesta Técnica) y Sobre N° 3 (Propuesta Económica) , han cumplido con los requisitos previstos en las Bases, siendo declaradas técnicamente aceptables y válidas, respectivamente.

1.2.36 Propuesta

Es la documentación que deben presentar los Participantes Precalificados, referida indistintamente a la Propuesta Técnica o a la Propuesta Económica.

1.2.37 Propuesta Económica

Es la oferta económica del Participante Precalificado que se presentará en el Sobre N° 3, conforme al Apéndice 1.4 del Anexo N° 4 de las Bases.

1.2.38 Propuesta Técnica

Es el conjunto de documentos que presentará el Participante Precalificado en el Sobre N° 2 conforme al Anexo N° 3 de las Bases.

1.2.39 Proyecto Inmobiliario

Es el presentado por el Adjudicatario en su Propuesta Técnica y que deberá cumplir con las especificaciones técnicas mínimas establecidas en el Anexo N° 1 de las Bases.

1.2.40 Proyecto Definitivo

Es el documento elaborado por el Inversionista sobre la base del Proyecto Inmobiliario, que deberá ser aprobado de acuerdo a lo previsto



en las Bases y en el Contrato de Desarrollo Inmobiliario. Contiene el alcance, características, especificaciones, planos, metrados, presupuestos y, en general, toda la información técnica y económica relevante al proyecto a desarrollar.

1.2.41 Representante Legal

Es la persona natural residente en el Perú designada y debidamente acreditada como tal por el Participante para efecto del presente Concurso.

1.2.42 Requisitos de Precalificación

Son los requerimientos señalados en estas Bases y que incluyen, entre otros, aquellos referidos a la mínima solvencia técnica y económica que deberá satisfacer el Participante para ser declarado como Participante Precalificado y para poder así seguir adelante en el Concurso.

1.2.43 Sala de Datos

Es el área determinada en las oficinas de PROINVERSIÓN ubicadas en Av. Paseo de la Republica N° 3361, San Isidro, Lima 27, Lima, Perú, la que contendrá información relacionada con el TERRENO y podrá ser visitada por los Postores que hayan pagado el derecho de participar en la Etapa de Precalificación, según los términos indicados en estas Bases.

1.2.44 Supervisor del Contrato

Es el Ministerio de Vivienda que se encargará de la supervisión del cumplimiento de los compromisos y obligaciones asumidas por el Inversionista.

1.2.45 Techo Propio

Proyecto Techo Propio creado mediante Resolución Ministerial N° 054-2002-VIVIENDA

1.2.46 Tercero Interesado Precalificado

Es el tercero interesado que ha cumplido con los Requisitos de Precalificación establecidos en el Numeral 3 de la la Declaración de Interés de la Iniciativa Privada "Ciudad Modular Terra Mar"

1.2.47 Términos de Referencia

Es el documento que contiene la descripción de las condiciones y alcances que deberá considerar el Participante Precalificado para formular el Proyecto Inmobiliario objeto de su Propuesta Técnica y que incluye los detalles del nivel en la que esta deberá ser presentada, según se indica en el Anexo N° 1 de las Bases.

1.3 FACULTADES DEL COMITÉ Y PROINVERSIÓN

1.3.1 El Comité está facultado, entre otros aspectos, para promover, programar, regular, modificar, dirigir, supervisar, controlar y dictar todas



las disposiciones que resulten pertinentes o que estime necesarias para la ejecución del Concurso, resolver todo lo que no se encuentre previsto en las Bases o en las Leyes Aplicables y, en general, para ejercer todas las demás atribuciones que le asignan las Leyes Aplicables.

1.3.2 El Comité puede prorrogar los plazos señalados en estas Bases. El presente Concurso podrá ser suspendido o cancelado si así lo estimare conveniente el Comité, sin necesidad de expresar causa alguna y sin incurrir en responsabilidad alguna como consecuencia de ello. Toda modificación a las presentes Bases será comunicada a través de Circulares. La sola presentación de una Propuesta no obliga al Comité a aceptarla. La sola presentación de los documentos requeridos, implica el pleno conocimiento, aceptación y sometimiento incondicional por parte del Participante, Participante Precalificado, el Postor o el Adjudicatario, según corresponda, a todos y cada uno de los procedimientos, obligaciones, condiciones y reglas -sin excepción- establecidas en las Bases, las mismas que tienen jurídicamente carácter vinculante para aquellos, así como su renuncia irrevocable e incondicional a plantear, ante cualquier fuero o autoridad, cualquier acción, reclamo, demanda o solicitud de indemnización contra el Estado, PROINVERSIÓN, el Comité, los asesores, o cualquier otra entidad, organismo o funcionario del Gobierno del Perú por el ejercicio de la facultad prevista en estas Bases.

1.3.3 Salvo lo expresamente establecido en sentido contrario en estas Bases, las decisiones del Comité o de PROINVERSIÓN, según sea el caso, con relación a este Concurso son definitivas, no darán lugar a indemnización de ninguna clase y no están sujetas a impugnación en el ámbito administrativo o judicial. En consecuencia, por la sola participación en el Concurso, las personas que estén comprendidas bajo los alcances de estas Bases renuncian a interponer cualquier recurso de impugnación contra tales decisiones.

1.4 INTERPRETACIÓN Y REFERENCIAS

1.4.1 Los términos y expresiones utilizadas en estas Bases se interpretarán en su sentido natural y obvio, salvo que específicamente se les haya asignado otro significado en este documento o sus anexos, o se infiera del contexto del mismo; y en cualquier caso, de acuerdo a las normas vigentes en Perú. Se considerará, sin admitirse prueba en contrario, que todo participante en este proceso conoce las leyes y regulaciones vigentes en Perú y aplicables a este caso.

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



1.4.3 En caso de contradicción entre lo previsto en estas Bases y lo estipulado en alguno de sus anexos, primará lo previsto en las Bases, salvo que en los anexos se haya señalado expresamente, en forma clara e inequívoca, que su contenido modifica lo previsto en las Bases. En todos los casos, los contenidos de las Circulares a que se hace referencia en estas Bases, predominan sobre las disposiciones de las bases aunque no se manifieste expresamente.

1.4.4 Toda la información que se requiera en estas Bases o la que solicite el Comité durante el Concurso, serán presentadas en idioma Español o de ser el caso acompañados de traducción simple al Español. En caso se advierta alguna discrepancia, prevalecerá el texto en Español.

2. OBJETO Y CONDICIONES DEL CONCURSO

2.1 OBJETO DEL CONCURSO

Seleccionar a la persona jurídica, nacional o extranjera, individual o en Consorcio, interesada en adquirir el TERRENO de propiedad del MINDEF para ejecutar sobre éste, en el plazo de diez (10) años contados a partir de la entrega del TERRENO, prorrogables por un máximo de cinco (5) años más, un proyecto inmobiliario que comprende la construcción de viviendas sociales viviendas al menor costo, de la mejor calidad y en las mejores condiciones para el usuario final.

2.2 ETAPAS DEL CONCURSO

Las principales etapas del Concurso son las siguientes:

- Acceso a la información que, en adición al presente documento, comprende toda la información contenida en la Sala de Datos y las visitas al TERRENO.
- Presentación del Sobre N° 1, Sobre N° 2 y Sobre N° 3, los mismos que contienen: los documentos de precalificación; la Propuesta Técnica y Propuesta Económica, respectivamente.
- Otorgamiento de la Buena Pro al Postor de acuerdo a lo dispuesto en las presentes Bases; y,
- Fecha de Cierre, en la cual se suscribirán Los Contratos, condicionada al cumplimiento de las obligaciones previstas en las Bases para dicha fecha.

2.3 DE CONVOCATORIA

El Concurso fue convocado con fechas 13 y 14 de enero de 2008, mediante avisos publicados en los diarios Peru 21, El Peruano y El Comercio. Las Bases



se encuentran a disposición de los interesados a partir del 31 de enero del 2008.

2.4 DEL FACTOR DE COMPETENCIA Y DETERMINACIÓN DE LA MEJOR PROPUESTA

Los Participantes competirán en el Concurso por el valor del TERRENO y el precio de venta de las viviendas. La Buena Pro se otorgará al Postor que obtenga el puntaje final más alto, de acuerdo al procedimiento previsto en el Anexo N° 1 de las Bases.

2.5 DEL TERRENO Y EL PRECIO BASE

2.5.1 Conforme a lo indicado en las Bases, El TERRENO objeto del Contrato de Compra Venta está constituido por un área bruta de 1,599.35 hectáreas, ubicado en las Pampas de Piedras Gordas entre los Kms. 46 y 50 de la Carretera Panamericana Norte – Variante de Pasamayo, distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima), en proceso de transferencia e independización a favor del Ministerio de Defensa. Las especificaciones físicas y registrales de El TERRENO se detallan en el Anexo N° 10 de las Bases.

2.5.2 El precio constituye uno de los factores de competencia del Concurso. El precio Base de El TERRENO asciende a la suma de Dieciocho Millones Seiscientos Mil 00/100 dólares americanos (US\$ 18'600,000.00). No se admitirán Ofertas Económicas por debajo de dicho precio base.

El precio de venta será el ofertado por el Adjudicatario. Dicho precio se pagará en su totalidad y al contado a la suscripción del Contrato de Compra Venta. El pago se efectuará de acuerdo con las condiciones establecidas en el Contrato de Compra Venta y es condición para su suscripción.

2.6 DEL PROYECTO

Adicionalmente a la obligación de pago prevista en el numeral precedente, el Adjudicatario estará obligado a desarrollar sobre El TERRENO el Proyecto Definitivo formulado sobre la base del Proyecto Inmobiliario y conforme a lo dispuesto en el Anexo 1 de las Bases. La aprobación del Proyecto Definitivo y su ejecución se sujetarán a las condiciones previstas en estas Bases y en el Contrato de Desarrollo Inmobiliario que deberá suscribirse conjuntamente con el Contrato de Compra Venta.

El Proyecto Definitivo deberá estar enmarcado en los objetivos del Plan Nacional de Vivienda del Ministerio de Vivienda para promover la construcción de viviendas de interés social y en el marco legal sobre la materia.

El Participante Precalificado deberá presentar dentro del Sobre N° 2



correspondiente a su Propuesta Técnica un Proyecto Inmobiliario a nivel de perfil donde incluya el Planteamiento Conceptual, Estudios de Arquitectura, Monto de la Inversión total proyectada y un Estudio Económico Financiero, entre otros, de acuerdo a dispuesto en el Anexo N° 1 de las Bases. La Propuesta Técnica tendrá efecto vinculante y servirá como base para la preparación del Proyecto Definitivo.

El Proyecto Definitivo, deberá ser ejecutado en su totalidad en el plazo de diez (10) años, el mismo que se empezará a computar a partir de la entrega de EL TERRENO al Inversionista.

El Proyecto Definitivo deberá contemplar la Construcción de un mínimo de 20, 000 (veinte mil) viviendas en los tres primeros años del plazo antes indicado, hasta completar 100, 000 (cien mil) viviendas en diez (10) años. La Construcción deberá sujetarse a las especificaciones técnicas señaladas en el Anexo 1 de las Bases.

La ejecución del Proyecto Definitivo será supervisada y verificada por el Supervisor del Contrato al que se refiere el Contrato de Desarrollo Inmobiliario.

2.7 DE LAS GARANTÍAS

2.7.1 Garantía de Seriedad, Validez y Vigencia de la Oferta Económica

Dentro de su Sobre N° 2 el Participante Precalificado deberá presentar una garantía bancaria a favor de PROINVERSIÓN, por el monto de US \$750 000.00 (Setecientos cincuenta mil y 00/100 Dólares Americanos) para asegurar la validez, vigencia y seriedad de su Propuesta Económica, conforme al modelo que se acompaña como Apéndice 3.1 del Anexo N° 3

La Garantía deberá ser emitida por una de las entidades bancaria señaladas en el Anexo N° 5 y deberá ser solidaria, incondicional, irrevocable, sin beneficio de excusión, ni división y de realización automática. Dicha garantía deberá encontrarse vigente desde la fecha de presentación del Sobre N° 2 hasta sesenta (60) días calendario posteriores a la Fecha de Cierre. El Comité podrá disponer la prórroga obligatoria de la referida Garantía, debiendo el Participante Precalificado renovarla por los plazos antes señalados.

La garantía presentada por un Participante Precalificado que no hubiese resultado Adjudicatario, será devuelta en un plazo máximo de treinta (30) días calendario siguientes a la Fecha de Cierre.

En el caso de los Terceros Interesados Precalificados, la Garantía de Seriedad de la Declaración de Interés y Acreditación de los Requisitos de Precalificación deberá ser sustituida por la Garantía de Seriedad, Validez y Vigencia de la Oferta Económica, de conformidad con lo dispuesto en el presente Numeral,



procediendo PROINVERSIÓN a devolver la Garantía de Seriedad de la Declaración de Interés y Acreditación de los Requisitos de Precalificación.

2.7.2 De la Garantía de Fiel Cumplimiento de los Contratos

El fiel cumplimiento de todas las obligaciones asumidas en virtud de los Contratos, se garantizará mediante el otorgamiento de una carta fianza bancaria, de acuerdo a lo siguiente:

- (i) Carta Fianza, la cual deberá ser solidaria, irrevocable e incondicionada, sin beneficio de excusión y de realización automática, efectiva a simple solicitud, sin explicación de causa, a favor del Ministerio de Vivienda según el modelo contenido en el Anexo N° 7, emitida por cualquiera de las entidades indicadas en el Anexo N° 5.
- (ii) El monto de esta garantía será de US\$ 20'000,000.00 (Veinte millones y 00/1000 dólares americanos)
- (iii) La renovación de esta garantía será anual y se deberá mantener vigente hasta 120 días calendario posteriores al vencimiento del plazo de vigencia del Contrato y en tanto existan obligaciones pendientes por parte de el Inversionista.

2.8 CRONOGRAMA DEL CONCURSO

Las fechas de las actividades del Concurso están establecidas en el Cronograma contenido en el Anexo N° 9 de las Bases. El Comité podrá modificar las fechas del Cronograma en cualquier momento, lo cual será comunicado mediante Circular.

Salvo los casos en los que se indique expresamente lo contrario, el plazo máximo del día, vencerá a las 17.30 horas de Lima – Perú.

2.9 DE LOS REQUISITOS E IMPEDIMENTOS PARA SER PARTICIPANTE

Para participar en el Concurso, el Participante deberá cumplir los siguientes requisitos:

- a) Realizar el pago correspondiente al derecho de participación a nombre del Participante. En el caso de Consorcios, bastará que sólo uno de los consorciados realice el pago.
- b) Cumplir con los requisitos de precalificación establecidos en las Bases. Adicionalmente, deberán tener en consideración las restricciones y autorizaciones previas establecidas en la legislación vigente, de ser el caso.

- c) Las personas jurídicas nacionales que se presenten en forma individual o integrando un Consorcio deberán estar legalmente constituidas con personería jurídica inscrita en los Registros Públicos del Perú.

Las personas jurídicas extranjeras que se presenten en forma individual o integrando un Consorcio podrán estar legalmente constituidas con personería jurídica inscrita en los Registros Públicos del Perú, de lo contrario deberán estar legalmente constituidas con personería jurídica inscrita en el registro correspondiente al país de origen.

- d) Tener domicilio legal en el Perú. En el caso de personas jurídicas extranjeras, deberá presentar una carta indicando domicilio en el Perú y su compromiso de mantenerlo durante la ejecución del Proyecto Definitivo, en caso de obtener la Buena Pro.
- e) Se aceptará la participación de postores hasta el término del plazo del proceso de precalificación establecido en el Cronograma.

Cabe precisar que, aquellos postores que ingresen al Concurso con posterioridad al vencimiento del plazo de presentación de consultas a las Bases y de presentación de comentarios y sugerencias a los Contratos, tendrán que acogerse al Concurso en el estado en que se encuentre, es decir, conociendo y aceptando que no tendrán opción a formular consultas, sugerencias y/o comentarios adicionales.

- f) No podrá ser Participante aquél que se encuentre incurso dentro de los alcances del Artículo 1366 del Código Civil.

3. DE LA INFORMACIÓN DE LOS PARTICIPANTES

3.1 AGENTES AUTORIZADOS Y REPRESENTANTE LEGAL

3.1.1 Designación de Agentes Autorizados

Cada Participante, podrá designar hasta dos personas naturales con domicilio común en la ciudad de Lima o Callao como sus Agentes Autorizados, para efectos del presente Concurso.

3.1.2 Carta de Designación

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



3.1.3 Facultades Otorgadas

Los Agentes Autorizados debidamente designados podrán actuar indistintamente el uno del otro y no necesariamente en forma conjunta y serán las únicas personas facultadas por el Participante, para:

- I. Representar al Participante ante PROINVERSIÓN, el Comité y los asesores sobre todos los asuntos, que no sean de competencia exclusiva del Representante Legal de acuerdo con el Numeral 3.2;
- II. Responder, en nombre del Participante y con efecto vinculante para su poderdante, todas las preguntas que el Comité formule;
- III. Recibir notificaciones judiciales o extrajudiciales; y,

3.1.4 Información

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

3.1.5 Notificaciones

Todas las notificaciones extrajudiciales dirigidas al Participante podrán hacerse a cualquiera de los Agentes Autorizados o Representante Legal según sea el caso mediante facsímil y/o dirección de correo electrónico, con confirmación de transmisión completa, expedida por el destinatario de la comunicación respectiva a través de otro facsímil y/o dirección de correo electrónico, en cuyo caso se entenderá recibida en la fecha que se complete la transmisión del remitente; o por carta entregada por mensajería o por conducto notarial, en cuyo caso se entenderá recibida la notificación en la fecha de su entrega, entendiéndose por bien efectuada y eficaz cualquier notificación realizada en el domicilio común señalado por los Agentes Autorizados.

3.1.6 Sustitución

El Participante, previa comunicación escrita dirigida al Comité que cumpla con los mismos requisitos señalados en el Numeral 3.1.2, podrá sustituir a cualquiera de los Agentes Autorizados en cualquier momento, o variar el domicilio, números de teléfono o de facsímil y la dirección de correo electrónico señalados para los Agentes Autorizados, debiéndose tener en cuenta que tanto el nuevo domicilio común cuanto los números de teléfono y de facsímil deberán ser fijados dentro de la ciudad de Lima o Callao y la dirección de correo electrónico deberá ser de dominio propio. La designación de los Agentes Autorizados o la variación de su domicilio, teléfono o facsímil y



la dirección de correo electrónico, según sea el caso, surten efecto desde la fecha en que la comunicación respectiva emitida por el Participante, es recibida por el Comité.

3.2 REPRESENTANTE LEGAL

3.2.1 Designación y Facultades

Los documentos presentados en los Sobres N° 1, N° 2 y N° 3, y en general, todos los documentos que un Participante, Participante Precalificado o Postor presente con relación al Concurso, deberán estar firmados por el Representante Legal de quien presente tales documentos y que se encuentre debidamente facultado al efecto, de conformidad con lo dispuesto en este numeral.

El Participante únicamente podrá designar hasta dos Representantes Legales para que lo representen, conjunta o individualmente, conforme a lo dispuesto en este numeral. El domicilio, número de facsímil, número de teléfono y dirección de correo electrónico de los Representantes Legales, así como su sustitución, están sometidos a lo dispuesto en los numerales precedentes.

Las facultades otorgadas a cada uno de los Representantes Legales deberán ser lo suficientemente amplias como para que cualquiera de ellos pueda firmar, en nombre y representación de su poderdante, todos los documentos que así requieran las Bases, incluyendo, específicamente, la facultad para iniciar los procedimientos de impugnación previstos en las Bases, firmar las Cartas de Presentación de las Propuestas y suscribir los Contratos.

En caso el Participante sea un Consorcio, dicha designación deberá ser efectuada a través de los Representantes legales de los integrantes del Consorcio que cuenten con facultades para ello. Tales facultades deberán acreditarse mediante la presentación de copia legalizada notarial o consularmente, del poder o documento similar.

3.2.2 Presentación del Poder

El poder mediante el cual se nombre a los Representantes Legales deberá contener las facultades de representación correspondientes. Será presentado conjuntamente con las Credenciales (Sobre N° 1)

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



3.2.3 Lugar de Otorgamiento del Poder

Los poderes otorgados en el Perú deberán constar por escritura pública o en copia certificada notarialmente del acta del órgano societario correspondiente por el cual se otorga.

El poder otorgado fuera del Perú designando un Representante Legal deberá estar:

- I. Debidamente extendido o legalizado ante el consulado del Perú que resulte competente, debiendo adjuntarse una traducción simple al castellano en caso de haberse emitido en idioma distinto;
- II. Refrendado ante el Ministerio de Relaciones Exteriores del Perú;

3.2.4 Inscripciones en la Oficina Registral

En ningún caso se exigirá que, al momento de su presentación, los poderes del Representante Legal se encuentren inscritos en los Registros Públicos. Sin embargo, sí deberán estar inscritos en la Oficina Registral que corresponda antes de la Fecha de Cierre en caso de resultar Adjudicatario de la Buena Pro.

3.3 CONSULTAS E INFORMACIÓN

3.3.1 Consultas

Los Participantes podrán hacer todas las consultas que estimen convenientes sobre asuntos relacionados con el Concurso, de acuerdo al Cronograma contenido en el Anexo N° 9

Estas consultas deberán ser formularlas por escrito y en idioma español, dirigidas a:

Señores:

Comité de PROINVERSIÓN en Saneamiento y Proyectos del Estado

Jefe de Proyecto : Sr. John Schuler Rauch.
Dirección : Paseo de la República N° 3361, Esq. con
Canaval y Moreyra, Edificio Petroperú, Piso 8,
San Isidro.

Teléfonos : (511) 612-1200 anexos 1258 –1289

Fax : (511) 221-2935

E-mail : jschuler@proinversion.gob.pe

3.3.2 Circulares

Las respuestas del Comité a las consultas formuladas serán comunicadas mediante Circulares a todos los postores, sin indicar el nombre de quién hizo la consulta.

Si el Comité, en cualquier momento hasta antes de la presentación de las propuestas de los Participantes, considera necesario aclarar, modificar o complementar las Bases, emitirá una Circular para tal efecto. Tal Circular será dirigida al o los Representantes Legales de ser el caso y enviada al domicilio común señalado conforme a los Numerales 3.1.4 y 3.1.5 de las presentes Bases, según corresponda. Todas las Circulares emitidas serán publicadas en la web de PROINVERSIÓN.

Luego de la Precalificación, las Circulares sólo serán notificadas a los Participantes Precalificados, y luego de la presentación de los Sobres N° 2 y N° 3, sólo a los Postores que presentaron propuestas.

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

3.4 LIMITACIONES DE RESPONSABILIDAD

3.4.1 Decisión independiente de los Participantes

Todos los Participantes deberán basar su decisión de presentar o no su propuesta técnica y económica en sus propias investigaciones, exámenes, inspecciones, visitas, entrevistas, análisis y conclusiones sobre la información disponible y la que él de manera particular haya procurado, a su propio y entero riesgo.

3.4.2 Limitación de Responsabilidad

El Estado o cualquier dependencia, PROINVERSIÓN, el Comité o los asesores no se hacen responsables, no garantizan, ni expresa ni implícitamente, la totalidad, integridad, fiabilidad o veracidad de la información, verbal o escrita, que se suministre a los efectos de o dentro del Concurso. En consecuencia, ninguna de las personas que participen en el Concurso podrá atribuir responsabilidad alguna a cualquiera de las partes antes mencionadas o a sus representantes, agentes o dependientes por el uso que pueda darse a tal información o por cualquier inexactitud, insuficiencia, defecto, falta de actualización o por cualquier otra causa no expresamente contemplada en este numeral.

3.4.3 Alcances de la Limitación de Responsabilidad

La limitación enunciada en el numeral precedente alcanza, de la manera más amplia posible, a toda la información relativa al Concurso que fuera efectivamente conocida, a la información no conocida y a la información que en algún momento debió ser conocida, incluyendo los posibles errores u omisiones en ella contenidos, por el Estado o cualquier dependencia, organismo o funcionario de éste, o por PROINVERSIÓN, el Comité o los



asesores. Del mismo modo, tal limitación de responsabilidad alcanza a toda información, sea o no suministrada o preparada, directa o indirectamente, por cualquiera de las partes antes mencionadas.

La limitación de responsabilidad alcanza a toda información que se proporcione a través de Circulares o de cualquier otra forma de comunicación, la que se adquiera durante las visitas a las instalaciones relativas al Concurso y las que se mencionan en estas Bases, incluyendo todos sus Formularios y Anexos.

3.4.4 Aceptación por parte de los Participantes de lo dispuesto en el presente numeral

La sola presentación del Formulario contenido en el Apéndice 2.2. del Anexo 2 constituirá, sin necesidad de acto posterior alguno, la aceptación de todo lo dispuesto en el numeral 3.4 por parte del Participante, así como su renuncia irrevocable e incondicional, de la manera más amplia que permitan las Leyes Aplicables, a plantear cualquier acción, reconvención, excepción, reclamo, demanda o solicitud de indemnización contra el Estado o cualquier dependencia, organismo o funcionario de éste, o contra PROINVERSIÓN o los asesores.

3.5 PROHIBICIÓN DE CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL

El Adjudicatario de la Buena Pro del Concurso no podrá ceder su posición contractual bajo ningún título, ni total ni parcialmente, salvo que cuente con la autorización expresa y por escrito del MINDEF, siempre y cuando el cesionario asuma todas las obligaciones establecidas en los Contratos y otorgue las garantías correspondientes. Para tal efecto, deberá verificarse que el cesionario cumpla con las exigencias referidas a la precalificación conforme a lo establecido en las presentes Bases. En caso contrario, se considerará como incumplimiento del contrato y se procederá a la ejecución de las garantías.

3.6 CONSTITUCIÓN DE PERSONA JURÍDICA

Para efecto del presente Concurso, el Adjudicatario de la Buena Pro podrá constituir una persona jurídica en el Perú, debiendo presentar la documentación que acredite la correspondiente inscripción en la Oficina Registral.

En el caso que el Adjudicatario fuese un Consorcio, sus integrantes deberán constituir, en las mismas proporciones en las que participaron en el Consorcio, una persona jurídica en el Perú, bajo cualquiera de las modalidades reguladas por la Ley General de Sociedades, la misma que deberá constar debidamente inscrita en los Registros Públicos antes de la Fecha de Cierre.



4. PRESENTACIÓN DE PROPUESTAS

4.1 Presentación de la Documentación General

La presentación de la documentación para la precalificación contenida en el Sobre N° 1 se llevará a cabo en las oficinas del Comité sito en Av. Paseo de la República N° 3361, Piso 11, San Isidro - Lima, Perú, dentro del plazo señalado en el Cronograma del Concurso. Los Consorcios podrán modificar su composición dentro de tales fechas, debiendo cumplir para ello con los requisitos contenidos en las presentes Bases.

Los Sobres N° 1, N° 2 y N° 3, deberán estar firmados por el Representante Legal del Participante, conforme a lo establecido en el Numeral 3.2 de las Bases y podrán ser presentados por el Representante Legal del Participante o una persona que designe por escrito. No se aceptará ni recibirá documentos que sean remitidos por vía postal, facsímil o cualquier otro tipo de comunicación.

En caso que exista cualquier discrepancia entre una cifra expresada en números y en letras, prevalecerá el monto expresado en letras.

4.1.1 Idioma

Salvo indicación expresa contenida en estas Bases, todos los documentos deberán ser presentados en idioma español o acompañados de traducción simple al idioma español. En caso se advierta alguna discrepancia entre los textos en ambos idiomas, prevalecerá el texto en idioma español.

En caso de adjuntarse en idioma extranjero folletos o catálogos no requeridos en las Bases, para una mejor comprensión de las Credenciales, el Comité podrá solicitar su traducción al idioma español.

4.1.2 Contenido

El contenido del Sobre N° 1 así como los Sobres N° 2 y N° 3, se detalla en los Anexos N° 2, N° 3 y N° 4, respectivamente.

4.1.3 Documentos Originales y Copias

Los documentos que se presenten en el Sobre N° 1, así como en los Sobres N° 2 y N° 3 deberán ser presentados en original y dos copias, debidamente marcados como "Original", "Copia 1" y "Copia 2" en la primera página. Las copias no requerirán de legalización notarial o consular.



4.2 FORMA DE PRESENTACIÓN DE LOS SOBRES N° 1, N° 2 y N° 3

Los sobres deberán ser presentados convenientemente cerrados y claramente marcados en su anverso con las indicaciones "Sobre N° 1", "Sobre N° 2" y "Sobre N° 3" y el nombre del Participante.

Toda la documentación presentada en los Sobres deberá ser perfectamente legible y deberá estar foliada en forma clara, de manera correlativa y rubricada en cada folio. Asimismo, se deberá incluir una relación detallada de todos los documentos incluidos en cada sobre.

En el exterior de cada sobre deberá indicarse:

- (i) El objeto del Concurso, es decir: CONCURSO PÚBLICO – "Ciudad Modular Terra Mar"
- (ii) El nombre del Participante; y,
- (iii) El nombre de sobre del que se trata.

4.3 COSTO DE LA PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN

Los Participantes sufragarán todos los costos o gastos, directos o indirectos, en que incurra relacionados con la preparación y presentación de los Sobres N° 1, N° 2 y N° 3, según sea el caso. El Estado o cualquier dependencia, organismo o funcionario de éste, o PROINVERSIÓN, el Comité o los asesores, no serán responsables en ningún caso por tales costos, cualquiera sea la forma en que se realice el Concurso o su resultado.

5. REQUISITOS DE PRECALIFICACIÓN DEL PARTICIPANTE

5.1 INFORMACIÓN GENERAL

El Participante deberá acreditar su compromiso de exhibir información fidedigna mediante la presentación de los documentos establecidos en el Anexo N° 2 que tendrá el carácter de Declaración Jurada. La Declaración Jurada deberá ser presentada al Comité mediante documento firmado por el Representante Legal del Participante, cuya firma deberá ser legalizada por Notario Público o por el Cònsul del Perú en el país donde se encuentre domiciliado, si fuera el caso.

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



La falta de veracidad o insuficiencia en los datos o en la información presentada por el Participante en este Concurso, ocasionará que el Comité lo descalifique, en cualquiera de sus etapas.

5.2 DERECHO DE PRECALIFICACIÓN

Para poder presentar el Sobre N° 1, el Participante deberá haber pagado el derecho para participar y proporcionar, a través de la presentación del Sobre N° 1, la información, que se detalla en el Apéndice 2.1 del Anexo 2, que tendrá el carácter de Declaración Jurada.

El adquirente del derecho a participar en la Etapa de Precalificación, que decida no participar en el Concurso, podrá transferir el mismo a una persona jurídica de su grupo o a un tercero. A tal efecto, el adquirente de dicho derecho deberá presentar en el Sobre N° 1 una comunicación mediante la cual se acredite la transferencia a su favor, con firma legalizada del cedente.

El Participante, para precalificar, deberá cumplir con los requisitos mínimos en materia técnico - legal y económico - financiera exigidos en el Anexo 2 de las Bases.

5.3 VERIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN PRESENTADA ANTE EL COMITÉ

A partir de la presentación del Sobre N° 1 y hasta la Fecha de Cierre, el Participante se compromete a poner a disposición del Comité todos los documentos que le sean solicitados por éste, a fin de comprobar la veracidad de la documentación presentada.

6. PRESENTACIÓN DEL SOBRE N° 1 y RESULTADOS DE LA PRECALIFICACIÓN

6.1 DE LA PRECALIFICACIÓN

Los Participantes, se encuentran sujetos al proceso de precalificación por parte del Comité, o quienes éste designe para tal efecto. Tal proceso tiene por objeto evaluar su capacidad financiera y su experiencia técnica para el desarrollo del Proyecto Inmobiliario.

6.2 PRESENTACIÓN Y APERTURA DE LOS SOBRES N° 1

El proceso de precalificación estará abierto hasta la fecha señalada para ello en el Cronograma. El Comité atenderá las solicitudes de precalificación presentadas por los Participantes indicando el lugar, día y hora de la presentación del Sobre N° 1.

El Sobre N° 1 se recibirá y abrirá en presencia del Presidente del Comité, o de la persona que lo represente, y ante la presencia de Notario Público. Asimismo, en dicho acto se elaborará un acta donde se dejará constancia de la



presentación del Sobre N° 1 del Participante, del número de orden que corresponda a cada Participante de acuerdo al orden de presentación de los mismos, y de la cantidad de hojas de la documentación incluida en ellos.

En el acta referida en el párrafo anterior, se dejará constancia de las observaciones que formule el Participante, y del contenido del Sobre N° 1 presentado.

Luego del acto de apertura del Sobre N° 1, no se brindará al Participante ni a persona alguna que no esté directamente vinculada con el proceso, información alguna concerniente a la calificación del mismo, hasta que el Comité la haya puesto en conocimiento a los Participantes mediante comunicación a cada uno de ellos.

En caso de que se constatare la existencia de errores subsanables a juicio del Comité, éste instará al Participante a subsanar o cumplir con lo observado hasta el plazo indicado en el cronograma del Concurso, bajo apercibimiento de quedar excluido de la calificación.

Adicionalmente, a fin de facilitar el examen, verificación y comparación de datos y requisitos, el Comité podrá solicitar a cualquier Participante que aclare la información contenida en el Sobre N° 1, mediante escrito, sin que ello implique ninguna modificación de su contenido. La solicitud de aclaración y la respuesta correspondiente se harán por escrito, de acuerdo a lo dispuesto en el párrafo anterior.

Dentro del plazo máximo señalado en el Cronograma, el Comité analizará la documentación contenida en el Sobre N° 1 y emitirá su pronunciamiento, determinando los Participantes Precalificados y que podrán participar en las siguientes etapas del proceso.

6.3 COMUNICACIÓN A LOS PARTICIPANTES SOBRE EL RESULTADO DE LA PRECALIFICACIÓN

El Comité pondrá en conocimiento el resultado del proceso de Precalificación en los plazos señalados en Cronograma, para lo cual cursará una comunicación a cada uno de los Participantes.

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

7. ACTO DE PRESENTACIÓN DE LOS SOBRES N° 2 Y N° 3 Y APERTURA DE SOBRES N° 2

El Participante Precalificado deberá presentar dentro del Sobre N° 2 correspondiente a su Propuesta Técnica el Proyecto Inmobiliario a nivel de perfil donde incluya el proyecto de habilitación urbana, los estudios de arquitectura, monto de la inversión total proyectada y un estudio económico financiero de acuerdo a los



Términos de Referencia del Anexo N° 1 de las Bases. Tal Propuesta Técnica tendrá efecto vinculante y servirá como base para la preparación del Proyecto Definitivo.

7.1 PROCEDIMIENTO A SEGUIR EN EL ACTO PÚBLICO

La presentación de los Sobres N° 2 y N° 3 se llevará a cabo el día previsto en el cronograma, a la hora y lugar que oportunamente se comunicará mediante Circular. Se otorgará quince (15) minutos de tolerancia para su presentación. En caso todos los Participantes Precalificados se encontrasen presentes antes de transcurrido el plazo de tolerancia, el Presidente del Comité, o quien se designe para tal efecto, dará inicio al acto de presentación de los Sobres.

En el acto del Concurso, los Participantes Precalificados presentarán los Sobres N° 2 y N° 3, debidamente cerrados.

El Sobre N° 2, deberá presentarse debidamente sellado y rotulado como "Sobre N° 2" y deberá incluir los documentos señalados en el Anexo N° 3

En el Sobre N° 3, cada Participante Precalificado deberá presentar su Propuesta Económica conforme al modelo señalado en Anexo N° 4

El Presidente del Comité, o quien lo represente, recibirá los Sobres N° 2 y N° 3, en el orden que será establecido por sorteo en tal acto. Una vez que los Participantes Precalificados hayan hecho entrega de sus Sobres, el Notario procederá a la apertura de los Sobres N° 2, en el mismo orden en que fueron entregados y procederá a ordenar la documentación presentada. El Notario conservará en su poder, y sin abrir, los Sobres N° 3 hasta el día fijado para su apertura.

Seguidamente, el Notario rubricará y sellará únicamente la primera hoja de los documentos contenidos en los Sobres N° 2 y entregará los mismos al Comité.

En el mismo acto, el Comité verificará el contenido de los documentos presentados en los Sobres N° 2, luego de lo cual, se levantará un acta que será firmada por los miembros del Comité, o por quienes los representen, el Notario Público y los Participantes Precalificados.

La omisión de la presentación de alguno de los documentos exigidos en el Sobre N° 2, o la presentación defectuosa de la Garantía de Seriedad, Validez y Vigencia de la Propuesta Económica, descalificará al Participante Precalificado. Sólo se admitirá modificaciones o aclaraciones en la Garantía por errores materiales, para lo cual el Comité concederá un plazo de cuarenta y ocho (48) horas para su subsanación. De no cumplir con la subsanación en el plazo indicado, será descalificado.



7.2 EVALUACIÓN DE PROPUESTAS TÉCNICAS

Los Sobres N° 2 serán analizados por el Comité, o por un Comité de Evaluación de Propuestas Técnicas designado por el Comité.

Si el Comité o el Comité de Evaluación efectuara alguna observación a la Propuesta Técnica contenida en el Sobre N° 2, podrá solicitar al Participante Precalificado las precisiones, aclaraciones, ajustes y/o modificaciones no sustanciales a la Propuesta Técnica presentada, las cuales deberán ser subsanadas en el plazo que se otorgue.

Si el Comité o el Comité de Evaluación determinase que existiera algún defecto por subsanar, no sustancial, respecto de cualquiera de los documentos contenidos en el Sobre N° 2, se procederá a comunicar al Participante Precalificado para en el plazo que se otorgue, subsane los defectos incurridos. En ningún caso se considerará como defecto subsanable la no presentación de cualquiera de los documentos que deben estar contenidos en el Sobre N° 2.

El Comité declarará técnicamente aceptables aquellas Propuestas Técnicas que guarden coherencia con los criterios, parámetros y características establecidos en los Términos de Referencia previstos en estas Bases, siempre que hayan cumplido, de ser el caso, con la subsanación de los defectos comunicados por el Comité o el Comité de Evaluación dentro del plazo otorgado para tal fin.

Sólo aquellos Participantes Precalificados cuya Propuesta Técnica contenida en el Sobre N° 2 hubiese sido aceptada, tendrán derecho a concursar sobre sus Ofertas Económicas. El Comité procederá a devolver a los Participantes Precalificados, cuyas propuestas no calificaron, la documentación contenida en el Sobre N° 2, así como el Sobre N° 3.

Los resultados de la evaluación del contenido de los Sobres N° 2 serán consignados en un acta de evaluación, que será firmada por los miembros del Comité o del Comité de Evaluación y esos resultados serán la base para que el Comité, declare técnicamente aceptable o no la propuesta contenida en los Sobres N° 2.

Los resultados de la evaluación de los documentos contenidos en los Sobres N° 2 se darán a conocer de manera personal a los Participantes Precalificados en la fecha indicada en el cronograma del Concurso.

La decisión del Comité en relación a la calificación de la Propuesta Técnica contenidas en los Sobres N° 2 es definitiva y no está sujeta a revisión ni impugnación alguna.



8. APERTURA DE SOBRES N° 3 Y ADJUDICACIÓN DE LA BUENA PRO

8.1 EVALUACIÓN DE LA PROPUESTA ECONÓMICA – SOBRE N° 3

En la fecha fijada en el Cronograma, a la hora y lugar que oportunamente se comunicará mediante Circular, el Presidente del Comité o la persona que lo represente dará inicio al acto de apertura de los Sobres N° 2 y Adjudicación de la Buena Pro, en presencia de Notario Público, comunicando previamente los resultados de la evaluación de los Sobres N° 2 de los Participantes Precalificados, a los asistentes a dicho acto.

El Notario procederá a la apertura de los Sobres N° 3 de los Participantes Precalificados cuyas Propuestas Técnicas hubieran sido declaradas aptas, en el mismo orden en el que fueron entregados. El Presidente del Comité o quien lo sustituya, dará lectura a las Propuestas Económicas de los Participantes Precalificados. El Notario procederá a rubricar y sellar el contenido del Sobre N°3.

No será considerada como una Propuesta Económica válida, aquella en la que el equivalente al Precio de Venta del Inmueble sea inferior al Precio Base fijado oportunamente.

El Presidente del Comité o quien lo represente, anunciará aquellas Propuestas Económicas que resultasen válidas, identificando al titular de la respectiva Propuesta Económica y declarándolo como Postor.

La determinación de los puntajes de las Propuestas Económicas de los Postores, se realizará de acuerdo al procedimiento descrito en el Anexo N° 1- Términos de Referencia de las Bases.

De existir empate respecto del Puntaje Final obtenido en aplicación de la fórmula indicada en el numeral precedente, los Postores que empataron tendrán un plazo de hasta dos horas para mejorar su Propuesta Económica. En caso de nuevo empate, se otorgará una hora adicional para mejorar dicha oferta. En caso de subsistir el empate, se decidirá por sorteo, dirigido por el Notario Público y en el mismo acto, de acuerdo al mecanismo que en ese momento establezca el Comité.

Toda nueva Propuesta Económica que se presente estará sujeta a los mismos términos y condiciones de la Propuesta Económica original.

El Postor que presente una nueva Propuesta Económica deberá hacerlo mediante la entrega de un nuevo Sobre N° 3, el cual deberá contener solamente una nueva Carta de Presentación de Propuesta Económica firmada por el respectivo Representante Legal.



8.2 ADJUDICACION DE LA BUENA PRO

La Buena Pro se otorgará al Postor cuya Propuesta Económica obtenga el mayor puntaje en aplicación de la fórmula antes señalada.

Otorgada la Buena Pro, el Notario Público levantará un acta, en la que dejará constancia del nombre de los Postores así como de los montos correspondientes a las ofertas en orden descendente. El Adjudicatario y los Postores que lo estimen, firmarán el acta.

Los Postores o sus representantes legales presentes, podrán presentar observaciones, de las cuales se dejará constancia en el acta.

El Comité retendrá la Garantía de Seriedad, Validez y Vigencia de la Propuesta Económica presentada por el ganador de la Buena Pro y la devolverá a la Fecha de Cierre. Esta garantía será ejecutada en caso el Adjudicatario no cumpla con celebrar y suscribir los Contratos y/o a realizar las actividades señaladas para la Fecha de Cierre.

La garantía presentada por un Postor que no hubiese resultado Adjudicatario, será devuelta en un plazo máximo de treinta (30) días hábiles siguientes a la Fecha de Cierre.

9. CONCURSO DESIERTO

El Comité declarará desierto el Concurso, si no se reciben Propuesta Técnicas o si éstas fuesen declaradas no válidas con arreglo a las presentes Bases o de ser el caso, de no recibirse Propuesta Económicas o si éstas fuesen declaradas no válidas con arreglo a las presentes Bases.

10. PROCEDIMIENTO DE IMPUGNACIÓN

10.1 IMPUGNACIONES

Cualquier Participante Precalificado que se considere afectado, respecto al acto de otorgamiento de la buena pro, podrá interponer por escrito un recurso de impugnación ante el Comité, dentro del tercer día hábil siguiente al mismo, acompañando al recurso una garantía de acuerdo a lo establecido en el Numeral 10.2 de estas Bases sin cuyo requisito no se tendrá por presentado el recurso. Solo se admitirá(n) la(s) impugnación(es) que consten en el acta de otorgamiento de la buena pro del postor.

El Comité resolverá la(s) impugnación(es) presentada(s) dentro del plazo de tres (3) días hábiles, computado éste desde el vencimiento del plazo establecido en el párrafo anterior.

La decisión del Comité será notificada mediante carta al postor que presentó la impugnación. Contra tal decisión, el Participante Precalificado podrá apelar



dentro de las cuarenta y ocho (48) horas de efectuada la notificación, ante el Consejo Directivo de PROINVERSIÓN, instancia que la resolverá.

10.2 GARANTÍA DE IMPUGNACIÓN

Para que un recurso de impugnación sea válidamente presentado, deberá estar acompañado por una garantía en forma de carta fianza bancaria, solidaria, irrevocable, incondicionada, sin beneficio de excusión y de realización automática, efectiva a simple solicitud, sin explicación de causa, a favor de PROINVERSIÓN con una vigencia de sesenta (60) días calendario otorgada por un banco local incluido en la relación contenida en el Anexo N° 6 por la suma de US\$ 50 000.00 (Cincuenta Mil y 00/100 dólares americanos).

Para el caso de la apelación prevista en el último párrafo del Numeral 10.1, no se requerirá de una nueva garantía de impugnación, siendo suficiente para ello, la garantía presentada al momento de presentar la impugnación, la cual deberá mantenerse vigente hasta el momento de la resolución definitiva de la impugnación.

Esta garantía será ejecutada por PROINVERSIÓN en caso la decisión final sobre el recurso de impugnación presentado sea declarado inadmisibile, infundado, improcedente o en caso el Participante Precalificado se hubiese desistido de su recurso.

Si el recurso de impugnación es declarado fundado, la garantía será devuelta al Participante Precalificado que interpuso el recurso de impugnación, sin intereses, y la buena pro será otorgada al Participante Precalificado que haya presentado la siguiente Propuesta Económica válida, según corresponda.

11. PROCEDIMIENTO DE CIERRE

11.1 FECHA DE CIERRE

La Fecha de Cierre se llevará a cabo en, el lugar y hora que se indicará por Circular y se llevará a cabo en presencia de Notario Público, quien certificará los actos a que se refiere el numeral siguiente. Los gastos notariales de tal intervención serán sufragados por el Adjudicatario de la Buena Pro del Concurso.

11.2 ACTIVIDADES A LA FECHA DE CIERRE

El Adjudicatario de la Buena Pro del Concurso entregará los siguientes documentos y realizará los actos que se indican a continuación:

- a) Realizará el pago del precio ofertado por el TERRENO de acuerdo con las condiciones previstas en estas Bases y en el Contrato de Compra Venta.
- b) Firmará el Contrato de Compra Venta.



- c) Firmará el Contrato de Desarrollo Inmobiliario
- d) Entregará la carta fianza bancaria que garantiza el fiel cumplimiento de sus obligaciones contractuales.
- e) Entregará la documentación que acredite la constitución e inscripción en la Oficina Registral de Lima de la persona jurídica que suscribirá los Contratos, así como sus Estatutos, con el objeto de acreditar que es una sociedad validamente constituida de acuerdo con las leyes de la República del Perú, habiendo adoptado una de las formas aplicables a la Sociedad Anónima, reguladas en la Ley General de Sociedades.
- f) Entregará copias certificadas de los documentos donde conste que sus órganos internos competentes han aprobado la celebración de los Contratos.
- g) Entregará los poderes de sus representantes legales debidamente inscritos en el Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral competente.
- h) En el caso de Consorcios la persona jurídica deberá haberse constituido con los mismos socios, accionistas, o Integrantes y en las mismas proporciones que éstos mantenían en la fecha de Adjudicación de la Buena Pro. La sociedad deberá contar con un capital social mínimo de US\$ 20'000,000.00 (Veinte millones y 00/100 DÓLARES AMERICANOS) suscrito e íntegramente pagado. Asimismo, el Estatuto de la persona jurídica deberá contener como mínimo las siguientes cláusulas:

(i) Cualquier proceso de reducción de capital, fusión, escisión, transformación o liquidación de la persona jurídica, así como el aumento del capital social, la emisión de obligaciones, la modificación del estatuto, durante los cinco (5) primeros años de vigencia de los Contratos, deberá ser informado previamente al Supervisor del Contrato, el que deberá autorizar su ejecución en el plazo de treinta (30) Días. Si el Supervisor del Contrato no se pronunciase en el plazo establecido se entenderá desaprobada la propuesta.

(ii) El objeto social de la persona jurídica consistirá en el ejercicio de los derechos y obligaciones relativos a los Contratos.

(iii) El plazo de duración debe ser, como mínimo, de diez y seis (16) años.

i) PROINVERSION devolverá al Adjudicatario de la Buena Pro del Concurso su Garantía de Seriedad, Validez y Vigencia de la Propuesta Económica.

j) Acreditar el pago a PROINVERSIÓN, por el Adjudicatario de la Buena Pro del Concurso, de los gastos del proceso. El monto por dicho concepto le será oportunamente comunicado, mediante Circular.



- k) Presentación de una propuesta de pólizas de seguro y un listado de compañías del sector que cubrirán las mismas, para su aprobación por el Supervisor del Contrato, conforme a los términos previstos en el Contrato de Desarrollo Inmobiliario.
- l) Constancia informativa de no estar inhabilitado para contratar con el Estado.
- m) En el caso que el titular de la iniciativa privada que originó el Concurso no fuera el Adjudicatario, este último deberá acreditar la cancelación del monto correspondiente al reembolso de los gastos incurridos en la elaboración de la iniciativa privada.

12. SUSTITUCIÓN DEL ADJUDICATARIO POR INCUMPLIMIENTO

En caso que el Adjudicatario de la Buena Pro incumpla con cualquiera de las obligaciones contempladas en la Fecha de Cierre, sin perjuicio de otros derechos que le pudieran asistir, PROINVERSIÓN tendrá derecho a resolver la adjudicación de la buena pro a favor del Postor que ocupó el primer lugar del Concurso y a ejecutar la Garantía de Seriedad, Validez y Vigencia de la Propuesta Económica en forma inmediata, bastando para ello un simple requerimiento.

Ante tal situación, el Comité estará facultado para aceptar las siguientes Ofertas Económicas más altas, en orden descendente, en sustitución de aquella objeto del incumplimiento o declarar desierto el Concurso sin perjuicio de los derechos y acciones legales en contra del adjudicatario que incumplió con su obligación. En su caso, el Comité procederá a la adjudicación de la buena pro al Postor titular de la siguiente Propuesta Económica más alta, notificándole tal determinación por escrito, requiriéndole para que en un plazo no mayor de quince días presente una nueva Garantía de Seriedad y Vigencia de la Propuesta Económica conforme a los términos de estas Bases y señalando la nueva Fecha de Cierre. Si en este caso, el Postor no cumpliera con presentar la Garantía de Seriedad y Vigencia de la Propuesta Económica en el plazo previsto, salvo que hubiere cumplido con cerrar la operación antes del referido plazo, se entenderá que éste ha revocado su Propuesta Económica, pudiendo el Comité proceder a adjudicar al siguiente Postor conforme al orden de méritos del Concurso y así sucesivamente.

En el caso que el nuevo adjudicatario también incumpla con las obligaciones previstas para el acto de cierre se aplicará lo previsto en los párrafos anteriores.

De igual forma, en caso se determine la existencia de falsedad en la información alcanzada por el Adjudicatario de la Buena Pro, se revocará la adjudicación de la Buena Pro, pudiendo procederse conforme a lo dispuesto en el presente numeral.



13. SUSPENSIÓN Y CANCELACIÓN DEL CONCURSO

El presente Concurso podrá ser suspendido o dejado sin efecto, en cualquier momento, si así lo estimare conveniente el Comité, aun luego de adjudicada la Buena Pro, sin incurrir en responsabilidad alguna la República del Perú y sus dependencia, PROINVERSIÓN y el Comité, sus integrantes y asesores.

Esta decisión es inimpugnable y no requerirá de expresión de causa por parte del Comité.



ANEXOS



Anexo 1: TÉRMINOS DE REFERENCIA

1. OBJETO Y REGLAS DEL CONCURSO

1.1 Objeto del Concurso.- Seleccionar la persona jurídica, nacional o extranjera, individual o en Consorcio, interesada en adquirir el TERRENO de propiedad del MINDEF para ejecutar sobre éste, en el plazo de diez (10) años prorrogables por un máximo de cinco (5) años más, contados a partir de la entrega del TERRENO, un proyecto de construcción de viviendas sociales que comprenda viviendas al menor costo, de la mejor calidad y en las mejores condiciones para el usuario final.

El Inversionista deberá realizar el planeamiento integral, la ejecución y construcción de un complejo urbano, compuesto por un mínimo de 100,000 viviendas de interés social bajo el programa Techo Propio, dotado de todos los servicios urbanos y sociales correspondientes a su tamaño y tipo.

1.2 El Proyecto Inmobiliario.- Se desarrollará en EL TERRENO, calificado como rústico, con un área de 1,599.35 Hás, de propiedad del Estado, ubicado en el distrito de Ancón, sector Piedras Gordas, entre los kilómetros 46 y 50 de la Carretera Panamericana Norte (Variante de Pasamayo).

El Proyecto Inmobiliario deberá cumplir con las especificaciones técnicas mínimas establecidas en el presente Anexo y deberá enmarcarse en los objetivos del Plan Nacional de Vivienda del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, para promover la construcción de viviendas de interés social.

Los planos y memorias descriptivas que contienen la identificación del TERRENO por su ubicación, área, linderos, perímetros y demás características, se encuentran a disposición de los postores en el Data Room del Concurso.

1.2.1 De las Viviendas

El Proyecto Inmobiliario deberá considerar como área ocupada destinada al uso residencial, como mínimo, el cincuenta y cinco por ciento (55%) del área bruta del TERRENO. Dentro de ésta área, se considerará la Construcción de un mínimo de 100,000 viviendas correspondientes al Programa Techo Propio, con un área construida mínima de 49.00 m² y un precio de venta que se determinará de acuerdo con la Oferta Económica presentada por el Adjudicatario pero que no podrá ser, en ningún caso, mayor al precio máximo establecido por la normativa vigente (S/. 33,500.00 Resolución Ministerial N° 125-2007-VIVIENDA del 06 mayo de 2007).

Los Participantes podrán incluir adicionalmente, si lo consideran conveniente, proyectos de vivienda de los Programas Mi Hogar, con un precio de venta entre 10 UIT y 25 UIT y Mi Vivienda, con un precio de venta entre 25 UIT y 50 UIT.



La Construcción de las 100,000 viviendas del Programa Techo Propio deberá concluirse en un lapso de diez (10) años, prorrogables por cinco (5) años adicionales, contados a a partir de la entrega del TERRENO al comprador, debiendo construirse las 20,000 primeras en los tres (3) años iniciales contados a partir de la entrega del TERRENO al Inversionista.

1.2.2 Nivel de calidad de las viviendas.

Las características de las viviendas Techo Propio, para el caso de sistemas convencionales de construcción, serán de acuerdo al Cuadro de Valores Unitarios de Edificaciones vigente (R.M. N° 543-2007-VIVIENDA):

Características técnicas mínimas:

Muros y columnas	C
Techos	C
Pisos	H
Puertas y ventanas	F
Revestimientos	H
Baños	F
Instalaciones eléctricas y sanitarias	G

El sistema constructivo es de libre elección por parte de los Participantes; sin embargo, deberá garantizar adecuados niveles de acondicionamiento acústico, ambiental, y térmico. Asimismo, deberá garantizar una vida útil, mínima de 30 años y un fácil y económico mantenimiento.

En el caso de utilización de sistemas constructivos no convencionales, deberá garantizarse un nivel de acabados que guarde correspondencia con lo descrito para las construcciones convencionales y ofrezca las condiciones óptimas de habitabilidad.

Los parámetros urbano-edificatorios que servirán de base para el desarrollo del Proyecto Inmobiliario que incluirá las 100,000 viviendas serán definidos, propuestos y asumidos a riesgo del Adjudicatario, siendo que este el responsable de su sustentación y/o aprobación posterior ante las entidades correspondientes.

Los materiales y procedimientos constructivos a utilizar deberán ser nuevos y garantizar resistencia mecánica, estabilidad, protección, seguridad, salubridad, saneamiento, higiene, adecuación al medio ambiente y mantenimiento. En el caso de postular materiales y/o procedimientos constructivos no convencionales, se deberá adjuntar la certificación emitida por la autoridad pertinente (SENCICO).



Características mínimas para las viviendas:

Todos los ambientes que deben contar con sus respectivas puertas de acuerdo con su funcionalidad. La cocina contará con un lavadero que garantice higiene y funcionalidad.

1.2.3 La Habilitación Urbana

La habilitación urbana será del tipo 5-C de acuerdo al Reglamento Nacional de Edificaciones, debiendo considerar los aportes establecidos para este tipo de habilitación, así como lo establecido en el Reglamento de Habilitación y Construcción Urbana Especial, Decreto Supremo 053-98-PCM y sus modificatorias.

El Proyecto Inmobiliario deberá considerar:

- (i) Un área para Comercio equivalente como mínimo al 3% del área bruta del TERRENO;
- (ii) Un área para Industria equivalente como mínimo al 3% del área bruta del TERRENO; y,
- (iii) Un área para Equipamiento Social (salud, seguridad, administración vecinal, servicios municipales, culto, etc), equivalente como mínimo al 5% del área bruta del TERRENO; del cual el 2% constituirá el aporte para Otros Fines.

El planeamiento integral del Proyecto Inmobiliario, deberá considerar su integración y articulación con Lima Metropolitana, Lima Norte y con el denominado Norte Chico. La solución urbanística que se plantee deberá reflejar los conceptos resultantes en los esquemas viales que se planteen para su integración..

La solución urbanística que se plantee deberá considerar su integración inmediata con los esquemas viales distritales y metropolitanos, a fin de articularse con dichos niveles.

El diseño integral del Proyecto Inmobiliario, deberá contemplar su ejecución por etapas, de manera tal que cada una de las etapas propuestas cuente con los servicios y equipamiento para su adecuado desarrollo, en proporción a su dimensión.

1.2.4 Nivel de Calidad Urbana

La propuesta de diseño urbano deberá considerar como mínimo el tipo de habilitación urbana "C", es decir, calzadas de asfalto, aceras de asfalto con sardinel, conexión domiciliaria de agua potable individual y desagüe, alumbrado público y privado, así como para servicios telefónico público.

El Proyecto Inmobiliario deberá contemplar, en los primeros tres (3) años, la construcción de sistemas de almacenamiento de agua, que garanticen el



suministro permanente así como el sistema de evacuación de las aguas servidas. Con este propósito, el Proyecto Inmobiliario deberá prever la construcción de un reservorio gemelo al reservorio RP1 Villa Ancón del Proyecto Ancón, desde el cual se bombeará el agua hasta el TERRENO para abastecer a las primeras 20,000 viviendas Techo Propio.

Asimismo, el Proyecto Inmobiliario deberá contemplar la ampliación y mejora de los pozos de estabilización existentes del PTAR de Piedras Gordas, para efectos del desagüe.

El Adjudicatario deberá realizar los estudios y gestiones necesarias para dotar al Proyecto Inmobiliario de la energía eléctrica requerida para su normal desenvolvimiento.

El tratamiento de los residuos sólidos en lo que respecta a su almacenamiento temporal, recolección y disposición final, deberá ser planteado por los Postores en su Propuesta Técnica. En este sentido, el proyecto de habilitación urbana deberá contemplar los espacios públicos destinados a su recolección temporal, así como un Reglamento Interno que norme este sistema.

Asimismo, el proyecto de habilitación urbana deberá contemplar las áreas públicas destinadas a la recreación y su tratamiento adecuado para fines de utilización por la población, incluyendo su arborización.

1.3 Precio Base del terreno y forma de pago

El precio constituye uno de los factores de competencia del Concurso. El precio Base del TERRENO asciende a la suma de Dieciocho Millones Seiscientos Mil 00/100 dólares americanos (US\$ 18'600,000.00). No se admitirán Ofertas Económicas por debajo de dicho precio base.

El precio de venta será el ofertado por el Adjudicatario. Dicho precio se pagará en su totalidad y al contado, a la suscripción del Contrato de Compra Venta. El pago se efectuará de acuerdo con las condiciones establecidas en el Contrato de Compra Venta y es condición para la suscripción del referido contrato.

1.4 Contratación de Seguros

El USUFRUCTUARIO deberá contratar y mantener durante la vigencia del Contrato, como mínimo, los siguientes seguros:

- Un seguro de Daños Materiales, a Todo Riesgo y a valor de reposición de todos los activos entregados en virtud del USUFRUCTO, así como de todas las mejoras realizadas; y,
- Un seguro de Responsabilidad Civil por un monto que será oportunamente comunicado por el Comité mediante Circular.

- Un seguro complementario de trabajo de riesgo.
- Un seguro de accidentes personales.

2 CONDICIONES DEL CONCURSO

En los acápites que siguen, se definen las condiciones que regirán la elaboración de las Propuestas Técnicas y Económicas que deberán presentar los Participantes Precalificados.

Una vez adjudicada la Buena Pro del Concurso, las Propuestas Técnicas y Económicas formarán parte integrante del Contrato y serán vinculantes.

2.1 Propuestas Técnicas

Las Propuestas Técnicas deberán observar los requisitos mencionados en el numeral 1.2 de los presentes Términos de Referencia, así como los parámetros urbanísticos y edificatorios municipales que le sean aplicables de acuerdo con lo establecido en el presente Anexo.

El Proyecto Inmobiliario deberá contemplar como mínimo, a nivel de perfil, la siguiente información:

- Planteamiento conceptual: (i) Descripción y justificación técnica del planteamiento integral adoptado; y, (ii) Esquemas y diagramas que ilustren la propuesta, así como las diferentes etapas en las que se ejecutará el Proyecto Inmobiliario.
- Propuestas de urbanismo y arquitectura: (i) Planeamiento integral del conjunto urbanístico (ii) Anteproyecto de habilitación urbana (iii) Anteproyecto arquitectónico de cada uno de los tipos de vivienda considerados en el Proyecto Inmobiliario, (iv) Memoria descriptiva urbanística y arquitectónica; y, (v) Cronograma de ejecución de las Obras.
- Composición detallada de la inversión total proyectada: (i) Estudios y proyectos, (ii) Licencias, (iii) Habilitación Urbana, (iv) Edificaciones y obras exteriores
- Estudio Económico – Financiero a nivel de perfil

Los planos correspondientes deberán ser presentados en una escala que permita su fácil lectura.

Se considerará como técnicamente aceptables aquellas Propuestas Técnicas que cumplan con los requisitos mencionados en el presente Anexo.



2.2 Propuestas Económicas y otorgamiento de la Buena Pro

La calificación de las Propuestas Económicas se efectuará de acuerdo a los criterios descritos a continuación. Se adjudicará la Buena Pro del Concurso al Postor cuya Propuesta Económica hubiera obtenido el mayor Puntaje Total, en aplicación del siguiente procedimiento:

Factores de competencia:

1. Valor del terreno (10%)
2. Precio de venta por unidades de viviendas Techo Propio (90%)

Criterio Valor del terreno:

La fórmula a aplicar será la siguiente:

$$Pvtpi = (1 - ((vtma - vtpi)/vtma)) \times 100$$

Donde:

Pvtpi = Puntaje por valor de terreno del postor (i)*
vtma = Valor de terreno más alto ofertado
vtpi = Valor del terreno del postor (i)

* Este puntaje será multiplicado por el peso correspondiente: 10%

Las propuestas con valor de terreno menores al valor base establecido serán descalificadas.

Criterio Precio Ponderado de Venta por viviendas tipo Techo Propio:

Se determinará el precio ponderado para cada modelo Techo Propio. La determinación del precio ponderado de cada modelo Techo Propio se hará bajo la siguiente fórmula, la cual se aplicará a la totalidad de viviendas Techo Propio propuestas en el Proyecto Inmobiliario:

$$Ppi = ((pv1/av1 \times nv1) + \dots (pvn/avn \times nvn)) / (nv1 + \dots nvn)$$

Donde:

Ppi = Precio ponderado de la vivienda del postor (i)*
pv1 = Precio de la vivienda modelo 1
pvn = Precio de la vivienda modelo n
av1 = Área de la vivienda modelo 1
avn = Áreas de la vivienda modelo n
nv1 = Número de viviendas modelo 1
nvn = Número de viviendas modelo n



El puntaje se determinará bajo la siguiente fórmula:

$$P_{tpi} = (1 - ((pppi - ppmb) / ppmb)) \times 100$$

Donde:

P_{tpi} = Puntaje por precio de vivienda Techo Propio (i)*

pppi = Precio ponderado postor i

ppmb= Precio ponderado más bajo.

* Este puntaje será multiplicado por el peso correspondiente : 90%

Se debe considerar los precios de las unidades habitacionales sin tener en cuenta el precio del estacionamiento. Los precios deben incluir hasta dos decimales.

El Puntaje Final del Postor, será la suma de los puntajes obtenidos por el valor del terreno más el puntaje obtenido por el precio de venta de las viviendas. La Buena Pro será adjudicada al Postor que hubiese obtenido el Puntaje Final más alto.

2.3 Normas aplicables

La Propuesta Técnica y el Proyecto Inmobiliario contenido en esta, deberán estar enmarcados en los objetivos del Plan Nacional de Vivienda del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, para promover la construcción de viviendas de interés social y en el siguiente marco legal:

- Reglamento Nacional de Edificaciones.
- Reglamento de Habilitación y Construcción Urbana Especial aprobado por el Decreto Supremo N° 053-98-PCM y sus modificatorias.
- Ordenanza N° 1018-MML
- Ordenanza N° 620-MML y sus modificatoria (Ordenanza N° 719-MML)
- Ordenanza N° 776-MML.
- Decreto de Alcaldía N° 079-MML y su modificatoria

La habilitación urbana será del tipo 5-C de acuerdo al Reglamento Nacional de Edificaciones y correrá íntegramente por cuenta del Adjudicatario.

Previo a la aprobación del Proyecto Definitivo, el Adjudicatario deberá presentar a las entidades correspondientes, para su aprobación los siguientes estudios:

- Impacto Ambiental.
- Impacto Vial.
- Impacto Social.
- Estudio Geológico.
- Estudio de Mecánica de Suelos.



- Estudio de Evaluación de Riesgo.
- Levantamiento Topográfico del terreno

Patrimonio cultural.- El Adjudicatario deberá desplegar sus actividades de Construcción del Proyecto Inmobiliario, observando la legislación de la materia respecto de la protección del patrimonio cultural y arqueológico de la República del Perú. En este sentido el Adjudicatario deberá obtener del Instituto Nacional de Cultura – INC, un Certificado de Inexistencia de Restos Arqueológicos dentro del TERRENO materia del Proyecto Inmobiliario.

2.4 REQUISITOS DE PRECALIFICACIÓN

REQUISITOS FINANCIEROS		REQUISITOS TECNICOS
PATRIMONIO NETO	TOTAL ACTIVOS	
50 millones de dólares US como mínimo al 31 de diciembre de 2006 o fecha posterior.	150 millones de dólares US como mínimo al 31 de diciembre de 2006 o fecha posterior.	Acreditar con la documentación técnica y legal correspondiente experiencia en el desarrollo de proyectos inmobiliarios de vivienda social, cuyo valor de venta no podrá ser inferior de US\$ 100 000 000.00 (Cien millones y 00/100 dólares americanos) en los últimos cinco (5) años.

En el caso que el Participante sea un Consorcio, los requisitos de pre calificación antes indicados, podrán ser acreditados por uno o más de sus integrantes, aceptándose la suma de los patrimonios, activos, así como de experiencia, según corresponda.

2.5 GARANTÍAS A PRESENTAR

Garantía de Seriedad y Vigencia de las Propuestas Técnica y Económica	US\$ 750 000.00
Garantía de Fiel Cumplimiento de las obligaciones contractuales	US\$ 20'000 000.00
Garantía de Impugnación	US\$ 50 000.00



Anexo 2

CONTENIDO DEL SOBRE N° 1 DE PRECALIFICACIÓN

A. Requisitos Legales:

- (i) Carta de Presentación del Participante, según modelo contenido en el Apéndice 2.1. del presente Anexo.
- (ii) Copia del documento constitutivo del Participante.
- (iii) En caso de tratarse de un Consorcio, se requerirá copia del documento constitutivo de cada uno de sus Integrantes.
- (iv) En cualquier caso, se deberá acompañar la correspondiente constancia de inscripción registral.
- (v) En el caso de sociedades constituidas en el extranjero, copia simple de la constancia de existencia. En caso resultar Adjudicatario de la Buena Pro se deberá entregar, antes de la fecha de cierre, la legalización consular correspondiente y autenticación del Ministerio de Relaciones Exteriores del Perú.
- (vi) Copia de la documentación que acredite al Representante Legal, de acuerdo a lo establecido en estas Bases.
- (vii) Que el Participante, uno de los accionistas del Participante, sus socios o Integrantes, o una Empresa Vinculada al Participante o a uno de sus accionistas o socios o Integrantes, haya sido la persona que pagó el Derecho de Participar en la Etapa de Precalificación. Para acreditar este hecho, basta presentar copia del Comprobante de pago de tal Derecho y, en su caso, una Declaración Jurada que explique la relación de vinculación entre el Participante y tal persona, conforme a lo antes señalado.
- (viii) Declaración Jurada de no tener impedimento alguno para contratar con el Estado Peruano, firmado por el Representante Legal del Participante según modelo contenido en el Apéndice 2.2. del presente Anexo.
- (ix) Compromiso de Confidencialidad, firmado por el Representante Legal del Participante, según modelo contenido en el Apéndice 2.3. del presente Anexo.
- (x) Declaración Jurada (Constitución de la persona jurídica y vigencia de conformidad con los principios legales aplicables), según modelo contenido en el Apéndice 2.4. del presente Anexo.
- (xi) Declaración Jurada (Porcentaje de participación de accionistas o socios o de la Persona Jurídica) según modelo contenido en el Apéndice 2.5 del presente Anexo.



En caso de Consorcios, adicionalmente:

- (xii) Declaración Jurada (Integrantes del Consorcio y su constitución y vigencia de conformidad con los principios legales aplicables) según modelo contenido en el Apéndice 2.6. del presente Anexo.
- (xiii) Declaración Jurada (Porcentaje de participación de accionistas o socios o del Consorcio) según modelo contenido en el Apéndice 2.7. del presente Anexo.
- (xiv) Compromiso de asociación legalizado notarialmente o, si se emite en el extranjero, una copia simple. En caso resultar Adjudicatario de la buena pro se deberá entregar, antes de la fecha de cierre, la legalización consular y autenticación del Ministerio de Relaciones Exteriores del Perú, según modelo contenido en el Apéndice 2.8. del presente Anexo.
- (xv) Declaración Jurada en el cual el Participante o sus integrantes en el caso que el Participante sea un Consorcio declaren que: (i) no se encuentran sancionados administrativamente con inhabilitación temporal o permanente en el ejercicio de sus derechos para participar en procesos de selección convocados por entidades por el Estado, ni para contratar con el Estado; (ii) no han incumplido obligaciones contractuales o legales, que hayan originado la resolución de un contrato suscrito bajo el marco del proceso de proceso de promoción de la inversión privada a que se refiere el Decreto Legislativo N° 674 o la Ley N° 28059, Ley Marco de Promoción de la Inversión Descentralizada. Para tal efecto, será necesario que el Participante suscriba, a través de su Representante Legal, una Declaración Jurada conforme al modelo que figura como Apéndice 2.2 del Anexo N° 2.

- (xvi) Declaración Jurada del Apéndice 2.9 del Anexo 2 mediante la cual se declara que toda la información presentada para acreditar nuestra experiencia en la administración y operación consignada en los documentos presentados es fidedigna

B. Requisitos Técnicos y Financieros

- (i) Carta de Presentación de Información Financiera y Técnica conforme al modelo contenido en el Apéndice 2.10 del Anexo N° 2, firmada en original por el Representante Legal del Participante, adjuntando la siguiente documentación:
 - Declaración Jurada de Impuesto a la Renta y/o Estados Financieros auditados y Memoria cuando de acuerdo a ley se encuentren obligados, o documentos análogos correspondientes al ejercicio 2006 o fecha posterior, del Participante de sus integrantes en caso este sea un Consorcio. De ser el caso, podrá presentarse Declaración Jurada de Impuesto a la Renta o Estados Financieros Auditados o documentos análogos correspondientes al ejercicio 2006 o fecha posterior de los accionistas o socios del Participante o de la respectiva Empresa Vinculada del Participante o de sus Integrantes, en cuyo caso el Representante Legal del Participante deberá presentar una declaración jurada



que explique la relación con éste.

- En el caso de las sociedades no obligadas a la elaboración de las memorias que incluyan los estados financieros a que se refiere el mismo anexo, para gestionar su precalificación, podrán sustituir estos documentos por un informe, elaborado por un auditor de prestigio internacional a satisfacción de El Comité, respecto del patrimonio de tales sociedades, basado en la información financiera disponible de los tres últimos años. Tal informe será tratado por El Comité con absoluta confidencialidad, debiendo sin embargo tenerse en cuenta que el mismo sería accesible a las entidades que la ley faculta para fiscalizar los procesos de promoción de la inversión privada o la actividad empresarial del Estado.

De considerarlo necesario para acreditar un aumento en el patrimonio después del último ejercicio finalizado, el Participante podrá presentar los Estados Financieros Auditados o documentos análogos correspondientes al último mes finalizado del ejercicio en curso.

- Documentación que acredite que el Participante cuenta con experiencia en la gestión de proyectos de desarrollo inmobiliario de viviendas sociales, cuyo valor de venta no podrá ser inferior de US\$ 100 000 000.00 (Cien millones y 00/100 dólares americanos) en los últimos cinco (5) años. Dicha experiencia podrá ser acreditada mediante memorias, contratos o cualquier otra información en donde esta conste de manera indubitable.

En caso de consorcios, bastará con la presentación de documentos que acrediten la experiencia requerida de uno de los integrantes.

La documentación solicitada deberá permitir acreditar al Participante lo siguiente:

- a) Patrimonio Neto mínimo de US\$ 50'000,000.00 (CINCUENTA MILLONES Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS). Los Estados Financieros deberán presentarse con su correspondiente dictamen y notas. El Postor deberá consignar, ya sea sus propias cifras financieras o la de sus Integrantes, en caso de ser Consorcio, las de sus accionistas o socios, o las de las Empresas Vinculadas a ellos.
- b) Total Activos de US\$ 150 000 000.00 (CIENTO CINCUENTA MILLONES Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS) al 31 de diciembre de 2006 o fecha posterior.
- c) Experiencia en la gestión de proyectos de desarrollo inmobiliario de viviendas sociales, cuyo valor de venta no podrá ser inferior de US\$ 100 000 000.00 (Cien millones y 00/100 dólares americanos) en los últimos cinco (5) años.

En caso de Consorcios, deberá presentar la documentación referida a las personas jurídicas que lo conforman, de acuerdo a lo dispuesto en este Anexo.



Los miembros del Consorcio que se hubieran integrado a éste con posterioridad, de acuerdo al plazo previsto en el Cronograma, deberán presentar los documentos exigidos en el presente Anexo.



ANEXO N° 2

APÉNDICE 2. 1: CARTA DE PRESENTACIÓN DEL PARTICIPANTE

Lima,

Señores
**COMITÉ DE PROINVERSIÓN EN SANEAMIENTO Y PROYECTOS
DEL ESTADO**
Presente.-

Referencia: Concurso Público - "Proyecto Inmobiliario Ciudad Modular Terra Mar"

PARTICIPANTE :

De nuestra consideración:

Por medio de la presente les informamos que habiendo tomado conocimiento del Concurso de la referencia y encontrándonos interesados en calificar como Participantes en tal proceso, presentamos los documentos requeridos de conformidad con el Anexo N° 2 de las Bases.

Nuestras generales de ley son las siguientes:

- Nombre completo o razón social:
(En caso de asociación, indicar los integrantes y porcentaje de participación)
- Domicilio legal:
- Domicilio real:
- Teléfono en Lima Perú:
- Facsimile en Lima, Perú:

Para efectos de la suscripción de los documentos materia de la propuesta, de los contratos respectivos (en el caso nuestra ***SOCIEDAD/CONSORCIO*** sea declarada ganadora) y, de ser el caso, para suscribir los recursos de impugnación, hemos acreditado a (Nombre del representante o representantes facultados para actuar en nombre de la empresa o de las empresas integrantes del Consorcio).

Atentamente,

Firma del (de los) funcionario(s) autorizado(s) de la sociedad o, de ser el caso, de los integrantes del Consorcio, con indicación del (de los) nombre(s) y cargo(s).



ANEXO N° 2
APÉNDICE 2. 2: DECLARACIÓN JURADA

Lima,

Señores
**COMITÉ DE PROINVERSIÓN EN SANEAMIENTO Y PROYECTOS
DEL ESTADO**

Presente.-

Referencia: Concurso Público - "Proyecto Inmobiliario Ciudad Modular Terra Mar"

PARTICIPANTE:

De nuestra consideración:

Por la presente y con carácter de declaración jurada manifestamos a ustedes:

1. Que nos sometemos irrevocablemente a todos y cada uno de los términos y condiciones establecidos en las Bases y demás documentos de la referencia.
2. Que acataremos irrevocablemente todas las resoluciones, circulares y comunicaciones en general que el Comité encargado formule en relación con el Concurso materia de las Bases.
3. Que nos comprometemos irrevocablemente a ejecutar todas las acciones que sean necesarias para cumplir lo exigido por ustedes en las Bases, el Contrato de Compra Venta y el Contrato de Desarrollo Inmobiliario y los Términos de Referencia.
4. No se encuentran sancionados administrativamente con inhabilitación temporal o permanente en el ejercicio de sus derechos para participar en procesos de selección convocados por el Estado, ni para contratar con el Estado.
5. No han dejado de ser concesionarios por incumplimiento de un contrato de concesión celebrado con el Estado de la República del Perú bajo el marco del proceso de promoción de la inversión privada a que se refiere el Decreto Legislativo N° 674 o la Ley N° 28059, Ley Marco de Promoción de la Inversión Descentralizada.
6. No encontrarse incursos dentro de los alcances del Artículo 1366 del Código Civil.



7. Que acataremos los términos y condiciones establecidos por ustedes en lo que respecta a la utilización de la información que se proporcione durante la vigencia de nuestro contrato y en general, mientras dure el proceso de Concurso, manteniendo estricta reserva sobre la información obtenida.
8. Que nos sometemos a las leyes y demás normas vigentes en la República del Perú así como a la jurisdicción de los jueces y tribunales de la ciudad de Lima - Cercado, Perú a efectos de someter cualquier controversia que se pudiese generar en aplicación de lo dispuesto por las bases del Concurso en la referencia, renunciando a cualquier reclamo que pudiera ser formulado por la vía diplomática.
9. Que los integrantes de nuestro Consorcio responderán solidariamente por las obligaciones emanadas de las Bases, de su Propuesta Económica, así como del contrato de servicios (SOLO APLICABLE A CONSORCIOS).
10. Que las personas integrantes del equipo de trabajo serán los que efectivamente hagan la labor comprometida.

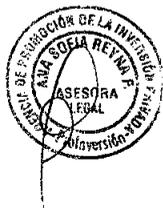
Se suscribe la presente con carácter de declaración jurada irrevocable e incondicional.

Atentamente,

Firma

Nombre
Representante Legal del Participante

Entidad
Participante



ANEXO N° 2
APÉNDICE 2. 3: COMPROMISO DE CONFIDENCIALIDAD

Lima.....

Señores
**COMITÉ DE PROINVERSIÓN EN SANEAMIENTO Y PROYECTOS
DEL ESTADO**
Presente.-

Referencia: Concurso Público - "Proyecto Inmobiliario Ciudad Modular Terra Mar"
Participante:

De nuestra consideración:

Por medio de la presente nos comprometemos a mantener confidencialidad respecto de toda la información obtenida con ocasión del presente Concurso, a no divulgar ningún material o información a terceras personas sin la previa autorización escrita del Comité, a no utilizar la información para ningún otro propósito que no esté relacionado con el proceso de Concurso y a no utilizar la información de cualquier manera que pudiera generar conflictos con los intereses de la República del Perú, sus funcionarios o dependencias, el MINDEF, el Ministerio de Vivienda, PROINVERSIÓN, y el Comité.

La información obtenida será puesta a disposición de nuestro personal, ejecutivos y consultores, por motivos relacionados con el Concurso. Tal personal conocerá este acuerdo y se encontrará igualmente obligado a mantener confidencialidad respecto de la información antes mencionada. Tomaremos todas las acciones que fuesen razonables para impedir la divulgación de cualquier información a cualquier persona, sin el previo consentimiento escrito del Comité.

Ninguna licencia o derecho ha sido o será otorgado a nuestros asesores en relación a la disposición de cualquier información comprendida en el presente acuerdo.

Aceptamos que ni la República del Perú, sus funcionarios o dependencias, el MINDEF, el Ministerio de Vivienda, PROINVERSIÓN, y el Comité, ni sus asesores o integrantes, están declarando o garantizando, expresa o implícitamente, la exactitud, confiabilidad o totalidad de la información puesta a nuestra disposición y que ninguna de estas partes o sus respectivos directores, funcionarios, empleados o representantes será responsable frente a nosotros o frente a cualquier otra persona como consecuencia del uso de tal información y/o materiales. Aceptamos tomar nuestras propias decisiones relacionadas con la información puesta a nuestra disposición y reconocemos que no dependeremos o seremos inducidos por tal información al momento de decidir nuestra intención en relación con el presente Concurso.



Aceptamos que ninguna de las informaciones suministradas, ningún material, discusión, negociación u otros asuntos relacionados constituyen una oferta por parte del Comité o en nombre de éstos, y que no servirán de base o serán tomados en cuenta en conexión con cualquier acuerdo, excepto cuando haya sido expresamente acordado por escrito por el Comité.

A petición del Comité aceptamos devolver inmediatamente todas las copias de todos los documentos que fueron puestos a nuestra disposición, o a disposición de nuestros representantes o asesores.

Igualmente aceptamos que el Comité no se compromete ni se obliga a proporcionar el acceso a información adicional o a actualizar la información y los materiales disponibles o a corregir cualquier inexactitud que pudiera aparecer.

Este acuerdo no se aplicará a la información que: (i) a la fecha en la que fue divulgada a nosotros o a nuestros asesores era de conocimiento público o en cualquier momento a partir de esa oportunidad sea del conocimiento público (exceptuando aquella objeto del incumplimiento de este acuerdo por nosotros o nuestros asesores), o (ii) a la fecha, ya se encuentre legalmente en nuestro poder y, por lo tanto, no esté sujeta al compromiso de confidencialidad.

Los derechos y obligaciones establecidos en este documento se regirán e interpretarán de acuerdo a lo dispuesto por las leyes peruanas y las partes acuerdan someterse irrevocablemente a la jurisdicción y competencia de los jueces y tribunales de Lima, Perú.

Firma

Nombre
Representante Legal del Participante

Entidad
Participante



ANEXO N° 2

APÉNDICE 2. 4: DECLARACIÓN JURADA SÓLO PARA PERSONAS JURÍDICAS

Lima,

Señores
**COMITÉ DE PROINVERSIÓN EN SANEAMIENTO Y PROYECTOS
DEL ESTADO**
Presente.-

Referencia: Concurso Público - "Proyecto Inmobiliario Ciudad Modular Terra Mar"

Participante:

De nuestra consideración:

Por medio de la presente, declaramos bajo juramento que (*nombre del Postor*) es una persona jurídica debidamente constituida bajo las leyes de y que se mantiene vigente de conformidad con los principios legales aplicables.

Lugar y fecha:, de de 2008.

Entidad
Participante

Nombre
Representante Legal del Participante

Firma
Representante Legal del Participante



ANEXO N° 2

APÉNDICE 2. 5: DECLARACIÓN JURADA SÓLO PARA PERSONAS JURÍDICAS

Lima,

Señores
**COMITÉ DE PROINVERSIÓN EN SANEAMIENTO Y PROYECTOS
 DEL ESTADO**
 Presente.-

Referencia: Concurso Público - "Proyecto Inmobiliario Ciudad Modular Terra Mar"

PARTICIPANTE:

De nuestra consideración:

Por medio de la presente declaramos bajo juramento que el porcentaje de participación de cada uno de nuestros accionistas o socios o Integrantes es el siguiente:

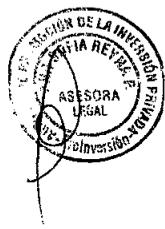
Accionista o socio	Porcentaje de participación en el Participante (sólo aquellos con más del 5%)
1.	
2.	
3.	
4.	
5.	
6.	
7.	
8.	
9.	
TOTAL	

Lugar y fecha:, de de 2008

Firma
 Representante Legal del Participante

Nombre
 Representante Legal del Participante

Entidad
 Participante



ANEXO Nº 2

APÉNDICE 2. 6: DECLARACIÓN JURADA SÓLO PARA CONSORCIOS

Lima,

Señores
COMITÉ DE PROINVERSIÓN EN SANEAMIENTO Y PROYECTOS DEL ESTADO
Presente.-

Referencia: Concurso Público - "Proyecto Inmobiliario Ciudad Modular Terra Mar"

Participante :

De nuestra consideración:

Por medio de la presente, declaramos bajo juramento lo siguiente:

- 1.- Que (*nombre de cada uno de los Integrantes del Consorcio*) se han asociado a través de un consorcio a los efectos de participar en el Concurso.
- 2.- Que (*nombre de cada uno de los Integrantes del Consorcio*) son empresas constituidas de acuerdo con la legislación de y mantienen su existencia.
- 3.- Que (*nombre de cada uno de los integrantes del Consorcio*) son responsables solidaria e indivisiblemente frente a la República del Perú, PROINVERSIÓN, el MINDEF, el Ministerio de Vivienda y el Comité, respecto de todas y cada una de las obligaciones asumidas y declaraciones juradas presentadas por el Postor en relación con el presente Concurso.

Lugar y fecha:, de de 2008.

Entidad
Participante

Nombre
Representante Legal del Participante

Firma
Representante Legal del Participante

Entidad



Representante Legal de (Integrante 1)

Nombre
Representante Legal de (Integrante 1)

Firma
Representante Legal de (Integrante 1)

Entidad
Representante Legal de (Integrante 2)

Nombre
Representante Legal de (Integrante 2)

Firma
Representante Legal de (Integrante 2)

Entidad
Representante Legal de (Integrante 3)

Nombre
Representante Legal de (Integrante 3)

Firma
Representante Legal de (Integrante 3)



ANEXO N° 2

APÉNDICE 2. 7: DECLARACIÓN JURADA SÓLO PARA CONSORCIOS

Lima,

Señores
**COMITÉ DE PROINVERSIÓN EN SANEAMIENTO Y PROYECTOS
 DEL ESTADO**
Presente.-

Referencia: Concurso Público - "Proyecto Inmobiliario Ciudad Modular Terra Mar"

Participante :
 De nuestra consideración:

Por medio de la presente declaramos bajo juramento que el porcentaje de participación de cada uno de nuestros accionistas o socios o Integrantes es el siguiente:

Integrantes	Porcentaje de participación en el Participante
1.	
2.	
3.	
4.	
5.	
6.	
7.	
8.	
9.	
TOTAL	



Socios o Accionistas (<i>solo aquellos con más del 5%</i>) de los integrantes del Consorcio	Porcentaje de participación en el Integrante (<i>sólo aquellos con más del 5%</i>)
Integrante 1	
1.	1.
2.	2.
3.	3.
Integrante 2	
1.	1.
2.	2.
3.	3.



Integrante 3	
1.	1.
2.	2.
3.	3.
Integrante 4	
1.	1.
2.	2.
3.	3.
Integrante 5	
1.	1.
2.	2.
3.	3.
Integrante 6	
1.	1.
2.	2.
3.	3.
Integrante 7	
1.	1.
2.	2.
3.	3.
Integrante 8	
1.	1.
2.	2.
3.	3.
Integrante 9	
1.	1.
2.	2.
3.	3.

Lugar y fecha: de de 2008.

Entidad

Postor

Nombre

Representante Legal del Participante

Firma

Representante Legal del Participante



APÉNDICE 2. 8: MODELO DE COMPROMISO DE ASOCIACIÓN

Lima,

Señores
**COMITÉ DE PROINVERSIÓN EN SANEAMIENTO Y PROYECTOS
DEL ESTADO**
Presente.-

Referencia: Concurso Público - "Proyecto Inmobiliario Ciudad Modular Terra Mar"

Participante :

Estimados señores:

Los aquí suscritos comunicamos lo siguiente:

1. En relación con el Concurso Público de la referencia, las siguientes personas hemos decidido participar en el proceso convocado, bajo la modalidad de Consorcio, según lo estipulado en las Bases.

....., debidamente representado por el señor.
....., debidamente representado por el señor.
....., debidamente representado por el señor.

2. El porcentaje de participación acordado para cada uno de los componentes del Consorcio, descrito en el párrafo precedente, es el siguiente:

..... con el %
..... con el %
..... con el %

3. Por medio del presente documento, los abajo suscritos declaramos que cada uno de los integrantes del Consorcio nos responsabilizamos de manera expresa y solidaria entre sí y ante ustedes, respecto a todas las obligaciones asumidas para nuestra participación respecto al cumplimiento de todas las obligaciones señaladas en estas Bases y sus Circulares, en especial aquellas derivadas de la presentación de la Propuesta Económica; constitución de las garantías señaladas; obligación de suscripción de los Contratos de Compra venta y Desarrollo inmobiliario; Pago del Precio ofrecido y cumplimiento de la totalidad de los compromisos asumidos y los demás que se deriven de estas Bases y de los Contratos.

4. Para los efectos de nuestra participación y representación, según los términos que establecen las Bases del Concurso, ratificamos al señor como Representante Legal Común del Consorcio.

Sin otro particular, legalizamos nuestras firmas:

Representate

Representante

Representante



**APÉNDICE 2. 9: DECLARACIÓN JURADA
(Compromiso de información fidedigna)**

Lima,

Señores

**COMITÉ DE PROINVERSIÓN EN SANEAMIENTO Y PROYECTOS
DEL ESTADO**

Presente.-

Referencia: Concurso Público - "Proyecto Inmobiliario Ciudad Modular Terra Mar"

Participante :

De nuestra consideración:

Por medio de la presente, declaramos bajo juramento lo siguiente:

Que toda la información presentada para acreditar nuestra experiencia en la administración y operación consignada en los documentos presentados es fidedigna.

Lugar y fecha:, de de 2008

Nombre y firma del participante (Personas Jurídicas)

Nombre y firma del representante de la persona jurídica o integrantes que integran el Consorcio

Entidad
Persona jurídica

Nombre
Nombre del Representante Legal de la persona jurídica

Firma
Firma del Representante Legal de la persona jurídica

Entidad
Persona jurídica

Nombre
Nombre del Representante Legal de la persona jurídica

Firma
Firma del Representante Legal de la persona jurídica



APÉNDICE 2. 10: CARTA DE PRESENTACIÓN DE LOS REQUISITOS FINANCIEROS Y TÉCNICOS

Lima,

Señores
**COMITÉ DE PROINVERSIÓN EN SANEAMIENTO Y PROYECTOS
DEL ESTADO**
Presente.-

Referencia: Concurso Público - "Proyecto Inmobiliario Ciudad Modular Terra Mar"

Participante :

De acuerdo con lo previsto en las Bases del Concurso de la referencia, por medio de la presente declaramos bajo juramento, lo siguiente:

I. REQUISITOS FINANCIEROS

A. Patrimonio Neto del Participante

PATRIMONIO NETO	US\$ []*
-----------------	----------------------

* En el caso de Consorcios, el monto total que se coloque en esta Tabla deberá ser el mismo que aparezca en la Tabla A1.

A1. Patrimonio Neto del Postor en caso de Consorcios

Accionista o Integrante	Nota 1	US\$ Patrimonio
1.		
2.		
3.		
4.		
5.		
TOTAL (Llevar este total a la Sección A)		US\$
<p>Nota 1: Marque una "X" si la cifra del Patrimonio Neto pertenece a una Empresa Vinculada y complete adicionalmente la Sección D.</p>		



B. Activos Totales del Participante

Activos Totales	US\$ []*

* En el caso de Consorcios, el monto total que se coloque en esta Tabla deberá ser el mismo que aparezca en la Tabla B1.

B1. Activos Totales del Participante en caso de Consorcios

Accionista o Integrante	Nota 1	US\$
1.		
2.		
3.		
4.		
5.		
TOTAL (Llevar este total a la Sección A)		US\$

Nota 1: Marque una "X" si la cifra de Activos Totales pertenece a una Empresa Vinculada y complete adicionalmente la Sección D.

C. Información Financiera adicional del Participante, sus accionistas o integrantes correspondiente a los últimos tres ejercicios anuales. Información requerida años 2004, 2005 y 2006.

Declarante: (Identificar si se trata del Participante, alguno de sus accionistas o integrantes. Este cuadro debe ser empleado para cada accionista o integrante del Participante).

Información requerida	2004	2005	2006
Activos			
Pasivos			
Patrimonio			
Facturación			
Utilidad Operativa			
Utilidad Neta (después de impuestos)			
Índice de endeudamiento a corto plazo / patrimonio			
Índice de endeudamiento a largo plazo / patrimonio			



D. Explicación de la relación entre el Participante, el accionista o integrante del Participante y su respectiva Empresa Vinculada.

En caso de que las cifras de un accionista o integrante correspondan a otra persona, debe explicarse a continuación la relación que causa que la empresa sea Empresa Vinculada del Participante, accionista o integrante del Participante.

II. REQUISITOS TÉCNICOS

E. Experiencia:

En caso de que la información suministrada corresponda a una Empresa Vinculada, complete adicionalmente la Sección G.

Tipo de proyecto	Nombre del Proyecto	Año de inicio de Gestión Inmobiliaria	Año de inicio de ejecución de proyecto inmobiliario	Año de fin de ejecución de proyecto inmobiliario	Monto del Proyecto (U.S.\$)

G. Explicación de la Relación entre el Participante y la Empresa Vinculada

En caso de que la información de un accionista o integrante corresponda a otra persona, debe explicarse a continuación la relación que causa que la empresa sea Empresa Vinculada del Participante, accionista o integrante del Participante.

Firma

Nombre

Entidad



Anexo 3 : CONTENIDO DEL SOBRE N° 2

Los Participantes deberán cumplir con presentar al Comité dentro del Sobre N° 2, toda la documentación que a continuación se detalla y teniendo en cuenta su condición, en original y una copia, según corresponda:

Propuesta Técnica:

- (i) Propuesta Técnica, elaborada de conformidad con lo dispuesto en los Términos de Referencia contenidos en Anexo N° 1.
- (ii) Tres ejemplares de la versión definitiva del Contrato de Compra Venta, debidamente firmada por el Representante Legal del Participante Precalificado y visada en todas sus páginas.
- (iii) Tres ejemplares de la versión definitiva del Contrato de Desarrollo Inmobiliario, debidamente firmada por el Representante Legal del Participante Precalificado y visada en todas sus páginas
- (iv) Garantía de Seriedad, Validez y Vigencia de la Propuesta Económica que deberá tener el carácter de solidaria, irrevocable, incondicional, sin beneficio de excusión ni división y de realización automática, a favor de PROINVERSIÓN.
- (v) La Garantía se otorgará mediante Fianza Bancaria y deberá presentarse de acuerdo a los términos del modelo incluido como Apéndice 3.1. Alternativamente, se aceptará una Carta de Crédito Stand-by, la misma que puede revestir la formalidad que emplee el Banco que la emita, siempre que cumpla con los requisitos indicados en el numeral anterior y sea emitida por una entidad financiera internacional de Primera Categoría de acuerdo a lo establecido en el Anexo N° 5, numeral 5.1 y confirmada por una entidad bancaria local conforme al Anexo numeral 5.2 del referido Anexo.
- (vi) La Garantía deberá ser emitida por una entidad bancaria local, que deberá encontrarse dentro de las entidades financieras detalladas en el Anexo N° 5 de estas Bases. Tal Garantía deberá encontrarse vigente desde la fecha de presentación de la Propuesta Económica hasta 60 días calendario posteriores a la Fecha de Cierre prevista en el Cronograma del Concurso. El Comité podrá disponer la prórroga obligatoria de la referida Garantía.

El monto de la Garantía será de US \$750 000.00 (Setecientos cincuenta mil y 00/100 DOLARES AMERICANOS). Una vez declarada la Adjudicación de la Buena Pro, el Comité podrá disponer la ejecución de la Garantía presentada por el Adjudicatario, si por razones imputables a él no cumple con las obligaciones a su cargo previstas para la Fecha de Cierre.



- (vii) La Garantía presentada por un Participante Precalificado que no hubiese resultado Adjudicatario, será devuelta en un plazo máximo de treinta (30) días calendario siguientes a la Fecha de Cierre.
- (vii) El Participante Precalificado y cada uno de sus Integrantes, en el caso de ser un Consorcio, deberán presentar una Declaración Jurada de su intención de constituir una sociedad en el Perú con un capital social mínimo de US\$ 20'000,000.00 (Veinte millones y 00/100 DOLARES AMERICANOS) o su equivalente en nuevos soles, suscrito e íntegramente pagado, de acuerdo a los términos y condiciones previstos en las Bases.
- (viii) Tal(es) Declaración(es) Jurada(s), deberá(n) presentarse con firma legalizada, de acuerdo a los términos del modelo incluido en el Apéndice 3.2 del presente Anexo.



ANEXO N° 3

APÉNDICE 3. 1 MODELO DE GARANTIA DE SERIEDAD, VALIDEZ Y VIGENCIA DE LA PROPUESTA ECONÓMICA

Carta Fianza No.
Vencimiento:.....

Lima, de de 2008

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

Referencia: Concurso Público - "Proyecto Inmobiliario Ciudad Modular Terra Mar"

De nuestra consideración:

Por la presente y a la solicitud de nuestros clientes, señores otorgamos fianza solidaria, incondicionada, irrevocable, sin beneficio de excusión ni división y de realización inmediata a favor de PROINVERSIÓN, hasta por la suma de US \$750 000.00 (Setecientos cincuenta mil y 00/100 DOLARES AMERICANOS)., como garantía de seriedad, validez y vigencia de la Propuesta Económica presentada por nuestro cliente de acuerdo a los términos y condiciones previstos en las Bases del Concurso Público de la referencia.

La presente fianza es válida por un período de noventa (90) días, contados a partir del y que vencerá ela las 12.00 horas, y será ejecutada en caso que nuestro cliente sea declarado Adjudicatario por el Comité y no cumpla con sus obligaciones en la Fecha de Cierre del Concurso antes mencionado.

El Pago se hará efectivo al sólo requerimiento escrito del Director Ejecutivo de PROINVERSIÓN, o de quien haga sus veces, en nuestras oficinas ubicadas en

Toda obligación del Banco con respecto a esta garantía cesará a los quince días del vencimiento de la fianza y cualquier recurso contra él, para ser válido deberá ser notificado formalmente antes de esa fecha, de conformidad con el artículo 1898° del Código Civil Peruano.

La presente fianza puede hacerse efectiva mediante presentación por escrito a nuestras oficinas, sitas en, Lima, Perú.



Para honrar la fianza a favor de ustedes bastará requerimiento del Director Ejecutivo de PROINVERSIÓN por conducto notarial y toda demora de nuestra parte en honrarla, devengará un interés equivalente a la tasa máxima del LIBOR más un margen (spread) de 3%.

La tasa LIBOR será la establecida por el Cable Reuter diario que se recibe en Lima a horas 11:00 a.m., debiendo devengarse los intereses a partir de la fecha en que se ha exigido su cumplimiento y hasta la fecha efectiva de pago.

Atentamente,

Firma y Sello del Funcionario del Banco.

En el caso de presentar una "STAND BY LETTER OF CREDIT", ésta deberá ser emitida por cualquiera de los bancos mencionados en la circular N° 025-2002-EF/90 del BCR (Copia disponible en el Data Room), con carácter irrevocable, avisada y confirmada por un banco local, de realización automática, emitida a favor de PROINVERSIÓN, por el mismo plazo y monto de la "Carta Fianza". Los eventos garantizados y los que acarrear la ejecución de la "Stand by Letter of Credit", serán exactamente los mismos que los señalados en el modelo de "Carta Fianza".



APÉNDICE 3. 2 COMPROMISO DE CONSTITUCIÓN DECLARACIÓN JURADA

Por medio de la presente, declaramos bajo juramento lo siguiente:

1.- Que..... (nombre del Participante Precalificado) y (o, en caso de ser Consorcio, nombre de cada uno de los Integranes) se han asociado a través de un consorcio a los efectos de participar en el presente Concurso (en el caso de ser un Consorcio)

2.- Que, (los indicados en el punto anterior en el caso de ser un Consorcio o nombre del Participante Precalificado, según corresponda) hemos firmado un Compromiso de Intención de constituirmos en una Persona Jurídica con domicilio en la República del Perú y un capital social suscrito mínimo de US\$y 00/100 DÓLARES AMERICANOS), de los cuales una suma no menor de US\$ (..... DÓLARES AMERICANOS) deberán ser pagados a la fecha de constitución; y completar los US\$ (..... DÓLARES AMERICANOS) antes de la fecha de buena pro, conforme a las Bases.

3.- La persona jurídica a constituirse tendrá como objeto social, el dedicarse al desarrollo y operación de Centros Comerciales.

4.- Que si resultáramos Adjudicatarios, nos comprometemos a entregar el correspondiente Testimonio de la Escritura Pública de constitución de la Sociedad con la correspondiente constancia de su inscripción en la Oficina Registral que corresponda o en su defecto la constancia que acredite el ingreso de los partes notariales en el Registro antes indicado, a la Fecha de Cierre señalada en el cronograma de las Bases.

En tal sentido, señalamos conocer y aceptar que el incumplimiento del presente compromiso podrá ser tomado en cuenta a fin de dejarse sin efecto la adjudicación de la Buena Pro otorgada en nuestro favor.

Lugar y fecha:, de de 2008

Entidad
Participante Precalificado

Nombre
Representante Legal del Participante Precalificado

Firma



Representante Legal del Participante Precalificado

Entidad
Representante Legal de (Integrante 1)

Nombre
Representante Legal de (Integrante 1)

Firma
Representante Legal de (Integrante 1)

Entidad
Representante Legal de (Integrante 2)

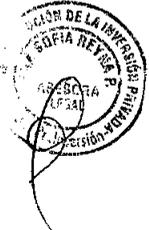
Nombre
Representante Legal de (Integrante 2)

Firma
Representante Legal de (Integrante 2)

Entidad
Representante Legal de (Integrante 3)

Nombre
Representante Legal de (Integrante 3)

Firma
Representante Legal de (Integrante 3)



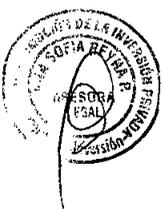
Anexo 4 : CONTENIDO DEL SOBRE N° 3

El Sobre N° 3 contiene únicamente la Propuesta Económica, la cual deberá ser presentada según el formato contenido en el Apéndice 4.1.

Cada Propuesta Económica deberá permanecer vigente, cuando menos hasta 90 días hábiles después de la Fecha de Cierre, aún cuando tal Propuesta Económica no hubiese sido declarada ganadora del Concurso. Se descalificará al Participante Precalificado que presente una Propuesta Económica que tuviese una vigencia menor. El Comité podrá disponer la prórroga obligatoria de las Ofertas Económicas.

En el acto de presentación del Sobre N° 2, cada postor sólo podrá presentar al Comité una Propuesta Económica, no pudiendo posteriormente rehacer, modificar o enmendar la propuesta efectuada, salvo caso de empate según lo establecido en las Bases.

Toda Propuesta Económica condicionada de cualquier forma, o presentado de manera distinta al formato contenido en el Apéndice 4.1, será desestimada por el Comité.



ANEXO N° 4

APÉNDICE 4. 1 MODELO DE PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA ECONÓMICA

Lima,

Señores
**COMITÉ DE PROINVERSIÓN EN SANEAMIENTO Y PROYECTOS
 DEL ESTADO**
Presente.-

Referencia: Concurso Público - "Proyecto Inmobiliario Ciudad Modular Terra Mar"

Participante Precalificado:

De nuestra consideración:

Por la presente Propuesta Económica, nosotros, *** SOCIEDAD/CONSORCIO***, nos comprometemos, de conformidad con las condiciones previstas en las Bases del Concurso y en los Contratos de Compra Venta y Desarrollo Inmobiliario, a lo siguiente:

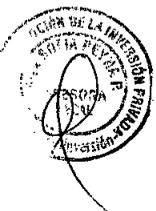
- Pagar el monto correspondiente al precio ofertado por el TERRENO ascendente a la suma de US\$....., en las condiciones y oportunidad previstas en las Bases del Concurso de la referencia y el Contrato de Compra Venta.
- Vender las viviendas Techo Propio del Proyecto Inmobiliario contempladas en la Propuesta Técnica a los siguientes precios:

MODELO DE VIVIENDA	AREA CONSTRUIDA	CANTIDAD	PRECIO DE VENTA (NUEVOS SOLES)

- El compromiso de Componente Nacional que asumimos asciende a%

Los términos antes referidos, tienen el significado que se les da en las Bases y en los Contratos de Compra Venta y Desarrollo Inmobiliario del Concurso de la referencia.

Declaramos que nuestra Propuesta Económica tiene el carácter de irrevocable y que mantendrá su plena vigencia hasta 90 días hábiles posteriores a la Fecha de Cierre, comprometiéndonos a prorrogarla obligatoriamente si el Comité así lo dispusiera.



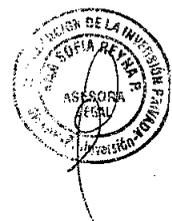
Firma del (de los) funcionario(s) autorizado(s) de la sociedad o, de ser el caso, de los integrantes de la asociación, con indicación del (de los) nombre(s) y cargo(s).

Atentamente,

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

Atentamente,

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



Anexo 5 : RELACIÓN DE BANCOS EXTRANJEROS Y LOCALES

5.1. BANCOS EXTRANJEROS AUTORIZADOS PARA EMITIR LAS GARANTÍAS ESTABLECIDAS EN LAS BASES

Se tomarán en cuenta los bancos extranjeros de primera categoría así como los bancos multilaterales, incluidos en la relación aprobada por el Banco Central de Reserva mediante Circular N° 025-2006-BCRP, publicada el 27 de octubre de 2006 o Circular que la reemplace.

5.2. BANCOS LOCALES AUTORIZADOS PARA EMITIR LAS GARANTÍAS ESTABLECIDAS EN LAS BASES

Los Bancos locales o instituciones financieras autorizados a emitir cartas fianzas serán aquellos que ostenten calificación mínima de CP-1 para las obligaciones de corto plazo; A, Fortaleza Financiera Global; y AA, Obligaciones de largo plazo cuyos depósitos a plazo menores a un (01) año estén clasificados en las categorías CP-1 por la Resolución SBS N° 724-2001 y la Circular AFP N° 044-2004 emitida por la SBS.

A la fecha, la relación de Bancos Locales que poseen la calificación mínima señalada en el párrafo precedente, se encuentra conformada por los siguientes:

- Banco Interamericano de Finanzas- BIF
- Citibank
- BBVA Banco Continental
- Banco de Crédito del Perú
- Interbank
- Scotiabank
- Mi Banco-Banco de la Microempresa SA



Anexo 6 : MODELO DE CARTA FIANZA DE IMPUGNACIÓN

Lima, de de 2008

Señores
**COMITÉ DE PROINVERSIÓN EN SANEAMIENTO Y PROYECTOS
DEL ESTADO**
Presente.-

Referencia: Concurso Público - "Proyecto Inmobiliario Ciudad Modular Terra Mar"

De nuestra consideración:

Por medio de la presente y a solicitud de nuestros clientes -----, constituimos a favor de ustedes, fianza solidaria, irrevocable, incondicionada y de realización automática sin beneficio de excusión, ni división, efectiva a simple solicitud, sin explicación de causa, por la suma de US\$ 50,000.00 (CINCUENTA MIL y 00/100 DÓLARES AMERICANOS), para efectos de garantizar el pago de la indemnización por daños y perjuicios en caso sea declarado infundado, por cualquier motivo, el recurso de impugnación presentado de acuerdo a lo dispuesto en las Bases del Concurso Público de la referencia.

El plazo de vigencia de esta fianza será del (*) ---- de ----- de -----, al ---- de ----- de -----. Sin embargo esta carta fianza será renovada hasta cumplidos 15 días desde que culmine el procedimiento de impugnación.

Para honrar la presente fianza a favor de ustedes, bastará un simple requerimiento efectuado por conducto notarial por parte de PROINVERSIÓN, y toda demora de nuestra parte para honrarla devengará un interés a la tasa máxima del LIBOR más tres por ciento (3%). La tasa LIBOR será la establecida por el Cable REUTER diario que se reciba en Lima a las 11:00 a.m., debiendo devengarse los intereses a partir de la fecha en que sea exigido el honramiento de esta fianza.

Los términos utilizados en esta fianza tienen el mismo significado que los términos definidos en las Bases.

Atentamente,

* El plazo de vigencia deberá ser de 30 días calendario contados a partir de la presentación de la impugnación.



Anexo 7 : MODELO DE GARANTÍA DE FIEL CUMPLIMIENTO DE CONTRATO

CARTA FIANZA No. -----

Vencimiento:

Lima, ----- de -----

Señores

Ministerio de Vivienda

Presente.-

Referencia: Concurso Público - "Proyecto Inmobiliario Ciudad Modular Terra Mar"

De nuestra consideración:

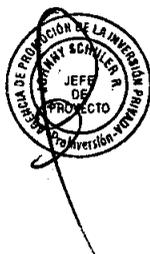
Por la presente y a la solicitud de nuestros clientes, señores (nombre de la persona jurídica) (en adelante "la Sociedad") constituimos esta fianza solidaria, irrevocable, incondicional y de realización automática, sin beneficio de excusión, ni división, hasta por la suma de Veinte Millones de dólares americanos a favor del Ministerio de Vivienda para garantizar el correcto y oportuno cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones asumidas, incluidas el pago del precio de venta del TERRENO, la ejecución del Proyecto Definitivo y todas las demás obligaciones derivadas de la celebración de los Contratos de Compra Venta y de Desarrollo Inmobiliario suscritos en el marco del Concurso Público de la referencia (en adelante, "los Contratos").

Esta fianza estará vigente por un plazo de doce (12) meses contados desde el día de _____ del 200..., fecha de suscripción de los Contratos y vencerá el díade _____ del 200.... y será renovada cada doce (12) meses dentro de los 15 días anteriores a su vencimiento, en los términos y condiciones establecidos en los Contratos, hasta el vencimiento del plazo de los Contratos, sin perjuicio de mantenerse vigente en tanto existan obligaciones pendientes a cargo de la Sociedad.

Para que procedamos a honrar esta fianza, bastará que el Representante Legal del Ministerio de Vivienda nos envíe, antes del vencimiento del plazo consignado en el Artículo 1898 del Código Civil, una carta notarial requiriéndonos el pago y en la cual se exprese simplemente que nuestro fiado ha incumplido con las obligaciones asumidas en el contrato cuyo cumplimiento se garantiza por esta fianza. Toda demora de nuestra parte para honrarla devengará un interés equivalente a la tasa máxima del LIBOR más tres por ciento (3%). La tasa LIBOR será la establecida en el cable Reuters diario que se reciba en Lima a las 11.00 a.m., debiendo devengarse los intereses a partir de la fecha en que sea exigido el honramiento de esta fianza.

Atentamente,

BANCO FIADOR



Anexo 8 : GUÍA DE USUARIOS DE LA SALA DE DATOS

I. DISPONIBILIDAD

1. Usuarios autorizados

Los Usuarios autorizados para acceder a la Sala de Datos, son aquellos Postores o sus representantes que han pagado el derecho de participar en la Etapa de Precalificación y han sido adecuadamente presentadas e identificadas, ante la administración de la Sala de Datos, con los formularios adecuadamente llenados.

3. Documentación

Plano perimétrico del terreno en coordenadas UTM
Planos de la iniciativa privada que dio origen al Concurso.
Partidas Registrales
Parámetros Urbanísticos y Edificatorios del distrito de Ancón.
Cuadro de Valores de la Construcción.
Otros planos relacionados.

3. Capacidad y servicios

La Sala de Datos contará con dos salas de reuniones con una capacidad máxima de atención para 5 personas simultáneamente en cada una. Los usuarios, aparte de toda la documentación disponible respecto al Proyecto, tendrán facilidades para acceder a impresoras, fotocopidora, teléfono, facsímil y otros servicios que faciliten su trabajo.

4. Horario de atención

El horario de atención de la Sala de Datos será de 9:30 a.m. a 1:00 p m y de 15:00 a 17:30 p.m., de lunes a viernes, previa cita.

5. Procedimiento para la atención

El Participante que desee hacer uso de la Sala de Datos deberá firmar el Acuerdo de Confidencialidad y presentar su solicitud usando el formulario correspondiente, indicando sus preferencias de horario, tiempo que será utilizado y personas que asistirán. La Coordinación de la Sala de Datos dará respuesta al requerimiento de acuerdo a las disponibilidades y a un criterio de equidad y equilibrio. De preferencia, la Sala de Datos se debe utilizar para consultas y trabajos sobre documentos de consulta. De ninguna manera se convertirá en la base de operaciones de los Participantes.



Todos los documentos y servicios serán requeridos a través de los formularios correspondientes y la Coordinación de la Sala de Datos.

II. SERVICIOS OFRECIDOS

El uso de la Sala de Datos es gratuito pero se cobrará el costo de los diferentes servicios de fotocopiado, impresiones, encuadernaciones, grabación de archivos en disquetes, teléfono, fax, refrigerio, etc. Servicios adicionales como copias de planos, escaneado de imágenes, uso de Internet y otros podrán eventualmente ser prestados siempre cuando hubieran sido solicitados con la debida anticipación y serán cobrados también en función de su costo, él que será previamente informado por la Coordinación de la Sala de Datos.

III. FORMULARIOS DE USO EN LA SALA DE DATOS

Se ha incluido en este Anexo el Apéndice 8.1 (IDENTIFICACIÓN DE LAS PERSONAS AUTORIZADAS PARA HACER USO DE LA SALA DE DATOS) y su Formulario 1 (CUADRO DE DATOS Y PERMANENCIA). Estos formatos deberán ser entregados llenos antes del primer día de uso de la Sala de Datos, vía fax o correo electrónico, por parte de los representantes del grupo Participante, este es un requisito indispensable para que puedan acceder a la información proporcionada en la Sala de Datos. Es sobre la base de la información suministrada en este formato que se elaborarán los horarios y reservaciones de uso de la Sala de Datos.

Además se incluye en este Anexo, los siguientes documentos:

- Apéndice 8.2 (SOLICITUD DE SERVICIOS MÚLTIPLES), se utilizará para los servicios que requieran los Postores.
- Apéndice 8.3 (SOLICITUD DE CONSULTAS TÉCNICAS), servirá para que los Participantes puedan hacer consultas por escrito a los técnicos encargados, sobre los diversos temas del proyecto.



**APÉNDICE 8. 1 IDENTIFICACIÓN DE LAS PERSONAS AUTORIZADAS
PARA HACER USO DE LA SALA DE DATOS**

Lima,

Señores
**COMITÉ DE PROINVERSIÓN EN SANEAMIENTO Y PROYECTOS
DEL ESTADO**

Presente.-

Referencia: Concurso Público - "Proyecto Inmobiliario Ciudad Modular Terra Mar"

Por la presente yo, (*nombre del Representante*), en representación de (*nombre de la empresa*) solicito a ustedes hacer uso de la Sala de Datos, durante el período del programa de visitas que se propone y para las personas que se indica en el cuadro del Formulario 1.

Respecto a los procedimientos para el uso de la Sala de Datos, declaramos haber tomado conocimiento de los procedimientos que constan en la Guía de Usuarios de la Sala de Datos - Anexo N° 9 de las Bases del Concurso.

Igualmente, manifestamos conocer que la información de la Sala de Datos es de carácter estrictamente confidencial.

Atentamente.

Nombre del Participante o Representante
Documento de Identidad

Firma del representante del
Comité



APÉNDICE 8. 2 Formulario 1
CUADRO DE DATOS Y PERMANENCIA

Nº	Nombres y Apellidos	Documento de Identidad	Nacionalidad	Período de permanencia (Indicar fecha)
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				



APÉNDICE 8. 3 SOLICITUD DE SERVICIOS MÚLTIPLES

Fecha de Pedido	
------------------------	--

Solicitante	
--------------------	--

Usuario	
----------------	--

	No. Ref.	Descripción del Servicio	No. De Unidades	Cantidad
1.				
2.				
3.				
4.				
5.				
6.				
7.				
8.				
9.				
10.				
11.				
12.				
13.				
14.				
15.				

Fecha de entrega	
-------------------------	--



Anexo 9 : CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES

Convocatoria	El 13 de enero 2008
Bases y Contrato de Compra Venta a disposición de los interesados	Desde el 31 de enero de 2008
Contrato de Desarrollo Inmobiliario a disposición de los interesados	Desde el 13 de febrero de 2008
Consultas sobre las Bases y Contratos.	Hasta el 29 de febrero de 2008
Absolución de consultas	Hasta el 05 de marzo de 2008
Presentación de Sobres N° 1 de Precalificación	Será un proceso continuo vigente hasta el 14 de marzo del 2008
Subsanación de observaciones formuladas a la documentación presentada en el Sobre de Precalificación.	Hasta 05 días calendario posteriores a la recepción de notificaciones a los documentos de Precalificación.
Comunicación de resultados de Precalificación	Hasta el 28 de marzo del 2008
Versión Final de Contratos a disposición de los interesados	28 de marzo de 2008
Presentación de Sobres N° 2 y N° 3 y apertura de los Sobres N°2	21 de abril de 2008
Comunicación de la calificación de las Propuestas Técnicas	28 de abril de 2008
Acto de apertura del Sobre N°3 otorgamiento de la Buena Pro	30 de abril de 2008
Fecha de cierre	Se informará por circular

(*) Cualquier modificación será comunicada oportunamente por el Comité de PROINVERSIÓN a través de circulares las mismas que serán remitidas a los Participantes y colocadas en la página web de PROINVERSIÓN

Reglas sobre plazos, días y horas.

Salvo que se indique expresamente lo contrario:

- (i) Los plazos vencen en el día indicado si éste es hábil o al día siguiente, si es inhábil.
- (ii) Son inhábiles los días sábados, domingos, los feriados no laborables y aquellos días no laborables para PROINVERSIÓN por disposición de una autoridad gubernamental.
- (iii) Todos los documentos y comunicaciones relacionados con el Concurso, deberán ser dejados en Mesa de Partes de PROINVERSIÓN, ubicada en el Primer Piso de la dirección indicada en el Numeral 3.3.1. de las Bases. El día comienza a las 09:00 horas y vence a las 17:30 horas de Lima.



Anexo 10 : ESPECIFICACIONES FÍSICAS Y REGISTRALES DEL TERRENO

- El terreno de 1,599.35 Hectáreas se ubica en las Pampas de Piedras Gordas entre los Kms. 46 y 50 de la Carretera Panamericana Norte-Variante de Pasamayo, distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima.
- De acuerdo al plano 1124-2007-SBN-GG-JSIBIE-Diagnóstico-Ubicación de la Superintendencia de Bienes Nacionales y Plano Perimétrico Lámina N° 5 elaborado por Desarrollo de Redes SAC, el terreno tiene los linderos y medidas perimétricas siguientes:

Por el Noroeste: colinda con terrenos eriazos de propiedad del Estado y la Carretera Panamericana Norte, Variante de Pasamayo y una línea de nueve tramos que miden 645.00 ml, 1,019.03 ml, 1,462.93 ml, 428.85 ml, 1,044.87 ml, 645.00 ml, 122.67 ml, 254.50 ml y 979.58 ml.

Por el Sureste: con terrenos eriazos de propiedad del Estado y una línea de tres tramos que miden 1,021.35 ml, 1,709.50 ml y 830.78 ml

Por el Noreste: con terrenos eriazos de propiedad del Estado y una línea recta de un tramo que mide 3,993.46 ml.

Por el Suroeste: con terrenos eriazos de propiedad del Estado y una línea de tres tramos que miden 2,006.01 ml, 300.84 ml y 2,343.81 ml

- La zona donde se ubica el terreno no presenta ningún tipo de obras de habilitación urbana, sólo cuenta por el frente con la autopista asfaltada de la Carretera Panamericana Norte-Variante de Pasamayo. Tiene un sector urbano y otro sector sin zonificación con características de terreno eriazo
- El terreno tiene una topografía predominante de tipo ondulada, pendiente moderada y de naturaleza arenoso con presencia aislada de material rocoso.
- El terreno forma parte del terreno matriz inscrito en las Partidas N°s 4264783 (continuación de la ficha 84202) y del terreno matriz inscrito en la Partida 12003970 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima; y, se encuentra en proceso de transferencia e independización a favor del Ministerio de Defensa.

Mayor información respecto al terreno estará disponible en la Sala de Datos.



Anexo 11 : PROYECTO DE CONTRATO DE COMPRA VENTA

Señor Notario:

Sírvase extender en su Registro de Escrituras Públicas una de Compraventa de bien inmueble que celebran de una parte el Ministerio de Defensa con RUC N°.....y domicilio para estos efectos en , debidamente representado por, Sr., con DNI N°, nombrado mediante Resolución Ministerial N°, en adelante **EL VENDEDOR**; y de la otra parte,, con RUC N° y con domicilio para los efectos de este contrato en, debidamente representado por, identificado con DNI N°, según poderes que constan inscritos en la Partida Electrónica N° del Registro de Personas Jurídicas de en adelante **EL COMPRADOR**.

PRIMERO.- ANTECEDENTES

- 1.1 Mediante Acuerdo adoptado con fecha 08 de enero del 2008, el Consejo Directivo de PROINVERSIÓN aprobó la incorporación al proceso de promoción de la inversión privada al que se refiere el Decreto Legislativo N° 674 del Proyecto Inmobiliario denominado Ciudad Modular Terra Mar, siendo la modalidad de promoción aplicable la prevista en el Literal a) del Artículo 2 del citado Decreto Legislativo, es decir, la venta de activos.
- 1.2 Mediante Acuerdo del Consejo Directivo de PROINVERSIÓN de fecha 29 de enero de de 2008 se aprobaron las Bases del Concurso Público para la promoción de la inversión privada en el Proyecto Inmobiliario denominado Ciudad Modular Terra Mar, en adelante, el Concurso Público.
- 1.3 EL VENDEDOR es propietario del terreno descrito en la Cláusula 3.1 del presente Contrato, en adelante EL TERRENO, cuya propiedad, área, linderos y medidas perimétrica figuran inscritas en la Partida Registral N° del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima.
- 1.4 EL COMPRADOR es el adjudicatario de la Buena Pro del Concurso Público convocado por el Comité de PROINVERSIÓN en Saneamiento y Proyectos del Estado en el marco del proceso de promoción de la inversión privada en el Proyecto Inmobiliario denominado Ciudad Modular Terra Mar, en adelante el Adjudicatario.



SEGUNDO.- SENTIDO E INTERPRETACIÓN DE LOS TÉRMINOS EMPLEADOS EN ESTE CONTRATO Y LEY APLICABLE

- 2.1 Para los efectos de este Contrato, los términos que aparecen dentro del mismo tendrán los significados que se determinen clara e indubitablemente del contexto en que se encuentren.
- 2.2 Sin perjuicio de lo establecido en el punto 2.1 de esta Cláusula, el presente Contrato se ejecutará de buena fe, según los términos redactados en este documento, sin tergiversar con interpretaciones arbitrarias el sentido recto, propio y usual de las palabras escritas, ni restringir los efectos que naturalmente se deriven del modo con que las partes han expresado su voluntad y contraído sus obligaciones.
- 2.3 Los títulos de las cláusulas del presente Contrato sólo han sido incluidos como referencia, de modo que no afectarán la interpretación del mismo.
- 2.4 Para el efecto de la interpretación, aplicación y ejecución del presente Contrato, primará lo establecido en los siguientes documentos y en el orden que a continuación se señala:
 - 2.4.1 El presente Contrato, debidamente suscrito por EL VENDEDOR y EL COMPRADOR y sus Anexos.
 - 2.4.2 Las Circulares emitidas por el Comité de PROINVERSIÓN en Saneamiento y Proyectos del Estado, hasta la suscripción del Contrato.
 - 2.4.3 Las Bases del Concurso Público.
- 2.5 El presente Contrato se registrará e interpretará de conformidad con las leyes de la República del Perú.

TERCERO.- FINES Y OBJETO DEL CONTRATO

- 3.1 Por el presente contrato **EL VENDEDOR** transfiere a favor de **EL COMPRADOR** la propiedad de **EL TERRENO**, el que está constituido por un área bruta de 1,599.35 hectáreas, ubicado en las Pampas de Piedras Gordas entre los Kms. 46 y 50 de la Carretera Panamericana Norte – Variante de Pasamano, distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima (Plano 1124-2007-SBN-GG-JSIBIE-Diagnóstico-Ubicación elaborado por la Superintendencia de Bienes Nacionales y el Plano Perimétrico Lámina N° 5 elaborado por Desarrollo de Redes SAC), cuya propiedad, área, linderos y medidas perimétrica figuran inscritas en la Partida Registral N° del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima.
- 3.2 Las partes declaran que la transferencia de la que se refiere el numeral precedente, tiene por finalidad cumplir con los objetivos del Estado de promover la participación del sector privado en proyectos de desarrollo inmobiliario de interés social. En tal sentido, **EL COMPRADOR** reconoce y acepta destinar **EL TERRENO** a la ejecución del Proyecto Definitivo que deberá presentar para aprobación de acuerdo con lo establecido en las Bases del Concurso Público, el Contrato de



Desarrollo Inmobiliario y sus respectivos Anexos y cuyo cumplimiento constituye una obligación esencial y principal del presente contrato.

- 3.2 Se deja expresa constancia que la Minuta del Contrato de Desarrollo Inmobiliario al que se refiere el numeral precedente, se suscribe en la misma oportunidad de la presente Minuta de Compra Venta y que la correspondiente Escritura Pública se suscribirá en la misma oportunidad establecida en el numeral 11.1 de la Cláusula Undécima para la suscripción de la Escritura Pública que esta Minuta origine.
- 3.3 **EL TERRENO** se vende y transfiere AD CORPUS, comprendiendo con todo cuanto de hecho o por derecho le corresponde, sin reserva ni limitación alguna, incluyendo sus usos, costumbres, derechos de paso, servidumbres, entradas, salidas, aires, edificaciones, estructuras, instalaciones, accesorios y mejoras.
- 3.4 **EL COMPRADOR** reconoce y acuerda que **EL VENDEDOR** no está emitiendo, ni mucho menos está obligado a emitir u otorgar garantía alguna respecto a la condición o al estado de **EL TERRENO**.
- 3.5 **EL COMPRADOR** reconoce que, de acuerdo con las Bases del Concurso Público, efectuó, por sí mismo o a través de personas autorizadas por él para tal efecto, su propia investigación en relación a la situación, condiciones, realidad y cualquier otra circunstancia que guarde relación con **EL TERRENO**; así como haber realizado la revisión de los libros, títulos de propiedad, certificados de gravámenes y de propiedad, registro, activos, propiedades, y documentos relativos a procesos judiciales y procedimientos administrativos que pudieran existir, con la diligencia considerada necesaria con el objeto de determinar la real y verdadera situación de **EL TERRENO**.

En tal sentido, no serán admisibles ajustes posteriores al precio de venta acordado en la Cláusula Cuarta de este Contrato, por cualquier causa, inclusive por desconocimiento de información relativa a la situación, condiciones y realidad de **EL TERRENO**. En tal virtud, **EL COMPRADOR** reconoce que no podrá reclamar responsabilidad a PROINVERSIÓN, el Comité de PROINVERSIÓN en Saneamiento y Proyectos del Estado, a **EL VENDEDOR** y/o a los asesores y funcionarios de éstos por la decisión de compra adoptada, toda vez que ésta fue de exclusiva competencia y riesgo de **EL COMPRADOR**.

CUARTO.- DE LA FORMALIZACIÓN DE LA ADQUISICIÓN EFECTUADA POR EL COMPRADOR

- 4.1 El Contrato de Compraventa entre **EL VENDEDOR** y **EL COMPRADOR** se entenderá celebrado al momento de la suscripción del presente documento y el cumplimiento por parte de **EL COMPRADOR** de todas las actividades de cierre previstas en las Bases del Concurso Público, siendo necesario formalizar por escrito las obligaciones que se han generado entre **EL VENDEDOR** y **EL COMPRADOR** como consecuencia de la compraventa que han efectuado, lo que se verifica de conformidad con los siguientes términos:



- 4.1.1 Precio de Venta.- El precio de venta de **EL TERRENO** asciende a la suma de US \$ (..... dólares de Estados Unidos de América), el cual es pagado por **EL COMPRADOR**, en su totalidad y al contado, a la suscripción del presente Contrato. El pago se efectúa mediante Cheque de Gerencia, girado a la orden de **EL VENDEDOR**, el mismo que producirá los efectos de la cancelación del precio de compra. Cualquier tipo de gasto que se genere para lograr el pago será de cargo de **EL COMPRADOR**, incluidos los gastos y comisiones bancarias.

Asimismo, las partes declaran que entre el precio pactado y el valor de **EL TERRENO** existe la más perfecta equivalencia. En caso de existir alguna diferencia, la misma que a la fecha no perciben, se hacen de ella mutua y recíproca donación y renuncian a toda acción por dolo, error o cualquier otra causal que tienda a invalidar los efectos legales del presente documento, así como al término para interponerlas.

- 4.1.2 Entrega de **EL TERRENO**.- **EL VENDEDOR** se obliga a entregar el **TERRENO** a **EL COMPRADOR** completamente desocupado, en el lugar, día y hora a determinarse y comunicarse por escrito por **EL VENDEDOR**, bajo cargo de recepción, según cronograma establecido en forma conjunta, a más tardar dentro de los diez (10) días calendarios siguientes a la fecha de suscripción del presente contrato. La entrega se realizará mediante acta de entrega con intervención de Notario Público o Juez de Paz o autoridad policial, a opción y por cuenta de **EL COMPRADOR**, en la cual se especificará las características de **EL TERRENO** que se está entregando.

La transferencia del riesgo de **EL TERRENO** se entenderá válidamente producida a **EL COMPRADOR** si habiendo sido notificado éste por **EL VENDEDOR** para la entrega, no concurre en la fecha y hora señalada o no suscribe el o las actas de entrega respectiva. En este extremo es de aplicación lo dispuesto en el Artículo 1568° del Código Civil.

QUINTO.- OBLIGACIONES DE EL VENDEDOR

- 5.1 Son obligaciones de **EL VENDEDOR** las siguientes:

- 5.1.1 Entregar **EL TERRENO** a **EL COMPRADOR** en las condiciones establecidas en las Bases del Concurso Público.
- 5.1.2 Suscribir cuanto documento, minuta, contrato o escritura pública sea necesaria para lograr la inscripción registral a nombre de **EL COMPRADOR** de **EL TERRENO** que está adquiriendo.
- 5.1.3 Otras que se deriven expresamente del presente Contrato.



SEXTO.- OBLIGACIONES DE EL COMPRADOR

6.1 Son obligaciones de **EL COMPRADOR** las siguientes:

6.1.1 Cumplir con el pago del precio de venta de **EL TERRENO** conforme a lo establecido en el numeral 4.1.1 de la Cláusula Cuarta.

6.1.2 Suscribir cuanto documento, minuta, contrato o escritura pública sea necesaria para lograr la inscripción registral de **EL TERRENO** a su nombre.

6.1.3 Recibir **EL TERRENO** en las condiciones establecidas en las Bases del Concurso Público y en el presente Contrato.

6.1.4 Otras obligaciones derivadas del Contrato

SETIMO.- CARGAS Y GRAVÁMENES

7.1 **EL VENDEDOR** declara que **EL TERRENO** se encuentra libre de todo gravamen, derecho real de garantía, medida judicial o extrajudicial y en general de todo acto o circunstancia que impida, prive o limite la libre disponibilidad, y/o el derecho de propiedad, posesión o uso del bien, sin perjuicio de las cargas (servidumbres) otorgadas a otras entidades públicas o privadas. No obstante, **EL VENDEDOR** se obliga al saneamiento por evicción, conforme a lo previsto en el artículo 1495 del Código Civil.

EL VENDEDOR declara que, a la fecha de suscripción del presente Contrato, a su leal saber y entender, no existe orden judicial, coactiva, administrativa, o de cualquier otra índole que pueda afectar a **EL TERRENO**. Asimismo, declara que no conoce existan hechos que puedan ocasionar órdenes como las mencionadas en este punto. En todo caso, **EL COMPRADOR** declara conocer toda la información relativa a **EL TERRENO** que es objeto de la presente compraventa que estuvo a su disposición según lo señalado en las Bases del Concurso Público. Si no hizo uso de esta información, **EL COMPRADOR** declara que tuvo acceso a ella y que si no accedió a la misma lo fue por propia voluntad.

OCTAVO.- DECLARACIONES Y GARANTÍAS DE EL COMPRADOR

8.1 **EL COMPRADOR** reconoce que celebra el presente Contrato sobre la base de las declaraciones y garantías que a continuación se señalan:

8.1.1 Que acepta todos los términos y condiciones de las Bases del Concurso Público, sus Anexos, las Circulares emitidas, el presente Contrato y el Contrato de Desarrollo Inmobiliario que se suscribe en este mismo acto.

8.1.2 Que suscribirá el Contrato de Desarrollo Inmobiliario, conforme a lo exigido en las Bases del Concurso Público.



- 8.1.3 Que la compra de **EL TERRENO** es una decisión libre de toda influencia por parte de **EL VENDEDOR**.
- 8.1.4 Que es responsable de todas y cada una de las obligaciones a su cargo contenidas en el presente Contrato y sus anexos; asumiendo asimismo cualquier otra obligación que la legislación peruana señale o establezca para ejecutar el Proyecto Inmobiliario que desarrollará en **EL TERRENO** adquirido.
- 8.1.5 Que garantiza haber recibido todas las autorizaciones societarias necesarias con el objeto de suscribir el presente Contrato. La suscripción y entrega del presente Contrato por parte de **EL COMPRADOR**, la ejecución de todos los términos y condiciones contenidos en el mismo y todas las obligaciones aquí contempladas, han sido debidamente autorizadas mediante los actos societarios exigidos, de ser el caso, por los estatutos sociales de **EL COMPRADOR** y por las leyes y normas del país de su constitución.
- 8.1.6 Que declara y garantiza que no existen disposiciones legales, judiciales, estatutarias, convencionales, sentencias no ejecutadas o disposiciones de otro tipo que le obligue a obtener autorizaciones adicionales a aquellas presentadas con su oferta o que le impidan celebrar y /o ejecutar el presente Contrato.
- 8.1.7 Que se encuentra en capacidad de asumir todas las obligaciones que se deriven de la suscripción de este Contrato. Por tanto, una vez que éste entre en vigencia, las obligaciones contenidas en el mismo les serán legalmente exigibles.
- 8.1.9 Que asume la responsabilidad por la exactitud y veracidad de las declaraciones y garantías que ha formulado en esta Cláusula.

NOVENO.- DECLARACIONES Y GARANTÍAS DE EL VENDEDOR

9.1 **EL VENDEDOR** declara que:

- 9.1.1 **EL TERRENO** es de su propiedad y de su libre disponibilidad.
- 9.1.2 Se encuentra debidamente autorizado para celebrar este Contrato y asumir y ejecutar las obligaciones en él contenidas.
- 9.1.3 La celebración y el cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente Contrato se encuentran dentro de sus facultades y son conformes a las leyes y demás normas aplicables a los actos previstos en este Contrato.
- 9.1.4 No ha otorgado opciones, derechos y/o preferencias a persona alguna para adquirir **EL TERRENO**.



- 9.1.5 No existe ley, reglamento, decreto, norma, dictamen o sentencia que afecte la libre transmisión de **EL TERRENO** que transfiere en favor de **EL COMPRADOR**.

DÉCIMO.- DISPOSICIONES TRIBUTARIAS

- 10.1 **EL VENDEDOR** declara no adeudar suma alguna por concepto de tributos y servicios relacionados con **EL TERRENO** materia de venta, obligándose al pago de cualquier deuda que pudiere existir, en especial por el pago de tributos municipales.
- 10.2 El pago del Impuesto de Alcabala, conforme a lo establecido en el Decreto Legislativo N° 776, es de cargo de **EL COMPRADOR**.
- 10.3 A partir de la suscripción del presente Contrato, el pago por dichos conceptos será del cargo de **EL COMPRADOR**, con excepción del Impuesto Predial que será de cargo de **EL VENDEDOR** por el ejercicio 2008 y de cargo de **EL COMPRADOR** a partir del 01 de enero de 2009.
- 10.4 Se deja expresa constancia que, en este acto, **EL VENDEDOR** hace entrega a **EL COMPRADOR** de los recibos de pago correspondientes al Impuesto Predial del ejercicio 2008, Arbitrios y demás tributos municipales alde 2009.
- 10.5 Cualquier otro tributo directo o indirecto que afecte la transferencia, propiedad o posesión de **EL TERRENO** que **EL COMPRADOR** adquiere, serán de su exclusivo cargo.

UNDÉCIMO.- DE LA FORMALIDAD A QUE ESTÁ SUJETO ESTE CONTRATO

- 11.1 Las partes se obligan a elevar el presente Contrato a Escritura Pública en un plazo no mayor de 15 días calendario contados desde la suscripción de la presente Minuta. Los derechos notariales y cualquier otro gasto que demande su elevación a escritura pública, serán de cargo de **EL COMPRADOR**.
- 11.2 Ambas partes se comprometen a suscribir las minutas y escrituras públicas resultantes, comprometiéndose a insertar en las correspondientes escrituras públicas, toda la documentación que sea requerida por las disposiciones aplicables necesarias para la formalización de la transferencia, incluida la declaración de inafectación del Impuesto Predial en caso resulte aplicable, cuyo trámite estará a cargo de **EL VENDEDOR**. Todos los gastos que ello irrogue ya sean notariales o registrales, serán de cargo de **EL COMPRADOR**.
- 11.3 Además de lo establecido en el numeral 11.2 de la presente Cláusula, si por mandato de ley es necesario el otorgamiento de alguna minuta o escritura pública adicional aclaratoria o de cualquier otra formalidad necesaria para perfeccionar la venta de **EL TERRENO**, las partes se obligan a prestar su máxima colaboración



para el cumplimiento de tales formalidades. Cualquier gasto que ello irroque será de cargo absoluto de **EL COMPRADOR**.

DUODÉCIMO.- SOLUCION DE CONTROVERSIAS

12.1 Las partes acuerdan que de producirse controversia o discrepancia alguna en la ejecución, interpretación o cumplimiento del presente Contrato o en caso surjan controversias entre las partes como consecuencia directa o indirecta del mismo que no pueda ser resueltas en trato directo, serán sometidas a un arbitraje de derecho y serán resueltas mediante fallo definitivo, inapelable y obligatorio para las partes, siendo de aplicación el Reglamento de Arbitraje Nacional de Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima, a cuyas norma las partes se someten en forma incondicional.

El número de árbitros será de tres (3) y su nombramiento, así como el procedimiento arbitral se sujetarán a lo establecido en el Reglamento de Arbitraje Nacional de Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima. El Arbitraje se llevará a cabo en la ciudad de Lima –Perú en idioma español.

DÉCIMO TERCERO.- ANEXOS

Forman parte integrante del presente Contrato los siguientes Anexos:

- 13.1 Anexo N° 1: Copia de la Oferta Económica del Adjudicatario.
- 13.2 Anexo N° 2: Bases del Concurso Público y Circulares
- 13.3 Anexo N° 3: Copia del Contrato de Desarrollo Inmobiliario

DÉCIMO CUARTO.- DE LOS DOMICILIOS DE LAS PARTES

- 14.1 Las partes declaran como sus respectivos domicilios los indicados en la introducción del presente Contrato, siendo esos los lugares a los que se deberán remitir todas las comunicaciones o notificaciones que se cursen entre si.
- 14.2 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.
- 14.3 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 tal comunicación, se entenderá que el o los domicilios consignados en este documento no han variado.
- 14.4 Cualquier notificación surgida de proceso legal o arbitral o de cualquier otra forma, se entenderá bien realizada en el domicilio señalado en el punto 14.1 de la presente Cláusula.



DÉCIMO QUINTO.- INVALIDEZ PARCIAL

En el caso que algún término o disposición de este Contrato sea considerado inválido o no exigible por cualquier Tribunal competente, dicha decisión deberá, en cuanto a dicha invalidez, ser interpretada estrictamente sin afectar la validez de cualquier otra disposición del presente Contrato.

DÉCIMO SEXTO.- GASTOS

Todos los gastos, costos y tributos que pudiera originar la transferencia de **EL TERRENO**, así como el otorgamiento de la Escritura Pública a que dé lugar la presente Minuta, los gastos notariales, registrales, incluyendo un Testimonio de la Escritura Pública para **EL VENDEDOR**, o cualquier otro, sin excepción alguna, son de cargo de **EL COMPRADOR**.

DÉCIMO SETIMO.- LEGISLACION Y JURISDICCION APLICABLE

El presente Contrato se regirá por la Legislación Peruana. En todo lo no previsto en este Contrato, se aplicará el Decreto Legislativo N° 674, sus modificatorias y ampliatorias, el Código Civil y los principios de buena fe contractuales.

Las partes contratantes suscriben el presente Contrato en cuatro ejemplares, igualmente válidos, el día del mes de del 2008.

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

EL VENDEDOR

EL COMPRADOR



Anexo 12: PROYECTO DE CONTRATO DE DESARROLLO INMOBILIARIO



Anexo 13: PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS

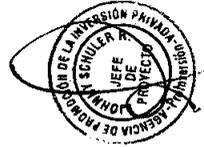
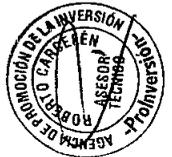
RESUMEN DE ZONIFICACIÓN RESIDENCIAL

ÁREA DE TRATAMIENTO I- DISTRITO DE ANCÓN

ZONA	USOS PERMITIDOS	LOTE MÍNIMO (m ²)	FRENTE MÍNIMO (m)	ALTURA DE EDIFICACIÓN MÁXIMA (pisos)	ÁREA LIBRE MÍNIMA	ESTACIONAMIENTO
Residencial Media RDM	Unifamiliar	90	6	3	30%	1 cada viv
	Bifamiliar	120	6	3-4(1)	30%	1 cada 2 viv
	Multifamiliar	150	8	4-5(1)	35%	1 cada 2 viv
	Conjunto Residencial	800	20	6	50%	1 cada 2 viv

Notas:

- (1) Frente a parques y avenidas con un ancho igual o mayor a 20 mts.
- a. En áreas de asentamientos humanos ubicados en terrenos de pendiente pronunciada sólo se permitirá uso Residencial Unifamiliar y Bifamiliar y una altura máxima de tres pisos..
- b. Se considera un área mínima de 75 m² para departamentos de 3 dormitorios. Se podrán incluir departamentos de 2 y 1 dormitorio con áreas y en porcentajes a definir. Se contará como dormitorio todo ambiente cuyas dimensiones permitan dicho uso.
- c. En las zonas RDM se podrá construir vivienda unifamiliar en cualquier lote superior a 90 m²
- d. La calificación Vivienda Taller (VT) se aplicará a aquellas áreas actualmente calificadas como I1-R. Esta calificación permite el uso de Vivienda y Talleres como actividad complementaria a la vivienda, según el Índice de Usos y los Niveles Operacionales.
En Zona de Vivienda Taller se permitirá hasta una altura de 5 pisos si se destina toda la edificación a uso residencial.
- En esta zona se permitirá la permanencia de aquellos establecimientos exclusivamente industriales (independientes del uso residencial), que actualmente existen, los cuales deberán adecuarse a las condiciones de funcionamiento y plazos que se definan para tal efecto. No se permitirán nuevos establecimientos industriales.
- e. En las zonas residenciales RDM se permitirá el uso complementario de comercio a pequeña escala y talleres artesanales hasta un área máxima de 30 m²
- f. Las Municipalidades Distritales podrán proponer requerimientos de estacionamiento distintos al señalado en el presente Cuadro, para su ratificación por la MML.



RESUMEN DE ZONIFICACIÓN COMERCIAL ÁREA DE TRATAMIENTO I-DISTRITO DE ANCON

ZONA	ALTURA EDIFICACION	USO RESIDENCIAL COMPATIBLE (2)	TAMANO DE LOTE	ÁREA LIBRE	ESTACIONAMIENTO
CZ Comercio Zonal	7 pisos (1) 5 pisos	RDA RDM	Existente Según Proyecto	No exigible para uso comercial. Los pisos destinados a vivienda dejarán el área libre que se requiere según el uso residencial compatible	1 cada 50 m2 (4)
CV Comercio Vecinal	5 pisos	RDM	Existente o Según Proyecto		1 cada 50 m2 (4)

- (1) Se permitirá hasta 7 pisos de altura en lotes ubicados frente a Parques y Avenidas con anchos mayores de 25 m2.
- (2) Se permitirá utilizar hasta el 100% del área de los lotes comerciales para uso residencial
- (3) El requerimiento de estacionamiento de usos especiales se registrá por lo señalado en el Reglamento de Zonificación vigente (IV.1.8.2)
- (4) Las Municipalidades Distritales podrán proponer requerimientos de estacionamiento distintos al señalado en el presente cuadro, para su ratificación por la Municipalidad de Lima

RESUMEN DE ZONIFICACIÓN INDUSTRIAL ÁREA DE TRATAMIENTO I-DISTRITO DE ANCON

ZONA	LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO	ALTURA DE EDIFICACION	ÁREA LIBRE	% USOS INDUSTRIALES
I2 Industria Liviana	1000 m2	20 m	según proyecto y según entorno	Según actividades específicas y consideraciones ambientales	hasta 20% de I1
I1 Industria Elemental	300 m2	10 m	según proyecto y según entorno		según proyecto

- (1) Se considerará estacionamientos a razón de un espacio por cada 6 personas empleadas

