

lote A'

Señor Notario:

Sírvase extender en su Registro de Escrituras Públicas, una en la que conste el presente Contrato de Compraventa de LOTE 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 S. Jorge Carrate Fiedler, identificado con DNI N° 00034752 según designación efectuada mediante R.M. N° 090-2007-EF/INTE/DU y de la otra parte la empresa Alberque Turístico SAN Agustín SAC con RUC N° 20515744007, con domicilio en Av. Carabayana de la Leg. 981/LIMA representado por S. Mora Pérez Carrasco con DNI N° 17903605, según poderes inscritos en la Partida Electrónica N° 11998438 de la Oficina del Registro de Personas Jurídicas 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 S. José Chaveca identificado con DNI N° 07787733 según designación efectuada mediante PS-065-2008-EF, exclusivamente a los efectos de lo establecido en las Cláusulas Segunda, Tercera, Cuarta, Séptima y Octava del presente Contrato

Intervienen en el presente Contrato Consorcio Hoteles San Agustín SAC y MURADORES DE TRUJILLO SAC (nombre del Adjudicatario de la Buena Pro), en adelante "el Adjudicatario", con domicilio en Calle Gregorio Martínez N° 550 - Miraflores debidamente representado por Mora Pérez Carrasco identificado con DNI 17903665 debidamente facultado al efecto mediante poderes inscritos en la partida Registral N° 1159167 de la Register Públicos 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 Privada, PROINVERSIÓN.
- 1.4 Mediante Resolución Suprema N° 444-2001-EF del 14 de setiembre de 2001,

R



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

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 2006, se aprobaron las Bases para la Segunda Convocatoria del Concurso Público de EL PROYECTO Turístico "El Chaco La Puntilla", en adelante "el Concurso".
- 1.9 Mediante Decreto Supremo N° 039-2006-EF del 04 de abril del 2006, se aprobó el nuevo Reglamento de Organización y Funciones de PROINVERSIÓN, 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 07 de Febrero de 2007, el COMITÉ adjudicó la Buena Pro del Concurso a Consorcio conformado por las empresas Hoteles San Agustín S.A.C. y Miraflores de Turismo S.A.C cuyos integrantes han constituido la empresa Albergue Turístico San Agustín 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 específica a ser ejecutada 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 de EL PROYECTO Turístico "El Chaco La Puntilla.
- 1.11.11 Contrato: Es el acuerdo contenido en el presente documento incluyendo sus anexos.



- 1.11.12 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.
- 1.11.13 Días Calendario: Son los días hábiles, no hábiles y feriados.
- 1.11.14 Dólar o US\$: Es la moneda o el signo monetario de curso legal en los Estados Unidos de América.
- 1.11.15 EL PROYECTO.- Se refiere al establecimiento de hospedaje o condominio vacacional propuesto para determinado LOTE a cuya ejecución se compromete el INVERSIONISTA, pudiendo referirse a ambos cuando se trate de una postura para un conjunto de LOTES. Para efectos del presente contrato se refiere al proyecto a desarrollar en el LOTE A.
- 1.11.16 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.
- 1.11.17 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.
- 1.11.18 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.
- 1.11.19 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.
- 1.11.20 LOTES: Son los LOTES A, C y D, materia del Concurso. La identificación de los LOTES 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.
- 1.11.21 MINCETUR: Es el Ministerio de Comercio Exterior y Turismo.
- 1.11.22 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.

- 1.11.23 Obras: Es el resultado de los trabajos de construcción y equipamiento necesarios para la ejecución de EL PROYECTO que se desarrollará en el LOTE A 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.
- 1.11.24 Operador Estratégico: Es el INVERSIONISTA, por sí mismo o a través de un contrato suscrito con una Empresa Vinculada, o el accionista o participacionista del INVERSIONISTA, en caso que el Adjudicatario fuera un consorcio, que cuenta con la experiencia en operación exigida por las Bases y que, en caso de consorcio, además debe ser titular de la Participación Mínima.
- 1.11.25 Parte: Es, según sea el caso, el INVERSIONISTA o el MINCETUR.
- 1.11.26 Partes: Son, conjuntamente, el INVERSIONISTA o el MINCETUR.
- 1.11.27 Participación Mínima: Es la participación con derecho a voto que 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.
- 1.11.28 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.
- 1.11.29 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.
- 1.11.30 SUPERVISOR DEL CONTRATO: es la persona jurídica privada o pública designada por PROINVERSIÓN 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 supervisión 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 A, descrito en el literal b) de la presente Cláusula, a favor de EL 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.



[Handwritten signatures]



- b) El LOTE A materia de la Compraventa se detallan en el cuadro siguiente y la identificación del mismo por su ubicación, área, linderos, perímetros y demás características, se encuentra en los planos y memorias descriptivas que forman parte del presente contrato como Anexo 6.

| LOTE | Área |
|------|---------------------------|
| A | 11,592.86 mt ² |

- c) El precio del LOTE A objeto de la prestación a cargo de MINCETUR, asciende a la suma de US\$ 44,980.30 (Cuarenta y cuatro mil novecientos ochenta y 30/100 DOLARES 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; y
- 2) El saldo del precio del LOTE A, que deberá ser efectuado 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 de EL 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 A 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 a EL 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 A 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 A contenidas en el Anexo 6 del Contrato, con aquellas que correspondan según los registros públicos o los planos o información exhibidas durante EL PROCESO; 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 del LOTE A.

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



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 A materia de transferencia.

2.4 El LOTE A que se transfiere será entregado a EL 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 a EL 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 A, se entenderá válidamente efectuada la transferencia del riesgo sobre este a EL 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 aun cuando la posesión del mismo haya sido entregada al INVERSIONISTA.

MINCETUR se compromete a transferir la propiedad del LOTE A una vez efectuada la total cancelación del precio y previa suscripción del Acta de culminación de Obras de EL PROYECTO. Por lo cual, la sola entrega del bien no supone transferencia de propiedad del LOTE A. 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 A, materia del presente contrato

CLÁUSULA TERCERA: OBLIGACIONES DE LAS PARTES

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



- 3.1.1. Recibir el LOTE A 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 (en el caso de los proyectos de alojamiento turístico) y del número de lotes a habilitarse ofrecido (en el caso del Condominio), de acuerdo a lo ofrecido en la Propuesta Técnica de EL INVERSIONISTA (Anexo 2 de este Contrato).

Invertir en EL PROYECTO el monto total a que se comprometió de acuerdo a su Propuesta Económica.

- 3.1.2 Realizar las gestiones y trámites necesarios para la subdivisión y/o independización del LOTE A, 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 3.2.2.

Los gastos derivados de la subdivisión y/o independización del LOTE A antes indicados, serán por cuenta y costo de EL INVERSIONISTA.

- 3.1.3 Gestionar y obtener las correspondientes autorizaciones, registros, licencias, permisos y similares ante las autoridades pertinentes para desarrollar EL PROYECTO en el LOTE A materia del presente Contrato, asumiendo los costos correspondientes.

- 3.1.4. 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 A materia de transferencia, tales como electricidad, agua potable y otras Obras básicas de habilitación urbana; asumiendo los costos correspondientes.

- 3.1.5. Para efecto de lo dispuesto en los numerales precedentes, el MINCETUR se compromete a suscribir, en su calidad de transferente del LOTE A, 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.

- 3.1.6. Cumplir con las obligaciones legales vinculadas al libre acceso a las playas (carga legal), a que se refiere la Ley N° 26856.

- 3.1.7. En el caso de los proyectos de alojamiento turístico (Proyectos 1 y 3 del Cuadro 2 del Anexo 1 del presente Contrato), el Operador Estratégico deberá sujetarse a las siguientes condiciones:



[Handwritten signature]



- 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 de EL 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 PROCESO (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, a más tardar en la Fecha de Cierre, el Adjudicatario deberá haber presentado un Contrato de Operación definitivo o de Transferencia de Tecnología debidamente suscrito por el representante legal del INVERSIONISTA y por el representante legal de la Empresa Vinculada 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 de EL 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, la Empresa Vinculada antes indicada 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.

3.1.8. En el caso de EL PROYECTO Condominio (Proyecto 4 del Cuadro 2 del Anexo 1 del presente Contrato), el Operador Estratégico deberá sujetarse a las siguientes condiciones:

- a) Si de conformidad con lo establecido en las Bases, la experiencia técnica del Adjudicatario se acreditó a través de una Empresa Vinculada, a más tardar en la Fecha de Cierre el Adjudicatario deberá haber presentado un Contrato de Operación definitivo o de Transferencia de Tecnología debidamente suscrito por el representante legal del INVERSIONISTA y por el representante legal de la Empresa Vinculada 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 de EL 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, la Empresa Vinculada antes indicada 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.

- b) El Operador Estratégico inicial que suscribió el Contrato de Operación definitivo o de Transferencia de Tecnología con el INVERSIONISTA, podrá ser reemplazado por otro Operador Estratégico, previa aceptación del SUPERVISOR DEL CONTRATO. Este nuevo Operador Estratégico deberá cumplir con los mismos requisitos y condiciones establecidas para el Operador Estratégico inicial.

Sin perjuicio de lo antes indicado, deberá existir un Operador Estratégico durante toda la vigencia del contrato.

3.1.9. Presentar a EL SUPERVISOR DEL CONTRATO, dentro del plazo convenido para la ejecución de las Obras de EL PROYECTO, 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 de EL SUPERVISOR DEL CONTRATO a EL 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 de EL SUPERVISOR DEL CONTRATO que realice PROINVERSIÓN comprometiéndose a brindar al mismo las facilidades de información y de acceso al LOTE A y/o a las Obras derivadas del Compromiso de Inversión 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 A al EL 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 a favor de EL 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 supervisión, administración, ejecución y cobranza de las obligaciones previstas 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 al ampliación del Plazo máximo de construcción de Obras en el Numeral 3 del Anexo 1, a solicitud del CONCESIONARIO, por un período igual al que dure dicho retraso.

4.3 Sin perjuicio de lo dispuesto en el siguiente numeral, las obligaciones de EL 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, 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 de EL 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 EL PROYECTO 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 de EL INVERSIONISTA derivadas del presente Contrato y



[Handwritten signature]



documentos Anexos, ejerciendo todas las facultades que se le otorgan en virtud del presente Contrato.

CLÁUSULA QUINTA: EJECUCIÓN DE OBRAS DE EL PROYECTO

5.1. La ejecución de las Obras de EL PROYECTO será realizada por el INVERSIONISTA, de acuerdo a las condiciones y plazos a que se refiere de manera específica el Numeral 3.1.1 y el Anexo 1 del presente contrato, sin perjuicio del cumplimiento de las demás obligaciones a cargo de EL INVERSIONISTA a las que se refiere el presente Contrato y Anexos.

5.2. El plazo para la ejecución de las Obras de EL PROYECTO 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 a EL INVERSIONISTA, siempre que éste acredite a satisfacción del SUPERVISOR DEL CONTRATO haber actuado con la debida diligencia. La ampliación del plazo para la ejecución de las Obras de EL PROYECTO deberá ser proporcional al plazo del retraso incurrido como consecuencia del caso fortuito, fuerza mayor o por causa no imputable a EL INVERSIONISTA.

Ampliación
preparación

5.3. En este caso, EL INVERSIONISTA deberá presentar por escrito a EL 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.

↓
superior

C.F.

siendo
positivo

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 sobre el LOTE A, materia del presente Contrato, 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

mora
automática

↓
penalidad

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".

hasta
10% VPI

↓
resolución
automática

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



Handwritten signatures of the project supervisor and the investor.



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 Buena Pro de EL PROCESO. 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 del PROYECTO en los términos a que se refiere el Numeral 3.1.1 del Contrato y el Anexo 1 del presente Contrato, EL INVERSIONISTA solicitará a EL SUPERVISOR DEL CONTRATO la suscripción de un Acta de Culminación de Obras del PROYECTO, 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 de EL 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.

- 5.5 En el supuesto que EL INVERSIONISTA haya optado por la Postura C+D y haya cumplido con ejecutar, a satisfacción del SUPERVISOR DEL CONTRATO, de acuerdo a su Propuesta Técnica y a los requisitos técnicos establecidos en el presente Contrato, sólo alguno de los PROYECTOS correspondientes a la Postura elegida, procederá el siguiente tratamiento:



[Handwritten signatures]



- a) EL INVERSIONISTA cancelará el saldo del precio correspondiente al LOTE sobre el cual ha cumplido con ejecutar las inversiones en la fecha de suscripción de la respectiva Acta de Culminación de Obras;
- b) EL MINCETUR transferirá la propiedad de LOTE correspondiente al PROYECTO ejecutado ; y
- c) Se ejecutará como penalidad la Garantía de Fiel Cumplimiento otorgada por el LOTE correspondiente al PROYECTO no ejecutado.

El área del LOTE a ser transferido, no podrá ser mayor al área inicialmente prevista para el PROYECTO culminado.

Lo dispuesto en los párrafos precedentes será de aplicación sin perjuicio de lo establecido en la Cláusula 8 del precedente del Contrato.

CLÁUSULA SEXTA: COMPROMISO DE INVERSIÓN DE BENEFICIO SOCIAL EN LA RNP

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 de EL SUPERVISOR DEL CONTRATO y, en general, los gastos necesarios para cumplir con las labores de supervisión será 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 de Supervisión, Administración y Cobranza 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 INVERSIONISTA descontará de las primeras cuotas a depositar el importe pagado por PROINVERSIÓN hasta completar el monto total asumido por dicha entidad, procediendo a entregarlo directamente a PROINVERSIÓN.

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 de Supervisión, Administración y Cobranza 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 de EL SUPERVISOR DEL CONTRATO a formular reclamos posteriormente.
- 6.4.5. En el caso de los proyectos de alojamiento turístico (distintos al Condominio), EL INVERSIONISTA deberá remitir a EL 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 de EL 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 de EL INVERSIONISTA, por el LOTE A materia del presente Contrato, 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:



[Handwritten signatures]



Sin perjuicio del procedimiento que se detallará en el Contrato de Supervisión, Administración y Cobranza 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 a EL 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 de EL SUPERVISOR DEL CONTRATO y considerando el régimen de instrucciones de dicha cuenta previsto en el Contrato de Supervisión, Administración y Cobranza 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 a EL 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.



[Handwritten signatures]



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 de Supervisión, Administración y Cobranza 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 manifieste 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 de EL 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 a EL 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.

R

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.



[Handwritten signature]



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 de EL SUPERVISOR DEL CONTRATO y/o PROINVERSIÓN, a fin de garantizar el cumplimiento de las obligaciones a cargo de EL INVERSIONISTA establecidas en el presente Contrato y Anexos, incluido el pago de penalidades establecidas en el mismo, de acuerdo a lo siguiente:

Acta

- a) A la firma del presente Contrato, EL INVERSIONISTA entrega una Carta Fianza bancaria, a favor de EL SUPERVISOR DEL CONTRATO y/o PROINVERSIÓN, equivalente al monto de S/261,472.00 (Doscientos sesenta y un mil, cuatrocientos setenta y dos y 00/100 NUEVOS SOLES), 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 A.
- 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 de EL SUPERVISOR DEL CONTRATO y/o PROINVERSIÓN, por el monto indicado en el Cuadro 6.2, 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 de EL 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 6.2, 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 de EL INVERSIONISTA, de acuerdo a lo establecido en el presente Contrato y por tanto, se mantendrá vigente en tanto subsistan tales obligaciones por parte de EL INVERSIONISTA.

R

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".



[Handwritten signature]



- 7.3. Los recursos derivados de la ejecución de la Garantía de Fiel Cumplimiento se aplicarán a cubrir el incumplimiento de EL 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 de EL 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 a EL 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 de EL SUPERVISOR DEL CONTRATO de hacer efectivo el pago de las penalidades que correspondan a cargo de EL INVERSIONISTA hasta el momento de la resolución.

- b) Durante el período 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



[Handwritten signatures]



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 de EL 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 A materia de transferencia, sin contar con la previa autorización y por escrito de EL 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 A, en forma total o parcial, sin la autorización previa y por escrito de EL 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.
- f) En caso que se verifiquen los supuestos de resolución antes indicados, EL SUPERVISOR DEL CONTRATO podrá dar por resuelto de manera automática el Contrato y, en consecuencia no se procederá a la transferencia de propiedad del LOTE A. Asimismo, EL INVERSIONISTA perderá todas las inversiones realizadas sobre el LOTE A 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 a EL 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 de EL 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 por el presente 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 A 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 de EL INVERSIONISTA o de otras empresas vinculadas a EL INVERSIONISTA, y, (ii) Si EL INVERSIONISTA entregase bienes o prestase servicios con o a partir de las instalaciones del LOTE A 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.



[Handwritten signatures]



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 6.1 del presente Contrato.

- 9.2. Gravámenes.- En cuanto no se haya transferido la propiedad EL INVERSIONISTA no está facultado a otorgar en garantía hipotecaria o hacer ejercicio de algún derecho real que limite la propiedad sobre el LOTE A o sobre las edificaciones construidas o por construirse en dicho LOTE, salvo autorización expresa y por escrito de 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 de EL INVERSIONISTA todos los gastos y tributos que el Contrato de Compraventa del LOTE A origine, y, en general cualquier gasto derivado de la celebración del Contrato.
- 9.4. Información.- A solicitud EL 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 a EL 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 A y a las instalaciones construidas sobre los mismos dentro del tiempo de ejecución de las Obras y respecto de las Obras comprendidas en el Compromiso de Inversión 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 a EL INVERSIONISTA luego de la cancelación del precio final estipulado en el Numeral 2.1 del presente Contrato, es de cargo de EL INVERSIONISTA. Cualquier otro tributo directo o indirecto que afecte la transferencia, propiedad o posesión del LOTE A 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.



[Handwritten signatures]



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

11.1 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 PROCESO hasta la suscripción de EL CONTRATO.
- b) Las Bases Consolidadas del Concurso Público para EL PROCESO.

11.2 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.

11.3 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 de EL 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

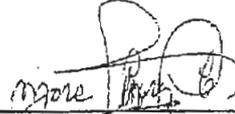
Agregue Usted Señor Notario lo que fuere de ley, haga los insertos correspondientes, eleve la presente Escritura Pública y pase partes a los Registros Públicos de Propiedad Inmueble respectivos.

POR MINCETUR:

POR EL INVERSIONISTA

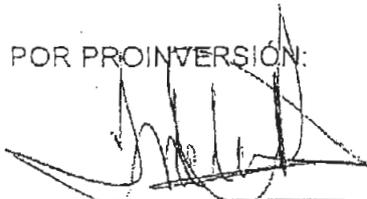


Nombre: Eduardo Acosta
Cargo: Viceministro de Turismo
Fecha: / /

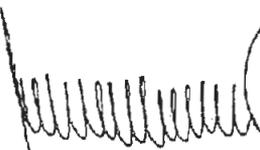


Nombre: María T. Poma
Cargo: ab. Graciela
Fecha: 25/04/07

POR PROINVERSIÓN:



Nombre: José E. Chiles
Cargo: Director Ejecutivo
Fecha: 25/04/07
Presidente Comité de Promoción de Inversión en Infraestructura y Servicios Públicos



JAIMÉ TUCCIO VALVERDE
NOTARIO DE LIMA

