

**CONTRATO DE COMPRA VENTA  
CON RESERVA DE PROPIEDAD  
"CHACO LA PUNTILLA - LOTE C"**

Señor Notario:

Sírvase extender en su Registro de Escrituras Públicas, una en la que conste el presente Contrato de Compraventa con Reserva de Propiedad (en adelante "el Contrato") que celebran de una parte el Ministerio de Comercio Exterior y Turismo, (en adelante "MINCETUR"), con domicilio en Calle 1 Oeste N° 50, Urb. Corpac, San Isidro, Lima, debidamente representado por el Sr. Eduardo Arrarte Fiedler, identificado con DNI N° 06837752 según designación efectuada mediante Resolución Ministerial N° N° 174-2007-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, representado por el señor José Faustino Álvarez Blas, identificado con DNI 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 Contrato 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 David Lemor Bezdin, identificado con Documento Nacional de Identidad N° 08249218, designado mediante Resolución Suprema N° 055-2007-EF, exclusivamente a los efectos de lo establecido en las Cláusulas Segunda, Tercera, Cuarta, Séptima y Octava del presente Contrato.

Interviene en el presente Contrato PERUVIAN TOURS AGENCY S.A.C. (en adelante "el Adjudicatario"), con domicilio en Calle Hermanos Catari N° 141, Urbanización Maranga, distrito de San Miguel, provincia y departamento de Lima, debidamente representado por el señor José Faustino Álvarez Blas, identificado con DNI N° 06246159, debidamente facultado al efecto mediante poderes inscritos en la Partida Electrónica N° 11755434 de la Oficina del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima.

En los términos y condiciones siguientes:

#### CLÁUSULA PRIMERA: ANTECEDENTES Y DISPOSICIONES GENERALES

- 1.1 Mediante el Decreto Legislativo N° 674 del 25 de setiembre de 1991, se promulgó la Ley de Promoción de la Inversión Privada de las Empresas del Estado.
- 1.2 Según Ley N° 26440 publicada en el Diario Oficial "El Peruano" el 21 de enero de 1995 se precisó que los Proyectos Especiales, organismos y otros proyectos bajo responsabilidad estatal, se encuentran comprendidos en el proceso de promoción de la inversión privada.
- 1.3 Mediante Decreto Supremo N° 027-2002-PCM del 24 de abril de 2002, se fusionó a la COPRI y a diversas entidades del Estado, en la Dirección Ejecutiva FOPRI, habiendo ésta, modificado su denominación por Agencia de Promoción de la Inversión, PROINVERSIÓN.
- 1.4 Mediante Resolución Suprema N° 444-2001-EF del 14 de setiembre de 2001, modificado por la Resolución Suprema N° 145-2002-EF, Resolución Suprema N° 228-2002-EF y Resolución Suprema N° 009-2003-EF, se constituyó el Comité de PROINVERSIÓN en Proyectos de Infraestructura y de Servicios Públicos, en adelante "EL COMITÉ".

- 1.5 Mediante acuerdo del Consejo Directivo de PROINVERSIÓN adoptado en sesión de fecha 9 de julio de 2003, se aprobó la modificación del Plan de Promoción del Proyecto Turístico El Chaco - La Puntilla, estableciéndose que el proceso se ejecutaría bajo el marco legal del Decreto Legislativo N° 674, definiéndose como modalidad aplicable la establecida en el literal a) del Artículo 2 de dicho Decreto Legislativo.
- 1.6 Mediante Resolución Suprema N° 195-2003-EF del 2 de octubre de 2003, se ratificó el acuerdo del Consejo Directivo a que se refiere el párrafo anterior
- 1.7 Dicho Plan de Promoción fue modificado mediante Resoluciones Supremas N° 031-2005-EF y N° 061-2005-EF, en el sentido de variar el esquema financiero y la modalidad de pago de los predios de contado a diferido, respectivamente.
- 1.8 Mediante Acuerdo del 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, por acuerdo del Consejo Directivo de PROINVERSIÓN de fecha 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.
- 1.9 Mediante Decreto Supremo N° 039-2006-EF del 04 de abril del 2006, se aprobó el Reglamento de Organización y Funciones de PROINVERSIÓN, modificado mediante D.S. 158-2006-EF, el mismo que establece entre sus funciones la de supervisar el cumplimiento de los compromisos de inversión así como del pago diferido de las obligaciones asumidas por los inversionistas derivados de los distintos procesos de promoción de la inversión privada conducidos por dicha entidad cuando tal función no haya sido asignada a los organismos reguladores correspondientes.
- 1.10 Con fecha 28 de agosto de 2007, el COMITÉ adjudicó la Buena Pro del Concurso a PERUVIAN TOURS AGENCY S.A.C, quien ha acreditado el cumplimiento de las condiciones previstas en las Bases para proceder a la suscripción del presente Contrato.
- 1.11 En este Contrato, los siguientes términos tendrán los significados que a continuación se indican:
  - 1.11.1 Acta de Culminación de las Obras: Es el documento emitido por el SUPERVISOR DEL CONTRATO suscrito conjuntamente con el INVERSIONISTA, mediante el cual se deja constancia de la culminación de las Obras e inicio de las operaciones, de ser el caso, en forma total y/o parcial. El Acta de Culminación de las Obras deberá señalar la fecha en la que EL SUPERVISOR DEL CONTRATO, dio la conformidad de las Obras.
  - 1.11.2 Adjudicatario: Es el postor precalificado favorecido con la adjudicación de la Buena Pro del Concurso.
  - 1.11.3 Agencia de Promoción de la Inversión Privada - PROINVERSIÓN: Es el organismo a que se refiere la Ley N° 28660 y el Decreto Supremo N° 039-2006-EF, quien interviene en el presente contrato, al que se le han asignado, entre otras funciones, la promoción de la inversión privada en proyectos, empresas y bienes del Estado, así como la labor de

supervisión de los respectivos contratos cuando tal función no haya sido asignada a otro organismo.

- 1.11.4 Auditor de Inversión: Es la persona natural o jurídica designada por el SUPERVISOR DEL CONTRATO, quien actuará como auditor del Compromiso de Inversión de Beneficio Social en la RNP
- 1.11.5 Autoridad Gubernamental: Es cualquier gobierno o autoridad nacional, regional, departamental, provincial o municipal, o cualquiera de sus dependencias o agencias, regulatorias o administrativas, o cualquier entidad u organismo del Perú que conforme a ley ejerza poderes ejecutivos, legislativos o judiciales, o que pertenezca a cualquiera de los gobiernos, autoridades o instituciones anteriormente citadas, con competencia sobre las personas o materias en cuestión.
- 1.11.6 Bases: Es el documento, incluidos sus formularios, anexos, apéndices y las circulares emitidas por el Comité, que fija los términos bajo los cuales se desarrolló el Concurso.
- 1.11.7 Comité: Es el Comité de PROINVERSIÓN en Proyectos de Infraestructura y de Servicios Públicos, constituido mediante la Resolución Suprema N° 444-2001-EF, modificada por la Resolución Suprema N° 228-2002-EF y por la Resolución Suprema N° 009-2003-EF.
- 1.11.8 Comisión de Uso de los Fondos: Ente designado mediante Acuerdo del Consejo Directivo de PROINVERSIÓN y que tiene como función la determinación de la infraestructura turística específicas a ser ejecutadas con cargo a los recursos derivados del cumplimiento del Compromiso de Inversión de Beneficio Social en la RNP a cargo de el INVERSIONISTA. Estará conformada por un representante del MINCETUR, un representante del Gobierno Regional de Ica, quien la presidirá, un representante del Instituto Nacional de Recursos Naturales, un representante de la Municipalidad Distrital de Paracas y un representante de PROINVERSIÓN.
- 1.11.9 Compromiso de Inversión de Beneficio Social en la RNP: Es el compromiso de Inversión que EL INVERSIONISTA se obliga a cumplir y que tiene por objeto la construcción o mejoramiento de infraestructura turística para la atención de los turistas dentro de la Reserva Nacional de Paracas de acuerdo a lo estipulado en la cláusula quinta del presente contrato.
- 1.11.10 Concurso: Es el procedimiento regulado por las Bases del Concurso Público del Proyecto Turístico "El Chaco La Puntilla - Lote C"
- 1.11.11 Contrato: Es el acuerdo contenido en el presente documento incluyendo sus anexos.
- 1.11.12 Contrato de Operación: Es el contrato que, de darse el caso, será celebrado entre el INVERSIONISTA y el Operador Estratégico para que éste último, se haga cargo de las labores de operación y administración del PROYECTO durante la vigencia del Contrato de Compra Venta. La celebración de este contrato no limitará las responsabilidades del INVERSIONISTA.

- 1.11.13 Días: Son los días hábiles, es decir, que no sean sábado, domingo o feriado no laborable, en las Provincias de Lima, Callao y/o en la Región Ica. También se entienden como feriados los días en que los bancos en las ciudades de Lima, Callao y/o en el Departamento de Ica no se encuentran obligados a atender al público por disposición de la Autoridad Gubernamental.
- 1.11.14 Días Calendario: Son los días hábiles, no hábiles y feriados.
- 1.11.15 Dólar o US\$: Es la moneda o el signo monetario de curso legal en los Estados Unidos de América.
- 1.11.16 EL PROYECTO.- Se refiere al descrito en el Anexo 1, propuesto para ser desarrollado en el LOTE a cuya ejecución se compromete el INVERSIONISTA.
- 1.11.17 Empresas Vinculadas: Serán todas aquellas empresas relacionadas con el INVERSIONISTA, que tienen una relación tal que conlleva un comportamiento vinculado, bien porque, (i) forman parte del mismo Grupo Económico; (ii) porque una persona jurídica tiene, directa o indirectamente, una participación en el capital social de otra que le permite tener presencia en su directorio; (iii) una misma garantía respalda obligaciones de ambas, (iv) más del 50% de las obligaciones de una empresa están garantizadas por la otra; o (v) cuando más del 50% de las obligaciones de una persona jurídica son acreencias de la otra.
- 1.11.18 Fecha de Suscripción del Contrato: Es el día y hora en que se suscribe el Contrato y que las Bases denominan como la Fecha de Cierre.
- 1.11.19 INVERSIONISTA: Es la persona natural o jurídica Adjudicataria de la Buena Pro del Concurso o la persona jurídica constituida por los integrantes del Adjudicatario en caso de consorcio, que suscribe el presente Contrato.
- 1.11.20 Leyes y Disposiciones Aplicables: Es el conjunto de disposiciones legales peruanas que regulan el Contrato. Incluyen la Constitución Política del Perú, las normas con rango de ley, los reglamentos, directivas y resoluciones, que pueda dictar cualquier Autoridad Gubernamental competente.
- 1.11.21 LOTE: Es el Lote C materia del Concurso. La identificación del LOTE por su ubicación, área, linderos, perímetros y demás características, se encuentran en los planos y memorias descriptivas que forman parte del presente contrato como Anexo 6.
- 1.11.22 MINCETUR: Es el Ministerio de Comercio Exterior y Turismo.
- 1.11.23 Obras en la RNP: Es el resultado de los trabajos de construcción y mejoramiento de la infraestructura turística destinada a la atención de los turistas dentro de la Reserva Nacional de Paracas que se ejecutarán con los recursos correspondientes al Compromiso de Inversión de Beneficio Social en la RNP, de acuerdo a lo instruido por la Comisión de Uso de los Fondos.

- 1.11.24 Obras: Es el resultado de los trabajos de construcción y equipamiento necesarios para la ejecución de EL PROYECTO que se desarrollará en el LOTE de acuerdo al compromiso asumido por el INVERSIONISTA en su propuesta técnica y que comprende entre otros, la realización de obras civiles; instalación de equipos, muebles y servicios.
- 1.11.25 Operador Estratégico: el INVERSIONISTA, por sí mismo o a través de un contrato suscrito con una Empresa Vinculada o un tercero que cuenta con la experiencia en operación exigida por las Bases y que, en caso de integrar un consorcio deberá ser titular de la Participación Mínima. En caso de tratarse de una Empresa Vinculada o un tercero deberá suscribir el Contrato de Operación con el INVERSIONISTA.
- 1.11.26 Parte: Es, según sea el caso, el INVERSIONISTA o el MINCETUR.
- 1.11.27 Partes: Son, conjuntamente, el INVERSIONISTA o el MINCETUR.
- 1.11.28 Participación Mínima: Es la participación con derecho a voto que, en caso de Consorcio, deberá tener y mantener el Operador Estratégico en el INVERSIONISTA, durante el plazo de vigencia del contrato y, no podrá ser menor al 20% de su capital social.
- 1.11.29 Plazo de Vigencia del Contrato: Se entiende que el presente Contrato permanecerá vigente en tanto existan obligaciones pendientes a cargo del INVERSIONISTA, de acuerdo a lo dispuesto en el Contrato.
- 1.11.30 Propuesta Técnica: Es la propuesta elaborada de conformidad con lo dispuesto en los Términos de Referencia, la misma que formará parte del Sobre N° 2.
- 1.11.31 SUPERVISOR DEL CONTRATO: es la persona natural o jurídica designada por PROINVERSION que tendrá a su cargo la supervisión, administración, ejecución y cobranza de las obligaciones del INVERSIONISTA previstas en el presente Contrato, de acuerdo a lo dispuesto en el mismo así como en el contrato de servicios que suscriba con PROINVERSIÓN para tal efecto.

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

2.1 En virtud del presente Contrato:

- a) MINCETUR se obliga a transferir la propiedad del LOTE, descrito en el literal b) de la presente Cláusula, a favor del INVERSIONISTA. Por su parte, EL INVERSIONISTA se obliga a pagar a MINCETUR el monto total del precio pactado en el literal c) de la presente Cláusula, en la forma, oportunidad y lugar convenidos.
- b) El LOTE materia de la Compraventa se detalla en el cuadro siguiente y la identificación del LOTE por su ubicación, área, linderos, perímetros y demás características, se encuentran en los planos y memorias descriptivas que forman parte del presente contrato como Anexo 6.

LOTE	Area
C	66.824.15 mt2

c) El precio del LOTE objeto de la prestación a cargo del MINCETUR, asciende a la suma de US\$ 201,140.69 (Doscientos Un Mil Ciento Cuarenta y 69/100 Dólares Americanos) que el INVERSIONISTA cancelará en dinero, íntegramente, conforme al siguiente detalle:

- 1) Un pago inicial, equivalente al 40% (cuarenta por ciento) del precio del LOTE a la firma del presente contrato y
- 2) El saldo del precio de LOTE a la suscripción del Acta de Culminación de Obras, a que se refiere la Propuesta Técnica y a las cuales se comprometió el INVERSIONISTA.

Cualquier tipo de gasto que se genere para lograr dicho pago será de cargo del INVERSIONISTA, incluyendo gastos y comisiones bancarias según el caso.

d) Asimismo, EL INVERSIONISTA se obliga a: (i) cumplir con el Compromiso de Inversión de Beneficio Social en la RNP señalado en la Cláusula Quinta de este Contrato y, (ii) se obliga a desarrollar EL PROYECTO de inversión en el LOTE materia de transferencia de acuerdo a su propuesta económica, cuyas características están descritas en el Anexo 1 y en la Propuesta Técnica presentada por EL INVERSIONISTA durante el Concurso, la misma que forma parte integrante del presente Contrato como Anexo 2

e) EL INVERSIONISTA y EL MINCETUR, manifiestan por anticipado su consentimiento para que PROINVERSIÓN designe al SUPERVISOR DEL CONTRATO y formalice la contratación correspondiente; de acuerdo a lo establecido en la Cláusula 4 del presente Contrato.

2.2 EL INVERSIONISTA reconoce y acuerda que el LOTE involucrado le será transferido "donde está y como está", declarando por tanto conocer y aceptar su estado y condiciones, no teniendo nada que reclamar al respecto.

En ese sentido, las contraprestaciones pactadas no variarán: (i) por diferencias entre las áreas, perímetros, linderos y demás características reales del LOTE contenidas en el Anexo 6 del Contrato, con aquellas que correspondan según los registros públicos o los planos o información exhibidas durante el Concurso; o, (ii) por la influencia de las normas relativas a playas, aguas, medio ambiente o patrimonio cultural, sobre las características o la libre disponibilidad o explotación de el LOTE.

Asimismo, la presente transferencia incluye todo cuanto de hecho o por derecho le pudiese corresponder al LOTE objeto de venta, incluidos sus usos, costumbres, derechos de paso, servidumbres, entradas, salidas, aires, estructuras, instalaciones y accesorios que correspondan al mismo.

2.3 EL INVERSIONISTA declara que, de acuerdo a las Bases y demás documentos derivados del Concurso realizó su propia investigación para determinar su participación en el Concurso así como para la consecuente suscripción del presente Contrato, directamente o a través de terceros, por lo que no serán admisibles ajustes posteriores al precio al que se refiere el Numeral 2.1 precedente o al monto y/o condiciones del Compromiso de Inversión a que se refiere la Cláusula Sexta, por cualquier causa, incluyendo de manera enunciativa

el desconocimiento de información relativa a la situación, condiciones y realidad del LOTE materia de transferencia.

- 2.4 El LOTE que se transfiere será entregado al INVERSIONISTA, *in situ* y bajo acta de recepción, el día y hora que determine EL MINCETUR, dentro de un plazo no mayor de treinta (30) días calendarios siguientes a la fecha de suscripción del Contrato. La entrega del LOTE se entenderá producida para todo efecto si, habiéndose notificado al INVERSIONISTA, éste no concurre en la fecha y hora señaladas o, concurriendo, no suscribe el acta respectiva e igualmente, conforme a lo dispuesto en el Artículo 1568 del Código Civil, con la transferencia del LOTE, se entenderá válidamente efectuada la transferencia del riesgo sobre estos al INVERSIONISTA.

La entrega se realizará con intervención de Notario Público, debiéndose dejar constancia en el acta de recepción indicada del LOTE que se está entregando, o de las circunstancias indicadas anteriormente. Los gastos notariales en los que se incurra serán de cargo del INVERSIONISTA.

2.5 Pacto de reserva de propiedad

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

MINCETUR se compromete a transferir la propiedad del LOTE a la total cancelación del precio y suscripción del Acta de culminación de Obras. Por lo cual, la sola entrega del bien no supone la transferencia de propiedad del LOTE. No obstante, conforme a lo indicado en el Numeral 2.4, EL INVERSIONISTA asume el riesgo de la pérdida o deterioro desde el momento de la entrega.

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 926 e incisos 3 y 5 del Artículo 2019 del Código Civil, el Registrador de la Oficina Registral correspondiente, deberá inscribir el pacto de reserva de propiedad referido en la presente Cláusula, en calidad de carga y/o restricción al derecho de propiedad que se transfiere sobre el LOTE, materia del presente contrato

CLÁUSULA TERCERA: OBLIGACIONES DE LAS PARTES

- 3.1. Son obligaciones del INVERSIONISTA, además de las señaladas en el Numeral 2.1 precedente, las siguientes:

- 3.1.1. Recibir el LOTE en las condiciones establecidas en las Bases y ejecutar EL PROYECTO en estricto cumplimiento de las condiciones en cuanto a categoría, parámetros ambientales, urbanísticos y demás estándares, señalados en el Anexo 1 del presente Contrato; así como requisitos mínimos en cuanto al tiempo de ejecución de las Obras especificadas en el Anexo 1 de este Contrato y en su Propuesta Técnica.

Asimismo, ejecutar EL PROYECTO dando estricto cumplimiento a la capacidad de alojamiento ofrecida, de acuerdo a lo ofrecido en la Propuesta Técnica del INVERSIONISTA,



Anexo 2 del presente Contrato.

- 3.1.2. Invertir en EL PROYECTO el monto total a que se comprometió de acuerdo a su Propuesta Económica.
- 3.1.3 Realizar las gestiones y trámites necesarios para la subdivisión y/o independización del LOTE, materia del presente Contrato, que pudiera requerirse, ante las autoridades municipales, registrales y, en general, ante las entidades o instancias competentes; sin perjuicio del compromiso asumido por el MINCETUR, en lo que corresponda, conforme al Numeral 3.2.

Los gastos derivados de la subdivisión y/o independización del LOTE, antes indicada, será por cuenta y costo del INVERSIONISTA.

- 3.1.4 Gestionar y obtener las correspondientes autorizaciones, registros, licencias, permisos y similares ante las autoridades pertinentes para desarrollar EL PROYECTO en el LOTE materia del presente Contrato, asumiendo los costos correspondientes.
- 3.1.5. Realizar todas las gestiones y trámites necesarios para procurar la dotación de los servicios básicos de infraestructura que se requieran para ejecutar EL PROYECTO en el LOTE materia de transferencia, tales como electricidad, agua potable y otras Obras básicas de habilitación urbana; asumiendo los costos correspondientes
- 3.1.6 Para efecto de lo dispuesto en los numerales precedentes, el MINCETUR se compromete a suscribir, en su calidad de transferente del LOTE, la documentación que fuera requerida por las autoridades municipales, registrales y, en general, por las entidades o instancias que resulten competentes para, según corresponda, la realización u obtención por EL INVERSIONISTA de las gestiones, trámites, licencias o permisos antes mencionados o cualquier otro que sea necesario para el cumplimiento del objeto del presente Contrato. Sin perjuicio de lo anterior, EL INVERSIONISTA es responsable de llevar a cabo todas las gestiones y trámites necesarios para concretar la obtención de las referidas autorizaciones.
- 3.1.7 Cumplir con las obligaciones legales vinculadas al libre acceso a las playas (carga legal), a que se refiere la Ley N° 26856.
- 3.1.8 El Operador Estratégico deberá sujetarse a las siguientes condiciones

- a) En el caso que el Adjudicatario fuera un consorcio, el Operador Estratégico deberá tener y mantener, por el plazo de vigencia del contrato, una Participación Mínima de VEINTE POR CIENTO (20%) en el capital social del INVERSIONISTA.
- b) El Operador Estratégico inicial deberá poseer y mantener su Participación Mínima, como mínimo, hasta culminada la ejecución de las Obras de acuerdo a los términos y condiciones establecidos en el Contrato y no podrá transferirla o cederla de manera que resulte con una participación menor a la establecida en el numeral precedente. Transcurrido el plazo antes indicado, un nuevo operador estratégico podrá entrar en funciones, únicamente si

cuenta con la aceptación previa del SUPERVISOR DEL CONTRATO. Este nuevo Operador Estratégico deberá cumplir con los mismos requisitos y condiciones establecidas para el Operador Estratégico inicial.

Lo dispuesto en este literal será igualmente aplicable en el supuesto de modificaciones del capital social, reorganización societaria y, en general, cualquier acuerdo societario que implique disminuir la Participación Mínima de el Operador Estratégico

Sin perjuicio de lo antes indicado, deberá existir un Operador Estratégico en la estructura del capital social del INVERSIONISTA durante toda la vigencia del contrato y su Participación Mínima nunca podrá ser menor al 20%.

- c) Las condiciones establecidas en los literales "a" y "b" precedentes, deberán estar reflejadas en el estatuto del INVERSIONISTA, contenido en la Escritura Pública de Constitución Social o Estatuto vigente, según el caso, presentada en la Fecha de Cierre de conformidad con las Bases de EL CONCURSO (ANEXO 6.- Requisitos para la Fecha de Cierre, Del Adjudicatario).
- d) En el caso que, de conformidad con lo establecido en las Bases, la experiencia técnica del Adjudicatario se hubiera acreditado a través de una Empresa Vinculada o un tercero, a más tardar en la Fecha de Cierre, el Adjudicatario deberá haber presentado un Contrato de Operación definitivo debidamente suscrito por el representante legal del INVERSIONISTA y por el representante legal del Operador Estratégico que garantice, a satisfacción del Comité, el cumplimiento de la operación y administración de EL PROYECTO durante el plazo de vigencia del Contrato, de acuerdo a las condiciones establecidas en el presente Contrato y sus Anexos.

La suscripción del Contrato de Operación no exime la responsabilidad del INVERSIONISTA por el cumplimiento de la operación y administración de EL PROYECTO en su conjunto y, en general, por el cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente Contrato y Anexos; asumiendo, en consecuencia, las responsabilidades correspondientes en caso de incumplimiento o cumplimiento parcial, tardío o defectuoso.

En tal caso, el Operador Estratégico y EL INVERSIONISTA asumirán solidariamente el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la operación y administración de EL PROYECTO, en lo que corresponda; debiéndose establecer dicha solidaridad expresamente en el respectivo Contrato de Operación.


Sin perjuicio de lo antes indicado, deberá existir un Operador Estratégico durante toda la vigencia del contrato, por lo que el INVERSIONISTA se obliga a, en caso de resolución del Contrato de Operación, sustituir al Operador Estratégico Inicial por otro que cumpla con los mismos requisitos exigidos en las Bases, para lo cual requerirá de la aceptación previa del SUPERVISOR DEL CONTRATO.

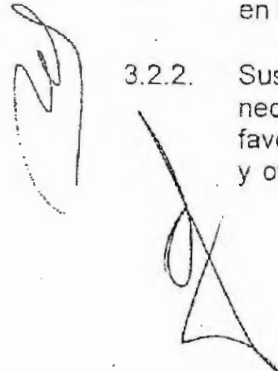
- 3.1.9 Presentar al SUPERVISOR DEL CONTRATO, dentro del plazo convenido para la ejecución de las Obras, la sustentación del gasto en Componente Nacional ofrecido en la Propuesta Técnica. El cumplimiento de esta obligación será requisito para la suscripción del Acta de Culminación de Obras a que se refiere el Anexo 3.

De incumplir EL INVERSIONISTA con dicha obligación, se le aplicará una penalidad equivalente al doble del monto total en Componente Nacional ofertado. Dicha penalidad será cancelada por EL INVERSIONISTA en el plazo máximo de quince (15) días calendario, contados a partir de la comunicación escrita del SUPERVISOR DEL CONTRATO al INVERSIONISTA, precisando el incumplimiento incurrido.

En caso de incumplimiento en el pago de dicha penalidad en el plazo establecido, ésta se hará efectiva con cargo a la Garantía de Fiel Cumplimiento a que se refiere la Cláusula Séptima del presente Contrato; debiendo el SUPERVISOR DEL CONTRATO proceder a su ejecución por el monto correspondiente, en cuyo caso EL INVERSIONISTA deberá reemplazar la Garantía ejecutada por el monto total y en las mismas condiciones exigidas en el presente Contrato y Anexos.

- 3.1.10 Aceptar la designación del SUPERVISOR DEL CONTRATO que realice PROINVERSIÓN comprometiéndose a brindar al mismo las facilidades de información y de acceso al LOTE y/o a las Obras en la RNP, conforme a lo establecido en el presente Contrato y Anexos que lo integran, así como a lo que se establezca en el respectivo contrato a suscribirse con el SUPERVISOR DEL CONTRATO.
- 3.1.11 Solicitar a PROINVERSIÓN, la designación del SUPERVISOR DEL CONTRATO. Dicha solicitud deberá ser presentada a PROINVERSIÓN con una anticipación no menor de noventa (90) Días Calendario a la fecha prevista para dar inicio a la ejecución de las Obras.
- 3.1.12 Entregar a la suscripción del presente contrato, la Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato, con arreglo a lo dispuesto en las Bases del Concurso y lo dispuesto en el presente Contrato.
- 3.1.13 Otras obligaciones derivadas del presente Contrato y documentos Anexos que lo integran.

 3.2. Son obligaciones de EL MINCETUR, las siguientes:

- 3.2.1. Entregar el LOTE al INVERSIONISTA en las condiciones establecidas en las Bases del Concurso.
- 3.2.2. Suscribir, cuanto documento, minuta, contrato o escritura pública sea necesaria para lograr la subdivisión y/o independización del LOTE a favor del INVERSIONISTA ante las autoridades registrales, municipales y otras que se requieran; así como coadyuvar en la realización de las
- 

gestiones necesarias para tal efecto.

- 3.2.3. Coadyuvar, en general, al cumplimiento de los términos del presente Contrato y documentos Anexos que lo integran; suscribiendo y dando trámite a las solicitudes y comunicaciones que le fueran remitidas por EL INVERSIONISTA, según lo establecido en el presente Contrato.
- 3.2.4. Otras obligaciones derivadas del presente Contrato y documentos Anexos que lo integran.

#### CLÁUSULA CUARTA: DE LA SUPERVISIÓN DEL CONTRATO

4.1 PROINVERSIÓN designará a un SUPERVISOR DEL CONTRATO, que tendrá a su cargo la verificación del cumplimiento de las obligaciones asumidas por el INVERSIONISTA de acuerdo a lo previsto en el presente Contrato; conforme a lo dispuesto en el mismo y en el Contrato de Supervisión, Administración y Cobranza a ser suscrito con PROINVERSIÓN o con la entidad que éste designe.

4.2 PROINVERSIÓN deberá comunicar al INVERSIONISTA la designación del SUPERVISOR DEL CONTRATO dentro de los 90 días de presentada la solicitud a la que se refiere el Numeral 3.1.10.

Cualquier retraso respecto de dicha comunicación, dará lugar a la ampliación del Plazo máximo de construcción de Obras en el Numeral 3 del Anexo 1, a solicitud del INVERSIONISTA, por un período igual al que dure dicho retraso.

4.3 Sin perjuicio de lo dispuesto en el siguiente numeral, las obligaciones del SUPERVISOR DEL CONTRATO se detallarán en el contrato que, en su oportunidad, se suscribirá con tal propósito; conforme a lo establecido en el presente Contrato

4.4 Son obligaciones de EL SUPERVISOR DEL CONTRATO, sin perjuicio de las demás previstas en el presente Contrato, principalmente las siguientes:

a) Representar al MINCETUR, en su calidad de transferente del LOTE, a fin de exigir el cumplimiento de las obligaciones a cargo de EL INVERSIONISTA establecidas y/o derivadas del presente Contrato y sus Anexos.

b) Verificar la constitución y/o vigencia de las garantías a cargo de EL INVERSIONISTA y solicitar, según corresponda, su ejecución, así como evaluar y adoptar los remedios y acciones que correspondan, en caso de incumplimiento del presente Contrato o cumplimiento parcial, tardío o defectuoso del mismo por parte del INVERSIONISTA, incluyendo la aplicación y cobro de las penalidades pactadas.

c) ~~Supervisar dentro de los alcances de lo dispuesto en el presente Contrato, la ejecución de las Obras de acuerdo con la Propuesta Técnica presentada por el INVERSIONISTA.~~

d) Suscribir el Acta de Culminación de Obras de acuerdo a lo especificado en el Numeral 5.4 y siguientes del presente Contrato.

e) Supervisar y administrar, de acuerdo a lo dispuesto en el presente Contrato, los recursos derivados del pago del Compromiso de Inversión de Beneficio Social en la RNP a que se refiere el Numeral 2.1 literal "d" del presente Contrato.

Para tal efecto, el procedimiento aplicable para la disposición de los recursos derivados del pago del Compromiso de Inversión de Beneficio Social en la RNP, así como las facultades y las obligaciones a cargo de el SUPERVISOR DEL CONTRATO se detallarán en el Contrato de Supervisión, Administración y Cobranza a ser suscrito entre el SUPERVISOR DEL CONTRATO y PROINVERSIÓN, de acuerdo a lo dispuesto en la presente Cláusula.

- f) Coadyuvar al cumplimiento de los términos del presente Contrato; suscribiendo y dando trámite a las solicitudes y comunicaciones presentadas por EL INVERSIONISTA, según lo establecido en el presente Contrato.
- g) En general supervisar el cumplimiento cabal y oportuno de todas y cada una de las obligaciones del INVERSIONISTA derivadas del presente Contrato y documentos Anexos, ejerciendo todas las facultades que se le otorgan en virtud del presente Contrato.

#### CLÁUSULA QUINTA: EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

- 5.1. La ejecución de las Obras será realizada por el INVERSIONISTA, de acuerdo a las condiciones y plazos a que se refiere de manera específica el Numeral 3.1 y el Anexo 1 del presente contrato; sin perjuicio del cumplimiento de las demás obligaciones a cargo del INVERSIONISTA a las que se refiere el presente Contrato y Anexos.
- 5.2. El plazo para la ejecución de las Obras podrá variar únicamente, si surgen inconvenientes en el desarrollo de las mismas derivadas de caso fortuito o fuerza mayor según se define en el Numeral 8.2 del presente Contrato o por causas no imputables al INVERSIONISTA, siempre que este acredite a satisfacción del SUPERVISOR DEL CONTRATO haber actuado con la debida diligencia. La ampliación del plazo para la ejecución de las Obras deberá ser proporcional al plazo del retraso incurrido como consecuencia del caso fortuito, fuerza mayor o por causa no imputable al INVERSIONISTA.
- 5.3. En este caso, EL INVERSIONISTA deberá presentar por escrito al SUPERVISOR DEL CONTRATO una solicitud de ampliación de plazo, debidamente sustentada e indicando el período de ampliación requerido. Asimismo, de ser el caso, deberá adjuntar la renovación de la Carta Fianza de Garantía de Fiel Cumplimiento del Contrato cuyo plazo considere la ampliación solicitada. EL SUPERVISOR DEL CONTRATO tendrá un plazo de treinta (30) días para emitir su pronunciamiento, a partir de la recepción de la respectiva solicitud con los adjuntos indicados. De no emitir el SUPERVISOR DEL CONTRATO pronunciamiento en el plazo antes señalado, deberá interpretarse que la solicitud de ampliación de plazo ha sido aceptada.

En caso que al vencimiento del plazo (o ampliaciones del mismo tramitadas de acuerdo a lo señalado en el presente numeral) para la ejecución de las Obras, no se hubiese culminado las mismas en los términos a que se refiere el Numeral 3.1.1 y Anexo 1 del presente Contrato, EL INVERSIONISTA quedará constituido en mora automática, sin necesidad de intimación o requerimiento previo. En tal caso, se devengará, en calidad de penalidad, una suma equivalente al 1/1000 del Valor Presente de toda la Inversión Proyectada (VPI) por EL INVERSIONISTA en su Propuesta Técnica, calculado con una tasa de descuento del 10%, por cada día de retraso hasta la culminación total de las Obras, de acuerdo a los términos establecidos en el presente Contrato.

Dicha penalidad tendrá un máximo igual al 10% del Valor Presente de toda la Inversión Proyectada (VPI) por EL INVERSIONISTA en su Propuesta Técnica, calculado con una tasa de descuento del 10%. En caso que la penalidad supere dicho monto, ello dará lugar a la resolución automática del presente Contrato, conforme a lo establecido en el Numeral 8.1 literal "e".

EL INVERSIONISTA no estará exento de responsabilidad en los casos en que los incumplimientos sean consecuencia de contratos que celebre con terceras personas.

EL SUPERVISOR DEL CONTRATO notificará al INVERSIONISTA del incumplimiento incurrido y de la aplicación de las penalidades correspondientes. El monto de las penalidades serán abonadas por EL INVERSIONISTA en el plazo de diez (10) Días contados a partir de la notificación que reciba por parte del SUPERVISOR DEL CONTRATO.

En caso de incumplimiento en el pago de la penalidad en el plazo establecido, ésta se hará efectiva con cargo a la Garantía de Fiel Cumplimiento a que se refiere la Cláusula Sexta del presente Contrato; debiendo el SUPERVISOR DEL CONTRATO proceder a su ejecución por el monto correspondiente, en cuyo caso EL INVERSIONISTA deberá reemplazar la Garantía ejecutada por el monto total y en las mismas condiciones exigidas en el presente Contrato y Anexos.

~~EL INVERSIONISTA podrá efectuar modificaciones o ampliaciones a su Propuesta Técnica, previa aprobación del SUPERVISOR DEL CONTRATO, siempre y cuando mantenga o mejore los parámetros que lo llevaron a ser Adjudicatario de la Buita Pro del Concurso. Dichas modificaciones o ampliaciones deberán cumplir con los requisitos y estándares a que se refiere el Numeral 3.1.1 y Anexo 1 del presente Contrato.~~

- 5.4 Una vez concluidas las Obras en los términos a que se refiere el Numeral 3.1.1 del Contrato y el Anexo 1 del presente Contrato, el INVERSIONISTA solicitará al SUPERVISOR DEL CONTRATO la suscripción de un Acta de Culminación de Obras, de acuerdo al Anexo 3 de este Contrato; el mismo que será suscrito tanto por EL INVERSIONISTA como por el SUPERVISOR DEL CONTRATO.

Una vez suscrita la referida Acta por ambas partes, EL PROYECTO se considerará culminado completa y satisfactoriamente.

En caso que el SUPERVISOR DEL CONTRATO encuentre defectos u omisiones, referidas a que EL INVERSIONISTA no ha dado cumplimiento a los requisitos mínimos, condiciones de calidad, parámetros y estándares para ejecutar EL PROYECTO, a los que se refiere el Numeral 3.1.1 y Anexos que integran el presente Contrato, se levantará un Acta de Observaciones, en la que se indicará el plazo para la subsanación de las observaciones, defectos u omisiones encontrados.

Cumplido dicho plazo, se levantará, de haberse realizado la subsanación correspondiente a cargo del INVERSIONISTA, el Acta de Culminación de Obras.

~~En caso que al vencimiento del plazo antes indicado, EL INVERSIONISTA no haya cumplido con subsanar las observaciones, defectos u omisiones~~

encontrados, éste quedará constituido en mora automática y, en tal caso se devengará la penalidad indicada en el Numeral 5.3 precedente; resultando de aplicación lo dispuesto en el segundo párrafo y siguientes del citado Numeral.

**CLÁUSULA SEXTA: COMPROMISO DE INVERSIÓN EN BENEFICIO DE LA RESERVA NACIONAL DE PARACAS**

6.1 Con sujeción a lo dispuesto en el presente Contrato, EL INVERSIONISTA se obliga irrevocablemente al pago y cumplimiento de un "Compromiso de Inversión de Beneficio Social en la RNP" destinado al desarrollo o mejoramiento de infraestructura turística a ser determinados por la Comisión de Uso de los Fondos, destinados a la atención de los turistas dentro de la Reserva Nacional de Paracas. El Compromiso de Inversión de Beneficio Social en la RNP se determina de acuerdo a lo especificado en el Anexo 5.

6.2 El costo de los honorarios del SUPERVISOR DEL CONTRATO y, en general, los gastos necesarios para cumplir con las labores de supervisión serán descontados y/o aplicados con cargo a los depósitos correspondientes al Compromiso de Inversión de Beneficio Social en la RNP, de acuerdo al procedimiento que se detallará en el Contrato a ser suscrito entre el SUPERVISOR DEL CONTRATO y PROINVERSIÓN.

Durante el período de ejecución de las Obras, PROINVERSIÓN asumirá el pago correspondiente a dichos años, con cargo a los recursos correspondientes al Compromiso de Inversión de Beneficio Social en la RNP. Iniciado el pago de los montos del Compromiso de Inversión de Beneficio Social en la RNP, el SUPERVISOR DEL CONTRATO descontará de las primeras cuotas que deposite EL INVERSIONISTA el importe pagado por PROINVERSIÓN hasta completar el monto total asumido por dicha entidad, procediendo a entregarlo directamente a PROINVERSIÓN en la oportunidad en la que corresponda realizar el depósito de los recursos, de acuerdo a lo previsto en los numerales 6.4.1.y siguientes. El monto total asumido por PROINVERSIÓN deberá ser totalmente cancelado en un plazo que se establecerá en atención a los ingresos esperados y de acuerdo a lo previsto en el contrato de supervisión.

6.3 PROINVERSIÓN designará una Comisión de Uso de los Fondos, la misma que determinará las Obras en la RNP a ser implementadas con cargo al Compromiso de Inversión de Beneficio Social en la RNP, así como la prioridad de su ejecución

6.4 Régimen de Depósitos del Compromiso de Inversión de Beneficio Social.

6.4.1. EL INVERSIONISTA depositará los recursos involucrados en el Compromiso de Inversión de Beneficio Social en la RNP en el monto y/o porcentaje indicados en el Anexo 5, en calidad de pagos a cuenta del Compromiso de Inversión de Beneficio Social en la RNP, directamente en una cuenta bajo la modalidad de "escrow account", que le será informada oportunamente y de acuerdo al régimen de instrucciones que se determine en el Contrato a ser suscrito entre el SUPERVISOR DEL CONTRATO y PROINVERSIÓN.

6.4.2. Los depósitos serán efectuados en forma trimestral y a más tardar el décimo quinto (15) día hábil del mes siguiente al trimestre que

corresponda, de acuerdo a lo establecido en el Anexo 5 del presente Contrato.

- 6.4.3. Todos los pagos del Compromiso de Inversión de Beneficio Social en la RNP deberán hacerse en Nuevos Soles, al "Tipo de Cambio Promedio Ponderado Venta" referido a Nuevos Soles y Dólares publicada por la Superintendencia de Banca y Seguros en la fecha que corresponda, o el tipo de cambio equivalente que lo sustituya.
- 6.4.4. El hecho que EL INVERSIONISTA realice los depósitos antes indicados en su oportunidad o que el SUPERVISOR DEL CONTRATO verifique la realización de los mismos, de acuerdo a los términos del contrato a suscribir con éste, sin formular observaciones, no comporta la renuncia del SUPERVISOR DEL CONTRATO a formular reclamos posteriormente.
- 6.4.5. EL INVERSIONISTA deberá remitir al SUPERVISOR DEL CONTRATO dentro de los primeros diez (10) Días del mes de abril de cada año, de acuerdo a lo establecido en el Anexo 5 del presente Contrato, por correo certificado y por correo electrónico o en medio magnético (diskette o disco compacto), una liquidación de los depósitos realizados correspondientes al Compromiso de Inversión de Beneficio Social en la RNP calculada por EL INVERSIONISTA, así como copia del Registro de Ventas en la parte correspondiente al año respectivo, certificado por el contador del INVERSIONISTA.
- 6.4.6. En caso de demora en el pago de los depósitos del Compromiso de Inversión de Beneficio Social en la RNP, EL INVERSIONISTA quedará constituido en mora automáticamente, sin necesidad de intimación previa.
- 6.4.7. EL INVERSIONISTA quedará obligado al pago, en calidad de interés moratorio, de la tasa activa en moneda nacional (TAMN) que publique la Superintendencia de Banca y Seguros. Estos intereses se aplicarán sobre la suma pendiente de pago y se devengarán desde el día siguiente a la fecha de vencimiento de la obligación, hasta el día de su pago total efectivo.

En caso que, por disposición legal expresa, no pudiese aplicarse en calidad de interés moratorio la tasa antes indicada, automáticamente se aplicará, en calidad de interés moratorio, la tasa máxima correspondiente que sea fijada por el Banco Central de Reserva del Perú para obligaciones pactadas en moneda nacional.

- 6.4.8. La falta de pago de dos (2) cuotas consecutivas, correspondientes al Compromiso de Inversión de Beneficio Social en la RNP a cargo del INVERSIONISTA, originará la ejecución total de la Garantía de Fiel Cumplimiento a que se refiere la Cláusula Séptima.

6.5. Procedimiento para la ejecución de las Obras en la RNP:

Sin perjuicio del procedimiento que se detallará en el Contrato que en su oportunidad PROINVERSIÓN suscribirá con el SUPERVISOR DEL



CONTRATO; conforme a lo establecido en la Cláusula Tercera del presente Contrato, el procedimiento general a seguir es el siguiente:

- 6.5.1. La Comisión de Uso de los Fondos remitirá al SUPERVISOR DEL CONTRATO, dentro del primer año contado a partir de la firma del presente Contrato y en función de los montos estimados por concepto de Compromiso de Inversión de Beneficio Social en la RNP presentados por EL INVERSIONISTA dentro de su Propuesta Técnica para todo el periodo de vigencia del Contrato, una lista de los proyectos a ser ejecutados indicando el orden de prioridad, así como las especificaciones técnicas requeridas y el estimado de costos.
- 6.5.2. Las Obras en la RNP con cargo al Compromiso de Inversión de Beneficio Social en la RNP serán ejecutadas en lo posible directamente por EL INVERSIONISTA (pudiendo ser subcontratadas por éste). En los casos en que el monto de inversión de determinada Obra en la RNP sea mayor al aportado por el INVERSIONISTA o al acumulado en el depósito respectivo, la ejecución de ésta podrá ser contratada directamente por el SUPERVISOR DEL CONTRATO, en cuyo caso el INVERSIONISTA deberá entregar a éste los recursos depositados en la cuenta a que se refiere el Numeral 6.4.1 de acuerdo a las instrucciones del SUPERVISOR DEL CONTRATO y considerando el régimen de instrucciones de dicha cuenta previsto en el Contrato a ser suscrito entre el SUPERVISOR DEL CONTRATO y PROINVERSIÓN; o ser ejecutada con cargo al Compromiso de Inversión de Beneficio Social en la RNP de periodos futuros, según corresponda.

En tal supuesto, el SUPERVISOR DEL CONTRATO deberá solicitar aprobación a la Comisión de Uso de los Fondos para la contratación directa de las Obras en la RNP.



- 6.5.3. El SUPERVISOR DEL CONTRATO, durante los dos primeros meses de cada año de iniciado el pago del Compromiso de Inversión de Beneficio Social en la RNP, preparará un Plan de Inversión para el año en curso, conteniendo, entre otros aspectos, las especificaciones técnicas requeridas, el estimado de costos de acuerdo a lo aprobado por la Comisión de Uso de Fondos y los plazos estimados de ejecución. Para tal efecto, el SUPERVISOR DEL CONTRATO instruirá al INVERSIONISTA respecto de las Obras en la RNP a ser ejecutadas con cargo a los depósitos realizados; verificando la posterior ejecución de los mismos, conforme a lo indicado en el Numeral 6.5.5 y siguientes.


Al término de cada año, el SUPERVISOR DEL CONTRATO rendirá cuenta a la Comisión de Uso de los Fondos de las Obras en la RNP del presupuesto ejecutado.

- 6.5.4. **Auditor de Inversión.**- El SUPERVISOR DEL CONTRATO designará a un Auditor de Inversión, que actuará como auditor del Compromiso de Inversión de Beneficio Social en la RNP asumido por el INVERSIONISTA y de las Obras en la RNP que se ejecuten con cargo a los recursos del referido compromiso.

El costo de los honorarios del Auditor de Inversión será asumido por el SUPERVISOR DEL CONTRATO.

- 6.5.5. El Auditor de Inversión verificará el cumplimiento de las Obras en la RNP a ser ejecutadas por EL INVERSIONISTA, de acuerdo a las pautas siguientes, que EL INVERSIONISTA declara aceptar expresamente y sin perjuicio del detalle que se establecerá en el Contrato a ser suscrito entre el SUPERVISOR DEL CONTRATO y PROINVERSIÓN.
- a. La revisión y examen correspondiente se efectuará al término del plazo establecido para la ejecución de cada una de las Obras en la RNP. Sin perjuicio de lo anterior, se podrá inspeccionar y/o verificar el avance de tales obras, sin restricciones ni limitaciones de ningún tipo. El proceso de verificación de las inversiones ejecutadas se podrá efectuar antes del plazo establecido, cuando así sea solicitado por EL INVERSIONISTA y siempre que manifiesta que ha cumplido con las inversiones comprometidas.
  - b. EL INVERSIONISTA otorgará todas las facilidades e información que sea requerida por el Auditor de Inversión a fin que cumpla con su labor.
  - c. El Auditor de Inversión deberá emitir un informe respecto de la ejecución de las Obras en la RNP, dentro de los treinta (30) Días de haber completado la inspección respectiva. En dicho informe deberá consignar de manera fehaciente el cumplimiento o incumplimiento en la ejecución de las Obras en la RNP. Dicho informe deberá ser confirmado por el SUPERVISOR DEL CONTRATO, considerando el plazo antes indicado.
  - d. El informe antes indicado será puesto en conocimiento del INVERSIONISTA, quien podrá, en el plazo de quince (15) Días desde su recepción, comunicar al SUPERVISOR DEL CONTRATO su desacuerdo y/u observaciones al contenido del mismo, debidamente sustentadas. Transcurrido dicho plazo, el informe quedará firme y el SUPERVISOR DEL CONTRATO notificará por vía notarial al INVERSIONISTA para que cumpla, de ser el caso, dentro de los siguientes treinta (30) Días Calendario, con la ejecución y/o subsanación de observaciones respecto de las Obras en la RNP.
  - e. El SUPERVISOR DEL CONTRATO dará por cumplido la ejecución de las Obras en la RNP, si dentro del plazo de treinta (30) Días o Días Calendario indicados en los literales "c" o "d", respectivamente, el SUPERVISOR DEL CONTRATO emite un certificado o constancia que acredite que se ha cumplido con las referidas obras o que se han levantado las observaciones planteadas según literal "d" precedente, de ser el caso.

  
 6.5.6. En función de los montos destinados al Compromiso de Inversión de Beneficio Social en la RNP y del presupuesto ejecutado, la Comisión de Uso de los Fondos revisará y actualizará periódicamente la lista de proyectos a ser implementados.

 6.5.7. En caso que EL INVERSIONISTA no cumpla con la obligación de ejecutar las Obras en la RNP, EL SUPERVISOR DEL CONTRATO

ejecutará, en calidad de penalidad, la Garantía de Fiel Cumplimiento a que se refiere la Cláusula Séptima.

**CLÁUSULA SÉPTIMA: GARANTÍA DE FIEL CUMPLIMIENTO**

7.1. EL INVERSIONISTA se encuentra obligado a entregar una Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato, consistente en una Carta Fianza bancaria, solidaria, irrevocable, incondicionada, de realización automática, sin beneficio de excusión y de renovación automática a favor del SUPERVISOR DEL CONTRATO y/o PROINVERSIÓN, a fin de garantizar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del INVERSIONISTA establecidas en el presente Contrato y Anexos, incluido el pago de penalidades establecidas en el mismo, de acuerdo a lo siguiente:

- a) A la firma del presente Contrato, el INVERSIONISTA entrega una Carta Fianza bancaria, a favor del SUPERVISOR DEL CONTRATO y/o PROINVERSIÓN, por el monto de US\$ 535 518.00 (Quinientos treinta y cinco mil quinientos diez y ocho y 1/100 Dólares Americanos), para garantizar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del INVERSIONISTA durante la etapa de ejecución de las Obras, el pago de las penalidades establecidas en el presente Contrato, así como el pago del saldo del precio del LOTE.
- b) Una vez culminada la ejecución de las Obras, en los términos a que se refiere el presente Contrato y documentos Anexos, el INVERSIONISTA constituirá una Carta Fianza bancaria, en los términos indicados en el Literal a) precedente, a favor del SUPERVISOR DEL CONTRATO y/o PROINVERSIÓN, por el monto indicado en el Cuadro 3.2, Numeral 5 del Anexo 1 del presente Contrato, ítem "Del año 1 al año 2".

Dicha Carta Fianza garantizará el pago de los depósitos correspondientes al Compromiso de Inversión de Beneficio Social en la RNP y la ejecución de las Obras en la RNP y, en general, las obligaciones vigentes a cargo del INVERSIONISTA, por los dos años siguientes, luego de ejecución de las Obras, de acuerdo a lo establecido en el presente Contrato.

- c) Al inicio del tercer año, contado a partir de la culminación de la ejecución de las Obras, EL INVERSIONISTA constituirá una Carta Fianza bancaria, en los términos indicados en el Literal a) precedente, a favor de EL SUPERVISOR DEL CONTRATO y/o PROINVERSIÓN, renovable cada año por el monto indicado en el Cuadro 3.2, Numeral 5 del Anexo 1 del presente Contrato, ítem "Del año 3 hasta el final de la vigencia del Contrato". Dicha Carta Fianza servirá para garantizar el pago de los depósitos correspondientes al Compromiso de Inversión de Beneficio Social en la RNP y la ejecución de las Obras en la RNP y, en general, las obligaciones vigentes a cargo del INVERSIONISTA, de acuerdo a lo establecido en el presente Contrato y por tanto, se mantendrá vigente en tanto subsistan tales obligaciones por parte del INVERSIONISTA.

7.2. En caso de ejecución, total o parcial, de la Garantía de Fiel Cumplimiento, EL INVERSIONISTA deberá restituir o renovar la misma por el monto original pactado y en las condiciones establecidas en el presente Contrato. Si el INVERSIONISTA no restituye o renueva la citada Garantía en las mismas condiciones y monto establecido, en el plazo máximo de quince (15) días calendario contados a partir de la fecha en la cual se realizó la ejecución de la

misma o que procede la renovación anual de la misma, el SUPERVISOR DEL CONTRATO podrá dar por resuelto automáticamente el presente Contrato, conforme a lo establecido en el Numeral 8.1 literal "e".

- 7.3. Los recursos derivados de la ejecución de la Garantía de Fiel Cumplimiento se aplicarán a cubrir el incumplimiento del INVERSIONISTA y, de existir un saldo, éste se destinará por el SUPERVISOR DEL CONTRATO, en calidad de penalidad, al uso programado para el Compromiso de Inversión de Beneficio Social en la RNP establecido en el presente Contrato y Anexos; sin perjuicio del derecho del MINCETUR para reclamar el daño ulterior, de ser el caso.

#### CLÁUSULA OCTAVA: EFECTOS DEL INCUMPLIMIENTO Y RESOLUCIÓN

- 8.1. En caso de incumplimiento, o cumplimiento parcial tardío o defectuoso, de las obligaciones a cargo del INVERSIONISTA - salvo que se deriven de caso fortuito o fuerza mayor conforme a lo indicado en el Numeral 8.2 del presente Contrato o se esté en el supuesto de ampliación de plazo para ejecución de Obras a que se refiere el Numeral 5.2 precedente - se procederá conforme a lo siguiente:

- a) La aplicación de las penalidades, de conformidad a lo establecido en el presente Contrato; sin necesidad de requerimiento o intimación previa. En este caso, la aplicación de tales penalidades no exime al INVERSIONISTA de la ejecución o cumplimiento de las obligaciones a su cargo. El SUPERVISOR DEL CONTRATO destinará los recursos derivados de la aplicación de penalidades al uso programado de los recursos correspondientes al Compromiso de Inversión de Beneficio Social en la RNP establecido en el presente Contrato y Anexos; sin perjuicio del derecho correspondiente al MINCETUR de reclamar daño ulterior, de ser el caso.

En caso que se proceda a la resolución del Contrato, conforme a lo previsto en el literal "e" siguiente, ello deja a salvo el derecho del SUPERVISOR DEL CONTRATO de hacer efectivo el pago de las penalidades que correspondan a cargo del INVERSIONISTA hasta el momento de la resolución.

- b) Durante el periodo de ejecución de las Obras, el SUPERVISOR DEL CONTRATO podrá ejecutar la Garantía de Fiel Cumplimiento a que se refiere el Numeral 7.1 literal "a"


El ejercicio de tales acciones deja a salvo el derecho del MINCETUR de reclamar la indemnización correspondiente por daños y perjuicios ulteriores; la que, en caso de reconocerse por la Autoridad Gubernamental competente, será aplicada a favor del Compromiso de Inversión de Beneficio Social en la RNP de Inversión indicado en la Cláusula Sexta del presente Contrato.

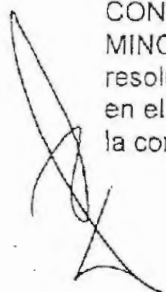
- c) Una vez culminada la ejecución de las Obras por el INVERSIONISTA, el SUPERVISOR DEL CONTRATO podrá ejecutar la Garantía de Fiel Cumplimiento, a que se refiere el Numeral 7.1 literales "b" y "c".

El derecho para ejecutar la Garantía de Fiel Cumplimiento en el presente caso como en el supuesto del literal "b" precedente, también podrá ser ejercido alternativamente por PROINVERSIÓN, en cuyo caso, se deberá

sujetar a lo establecido en el Numeral 7.1 literales "a", "b" y "c" precedentes. Los recursos que se obtengan se aplicarán igualmente al Compromiso de Inversión de Beneficio Social en la RNP, de acuerdo a lo establecido en la Cláusula Sexta y Numeral 7.3 precedente.

- d) Para los efectos del cumplimiento de las obligaciones a cargo del INVERSIONISTA, se entiende que el presente Contrato permanecerá vigente, en tanto existan obligaciones pendientes a su cargo, de acuerdo a lo establecido en el presente Contrato y documentos Anexos.
- e) Asimismo, las partes acuerdan establecer como causales de resolución automática del presente Contrato las siguientes:
- e.1) El incumplimiento en la ejecución de las Obras materia del presente Contrato, en el plazo, monto y condiciones previstas en el mismo, conforme a lo dispuesto en el Numeral 3.1 y Anexo 1 del presente Contrato.
  - e.2.) El establecimiento de cargas y gravámenes en el LOTE materia de transferencia, sin contar con la previa autorización y por escrito del SUPERVISOR DEL CONTRATO, de conformidad con lo establecido en el Numeral 8.9.2 del presente Contrato.
  - e.3.) La cesión de posición contractual que realice el INVERSIONISTA sin la autorización previa y por escrito del SUPERVISOR DEL CONTRATO.
  - e.4) La transferencia del LOTE, en forma total o parcial, sin la autorización previa y por escrito del SUPERVISOR DEL CONTRATO, de conformidad con lo establecido en el Numeral 8.9.2 del presente Contrato.
  - e.5) La no renovación de la Garantía de Fiel Cumplimiento, en caso de ejecución de la misma, conforme a lo indicado en el Numeral 7.2, y, en general, el incumplimiento de EL INVERSIONISTA en el otorgamiento o renovación de la Garantía de Fiel Cumplimiento del Contrato.
  - e.6) El incumplimiento de las reglas para la participación del Operador Estratégico, establecidas en la Cláusula 3 del presente Contrato.

 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, en calidad de penalidad.

 La resolución se producirá de pleno derecho cuando el SUPERVISOR DEL CONTRATO comunique notarialmente al INVERSIONISTA, con copia al MINCETUR y a PROINVERSIÓN, que hace valer la presente cláusula resolutoria; haciéndose efectiva dicha resolución en la fecha de recepción en el domicilio señalado por el INVERSIONISTA en el presente contrato de la comunicación antes indicada.

g) En caso de resolución, ni el SUPERVISOR DEL CONTRATO, ni el MINCETUR, ni PROINVERSIÓN ni el Estado en general estarán obligados a devolver el monto del pago inicial, los depósitos por Compromiso de Inversión u otra suma que pudiesen haber recibido del INVERSIONISTA, derivada del presente Contrato.

8.2. EL INVERSIONISTA renuncia irrevocablemente a invocar hechos de terceros o causas no imputables a él, en caso de incumplimiento de cualesquiera de las obligaciones asumidas en este Contrato, con excepción de Caso Fortuito o Fuerza Mayor, debidamente comprobados, que puedan afectar el cumplimiento de las obligaciones asumidas en virtud del presente Contrato.

Para tal efecto, se define Caso Fortuito o Fuerza Mayor, a la causa no imputable de la parte que lo invoca, consistente en un evento extraordinario, imprevisible e irresistible, que impide la ejecución de la obligación o determina su incumplimiento parcial, tardío o defectuoso.

EL INVERSIONISTA no podrá invocar la aprobación, modificación o efectos derivados de la legislación emitida o que se emita en el futuro por cualquier Autoridad Gubernamental, como un evento de fuerza mayor, en relación con el cumplimiento de sus obligaciones.

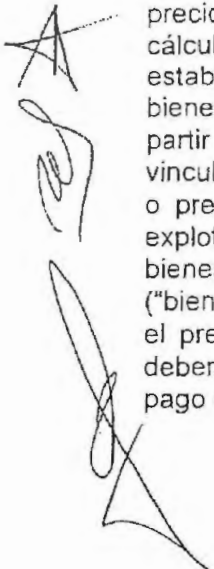
Las partes no serán responsables por el incumplimiento de sus respectivos obligaciones o por el cumplimiento parcial, tardío o defectuoso de las mismas, cuando dicho incumplimiento se deba a un evento de fuerza mayor o caso fortuito, siempre que la parte afectada por dicho evento haya acreditado haber actuado con la debida diligencia y haber tomado todas las precauciones y medidas alternativas razonables para el cumplimiento del presente Contrato.

En tal caso, las obligaciones afectadas por dicho evento serán suspendidas mientras dure el mismo.

#### CLÁUSULA NOVENA: DISPOSICIONES VARIAS

9.1. Política de Precios.-

EL INVERSIONISTA es libre de diseñar e implementar la política de precios de los bienes y servicios que puedan venderse o prestarse con o a partir del LOTE o de su explotación económica, salvo por las siguientes restricciones: (i) Los precios de los bienes y servicios destinados a formar parte de la base de cálculo del Compromiso de Inversión de Beneficio Social en la RNP, no pueden establecerse o transarse de manera que comporten un subsidio cruzado a los bienes y servicios que EL INVERSIONISTA desee vender o prestar con o a partir de otros activos o negocios del INVERSIONISTA o de otras empresas vinculadas al INVERSIONISTA, y, (ii) Si EL INVERSIONISTA entregase bienes o prestase servicios con o a partir de las instalaciones del LOTE o de su explotación económica ("bienes entregados"), como contraprestación por bienes, servicios o cualquier prestación, beneficio o ventaja de terceros ("bienes recibidos"), los bienes entregados se valorizarán de conformidad con el precio que el INVERSIONISTA les haya asignado para dicho fin, el cual deberá ser consignado en los registros de ventas y en los comprobantes de pago respectivos.



Todos los ingresos que se perciban como resultado de los beneficios trasladados bajo cualquier modalidad serán declarados como ingresos para efectos de la base cálculo del Compromiso de Inversión de Beneficio Social en la RNP señalada en el en el Numeral 0 del presente Contrato.

- 9.2. Gravámenes.- En tanto no se haya transferido la propiedad del LOTE, el INVERSIONISTA no está facultado a otorgar en garantía hipotecaria o hacer ejercicio de algún derecho real que limite la propiedad sobre el LOTE o sobre las edificaciones construidas o por construirse en dicho LOTE, salvo autorización expresa y por escrito del SUPERVISOR DEL CONTRATO.
- 9.3. Consentimiento y Gastos.- El Contrato se entenderá celebrado al momento de la suscripción del presente documento por los contratantes y por el interviniente. Será de cargo del INVERSIONISTA todos los gastos y tributos que el Contrato de Compraventa del LOTE origine, y, en general cualquier gasto derivado de la celebración del Contrato.
- 9.4. Información.- A solicitud del SUPERVISOR DEL CONTRATO, EL INVERSIONISTA pondrá a disposición de aquél la información y documentación societaria, tributaria y contable que juzgue necesaria para comprobar el correcto cumplimiento del cálculo y pago del Compromiso de Inversión de Beneficio Social en la RNP. Para tal efecto, el SUPERVISOR DEL CONTRATO deberá cursar una comunicación al INVERSIONISTA especificando la información requerida, la misma que deberá ser atendida dentro de los siete (7) Días siguientes.

Asimismo, el SUPERVISOR DEL CONTRATO podrá realizar en cualquier momento y sin previo aviso, visitas al LOTE y a las instalaciones construidas sobre el mismo dentro del tiempo de ejecución de las Obras y respecto de las Obras en la RNP, para verificar el cumplimiento de las condiciones estipuladas para EL PROYECTO.

- 9.5. Disposiciones tributarias.- El pago del Impuesto de Alcabala por la transferencia de propiedad que realiza MINCETUR al INVERSIONISTA luego de la cancelación del precio final estipulado en el Numeral 2.1 del presente Contrato, es de cargo del INVERSIONISTA. Cualquier otro tributo directo o indirecto que afecte la transferencia, propiedad o posesión del LOTE que el INVERSIONISTA adquiere, serán de su exclusivo cargo. El INVERSIONISTA asumirá la condición de contribuyente para efecto del pago del Impuesto Predial a partir del primero de enero del año siguiente a la transferencia de propiedad efectuada posteriormente a la cancelación del precio final, de conformidad con lo establecido por el Artículo 10 del Decreto Legislativo N° 776.

#### CLÁUSULA DÉCIMA: SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

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

El arbitraje será llevado a cabo por un Tribunal Arbitral, integrado por tres árbitros, uno designado por cada parte, y el tercero, que presidirá el Tribunal Arbitral, por los dos

árbitros anteriores designados por las partes. En caso de que cualquiera de las partes no designe a su árbitro dentro del plazo de diez (10) días calendarios siguientes de recibida la notificación de la otra parte, el nombramiento del árbitro faltante recaerá en la Cámara de Comercio de Lima, de acuerdo a lo indicado anteriormente. Igualmente, en caso que los dos árbitros designados por las Partes, no se pusieran de acuerdo, en el plazo de diez (10) días calendarios contados a partir del nombramiento del segundo árbitro, respecto al nombramiento del tercer árbitro, éste será designado por la Cámara de Comercio de Lima.

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

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

#### CLÁUSULA ÚNDECIMA: DOMICILIO DE LAS PARTES

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. 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. Cualquier notificación surgida de proceso legal o arbitral o de cualquier otra forma, se entenderá bien realizada en el domicilio señalado en el la parte introductoria del presente Contrato.

Cada parte del presente Contrato acuerda mantener un domicilio en el Perú, para los efectos derivados del mismo.

#### CLÁUSULA DUODÉCIMA: INTERPRETACIÓN Y EJECUCIÓN DEL CONTRATO

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

- a) El presente Contrato, debidamente suscrito, así como sus Anexos.  
Las Circulares emitidas por el Comité de PROINVERSIÓN en Proyectos de Infraestructura y de Servicios Públicos, a cargo de EL CONCURSO hasta la suscripción de EL CONTRATO.
- b) Las Bases Consolidadas del Concurso Público para EL PROCESO.

12.2 Para tal efecto, los Anexos del Contrato así como los documentos indicados en los literales "b" y "c" precedente forman parte integrante del presente Contrato.

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

#### CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA: ANEXOS

Forman parte del presente Contrato los siguientes Anexos:

- Anexo 1.- TÉRMINOS DE REFERENCIA
- Anexo 2.- Propuesta Técnica del INVERSIONISTA



- Anexo 3.- ACTA DE CULMINACIÓN DE OBRAS
- Anexo 4.- RELACIÓN DE ENTIDADES DEL SISTEMA BANCARIO Y FINANCIERO  
(Cláusula Sexta, Numeral 6.4. del Contrato)
- Anexo 5.- DETERMINACIÓN DEL COMPROMISO DE INVERSIÓN

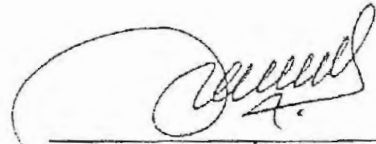
Agregue Usted Señor Notario lo que fuere de ley, haga los insertos correspondientes, eleve la presente Escritura Pública y pase partes a los Registros Públicos de Propiedad Inmueble respectivos.

POR MINCETUR:

POR EL INVERSIONISTA

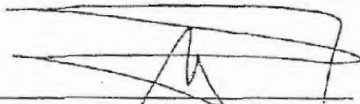


Nombre: Eduardo Arrarte Fiedler  
Fecha: 28 /08/2007



Nombre: José Faustino Álvarez Blas  
Fecha: 28 /08/2007

POR PROINVERSIÓN:



Nombre: David Lemor Bezdin  
Fecha: 28/08/2007



## ANEXO 1.- TÉRMINOS DE REFERENCIA

### 1. OBJETO Y REGLAS DEL CONCURSO

**1.1 Antecedentes.-** La Reserva Nacional de Paracas (RNP) ofrece muchas oportunidades de inversión y desarrollo turístico, debido a sus características naturales y arqueológicas, así como a su infraestructura disponible (puerto, aeropuerto y accesos viales). En este contexto, PROINVERSIÓN ha recibido el encargo de involucrar inversionistas privados en la ejecución de proyectos turísticos en un terreno de aproximadamente 28.4 Hectáreas, ubicado en la zona de "El Chaco La Puntilla" (Paracas)<sup>1</sup>, el mismo que para efectos del proceso de promoción de la inversión privada fue dividido en 5 Lotes, denominados Lotes A, B, C, D y E, destinados a los proyectos que se indican a continuación:

Proyecto	Lotes	Area
Albergue	A	11,592.86 mt2
Hostal	B	17,517.52 mt2
Resort	C	66,824.15 mt2
Condominio Vacacional	D	181,854.33 mt2
Un embarcadero turístico	E	6,540.21 mt2

En primera convocatoria, se adjudicó, con fecha 29 de abril de 2005, el Lote B de un área de 17,517.52 mts2 y, posteriormente, en segunda convocatoria, se adjudicó, con fecha 07 de febrero de 2007, el Lote A de un área de 11,592.86 mts2, quedando por adjudicar los Lotes C y D que totalizan 248,678.48m2. El Concurso tiene por objeto adjudicar únicamente el Lote C.

Con respecto a los Lotes D y E, próximamente se convocará al sector privado para la ejecución de un proyecto de Condominio Vacacional y un Embarcadero Turístico, respectivamente.

**1.2 Proyecto a desarrollarse.-** Resort con capacidad mínima para 100 habitaciones y servicios propios de su tipo, debiendo contar con piscinas, canchas de tenis y canchas de frontón como mínimo. Categoría a criterio del postor.

Inversión mínima en construcción y equipamiento: US\$ 4'000,000 (Cuatro millones y 00/100 dólares americanos).

La identificación del LOTE por su ubicación, área, linderos, perímetros y demás características, se encuentran en los planos y memorias descriptivas adjuntas en el Anexo 6.

La independización registral del Lote adjudicado se llevará a cabo luego de la suscripción del respectivo Contrato de Compra Venta,. Dicho trámite estará a cargo del Comprador del Lote. No obstante ello, el MINCETUR, en calidad de transferente suscribirá la documentación que resulte necesaria para la subdivisión y su independización del lote y coadyuvará en la realización de las gestiones necesarias para tal efecto.

<sup>1</sup> Ver Partidas N° 11000877 y 11000234 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Pisco.

El Concurso que se convoca tiene por objeto seleccionar a la persona natural, jurídica o consorcio, que se hará cargo del desarrollo del proyecto citado correspondientes al LOTE C.

**1.3 Pago del Precio.-** El Adjudicatario se comprometerá a efectuar el pago del precio del LOTE bajo la descripción que sigue:

- a.- A la firma del Contrato de Compraventa del LOTE, el pago inicial equivalente al 40% del precio total del LOTE fijado en las Bases.
- b.- El saldo restante a la suscripción del Acta de Culminación de Obras a que se refiera la propuesta técnica y a las cuales se comprometió el Adjudicatario.

La transferencia de propiedad del LOTE se realizaría, sólo a la suscripción del Acta de culminación de Obras y cancelación total del precio, condicionándose por lo tanto al cumplimiento de la construcción de la infraestructura de acuerdo a lo especificado en las Bases.

**Cuadro 1.- "Precio" por m<sup>2</sup>**

LOTE	Proyecto Destino	"Precio" USS/M2
C	Resort turístico	3.01

**1.4 Calificación de la Propuesta Económica y Adjudicación de la Buena Pro.**

La calificación de las Propuestas Económicas se efectuará de acuerdo a los puntajes que se describen a continuación. Para la Adjudicación de la Buena Pro, se elegirá a la Propuesta Económica que obtenga el mayor Puntaje Total, obtenido de la siguiente manera:

**Puntaje Total:** Se otorgará 100 puntos a la propuesta que presente el monto de inversión más alto, recibiendo las demás propuestas, un número de puntos proporcional al monto de inversión que hubieran ofertado. A los puntos obtenidos por cada propuesta, se les añadirá el número de puntos resultantes de multiplicar por 0.20 el porcentaje de Componente Nacional a emplear en la construcción y equipamiento total del PROYECTO

$(\text{Puntaje obtenido por el monto de inversión}) + (\% \text{ CN} \times 0.20)$

Donde: %CN = es el porcentaje del Componente Nacional referencial (suma de los costos de los bienes y servicios elaborados en territorio nacional, empleados durante la etapa de ejecución de las Obras de construcción y equipamiento del Proyecto),

El %CN será ofrecido por el postor en su Propuesta Económica y tendrá carácter de Declaración Jurada.

**1.5 Reglas para la conformación de los Consorcios y Participación de Operador en la Persona Jurídica que suscribirá el Contrato de Compra Venta**

En el caso que un Consorcio resulte Adjudicatario de la Buena Pro, sus integrantes deberán constituir, en las mismas proporciones en las que participaron en el Consorcio, una sociedad 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.

El integrante del Consorcio mediante el cual se acreditó la experiencia técnica (operador estratégico) ya sea por sí mismo o a través de una empresa vinculada, deberá tener y mantener en la persona jurídica que se constituya una participación mínima del 20% del capital social durante el plazo de vigencia del Contrato.

La obligación prevista en este numeral será igualmente aplicable en caso resulte Adjudicatario de la Buena Pro una persona jurídica individual.

**1.6 Destinos del Precio.-** En cumplimiento del Artículo 33 del Decreto Supremo N° 070-92-PCM, PROINVERSIÓN descontará del pago denominado precio, los gastos directos e indirectos incurridos durante el diseño y ejecución del Proceso de Promoción de la Inversión Privada. Deducidos los montos antes indicados, los recursos remanentes serán distribuidos de conformidad con la normatividad vigente.

#### **1.7 Condiciones**

En los acápite que siguen, se definen las condiciones que regirán la elaboración de las Propuestas Técnicas y Económicas que deberán presentar los Postores. Una vez adjudicada la Buena Pro, las Propuestas Técnicas y Económicas formarán parte integrante del Contrato y serán obligatorias.

#### **1.8 Compromiso de Inversión en la RNP.**

El "Compromiso de Inversión" constituye la obligación asumida por el Comprador del Lote para la construcción o mejoramiento de infraestructura turística y facilidades para la atención de los turistas dentro de la Reserva Nacional de Paracas, y que se determinará del siguiente modo:

El compromiso de Inversión en la RNP será de periodicidad anual, y será equivalente al 3% de los ingresos brutos (netos de impuestos) anuales que el Comprador del Lote perciba por su explotación económica y la del proyecto que en él se ejecute. La obligación de efectuar este pago empezará al término del plazo para la ejecución de las Obras o a partir del inicio de las operaciones (primera venta de bienes o servicios), lo que ocurra primero, y se extenderá por un plazo de quince (15) años, de acuerdo a lo establecido en el Contrato y ANEXOS que lo integren.

Todos los pagos del Compromiso de Inversión deberán hacerse en cuotas trimestrales, en Nuevos Soles, al "Tipo de Cambio Promedio Ponderado Venta" referido a Nuevos Soles y Dólares publicada por la Superintendencia de Banca y Seguros en la fecha que corresponda, o el tipo de cambio equivalente que lo sustituya.

El Compromiso de Inversión será destinado exclusivamente al desarrollo o mejoramiento de infraestructura turística y facilidades para la atención de los turistas dentro de la Reserva Nacional de Paracas. Con ese fin, PROINVERSIÓN designará un Supervisor del Contrato, quien además de velar por el cumplimiento de las obligaciones consignadas en él, administrará y

velará por la correcta ejecución de las Obras en la RNP con cargo al Compromiso de Inversión.

Asimismo, la supervisión de la correcta utilización de los recursos antes mencionados estará a cargo de una Comisión de Uso de los Fondos conformada, cuando menos, por un representante del Gobierno Regional de Ica quien la presidirá, un representante del Ministerio de Comercio Exterior y Turismo (MINCETUR), un representante del Instituto Nacional de Recursos Naturales (INRENA), un representante de la Municipalidad Distrital de Paracas y un representante de PROINVERSIÓN.

El Supervisor del Contrato designado por PROINVERSIÓN será el interlocutor entre la Comisión de Uso de los Fondos y el Comprador del Lote.

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

## 2. CONDICIONES GENERALES

### 2.1 Normas aplicables.-

El Contrato de Compra Venta que se suscriba como consecuencia del presente Concurso, se ejecutará cumpliendo toda la normatividad pertinente, actual o futura, relacionada con la planificación, autorización, construcción, operación y comercialización del Proyecto.

### 2.2 Habilitación urbana.-

La habilitación urbana del Lote correrá íntegramente por cuenta del Adjudicatario.

### 2.3 Preservación del medio ambiente.-

Tanto la habilitación urbana como las edificaciones que se construyan, deberán cumplir con los siguientes parámetros mínimos:

- El conjunto arquitectónico deberá destacar por su sobriedad arquitectónica, evitándose elementos e instalaciones electromecánicas que distorsionen el paisaje y ambiente natural.
- El diseño arquitectónico deberá lograr la mayor cantidad posible de áreas libres, tratándolas con criterios paisajistas acordes con el carácter de la zona. Todas las redes exteriores de electricidad, telefonía, TV cable, etc. deberán ser tendidas dentro de ductos subterráneos.
- No se permitirá la instalación de incineradores de desperdicios, debiendo plantearse una propuesta adecuada para el manejo de éstos. Deberá proponerse un sistema de eliminación de aguas servidas que posibilite su eficiente reciclaje para el riego de las áreas verdes del Complejo.
- Durante la etapa de construcción, deberá evitarse la contaminación marina y de suelos con derrame de aceites, combustibles y concreto, así como la

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

- Se deberán adoptar medidas para evitar la contaminación acústica excesiva que podría generar la perturbación temporal de la fauna durante la etapa de construcción de las Obras. En tal sentido se exigirá el uso de silenciadores para aminorar la emisión de ruidos.
- Igualmente, durante la etapa de construcción se evitará la contaminación atmosférica generada por el transporte de materiales y la operación de maquinarias, para lo cual se prohíbe todo tipo de quemas, incluyendo las de basura, plásticos y cartón.
- En general, se evitará la práctica de deportes y actividades que generen ruidos excesivos (motocross, motonáutica, etc.) o contaminación.
- Por encontrarse ubicado el terreno dentro de la Zona de Amortiguamiento de la Reserva Nacional de Paracas, el Adjudicatario deberá elaborar un Estudio de Impacto Ambiental de su Proyecto de Desarrollo, el que deberá ser presentado al Ministerio de Comercio Exterior y Turismo (MINCETUR) para su aprobación, previa opinión favorable del Instituto Nacional de Recursos Naturales (INRENA). El Adjudicatario no podrá iniciar las Obras correspondientes a su proyecto de desarrollo turístico sin contar con la mencionada aprobación.

En caso se compruebe la existencia de contaminación causada por las actividades que en el Lote se desarrollen, y que requieran llevar a cabo actividades de limpieza, mantenimiento u otros, y en general de remediación ambiental. Dichas actividades se realizarán bajo responsabilidad del Adjudicatario, cuando el hecho que haya causado la contaminación o el daño medio ambiental que requiera limpieza o las actividades de remediación haya ocurrido a partir de la Fecha de Cierre.

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

Cuadro 2.- Parámetros Urbanísticos para EL PROYECTO Chaco La Puntilla

USOS	Coefficiente de edificación	Altura máxima de edificación	Densidad máxima Hab/(Ha. bruta)	Area libre mínima
Servicios Generales del Resort	0.4	3 pisos (9 m)	150	60%
Otros usos	0.4	1 piso (5 m)	60	75%

- El retiro mínimo con relación a las vías vehiculares y peatonales principales será de 10 mts.
- El total del área libre deberá recibir un tratamiento paisajístico, con excepción del área intangible de 18,226 m<sup>2</sup> delimitada por el Instituto Nacional de Cultura (INC) (Nota 2 del Cuadro 4 de los presentes Términos de Referencia), la cual requerirá de autorización previa del INC.
- El esquema de circulación vehicular deberá evitar el tránsito de vehículos por las zonas destinadas a los servicios de alojamiento, recreacionales y

otros, dándose preferencia a un planteamiento de tipo envolvente o perimétrico que garantice la seguridad y tranquilidad de los huéspedes y público en general.

- La infraestructura a construirse deberá cumplir las disposiciones vigentes con relación a las facilidades e instalaciones para personas con discapacidad física.
- El coeficiente de edificación, la densidad máxima y el área libre mínima se calcularán sobre el área total del LOTE.

**2.5 Patrimonio cultural.-** El comprador deberá desplegar sus actividades de construcción y explotación del Proyecto observando la legislación de la materia que protege el patrimonio cultural y arqueológico de la República del Perú.

En tal sentido,, deberá tenerse en cuenta el área intangible ubicada dentro de dicho LOTE, señalada en los planos incluidos al final del presente Anexo , en la cual se han encontrado evidencias arqueológicas. Sobre dicha área intangible no podrá realizarse actividad alguna sin el previo consentimiento y autorización del INC, conforme consta en el Plan de Mitigación presentado en el Informe Final de Evaluación Arqueológica "El Chaco-La Puntilla " y en los Oficios No 0742-2002-INC/DGPA-D y No 766-2002-INC/DGPA-D, que el Postor declara conocer.

Igualmente, si el Adjudicatario considera necesario el desarrollo de cualquier tipo de obra que implique remoción de tierras al interior del área intangible, que en este caso deberán estar relacionadas con la naturaleza histórica del sitio (museo de sitio, caseta de información, parador turístico, etc.), como son la instalación de redes de agua y desagüe, construcción de pistas y veredas, o cualquier tipo de obra de infraestructura al interior de ese espacio, deberá obtener previamente la aprobación del INC.

La ubicación de la referida zona intangible se encuentra detallada en el Informe Final antes referido.

Asimismo, si hubiesen trabajos de remoción de tierras u otros que comprometan directa o indirectamente el área intangible, EL INVERSIONISTA deberá contemplar trabajos de monitoreo permanente en coordinación con el INC.

PROINVERSIÓN proporcionará a los Adjudicatarios de la Buena Pro, a más tardar en la fecha de Cierre del Contrato, una copia del correspondiente Certificado de Inexistencia de Restos Arqueológicos para el resto de las 28.4 has fuera del área intangible.

**2.6 Contenido de la Propuesta Técnica.-** La Propuesta Técnica contendrá como mínimo la siguiente información (a nivel de prefactibilidad):

- **Planteamiento conceptual:** (i) Descripción del planteamiento adoptado; y, (ii) Esquemas, cronograma y diagramas que ilustren la propuesta, así como de ser el caso, las diferentes etapas en las que se ejecutará.
- **Estudio de mercado:** (i) Análisis de la oferta y demanda, (ii) Análisis del producto; y (iii) Conclusiones del Estudio de Mercado.

- **Estudios de arquitectura:** (i) Plano general de conjunto, (ii) Anteproyecto de habilitación urbana y arquitectónico, (iii) Memoria descriptiva; y, (iv) Cronograma de ejecución de las Obras.
- **Composición de la inversión total en EL PROYECTO propuesto:** (i) Estudios y proyectos, (ii) Licencias, (iii) Edificaciones (construcciones y Obras exteriores y terreno), (iv) Equipamiento y amoblamiento, (v) Gastos pre operativos; y (vi) Capital de trabajo

### 2.1 Contenido de la Propuesta Económica.

La Propuesta Económica deberá contener el monto de inversión en infraestructura y equipamiento indicado en EL PROYECTO propuesto referido en su Propuesta Técnica así como el porcentaje de la inversión que destinará en adquirir bienes y servicios producidos en el país (Ley N° 28242).

### 3. CONDICIONES ESPECÍFICAS

Cuadro 3.-

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

**Notas:**

1. El proyectos deberá cumplir con las condiciones, servicios y estándares de calidad definidos por el Reglamento de Establecimientos de Hospedaje vigente para su Tipo y Categoría.
2. Deberá respetarse la intangibilidad del área de 18,226 m2 delimitada por el Instituto Nacional de Cultura-INC, por contener vestigios arqueológicos, la parte que corresponda al área del LOTE.

### 4. REQUISITOS DE PRECALIFICACIÓN

Cuadro 2.- Requisitos de Precalificación del Proyecto El Chaco La Puntilla – Lote C

REQUISITOS MÍNIMOS	
Patrimonio Neto Mínimo (millones de US\$)	Experiencia técnica mínima
1.5	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 5 años de experiencia en administración y promoción de hoteles, resorts o similares</li> </ul>



5. GARANTÍAS A PRESENTAR

Cuadro 3.- Garantías requeridas para el Proyecto El Chaco La Puntilla – Lote C

Cuadro 3.1. Garantías de Seriedad y Vigencia de Propuesta Técnicas y Garantía de Impugnación requeridas para el Proyecto El Chaco La Puntilla

GARANTÍAS US\$	
Seriedad y Vigencia de Propuesta Técnica	Impugnación
20,000	50,000

Cuadro 3.2- Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato requeridas para el Proyecto El Chaco La Puntilla –Lote C

Lote	Proyecto	Monto de la Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato		
		Durante la ejecución de las Obras	Durante el resto de años de vigencia del Contrato	
			Del año 1 al año 2	Del año 3 hasta el final de la vigencia del Contrato
C	Resort Turístico	10% V.P.I	35% V.P.I.	Renovable cada año, igual a: IBPU x ASPA

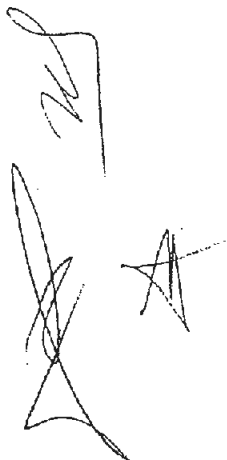
Donde:

- V.P.I. = Valor presente de toda la inversión proyectada por el Postor en su Propuesta Técnica, calculado con una tasa de descuento de 10%.
- IBPU = Promedio de los valores correspondientes al 3% del Ingreso Bruto Anual de los dos años anteriores de operación.
- ASPA = Número de años pendientes del pago del Compromiso de Inversión.
- "Vigencia del Contrato" se entiende el período de ejecución del Contrato, esto es, mientras existan obligaciones pendientes por parte del Comprador del Lote.

Anexo 2.- Propuesta Técnica del INVERSIONISTA

17

20

Handwritten signatures and initials in the bottom left corner. There are three distinct marks: a large, stylized signature, a smaller signature, and a set of initials.

### Anexo 3.- ACTA DE CULMINACIÓN DE OBRAS

Siendo las ..... horas del día ..... de ..... de ....., se deja constancia que las Obras del PROYECTO Chaco La Puntilla (EL PROYECTO), correspondiente al LOTE C han sido ejecutadas completa y satisfactoriamente, habiéndose cumplido con:

- a. Las condiciones en cuanto a categoría, parámetros ambientales, urbanísticos y demás, señalados en los Términos de Referencia (Anexo 1 del Contrato).
- b. El tiempo de ejecución convenido.
- c. La oferta ofrecida en la Propuesta Técnica (Anexo 2 del Contrato) en cuanto a la capacidad de alojamiento ofrecida de (señalar según corresponda):  
..... habitaciones para el Resort Turístico
- d. La presentación, antes del inicio de las Obras, del Estudio de Impacto Ambiental del PROYECTO de Desarrollo, aprobado por el Ministerio de Comercio Exterior y Turismo (MINCETUR), previa opinión favorable del INRENA.
- e. La presentación del correspondiente Certificado de Categorización y Licencia de Funcionamiento emitidos por las entidades competentes.
- f. La presentación dentro del plazo convenido para la ejecución de las Obras, de la sustentación del gasto en Componente Nacional ofrecido en la Propuesta Técnica.

POR EL INVERSIONISTA

POR EL SUPERVISOR DEL CONTRATO

Nombre: \_\_\_\_\_  
Cargo: \_\_\_\_\_  
Fecha: \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_



Nombre: \_\_\_\_\_  
Cargo: \_\_\_\_\_  
Fecha: \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_

Anexo 4.- RELACIÓN DE ENTIDADES DEL SISTEMA BANCARIO Y FINANCIERO  
(Cláusula Sexta, Numeral 6.1. del Contrato)

1. BBVA Banco Continental
2. Banco de Crédito del Perú
3. Banco Interamericano de Finanzas - BIF
4. Banco Internacional del Perú S.A.A.- Interbank
5. Banco Sudamericano S.A. - BWS Banco Wiese Sudameris (Scotiabank)
6. Banque BNP Paribas –ANDES S.A.
7. Citibank N.A.



## Anexo 5.- DETERMINACIÓN DEL COMPROMISO DE INVERSIÓN DE BENEFICIO SOCIAL

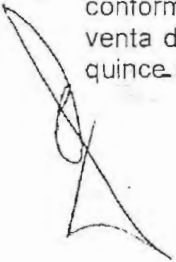
(Cláusula Sexta, del Contrato)

El pago del Compromiso de Inversión de Beneficio Social será de periodicidad anual, equivalente al 3% de los ingresos brutos (netos de impuestos) percibidos por EL INVERSIONISTA por la explotación económica del LOTE y del PROYECTO que en este se ejecute y que serán calculados según lo dispuesto a continuación

La base de cálculo del Compromiso de Inversión de Beneficio Social serán todos los ingresos brutos (netos de impuestos) que EL INVERSIONISTA obtenga sea de manera directa o indirecta o asociado con terceros (siempre que se respeten las condiciones establecidas en el presente Contrato y documentos Anexos) y, en general, los ingresos brutos (netos de impuestos) que se obtengan por todo concepto derivado de la explotación económica del LOTE y los proyectos que en dicho LOTE se ejecuten; descontando, en cualquier caso, el Impuesto General a las Ventas, Impuesto de Promoción Municipal y cualquier otro tributo que grave la venta de bienes o prestación de servicios.

Para efectos del presente Contrato, se denomina Ingreso Bruto a todo ingreso que EL INVERSIONISTA y sus Vinculadas obtenga por todo concepto derivado de la explotación económica del LOTE y, en general los ingresos que se obtengan por todo concepto derivados de la explotación económica de dicho LOTE y los proyectos que en dicho LOTE se ejecuten, según lo indicado en el párrafo precedente, descontando el Impuesto General a las Ventas o el impuesto que lo sustituya y el Impuesto de Promoción Municipal, que afectan el valor agregado de sus operaciones de venta, prestación de servicios o contratos de construcción, percibido o devengado, lo que ocurra primero, sobre bases contables de acuerdo a los Procedimientos de Contabilidad aplicables en el Perú, por todas las fuentes de ingreso provenientes de cualquier actividad, operación, negocio, ventas y/o prestación de servicios realizados en el LOTE materia del presente Contrato o con relación al mismo. Los Ingresos Brutos no incluyen los recursos o desembolsos provenientes de mutuos u otras modalidades de crédito, depósitos y cobranzas por cuenta de terceros que reciba EL INVERSIONISTA y/o Empresas Vinculadas.

La obligación de efectuar este pago trimestral se iniciará a partir del tercer mes posterior, contado a partir de: (i) la conclusión del plazo para la ejecución de las Obras, conforme a lo establecido en el Contrato, o (ii) el inicio de las operaciones (primera venta de bienes o servicios); lo que ocurra primero, y se extenderá por un plazo de quince (15) años.



ANEXO 6  
PLANOS Y MEMORIAS

