

ADDENDUM N°1 AL CONTRATO DE COMPRA VENTA CON RESERVA DE PROPIEDAD PROYECTO TURISTICO EL CHACO LA PUNTILLA-LOTE C

Conste por el presente documento el Addendum N° 1 al Contrato de Compra Venta con Reserva de Propiedad "El Chaco La Puntilla - Lote C" suscrito con fecha 28 de agosto de 2007, en adelante el **ADDENDUM**, que celebran de una parte El Ministerio de Comercio Exterior y Turismo, en adelante **MINCETUR**, con domicilio en Calle Uno Oeste N° 50, Urb. Corpac, San Isidro, Lima, debidamente representado por la Viceministra de Turismo, señorita Claudia Eugenia Cornejo Mohme, identificada con D.N.I. N°41180895, designada mediante Resolución Suprema N° 012-2011-MINCETUR y autorizada mediante Resolución Ministerial N° 248-2011-MINCETUR/DM; y de la otra parte la empresa PERUVIAN TOURS AGENCY S.A.C. con RUC N° 20510931514, con domicilio en Calle Hermanos Catari N° 141, Urbanización Maranga, distrito de San Miguel, provincia y departamento de Lima, representada por el señor José Faustino Álvarez Blas, identificado con D.N.I. N° 06246159, según poderes inscritos en la Partida Electrónica N° 11755434 de la Oficina del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima, en adelante **EL INVERSIONISTA**.

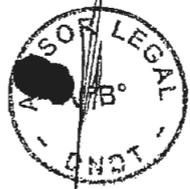
Interviene en el presente **ADDENDUM**:

La Agencia de Promoción para la Inversión Privada, en adelante **PROINVERSIÓN**, con domicilio en Av. Paseo de la República N° 3361, noveno piso, San Isidro, Lima, debidamente representada por su Director Ejecutivo señor Jorge Alejandro León Ballén, identificado con D.N.I. N° 09851165, designado por Resolución Suprema N° 003-2010-EF, publicada con fecha 08 de enero de 2010, en adelante **PROINVERSIÓN**.

En los términos y condiciones siguientes:

CLÁUSULA PRIMERA: ANTECEDENTES

1. Mediante Resolución Suprema N° 159-2001-EF, se ratificó el Acuerdo adoptado por COPRI (ahora **PROINVERSIÓN**) que aprobó entregar en concesión al sector privado el Proyecto Turístico "EL CHACO LA PUNTILLA" (en adelante **EL PROYECTO**) de acuerdo con los procedimientos establecidos por el Decreto Supremo N° 059-96-PCM.
2. Mediante Acuerdo del Consejo Directivo de **PROINVERSIÓN**, adoptado en su sesión del 6 de agosto de 2003, se aprobó la modificación del Plan de Promoción de la Inversión Privada, estableciéndose que la modalidad aplicable a dicho proceso sea la mencionada en el Literal a) del Artículo 2 del Decreto Legislativo N° 674, esto es mediante la transferencia de activos. Asimismo, se dispuso que el Comité de **PROINVERSIÓN** en Proyectos de Infraestructura y de Servicios Públicos continúe con la conducción del proceso de promoción de la inversión, privada respectivo; acuerdo que fue ratificado mediante Resolución Suprema N° 195-2003-EF del 30 de setiembre de 2003.
3. Mediante Resoluciones Supremas N° 031-2005-EF y N° 061-2005-EF, se modificó el Plan de Promoción mencionado en el numeral precedente, en el sentido de



JOSE ALVAREZ BLAS
GERENTE GENERAL



variar el esquema financiero y la modalidad de pago de los predios de contado a diferido.

4. Mediante Acuerdo de Consejo Directivo de PROINVERSIÓN de fecha 23 de marzo de 2007, se aprobaron las Bases para la convocatoria del Concurso Público del Proyecto Turístico " El Chaco La Puntilla-Lote C", en adelante EL CONCURSO. Asimismo, mediante acuerdo de Consejo Directivo de PROINVERSIÓN del 20 de marzo de 2007, se aprobó el proyecto de Contrato, delegándose en el Comité las modificaciones al mismo que no fueran de carácter sustancial.
5. Con fecha 28 de agosto de 2007, se llevó a cabo la apertura de sobres y la adjudicación de la Buena Pro del CONCURSO habiéndose adjudicado la Buena Pro al **INVERSIONISTA**.
6. Con fecha 28 de agosto de 2007 el **MINCETUR** y **EL INVERSIONISTA** con intervención de **PROINVERSIÓN**, suscribieron el Contrato de Compraventa con Reserva de Propiedad del lote "C" (en adelante el CONTRATO), que forma parte del Proyecto "El Chaco – La Puntilla".
7. Con fecha 19 de setiembre de 2007, el **MINCETUR** entregó a **EL INVERSIONISTA**, el "Lote C" del PROYECTO, para lo cual ambas empresas suscribieron un Acta de Entrega, en la que **EL INVERSIONISTA** declaró conocer y aceptar que dicho Lote formaba parte del terreno de mayor área inscrito en la Ficha N° 11000234 de los Registros Públicos de Pisco -SUNARP- Ica, cuya subdivisión e independización estaba a su cargo, conforme a lo acordado en la Cláusula Tercera numeral 3.1.3 del CONTRATO.
8. Mediante cartas recibidas con fecha 24 de marzo de 2010 y 14 de abril de 2010, **EL INVERSIONISTA** solicita al Supervisor del Contrato, y a **PROINVERSIÓN**, respectivamente, la ampliación del plazo de ejecución de las Obras en el lote C en 30 meses adicionales a los ya pactados, contados a partir de la obtención de la Licencia de Construcción de Obras.
9. Mediante cartas recibidas con fecha 27 de mayo de 2010 y 15 de octubre de 2010, **EL INVERSIONISTA** cumplió con remitir un nuevo cronograma de obras sustentando el plazo de 30 meses solicitado y mediante cartas recibidas con fechas 29 de noviembre de 2010 y 12 de enero de 2011, manifestó su aceptación a la propuesta de **PROINVERSIÓN** de pagar el cien por ciento (100%) del saldo pendiente correspondiente al precio del Lote "C", de conformidad con lo establecido en la cláusula 2.1.C del CONTRATO.
10. Mediante Acuerdo adoptado en sesión de fecha 27 de enero de 2011, el Consejo Directivo de **PROINVERSIÓN** aprobó la ampliación del plazo de ejecución de las Obras en el Lote C en 30 meses adicionales a los 03 (tres) años establecidos en el Anexo I del CONTRATO de Compraventa con Reserva de Propiedad " Chaco La Puntilla – Lote C", desagregándose en 6 meses para la obtención de la licencia respectiva y 24 meses para culminar la ejecución de las obras, conforme al cronograma propuesto por **EL INVERSIONISTA**, debiendo éste efectuar el pago de la suma de US\$ 120, 684.41, (Ciento Veinte Mil Seiscientos Ochenta y Cuatro y 41/100 Dólares de los Estados Unidos de América) correspondiente al cien por




JOSE ALVAREZ BLAS
GERENTE GENERAL



ciento (100%) del saldo de precio pactado en el CONTRATO, a la suscripción del presente **ADDENDUM**.

11. Asimismo, mediante el referido Acuerdo se aprobó la modificación del Anexo N° 1- Términos de Referencia, en el cuadro 3 especificado en el punto 3 – Condiciones Específicas del numeral 5.1 de la Cláusula Quinta del mencionado CONTRATO, en el extremo referido al plazo máximo de construcción de obras, delegando en el Director Ejecutivo la facultad de modificar los plazos establecidos en el cronograma siempre que no se modifique el plazo máximo acordado.
12. Mediante carta recibida el 25 de febrero de 2011, **EL INVERSIONISTA**, solicita a **PROINVERSIÓN**, modificar los plazos establecidos en el cronograma sin modificar el plazo máximo aprobado mediante acuerdo de Consejo Directivo del 27 de enero de 2011. Específicamente solicita modificar el plazo para la obtención de la licencia de construcción de 6 a 12 meses y el plazo para la ejecución de las Obras en el Lote C de 24 meses a 18 meses, adjuntando el nuevo cronograma de ejecución.
13. Mediante Memorándum N° 37-2011-PROINVERSIÓN/DE, de fecha 10 de mayo de 2011, el Director Ejecutivo de PROINVERSIÓN aprueba la modificación del cronograma conforme a la solicitud de **EL INVERSIONISTA**.

CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO

Por el presente **ADDENDUM**, **MINCETUR** y **EL INVERSIONISTA** acuerdan modificar el Anexo N° 1 – Términos de Referencia, en el cuadro 3, del numeral 3 (Condiciones Específicas) a que se refiere el numeral 5.1 de la Cláusula Quinta del Contrato de Compraventa con Reserva de Propiedad "Chaco La Puntilla-Lote C" en el extremo referido al plazo máximo de construcción de obras, ampliándolo en 30 meses adicionales a los 03 (tres) años establecidos en el referido Anexo I, el cual queda modificado de la siguiente forma:

Proyecto Destino	Capacidad Mínima	Plazo máximo de construcción de Obras (Nota 5)
Resort Turístico (Notas 1 y 2)	100 habitaciones	3 años y 30 meses

Los 30 meses adicionales deberán computarse a partir del vencimiento del plazo original, esto es desde el 28 de agosto de 2010, quedando desagregados conforme al cronograma que como Anexo 1 forma parte integrante del presente addendum, de la siguiente forma:

- 12 meses para la obtención de la licencia de construcción correspondiente.
- 18 meses para la ejecución de obras.

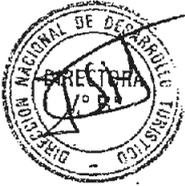
Sin perjuicio de lo señalado en el párrafo precedente, el cronograma podrá variar sin exceder el plazo adicional de treinta (30) meses establecido en el presente CONTRATO, previa aprobación del Director Ejecutivo de PROINVERSIÓN, conforme a la facultad delegada establecida en el numeral 4 del Acuerdo del Consejo Directivo de PROINVERSIÓN que forma parte del presente **ADDENDUM**.

[Handwritten Signature]
JOSE ALVAREZ BLAS
 GERENTE GENERAL



CLÁUSULA TERCERA: PAGO DEL SALDO DE PRECIO

A la firma del presente **ADDENDUM**, **EL INVERSIONISTA** deberá efectuar el pago de la suma de US\$ 120 684.41 (Ciento Veinte Mil Seiscientos Ochenta y Cuatro y 41/100 Dólares de los Estados Unidos de América), correspondiente al cien por ciento (100%) del saldo de precio pactado en el literal c) del numeral 2.1 de la cláusula Segunda del Contrato de Compraventa con Reserva de Propiedad "Chaco La Puntilla-Lote C".



CLÁUSULA CUARTA: EXTENCIÓN DE EFECTOS DE INCUMPLIMIENTO

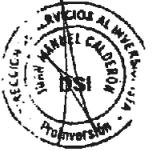
Las partes convienen en extender los efectos de el literal f) del numeral 8.1 de la cláusula Octava del Contrato de Compraventa con Reserva de Propiedad "Chaco La Puntilla-Lote C" al pago total del saldo del precio establecido en la cláusula precedente, quedando redactado dicho literal de la siguiente manera:

"Cláusula Octava: Efectos del Incumplimiento y Resolución



8.1 (...)

f) En caso que se verifiquen los supuestos de resolución antes indicados, el SUPERVISOR del CONTRATO podrá dar por resuelto de manera automática el Contrato y en consecuencia, no se procederá a la transferencia de propiedad del LOTE. Asimismo, EL INVERSIONISTA perderá todas las inversiones realizadas sobre el LOTE hasta ese momento, así como el pago inicial entregado a la firma del presente contrato y el pago total del saldo de precio en su caso, en calidad de penalidad."



CLÁUSULA QUINTA: VIGENCIA DE LAS DISPOSICIONES DEL CONTRATO

Las disposiciones contenidas en el CONTRATO que no hubieren resultado modificadas como consecuencia del presente **ADDENDUM**, permanecen vigentes.



En fe de lo anteriormente expuesto, se extiende el presente **ADDENDUM** en la ciudad de Lima, Perú, a los 16 días del mes de NOVIEMBRE de 2011, en cuatro copias de igual valor que las partes contratantes e intervinientes suscriben en señal de conformidad.



POR MINCEJUR
CLAUDIA CORNEJO MOHME
Viceministra de Turismo


POR EL INVERSIONISTA




POR PROINVERSIÓN



ANEXO N° 1
CRONOGRAMA DE OBRA

OBRA : HOTEL 4 ESTRELLAS PARACAS - ICA - PERU

DESCRIPCION	LICENCIAS (MESES)												TIEMPO EN MESES																					
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18				
0 Licencias	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X																						
1 Obras Provisionales													X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X										
2 Area Recepción Ingreso y Control																		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		
3 Area Cafeteria y Sala de Jueco																																		
4 Area Comedor y Bar															X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		
5 Area de Hospedaje Habitación del 1° Nivel Habitación del 2° Nivel Habitación del 3° Nivel Habitac. Sillas y Oficina															X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		
6 Area del SPA																				X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X			
7 Sala de Eventos Area Administrativa Area Business Center																		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		
8 Cocina almacenes y Mantenimiento																		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		
9 Area de Museo de Sitio Arqueológico																				X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		
10 Area Deportiva Tiendas, Losas, Piscina Deportiva S.S.H.M.																																		
11 Pistas - Veredas, Caminos Estacionamientos																																		
12 Area Verde Jardines																																		
13 Instalación Electricas																				X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
14 Instalación Sanitarios																				X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
15 Instalación Electronecánicas																																		



crono final:
13 meses }
17 meses } 30 m