

ADENDA N° 1

CONTRATO DE COMPRA VENTA CON RESERVA DE PROPIEDAD DEL CONCURSO PUBLICO PROYECTO TURÍSTICO EL CHACO LA PUNTILLA – LOTE B

Conste por el presente documento la Adenda N° 1, al Contrato de Compra venta con Reserva de Propiedad del Concurso Público Proyecto Turístico "El Chaco La Puntilla – Lote B", suscrito con fecha 24 de mayo de 2006, en adelante, **ADENDA N° 1**, que celebran:

- De una parte, el MINISTERIO DE COMERCIO EXTERIOR Y TURISMO, en adelante, **MINCETUR**, con RUC N° 20504774288, con domicilio en Calle Uno Oeste N° 50, Urb. Corpac, San Isidro, Lima, representado por la señorita CLAUDIA CORNEJO MOHME, Viceministra de Turismo identificada con DNI N° 41180895, designada mediante Resolución Ministerial N° 404-2012-MINCETUR/DM de fecha 17 de diciembre de 2012, y en virtud de lo dispuesto en el literal n) del artículo 55° del Reglamento de Organización y Funciones del MINCETUR, aprobado por Decreto Supremo N° 005-2002-MINCETUR; y,
- De la otra parte, la empresa SAN AGUSTÍN PARACAS S.A.C., con RUC N° 20513242850, en adelante el **INVERSIONISTA**, con domicilio en Calle San Martín N° 530 - 550, Miraflores, representada por el señor MANUEL GARCÍA MARTÍNEZ, identificado con carnet de extranjería N° 000133674, facultado según poderes inscritos en la Partida Registral N° 11875595 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima.

Interviene en la presente **ADENDA N° 1**:

La AGENCIA DE PROMOCIÓN DE LA INVERSIÓN PRIVADA - PROINVERSIÓN, con RUC N° 20380799643, con domicilio en Av. Carnaval y Moreyra N° 150, Piso 9, San Isidro, Lima, representada por su Director Ejecutivo, Señor JAVIER HERNANDO ILLESCAS MUCHA, identificado con D.N.I N° 08257140, designado por Resolución Suprema N° 050-2012-EF, publicada con fecha 27 de julio de 2012, en adelante **PROINVERSIÓN**.

Al **MINCETUR** y al **INVERSIONISTA**, se les denominará conjuntamente las **PARTES**.

En los términos y condiciones siguientes:

CLÁUSULA PRIMERA: **ANTECEDENTES**

- 1.1. Mediante Resolución Suprema N° 159-2001-EF, se ratificó el Acuerdo adoptado por COPRI (ahora PROINVERSIÓN) que aprobó entregar en concesión al sector privado el Proyecto Turístico "EL CHACO LA PUNTILLA" (en adelante, EL PROYECTO) de acuerdo con los procedimientos establecidos por el Decreto Supremo N° 059-96-PCM.
- 1.2. Mediante Acuerdo del Consejo Directivo de PROINVERSIÓN, adoptado en su sesión del 6 de agosto de 2003, se aprobó la modificación del Plan de Promoción de la Inversión Privada, estableciéndose que la modalidad aplicable a dicho proceso es la mencionada en el Literal a) del Artículo 2 del Decreto Legislativo N° 674, esto es mediante la transferencia de activos. Asimismo, se dispuso que el Comité de PROINVERSIÓN en Proyectos de Infraestructura y de Servicios Públicos continúe con la conducción del proceso de promoción de la inversión privada respectivo; acuerdo que fue ratificado mediante Resolución Suprema N° 195-2003-EF del 30 de setiembre de 2003.
- 1.3. Con fecha 30 de marzo de 2005 se llevó a cabo el Concurso Público correspondiente al proceso de promoción de la inversión privada en el PROYECTO, el que consistía en seleccionar un inversionista privado (o varios) que se hiciera (n) cargo del desarrollo de los siguientes proyectos: Albergue - Lote A, Hostal - Lote B, Resort – Lote C y Condominio Vacacional – Lote D.



1.4. Con fecha 29 de abril de 2005 se llevó a cabo la apertura de sobres y adjudicación de la Buena Pro del Concurso Público del PROYECTO – Lote B conducido por **PROINVERSIÓN**, habiéndose adjudicado la Buena Pro al consorcio conformado por las empresas Inmobiliaria Hotelera Rama S.A.C, y Miraflores de Turismo S.A.C. (que conformaron a la empresa San Agustín Paracas S.A.C.)

1.5. Con fecha 24 de mayo de 2006, las **Partes**, con intervención de **PROINVERSIÓN**, suscribieron el Contrato de Compra venta con Reserva de Propiedad del Lote B, que forma parte del PROYECTO (en adelante, el CONTRATO).

1.6. Mediante Carta N° 005-2007-SAPSA/ATSAC/GG de fecha 19 de noviembre de 2007, los representantes del **INVERSIONISTA** y de la empresa Albergue Turístico San Agustín S.A.C. (adjudicataria del Lote A), solicitan a **PROINVERSIÓN** se apruebe una modificación de las propuestas técnicas presentadas por cada uno de ellos en los concursos públicos realizados, a fin de considerar una nueva propuesta consolidada por un monto mayor de inversión, pero manteniendo el esquema original planteado en cuanto a Lote A = Albergue y Lote B = Hostal.

1.7. Mediante Acuerdo de Consejo Directivo de **PROINVERSIÓN** de fecha 19 de febrero de 2008, de conformidad con lo solicitado por el **INVERSIONISTA** y por la empresa Albergue Turístico San Agustín S.A.C. (en adelante, **INVERSIONISTA DEL LOTE A**), y contando con la aprobación del MINCETUR, se aprobó la modificación de los Contratos de Compra Venta con Reserva de Propiedad de los Lotes A y B del PROYECTO, en el extremo de modificar la propuesta técnica formulada por los ganadores de la Buena Pro; establecer que la responsabilidad solidaria de los inversionistas respecto de cada una de las obligaciones asumidas por ambos como consecuencia de la modificación de los contratos, debe extenderse a las garantías de fiel cumplimiento establecidas en ambos contratos, modificándose las condiciones de ejecución de las garantías existentes y la renovación de las mismas de ser el caso; y la constitución de una servidumbre legal recíproca respecto del Lote A, a favor del Lote B y viceversa que permita que cada inversionista pueda construir y circular en el lote vecino.

1.8. Mediante Oficio N° 169-2008-DE-JPP/PROINVERSIÓN de fecha 15 de agosto de 2008, se informó al **INVERSIONISTA** y al **INVERSIONISTA DEL LOTE A**, del acuerdo antes mencionado, estableciéndose dicha fecha como inicio del plazo de la construcción de las obras, por lo que, conforme a los contratos de Compra Venta, las obras tanto en el Lote A como en el Lote B, que conforme al acuerdo mencionado en el numeral precedente forman parte de una sola unidad arquitectónica, deberían culminar el 15 de agosto de 2011.

1.9. Mediante Carta N° 0021-2011-IHR-APOD, de fecha 20 de julio de 2011, el **INVERSIONISTA** y el **INVERSIONISTA DEL LOTE A**, solicitan a **PROINVERSIÓN** se amplíe el plazo para la ejecución de las obras del PROYECTO en los Lotes A y B, la ampliación solicitada es de 18 meses contados desde el 01 de junio del 2011, fecha en la cual han iniciado las obras de construcción del PROYECTO en los Lotes A y B.

1.10. Mediante Acuerdo de Consejo Directivo de **PROINVERSIÓN** de fecha 19 de enero de 2012, de conformidad con lo solicitado por los representantes del **INVERSIONISTA** y el **INVERSIONISTA DEL LOTE A**, y contando con la aprobación del MINCETUR, se acordó: (i) Aprobar la ampliación del plazo de ejecución de las Obras en los Lotes A y B en 15 meses y 15 días a los tres (03) años establecidos en el Anexo I de los Contratos de Compra Venta con Reserva de Propiedad de los Lotes A y B del Proyecto "Chaco La Puntilla", debiendo computarse dicho plazo a partir del vencimiento original, esto es, desde el 15 de agosto de 2011; y, (ii) A la suscripción del addendum correspondiente, la empresa efectúe el pago del 100% del saldo de precio pactado en el respectivo Contrato.



[Handwritten signature]



CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO

Por la presente **ADENDA N° 1**, las **Partes** acuerdan modificar los numerales 3.1 y 3.2 de la Cláusula Tercera, a los cuales se les añadirá un numeral, respectivamente, los literales a), b), c) del numeral 6.1 de la Cláusula Sexta, el Anexo 2.- Propuesta Técnica del **INVERSIONISTA** de la Cláusula Décimo Segunda y el Anexo 1 – **TÉRMINOS DE REFERENCIA**, en el cuadro 4 del numeral 3 (Condiciones Específicas) a que se refiere el numeral 4.1 de la Cláusula Cuarta en el extremo referido al plazo máximo de construcción de obras, ampliándolo en 15 meses y 15 días a los (03) años establecidos en el referido Anexo N° 1 del **CONTRATO**, el cual queda modificado de la siguiente forma:

"TERCERO: OBLIGACIONES DE LAS PARTES

- 3.1. (...)
- 3.1.1. (...)
- (...)
- 3.1.10. (...)
- 3.1.11. Realizar las gestiones y trámites necesarios para constituir una servidumbre legal a favor del Lote A.

Los gastos derivados del trámite y los costos que la inscripción registral correspondiente al establecimiento que la servidumbre genere, serán asumidos por cuenta y costo del **INVERSIONISTA**.

- 3.2. (...)
- 3.2.1. (...)
- (...)
- 3.2.3. (...)
- 3.2.4. Suscribir, en lo que corresponda, la documentación que resulte necesaria para la constitución de una servidumbre legal a favor del Lote A ante las autoridades registrales, municipales y otras que se requieran; así como coadyuvar en la realización de las gestiones necesarias para tal efecto."

"SEXTO: GARANTÍA DE FIEL CUMPLIMIENTO

6.1 El **INVERSIONISTA** se encuentra obligado a entregar una Garantía de Fiel Cumplimiento del Contrato, consistente en una Carta Fianza bancaria, solidaria, irrevocable, incondicionada, sin beneficios de excusión, renovable y de realización automática a favor del **SUPERVISOR DEL CONTRATO** y/o **PROINVERSIÓN**, a fin de garantizar en forma solidaria el cumplimiento de las obligaciones a cargo del **INVERSIONISTA** y del **INVERSIONISTA DEL LOTE A**, establecidas en sus respectivos Contratos y Anexos, incluido el pago de penalidades establecidas en los mismos, de acuerdo a lo siguiente:

- a) A la firma de la presente **CONTRATO**, el **INVERSIONISTA** entrega una Carta Fianza Bancaria, a favor del **SUPERVISOR DEL CONTRATO** y/o **PROINVERSIÓN**, equivalente al monto de S/. 300,670.00 (Trescientos mil, seiscientos setenta y 00/100 NUEVOS SOLES), para garantizar solidariamente el cumplimiento de las obligaciones a cargo de éste y del **INVERSIONISTA DEL LOTE A** durante la etapa de ejecución de las Obras, el pago de las penalidades establecidas en sus respectivos Contratos, así como el pago del saldo del precio de los Lotes A y B.
 - b) (...)
- Dicha Carta Fianza servirá para garantizar en forma solidaria el pago de los depósitos en cumplimiento del Compromiso de Inversión en la Reserva Nacional



[Handwritten signature]



de Paracas y, en general, las obligaciones vigentes a cargo del **INVERSIONISTA** y del **INVERSIONISTA DEL LOTE A**, por los dos años siguientes, luego de la ejecución de las obras, de acuerdo a lo establecido en el presente Contrato y Anexo 1.

- c) Al inicio del tercer año, luego de la ejecución de las obras del PROYECTO según lo indicado en el literal b) precedente, el **INVERSIONISTA** constituirá una Carta Fianza bancaria, en los términos indicados a favor del 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 solidariamente el pago de los depósitos y cumplimiento del Compromiso de Inversión en la Reserva Nacional de Paracas y, en general, las obligaciones vigentes a cargo del **INVERSIONISTA** y del **INVERSIONISTA DEL LOTE A**, de acuerdo a lo establecido en el presente Contrato y Anexo 1 y, por tanto, se mantendrá vigente en tanto subsistan tales obligaciones por parte del **INVERSIONISTA** y del **INVERSIONISTA DEL LOTE A**.

"DÉCIMO SEGUNDO: ANEXOS"

Forman parte del siguiente Contrato los siguientes Anexos:

- Anexo 1.- (...)
 Anexo 2.- Propuesta Técnica de acuerdo a la nueva propuesta formulada por el **INVERSIONISTA**.
 (...)."

"Anexo 1.- TÉRMINOS DE REFERENCIA"

- (...)
 3. CONDICIONES ESPECÍFICAS

Cuadro 4.- (...)

Proyecto de Destino		Capacidad Mínima	Plazo máximo de construcción de Obras (Nota 5)
Nº			
(...)		(...)	(...)
2	Hostal de 3 estrellas (Notas 1 y 2)	60 habitaciones	3 años + 15 meses + 15 días*
(...)		(...)	(...)

*Los 15 meses y 15 días adicionales deberán computarse a partir del vencimiento del plazo original, esto es, desde el 15 de agosto de 2011."

CLÁUSULA TERCERA: PAGO DEL SALDO DEL PRECIO

A la firma de la presente **ADENDA Nº 1**, el **INVERSIONISTA** deberá efectuar el pago de la suma de U\$ 35,105.11 (Treinta y cinco mil ciento cinco y 11/100 Dólares de los Estados Unidos de América), correspondiente al saldo de precio pactado en el literal c) del numeral 2.1 de la Cláusula Segunda del CONTRATO.



[Handwritten signature]



CLÁUSULA CUARTA: EXTENSIÓN DE EFECTOS DE INCUMPLIMIENTO

Las **PARTES** convienen en extender los efectos del literal f) del numeral 7.1 de la Cláusula Séptima del CONTRATO al pago total del saldo del precio establecido en la Cláusula precedente, quedando redactado dicho literal de la siguiente manera:

"SÉTIMO: EFECTOS DEL INCUMPLIMIENTO Y RESOLUCIÓN

7.1 (...)

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

CLÁUSULA QUINTA: VIGENCIA DE LAS DISPOSICIONES DEL CONTRATO

Las disposiciones contenidas en el CONTRATO que no hubieren resultado modificadas como consecuencia de la presente **ADENDA N° 1**, permanecen vigentes.

En fe de lo anteriormente expuesto, se extiende la presente **ADENDA N° 1** en la ciudad de Lima, Perú, a los 06 días del mes de Junio de 2013, en cuatro copias de igual valor que las partes contratantes e intervinientes suscriben en señal de conformidad.



[Handwritten signature]

MINCETUR

[Handwritten signature]

PROINVERSIÓN



[Handwritten signature]

INVERSIONISTA

[Handwritten signature]