

Letra "B"

Señor Notario:

Sírvase extender en su Registro de Escrituras Públicas, una en la que conste el presente Contrato de Compraventa de Lotes 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 Paola Franco Sotomayor, identificado con DNI N° 09297326 según designación efectuada mediante R.N. # 171-2006-MINCETUR/DM y, de la otra parte la empresa SAN AGUSTIN PARCAS S.A.C. con RUC N° 20573242850, con domicilio en Calle San Martín 550 - Miraflores, representado por Manuel García Martínez con DNI N° CE: 000133674, según poderes inscritos en la Partida Electrónica N° 11.87.5595 de la Oficina del Registro de Personas Jurídicas de LIMA (en adelante EL INVERSIONISTA).

en su calidad de Directora General de Oficina General de Administración

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 Director Ejecutivo ADJUNTO TORRE BALLENA identificado con DNI N° 09851165 según designación efectuada mediante R.D.E. 027-2006, exclusivamente a los efectos de lo establecido en la Cláusula Primera, Numeral 1.2, Cláusula Segunda Numeral 2.1 literal "e" del Contrato y Cláusula Séptima, Numeral 7.1. del presente Contrato

Intervienen en el presente Contrato EL GENSURIO MIRAFLORES DE TURISMO S.A.C. / INMOBILIARIA HOTELERA PAMA S.A.C. (nombre del Adjudicatario de la Buena Pro), en adelante "el Adjudicatario", con domicilio en CALLE SAN MARTIN 550 - MIRAFLORES / AV. GARIBAYSO DE LA UEGO 98 - LIMA debidamente representado por CPC. MARGA T. PEREZ CARRASCO / DR. MANUEL GARCIA MARTINEZ identificado con DNI N° 17903665 - C.E. N° 000133674 debidamente facultado al efecto mediante Poderes inscritos en el Registro Público (Anexo C-0004. Partida 0133514. / Anexo A 00001. Partida 11236256.)

En los términos y condiciones siguientes:

PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES

- 1.1 El Contrato se deriva del Proceso de Promoción de Inversión Privada (en adelante, "EL PROCESO") en el Proyecto Turístico El Chaco La Puntilla, que condujo PROINVERSIÓN. El Anexo 1 del Contrato describe el objeto de EL PROCESO. El Contrato se interpreta de conformidad con dicho anexo y ambos conforman una sola unidad contractual. Los lotes de terreno (en adelante, "LOS LOTES"), a los que se refiere el Contrato, son los lotes denominados en el Anexo 1 con las letras "B".
- 1.2 PROINVERSIÓN designará una entidad (en adelante "EL SUPERVISOR"), que será la encargada de la supervisión, administración, ejecución y cobranza de las obligaciones previstas en el presente Contrato; conforme a las facultades y obligaciones emanadas del Contrato de Supervisión, Administración y Cobranza a ser suscrito con PROINVERSIÓN o con la entidad que éste designe.



MARA PEREZ CARRASCO
MIRAFLORES DE TURISMO S.A.C.
Sub Gerente General

MANUEL GARCIA MARTINEZ
INMOBILIARIA HOTELERA PAMA S.A.C.
Gerente General

1.3 Para efectos del presente contrato se adoptan las siguientes definiciones:

- Compromiso de Inversión en la RNP.- Inversión que EL INVERSIONISTA se compromete a realizar dentro de la Reserva Nacional de Paracas de acuerdo a lo estipulado en la cláusula quinta del presente contrato.
- 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.
- Obras en la RNP.- Son las correspondientes al Compromiso de Inversión en la RNP.
- Obras de Proyecto.- Son aquellas que se construirán en los LOTES de acuerdo al compromiso asumido por el INVERSIONISTA en su propuesta técnica.

SEGUNDO: OBJETO DEL CONTRATO Y PACTO DE RESERVA DE PROPIEDAD

2.1 En virtud del presente Contrato:

- a) MINCETUR se obliga a transferir la propiedad de los LOTES, descritos 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.
- b) Los LOTES materia de la Compraventa se detallan en el cuadro siguiente y 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.

Lotes	Área
A	11,592.86 mt2
B	17,517.52 mt2
C	66,824.15 mt2
D	181,854.33 mt2

- c) El Precio del Lote o conjunto de Lotes objeto de la prestación a cargo de MINCETUR, asciende a la suma de US\$.....(.....DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA), 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 o conjunto de Lotes; y
- 2) Un pago final, equivalente al saldo del Precio del Lote o conjunto de Lotes, que deberá ser efectuado a la suscripción del Acta de Culminación de Obras.

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 en la RNP señalado en la Cláusula Quinta de este Contrato; y, (ii) se obliga a desarrollar EL PROYECTO de inversión en los LOTES materia de transferencia, a que se comprometió en EL PROCESO, cuyas características



MARA PÉREZ CARRASCO
MIRAFLORES DE TURISMO S.A.C.
Sub Gerente General

MANUEL GARCÍA MARTÍNEZ
MIRAFLORES DE TURISMO S.A.C.
Gerente General

están descritas en el Anexo 1 y en la Propuesta Técnica presentada por EL INVERSIONISTA durante EL PROCESO, la misma que en los aspectos especificados en la Cláusula Tercera, Numeral 3.1. del presente Contrato, también conforma la relación contractual como Anexo 2 del Contrato.

- e) EL INVERSIONISTA y MINCETUR, manifiestan por anticipado su consentimiento para que PROINVERSIÓN designe a EL SUPERVISOR y formalice la contratación correspondiente; de acuerdo a lo establecido en el Numeral 1.2 precedente y ejerza las acciones a que se refiere el Numeral 3.3.3 y otras que se indican en el presente Contrato y documentos Anexos

- 2.2 EL INVERSIONISTA reconoce y acuerda que LOS LOTES involucrados le serán transferidos "donde están y como están", declarando por tanto EL INVERSIONISTA conocer 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 de LOS LOTES, 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 de LOS LOTES.

Asimismo, la presente transferencia incluye todo cuanto de hecho o por derecho le pudiese corresponder a LOS LOTES involucrados, incluidos sus usos, costumbres, derechos de paso, servidumbres, entradas, salidas, aires, estructuras, instalaciones y accesorios que correspondan a los referidos LOTES.

- 2.3 EL INVERSIONISTA declara que, de acuerdo a las Bases y demás documentos derivados del Concurso Público para llevar adelante EL PROCESO realizó su propia investigación para la evaluación del presente Contrato, directamente o a través de terceros, por lo que no serán admisibles ajustes posteriores al Precio a que se refiere el Numeral 2.1 precedente o al monto y/o condiciones del Compromiso de Inversión a que se refiere la Cláusula Quinta, por cualquier causa, incluyendo de manera enunciativa el desconocimiento de información relativa a la situación, condiciones y realidad de LOS LOTES materia de transferencia.

- 2.4 LOS LOTES que se transfieren serán entregados a EL INVERSIONISTA, *in situ* y bajo acta de recepción, el día y hora que determine MINCETUR, dentro de un plazo no mayor de treinta (30) días calendarios siguientes a la fecha de celebración del Contrato. La entrega de LOS LOTES 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, se entenderá válidamente efectuada la transferencia del riesgo sobre LOS LOTES a EL INVERSIONISTA, de conformidad con lo establecido en el artículo 1568° del Código Civil.

La entrega se realizará con intervención de Notario Público y por cuenta de EL INVERSIONISTA, debiéndose dejar constancia en el acta de recepción indicada de LOS LOTES que se están entregando, o de las circunstancias indicadas anteriormente.



EL INVERSIONISTA se compromete a recibir LOS LOTES, materia del presente Contrato, en las condiciones establecidas en las Bases de EL PROCESO, que el INVERSIONISTA declara conocer y aceptar expresamente.

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 de LOS LOTES, a la total cancelación del Precio y suscripción del Acta de culminación de Obras de EL PROYECTO. Por lo cual, la sola entrega del bien no supone transferencia de propiedad de LOS LOTES. Asimismo, EL INVERSIONISTA asume el riesgo de la pérdida o deterioro desde el momento de la entrega.

Por el mérito de la presente declaración y, 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 asentar la misma en calidad de carga y/o restricción al derecho de propiedad que se transfiere sobre los LOTES, materia del presente contrato

TERCERO: 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. Ejecutar EL PROYECTO en LOS LOTES, 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 especificados en el Anexo 1 de este Contrato.

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).

En cuanto al cumplimiento de la capacidad de alojamiento a construirse y/o de número de lotes a habilitarse, en el caso que EL INVERSIONISTA, habiéndose presentado a la postura por el Conjunto A+B+C+D se haya hecho adjudicatario de la Buena Pro con una oferta sobre los Proyectos Resort y Condominio (Nota 6 del Cuadro 4 del Anexo 1 de este Contrato), estará obligado únicamente al estricto cumplimiento del número de habitaciones del Resort Turístico y número de lotes a habilitarse del Condominio ofrecidos.

3.1.2 Realizar las gestiones y trámites necesarios para la subdivisión y/o independización de LOS LOTES, materia del presente Contrato, que pudiera requerirse, ante las autoridades municipales, registrales y, en general, ante las



MARA PÉREZ CARRASCO
MIRAFLORES DE TURISMO S.A.C.
Sub Gerente General

MANUEL ENRIQUE MARTÍNEZ
EXMOBILIARIA HOTELERA BUENA S.A.C.
Gerente General

entidades o instancias competentes; sin perjuicio del compromiso asumido por MINCETUR, en lo que corresponda, conforme al Numeral 3.2.1.

Los gastos derivados de la subdivisión y/o independización de LOS LOTES, antes indicada, será 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 LOS LOTES materia del presente Contrato.
- 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 LOS LOTES materia de transferencia, tales como electricidad, agua potable y otras obras básicas de habilitación urbana; asumiendo los costos correspondientes
- 3.1.5. Cumplir con las obligaciones legales vinculadas al libre acceso a las playas (carga legal), a que se refiere la Ley N° 26856.
- 3.1.6. En el caso de los proyectos de alojamiento turístico (Proyectos 1, 2 y 3 del Cuadro 2 del Anexo 1 del presente Contrato), mantener a un "Operador Estratégico", sobre LOS LOTES, materia del presente Contrato, durante el período de ejecución de las obras, de acuerdo a los siguientes lineamientos:
 - a) Se define como "Operador Estratégico" al propio INVERSIONISTA (ya sea por sí mismo o a través de una Empresa Vinculada, de acuerdo a las Bases de EL PROCESO) en caso de haber participado en EL PROCESO como persona jurídica individual o al accionista o socio de EL INVERSIONISTA (en caso de haber participado en EL PROCESO como consorcio), que acreditó la experiencia referida a la administración y/o operación de establecimientos turísticos de acuerdo a Bases (ya sea por sí mismo o a través de una Empresa Vinculada, de acuerdo a las Bases de EL PROCESO) con la que el consorcio precalificó durante EL PROCESO, según lo establecido en el Anexo 1 del presente Contrato (Numeral 4: Requisitos de Precalificación).
 - b) En el caso que en el PROCESO se presentó EL INVERSIONISTA bajo un consorcio, esta obligación se refiere a mantener en la composición accionaria o, en general, en la propiedad societaria de la persona jurídica constituida por EL INVERSIONISTA, al integrante del consorcio que precalificó en la parte técnica (ya sea por sí mismo o a través de una Empresa Vinculada, de acuerdo a las Bases de EL PROCESO), con un porcentaje mínimo del 20% (VEINTE POR CIENTO) del capital social.
 - c) En caso que se desee transferir la propiedad, constituir cualquier otro derecho real o fiduciario, gravar y, en general, realizar cualquier cesión o acto de disposición sobre las acciones o participaciones societarias a terceros u otros socios que implique disminuir la participación de el "Operador Estratégico" en EL INVERSIONISTA, en el porcentaje mínimo de capital social conforme a lo indicado en el literal "b" precedente, se deberá obtener la autorización previa y por escrito de EL SUPERVISOR, previa verificación del cumplimiento de la experiencia técnica mínima correspondiente requerida en las Bases (Anexo 1 de este Contrato) de EL PROCESO.



Lo indicado en el párrafo precedente será igualmente aplicable en el supuesto de modificaciones del capital social, reorganización societaria y, en general, cualquier acuerdo societario que implique disminuir la participación de el "Operador Estratégico" en EL INVERSIONISTA, en el porcentaje mínimo de capital social indicado en el literal "b" precedente.

- d) Las condiciones establecidas en los literales "b" y "c" 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*).
- e) Será igualmente de aplicación lo establecido en los literales "b", "c" y "d" precedentes, en caso EL INVERSIONISTA se presentó a EL PROCESO a través de una persona jurídica individual que resultó adjudicataria de la Buena Pro del respectivo Concurso Público y con la cual se suscribe el presente Contrato.
- f) De conformidad con lo establecido en las Bases, si la experiencia técnica de EL INVERSIONISTA se acreditó a través de una Empresa Vinculada, éste se obliga a suscribir a la Fecha de Cierre un Contrato de Operación definitivo y mantenerlo, durante el plazo de vigencia del presente Contrato; el mismo que deberá garantizar por parte de dicha Empresa Vinculada el cumplimiento de la operación y administración de EL PROYECTO, en la parte pertinente, respecto de los LOTES materia del presente Contrato; de acuerdo a lo establecido en el Contrato y 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.

- 3.1.7. En el caso del Proyecto Condominio (Proyecto 4 del Cuadro 2 del Anexo 1 del presente Contrato), de conformidad con lo establecido en las Bases, si la experiencia técnica de EL INVERSIONISTA se acreditó a través de una Empresa Vinculada, éste se obliga a suscribir a la Fecha de Cierre un Contrato de Operación definitivo y mantenerlo, durante el plazo de ejecución de las obras; el mismo que deberá garantizar por parte de dicha Empresa Vinculada el cumplimiento de la operación y administración de EL PROYECTO, en la parte pertinente, respecto de los LOTES materia del presente Contrato; de acuerdo a lo establecido en el Contrato y 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.

- 3.1.8. Presentar a EL SUPERVISOR, 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 calendarios, contados a partir de la comunicación escrita de EL SUPERVISOR a EL INVERSIONISTA, indicándole el presente incumplimiento. En caso de incumplimiento en el pago de dicha penalidad en el plazo establecido, ésta se podrá hacer efectiva con cargo a la Garantía de Fiel Cumplimiento a que se refiere la Clausula Séptima del presente Contrato; procediéndose 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.

- 3.1.9. Aceptar la designación de EL SUPERVISOR que realice PROINVERSIÓN, aceptando que EL SUPERVISOR será la entidad encargada de la supervisión, administración, ejecución y cobranza de las obligaciones previstas en el presente Contrato; conforme a las facultades y obligaciones emanadas del Contrato de Supervisión, Administración y Cobranza suscrito para tal efecto.

En tal sentido, EL INVERSIONISTA se compromete a brindar a EL SUPERVISOR las facilidades de información y de acceso a LOS LOTES 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, y a lo que se establezca en el respectivo contrato a suscribirse con EL SUPERVISOR.

- 3.1.10. Otras obligaciones derivadas del presente Contrato y documentos Anexos que lo integran.

- 3.2. Son obligaciones de MINCETUR, las siguientes:

- 3.2.1. Suscribir, en lo que corresponda, la documentación que resulte necesaria para la subdivisión y/o independización de los LOTES involucrados 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.

- 3.2.2. Coadyuvar, en general, al cumplimiento de los términos del presente Contrato y documentos Anexos que lo integran; suscribiendo y dando trámite a las




MARA PEREZ CARRASCO
FLORES DE TURISMO S.A.C.
Sub Gerente General


MANUEL GARCIA MARTINEZ
RESERVA HOTELERA PUNTA S.A.C.
Gerente General

solicitudes y comunicaciones presentadas por EL INVERSIONISTA, según lo establecido en el presente Contrato.

- 3.2.3. Otras obligaciones derivadas del presente Contrato y documentos Anexos que lo integran.
- 3.3. Las obligaciones de EL SUPERVISOR se detallarán en el contrato que, en su oportunidad, se suscriba con tal propósito; conforme a lo establecido en los Numerales 1.2. y 2.1 literal "e" del presente Contrato

Sin perjuicio de lo anterior, son obligaciones de EL SUPERVISOR las siguientes:

- 3.3.1. 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 presentadas por EL INVERSIONISTA, según lo establecido en el presente Contrato.
- 3.3.2. Suscribir el Acta de Culminación de Obras de EL PROYECTO de acuerdo a lo especificado en el Numeral 4.5 del presente Contrato.
- 3.3.3. Ejercer todas aquellas acciones derivadas de las facultades que se indican en el Numeral 1.2 del presente Contrato y, en general, velar por el cumplimiento cabal y oportuno de todas y cada una de las obligaciones de EL INVERSIONISTA, durante el período de vigencia del presente Contrato.

Para tal efecto, conforme al contrato a suscribirse con EL SUPERVISOR, éste: (i) tendrá los derechos y acciones que a MINCETUR le corresponden como transferente de LOS LOTES, a fin de exigir el cumplimiento de las obligaciones a cargo de EL INVERSIONISTA establecidas y/o derivadas del presente Contrato y Anexos, y (ii) podrá 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.

- 3.3.4. Supervisar y administrar, en lo que corresponde esto último, los recursos derivados del pago del Compromiso de Inversión en la RNP a que se refiere el Numeral 2.1 literal "d" del presente Contrato. Para tal efecto, en el contrato respectivo a suscribir con EL SUPERVISOR se detallará el procedimiento pertinente para la aplicación de los recursos mencionados derivados del presente Contrato, y las obligaciones pertinentes a cargo de EL SUPERVISOR respecto a la administración de los recursos indicados; así como las facultades y obligaciones pertinentes de la Comisión de Uso de los Fondos, a que se refiere el Numeral 1.10 (Compromiso de Inversión) del Anexo 1 y Numeral 5.4 del presente Contrato.
- 3.3.5. En general, ejercer las facultades de supervisión respecto del cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente Contrato y documentos Anexos a cargo de EL INVERSIONISTA.




MARA PÉREZ CARRASCO
MIRAFLORES DE TURISMO S.A.C.
Sub Gerente General


MANUEL GARCÍA MARTÍNEZ
BIMOBILIARIA HOTELERA RAMA S.A.C.
Gerente General

CUARTO: EJECUCIÓN DE OBRAS DE EL PROYECTO

- 4.1. La ejecución de las obras sobre LOS LOTES, materia del presente Contrato, será realizada por EL INVERSIONISTA, de acuerdo a las condiciones y plazos a que se refiere de manera específica el Numeral 3.1 precedente, y documentos Anexos que integran el presente Contrato; sin perjuicio del cumplimiento de las demás obligaciones a cargo de EL INVERSIONISTA, durante dicha etapa, a que se refiere el presente Contrato y Anexos.
- 4.2. El plazo para la ejecución de las obras de EL PROYECTO podrá variar si surgen problemas en el desarrollo de las mismas, derivadas de caso fortuito o fuerza mayor según se define en el Numeral 7.2 del presente Contrato o causas no imputables a EL INVERSIONISTA, siempre que éste acredite haber actuado con la debida diligencia según se indica en el citado Numeral 7.2, y que se encuentren debidamente acreditadas.

En este caso, EL INVERSIONISTA deberá presentar a EL SUPERVISOR una solicitud por escrito de ampliación de plazo, indicando el período de ampliación requerido y sustentando las razones del mismo; así como adjuntando la correspondiente renovación de la Carta Fianza de Garantía de Fiel Cumplimiento del Contrato, de ser necesario. EL SUPERVISOR tendrá un plazo de treinta (30) días hábiles para emitir su pronunciamiento, a partir de la recepción de la respectiva solicitud con los adjuntos indicados. De no emitir EL SUPERVISOR pronunciamiento en el plazo antes señalado, deberá interpretarse que la solicitud de ampliación de plazo ha sido aceptada por el período solicitado por EL INVERSIONISTA.

- 4.3. En caso que al vencimiento del plazo (o ampliaciones del mismo tramitadas de acuerdo a lo señalado en el Numeral 4.2 precedente) para la ejecución de las obras sobre LOS LOTES, materia del presente Contrato, no se hubiese culminado las mismas en los términos a que se refiere el Numeral 3.1.1. y Anexo 3 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 y de acuerdo a los términos establecidos en el presente Contrato de las obras a ejecutar en los respectivos LOTES.

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 7.1 literal "e".

En caso de incumplimiento en el pago de dicha penalidad en el plazo establecido, ésta se podrá hacer efectiva con cargo a la Garantía de Fiel Cumplimiento a que se refiere la Cláusula Sexta del presente Contrato; procediéndose 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



- 4.4. EL INVERSIONISTA podrá efectuar modificaciones o ampliaciones a su Propuesta Técnica, siempre y cuando mantenga o mejore los parámetros que lo llevaron a ser Adjudicatario de la Buena Pro de EL PROCESO y siempre y cuando mantenga el cumplimiento de los requisitos y estándares a que se refiere el Numeral 3.1.1 y Anexo 1 del presente Contrato.
- 4.5. Una vez concluidas las obras en los términos a que se refiere el Numeral 3.1 del Contrato y Anexos que lo integran, EL INVERSIONISTA solicitará a EL SUPERVISOR la suscripción de un Acta de Culminación de Obras de EL PROYECTO, de acuerdo al Anexo 3 de este Contrato; el mismo que será suscrito tanto por EL INVERSIONISTA como por EL SUPERVISOR.

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

En caso que EL SUPERVISOR 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 que se refiere el Numeral 3.1 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 4.3 precedente; resultando de aplicación lo dispuesto en el segundo párrafo del citado Numeral 4.3.

- 4.6. En el supuesto que EL INVERSIONISTA haya optado por la Postura C+D o la Postura A+B+C+D y haya cumplido con ejecutar, a satisfacción del SUPERVISOR, de acuerdo a su Propuesta Técnica y a los requisitos técnicos establecidos en el presente Contrato, sólo alguno(s) de los proyectos de inversión correspondientes a la Postura y elegida, procederá el siguiente tratamiento:
- EL INVERSIONISTA cancelará el saldo del Precio correspondiente al LOTE o LOTES, sobre los cuales ha cumplido con ejecutar las inversiones en la fecha de suscripción de la respectiva Acta de Culminación de Obras;
 - MINCETUR transferirá la propiedad de lote o lotes correspondientes; y
 - Se ejecutará la Garantía de Fiel Cumplimiento como penalidad por el incumplimiento de la inversión no ejecutada.

El área del LOTE o LOTES a ser transferidos, no podrá ser mayor al área inicialmente prevista para el (los) proyecto(s) de inversión culminado(s).

QUINTO: COMPROMISO DE INVERSIÓN EN LA RNP

- 5.1. Con sujeción a lo dispuesto en el presente Contrato, EL INVERSIONISTA se obliga irrevocablemente al pago y cumplimiento de un "Compromiso de Inversión" en la RNP destinado al desarrollo o mejoramiento de infraestructura



MARA PEREZ CARRASCO
IRRAFLORES DE TURISMO S.A.C.
Sub Gerente General

MARA PEREZ CARRASCO
IRRAFLORES DE TURISMO S.A.C.
Sub Gerente General

turística y facilidades para la atención de los turistas dentro de la Reserva Nacional de Paracas.

El Compromiso de Inversión se determina de acuerdo a lo especificado en el Anexo 5.

- 5.2. El costo de los honorarios de EL SUPERVISOR 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 en la RNP, según se establezca en el respectivo contrato a suscribir con EL SUPERVISOR. Durante el periodo de ejecución de las obras, PROINVERSIÓN asumirá el pago correspondiente a dichos años. Iniciado el pago del Compromiso de Inversión, EL INVERSIONISTA descontará de las primeras cuotas a depositar, conforme a lo indicado en el Numeral 5.5 el importe del mismo hasta completar el monto total asumido por PROINVERSIÓN, procediéndolo a entregar directamente a PROINVERSIÓN.
- 5.3. PROINVERSIÓN designará una Comisión de Uso de los Fondos, entidad que determinará las obras específicas a ser implementadas con cargo al Compromiso de Inversión, así como la prioridad de su ejecución
- 5.4. Régimen de Depósitos del Compromiso de Inversión.-
- 5.4.1. EL INVERSIONISTA depositará los recursos involucrados en el Compromiso de Inversión en la RNP en el monto y/o porcentaje indicados en el Anexo 5, en calidad de pagos a cuenta del Compromiso de Inversión 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 determine PROINVERSIÓN o la entidad que ésta designe.
- 5.4.2. 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.
- 5.4.3. Todos los pagos del Compromiso de Inversión 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.
- 5.4.4. El hecho que EL INVERSIONISTA realice los depósitos antes indicados en su oportunidad o que EL SUPERVISOR 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 a formular reclamos posteriormente.
- 5.4.5. En el caso de los proyectos de alojamiento turístico (distintos al Condominio), EL INVERSIONISTA deberá remitir a EL SUPERVISOR dentro de los primeros diez (10) días hábiles del décimo tercer mes posterior a la conclusión del año que corresponda, de acuerdo a lo establecido en el Anexo 5 del presente Contrato, por correo certificado y por correo electrónico o en medio magnético (disquete o disco compacto), una liquidación de los depósitos realizados correspondientes al Compromiso de Inversión correspondiente calculada por EL INVERSIONISTA, así como copia del Registro de Ventas en la parte del mismo correspondiente al año respectivo, con la certificación del contador de



EL INVERSIONISTA que corresponde al registro de ventas por todo el periodo anual respectivo.

- 5.4.6. En caso de demora en el pago de los depósitos del Compromiso de Inversión, 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; quedando, EL INVERSIONISTA en el supuesto de retraso en el pago de los depósitos correspondientes al Compromiso de Inversión constituido en mora automática, sin necesidad de intimación previa en mora.

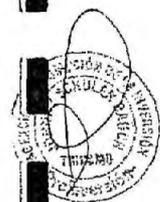
En caso que, por disposición legal expresa, no pudiese aplicarse en calidad de interés moratorio la tasa antes indicada, automáticamente se aplicará, en calidad de interés moratorio, la tasa máxima correspondiente que sea fijada por el Banco Central de Reserva del Perú para obligaciones pactadas en moneda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

- 5.4.7. La falta de pago de dos (2) cuotas consecutivas, correspondientes al Compromiso de Inversión a cargo de EL INVERSIONISTA, por cualquiera de los LOTES, materia del presente Contrato, originará la ejecución de la Garantía de Fiel Cumplimiento a que se refiere la Cláusula Séptima, por el monto adeudado; debiendo EL INVERSIONISTA reemplazar la garantía ejecutada por el monto inicial y en los mismos términos establecidos en el presente Contrato y Anexos.

- 5.5. Procedimiento para la ejecución de obras con cargo al Compromiso de Inversión en la RNP.-

Sin perjuicio del detalle que se establecerá en el Contrato de Supervisión, Administración y Cobranza que en su oportunidad se suscriba con tal propósito, y conforme a lo establecido en el Numeral 1.2. del presente Contrato, el procedimiento general a seguir es el siguiente:

- 5.5.1. La Comisión de Uso de los Fondos remitirá a EL SUPERVISOR dentro del primer año contado a partir de la firma del presente Contrato, y en función de los estimados de Compromisos de Inversión 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 implementados con un orden de prioridad predeterminado, conteniendo las especificaciones técnicas requeridas así como el estimado de costo.
- 5.5.2. Las obras en la RNP con cargo al Compromiso de Inversión 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 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, en cuyo caso EL INVERSIONISTA deberá entregar a éste los recursos depositados en la cuenta a que se refiere el Numeral 5.4.1 de acuerdo a las instrucciones de EL SUPERVISOR y considerando el régimen de instrucciones de dicha cuenta; o ser ejecutada con cargo al Compromiso de Inversión de periodos futuros, según corresponda.



MARA PÉREZ CARRASCO
MIRAFLORES DE TURISMO S.A.C.
Sub Gerente General

MANUEL GARCÍA MARTÍNEZ
MIRAFLORES DE TURISMO S.A.C.
Gerente General

- 5.5.3. EL SUPERVISOR, durante los dos primeros meses de cada año de iniciado el pago del Compromiso de Inversión en la RNP, preparará un Plan de Inversión para el año en curso, conteniendo, entre otros aspectos, las especificaciones técnicas requeridas y estimado de costos de acuerdo a lo aprobado por la Comisión de Uso de Fondos (Numeral 5.5.1) y plazos estimados de ejecución. Para tal efecto, EL SUPERVISOR instruirá a EL INVERSIONISTA respecto de las obras a ser ejecutadas con cargo a los depósitos realizados respecto del Compromiso de Inversión; verificando la posterior ejecución de los mismos, conforme a lo indicado en el Numeral 5.5.4 siguiente.

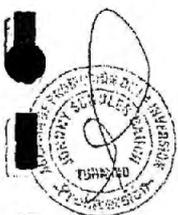
Al término de cada año, EL SUPERVISOR informará a la Comisión de Uso de los Fondos de las obras y presupuesto ejecutado.

- 5.5.4. Auditor de Inversión.- EL SUPERVISOR podrá designar a un Auditor de Inversión, que será la entidad que actuará como auditora del Compromiso de Inversión en la RNP asumido por EL INVERSIONISTA y de las obras correspondientes EL PROYECTO de inversión a que se comprometió en EL PROCESO.

El costo de los honorarios del Auditor de Inversión será asumido por EL SUPERVISOR.

EL SUPERVISOR y/o Auditor de Inversión, de ser designado éste, verificarán el cumplimiento de las obras a ser ejecutadas por EL INVERSIONISTA comprendidas en el Compromiso de Inversión en la RNP, de acuerdo a lo establecido en el contrato a suscribirse con éste y con arreglo a las pautas siguientes, que EL INVERSIONISTA declara aceptar expresamente:

- a. La revisión y examen correspondiente se efectuará al término del plazo establecido para la ejecución de las obras respectivas. 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 SUPERVISOR y/o Auditor de Inversión a fin que cumpla con su labor.
- c. EL SUPERVISOR y/o Auditor de inversión deberá emitir un informe de la revisión sobre la ejecución de las obras, dentro de los treinta (30) días hábiles de haber completado dicha revisión, cuyo dictamen deberá consignar de manera fehaciente el cumplimiento o incumplimiento de los compromisos de inversión en la RNP asumidos por EL INVERSIONISTA. En caso el informe lo realice el Auditor de Inversión, dicho informe deberá ser confirmado por EL SUPERVISOR, considerando el plazo antes indicado.
- d. El informe antes indicado será puesto en conocimiento de EL INVERSIONISTA, quien podrá manifestar su desacuerdo y/u observaciones al contenido del mismo, debidamente sustentadas, en el plazo de quince (15) días útiles desde su recepción, o



responder a EL SUPERVISOR las observaciones planteadas en el referido informe. Transcurrido dicho plazo, el informe quedará firme y EL SUPERVISOR 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 comprendidas en el Compromiso de Inversión en la RNP.

- e. EL SUPERVISOR dará por cumplido la ejecución de las obras pertinentes comprendidas en el Compromiso de Inversión en la RNP, si dentro del plazo de treinta (30) días hábiles o calendario indicados en los literales "c" o "d", respectivamente, EL SUPERVISOR directamente o el Auditor de Inversión emite un certificado o constancia que acredite que se ha cumplido con las obras comprendidas en el Compromiso de Inversión en la RNP o se han levantado las observaciones planteadas según literal "d" precedente, según corresponda.

5.5.5. En función de los montos destinados al Compromiso de Inversión 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.

5.5.6. En caso que EL INVERSIONISTA no cumpla con la obligación de ejecutar las obras comprendidas en el Compromiso de Inversión en la RNP, EL SUPERVISOR y/o PROINVERSIÓN podrá ejecutar, en calidad de penalidad, la Garantía de Fiel Cumplimiento a que se refiere la Cláusula Séptima, por el valor total de las obras cuya ejecución fue parcial o totalmente incumplida; debiendo EL INVERSIONISTA reemplazar la garantía ejecutada por el monto inicial y en los mismos términos establecidos en el presente Contrato y Anexos



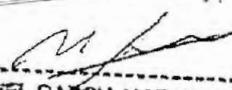
SEXTO: GARANTÍA DE FIEL CUMPLIMIENTO



6.1. EL INVERSIONISTA se encuentra obligado a entregar una Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato, consistente en una Carta Fianza bancaria, solidaria, irrevocable, incondicionada, sin beneficio de excusión, renovable y de realización automática a favor de EL SUPERVISOR 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:

- a) A la firma del presente Contrato, EL INVERSIONISTA entrega una Carta Fianza bancaria, a favor de EL SUPERVISOR y/o PROINVERSIÓN, equivalente al PRECIO de LOS LOTES materia del presente Contrato, lo que da el monto de US\$..... (..... DÓLARES AMERICANOS), para garantizar el cumplimiento de las obligaciones a cargo de éste durante la etapa de ejecución de las obras de EL PROYECTO, el pago de las penalidades establecidas en el presente Contrato, así como el pago del saldo del Precio de LOS LOTES.
- b) Una vez culminadas las obras por EL INVERSIONISTA, sobre LOS LOTES materia de transferencia, en los términos a que se refiere el presente Contrato y documentos Anexos, EL INVERSIONISTA constituirá una Carta Fianza bancaria, en los términos antes indicados, a favor de EL SUPERVISOR y/o PROINVERSIÓN, por el monto indicado en el Cuadro


MARA PEREZ CARRASCO
MIRAFLORES DE TURISMO S.A.C.
Sub Gerente General


MANUEL GARCIA MARTINEZ
BENICOMILIPMA HOTELERA PARA S.A.C.
Gerente General

6.2, Numeral 5 del Anexo 1 del presente Contrato, continuación, ítem "Del año 1 al año 2"

Dicha Carta Fianza servirá para garantizar el pago de los depósitos y cumplimiento del Compromiso de Inversión 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 y Anexo 1.

c) Al inicio del tercer año, luego de la ejecución de las obras de EL PROYECTO según lo indicado en el literal "b" precedente, EL INVERSIONISTA constituirá una Carta Fianza bancaria, en los términos antes indicados a favor de EL SUPERVISOR 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 y cumplimiento del Compromiso de Inversión en la RNP y, en general, las obligaciones vigentes a cargo de EL INVERSIONISTA, 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 de EL INVERSIONISTA.

6.2. En caso de ejecución, total o parcial, de la Garantía de Fiel Cumplimiento, EL INVERSIONISTA deberá restituir o renovar la misma al monto original pactado y en las condiciones establecidas. 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 podrá dar por resuelto automáticamente el presente Contrato, conforme a lo establecido en el Numeral 7.1 literal "e".

6.3. 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, en calidad de penalidad, al uso programado para el Compromiso de Inversión en la RNP establecido en el presente Contrato y Anexos; sin perjuicio del derecho para reclamar daño ulterior, de ser el caso.

SÉTIMO: EFECTOS DEL INCUMPLIMIENTO Y RESOLUCIÓN

7.1. En caso de incumplimiento, o cumplimiento parcial tardío o defectuoso, de las obligaciones a cargo de EL INVERSIONISTA -salvo que deriven de caso fortuito o fuerza mayor conforme a lo indicado en el Numeral 7.2 del presente Contrato o se esté en el supuesto de ampliación de plazo para ejecución de obras a que se refiere el Numeral 4.2 precedente- se procederá conforme a lo siguiente:

a) La aplicación de las penalidades establecidas 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. Los recursos derivados de la aplicación de penalidades se destinarán por EL SUPERVISOR al uso programado para el Compromiso de Inversión en la RNP establecido en el presente Contrato y Anexos; sin perjuicio del derecho para 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 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 podrá ejecutar la Garantía de Fiel Cumplimiento a que se refiere el Numeral 6.1 literal "a".

El ejercicio de tales acciones deja a salvo el derecho de EL SUPERVISOR o de la entidad del Estado que corresponda de reclamar la indemnización correspondiente por daños y perjuicios ulteriores; la que, en caso de reconocerse por la autoridad pertinente, será aplicada a favor del Compromiso de la RNP de Inversión indicado en la Cláusula Quinta del presente Contrato.

- c) Una vez culminada la ejecución de las obras por EL INVERSIONISTA, EL SUPERVISOR podrá ejecutar la Garantía de Fiel Cumplimiento, a que se refiere el Numeral 6.1 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, de acuerdo a lo establecido en el Numeral 6.1 literales "a", "b" y "c" precedentes; en cuyo caso también los recursos que se obtengan se aplicarán al Compromiso de Inversión en la RNP, de acuerdo a lo establecido en la Cláusula Quinta y Numeral 6.3 precedente.

- d) Para los efectos del cumplimiento de las obligaciones a cargo de EL INVERSIONISTA antes indicado, se considera plazo de vigencia del presente Contrato, mientras existan obligaciones vigentes a cargo de EL INVERSIONISTA, 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 de EL PROYECTO en los LOTES, materia del presente Contrato, en el plazo y condiciones previstas, conforme a lo dispuesto en el Numeral 3.1 y Anexo 3 (Acta de Culminación de Obras) del presente Contrato.
- e.2.) El establecimiento de cargas y gravámenes en LOS LOTES, materia de transferencia, sin recabar la autorización previa y por escrito de EL SUPERVISOR, de conformidad con lo establecido en el Numeral 8.2 del presente Contrato.
- e.3.) La cesión de los derechos y obligaciones o la transferencia de LOS LOTES, en forma total o parcial, sin la autorización previa y por escrito de EL SUPERVISOR, de conformidad con lo establecido en el Numeral 8.2 del presente Contrato.
- e.4) La no renovación de la Garantía de Fiel Cumplimiento, en caso de ejecución de la misma, conforme a lo indicado en el Numeral 6.2, y,



en general, el incumplimiento de EL INVERSIONISTA en el otorgamiento o renovación de la Garantía de Fiel Cumplimiento del Contrato.

- f) En caso que 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 de LOS LOTES y EL INVERSIONISTA perderá todas inversiones realizadas sobre los LOTES 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 comunique notarialmente a EL INVERSIONISTA que hace valer la presente cláusula resolutoria; haciéndose efectiva dicha resolución en la fecha de recepción en el domicilio señalado por EL INVERSIONISTA de la comunicación antes indicada.

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

- 7.2. 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 las autoridades estatales, 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 ante la otra 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.

OCTAVO: DISPOSICIONES VARIAS

8.1. 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 de LOS LOTES 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 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 de LOS LOTES 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 valorarán 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 derivados de los beneficios trasladados bajo cualquier modalidad serán declarados como ingresos para efectos de la base cálculo del Compromiso de Inversión en la RNP señalada en el en el Numeral 5.1 del presente Contrato.

8.2. **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 LOS LOTES o sobre las edificaciones construidas o por construirse en dichos LOTES, salvo autorización expresa y por escrito de EL SUPERVISOR.

8.3. **Consentimiento y Gastos.-** El Contrato se entenderá celebrado al momento de la suscripción del presente documento por los contratantes y por los intervinientes. Será de cargo de EL INVERSIONISTA todos los gastos y tributos que el Contrato de Compraventa de LOS LOTES origine, y en general, cualquier gasto derivado de la celebración del Contrato.

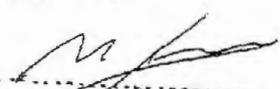
8.4. **Información.-** A solicitud de EL SUPERVISOR, EL INVERSIONISTA pondrá a disposición de aquél la información y documentación societaria, tributaria y contable que juzgue necesaria para comprobar el correcto cumplimiento del cálculo y pago del Compromiso de Inversión en la RNP. Para tal efecto, EL SUPERVISOR deberá cursar una comunicación a EL INVERSIONISTA especificando la información requerida, la misma que deberá ser atendida dentro de los siete (7) días hábiles siguientes.

Asimismo, EL SUPERVISOR podrá realizar en cualquier momento y sin previo aviso, visitas a LOS LOTES 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.

8.5. **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 de EL/LOS LOTES(S) 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 10º del Decreto Legislativo N° 776.




MARA PEREZ CARRASCO
MIRAFLORES DE TURISMO S.A.C.
Sub Gerente General


MANUEL GARCIA MARTINEZ
AGENCIARIA HOTELERA PUNTA S.A.C.
Gerente General

NOVENO: 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

DÉCIMO: 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.

DÉCIMO PRIMERO: INTERPRETACIÓN Y EJECUCIÓN DEL CONTRATO

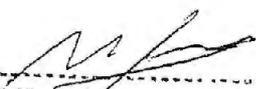
11.1 Para efectos de la interpretación, aplicación y ejecución del presente Contrato, primará lo establecido en los siguientes documentos y en el orden que se indica a continuación:

- a) El presente Contrato, debidamente suscrito, así como sus documentos Anexos.
- b) 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.
- c) Las Bases Consolidadas del Concurso Público para EL PROCESO.

11.2 Para tal efecto, los documentos indicados en los literales "b" y "c" precedente se consideran parte integrante del presente Contrato.



MARA PEREZ CARRASCO
MIRAFLORES DE TURISMO S.A.C.
Sub Gerente General



MANUEL GARCIA MARTINEZ
MIRAFLORES HOTELERA S.A.C.
Gerente General

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

DÉCIMO SEGUNDO: 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:

Nombre: Paola Franco Sotomayor
Cargo: Directora General de la Oficina General de Promoción
Fecha: 24 / 05 / 2006

POR EL INVERSIONISTA

Nombre: Manuel Garcia
Cargo: Gerente General
Fecha: 24 / 05 / 2006



POR PROINVERSIÓN:

Nombre: ~~Manuel Garcia~~ JORGE LEÓN BALLÉN
Cargo: Director Ejecutivo Adjunto
Fecha: 24 / 05 / 2006



POR EL ADJUDICATARIO:

Nombre _____
Cargo: _____
Fecha: ____ / ____ / ____

MARA PEREZ CARRASCO
MIRAFLORES DE TURISMO S.A.C.
Sub Gerente General

MANUEL GARCIA MARTINEZ
INDUSTRIA HOTELERA PABIA S.A.C.
Gerente General

Anexo 1.-TÉRMINOS DE REFERENCIA

1. OBJETO Y REGLAS DEL CONCURSO

- 1.1 **Objeto del Concurso.-** La Reserva Nacional de Paracas ofrece muchas oportunidades de inversión y desarrollo turístico, debido a sus características naturales y arqueológicas, así como a la infraestructura disponible (puerto, aeropuerto y accesos viales). En ese 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)¹.

El Concurso se ejecutará bajo los mecanismos y procedimientos establecidos en el Decreto Legislativo N° 674 y sus normas complementarias, bajo la conducción del Comité, en virtud de la Resolución Suprema N° 195-2003-EF del 2 de Octubre de 2003. Las Bases fueron aprobadas por Acuerdo del Consejo Directivo de PROINVERSIÓN, adoptado en sesión de fecha 12 de agosto de 2004.

Las Bases Consolidadas fueron aprobadas por Acuerdo del Consejo Directivo de PROINVERSIÓN, adoptado en sesión de fecha

- 1.2 **Lotes y proyectos.-** A los efectos del Concurso, se ha considerado conveniente dividir idealmente el terreno antes referido en cinco (5) lotes, denominados A, B, C, D y E, para que se ejecuten en ellos los siguientes proyectos:

N°	Proyecto	Lotes	Área
1	Albergue	A	11,592.86 mt2
2	Hostal	B	17,517.52 mt2
3	Resort	C	66,824.15 mt2
4	Condominio Vacacional	D	181,854.33 mt2
5	Un embarcadero turístico	E	

La identificación de los lotes por su ubicación, área, linderos, perímetros y demás características, se encuentran en los planos y memorias descriptivas adjuntas al final del presente Anexo.

El Concurso que se convoca tiene por objeto seleccionar a los inversionistas privados que se hará cargo del desarrollo de los cuatro primeros proyectos citados. El eventual desarrollo y operación del embarcadero turístico estaría a cargo de la municipalidad del sector.

La independización registral de los lotes adjudicados se llevará a cabo luego de la suscripción del contrato (s) respectivo de Compra Venta de lote (s), de acuerdo a los resultados del concurso. Dicho trámite estará a cargo del adjudicatario (s) del lote (s) respectivo; no obstante, el MINCETUR, en calidad de transferente de los lotes suscribirá la documentación que resulte necesaria

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

para la subdivisión y/o independización de los lotes involucrados a favor del respectivo adjudicatario (s) y coadyuvará en la realización de las gestiones necesarias para tal efecto.

Para efectos de las presentes Bases, se define como **Contrato de Transferencia de Lotes** al Contrato de Compra-Venta de Lotes (con reserva de propiedad).

- 1.3 **Pago del Precio.-** El "Precio" a pagarse por los lotes resultará de la multiplicación del área de los lotes indicados en el Numeral 1.2. por el valor por metro cuadrado fijado en el Cuadro 1.

Los Adjudicatarios se comprometerán a efectuar el pago del Precio del(os) lote(s) bajo la descripción que sigue:

a.- A la firma del Contrato de Compraventa del (los) Lote (s), el pago inicial equivalente al 40% (cuarenta por ciento) del Precio fijado en las presentes Bases.

b.- A la suscripción del Acta de Culminación de Obras de EL PROYECTO (Anexo 3 del Contrato), el pago final equivalente al saldo de Precio fijado en las presentes Bases.

La transferencia de propiedad del (los) Lote(s) se realizaría, sólo a la suscripción del Acta de culminación de Obras y cancelación total del Precio. En el caso de las Posturas por los Conjuntos C+D y A+B+C+D de no cumplirse con la ejecución de la totalidad de los Proyectos requeridos, la transferencia de propiedad de los Lotes se realizaría en forma parcial, de acuerdo a los Proyectos ejecutados en cumplimiento con lo especificado en las Bases.

Cuadro 1.- "Precio" por m2

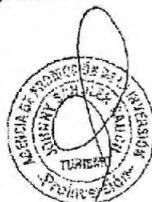
Lote	Proyecto Destino	"Precio" US\$/M2
A	Albergue turístico	3.88 X 4.00
B	Hostal de 3 estrellas	3.34
C	Resort turístico	2.61 X 3.01
D	Condominio	2.50 X 2.39

- 1.4 **Acumulación de lotes.-** Los Postores pueden postular a conjuntos de lotes, o a lotes individuales. Las posturas posibles para conjuntos de lotes son únicamente las siguientes: (i) posturas para el conjunto A+B+C+D, y, (ii) posturas para el conjunto C+D.

- 1.5 **Aprobación de Propuestas Técnicas**
Se considerará como aprobadas y aptas para ser calificadas, aquellas Propuestas Técnicas que cumplan con los parámetros establecidos en los Numerales 2 y 3 de los Presentes Términos de Referencia.

- 1.6 **Calificación de la Propuesta Técnica y Adjudicación de la Buena Pro.**

1.6.1 La calificación de las Propuestas Técnicas se efectuará de acuerdo a los puntajes establecidos en el Cuadro 2. Para la Adjudicación de la



MARA PÉREZ CARRASCO
DIRAFLORES DE TURISMO S.A.C.
Sub Gerente General

MANUEL GARCÍA MARTÍNEZ
DIRECTOR GENERAL HOTELERA PUNTA S.A.C.
Gerente General

Buena Pro, se elegirá a la Propuesta Técnica que obtenga el mayor Puntaje Total, obtenido de la siguiente manera:

a) Para lotes individuales:

Puntaje Total Lote(i) =

$$\text{Unidades Proyecto Lote(i)} \times \text{Puntaje por Unidad Proyecto Lote (i)} + 0.2 \times \%CN$$

b) Para Conjuntos de Lotes:

Puntaje Total Conjunto A+B+C+D =

$$\begin{aligned} & (\text{Unidades Proyecto 1} \times \text{Puntaje por Unidad Proyecto 1}) + \\ & (\text{Unidades Proyecto 2} \times \text{Puntaje por Unidad Proyecto 2}) + \\ & (\text{Unidades Proyecto 3} \times \text{Puntaje por Unidad Proyecto 3}) + \\ & (\text{Unidades Proyecto 4} \times \text{Puntaje por Unidad Proyecto 4}) + \\ & 0.2 \times \%CN \end{aligned}$$

Puntaje Total Conjunto C+D =

$$\begin{aligned} & (\text{Unidades Proyecto 3} \times \text{Puntaje por Unidad Proyecto 3}) + \\ & (\text{Unidades Proyecto 4} \times \text{Puntaje por Unidad Proyecto 4}) + \\ & 0.2 \times \%CN \end{aligned}$$

Donde: %CN = es el porcentaje el Componente Nacional (suma de los costos de los bienes y servicios elaborados en territorio nacional, empleados durante la etapa de ejecución de las obras) referencial, fijado de acuerdo a lo especificado en el Cuadro 2.1.

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

Cuadro 2.1.- Valores para el porcentaje del Componente Nacional referencial (%CN)

I. Posturas para lotes individuales:				
Lote	Proyecto		Valores de %CN	
A	1	Albergue turístico	Si CN mayor o igual a S/. 207,000: %CN = 100	Si CN menor a S/. 207,000, %CN = 0
B	2	Hostal de 3 estrellas	Si CN mayor o igual a S/. 414,000: %CN = 100	Si CN menor a S/. 414,000, %CN = 0
C	3	Resort turístico	Si CN mayor o igual a S/. 1,380,000: %CN = 100	Si CN menor a S/. 1,380,000, %CN = 0
D	4	Condominio	Si CN mayor o igual a S/. 663,500: %CN = 100	Si CN menor a S/. 663,500, %CN = 0
II. Posturas para conjuntos de lotes				
Conjunto de lotes			Valores de %CN	
Conjunto A+B+C+D			Si CN mayor o igual a S/. 2,324,000, %CN = 400	Si CN menor a S/. 2,324,000, %CN = 0
Conjunto C+D			Si CN mayor o igual a S/. 2,043,500, %CN = 200	Si CN menor a S/. 2,043,500, %CN = 0

Donde: CN = Componente Nacional = suma de los costos en Nuevos Soles de los bienes y servicios elaborados en territorio nacional, empleados durante la etapa de ejecución de las obras. "

1.6.2 En caso se presenten posturas para conjuntos de lotes, se procederá del siguiente modo:

- a) Si existiera por lo menos una postura válida para el Conjunto A+B+C+D y no existiera por lo menos una postura válida para todos y cada uno de los lotes individuales, la postura o posturas para el Conjunto se evaluarán y adjudicarán con preferencia a las demás que hubieren.
- b) Si existiera por lo menos una postura válida para el Conjunto C+D y no existiera por lo menos una postura válida para cada uno de los lotes individuales C y D, la postura o posturas para el Conjunto C+D se evaluarán y adjudicarán con preferencia a las posturas para los lotes individuales C y D.
- c) Si existiera por lo menos una postura válida para el Conjunto A+B+C+D y por lo menos una oferta válida para todos y cada uno de los lotes individuales, la mayor postura para el Conjunto se comparará con la suma de las cuatro mayores ofertas individuales.
- d) Si existiera por lo menos una postura válida para el Conjunto A+B+C+D, por lo menos una postura válida para Conjunto C+D y por lo menos una oferta válida para todos y cada uno de los lotes individuales, la mayor postura para el Conjunto C+D se comparará con la suma de las dos mayores ofertas individuales para los lotes C y D. El mayor valor resultante se sumará a las dos mayores ofertas individuales por los lotes A y B y se comparará con la mayor postura para el Conjunto A+B+C+D.

Cuadro 2.- Puntajes para la calificación de la Propuesta Técnica

Lote	Proyecto	Unidad	Puntaje por Unidad (Nota 1)	
A	1	Albergue turístico	Cama	5
B	2	Hostal de 3 estrellas	Habitación	20
C	3	Resort turístico	Habitación	40
D	4	Condominio	Lote	8

Puntaje Total Proyecto (i) = Unidades Proyecto (i) x Puntaje por Unidad Proyecto (i)
Donde: Unidades Proyecto = Número correspondiente de "Unidades" ofrecidas en la Propuesta Técnica.

Nota 1.- El Postor que concurre por el Conjunto A+B+C+D y escoja la opción de desarrollar solamente el Resort y el Condominio (Nota 6 del Cuadro 4), se hará acreedor a una bonificación adicional de 1,000 puntos.



1.7 Reglas para la conformación de los Consorcios y Participación de Operador en la Persona Jurídica que actuará de Inversionista (adquirente) en el Contrato de Transferencia de Lotes

En el caso de que un Consorcio se presente y resulte Adjudicatario, durante el período de vigencia del Contrato y mientras existan obligaciones vigentes por parte del Inversionista (adquirente) que suscribe dicho Contrato, éste podrá solicitar al Supervisor, un cambio en la conformación del mismo (en cuanto a porcentajes de participación y/o número de integrantes). El Supervisor tendrá un plazo de treinta (30) días calendario para emitir su pronunciamiento, a partir de la recepción de la respectiva solicitud escrita. De no emitir El Supervisor pronunciamiento en el plazo antes señalado, deberá entenderse aceptada la solicitud de modificación presentada por el Inversionista, en los términos planteados.

Sin embargo, está obligado a mantener en la persona jurídica a constituir conforme al Numeral 5.1.3 de las Bases, por un plazo mínimo equivalente al plazo de ejecución total de las obras en LOS LOTES involucrados, al integrante que acreditó la experiencia técnica (ya sea por sí mismo o a través de una empresa vinculada) con la que se hizo adjudicatario de la Buena Pro y en el caso de los proyectos de alojamiento turístico (Proyectos 1, 2 y 3 del Cuadro 2 del ANEXO 1, TERMINOS DE REFERENCIA de las presentes Bases), con una participación mínima del 20% del capital social. Esta obligación será igualmente aplicable en caso resulta Adjudicatario una persona jurídica individual."

1.8 Destino 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. Asimismo, descontará del pago denominado Precio, reteniéndolo para sí, la alícuota de 2% a que se refiere el Artículo 30 del Decreto Legislativo N° 674.

1.9 Condiciones.- En los acápites que siguen, se definen las condiciones mínimas, tanto las generales (aplicables a todos los proyectos) como las específicas (aplicables a cada proyecto en particular), que regirán la elaboración de las Propuestas Técnicas que deseen presentar los Postores, así como la ulterior relación contractual.

Una vez adjudicada la Buena Pro las Propuestas Técnicas conformarán la relación contractual y serán obligatorias, en los aspectos referidos a capacidad de alojamiento y estándares ofrecidos (Proyectos de alojamiento turístico) y de número de lotes a ser habilitados (proyecto de condominio vacacional). No obstante, el Adjudicatario podrá efectuar, siempre y cuando mantenga o mejore los parámetros que lo llevaron a ser Adjudicatario de la Buena Pro y siempre y cuando mantenga el cumplimiento de los requisitos mínimos establecidos en los presentes Términos de Referencia; modificaciones o ampliaciones a su Propuesta Técnica.

1.10 Compromiso de Inversión en la RNP.- El "Compromiso de Inversión en la RNP" constituirá la obligación asumida por el adjudicatario 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:



- (i) En el caso de los Proyectos N° 1, 2 y 3, (Lotes A, B y C, respectivamente), de periodicidad anual, será equivalente al 3% de los ingresos brutos (netos de impuestos) anuales que el Adjudicatario perciba por la explotación económica de los lotes y los proyectos que en dichos lotes se ejecuten. 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 Nuevos Soles.
- (ii) En el caso del Proyecto N° 4 (Lote D, Condominio), de periodicidad anual, será un monto fijo igual a US\$ 545,562.72 (quinientos cuarenta y cinco mil quinientos sesenta y dos y 72/100 dólares americanos, que se pagará en 24 cuotas trimestrales de US\$ 22,731.78 (veintidos mil setecientos treinta y uno y 78/100) dólares americanos cada una, empezando en el trigésimo sexto (36) mes posterior a aquel en que se suscriba el Contrato. El monto de tales cuotas no se modificará por diferencias respecto del área del Lote D, que pudieran presentarse en el futuro.

Todos los pagos del Compromiso de Inversión 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.

El Compromiso de Inversión en la RNP 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 con cargo al Compromiso de Inversión en la RNP; siendo además el interlocutor entre la Comisión de Uso de los Fondos y el Adjudicatario. La supervisión de la utilización de los recursos antes mencionados estará a cargo de una Comisión de Uso de los Fondos conformada, cuando menos por el Gobierno Regional de Ica, MINCETUR, el Instituto Nacional de Recursos Naturales la Municipalidad Distrital de Paracas y PROINVERSIÓN.

Sin perjuicio de lo establecido en el Contrato y 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 en la RNP a cargo del Adjudicatario.

2. CONDICIONES GENERALES

2.1 Normas aplicables.- Los inversionistas que resulten Adjudicatarios deberán ejecutar el Contrato cumpliendo toda la normatividad pertinente, actual o futura, relacionada con la planificación, autorización, construcción, operación y comercialización de los proyectos.

2.2 Habilitación urbana.- La habilitación urbana de los lotes correrá íntegramente por cuenta de los respectivos Adjudicatarios.



MARA PEREZ CARRASCO
IRAFLORES DE TURISMO S.A.C.
Sub Gerente General

MANUEL GARCIA MARTINEZ
PIMORCUPIA HOTELERA RAMA S.A.C.
Gerente General

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 de infraestructura. 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 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 los LOTES se desarrollen, y que requieran llevar a cabo actividades de limpieza, mantenimiento u otros, y en general de remediación ambiental, éstas se realizarán bajo la responsabilidad de el adjudicatario, cuando el hecho que haya causado la contaminación o el daño medio ambiental que requiera la 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:


MARA PEREZ CARRASCO
MIRAFLORES DE TURISMO S.A.C.
Sub Gerente General


GABRIEL GARCIA MARTINEZ
MIRAFLORES DE TURISMO S.A.C.
Gerente General

Cuadro 3.- Parámetros Urbanísticos para el Proyecto Chaco La Puntilla

USOS	Coefficiente de edificación	Altura máxima de edificación	Densidad máxima Hab/(Ha. bruta)	Area libre mínima
Alojamiento	0.4	3 pisos (9 m)	150	60%
Servicios Generales del Resort	0.4	6 pisos (9 m)	125	60%
Vivienda vacacional	0.4	2 pisos (6 m) más terraza	125	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 deberán recibir un tratamiento paisajístico, con excepción del área intangible de 18,226 m² delimitada por el 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.- Los Adjudicatarios deberá desplegar sus actividades de construcción y explotación de los Proyectos, observando la legislación de la materia que protege el patrimonio cultural y arqueológico de la República del Perú.

En el caso de los LOTES B y C, deberá tenerse en cuenta el área intangible de aproximadamente 1.82 has ubicada dentro de dichos lotes, en la cual se han encontrado evidencias arqueológicas. Sobre dicha área intangible no podrá realizarse actividad alguna sin el previo consentimiento y autorización del Instituto Nacional de Cultura, conforme consta en el Plan de Mitigación presentado en el Informe Final de Evaluación Arqueológica "La Puntilla - El Chaco" y en los Oficios No 0742-2002-INC/DGPA-D y No 766-2002-INC/DGPA-D, que el Postor declara conocer.

Igualmente, en el caso de los LOTES B y C, si el Adjudicatario considera necesario el desarrollo de obras que impliquen 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 Instituto Nacional de Cultura.

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

MARA PEREZ CARRASCO
RAFLORES DE TURISMO S.A.C.
Sub Gerente General

MANUEL GARCIA MARTINEZ
INMOBILIARIA HOTELERA RAMA S.A.C.
Gerente General

deberá contemplar trabajos de monitoreo permanente en coordinación con el Instituto Nacional de Cultura.

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:** (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.
- **Estudio Económico Financiero:** (i) Evaluación económica del proyecto siguiendo la técnica de Flujos de Caja Descontados, para un horizonte de 18 años y de ser el caso, para cada etapa del mismo.



3. CONDICIONES ESPECÍFICAS

Cuadro 4.- Requisitos mínimos para el Proyecto El Chaco La Puntilla

Proyecto Destino		Capacidad	Plazo máximo de construcción de obras (Nota 5)
N°		Mínima	
<i>Posturas para lotes individuales</i>			
1	Albergue turístico (Nota 1)	120 camas	3 años
2	Hostal de 3 estrellas (Notas 1 y 2)	60 habitaciones	3 años
3	Resort turístico (Notas 1, 2 y 3)	100 habitaciones	3 años
4	Condominio (Nota 4)	200 lotes para unidades de vivienda	4 años
<i>Posturas para el conjunto A+B+C+D</i>			
Resort turístico (Notas 1, 2, 3 y 6) + Condominio (Notas 2, 3 y 4)		120 camas en Albergue turístico+ 60 habitaciones en Hostal de 3 estrellas+100 habitaciones en resort + 200 lotes para unidades de vivienda.	4 años

MARA PÉREZ CARRASCO
MIRAFLORES DE TURISMO S.A.C.
Sub Gerente General

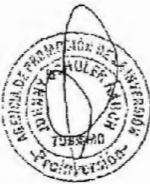
MARCELO SANCHEZ
MIRAFLORES DE TURISMO S.A.C.
Gerente General

Posturas para el conjunto C+D

Resort turístico (Notas 1, 2 y 3) + Condominio (Notas 2, 3 y 4)	100 habitaciones en resort + 200 lotes para unidades de vivienda.	4 años
--	---	--------

Notas:

1. Los proyectos de establecimientos de hospedaje, deberán contar 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 que abarca parte del área de los lotes B y C.
3. En el mar y con frente al Lote C se localiza un muelle, cuya restauración, operación y mantenimiento será responsabilidad del Adjudicatario de este Lote, por lo que deberá obtener los permisos y licencias otorgados por la Dirección de Capitanías y Guardacostas (DICAPI) necesarios para la restauración y administración del mismo. El proyecto deberá respetar el trazo de la vía pública de acceso a los LOTES C y D, según Plano N° HU02.
4. El requisito mínimo consignado se refiere a la habilitación urbana de los lotes. El proyecto del Condominio Vacacional deberá contar con las condiciones, servicios y estándares de calidad exigidos para una Habilitación para Uso de Vivienda Temporal o Vacacional, de acuerdo a lo dispuesto por el Reglamento Nacional de Construcciones vigente. El Adjudicatario se obligará a no dar al lote un destino distinto al previsto, debiendo asegurarse que la explotación del mismo (vía arrendamiento o cualquier otra forma jurídica) respete la continuidad de dicha obligación.
4. Los plazos máximos indicados para la ejecución de las obras de infraestructura propuestas por el Postor en su Propuesta Técnica serán contados a partir de la suscripción del contrato.
5. El postor interesado en adquirir la totalidad del terreno, tiene como alternativa a los requisitos exigidos para alojamiento, construir sólo un Resort con 120 habitaciones + 200 lotes para unidades de vivienda vacacional.
6. En este caso el postor podrá elegir libremente la ubicación y distribución de los mismos dentro de la totalidad del terreno a ser adjudicado, siempre y cuando cumpla con los demás parámetros mínimos establecidos en los presentes Términos de Referencia.



MARA PÉREZ CARRASCO
MIRAFLORES DE TURISMO S.A.C.
Sub Gerente General

MANUEL GARCÍA MARTÍNEZ
MIRAFLORES DE TURISMO S.A.C.
Gerente General

4. REQUISITOS DE PRECALIFICACIÓN

Cuadro 5.- Requisitos de Precalificación del Proyecto El Chaco La Puntilla

POSTURAS POSIBLES		REQUISITOS MÍNIMOS	
		Patrimonio Neto Mínimo (millones de US\$)	Experiencia técnica mínima
Posturas para conjuntos de lotes	A+B+C+ D	4.4	<ul style="list-style-type: none"> • 5 años de experiencia en administración y promoción de hostales, hoteles, resorts o proyectos similares • Durante los últimos 5 años contados hasta la fecha de convocatoria del Concurso, ejecución de proyectos de urbanizaciones, viviendas, clubes residenciales, clubes de playa y similares, por un monto de inversión, por proyecto individual, no menor de US\$ 1 millón.
	C+D	3.5	
Posturas para lotes individuales	A	0.3	• 5 años de experiencia en administración de albergues o cualquier otro establecimiento turístico
	B	0.6	• 5 años de experiencia en administración de hostales, hoteles, resorts o similares
	C	1.5	• 5 años de experiencia en administración y promoción de hoteles, resorts o similares
	D	2.0	• Durante los últimos 5 años contados hasta la fecha de convocatoria del Concurso, ejecución de proyectos de urbanizaciones, viviendas, clubes residenciales, clubes de playa y similares, por un monto de inversión por proyecto individual, no menor de US\$ 1 millón



[Signature]
MARA PÉREZ CARRASCO
MIRAFLORES DE TURISMO S.A.C.
Sub Gerente General

[Signature]
MUEL GARCÍA MARTÍNEZ
INMOBILIARIA HOTELERA RAHA E.A.C.
Gerente General

5. GARANTÍAS A PRESENTAR SEGÚN EL TIPO DE POSTURA

Cuadro 6.- Garantías requeridas para el Proyecto El Chaco La Puntilla

Cuadro 6.1.- Garantías de Seriedad y Vigencia de Propuesta Técnicas y Garantía de Impugnación requeridas para el Proyecto El Chaco La Puntilla

POSTURAS POSIBLES		GARANTÍAS	
		Seriedad y Vigencia de Propuesta Técnica	Impugnación
Posturas para conjuntos de lotes	A+B+C+D	50,000	60,000
	C+D	50,000	60,000
Posturas para lotes individuales	A	20,000	50,000
	B	20,000	50,000
	C	20,000	50,000
	D	20,000	50,000



Cuadro 6.2- Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato requeridas para el Proyecto El Chaco La Puntilla

Posturas para lotes individuales				
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
A	Albergue Turístico	10% V.P.I.	33% V.P.I.	Renovable cada año, igual a: IBPU x ASPA
B	Hostal de 3 estrellas	10% V.P.I.	30% V.P.I.	Renovable cada año, igual a: IBPU x ASPA
C	Resort Turístico	10% V.P.I.	35% V.P.I.	Renovable cada año, igual a: IBPU x ASPA
D	Condominio	10% V.P.I.	US\$545,563	US\$90,927 x ASPC



Postura para Conjunto de Lotes A+B+C+D (Todos los Proyectos)

Monto de la Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato	
Durante la	Durante el resto de años de vigencia del Contrato