

REPÚBLICA DEL PERÚ



**ProInversión**

Agencia de Promoción de la Inversión Privada - Perú

**CONTRATO DE CONSTITUCION DE DERECHO DE SUPERFICIE PARA EL  
DISEÑO, CONSTRUCCIÓN, EQUIPAMIENTO, OPERACIÓN Y  
MANTENIMIENTO DEL GRAN ACUARIO NACIONAL Y OBRAS Y SERVICIOS  
COMPLEMENTARIOS**

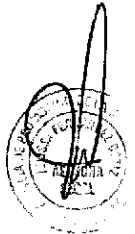
A handwritten signature in black ink.  
A circular stamp from the Oficina de Promoción de Inversiones. The text inside the stamp reads: "OFICINA DE PROMOCIÓN DE INVERSIONES", "FRENTE GAMALEY 12011E", "ASESOR FINANCIERO", and "ProInversión".

ENERO, 2015

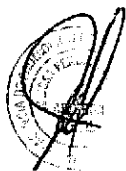
## INDICE

SECCIÓN I	ANTECEDENTES	08
SECCIÓN II	DEFINICIONES	10
	Acreeador Permitido:	10
	Acta de Aceptación de Obra	10
	Acta de Aprobación del Estudio Definitivo de Ingeniería:	10
	Acta de Recepción y Aprobación del Equipamiento	10
	Acta de Entrega de los Terrenos:	10
	Acta de Transferencia de los Bienes afectados al Contrato	10
	Adjudicatario:	10
	Autoridad Gubernamental:	11
	Autoridad Ambiental Competente:	11
	Bases:	11
	Bienes afectados al Contrato	11
	Cierre Financiero	11
	Comité de Aceptación	11
	Construcción:	11
	Constructor (es):	11
	Contrato de Constitución de Derecho de Superficie:	11
	Contrato de Construcción:	11
	Control efectivo:	11
	Derecho de Superficie:	11
	Días:	12
	Días calendario	12
	Diseño:	12
	Dólares o US\$:	12
	Empresa Afiliada	13
	Empresa Matriz:	13
	Empresa Subsidiaria:	13
	Empresa Vinculada:	13
	Empresa Bancaria y de Seguros:	13
	Equipamiento:	12
	Especificaciones Socio Ambientales	12

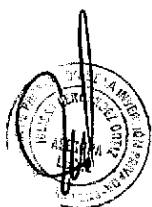
Estudio de Impacto Ambiental (EIA):	13
Especificaciones Técnicas Básicas:	12
Estudios Definitivos de Ingeniería:	13
Fecha de Adjudicación de la Buena Pro	13
Fecha de Inicio de Construcción:	13
Fecha de Inicio de Explotación del Contrato	13
Fecha de Suscripción del Contrato	13
Garantía de Fiel Cumplimiento de ejecución de Obras:	13
Garantía de Fiel Cumplimiento del Contrato de Constitución de Derecho de Superficie:	13
Garantías (Bancaria o De Aseguradoras):	13
Gastos Generales:	14
IGV:	14
Informe de Penalidades	14
Infraestructura:	14
Infraestructura Nueva:	14
Inversión Proyectada Referencial:	14
Inversión Proyectada Referencial en Infraestructura y Equipamiento	14
Inversiones Obligatorias	14
Leyes y Disposiciones aplicables:	14
LIBOR (London Interbank Offered Rate):	14
Mantenimiento:	14
Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento:	14
Obras:	14
Obras Civiles:	14
Oferta:	14
Operación:	15
Parte:	15
Partes:	15
Pasivo ambiental:	15
Propietario:	15
Propuesta Económica:	15
Propuesta Técnica:	15
Proyecto:	15
Reincidencia en el incumplimiento contractual	15
Reporte de avance de obras:	15



Resolución del CONTRATO:	15
Servicio:	15
Superficiario:	16
Supervisor de Diseño, Construcción y Equipamiento:	16
Supervisor de la Contrato y de las Operaciones:	16
Terrenos:	16
Tipo de Cambio:	16
Toma de posesion	16
Usuario (s):	16
SECCIÓN III OBJETO Y MODALIDAD DEL CONTRATO	17
SECCIÓN IV CONDICIONES PRELIMINARES	19
Declaraciones del Superficiario	21
Declaraciones del Propietario	21
Obligaciones del Superficiario a la Fecha de Cierre	21
Obligaciones del Propietario a la Fecha de Cierre	23
SECCIÓN V PLAZO DEL CONTRATO	24
Plazo	24
Suspensión del plazo	24
SECCIÓN VI RÉGIMEN DE BIENES	25
De los Terrenos objeto del Derecho de Superficie	25
Toma de posesión de los Terrenos entregados en Superficie	25
Obligaciones de la Superficiario respecto de los Bienes afectados al CONTRATO	25
De las servidumbres	27
Defensas Posesorias	27
Tranferencia de los Bienes al Finalizar el Contrato:	28
Cierre Financiero	28
SECCIÓN VII DEL ESTUDIO DEFINITIVO DE INGENIERÍA	29
Del Estudio Definitivo de Ingenieria	29
Libro de Obra	29
Cronograma Detallado de Ejecución de Obras	30
Inicio de Obras	30
Ampliación del Plazo de Ejecución de Obras	30
Aceptación de las Obras	31
Prueba de Funcionamiento	33
SECCIÓN VIII PUESTA EN OPERACIÓN COMERCIAL	33



Planificación de la Operación	33
Permisos y Licencias	33
SECCIÓN IX DEL MANTENIMIENTO DE LOS BIENES DEL CONTRATO	35
Obligaciones de la Superficiario	35
SECCIÓN X EXPLOTACIÓN DEL CONTRATO	36
Derechos y Deberes del Superficiario	36
Inicio de la Explotación	36
Organización de los Servicios	36
Información	37
Derechos y Reclamos de los Usuarios	37
Servicios Complementarios	37
SECCIÓN XI PRECIOS	39
Precio por Servicio	39
Precio por Servicio Complementario	39
Publicidad de los Precios	39
SECCIÓN XII RÉGIMEN ECONÓMICO	40
SECCIÓN XIII GARANTÍAS	41
Garantía de Propietario a Favor del Superficiario	41
Garantía de Fiel Cumplimiento de Obras	41
Garantía de Fiel Cumplimiento de Contratos de Concesión	42
Ejecución de las Garantías	42
SECCIÓN XIV RÉGIMEN DE SEGUROS Y RESPONSABILIDAD DEL SUPERFICIARIO	43
Aprobación	43
Clases de Pólizas de Seguros	43
Comunicación	45
Vigencia de las Pólizas	45
Derecho del Propietario a Asegurar	45
Responsabilidad del Superficiario	46
Otras Responsabilidades y Obligaciones del Superficiario	46
Obligación del Propietario	46
SECCIÓN XV CONSIDERACIONES SOCIO AMBIENTALES	48
Obligaciones Generales Socio Ambientales del Superficiario	48
Documentación Ambiental del Contrato	48
Estudio de Impacto Ambiental	48
Especificaciones Socio Ambientales para las Construcciones	49



Informes Ambientales durante la Construcción	50
SECCIÓN XVI    RELACIONES CON SOCIOS, TERCEROS Y PERSONAL	51
Cesión o Transferencia del Contrato	51
Cláusulas contractuales	51
Relaciones de personal	52
SECCIÓN XVII    DEL SUPERVISOR	53
Disposiciones Comunes	53
Opiniones Previas	53
Supervisión de ejecución de Obras	54
Supervisión de la Explotación y/o Operación	54
SECCIÓN XVIII    TERMINACIÓN DEL CONTRATO	56
Resolución del CONTRATO	56
Término por Vencimiento del Plazo	56
Término por Mutuo Acuerdo	56
Resolución por incumplimiento del Superficiario	56
Resolución del CONTRATO por incumplimiento de PROPIETARIO	58
Facultad de PROPIETARIO de Resolver el CONTRATO	59
Terminación por Fuerza Mayor o Caso Fortuito	59
Devolución de Garantía de Fiel Cumplimiento	60
Pago de Obligaciones del Superficiario	60
Efectos de la Terminación	60
Procedimiento para la Subsanación en caso de Incumplimiento del Superficiario	61
Procedimiento para el rescate en caso de Resolución del Contrato	61
SECCIÓN XIX    SUSPENSIÓN DE LAS OBLIGACIONES	63
Procedimiento para la Declaración de Suspensión	63
Efectos de la Declaración de Suspensión	64
Mitigación	64
SECCIÓN XX    SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS	65
Ley Aplicable	65
Ámbito de Aplicación	65
Criterios de Interpretación	65
Renuncia a Reclamaciones Diplomáticas	66
Trato Directo	66
Arbitraje	67
Reglas Procedimentales Comunes	68



SECCIÓN XXI	MODIFICACIONES AL CONTRATO	70
SECCIÓN XXII	PENALIDADES	71
SECCIÓN XXIII	DOMICILIOS	72
	Fijación	72
	Cambios de domicilio	72

ANEXO I: INFORMACIÓN GENERAL DEL CONTRATO

ANEXO II: GARANTÍA DE FIEL CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO

ANEXO III: GARANTÍA DE FIEL CUMPLIMIENTO DE EJECUCIÓN DE OBRAS

ANEXO IV: TESTIMONIO DE LA ESCRITURA PUBLICA DE CONSTITUCIÓN SOCIAL Y ESTATUTO DEL SUPERFICIARIO

ANEXO V: PODER DE REPRESENTANTE LEGAL DEL SUPERFICIARIO

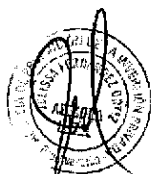
ANEXO VI: PODERES DEL SOCIO ESTRATEGICOS

ANEXO VII: PROPUESTA ECONOMICA

ANEXO VIII: PENALIDADES APLICABLES AL CONTRATO

ANEXO IX: FNANCIERO

ANEXO X: PROPUESTA TECNICA



## CONTRATO DE CONSTITUCION DE DERECHO DE SUPERFICIE PARA EL DISEÑO, CONSTRUCCIÓN, EQUIPAMIENTO, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL GRAN ACUARIO NACIONAL Y OBRAS Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS

Señor Notario:

Sírvase extender en su Registro de Escrituras Públicas una en la que conste el Contrato de Constitución de Derecho de Superficie para el Diseño, Construcción, Equipamiento, Operación y Mantenimiento del Gran Acuario Nacional y Obras y Servicios Complementarios, suscrito entre el Estado de la República del Perú, actuando a través de Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento - MVCS, en adelante el Propietario, con domicilio en \_\_\_\_\_ Lima, Perú, debidamente representado por \_\_\_\_\_, con D.N.I. N° \_\_\_\_\_, debidamente facultado mediante \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_, y de la otra parte, la empresa \_\_\_\_\_, en adelante el Superficiario, con domicilio en \_\_\_\_\_, debidamente representada por \_\_\_\_\_, con D.N.I. N° \_\_\_\_\_, con domicilio en \_\_\_\_\_, debidamente facultado(s) al efecto, según poder que obra inscrito en la Partida Electrónica N° \_\_\_\_\_ del Registro de Personas Jurídicas de Lima.

A la Propietaria y a la Superficiaria se les denominará conjuntamente las Partes.

El Contrato de Constitución de Derecho de Superficie para el Diseño, Construcción, Equipamiento, Operación y Mantenimiento del Gran Acuario Nacional y Obras y Servicios Complementarios, en adelante el CONTRATO, se suscribe en los términos y condiciones siguientes:

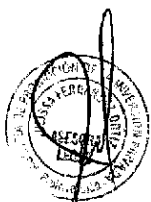
### SECCIÓN I: ANTECEDENTES

- 1.1 El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, MVCS, es un organismo rector del sector Vivienda, Construcción y Saneamiento, creado por Ley N° 27779, que forma parte del Poder Ejecutivo, que constituye un pliego presupuestal con autonomía administrativa y económica, de acuerdo a ley, que regula y ejecuta las políticas en materia de vivienda, urbanismo, construcción y saneamiento.
- 1.2 De conformidad con lo establecido en el literal e) de la Trigésima Tercera Disposición Complementaria Final de la Ley N° 30114, Ley de Presupuesto del Sector Público para el Año Fiscal 2014 se autorizó al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento a formular, aprobar, ejecutar e implementar proyectos de inversión de Parques Acuáticos en el marco del Programa Nuestras Ciudades, como parte del equipamiento e infraestructura urbana.
- 1.3 Mediante Oficio N° 1247-2014-VIVIENDA-DM recibido el 3 de diciembre de 2014, precisado por el Oficio N° 1250-2014-VIVIENDA-DM de fecha 4 de diciembre de 2014, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento solicitó a la Agencia de Promoción de la Inversión Privada - PROINVERSIÓN, disponga las acciones necesarias a fin de incorporar al proceso de promoción de la inversión privada a su cargo, el activo ubicado entre el Circuito de Playas y el Océano Pacífico, a la altura de la Calle Comandante Ladislao Espinar y la Calle Independencia, distrito de San Miguel, departamento de Lima, sobre el cual se desarrollará el Proyecto "Gran Acuario Nacional y obras y servicios complementarios".
- 1.4 Mediante Acuerdo PROINVERSION N° 647-2-2014-CPD, de fecha 5 de diciembre de 2014, el Consejo Directivo de PROINVERSIÓN acordó incorporar al proceso de promoción de la inversión privada, bajo los mecanismos del Decreto Legislativo N° 674 y sus normas reglamentarias y complementarias, el activo sobre el cual se desarrollará el Proyecto antes referido y asimismo, que la modalidad de





- Promoción de la Inversión Privada para dichos activos sería, según correspondiera, la establecida en los literales a) y/o c) del Artículo 2° del Decreto Legislativo N° 674. Dicho acuerdo fue ratificado mediante Resolución Suprema N° 079-2014-EF publicada con fecha 10 de diciembre de 2014.
- 1.5 Por Acuerdo del Consejo Directivo de PROINVERSIÓN adoptado en su sesión del \_\_\_\_\_ 2014, se aprobó el Plan de Promoción de la Inversión Privada para el desarrollo del proyecto "Gran Acuario Nacional y obras y servicios complementarios".
  - 1.6 Mediante Resolución Suprema N° \_\_\_\_\_ publicada con fecha \_\_\_\_\_ de 2014, se ratificó el acuerdo del Consejo Directivo de PROINVERSIÓN, antes referido.
  - 1.7 En Sesión del \_\_\_\_\_ el Comité de PROINVERSIÓN en Proyectos de Infraestructura y Servicios Públicos Sociales, Minería, Saneamiento, Irrigación y Asuntos Agrarios - PRO DESARROLLO aprobó las Bases y la convocatoria al Concurso de Proyectos Integrales para la entrega en Derecho de Superficie del proyecto "Gran Acuario Nacional y obras y servicios complementarios".
  - 1.8 La Convocatoria al Concurso de Proyectos Integrales para la entrega en Derecho de Superficie del proyecto "Gran Acuario Nacional y obras y servicios complementarios", fue publicada en los diarios El Peruano, El Comercio y Gestión, los días \_\_\_\_\_, publicándose las Bases del Concurso en la página Web de PROINVERSIÓN.
  - 1.9 En Sesión de fecha \_\_\_\_\_, el Consejo Directivo de PROINVERSIÓN aprobó la Versión Final del Contrato de Constitución de Derecho de Superficie del proyecto "Gran Acuario Nacional y obras y servicios complementarios", a ser suscrito entre la República del Perú, representada por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, y el Superficiario.
  - 1.10 El Comité de PROINVERSIÓN en Proyectos de Infraestructura y Servicios Públicos Sociales, Minería, Saneamiento, Irrigación y Asuntos Agrarios - PRO DESARROLLO, con fecha \_\_\_\_\_, adjudicó la buena pro del Concurso de Proyectos Integrales para la entrega en Derecho de Superficie del "Gran Acuario Nacional y obras y servicios complementarios", al Postor \_\_\_\_\_, cuyos integrantes han constituido al Superficiario, quien ha acreditado el cumplimiento de las condiciones previstas en las Bases del Concurso para proceder a la suscripción de este Contrato.
  - 1.11 Mediante \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_ se autorizó al señor \_\_\_\_\_ para que en representación del Propietario, suscriba el presente Contrato de Constitución de Derecho de Superficie.



## SECCIÓN II: DEFINICIONES

En este CONTRATO, los siguientes términos tendrán los significados que a continuación se indican:

### Acreeedor Permitido:

El concepto de Acreeedores Permitidos es sólo aplicable para los supuestos del Endeudamiento Garantizado Permitido. Para tales efectos, Acreeedor Permitido será:

- a) Cualquier institución multilateral de crédito de la cual el Estado de la República del Perú sea miembro;
- b) Cualquier institución o cualquier agencia gubernamental de cualquier país con el cual el Estado de la República del Perú mantenga relaciones diplomáticas;
- c) Cualquier institución financiera aprobada por el Estado de la República del Perú y designada como Banco Extranjero de Primera Categoría según la circular vigente emitida por el Banco Central de Reserva del Perú;
- d) Cualquier otra institución financiera internacional aprobada por el CONCEDENTE que tenga una clasificación de riesgo no menor a la clasificación de la deuda soberana peruana de largo plazo;
- e) Cualquier institución financiera nacional aprobada por el CONCEDENTE, clasificada como institución con una calificación de riesgo no menor a "A" por una empresa clasificadora de riesgo nacional debidamente autorizada;
- f) Todos los inversionistas institucionales así considerados por las normas legales vigentes que adquieran directa o indirectamente cualquier tipo de valor mobiliario emitido por el CONCESIONARIO, tales como las Administradoras de Fondos de Pensiones (AFP);
- g) Cualquier patrimonio fideicometido o sociedad titulizadora constituida en el Perú o en el extranjero; y,
- h) Cualquier persona jurídica que adquiera directa o indirectamente cualquier tipo de valor mobiliario emitido por el CONCESIONARIO mediante oferta pública.

Los acreedores permitidos no deberán tener ningún tipo de vinculación con el CONCESIONARIO, de conformidad con lo indicado en la Resolución CONASEV N° 090-2005-EF-94.10, o norma que la sustituya.

### Acta de Aceptación de las Obras

Es el documento suscrito por el Propietario y el Superficiario, mediante el cual se deja constancia de la aceptación de las Obras y/o Equipamiento, debiendo señalar en dicho documento la fecha en la que el Propietario otorgue la conformidad de las Obras ejecutadas.

### Acta de Aprobación del Estudio Definitivo de Ingeniería:

Es el documento que será emitido a fin de dejar constancia de la aprobación del Proyecto de Construcción de Obras y su conversión en Estudio Definitivo de Ingeniería (EDI).

### Acta de Correcto Funcionamiento

Es el documento suscrito por el Propietario, el Supervisor y el Superficiario, mediante el cual se deja constancia del correcto funcionamiento de las Obras.

### Acta de Entrega de los Terrenos:

Es el documento suscrito por el Propietario y el Superficiario mediante el que se deja constancia que el Superficiario ha tomado posesión del terreno en el estado en que se encuentra, y que será destinado a la ejecución del CONTRATO

### Acta de Transferencia de los Bienes afectados al CONTRATO:

Es el documento suscrito por el Propietario y el Superficiario mediante el cual se deja constancia de la transferencia en favor del Propietario de los Bienes afectados al CONTRATO una vez producida la Resolución o Término del CONTRATO.

### Adjudicatario:

Es el \_\_\_\_\_ favorecido con la adjudicación de la Buena Pro.



**Autoridad Gubernamental:**

Es cualquier gobierno o autoridad nacional, regional o municipal, y/o cualquiera de sus dependencias o agencias, regulatorias o administrativas, o cualquier entidad u organismo del Perú que conforme a ley ejerza poderes ejecutivos, legislativos o judiciales, o que pertenezca a cualquiera de los gobiernos, autoridades o instituciones anteriormente citadas, con competencia sobre las personas o materias en cuestión.

**Autoridad Ambiental Competente:**

Es la entidad competente que deberá aprobar del Estudio de Impacto Ambiental y/o la emisión de las autorizaciones correspondientes vinculadas a la conservación del medio ambiente, de conformidad a las Leyes y Disposiciones vigentes que fueren aplicables.

**Bases:**

Es el documento emitido por el Comité de Proinversión en Proyectos de Infraestructura y Servicios Públicos Sociales, Minería, Saneamiento, Irrigación y Asuntos Agrarios- PRO DESARROLLO, por el cual se fijaron los términos y condiciones bajo los cuales se desarrolló el Concurso y el Derecho de Superficie.

**Bienes afectados al CONTRATO:**

Son los bienes muebles o inmuebles que de una u otra forma se encuentran incorporados al CONTRATO, están afectados a éste o constituyen bienes inseparables del objeto de la mismo, Son: i) El terreno; ii) la Infraestructura incluyendo cualquier bien que se hubiera integrado a la Construcción y no pueda ser separado sin afectar el adecuado funcionamiento de las mismas, así como las Inversiones Adicionales y iii) Equipamiento. Dichos bienes son esenciales para la prestación del servicio, y serán entregados al Propietario al término del CONTRATO.

**Cierre Financiero:**

Es el proceso por el cual el Superficiario acreditará al Propietario que cuenta con el compromiso de financiamiento necesario para ejecutar la Construcción de la Infraestructura de acuerdo a lo previsto en las cláusulas 6.23 y siguientes.

**Comité de Aceptación:**

Es el comité técnico integrado por (XX) profesionales del Propietario designados para efectos de realizar la verificación de la Infraestructura y del Equipamiento conforme a lo señalado en la Sección VII.

**Construcción:**

Comprende todas las actividades necesarias para la realización y la puesta en operación del proyecto.

**Constructor (es):**

Es la Persona que ejecutará las actividades correspondientes al diseño y la construcción de las Obras del Derecho de Superficie y que acredite los requisitos de experiencia solicitados en las Bases.

**Contrato de Constitución de Derecho de Superficie o Contrato:** Es el Contrato de Constitución de Derecho de Superficie, sus anexos, apéndices y cualquier otro documento que se integre a éste, celebrado entre el Superficiario y el Propietario, para desarrollar el diseño, financiamiento, construcción, operación y mantenimiento del Proyecto, el mismo que regirá las relaciones entre las Partes durante el plazo de Derecho de Superficie. Asimismo, en este Contrato se regula la prestación del Servicio y demás condiciones establecidas para dichos efectos entre el Superficiario y el Propietario.

**Contrato de Construcción:** Es el contrato que será celebrado entre el Superficiario y el Constructor para que este último se haga cargo, por cuenta del Superficiario, del diseño y ejecución de las Obras que se realicen en el Derecho de Superficie. La celebración de este contrato no limitará las responsabilidades del Superficiario.

**Control Efectivo:** Una persona natural o jurídica ostenta Control Efectivo de una persona jurídica o está sometida a control común con ésta, cuando:

- Cuenta con más del cincuenta por ciento (50%) del poder de voto en la junta general de accionistas o de socios, a través de la propiedad directa de los títulos representativos del capital



- social o indirectamente mediante contrato de usufructo, prenda, fideicomiso, sindicación y similares o cualquier otro acto jurídico; o,
- De manera directa o indirecta tiene la facultad para designar o remover a la mayoría de los miembros del directorio u órgano equivalente, que le permita controlar o ejercer la mayoría de los votos en las sesiones de directorio u órgano equivalente, o para gobernar las políticas operativas o financieras bajo un reglamento o contrato cualquiera fuera su modalidad; o,
  - Por cualquier otro mecanismo o circunstancia (contractual o no), controla el poder de decisión en la otra empresa de manera efectiva.

En adición a lo anterior y siempre que resulte aplicable, a efectos de determinar el control efectivo, se tomará en cuenta lo dispuesto en la Resolución CONASEV N° 090-2005-EF-94.10, modificada por la Resolución CONASEV N° 005-2006-EF/94.10, por la Resolución CONASEV N° 016-2007-EF-94.10, por la Resolución SMV N° 005-2014-SMV-01 o norma que la sustituya o modifique.

#### **Derecho de Superficie:**

Es la relación jurídica de derecho público que se establece entre el Propietario y el Superficiario a partir de la suscripción del Contrato, mediante la cual el Propietario otorga al Superficiario el derecho real para construir sobre la misma, cuyas facultades son similares a las del Propietario, durante el plazo de vigencia de la misma y el Superficiario se hace responsable por el diseño, financiamiento, construcción, operación y mantenimiento del Proyecto, conforme a los términos del CONTRATO y con sujeción a lo dispuesto en las Leyes y Disposiciones Aplicables .

#### **Días:**

Son los días hábiles, es decir, que no sean sábado, domingo o feriado no laborable en la ciudad de Lima. También se entienden como feriados los días en que los bancos en la ciudad de Lima no se encuentran obligados a atender al público por disposición de la Autoridad Gubernamental y los feriados regionales no laborables.

#### **Días calendarios:**

Son todos los días, incluyendo sábados, domingos y feriados.

#### **Diseño:**

Se vincula a las actividades relacionadas a la elaboración del Estudio Definitivo de Ingeniería.

#### **Dólares o US\$:**

Es la moneda o el signo monetario de curso legal en los Estados Unidos de América.

**Empresa Afiliada:** Una empresa será considerada afiliada a otra empresa cuando el Control Efectivo de tales empresas lo ejerza una misma Empresa Matriz.

**Empresa Matriz:** Es aquella empresa que posee el Control Efectivo de otra. También está considerada en esta definición aquella empresa que posee el Control Efectivo de una Empresa Matriz, tal como ésta ha sido definida, y así sucesivamente.

**Empresa Subsidiaria:** Es aquella empresa cuyo Control Efectivo es ejercido por otra empresa.

**Empresa Vinculada:** Es cualquier Empresa Afiliada, Subsidiaria o Matriz entre sí.

**Empresas Bancarias y de Seguros:** Son aquellas empresas consideradas conforme a la Ley N° 26702, Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros.

#### **Equipamiento:**

Son los bienes muebles que se encuentran vinculados a la prestación de los Servicios relacionados con el proyecto.



### **Especificaciones Socio Ambientales:**

Es el conjunto de técnicas, procedimientos y buenas prácticas dirigidas, por un lado, a la protección de los recursos naturales, bienes materiales y la salud humana durante todas las etapas del CONTRATO, y por el otro, a la prevención o minimización de impactos negativos sobre los medios físico, biótico, humano y cultural, que podrían ocurrir como producto de la Construcción, Mantenimiento y Operación del proyecto.

### **Estudio de Impacto Ambiental (EIA):**

Es el estudio que tiene como objetivo identificar, predecir, interpretar, valorar y comunicar los impactos ambientales y sociales que las actividades de Construcción, Mantenimiento, y Operación podrían ocasionar en los diversos componentes del ambiente, calidad de vida, patrimonio cultural y arqueológico en las zonas de influencia del CONTRATO (zonas establecidas por los requerimientos de Impacto Ambiental), así como el Impacto de los mismos sobre el CONTRATO; además propone las medidas correctivas más apropiadas para evitar que la ocurrencia de impactos ambientales perjudique la salud y bienestar de las personas.

El EIA será presentado por el SUPERFICIARIO en concordancia con el Estudio Definitivo de Ingeniería, y será aprobado por la autoridad competente del PROPIETARIO.

### **Especificaciones Técnicas Básicas:**

Son los requerimientos técnicos mínimos necesarios para realizar las Inversiones Obligatorias, que deberán ser cumplidos por el Superficiario.

### **Estudios Definitivos de Ingeniería:**

Es el documento elaborado por el Superficiario y aprobado por el Propietario que contendrá a nivel de detalle el alcance, características, especificaciones, planos, metrados y presupuesto de las Obras Civiles y Equipamiento, así como la información técnica y económica correspondiente a estas últimas, conforme al Contrato de Constitución de Derecho de Superficie.

### **Fecha de Adjudicación de la Buena Pro**

Corresponde al \_\_\_\_\_, fecha en la cual fue emitido el \_\_\_\_\_ que aprobó la Adjudicación Directa del Proyecto "Gran Acuario Nacional y Obras y Servicios Complementarios" a favor del \_\_\_\_\_.

### **Fecha de Inicio de Construcción:**

Es la fecha en la cual se inician las labores destinadas a la construcción de la Infraestructura, una vez verificados los supuestos establecidos en el CONTRATO.

### **Fecha de inicio de explotación del CONTRATO:**

Es el día a partir del cual la Superficiaria inicia la explotación del CONTRATO, y coincidirá con la fecha de Puesta en Operación Comercial, de acuerdo a las condiciones establecidas en la Sección VIII el CONTRATO.

### **Fecha de Suscripción del CONTRATO:**

Es el día en que se suscribe el CONTRATO.

**Garantía de Fiel Cumplimiento de Obras:** Es la carta fianza emitida o confirmada por una Empresa Bancaria o de Seguros, Banco Extranjero o Entidad Financiera Internacional otorgada a favor del Propietario, que deberá presentar el Superficiario a más tardar a los dos (02) meses posteriores a la aprobación de los Estudios Definitivos y hasta seis (06) meses adicionales a la aceptación y culminación de la totalidad de las Obras, para garantizar la correcta ejecución de las Obras, de acuerdo a lo señalado en el Contrato.

**Garantía de Fiel Cumplimiento del Contrato de Constitución de Derecho de Superficie:** Es la carta fianza emitida o confirmada por una Empresa Bancaria o de Seguros, Banco Extranjero o Entidad Financiera Internacional otorgada a favor del Propietario, que deberá presentar el Superficiario en la Fecha de Cierre para garantizar el cumplimiento de todas las obligaciones contractuales, entre ellas, la elaboración de los estudios definitivos de ingeniería, explotación, operación, mantenimiento, así como las penalidades establecidas en el Contrato de Constitución de Derecho de Superficie y los errores de diseño que se evidencien durante el Plazo del Derecho de Superficie.



**Gastos Generales:**

Son los costos indirectos en los que incurre el Superficiario, en razón de su carácter de unidad empresarial de propósito específico y único, que serán reconocidos en los casos de suspensión específicamente establecidos en el CONTRATO.

**IGV:**

Es el Impuesto General a las Ventas a que se refiere el Decreto Supremo N° 055-99-EF, Texto Único Ordenado de la Ley del Impuesto General a las Ventas e Impuesto Selectivo al Consumo y sus modificatorias, o norma que lo sustituya.

**Informe de Penalidades**

Es el informe emitido por el Supervisor encargado, en el cual se determina si un hecho en particular configura infracción contractual y la descripción y naturaleza de la misma, indicando el monto de la penalidad correspondiente.

**Infraestructura:**

Son todas y cada una de las edificaciones derivadas de las Inversiones realizadas por el Superficiario de acuerdo a lo establecido en el CONTRATO.

**Inversión Proyectada Referencial:**

Es aquella establecida en el Anexo I aplicable a lo expresamente previsto en el presente CONTRATO. El monto de la inversión en Infraestructura y Equipamiento será conforme a lo establecido en la Propuesta Económica, teniendo como objetivo el cumplimiento de las obligaciones de este CONTRATO.

**Inversiones**

Son las Inversiones Básicas, Complementarias y Adicionales, que comprenden las Obras.

**Inversiones Básicas**

Son las inversiones de carácter obligatorio a cargo del Superficiario en la ejecución del Proyecto, conforme a lo establecido en el Anexo ..... Comprenden la ejecución del Acuario y las Defensas Ribereñas.

**Inversiones Complementarias:**

Son las inversiones de carácter obligatorio a cargo del Superficiario, conforme a lo establecido en el Anexo ....., para brindar los Servicios Complementarios.

**Inversiones Adicionales:**

Son las inversiones (obras de adecuación y equipamiento, excepto aquello que se considere reposición) que adquiera, instale y/o construya el OPERADOR de estimarlo conveniente en el transcurso del plazo del Contrato, a su cuenta y riesgo.

**Leyes y Disposiciones aplicables:**

Es el conjunto de disposiciones legales que regulan y/o afectan directa o indirectamente el Contrato de Constitución de Derecho de Superficie. Incluyen la Constitución Política del Perú, las leyes, las normas con rango de ley, los decretos supremos, los reglamentos, directivas y resoluciones, así como cualquier otra que conforme al ordenamiento jurídico de la República del Perú, resulte aplicable, las que serán de observancia obligatoria para el presente Concurso.

**LIBOR (London Interbank Offered Rate):**

Es la tasa LIBOR a seis (6) meses informada por Reuters a la hora de cierre de Londres.

**Mantenimiento:**

Es el conjunto de actividades efectuadas a partir de la Toma de Posesión de los Terrenos, destinadas a preservar a lo largo del plazo del CONTRATO, la condición de la Infraestructura y Equipamiento.

**Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento: MVCS**



**Obras:**

Son las Obras Civiles y el Equipamiento, de conformidad a lo establecido en el Contrato.

**Obras Civiles:**

Son las obras de construcción de infraestructura derivadas de las Especificaciones Técnicas Básicas, así como todas aquellas que sean previstas como tales, en el estudio definitivo de ingeniería aprobado, que se construya o implemente para el cumplimiento de las obligaciones del Superficiario, de acuerdo al CONTRATO.

**Oferta:**

Es la propuesta técnica (Proyecto) y/o propuesta económica que presentó el Adjudicatario conforme al procedimiento establecido en el Numeral 7 de las Bases. La Oferta tiene efectos vinculantes para las Partes, respecto de las obligaciones previstas en el presente CONTRATO.

**Operación:**

Comprende la realización de las actividades que conllevan a la puesta en servicio del proyecto, una vez aprobada la Infraestructura y la Dotación de Equipamiento. Es el periodo de explotación del proyecto.

**Parte:**

Es, según sea el caso, el Propietario o el Superficiario.

**Partes:**

Son, conjuntamente, el Propietario y el Superficiario.

**Propietario:**

Es el Estado de la República del Perú, actuando a través del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento - MCVS.

**Propuesta Económica:**

Es la oferta económica presentada por el adjudicatario.

**Propuesta Técnica:**

Contiene la Declaración Jurada presentada por el Adjudicatario para el diseño, construcción, equipamiento, operación y mantenimiento del Proyecto, mediante la cual se compromete a cumplir con las Especificaciones Técnicas Básicas. Asimismo, la Propuesta Técnica deberá contener una memoria descriptiva sobre su propuesta para el diseño y ejecución de las Obras.

**Proyecto:**

Consiste en la implementación del Gran Acuario Nacional y Obras y Servicios Complementarios.

**Reincidencia en el incumplimiento contractual**

Cuando el Superficiario repita los mismos actos que dieron lugar a una infracción anterior, siempre que el tiempo transcurrido entre la fecha de ocurrencia de los actos que dieron lugar a la infracción inmediata anterior y la fecha de realización de los mismos actos que dan lugar a la comisión de una nueva infracción sea igual o menor a un (01) año.

**Reporte de avance de obras:**

Es el documento mensual que elaborará el Superficiario durante la Construcción y será remitido al Supervisor de Diseño, Construcción y Equipamiento con copia al Propietario.

**Resolución del CONTRATO:**

Es la modalidad de terminación contractual originada por efecto de las diferentes causales previstas en la Sección XVII del presente CONTRATO.



**Servicio:**

Es el conjunto de prestaciones a ser ejecutadas por la Superficiaria conforme a este CONTRATO y a las Leyes y Disposiciones aplicables.

**Superficiario**

Es la persona jurídica constituida por el Adjudicatario, que suscribe el presente CONTRATO con el Propietario.

**Supervisor de Ejecución de Obras:**

Es la persona jurídica seleccionada por el propietario que tiene como función efectuar las acciones de fiscalización técnica durante el diseño, desarrollo de la Construcción y Dotación de Equipamiento.

**Supervisor de Operaciones y del Contrato:**

Es la persona jurídica seleccionada por el Propietario que tiene como función efectuar las acciones de fiscalización técnica, económica, financiera y legal del presente CONTRATO desde su suscripción hasta la culminación de las obligaciones contractuales contraídas por las Partes.

**Terrenos:**

Constituyen las áreas de terreno objeto del presente CONTRATO, ubicado en la Costa Verde, entre el Circuito de Playas y el Océano Pacífico, distrito de San Miguel, provincia y departamento de Lima e inscrito en la Partida N° 13194226 del Registro de Predios de Lima, de la Oficina Registral N° IX – Sede Lima.

**Tipo de Cambio:**

Es el tipo de cambio promedio de compra y venta en dólares del sistema financiero publicado periódicamente por la Superintendencia de Banca y Seguros y publicado en el Diario Oficial El Peruano, para la conversión de Nuevos Soles a Dólares y viceversa.

**Toma de Posesión:**

Es el acto mediante el cual el Superficiario toma posesión de los Terrenos entregado por el Propietario para ser destinados a la ejecución del CONTRATO, dejando constancia de ello en el Acta de Entrega de los Terrenos.

**Usuario(s):** Es(son) el(las) persona(s) natural(es), destinataria(s) final(es), que recibe(n) los Servicios brindados por el Superficiario a cambio del pago de precios, en caso correspondan; independientemente del agente que realice dicho pago.





### SECCIÓN III: OBJETO Y MODALIDAD DEL CONTRATO

#### OBJETO

- 3.1. Por el presente CONTRATO, el Propietario otorga a título oneroso al Superficiario, el Derecho de Superficie sobre el Terreno, con la finalidad exclusiva que ésta realice el Diseño, Construcción, Dotación de Equipamiento, Operación y Mantenimiento del Proyecto.

El Superficiario se encargará de realizar la Construcción y demás actividades que resulten necesarias con la finalidad de cumplir con las prestaciones previstas en el CONTRATO, de acuerdo con lo establecido en el Estudio Definitivo de Ingeniería (EDI), sin más limitaciones que las establecidas en el presente CONTRATO y en las Leyes y Disposiciones aplicables.

Asimismo, el Superficiario se obliga a destinar el Terreno respecto del cual se le otorga el Derecho de Superficie al fin exclusivo de Construcción, Dotación de Equipamiento, Operación y Mantenimiento del Proyecto, obteniendo para ello todas las autorizaciones necesarias para el desarrollo de sus actividades.

- 3.2. De manera enunciativa, más no limitativa, el presente CONTRATO autoriza al Superficiario a:

- a) Construir, operar y mantener el proyecto, de acuerdo con las características y condiciones establecidas en el presente CONTRATO.
- b) Gestionar y obtener todas las licencias y permisos necesarios para la ejecución del proyecto incluidas las licencias de construcción, remodelación, entre otras.
- c) Efectuar todos los gastos referido a inscripciones registrales que se requieran para el cumplimiento del presente CONTRATO, incluidas las independizaciones, declaraciones de fábrica, entre otras.
- d) En general, realizar todas las gestiones, trámites y contratos necesarios para la implementación y financiamiento del proyecto, constituyendo el presente documento la autorización respectiva que como propietario del Terreno otorga el MCVS.
- e) Explotar los servicios vinculados con el proyecto.

- 3.3. Considerando que el objeto del derecho de superficie es contribuir con el bienestar social de la población a través de una adecuada prestación del Servicio, en las condiciones económicas y de Niveles de Servicio que se establecen en el Contrato de Constitución de Derecho de Superficie por tiempo determinado, los actos de disposición y la constitución de derechos sobre la propiedad, deben ser compatibles con esta naturaleza y ser aprobados por el Propietario, conforme a lo que disponga el CONTRATO.

- 3.4. El presente CONTRATO ha sido suscrito con arreglo a las Leyes y Disposiciones aplicables peruanas. En consecuencia, las Partes coinciden en que el contenido, ejecución, conflictos y demás consecuencias que de él se originen, se regirán por la legislación peruana, la misma que la Superficiaria declara conocer.

#### MODALIDAD

- 3.5. El presente Contrato de Constitución de Derecho de Superficie se llevó a cabo bajo la modalidad contenida en el Literal c) del Artículo 2º del Decreto Legislativo N° 674, Ley de Promoción de la Inversión Privada en las Empresas del Estado y en concordancia con lo dispuesto por la Ley N°26440.
- 3.6. La Constitución de Derecho de Superficie responde a un esquema DFBOT (Design, Finance, Bulid, Operate and Transfer), por ello la entrega del terreno que realiza el Propietario no supone



transferencia de la titularidad, la misma que en todo momento se encuentra en poder del Estado. El Propietario adquiere el Derecho de Superficie durante la vigencia del CONTRATO.



## SECCIÓN IV: CONDICIONES PRELIMINARES. EVENTOS A LA FECHA DE SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO

### DECLARACIONES DEL SUPERFICIARIO:

4.1. El Superficiario garantiza al Propietario que, a la Fecha de Suscripción del Contrato, las declaraciones indicadas a continuación son ciertas, correctas y completas y reconoce que la suscripción del CONTRATO por parte del Propietario se basa en ellas:

a) Constitución, validez y consentimiento

Que, el Superficiario (i) es una sociedad debidamente constituida en la República del Perú conforme a las Leyes y Disposiciones Aplicables; (ii) de acuerdo a su objeto social está debidamente autorizado y en capacidad de asumir las obligaciones que respectivamente le corresponde como consecuencia de la celebración de este Contrato; y (iii) ha cumplido con todos los requisitos necesarios para formalizar este CONTRATO y para cumplir los compromisos aquí contemplados.

b) Autorización, firma y efecto

Que, la firma y cumplimiento del presente CONTRATO, así como el cumplimiento de las obligaciones aquí contempladas por parte del Superficiario están comprendidos dentro de sus facultades y ha sido debidamente autorizado por el directorio u otros órganos similares.

Que, el Superficiario ha cumplido totalmente con los actos y/o procedimientos exigidos en el Concurso para autorizar la suscripción de este CONTRATO y para el cumplimiento de las obligaciones que respectivamente le corresponde bajo este CONTRATO. Este CONTRATO ha sido debido y válidamente firmado por el Superficiario y constituye obligación válida, vinculante y exigible para el Propietario.

Que, la suscripción de este CONTRATO constituye la ratificación de todos los actos realizados y documentos suscritos por el o los Representantes Legales del Adjudicatario, incluyendo cualquier derecho u obligación que le corresponda conforme a las Bases, este CONTRATO o las Leyes y Disposiciones Aplicables.

Que, no es necesaria la realización de otros actos o procedimientos por parte del Superficiario para autorizar la suscripción y cumplimiento de las obligaciones que le correspondan conforme al CONTRATO.

c) Conformación del Superficiario y su capital

El Superficiario declara lo siguiente:

- i) El objeto social único del Superficiario permite la prestación de los Servicios y su domicilio está fijado en la provincia de Lima.
- ii) El Superficiario tiene un capital social suscrito y pagado que cumple con lo establecido en el Literal b) de la Cláusula 4.5.
- iii) La conformación del capital del Superficiario vigente a la Fecha de Suscripción del Contrato se encuentra conforme a lo establecido en las Bases.
- iv) El Socio Estratégico es propietario y titular de por lo menos la Participación Mínima.

d) Litigios

Que, no tiene conocimiento ni ha sido formalmente notificado de demandas, denuncias, juicios, arbitrajes u otros procedimientos legales en curso, ni sentencias, ni decisiones de cualquier clase no ejecutadas, contra el Superficiario y/o el Socio Estratégico que tengan por objeto prohibir o de otra manera impedir o limitar el cumplimiento de los compromisos u obligaciones contemplados en este CONTRATO.



e) De la contratación

El Superficiario declara y reconoce expresamente que ha logrado dicha condición como consecuencia del Concurso.

Que, el Superficiario no tiene impedimento ni está sujeto a restricciones (por vía contractual, judicial, arbitral, legal o cualquier otra) para celebrar contratos con el Estado conforme a las Leyes y Disposiciones Aplicables o para asumir y cumplir con todas y cada una de las obligaciones que le corresponden o pudieran corresponder conforme a las Bases, la Propuesta Técnica, la Propuesta Económica y el presente CONTRATO.

Que, no tiene impedimento de contratar conforme a lo normado por el Artículo 1366 del Código Civil, y no se encuentra sancionado administrativamente con inhabilitación temporal o permanente en el ejercicio de sus derechos para contratar con el Estado.

f) Limitación de responsabilidad

Que el Superficiario ha basado su decisión, incluyendo la de formular, determinar y presentar la Propuesta Técnica, Propuesta Económica y suscribir el presente Contrato, en sus propias investigaciones, exámenes, inspecciones, visitas, entrevistas y otros.

En consecuencia, el MVCS, PROINVERSIÓN, los asesores y el Estado de la República del Perú o cualquier dependencia de éste, no garantizan, ni expresa ni implícitamente, la totalidad, integridad, fiabilidad, o veracidad de la información, verbal o escrita, que se suministre a los efectos de, o dentro del Concurso. En consecuencia, no se podrá atribuir responsabilidad alguna a cualquiera de las partes antes mencionadas o a sus representantes, agentes o dependientes por el uso que pueda darse a dicha información o por cualquier inexactitud, insuficiencia, defecto, falta de actualización o por cualquier otra causa no expresamente contemplada en esta Cláusula.

La limitación antes enunciada alcanza, de la manera más amplia posible, a toda la información relativa al Concurso que fuera efectivamente conocida, a la información no conocida y a la información que en algún momento debió ser conocida, incluyendo los posibles errores u omisiones en ella contenidos, por el MVCS, PROINVERSIÓN, los asesores y el Estado de la República del Perú o cualquier dependencia de éstos. Del mismo modo, dicha limitación de responsabilidad alcanza a toda información, sea o no suministrada o formulada, directa o indirectamente, por cualquiera de las partes antes mencionadas.

La limitación de responsabilidad comprende también a toda la información general alcanzada por PROINVERSIÓN, documentos de mercadeo, así como la proporcionada a través de Circulares o de cualquier otra forma de comunicación, la que se adquiera durante las visitas a la Sala de Datos, y la que se menciona en las Bases, incluyendo todos sus Formularios, Anexos y Apéndices.

g) Que, a la Fecha de Suscripción del CONTRATO, toda la información, declaraciones, certificación y, en general, todos los documentos presentados en los Sobres N° 1 y N° 2 exigidos en las Bases en la etapa del Concurso permanecen vigentes.

En caso que luego de la suscripción del CONTRATO se demuestre la falsedad en la declaración antes señalada, el presente CONTRATO se resolverá de manera automática, debiéndose proceder con arreglo a las disposiciones del Capítulo XVIII del Contrato, y a ejecutar la Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato a que se refiere la Cláusula 13.7.

h) Que, la Participación Mínima del Socio Estratégico, el estatuto social y los documentos constitutivos del Superficiario están y se mantendrán conforme a las exigencias de las Bases.

i) El Superficiario deja constancia que los contratos que celebre con terceros no serán oponibles respecto del Propietario.

4.2. El Superficiario renuncia de manera expresa, incondicional e irrevocable a invocar o ejercer cualquier privilegio o inmunidad, diplomática u otra, o reclamo por la vía diplomática que pudiese ser incoado por o contra el MVCS o sus dependencias, PROINVERSIÓN, los asesores, el Estado o sus



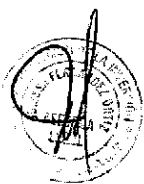
dependencias, bajo las Leyes y Disposiciones Aplicables o bajo cualquier otra legislación que resulte aplicable, con respecto a cualesquiera de las obligaciones que le correspondan o pudieran corresponder conforme a las Bases, la Propuesta Técnica, la Propuesta Económica y al presente Contrato.

- 4.3. El Superficiario guardará confidencialidad sobre la información de naturaleza reservada que con tal carácter le hubiere sido suministrada por el Propietario durante el Concurso, o aquella a cuya reserva obligan las Leyes y Disposiciones Aplicables. Sólo con la autorización previa y por escrito del Propietario, el Superficiario podrá divulgar la referida información confidencial o reservada.

#### DECLARACIONES DEL PROPIETARIO

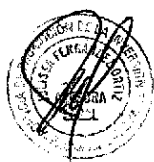
- 4.4. El Propietario, por su parte, garantiza al Superficiario, en la Fecha de Suscripción del CONTRATO, la veracidad y exactitud de las siguientes declaraciones y reconoce que la suscripción del CONTRATO por parte del Superficiario se basa en ellas:

- a) Que, está debidamente autorizado conforme a las Leyes y Disposiciones Aplicables para actuar como el Propietario en el CONTRATO. La suscripción del CONTRATO por parte del Propietario se encuentra conforme a las Leyes y Disposiciones Aplicables, por tanto, ninguna otra acción o procedimiento por parte del Propietario o cualquier otra entidad gubernamental es necesaria para autorizar la suscripción del CONTRATO. El presente CONTRATO ha sido debido y válidamente firmado por el o los representantes autorizados del Propietario y, junto con la debida autorización y firma del mismo por parte del Superficiario, constituye una obligación válida y vinculante para el Propietario.
- b) Que, se ha cumplido con todos los actos administrativos, requisitos, exigencias y obligaciones necesarias para celebrar este CONTRATO y para dar debido cumplimiento a sus estipulaciones. Asimismo, que el Concurso fue efectuado en cumplimiento y observando las Leyes y Disposiciones Aplicables.
- c) Que, no existen Leyes y Disposiciones Aplicables que impidan al Propietario el cumplimiento de sus obligaciones emanadas del presente CONTRATO. Que tampoco existen demandas, denuncias, juicios, investigaciones, litigios o procedimientos en curso ante órgano jurisdiccional, tribunal arbitral o Autoridad Gubernamental, que prohíban, se opongan o en cualquier forma impidan la firma o cumplimiento de los términos del presente CONTRATO por parte del Propietario.
- d) Que, el Superficiario tendrá derecho al aprovechamiento del derecho de superficie desde el día siguiente de la suscripción del Acta de Entrega del Terreno, conforme lo señalado en la Cláusula 6.5. del CONTRATO hasta la finalización del mismo..
- e) Que, la validez y alcances de las estipulaciones en el CONTRATO han sido formulados en base a las Leyes y Disposiciones Aplicables.
- f) Que, cualquier controversia referente a la Finalización del derecho de superficie, la suspensión de obligaciones o del Plazo del derecho de superficie o la resolución del CONTRATO, únicamente se resolverá de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo XVIII.
- g) Que, no existen pasivos, obligaciones, o contingencias administrativas, laborales, tributarias, judiciales, legales o de cualquier otra naturaleza, que de alguna manera afecten o puedan afectar en el futuro el Derecho de Superficie o el derecho a la Explotación y/o Operación. En caso de presentarse pasivos o contingencias generadas antes de la Fecha de Suscripción del CONTRATO, éstos serán asumidos por el Propietario, de conformidad con lo dispuesto en las Leyes y Disposiciones Aplicables, o alternatively será su responsabilidad el sanear aquella situación que pudiera afectar el Derecho de Superficie otorgado en virtud del presente CONTRATO.



## OBLIGACIONES DEL SUPERFICIARIO A LA FECHA DE CIERRE

- 4.5. El Superficiario deberá haber cumplido a la Fecha de Cierre con lo siguiente:
- a) Entregar el testimonio de la escritura pública de constitución social y estatuto del Superficiario o en su caso, escritura pública de aumento de capital social y modificación parcial de estatutos, con la constancia de inscripción registral, con el objeto de acreditar: (i) que es una sociedad válidamente constituida de acuerdo a las leyes de la República del Perú, habiendo adoptado una de las formas reguladas por la Ley General de Sociedades y de acuerdo con lo establecido en las Bases. Este testimonio se adjunta al presente CONTRATO como Anexo V; y, (ii) que cuenta como mínimo, con los mismos socios, accionistas, o integrantes que formaron parte del Adjudicatario; no permitiéndose en la estructura del accionariado del Superficiario, la participación de alguna persona jurídica que haya presentado, directa o indirectamente a través de alguna Empresa Vinculada, una propuesta económica en el Concurso.
  - b) Acreditar un capital social mínimo de \_\_\_\_\_ de Nuevos Soles, el cual deberá estar suscrito y pagado como mínimo en un veinticinco por ciento (25%) a la Fecha de Cierre. Este capital social deberá estar pagado íntegramente a más tardar a los veinticuatro (24) meses posteriores a la Fecha de Cierre.
  - c) Acreditar la inscripción en la oficina registral correspondiente de: (i) los poderes del representante legal del Superficiario que suscribe el CONTRATO en su nombre y representación; (ii) los poderes del representante legal del Socio Estratégico que suscribe la declaración jurada, los poderes del representante legal del Constructor.
  - d) Entregar copia de los documentos donde conste que sus órganos internos competentes han aprobado el presente CONTRATO.
  - e) Entregar copia legalizada notarialmente de los asientos del libro de matrícula de acciones o documento equivalente, en donde conste la conformación del accionariado o de las participaciones del Superficiario.
  - f) Presentar la propuesta de pólizas de seguro, de conformidad con la Cláusula 14.3. y siguientes.
  - g) El estatuto del Superficiario debe contener como mínimo las siguientes disposiciones:
    - i) Una restricción a la libre transferencia, disposición o gravamen de acciones o participaciones que representen el porcentaje correspondiente a la Participación Mínima del Socio Estratégico, a favor de terceros o a otro socio distinto del Socio Estratégico, hasta cinco (05) años posteriores al inicio de la Explotación. A partir de dicha fecha el Socio Estratégico podrá transferir, disponer o gravar dichas acciones o participaciones previa aprobación del Propietario, quien deberá velar por el cumplimiento de los requisitos técnicos exigidos en las Bases del Concurso, en la etapa de precalificación de postores, de modo tal que durante la vigencia del CONTRATO se cumplan en todo momento con dichos requisitos, bajo causal de Caducidad del Derecho de Superficie. Queda establecido que durante la vigencia del Derecho de Superficie, siempre se deberá mantener la Participación Mínima en el Superficiario.
    - ii) Que, todo proceso de reducción del capital social, fusión, escisión, transformación, disolución o liquidación del Superficiario requerirá la previa autorización del Propietario
    - iii) Que, el Superficiario es una sociedad de propósito exclusivo, cuyo objeto social se circunscribe a aquellas actividades que sean necesarias para la ejecución del Contrato, consistiendo exclusivamente en el ejercicio de los derechos y obligaciones relativos al Derecho de Superficie, así como en la prestación de los Servicios.
    - iv) Que, el plazo de vigencia de la constitución del Superficiario debe ser indefinido.



- v) Una restricción a la libre transferencia, disposición o gravamen de acciones o participaciones del Superficiario a personas naturales o jurídicas extranjeras, o cuyo Control Efectivo lo ejerza otra empresa o grupos de empresas constituidas en el extranjero, sin observar las disposiciones previstas en el Artículo 71 de la Constitución Política del Perú.
- h) El Superficiario debe entregar la Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato de Constitución del Derecho de Superficie, establecida en la Cláusula 13.7.
- i) El Superficiario debe presentar una declaración jurada del Socio Estratégico del CONTRATO.
- j) Acreditar el pago establecido en las Bases, correspondiente a los gastos del proceso.
- k) Entregar una Constancia en la cual el Superficiario que suscriba el Contrato de Constitución de Derecho de Superficie, respecto de la empresa o los integrantes del Consorcio según sea el caso, no está(n) inhabilitado(s) para participar en procesos de selección ni para contratar con el Estado, que emite el Organismo Supervisor de Contrataciones del Estado-OSCE.

#### **OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO A LA FECHA DE CIERRE**

- 4.6. El Propietario a la Fecha de Cierre deberá cumplir con lo siguiente:
  - a) Devolver la Garantía de Validez, Vigencia y Seriedad de la Oferta presentada por el Adjudicatario durante el proceso del Concurso.
  - b) Entregar un ejemplar del Contrato de Constitución de Derecho de Superficie, debidamente firmado.
- 4.7. Lo estipulado en el presente Capítulo es requisito previo para que sean exigibles las obligaciones y los derechos del Propietario y del Superficiario bajo este CONTRATO.
- 4.8. El CONTRATO entrará en vigencia en la Fecha de Cierre.



## SECCIÓN V: PLAZO DEL CONTRATO

---

### PLAZO

- 5.1 El plazo del presente CONTRATO se inicia con la Fecha de Suscripción del mismo y su término se encuentra sujeto a la culminación de la vigencia del Derecho de Superficie constituido o cuando fueren de aplicación cualquiera de los supuestos de terminación o resolución contractual previstos en el presente CONTRATO. Asimismo, dicho plazo podrá ser prorrogado por mutuo acuerdo entre las Partes. En ningún caso el plazo original del CONTRATO sumado al plazo prorrogado podrá superar el máximo contemplado en el artículo N° 1030 del Código Civil.

El Derecho de Superficie que se constituye a favor del Superficiario tendrá una vigencia de \_\_\_\_\_ años contados a partir de la fecha de Cierre del CONTRATO, culminando necesariamente al vencimiento de su plazo o con la terminación o resolución del presente CONTRATO.

- 5.2 Al vencimiento del plazo de vigencia del CONTRATO, toda la Infraestructura construida sobre y/o debajo de los Terrenos, pasarán automáticamente a ser de propiedad del MVCS sin obligación de pago a favor del Superficiario de suma alguna adicional por concepto de reembolso o justiprecio, entendiéndose por toda retribución a favor del Superficiario, salvo los pagos expresamente pactados en el presente CONTRATO.

A partir del día siguiente al vencimiento del plazo de vigencia del CONTRATO, la prestación de los Servicios, principalmente la Operación y Mantenimiento del proyecto será de cargo del Propietario. Asimismo, deberá quedar sin efecto el Fideicomiso de Administración y Garantía, si este se hubiera constituido.

Los mismos efectos previstos en la presente Cláusula serán de aplicación en caso de Resolución del CONTRATO por cualquiera de las causales previstas en el presente CONTRATO.

### SUSPENSIÓN DEL PLAZO

- 5.3 El plazo del CONTRATO será suspendido de conformidad a lo establecido en la Sección XIX del presente CONTRATO.





## SECCIÓN VI: RÉGIMEN DE BIENES Y CIERRE FINANCIERO

- 6.1. Durante la vigencia del CONTRATO, el Superficiario mantendrá el derecho de propiedad de la Infraestructura y Equipamiento así como de los demás bienes vinculados a la ejecución de las prestaciones objeto del CONTRATO, no incluyéndose los Terrenos materia del Derecho de Superficie; sin embargo, no podrá disponer, gravar o afectar los mismos, sin la previa y expresa autorización del Propietario, salvo las excepciones previstas en el presente CONTRATO.

Finalizado el plazo de vigencia del CONTRATO, el Superficiario transferirá los Bienes afectados al CONTRATO al Propietario, sin que ello genere pago alguno a favor del Superficiario.

Cualquier mejora que se hubiera realizado, excepto aquellas que tengan el carácter de removable y cuyo retiro no cause daño a los Terrenos o la Infraestructura, quedarán a beneficio del Propietario sin que el Superficiario pueda exigir reembolso alguno por las mismas.

### DE LOS TERRENOS OBJETO DEL DERECHO DE SUPERFICIE.

- 6.2. El Propietario se obligado a poner a disposición del Superficiario, el Terreno, en el plazo al que se refiere la Cláusula 6.5.
- 6.3. Durante el plazo de vigencia del Derecho de Superficie, los Bienes afectados al CONTRATO, serán utilizados conforme lo previsto en el CONTRATO. Cualquier uso distinto, deberá contar con la autorización previa del Propietario.
- 6.4. Los Terrenos no podrán ser enajenados o gravados por el Propietario durante el plazo del CONTRATO, salvo acuerdo escrito entre las Partes.

### TOMA DE POSESIÓN DE LOS TERRENOS ENTREGADOS EN SUPERFICIE

- 6.5. La Toma de Posesión de los Terrenos por parte del Superficiario se realizará en un solo acto, en cuyo momento de suscribirá el Acta de Entrega del Terreno entre el Propietario y el Superficiario. El Propietario entregará al Superficiario los Terrenos en un plazo no mayor de \_\_\_\_\_ días naturales, contados a partir de \_\_\_\_\_.
- 6.6. Los Terrenos se entregarán desocupados, libre de invasiones y ocupaciones de tal manera que el Superficiario pueda dar inicio a la Construcción dentro de los plazos establecidos para tal fin en el CONTRATO. En tal sentido, el Propietario declara que no existe ningún elemento u obstáculo que impida al Superficiario realizar de manera fluida, oportuna, pacífica y continuada la Construcción, tales como invasiones, servidumbres o cualquier otro derecho real otorgado a favor de terceros.

En el Acta de Entrega de los Terrenos se establecerán las condiciones generales de su entrega y la afectación específica al cumplimiento del objeto del CONTRATO, especificando de la forma más detallada posible y respecto a cada uno de sus componentes, sus características, ubicación, estado de conservación y demás aspectos de interés, incluyendo la acreditación de que cuentan con habilitación urbana debidamente inscrita, así como zonificación municipal. La firma del acta por ambas Partes implicará que el terreno ha quedado a disposición de la Superficiaria.

### OBLIGACIONES DE LA SUPERFICIARIA RESPECTO DE LOS BIENES AFECTADOS AL CONTRATO

- 6.7. La Superficiaria está obligada a realizar actividades destinadas a preservar, en el plazo fijado para el CONTRATO, la condición de estado y naturaleza de los Bienes afectados al CONTRATO, quedando



claramente acordado y entendido entre las Partes que tales bienes sufrirán el deterioro de su uso ordinario.

La Superficiaria está obligada también a realizar actividades de Mantenimiento, y en general, todos aquellos trabajos que procuren mantener la operatividad de los Bienes y eviten un impacto ambiental negativo conforme al alcance definido en el Estudio de Impacto Ambiental. La Superficiaria está obligada a realizar las mejoras necesarias y útiles que requieran los Bienes afectados al CONTRATO. En todas estas áreas, la Superficiaria procurará tanto utilizar tecnologías de conocida efectividad, así como la introducción de nuevas tecnologías.

Para tal efecto, se considera Impacto Ambiental Negativo cualquier alteración significativa que cause daño a uno o más de los componentes del ambiente, provocados por la acción antrópica o por fenómenos naturales en el área de influencia directa definida en el Estudio de Impacto Ambiental.

- 6.8. Los Bienes que la Superficiaria incorpore o construya durante el CONTRATO, en tanto que se encuentran afectados a la misma, no podrán ser transferidos separadamente del derecho de Superficie, hipotecados, prendados o sometidos a gravámenes de ningún tipo, durante el plazo de vigencia del CONTRATO, sin previa autorización del Propietario.

La Superficiaria deberá obtener los permisos y licencias de demolición, construcción, entre otras, necesarias para la ejecución de las obligaciones que se prevén en el presente CONTRATO, cuyo trámite y pago de derechos o tributos inherentes al mismo estarán a cargo de la Superficiaria, siendo exigencia su obtención de manera previa a la Construcción, asumiendo las responsabilidades de ley por la omisión de dicha obligación.

- 6.9. La Superficiaria será responsable y estará obligada a pagar los tributos que se apliquen a los Bienes afectados al CONTRATO, de acuerdo a las Leyes y Disposiciones aplicables.

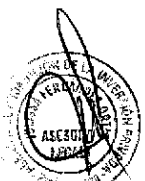
- 6.10. La Superficiaria será responsable por los daños, perjuicios o pérdidas ocasionadas a los Bienes afectados al CONTRATO desde la Toma de Posesión, adquisición o construcción de cada uno de ellos, salvo que cualquiera de tales eventos se origine de caso fortuito o fuerza mayor.

- 6.11. La Superficiaria será responsable ante la Propietaria y los terceros por la correcta administración y uso de los Bienes afectados al CONTRATO, así como por el riesgo de pérdida, destrucción y desfase tecnológico inherente a los mismos, salvo que cualquiera de tales eventos se origine en el caso fortuito o fuerza mayor.

- 6.12. La Superficiaria mantendrá indemne a la Propietaria respecto de y contra cualquier acción o excepción de naturaleza legal, administrativa, arbitral o contractual, o reclamo de cualquier naturaleza respecto de los Bienes afectados al CONTRATO siempre y cuando esta situación se hubiera originado a partir de la Toma de Posesión y hasta la resolución del CONTRATO, y que se origine en alguna causa no imputable al Propietario.

Por su parte, la Propietaria asumirá la responsabilidad por los daños y perjuicios que afecten a la Superficiaria como consecuencia de (i) cualquier situación o hecho anterior a la Toma de Posesión, incluyendo la responsabilidad por los pasivos ambientales preexistentes, (ii) cualquier situación o hecho que habiéndose presentado después de la Toma de Posesión, se origine por causas surgidas con anterioridad a la misma y (iii) cualquier situación o hecho imputable a la Propietaria; manteniendo indemne a la Superficiaria respecto de cualquier reclamo o acción de terceros que se derive de tales hechos.

- 6.13. La Superficiaria con el objeto de mitigar los riesgos del CONTRATO se obliga a contratar una póliza de seguro sobre los Bienes afectados al CONTRATO, en los términos que fija la cláusula 14.3 del CONTRATO.



## DE LAS SERVIDUMBRES

- 6.14. El Propietario es responsable y se compromete a ejecutar los procedimientos contemplados en las leyes y disposiciones legales aplicables, destinados a adquirir derechos y/o a establecer las servidumbres que requiera la Superficiaria para el cumplimiento de las obligaciones del CONTRATO. La efectiva obtención e inscripción registral de las servidumbres deberá verificarse dentro del plazo de seis (6) meses contados desde la suscripción del CONTRATO. El incumplimiento del plazo estipulado facultará a la Superficiaria a invocar la suspensión de los plazos del CONTRATO, conforme a lo estipulado en las cláusulas 19.1 y 19.2. del CONTRATO. En caso de subsistir la suspensión por el término de seis (6) meses, la Superficiaria podrá invocar la resolución del CONTRATO de conformidad con lo estipulado en el literal d) de la cláusula 18.1. Todos los costos relacionados con la adquisición de derechos y/o de imposición de servidumbres serán asumidos en su totalidad por la Propietaria.
- 6.15. Las servidumbres para la ocupación de bienes privados podrán ser:
- De ocupación temporal de bienes de propiedad particular, indispensables para la Construcción, actividades de mantenimiento y la prestación de los servicios materia del CONTRATO.
  - De tránsito, para la custodia, conservación y reparación de las obras, equipos e instalaciones objeto del CONTRATO.
- 6.16. Las servidumbres una vez impuestas serán consideradas como derechos del CONTRATO.
- 6.17. Las servidumbres de ocupación temporal, diferentes a las de Derecho de Tránsito, dan derecho al propietario del predio sirviente a percibir el pago de las indemnizaciones y compensaciones que establecen las Leyes y Disposiciones aplicables. La negociación y el costo de las indemnizaciones a que hubiere lugar como resultado de la imposición de tales servidumbres, corresponderán a la propietaria con cargo a sus propios recursos.
- 6.18. La Propietaria brindará las facilidades y efectuará las coordinaciones para que la Superficiaria pueda utilizar el auxilio de la fuerza pública, siempre que exista oposición del propietario o conductor del predio sirviente, sin perjuicio a que pueda iniciar las acciones legales a que hubiera lugar.
- 6.19. En caso una servidumbre se extinguiera por culpa de la Superficiaria y por esta razón hubiera necesidad de una nueva servidumbre, corresponderá a la Superficiaria obtener por su cuenta y costo. Por el contrario, si por alguna razón no imputable a la Superficiaria, este perdiera el derecho a alguna servidumbre ya constituida, el Propietario estará obligado a obtener por su cuenta y costo, la imposición de una nueva servidumbre a favor de la Superficiaria que sustituya la anterior.

## DEFENSAS POSESORIAS

- 6.20. La Superficiaria tiene la obligación de ejercitar las siguientes modalidades de defensa posesoria a partir de la Toma de Posesión, tanto para el caso de intento de usurpación del Terreno comprometidos en el CONTRATO, como en el caso de actividades incompatibles con el buen uso de dicha área por parte de terceros siempre que el Propietario efectivamente le hubiese entregado dichas áreas desocupadas a la Superficiario:
- Defensa posesoria extrajudicial, utilizada para repeler la fuerza que se emplee contra la Superficiaria y poder recobrar el bien, sin intervalo de tiempo, si fuere desposeída, pero absteniéndose siempre del empleo de vías de hecho no justificadas por las circunstancias.
  - Defensa posesoria judicial, que la Superficiaria deberá ejercitar, en caso que recaiga sobre los bienes del CONTRATO cualquier afectación, desposesión, ocupación, usurpación, etc.,

debiendo comunicar a la Propietaria dichos hechos y hacer uso de los mecanismos y recursos judiciales que le permitan mantener indemne el derecho de la Propietaria sobre los Bienes afectos al CONTRATO.

- 6.21. El ejercicio de las defensas antes descritas no exime de responsabilidad a la Superficiaria, la cual, ante supuestos como los descritos en el párrafo precedente, deberá coordinar inmediatamente con la Propietaria la interposición de las acciones legales que éste último deberá entablar a fin de mantener indemne el derecho de la Propietaria sobre los Bienes afectados al CONTRATO, siempre que estos reclamos se originen en hechos ocurridos después de la transferencia de dichos bienes a la Superficiaria.

### TRANSFERENCIA DE LOS BIENES AL FINALIZAR EL CONTRATO

- 6.22. Producida la terminación del contrato, por cualquiera de las causales establecidas en el presente CONTRATO, el Superficiario tiene la obligación de transferir al Propietario, dentro de 30 días siguientes, en único acto, todos los Bienes afectos al CONTRATO, los mismos que deberán estar en buen estado de conservación salvo por el desgaste normal por el uso de dichos bienes, en condiciones de uso y explotación.

El Superficiario entregará o devolverá los Bienes del CONTRATO al Propietario o a quien este designe previamente y por escrito, incluyendo la información necesaria para que se continúe con la prestación del Servicio, libre de toda carga, gravamen o derecho de cualquier naturaleza que pueda limitar, impedir o afectar la normal utilización de los Bienes del CONTRATO y la Explotación.

Durante el acto de transferencia, el Superficiario y el Propietario suscribirán la respectiva Acta de transferencia de los Bienes del CONTRATO. En dicha acta se establecerán los datos de los representantes y la descripción de los bienes objeto de la devolución, especificando para cada uno de sus componentes: características, ubicación, estado de conservación, anotaciones sobre funcionamiento o rendimiento y demás elementos de interés.

Formarán parte del Acta de transferencia de los Bienes del CONTRATO, el Inventario Final así como cualquier otro elemento que ayude a identificar el objeto entregado y su estado de conservación, pudiendo incluirse planos, fotografías o esquemas.

### CIERRE FINANCIERO

- 6.23. Hasta cuarenta y cinco (45) Días Calendario posteriores a la aprobación del Estudio Definitivo y antes del inicio de la ejecución de las Obras, el Superficiario deberá presentar para aprobación del Propietario copia legalizada notarial de los contratos de financiamiento, garantías, fideicomisos, la Tasa de Costo de Deuda, y en general cualquier texto contractual relevante que el Superficiario haya acordado con el (los) Acreedor(es) Permitido(s) que participará(n) en la financiación del CONTRATO. Los contratos indicados deberán contener expresamente una disposición referida a que en caso el financiamiento quede sin efecto o el Superficiario incurra en alguna causal de resolución, el Acreedor Permitido comunicará inmediatamente dicha situación al Propietario.

- 6.24. El Propietario tendrá un plazo de quince (15) Días Calendario para aprobar el cierre financiero. De no emitir pronunciamiento dentro de dicho plazo se entenderá por aprobado el cierre financiero.

- 6.25. En el caso que el financiamiento de las Obras que se realice con recursos propios del Superficiario, éste deberá presentar el testimonio de la escritura pública donde conste el aumento de capital social correspondiente, totalmente suscrito, pagado e inscrito en los Registros Públicos.

- 6.26. De no acreditar el cierre financiero al vencimiento del plazo establecido en la cláusula 6.23 del CONTRATO, se producirá la resolución del CONTRATO por incumplimiento del Superficiario, y el

Propietario ejecutará en compensación por daños y perjuicios al Estado, la Garantía de Fiel Cumplimiento del CONTRATO por un monto equivalente al cien por ciento (100%) de la misma.

## SECCIÓN VII: DEL ESTUDIO DEFINITIVO DE INGENIERÍA.

- 7.1. Las labores relativas a la elaboración de los Estudios Definitivos, ejecución de las Obras, acondicionamiento e instalaciones del Equipamiento, prueba de funcionamiento y Explotación, son responsabilidad del Superficiario y deberán ser ejecutadas en los términos estipulados en las Especificaciones Técnicas Básicas, asumiendo plena responsabilidad por los resultados, y asegurando que las Obras funcionarán adecuadamente.

El Contrato de Construcción, el Contrato de Provisión de Equipamiento y cualquier otro contrato que deba suscribir el Superficiario con terceros para cumplir con las obligaciones del CONTRATO, son de exclusiva responsabilidad del Superficiario. Los incumplimientos o errores derivados de las partes en dichos contratos o de terceros vinculados a dichos contratos, no son oponibles al Propietario para justificar incumplimientos del Contrato. En caso de incumplimientos se aplicarán las penalidades establecidas en el Anexo VIII

### DEL ESTUDIO DEFINITIVO DE INGENIERÍA (EDI)

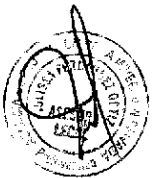
- 7.2. El Estudio Definitivo de Ingeniería para el Proyecto será elaborado por el Superficiario y entregado al Propietario dentro del plazo máximo de \_\_\_\_\_ Días Calendario desde la suscripción del Acta de Entrega Integral del Área del Terreno. El Propietario será el responsable de aprobar el Estudio Definitivo de Ingeniería, de acuerdo al procedimiento regulado en este CONTRATO.

El Estudio Definitivo de Ingeniería deberá desarrollarse siguiendo Buenas Prácticas de Ingeniería y Construcción.

Una vez presentado el Estudio Definitivo de Ingeniería, el Supervisor de Ejecución de Obras emitirá su opinión técnica recomendando al Propietario, la aprobación u observación del mismo dentro de un plazo máximo de \_\_\_\_\_ Días. El Propietario aprobará el EDI o acogerá las observaciones, conforme lo contenido en la opinión técnica del Supervisor, en un plazo no mayor de \_\_\_\_\_ Días. En caso acoja las observaciones, el Propietario pondrá las mismas en conocimiento del Superficiario a fin que las absuelva dentro de un plazo razonable que será otorgado de acuerdo a la complejidad de las mismas, lo cual no será menor de \_\_\_\_\_ Días. El Superficiario deberá presentar su absolución al Propietario con copia al Supervisor, este último tendrá un plazo no mayor de \_\_\_\_\_ Días para emitir su opinión sobre la absolución presentada. Si todas o algunas observaciones persistieran, se replicará el procedimiento antes indicado sin perjuicio de la imposición de las penalidades que correspondan, de lo contrario, el Propietario deberá aprobar el EDI.

Si cumplidos los plazos máximos del Propietario sin que este se haya pronunciado sobre el EDI o, en su caso, sobre la absolución presentada, entonces por única vez el Superficiario requerirá por conducto notarial al Propietario a fin que dentro de un plazo máximo de \_\_\_\_\_ Días emita su pronunciamiento. Cumplido este plazo sin que el Propietario haya emitido pronunciamiento, los Estudios Definitivos o, en su caso, la absolución presentada, se tendrán por aprobados.

- 7.3. Durante la formulación de los estudios indicados anteriormente, el Superficiario se encuentra obligado a proporcionar al Supervisor de Ejecución de Obra y al Propietario, toda la información disponible que estos últimos soliciten y facilitarle el acceso a las actividades y estudios que el Superficiario realice para este fin. La información deberá ser presentada en un plazo que no será mayor de \_\_\_\_\_ Días Calendario, contados a partir de la fecha en que el Supervisor y/o el Propietario hayan formulado por escrito la solicitud correspondiente.



Cabe señalar que la información presentada por el Superficiario no constituye la presentación parcial de los estudios solicitados.

#### LIBRO DE OBRA

- 7.4. A partir del inicio de la Etapa de Ejecución de Obras, el Superficiario se obliga a abrir y mantener un Libro de Obra. En dicho Libro de Obra se anotarán los hechos más importantes durante la ejecución de las Obras, incluyendo entre otros: relación de fuentes de materiales que se estén empleando; relación de proveedores y subcontratistas; copia de resultados de ensayo o de pruebas de puesta en funcionamiento; copia de comunicaciones entre el Superficiario y el Supervisor; copia de informes de avance de obras; relación de los eventos que han afectado el cumplimiento del calendario de avance; y cualquier otra información útil para documentar el proceso de ejecución de las Obras. Se anotarán, por último, las condiciones en que se pone en servicio las Obras.
- 7.5. El Libro de Obras deberá llevarse en original, el mismo que deberá estar debidamente legalizado notarialmente, con las páginas numeradas correlativamente, pudiendo adoptarse el sistema mecanizado de hojas sueltas.
- 7.6. El Propietario y el Supervisor tendrán libre acceso al libro de obra durante la Etapa de Ejecución de Obras. Una vez iniciada la Explotación, el original será entregado al Propietario, dentro de los \_\_\_\_\_ Días desde el inicio de Explotación.

#### CRONOGRAMA DETALLADO DE EJECUCIÓN DE OBRAS

- 7.7. El Superficiario deberá incluir como parte del EDI un Cronograma Detallado de Ejecución de Obras que contemple los tiempos de ejecución de todas las partidas relativas a las Obras hasta su culminación. Tanto el EDI como su Cronograma Detallado de Ejecución de Obras, deberán ser presentados en medio magnético y físico para la aprobación del Propietario.

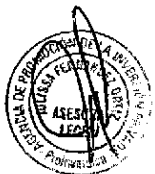
El cronograma detallado deberá respetar el plazo máximo establecido en el presente CONTRATO para la ejecución de las Obras

#### INICIO DE OBRAS

- 7.8. La Etapa de inicio de las Obras deberá realizarse a más tardar a los \_\_\_\_\_ Días Calendario contados a partir del momento en que se hayan cumplido todas y cada una de las siguientes condiciones:
- Se haya efectuado la entrega del terreno por el Propietario a favor del Superficiario, donde se realizará la construcción y ejecución de Obras.
  - El Propietario haya aprobado el Estudio Definitivo de Ingeniería y su Cronograma Detallado.
  - El Superficiario haya cumplido con entregar la Garantía de Fiel Cumplimiento de Ejecución de Obras.
  - El Superficiario haya acreditado el Cierre Financiero.
  - El Superficiario haya obtenido, las licencias, permisos y autorizaciones necesarias para la ejecución de las obras.
- 7.9. El plazo máximo para la ejecución de las Obras será de \_\_\_\_\_ meses contados a partir de la fecha de inicio de obra, salvo que medie la suspensión de dicha obligación o del Plazo del CONTRATO o, que se apruebe una ampliación conforme lo estipulado en la Cláusula 7.12.

#### AMPLIACIÓN DEL PLAZO DE EJECUCIÓN DE OBRAS

- 7.10. El Superficiario podrá solicitar al Propietario, con copia al Supervisor, la ampliación o prórroga del plazo total para la ejecución de las Obras, la misma que deberá estar debidamente fundamentada.



Las solicitudes de ampliación de plazo se sujetarán al siguiente procedimiento:

- i. El Superficiario deberá anotar en el Libro de Obra las circunstancias que a su criterio ameriten la ampliación del plazo para la culminación de las Obras.
- ii. El Superficiario deberá presentar la solicitud correspondiente al Propietario, con copia al Supervisor, debidamente sustentada, incluyendo el nuevo Cronograma Detallado.
- iii. El Supervisor emitirá su opinión sobre dicha ampliación al Propietario, en un plazo máximo de \_\_\_\_\_ Días Calendario. Una vez recibida la opinión del Supervisor, el Propietario deberá pronunciarse sobre el pedido dentro de un plazo máximo de \_\_\_\_\_ Días. De no existir pronunciamiento alguno por parte del Propietario, dentro del plazo mencionado anteriormente, se considerará denegada la solicitud.

7.11. En el supuesto que el inicio o el avance de las Obras se retrasara por un hecho imputable al Propietario o por Fuerza Mayor, el Superficiario, a su solicitud, tendrá derecho a la suspensión de dicha obligación, de conformidad con lo establecido en la Sección 19 , por un periodo no menor al que dure dicho retraso.

7.12. En el supuesto que el inicio o el avance de las Obras se retrasara por un hecho imputable al Superficiario, sin perjuicio de la evaluación y otorgamiento de la ampliación de plazo, en caso corresponda, se aplicarán las penalidades establecidas en este CONTRATO.

#### ACEPTACIÓN DE LAS OBRAS

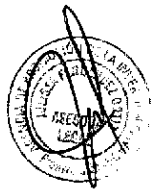
7.13. El Propietario procederá a la aceptación de las Obras luego de concluida de manera satisfactoria la Etapa de Ejecución de Obras, mediante la suscripción del Acta de Aceptación de Obras y el Acta de Conformidad, respectivamente.

7.14. Para este fin, cuando el Superficiario haya culminado la Etapa de Ejecución de Obras, podrá solicitar al Propietario la aceptación de las Obras cursando copia de dicha solicitud al Supervisor de Ejecución de Obras.

7.15. En el plazo de \_\_\_\_\_ Días de solicitada la aceptación de Obras, el Propietario nombrará un Comité de Aceptación integrado por tres (03) miembros, entre los cuales se deberá incluir por lo menos a un representante del Supervisor de Ejecución de Obras. El Comité de Aceptación, en el plazo de \_\_\_\_\_ Días Calendario, contados desde su nombramiento, dictaminará mediante el Acta de Aceptación de Obras y el Acta de Conformidad, si su ejecución se encuentra conforme a lo exigido en el CONTRATO y determinará la aceptación o rechazo de la misma. Aceptadas las Obras, se entenderá concedida la autorización para la Puesta en Operación Comercial y el (las) Acta(s) de Aceptación de Obras, pasará(n) a formar parte del Inventario de Bienes del CONTRATO. De no pronunciarse el Comité de Aceptación en el plazo establecido, este Comité, por única vez, tendrá un plazo adicional de \_\_\_\_\_ Días Calendario para emitir dicho pronunciamiento. Transcurrido el plazo adicional sin haberse producido el pronunciamiento del Comité, se entenderá que las Obras han sido aceptadas, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas o contractuales que pudieran surgir por la no emisión del pronunciamiento por parte de los miembros de dicho Comité.

7.16. El Comité de Aceptación aprobará con observaciones las Obras en caso que se encuentren defectos menores, cuya subsanación no represente más del uno por ciento (1.0%) del valor del presupuesto de ejecución contenido en el EDI. El Superficiario tendrá \_\_\_\_\_ Días prorrogables por el Comité de Aceptación hasta un máximo de \_\_\_\_\_ Días Calendario, para efectuar la subsanación de las observaciones, quedando concedida la autorización para el inicio de la Puesta en Operación Comercial una vez verificada la subsanación de las observaciones.

7.17. Todas las comunicaciones entre Comité de Aceptación y Superficiario deberá efectuarse con copia al Propietario.



- 7.18. En caso de observaciones cuya subsanación representen más del \_\_\_\_\_ del valor del presupuesto de ejecución contenido en el Estudio Definitivo, el Comité de Aceptación requerirá al Superficiario para que cumpla con subsanar las observaciones detectadas dentro de un plazo otorgado por el Comité de Aceptación, de modo tal que pueda procederse a la Prueba de funcionamiento. El plazo antes indicado en ningún caso deberá exceder los \_\_\_\_\_ Días Calendario, contados desde la notificación del Comité de Aceptación.
- 7.19. Cualquiera de las Partes que no esté de acuerdo con el pronunciamiento del Comité de Aceptación podrá solicitar un peritaje técnico a cargo de un ingeniero civil elegido de común acuerdo entre el Propietario y el Superficiario. En caso que luego de transcurridos \_\_\_\_\_ Días desde la fecha de emplazamiento, las Partes no hubieran designado al perito común, cualquiera de ellas podrá solicitar al Colegio de Ingenieros del Perú la designación del perito. En ningún caso, el perito deberá haber tenido vinculación alguna de manera directa o indirecta con ninguna de las Partes en los últimos cinco (5) años.
- 7.20. El pronunciamiento del perito deberá ser emitido en un plazo no mayor de \_\_\_\_\_ Días Calendario contados a partir que las Partes hayan sustentado su posición dentro del plazo otorgado por el perito y tendrá carácter definitivo no pudiendo ser impugnado. Los costos del peritaje serán sufragados por la Parte que no resultó favorecida con el pronunciamiento del perito.

En este supuesto, los plazos señalados en la Cláusula 7.18, se suspenderán hasta la emisión del pronunciamiento del perito.

- 7.21. En caso venza el plazo fijado por el Comité de Aceptación para la subsanación correspondiente, por causas imputables al Superficiario, el propietario procederá a penalizar conforme a lo prescrito en el Anexo VIII.
- 7.22. La aceptación expresa o tácita de las Obras no exonera al Superficiario de su responsabilidad sobre la idoneidad de las mismas, la que se mantiene durante todo el Plazo del CONTRATO.

### PRUEBA DE FUNCIONAMIENTO

- 7.23. Terminada la construcción de las obras y del equipamiento, el Superficiario solicitará al Supervisor con copia al Propietario que se compruebe su correcto funcionamiento. La obra deberá cumplir con todos los estándares y parámetros técnicos previstos en el Estudio Definitivo de Ingeniería y en la Propuesta Técnica.
- 7.24. Dentro del plazo de \_\_\_\_\_ días de recibida la solicitud indicada en la cláusula precedente, el encargado de la Supervisión se pronunciará sobre el correcto funcionamiento del proyecto, procediendo a firmarse el Acta de Correcto Funcionamiento. Ante falta de pronunciamiento se entenderá que se cuenta con la conformidad.
- 7.25. El procedimiento señalado se aplicará, en el caso de que el proyecto se construya y se realice su equipamiento por fases o etapas.





## SECCIÓN VIII: PUESTA EN OPERACIÓN COMERCIAL

- 8.1. A fin de dar inicio a la Puesta en Operación Comercial y como máximo hasta la fecha de suscripción del Acta de Aceptación de Obras, el Superficiario deberá acreditar lo siguiente: (i) Haber presentado las pólizas de seguro correspondiente a la Explotación, establecidas en el CONTRATO y en las Leyes y Disposiciones Aplicables y que estas se encuentren debidamente aprobadas; (ii) cumplir con las demás obligaciones previstas en las Leyes y Disposiciones Aplicables requeridas para la Puesta en Operación Comercial.
- 8.2. El Superficiario podrá dar inicio a la Puesta en Operación Comercial luego de suscrita el Acta de Correcto Funcionamiento. Con la Puesta en Operación Comercial se dará inicio a la Explotación del CONTRATO.
- 8.3. Una vez cumplidos los requisitos indicados en el numeral 8.1, el Superficiario deberá notificar por escrito al Propietario con copia al Supervisor, la fecha de inicio de la Puesta en Operación Comercial. Entre la fecha de la recepción de la notificación y la fecha de inicio prevista deberá existir un plazo no menor de \_\_\_\_\_ Días. La fecha de inicio de la Puesta en Operación Comercial se deberá dar como máximo hasta el \_\_\_\_\_ Día Calendario del mes siguiente a la fecha de suscripción del Acta de Correcto Funcionamiento.

### PLANIFICACIÓN DE LA OPERACIÓN

- 8.4. El Superficiario deberá elaborar un Plan de Operación Anual (POA), que deberá ser presentado al Propietario y al Supervisor, el primer Día del mes de noviembre de cada Año Calendario para su aprobación, la cual deberá lograrse antes del 31 de Diciembre de cada año. El Supervisor dispondrá de un plazo máximo de \_\_\_\_\_ Días Calendarios para emitir su recomendación al Propietario, el cual dispondrá de un plazo máximo de \_\_\_\_\_ Días Calendario contados desde la presentación del POA, para su respectiva aprobación.

El POA considerará aspectos relacionados con la operación anual, y los relacionados a la obtención de los Niveles del Servicio. El POA debe contener un plan de gestión de calidad del Servicio.

La entrada en vigencia del POA se producirá el 1ro. de Enero de cada año Calendario.

- 8.5. El Superficiario deberá elaborar un Plan Estratégico de Operación (PEO) que tendrá una vigencia quinquenal y que deberá ser presentado al Propietario y al Supervisor, el primer día del mes de noviembre del año anterior al de su entrada en vigencia. El Supervisor dispondrá de un plazo máximo de \_\_\_\_\_ Días Calendarios para emitir su recomendación al Propietario, el cual tendrá un plazo máximo de \_\_\_\_\_ Días Calendario contados a partir de su presentación, para la aprobación del PEO.

En el caso del primer PEO, éste deberá presentarse \_\_\_\_\_ Días Calendario antes del inicio de operaciones. En el caso de los siguientes PEOs, deberá sujetarse a lo dispuesto en el párrafo precedente.

El PEO será el documento de planificación y deberá reflejar los objetivos de desarrollo de largo plazo del CONTRATO. El PEO debe comprender aspectos vinculados al desempeño para el logro de sus objetivos estratégicos, así como a la planificación y sostenibilidad del Proyecto bajo un enfoque de compromiso con los usuarios y los servicios.

### Permisos y Licencias

- 8.6. La Superficiaria deberá obtener los permisos y licencias de demolición, construcción, funcionamiento, entre otras, necesarias para la ejecución de las obligaciones del CONTRATO. El trámite de los expedientes respectivos, así como el pago de derechos o tributos inherentes al mismo correrán por

cuenta y costo de la Superficiaria, asumiendo las responsabilidades de ley por la omisión de dichas obligaciones.

El incumplimiento de la Propietaria y/o la Autoridad Ambiental Competente, según corresponda, para aprobar o efectuar observaciones al Estudio Definitivo de Ingeniería y al Estudio de Impacto Ambiental en los plazos previamente estipulados, constituirá causal para invocar la suspensión del cómputo de los plazos del CONTRATO según lo establecido en la cláusula 20° del CONTRATO. En el caso que la suspensión se prolongue por el término de seis (6) meses, la Superficiaria podrá invocar la Resolución del CONTRATO, de conformidad con lo estipulado en la cláusula 19.7° o 19.15°, según corresponda.



---

**SECCIÓN XIX: DEL MANTENIMIENTO DE LOS BIENES DEL CONTRATO.**

---

**OBLIGACIONES DEL SUPERFICIARIO:**

- 9.1. El Superficiario se obliga a efectuar la Conservación de los Bienes del CONTRATO, desde su recepción hasta la fecha de Caducidad del CONTRATO, así como respecto de otros bienes que incorporen o sean incorporados al CONTRATO.

La obligación del Superficiario es mantener los Niveles de Servicio que establezca el CONTRATO, los mismos que deberá mantener durante toda la etapa de Explotación.

- 9.2. El Superficiario efectuará las labores de Conservación, incluyendo las de seguridad, que sean necesarias para alcanzar y mantener los niveles de servicio que se establecen en el CONTRATO.
- 9.3. Es obligación del Superficiario el Mantenimiento de las Obras, a fin de mantener las condiciones establecidas en las Especificaciones Técnicas Básicas.



## SECCIÓN X: EXPLOTACIÓN DEL CONTRATO

### DERECHOS Y DEBERES DEL SUPERFICIARIO

- 10.1. La Explotación del CONTRATO por el Superficiario constituye un derecho en la medida que es el mecanismo mediante el cual el Superficiario recuperará su inversión, así como un deber, en la medida en que el Superficiario está obligado a cumplir con determinados niveles, capacidad, actividades y otros asociados a la inversión, así como con estándares de Niveles de Servicio propios de la Explotación, previstos en el presente CONTRATO.

El Superficiario tiene derecho a disponer la organización del Servicio y a tomar las decisiones que considere más convenientes para su adecuada operación y funcionamiento, respetando los términos y condiciones del presente CONTRATO y las Leyes y Disposiciones Aplicables.

Es deber del Superficiario, dentro de los límites del CONTRATO, responder por los actos de omisión y/o negligencia del personal a cargo de la Explotación o de los contratistas que el Superficiario decida contratar.

El Superficiario tiene derecho a explotar directa e indirectamente los Bienes del CONTRATO que crea conveniente, de acuerdo a lo establecido en este CONTRATO, en las Bases y Leyes y Disposiciones Aplicables. Este derecho implica la libertad del Superficiario en la gestión y conducción del negocio, lo cual incluye pero no se limita, a la administración y mantenimiento de la infraestructura, a la libertad de subcontratar servicios, la libertad de escoger al personal que contrate y la libertad de decisión comercial, dentro de los límites contenidos en el presente Contrato, las Bases y las Leyes y Disposiciones Aplicables. En tal sentido, el Superficiario es el único titular y responsable de los resultados económicos y de los riesgos que deriven de ello.

### INICIO DE LA EXPLOTACIÓN

- 10.2. La fecha de inicio de la Explotación coincidirá con el inicio de la Puesta en Operación Comercial. A partir de esa fecha, el Superficiario recibirá como contraprestación del Servicio el precio correspondiente.

### ORGANIZACIÓN DE LOS SERVICIOS

- 10.3. Corresponde al Superficiario diseñar y administrar los Servicios que proporcionará a los Usuarios, de conformidad con los Niveles de Servicio establecidos en el CONTRATO.

- 10.4. El Superficiario deberá cumplir con las disposiciones del Contrato, la planificación y la programación de la operación aprobadas por el Propietario y los Niveles de Servicio establecidos del CONTRATO, así como definir el programa de los Servicios que se vayan a prestar, los cuales estarán referidos a los aspectos relacionados con la capacidad y desarrollo de la operación del CONTRATO en cumplimiento con los Niveles de Servicio y demás requerimientos establecidos en el Contrato.

- 10.5. Cuando el Superficiario requiera de la obtención de autorizaciones, permisos, licencias o cualquier acto administrativo de las Autoridades Gubernamentales competentes relacionadas directamente con las prestación de los Servicios, y ante una solicitud por escrito y fundamentada al Propietario, éste hará sus mejores esfuerzos en brindar apoyo al Superficiario en las coordinaciones que éste requiera con tales Autoridades Gubernamentales, dentro de sus atribuciones y lo que le está permitido al Propietario por las Leyes y Disposiciones Aplicables. En el caso que el Superficiario, por hechos ajenos a este, no obtenga dichas licencias, autorizaciones o actos administrativos y ello impida la prestación del Servicio, el Superficiario tendrá derecho a solicitar la suspensión de obligaciones.

- 10.6. Corresponderá al Superficiario la limpieza e iluminación de los ambientes y demás Bienes del CONTRATO, la venta de boletos y otros medios de pago de los precios, la difusión de la información



a los usuarios, así como la obtención de los reclamos de los usuarios, y el resguardo de la seguridad pública de los usuarios, de conformidad con las Leyes y Disposiciones Aplicables.

- 10.7. En caso de producirse situaciones de emergencia o crisis, debidamente declaradas por la Autoridad Gubernamental, el Superficiario continuará prestando los Servicios en la medida que ello sea posible, realizando las acciones que sean dispuestas por el propietario para mitigar la situación de emergencia o crisis suscitada. Mientras dure la situación de emergencia o crisis según lo señalado en esta cláusula, el Superficiario comunicará al Supervisor los Niveles de Servicio que serán aplicables, los mismos que serán efectivos dentro de las 48 horas de su comunicación, salvo que el Supervisor comunique su oposición debidamente fundamentada, lo cual deberá ser puesto en conocimiento del Propietario. La oposición del Supervisor solo podrá fundamentarse en la desproporción entre la emergencia o crisis declarada y las medidas propuestas por el Superficiario con relación a los Niveles de Servicio.

## INFORMACIÓN

- 10.8. El último día hábil de los meses de enero y julio de cada Año del CONTRATO posterior al inicio de la Explotación y, a su propio costo, el Superficiario deberá presentar al Propietario, con copia al Supervisor, un informe semestral relativo al desarrollo del CONTRATO, en los términos y condiciones establecidos por el Supervisor.
- 10.9. Adicionalmente, el Superficiario, a su costo, deberá proporcionar informes relativos al desarrollo de la Explotación, en los términos, condiciones y plazos establecidos por el Supervisor. Dichos informes serán requeridos por el Supervisor con conocimiento del Propietario.
- 10.10. Asimismo, el Superficiario deberá poner en conocimiento de los Usuarios, toda la información relacionada a la prestación del Servicio, tales como horarios de atención, mapas donde se señale la ubicación de los ambientes, lugares de venta de los boletos, entre otros, de conformidad con lo indicado en las Leyes y Disposiciones Aplicables. Para este fin, el Superficiario deberá poner en práctica un sistema de información a los Usuarios y al público en general, sobre sus servicios.

## DERECHOS Y RECLAMOS DE LOS USUARIOS

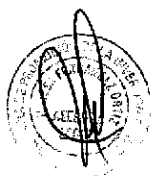
- 10.11. El Superficiario se obliga a preservar los siguientes derechos de los usuarios:

- i. A acceder a los Servicios, de acuerdo a lo que establezcan las Leyes y Disposiciones Aplicables;
- ii. A encontrarse debidamente informados sobre los precios y los alcances del Servicio que brinda el Superficiario, conforme a este CONTRATO;
- iii. A recibir los Servicios de acuerdo a los Niveles de Servicio y en los términos y condiciones establecidos en el CONTRATO; y,
- iv. A los demás que contemplan las Leyes y Disposiciones Aplicables y otros que pudieran establecerse en el CONTRATO.

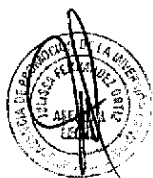
- 10.12. El Superficiario establecerá un sistema de atención al Usuario, para atender reclamos, pedidos y sugerencias. Este sistema deberá permitir que los Usuarios presenten sus reclamos sobre la prestación de los Servicios, el desempeño de los empleados u otros aspectos relacionados con las obligaciones del Superficiario. Las reclamaciones podrán ser efectuadas en forma personal ante la oficina de atención al Usuario que para tal fin deberá establecer el Superficiario, por llamada telefónica o por medios de comunicación electrónica. Asimismo, deberá existir un Libro de Reclamos a fin que los Usuarios puedan presentarlas por escrito.

Todos los reclamos que presenten los Usuarios serán atendidos de conformidad con lo establecido en la normativa legal del Código de Protección al Consumidor o norma que lo sustituya.

## SERVICIOS ADICIONALES



- 10.13. El Superficiario está facultado a prestar adicionalmente Servicios Adicionales dentro del Área del Terreno mediante la explotación de bienes incorporados con Inversiones Adicionales, cuya prestación no podrá estar condicionada a la contratación del Servicio. Por los Servicios Adicionales prestados, el Superficiario tendrá el derecho de cobrar o no un precio, según su libre determinación. Dichos servicios no podrán ser contrarios a la moral, a las buenas costumbres, al orden público ni podrán afectar la funcionalidad del Servicio en ninguno de sus aspectos..



## SECCIÓN XI: PRECIOS

---

### PRECIO POR SERVICIO

- 11.1. Será obligación exclusiva del Superficiario el cobro del precio por la prestación de los Servicios objeto del CONTRATO.
- 11.2. Para el cobro de los Precios por la prestación de los Servicios, el Superficiario deberá valerse de métodos o instrumentos mecánicos, informáticos y/o electrónicos que permitan la administración controlada de la recaudación bajo criterios de fidelidad y veracidad, sin perjuicio del cumplimiento de las Leyes y Disposiciones Aplicables. El Propietario podrá efectuar directamente o por terceros subcontratados por él, auditorías contables o financieras a la actividad de recaudación del precio.
- 11.3. En caso el Superficiario se vea imposibilitado de cobrar el precio por el Servicio, debido a actos de protestas sociales que impidan el funcionamiento del Sistema o la prestación del mencionado servicio, comunicará por escrito al Propietario con copia al Supervisor esta situación para que sea considerada como un evento de fuerza mayor.

Sin perjuicio de lo anterior, luego de la verificación por parte del Propietario, éste procederá a restablecer el orden social con el objetivo de permitir al Superficiario el cumplimiento de la obligación de recaudación y prestación de los Servicios.

El Propietario deberá agotar esfuerzos para que el Superficiario pueda cumplir con la obligación antes mencionada y en caso persista la referida resistencia social por más de seis (6) meses, el Propietario deberá declarar que existe una situación de conmoción social, con lo cual se podrá hacer uso de los seguros existentes para tal fin.

### PRECIOS POR SERVICIOS ADICIONALES

- 11.4. El Superficiario se encuentra facultado para cobrar o no por la prestación de Servicios Adicionales, estableciendo las condiciones de su prestación.
- 11.5. El cobro de los precios por Servicios Adicionales será de responsabilidad del Superficiario o de quién éste autorice o delegue.

### PUBLICIDAD DE LOS PRECIOS

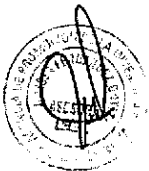
- 11.6. El Superficiario deberá difundir el monto de todos los precios al público en general utilizando los medios de comunicación idóneos para su masiva publicidad.

## SECCIÓN XII: RÉGIMEN ECONÓMICO FINANCIERO

---

### Sobre el Fideicomiso de Administración

- 12.1 Con la finalidad de facilitar y garantizar el adecuado cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente Contrato, el Superficiario se obliga a constituir y mantener a su costo, en calidad de fideicomisario, un fideicomiso irrevocable de administración, el cual se registrará por lo dispuesto en el Anexo ....., así como en el respectivo contrato de fideicomiso.
- 12.2 A más tardar a los ..... Días Calendario contados a partir de la Fecha de Suscripción del Contrato, el Superficiario deberá presentar al Propietario un proyecto de contrato de fideicomiso debiendo contemplar lo señalado en el Anexo .....



Posteriormente, el Propietario deberá emitir su opinión sobre dicho proyecto en un plazo máximo de quince (15) Días Calendario. En caso que en dicho plazo el Propietario formule observaciones al proyecto de contrato de fideicomiso, el Superficiario deberá subsanarlas en un plazo no mayor de diez (10) Días Calendario desde que es notificado, debiendo remitir las subsanaciones al Propietario. En este caso el Propietario dispondrá de un plazo de diez (10) Días Calendario para su pronunciamiento.

Transcurrido los plazos a que se refiere el párrafo anterior y si el Propietario no se hubiera pronunciado, se entenderá que el proyecto de contrato de fideicomiso se ha aceptado y aprobado, debiendo tanto el Superficiario como el Propietario suscribirlo.

- 12.3 El Fideicomiso, mientras esté vigente, también recibirá los montos que pague el Superficiario por concepto de penalidades. Luego del vencimiento del Fideicomiso, el pago de penalidades se efectuará directamente al Propietario.
- 12.4 El costo de los servicios del fiduciario serán pagados directamente por el Superficiario al fiduciario.
- 12.5 En caso que existan recursos económicos remanentes una vez liquidado el Fideicomiso, estos recursos serán entregados al Propietario.

### **SECCIÓN XIII: GARANTÍAS**

---

#### **GARANTÍA DEL PROPIETARIO FAVOR DEL SUPERFICIARIO**

- 13.1. El Propietario garantiza al Superficiario que prestará el apoyo que fuere necesario para asegurar la debida protección del CONTRATO, con el fin de garantizar la prestación ininterrumpida de los Servicios sin perjuicio de la responsabilidad del Superficiario respecto de los mismos. En ningún caso, la referida garantía constituirá una garantía financiera.

#### **GARANTÍAS DE FIEL CUMPLIMIENTO DE OBRAS**

- 13.2. El Superficiario deberá presentar a más tardar a los dos (2) meses posteriores a la aprobación del Estudio Definitivo, una Garantía de Fiel Cumplimiento de Obras, de acuerdo a lo previsto en este CONTRATO.
- 13.3. La Garantía de Fiel Cumplimiento de Obras deberá ser de carácter irrevocable, incondicional, solidaria, de realización automática, sin beneficio de excusión, ni división, bajo los términos y condiciones señalados en el Anexo III del CONTRATO. El Propietario se encuentra facultado a ejecutar dicha garantía, por los supuestos establecidos en el presente CONTRATO.
- 13.4. La Garantía de Fiel Cumplimiento de Obras deberá ser emitida a favor del Propietario por un monto equivalente a \_\_\_\_\_, y mantenerse vigente hasta seis (6) meses posteriores a la culminación y aceptación de la totalidad de las Obras.
- 13.5. La Garantía de Fiel Cumplimiento de Obras garantiza, durante su vigencia, la correcta ejecución de las Obras, de acuerdo al Propuesta Técnica y al Estudio Definitivo, incluyendo el pago de penalidades referidas a la ejecución de Obras. El monto de la Garantía de Fiel Cumplimiento de Obras no constituye un límite a las penalidades o indemnizaciones que puedan corresponder por los incumplimientos.

La Garantía de Fiel Cumplimiento de Obras podrá ser ejecutada en forma parcial, en caso que las penalidades devengadas de acuerdo al presente CONTRATO, producto de obligaciones derivadas de la ejecución de las Obras, sea menor al monto total de la garantía y no sean pagadas en forma directa y oportuna por el Superficiario.





La ejecución de la Garantía de Fiel Cumplimiento de Obras procederá siempre que el Superficiario no hubiese pagado las penalidades o subsanado los incumplimientos, referidos a obligaciones derivadas de la ejecución de Obras, dentro de los plazos otorgados para tal fin.

- 13.6. La Garantía de Fiel Cumplimiento de Obras deberá renovarse anualmente de manera tal que se mantenga vigente hasta seis (06) meses posteriores a la culminación y aceptación de la totalidad de las Obras. Si se prorroga la etapa de ejecución de las Obras, la Garantía de Fiel Cumplimiento de Obras deberá renovarse anualmente de manera tal que se mantenga vigente hasta seis (06) meses posteriores al período de la prórroga.

Si la Garantía de Fiel Cumplimiento de Obras no es renovada por el Superficiario a más tardar treinta (30) Días Calendario antes de su vencimiento, se procederá a la ejecución total de la Garantía de Fiel Cumplimiento de Obras. Sin perjuicio de lo dispuesto en el Literal m) de la Cláusula 16.4, el monto de la garantía será retenido por el Propietario como garantía hasta que el Superficiario cumpla con renovar la fianza. Al cumplimiento de la renovación de la fianza, el Propietario devolverá al Superficiario el monto de la garantía, sin intereses, y luego de deducidos los gastos en que haya incurrido, de ser el caso.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, serán aplicables las penalidades previstas en el Anexo VIII.

#### **GARANTÍA DE FIEL CUMPLIMIENTO DE CONTRATO**

- 13.7. A fin de garantizar el correcto y oportuno cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones a cargo del Superficiario derivadas de la celebración del CONTRATO, y el pago de las penalidades no garantizadas con la Garantía de Fiel Cumplimiento de Ejecución de Obras, el Superficiario entregará a favor del Propietario la Fecha de Suscripción del CONTRATO, una Garantía de Fiel Cumplimiento de CONTRATO con las características de solidaria, incondicional, irrevocable, sin beneficio de excusión, ni división y de realización automática.

- 13.8. La Garantía de Fiel Cumplimiento del Contrato tendrá una vigencia desde la Fecha de Suscripción del Contrato hasta doce (12) meses posteriores a la culminación del plazo del CONTRATO. Esta garantía podrá ser expedida por períodos anuales siempre y cuando su renovación se realice con una antelación no menor a treinta (30) Días Calendario a la fecha de su vencimiento.

Las garantías deberán ser devueltas al Superficiario, siempre que hayan sido renovadas.

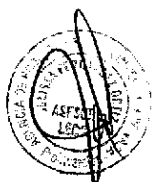
- 13.9. Desde la Fecha de Suscripción del Contrato, la garantía será por un monto equivalente a \_\_\_\_\_, la cual permanecerá vigente hasta doce (12) meses posteriores a la culminación de la vigencia del CONTRATO.

Alternativamente, se podrá aceptar una Carta de Crédito stand – by la cual puede revestir la formalidad que emplee el banco que efectuó la operación, siempre que cumpla con los requerimientos que se establecen en el modelo que consta en el Anexo IV y sea emitida por un Banco Extranjero de Primera Categoría y confirmada por una Empresa Bancaria local.

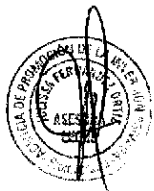
#### **EJECUCIÓN DE LAS GARANTÍAS**

- 13.10. Las Garantías señaladas en las Cláusulas 13.2 y 13.7 podrán ser ejecutadas por el Propietario en forma total o parcial por cualquiera de las siguientes causales:

- a) En los supuestos establecidos de manera expresa en el Contrato y en el evento que el Superficiario incurra en una causal de incumplimiento grave de sus obligaciones, de acuerdo a lo establecido en la Sección XVIII y siempre y cuando el mismo no haya sido subsanado por el Superficiario dentro de los plazos otorgados para tal fin.



- b) En el evento que, debido al incumplimiento o al cumplimiento parcial, tardío o defectuoso de sus obligaciones, una sentencia definitiva firme o laudo condene al Superficiario a efectuar un pago a favor del Propietario y siempre que el Superficiario no hubiere realizado dicho pago en el plazo establecido en la sentencia definitiva o laudo condenatorio.
- 13.11. En caso de ejecución total o parcial de las Garantías mencionadas en el presente Capítulo, el Superficiario deberá restituir, o hacer restituir, la o las Garantías al monto establecido. Si el Superficiario no restituye las Garantías, en un plazo de veinte (20) Días contados a partir de la fecha en la cual se realizó la ejecución total o parcial de las mismas, entonces el Propietario, previa opinión del Supervisor, mediante comunicación escrita a ese efecto, declarará resuelto el Contrato procediendo a ejecutar la Garantía de Fiel Cumplimiento de CONTRATO por el monto remanente en señal de penalidad.



## SECCIÓN XIV: RÉGIMEN DE SEGUROS Y RESPONSABILIDAD DEL SUPERFICIARIO

---

### APROBACIÓN

- 14.1. El Superficiario se obliga a contar durante la vigencia del CONTRATO con los seguros de conformidad con lo establecido en el presente Capítulo, cuyas propuestas de pólizas deberán ser presentadas al Supervisor para su aprobación.
- 14.2. Para las propuestas de pólizas a que se refiere el Literal f) de la Cláusula 4.5., el Supervisor cuenta con un plazo de treinta (30) Días Calendario para su aprobación desde que es notificado por el Propietario, tal situación es igualmente aplicable a los casos en que el Superficiario deba presentar la relación de pólizas de seguros, de acuerdo a lo establecido en la Cláusula 14.4.

De efectuarse alguna observación, el Superficiario contará con quince (15) Días Calendario para subsanar dicha observación. Dicho plazo podrá ser ampliado por única vez por el Supervisor a pedido del Superficiario.

De no efectuarse observación alguna por el Supervisor, y a los efectos que los Bienes del CONTRATO no queden desprovistos de un seguro, se entenderán aprobadas las propuestas de pólizas.

Las pólizas definitivas deberán estar contratadas y entregadas al Propietario con copia al Supervisor, en un plazo que no deberá exceder de treinta (30) Días Calendario de aprobadas las propuestas de pólizas antes referidas.

### CLASES DE PÓLIZAS DE SEGUROS

- 14.3. Durante la vigencia del CONTRATO, el Superficiario tomará y deberá mantener vigente las siguientes pólizas de seguros, que tendrán como objeto cubrir los siniestros que se produzcan relacionados con la infraestructura objeto del CONTRATO.

Durante la vigencia del CONTRATO, se deberá contar con los siguientes seguros:

**a) Seguro de responsabilidad civil.**

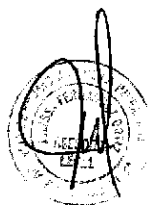
Desde el inicio de la Explotación, el Superficiario estará obligado a contratar una póliza de seguro por Responsabilidad Civil (RC) que cubrirá cualquier daño, pérdida o lesión que pudiere sobrevenir a bienes de terceros o a terceros a causa de cualquier acción del Superficiario, sus contratistas, subcontratistas, sus funcionarios y/o dependientes, en relación con la ejecución del presente CONTRATO.

En dicho seguro deberá figurar el Propietario como asegurado adicional.

Este seguro deberá contar al menos con las siguientes coberturas:

- RC por las actividades relacionadas con el Contrato, (RC Contractual).
- RC por Construcción.
- RC por Carga.
- RC por Filtración, Polución o Contaminación Súbita, Imprevista y Accidental.
- RC Patronal incluyendo trabajos en altura y/o subterráneos. Los empleados y trabajadores de los subcontratistas también deberán ser incluidos dentro de este seguro o bajo una póliza independiente.
- RC Cruzada.

**b) Seguro sobre bienes en Construcción.**



El Superficiario está obligado a contratar, durante la ejecución de las Obras, un seguro contra todo riesgo de Construcción pólizas C.A.R (Construction All Risk) que cubra dentro de la Cobertura Básica ("A") el cien por ciento (100%) del valor de reposición de los bienes en Construcción que resulten afectados.

Adicionalmente a la Cobertura Básica ("A") la Póliza C.A.R. deberá contar con otras coberturas tales como: riesgos de diseño, riesgos de ingeniería y emergencias como: derrumbes, terremotos, inundaciones, lluvias, incendios, explosiones, terrorismo, vandalismo, conmoción social, robo y cualquier otra cobertura contemplada bajo una póliza C.A.R. hasta una suma asegurada que sea por demás suficiente para hacer frente ante cualquier siniestro que pudiese ocurrir durante la Construcción de las Obras.

Las pólizas contratadas tendrán como único beneficiario al Superficiario, el cual estará obligado a destinar de inmediato los fondos obtenidos en la reconstrucción de la infraestructura en el menor plazo posible.

El presente seguro deberá incluir una Cláusula en la que se establezca que los fondos producto de la indemnización por cualquier siniestro deberán ser destinados necesariamente a la reparación de los daños causados por el siniestro.

El valor declarado de la póliza de seguro será equivalente al valor de reposición del monto total de las Obras en ejecución y deberá adecuarse a la naturaleza de cada bien. En ningún caso se tomará en cuenta el valor contable de cada uno de ellos.

El cálculo del monto correspondiente a las Obras en ejecución se establecerá sobre la base del cronograma de avance físico y su vigencia será igual al período de ejecución de las Obras.

Se podrá tener como asegurado adicional de la póliza, a los Acreedores Permitidos, previa aprobación del Supervisor.

Una vez que las Obras cuenten con la aceptación respectiva de acuerdo con el procedimiento establecido en el Contrato, dichos bienes deberán pasar a estar cubiertos por la póliza contemplada en el Literal siguiente.

**c) Seguros sobre bienes en Explotación.**

Desde el inicio de la Explotación, el Superficiario está obligado a contratar por su cuenta y costo un Seguro sobre Bienes del CONTRATO que esté operando, que cubra el cien por ciento (100%) del valor de reposición de dichos bienes, que resulten afectados, contando con coberturas tales como: eventos de la naturaleza, explosiones, vandalismo, conmoción social, entre otros. En caso de presentarse algún siniestro que afecte los bienes en operación, el Superficiario será responsable por los costos directos e indirectos, relacionados con los daños ocasionados, así como por las franquicias que deberán ser pagadas a las compañías aseguradoras en caso corresponda.

Este Seguro sobre Bienes en Operación servirá para cubrir los costos derivados de emergencias. Sin perjuicio de lo señalado, el Superficiario se obliga a destinar cualquier indemnización que obtenga derivada de la póliza señalada, a la reposición de los Bienes que se hubiesen perdido.

**d) De riesgos laborales.**

A partir del inicio de las Obras, el Superficiario, en tanto entidad empleadora, está obligado a contratar una póliza de seguro complementario de trabajo de riesgo, conforme lo regula la Ley N° 26790 y sus reglamentos y cualquier norma modificatoria.

Asimismo, el Superficiario deberá verificar que las empresas de servicios especiales, agentes contratistas o subcontratistas con la que el Superficiario vaya a emplear o contratar, también



cumplan con la norma señalada en el párrafo anterior, o, en su defecto, deberá contratar directamente dicho seguro por cuenta de ellas.

Los montos asegurados y los amparos contemplados deberán corresponder a las exigencias contenidas en la mencionada ley.

**e) Otras Pólizas.**

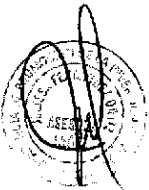
Sin perjuicio de las pólizas obligatorias indicadas en los Literales a) al d) de la presente Cláusula, el Superficiario podrá, de acuerdo a su propia visión estratégica de manejo y distribución de los riesgos o bien para cumplir con lo establecido por el ordenamiento jurídico de la República del Perú o bien por cualquier otra causa debidamente justificada, tomar cualquier otra póliza de seguros a su propio costo, comunicando este hecho al Propietario y Supervisor.

La suma a asegurar en cada una de las pólizas antes mencionadas será determinada por el Superficiario, en función a su estimación, en un nivel suficiente para cubrir los daños de acuerdo a cada tipo de póliza. El Superficiario será responsable por el saldo no cubierto con el seguro contratado, en el caso que cualquier siniestro que le sea imputable supere la suma asegurada, relevando de responsabilidad al Propietario.

**COMUNICACIÓN**

14.4. Las pólizas emitidas de conformidad con lo establecido en el CONTRATO deberán contener una estipulación que obligue a la compañía aseguradora respectiva a notificar por escrito al Supervisor y al Propietario sobre cualquier omisión de pago de primas en que incurriese el Superficiario y sobre cualquier circunstancia que afecte la vigencia, validez o efectividad de la póliza, con una anticipación no menor a veinte (20) Días a la fecha en que el incumplimiento del Superficiario pueda determinar la caducidad o pérdida de vigencia de la póliza en forma total o parcial. La obligación de notificación será también aplicable al supuesto de cesación, retiro, cancelación o falta de renovación de cualquier seguro que el Superficiario deba mantener conforme a este CONTRATO.

La póliza respectiva deberá establecer, asimismo, que la caducidad o pérdida de vigencia de la póliza sólo se producirá si la compañía aseguradora ha cumplido previamente con la obligación a que se refiere el párrafo precedente.



**VIGENCIA DE LAS PÓLIZAS**

14.5. El Superficiario se compromete a presentar al Supervisor, anualmente, antes del 30 de enero de cada año, y durante todo el plazo de vigencia del CONTRATO, una relación de las pólizas de seguro a ser tomadas y/o mantenidas por el Superficiario durante cada Año Calendario, indicando al menos la cobertura, la compañía aseguradora y las reclamaciones hechas durante el año anterior, y un certificado emitido por el representante autorizado de la compañía aseguradora indicando que el Superficiario ha cumplido durante el año anterior con los términos de la presente Cláusula.

Sin perjuicio de lo indicado precedentemente, durante el transcurso del CONTRATO y cada vez que el Supervisor lo requiera, el Superficiario deberá presentar prueba fehaciente ante el Supervisor y el Propietario de que todas las pólizas de seguro siguen vigentes.

**DERECHO DEL PROPIETARIO A ASEGURAR**

14.6. De verificarse el incumplimiento de la obligación del Superficiario de mantener vigentes las pólizas señaladas en los Literales a) al d) de la Cláusula 14.3 o el supuesto contemplado en la



Cláusula 14.9, el Propietario tendrá derecho, procediendo en forma razonable, a adquirir por sí mismo estos seguros, en cuyo caso todos los montos pagados por el Propietario por este concepto deberán ser reembolsados por el Superficiario al Propietario, con un recargo de diez por ciento (10%) por concepto de penalidad dentro de los treinta (30) Días Calendario siguientes a la fecha en que el Propietario haya comunicado formalmente el ejercicio de la facultad comprendida en este Capítulo.

- 14.7. En caso de incumplimiento de la obligación de reembolso así como del recargo señalado, el Propietario procederá a ejecutar en forma inmediata la Garantía de Fiel Cumplimiento del CONTRATO, sin perjuicio de las eventuales acciones a que diera lugar el referido incumplimiento, entre ellas, la resolución del CONTRATO de conformidad con lo establecido en la Sección XVIII.

#### RESPONSABILIDAD DEL SUPERFICIARIO

- 14.8. La contratación de pólizas de seguros por parte del Superficiario no disminuye la responsabilidad de éste, la misma que es atribuible a causas originadas con posterioridad a la Toma de Posesión del Terreno, por tanto el Superficiario continúa sujeto al cumplimiento de las obligaciones establecidas en este CONTRATO. Asimismo, durante la vigencia del CONTRATO, el Superficiario será responsable de la correcta ejecución de las Obras, sin perjuicio de las funciones de dirección y control que correspondan al Propietario o al Supervisor.

El Propietario no estará sujeto a ninguna responsabilidad por cualquier pérdida, daño, demanda o responsabilidad que provenga o se base en el uso, operación, condición o estado de las Obras en el terreno desde (e incluyendo) la fecha en que se produzca la Toma de Posesión del Terreno y hasta (e incluyendo) la terminación del CONTRATO, debiendo el Superficiario indemnizar, defender y mantener indemne al Propietario, excepto que dichos eventos (i) sean causados por negligencia grave o dolo del Propietario (o cualquier trabajador, agente, o representante de éste) o (ii) que sean causados única y directamente por cualquier acción regulatoria adoptada por el Supervisor.

Asimismo y con independencia de lo estipulado en la presente Cláusula y las obligaciones en ella establecidas, el Superficiario deberá pagar la totalidad de las sumas debidas a cualquier persona hasta el límite de su responsabilidad de acuerdo con las Leyes y Disposiciones Aplicables en el Estado de la República del Perú, vigentes en el momento en que se produce el daño.

El Superficiario asumirá los costos de todo y cada uno de los deducibles y/o coaseguros que haya contratado en las pólizas de seguros requeridas.

#### OTRAS RESPONSABILIDADES Y OBLIGACIONES DEL SUPERFICIARIO

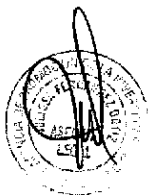
- 14.9. El Superficiario contratará todas las pólizas de seguro que se requieran en virtud del presente CONTRATO con Compañías de Seguros y Reaseguros que tengan la calificación B+ o superior, según información de la Superintendencia de Banca, Seguro y AFP y/o Clasificadora de Riesgos que operen en el Perú y/o en el extranjero. Los certificados de seguros para cada póliza antes indicadas deberán contener lo siguiente:

- Una declaración en la que el Propietario aparezca como beneficiario adicional, según corresponda.
- Una declaración en la que la Compañía de Seguros haya renunciado a los derechos de subrogación con respecto al Propietario.
- Una declaración de la compañía de seguros a través de la cual se obliga a notificar por escrito al Supervisor y al Propietario sobre cualquier omisión de pago de primas en que incurriese el Superficiario y sobre cualquier circunstancia que afecte la vigencia, validez o efectividad de la póliza, conforme a lo dispuesto en la Cláusula 14.4.



### OBLIGACIÓN DEL PROPIETARIO

- 14.10. En caso el Propietario recibiera algún monto de reembolso de daños producidos en la infraestructura o equipos en cumplimiento de los términos pactados en las pólizas a que se refiere la presente Sección, serán destinados única y exclusivamente a que el Superficiario repare dichos daños, de tal manera que pueda seguir explotando normalmente el Proyecto. Para tal efecto, el Propietario deberá entregar los montos percibidos al Superficiario en un plazo que no deberá exceder de ciento ochenta (180) Días.



## SECCIÓN XV: CONSIDERACIONES SOCIO AMBIENTALES

### OBLIGACIONES GENERALES SOCIO AMBIENTALES DEL SUPERFICIARIO

- 15.1. Durante todas las etapas del CONTRATO, el Superficiario deberá asumir la responsabilidad de protección del medio ambiente como una variable fundamental de su gestión, implementando las medidas necesarias que aseguren un exitoso manejo ambiental y los mecanismos que permitan una adecuada comunicación con la comunidad, las mismas que estarán reflejadas en el Estudio de Impacto Ambiental (EIA) elaborado por el Superficiario.
- 15.2. El Superficiario será solidariamente responsable con los subcontratistas de la aplicación de la normativa ambiental vigente, en especial del cumplimiento de lo establecido en la Ley N° 28611, Ley General del Ambiente; y ante cualquier daño ambiental, pérdida, reclamo o responsabilidad del Superficiario como producto de sus actividades.
- 15.3. Con el propósito de minimizar los impactos negativos que se puedan producir al medio ambiente en los Terrenos afectos al Derecho de Superficie, el Superficiario deberá cumplir, durante las etapas de Construcción y Operación, con las especificaciones y medidas definidas en el Estudio de Impacto Ambiental, el cual se elaborará en concordancia con el Estudio Definitivo de Ingeniería, y estará a cargo de la Superficiario.
- 15.4. El Superficiario determinará en el Estudio de Impacto Ambiental, las zonas de influencia directa e indirecta de acuerdo a la normativa ambiental vigente.
- 15.5. El Superficiario será responsable de la mitigación de los problemas ambientales que se generen en las zonas de prestación de Servicios y/u otras áreas de influencia directa, a partir de la suscripción del CONTRATO, o en zonas fuera de los Terrenos afectos al Derecho de Superficie en la medida que se demuestre que la causa del daño se hubiera originado como consecuencia de las actividades realizadas en dicha área.

El Superficiario en ningún caso será responsable por daños ambientales preexistentes (incluidos pasivos ambientales) o generados antes de la fecha de suscripción del CONTRATO, aún cuando los efectos dañinos y/o reclamos correspondientes se produzcan después de dicha fecha.

### DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL DEL CONTRATO

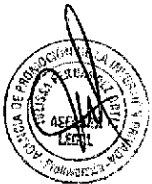
- 15.6. Formará parte de este CONTRATO, el Estudio de Impacto Ambiental que se elaborará en concordancia con el Estudio Definitivo de Ingeniería, y se adjuntará como Anexo del presente CONTRATO, el mismo que será aprobado por la Autoridad Ambiental competente.

La implementación de las condiciones y/o medidas establecidas en dicho Estudio de Impacto Ambiental, será de exclusiva responsabilidad y costo del Superficiario, debiendo dar cumplimiento a toda la normativa ambiental vigente, sin perjuicio de lo previsto en el segundo párrafo de la cláusula 14.5. Para ello el Superficiario deberá contratar una empresa consultora que elabore dicho estudio, la misma que deberá estar inscrita en el Registro de entidades autorizadas para elaborar estudios de impacto ambiental del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento o la que lo sustituya.

### ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

- 15.7. Sin perjuicio que el Estudio de Impacto Ambiental se encuentre en concordancia con los Alcances del Estudio Definitivo de Ingeniería, el Superficiario, deberá presentar ante el Instituto Nacional de Recursos Naturales (INRENA), para opinión técnica favorable, el Estudio de Impacto Ambiental (EIA) a nivel definitivo que comprenda las actividades de Construcción, Mantenimiento y Operación.

Este estudio deberá contener expresamente el diagnóstico ambiental del área de influencia del proyecto con la relación de los pasivos ambientales, identificados antes del CONTRATO. Dicho





estudio deberá ser desarrollado a nivel de detalle, sobre la base contenidos del Estudio de Impacto Ambiental a nivel de factibilidad.

- 15.8. El Estudio de Impacto Ambiental, deberá ser presentado para su aprobación, dentro del plazo previsto para la presentación del Estudio Definitivo de Ingeniería, aplicando para tal efecto, los mismos plazos contemplados en el Estudio Definitivo de Ingeniería para que se emitan las observaciones correspondientes y para que el Superficiario proceda a su subsanación.

Sin perjuicio de lo previsto en el párrafo anterior, el Superficiario podrá presentar parcialmente para aprobación del Estudio de Impacto Ambiental por sub-tramos cumpliendo en todo caso el plazo máximo para el total del proyecto indicado en dicho párrafo.

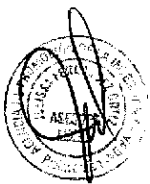
En caso no se apruebe en el plazo previsto, el Superficiario podrá optar por la resolución del CONTRATO conforme a lo establecido en la Sección XVIII, cuando hubiese transcurrido un máximo de cuarenta y cinco (45) días naturales de producido el incumplimiento, prorrogables por quince (15) a solicitud del PROPIETARIO; siempre que previamente el Superficiario haya cumplido con requerir al PROPIETARIO mediante Carta Notarial el cumplimiento de dicha obligación.

### ESPECIFICACIONES SOCIO AMBIENTALES PARA LAS CONSTRUCCIÓN

- 15.9. El Superficiario deberá cumplir, como parte de su gestión ambiental, con las normas legales referidas al manejo de residuos sólidos y residuos sólidos peligrosos, manejo de materiales peligrosos, uso de agua, vertimiento de agua y residuos líquidos, ruido, calidad de agua, calidad de aire, consumo de hidrocarburos, zonificación, entre otros aspectos ambientales regulados por la legislación peruana, salvo en el caso que la gestión medioambiental se realice con nuevas formas o técnicas acreditadas internacionalmente por la comunidad científica.

- 15.10. Para el tratamiento de los aspectos del patrimonio cultural, se considerarán las siguientes especificaciones:

- La Ley N° 28296 – Ley General del Patrimonio Cultural, reconoce como bien cultural los sitios arqueológicos, estipulando sanciones administrativas por caso de negligencia grave o dolo, en la conservación de los bienes del Patrimonio Cultural de la Nación.
- El Decreto Supremo N° 017-2003-ED aprueba el Reglamento de Organización y Funciones del Instituto Nacional de Cultura (INC). Este organismo constituye la entidad gubernamental encargada de velar por el cumplimiento de la norma referente al patrimonio cultural.
- Si durante la Construcción se encontrase algún resto arqueológico o histórico, el Superficiario es responsable de suspender toda actividad en el área de hallazgo y notificar inmediatamente al INC, siendo responsabilidad del Superficiario tomar las acciones que determine dicho órgano, no pudiendo en ningún caso adquirir título o derecho sobre el material o tesoro que se encuentre.
- El Superficiario informará al Propietario sobre el periodo estimado de restricción total o parcial para el ejercicio de actividades y el grado de impacto previsto respecto de la Construcción, debiendo posteriormente mantener informado al Propietario sobre de los acontecimientos suscitados y la medida final adoptada por las autoridades gubernamentales competentes en la materia.
- En caso de verificarse la suspensión parcial de las actividades deberá reconocerse al Superficiario los efectos previstos en la Cláusula 19.3. y retomar las actividades tras la presentación de un plan de ejecución de actividades.
- Por otro lado, en caso resultare el Superficiario imposibilitada de continuar con la Construcción, se procederá a la Resolución del CONTRATO, siguiendo los procedimientos y mecanismos de liquidación.
- En ningún caso el Superficiario podrá adquirir título o derecho alguno sobre el material o resto arqueológico o histórico hallado.



Sin perjuicio de lo señalado en los párrafos anteriores, será de observancia obligatoria cualquier otra Ley o disposición aplicable que sustituya las normas indicadas.

- 15.11. Adicionalmente el Superficiario deberá cumplir con todas las obligaciones señaladas en el CONTRATO, observando la legislación de la materia que protege el patrimonio cultural de la República del Perú.

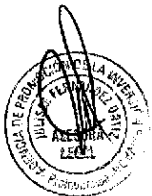
#### **Informes ambientales durante la Construcción**

- 15.12. Dentro de los primeros quince (15) días naturales de cada mes, el Superficiario entregará a la Autoridad Ambiental Competente, un informe ambiental que den cuenta del estado del área, con las respectivas componentes ambientales que se han visto afectadas por las actividades ejecutadas por efecto del CONTRATO. En estos informes el Superficiario deberá entregar información sobre las actividades realizadas, respecto de las obligaciones establecidas en el Estudio de Impacto Ambiental; señalar los problemas ambientales una vez aplicadas las especificaciones socio-ambientales y programas de manejo ambiental, y proponer medidas adicionales para mitigarlos y corregirlos. Si estas medidas de mitigación no cumplen su objetivo, el Superficiario deberá proponer nuevas medidas de mitigación, compensación, y otras, las que deberán ser señaladas en los informes ambientales mensuales con el fin de ser autorizadas por la autoridad Ambiental competente.

El Superficiario deberá elaborar los informes ambientales mensuales considerando como mínimo el contenido que será señalado por el Supervisor, de Diseño Infraestructura y Equipamiento en el plazo de máximo de veinte (20) días naturales que se anexará al presente CONTRATO.

- 15.13. El Superficiario podrá incorporar medidas adicionales a las exigidas que a su juicio contribuyan al cumplimiento de las condiciones de construcción indicadas en este CONTRATO en lo referente a la protección del medio ambiente.

Dichas medidas se deberán basar en los contenidos y conclusiones del Estudio de Impacto Ambiental.



## SECCIÓN XVI: RELACIONES CON SOCIOS, TERCEROS Y PERSONAL

### Cesión o Transferencia del CONTRATO

16.1. El Superficiario no podrá transferir su derecho ni ceder su posición contractual sin la autorización previa del Propietario, salvo en las excepciones previstas en el presente CONTRATO.

Para efecto de la autorización, el Superficiario deberá comunicar su intención de transferir el Derecho de Superficie o ceder su posición contractual, acompañado de lo siguiente:

- a) Contrato preparatorio o carta de intención de transferencia o cesión, debidamente suscrita por el cedente, de acuerdo con el procedimiento y con las mayorías societarias exigidas para el Estatuto Social.
- b) Documentación que acredite la capacidad legal necesaria del cesionario.
- c) Documentación que acredite la capacidad financiera y técnica del cesionario, teniendo en cuenta las previsiones de las Bases y el CONTRATO.
- d) Acuerdo por el cual el tercero conviene en asumir cualquier daño y pagar cualquier otra suma debida y pagadera por el Superficiario. En este mismo acuerdo deberá constar que la emisión de facturas corresponderá al cesionario de acuerdo a lo previsto en el CONTRATO.

El Propietario deberá pronunciarse por escrito sobre la operación en un plazo máximo de sesenta (60) días naturales, contados desde la presentación de la solicitud con toda la documentación exigida en esta Cláusula. El asentimiento del Propietario no libera de responsabilidad al Superficiario por la transferencia de su derecho de Superficie o cesión de su posición contractual hasta por un plazo máximo de un (1) año desde la fecha de aprobación de la cesión. Esto implica que durante este periodo dicha empresa será solidariamente responsable con el nuevo Superficiario por los actos realizados hasta antes de la transferencia o cesión. El pronunciamiento negativo o la ausencia de pronunciamiento implican el rechazo de la operación.

### CLÁUSULAS CONTRACTUALES

16.2. En todos los contratos, convenios o acuerdos referidos a la Construcción y prestación de los Servicios que el Superficiario celebre con sus socios, terceros y personal de acuerdo a las condiciones límites previstas en el presente CONTRATO, se deberán incluir Cláusulas que contemplen los siguientes aspectos:

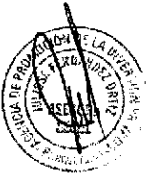
- a) La obligación de contar con el asentimiento anticipado del Propietario, según corresponda, de la cesión de su posición contractual o transferencia de los derechos establecidos en los referidos contratos, a favor de un tercero debidamente calificado.
- b) La resolución de los contratos suscritos y la posibilidad de cesión de posición contractual al Propietario o a quien éste designe en caso de Terminación o Resolución del presente CONTRATO.
- c) Que el plazo de vigencia no exceda el plazo del CONTRATO.
- d) La renuncia a interponer acciones de responsabilidad civil contra el Propietario y sus funcionarios.

## RELACIONES DE PERSONAL

- 16.3. Los contratos de trabajo de personal nacional o personal extranjero del Superficiario, la ejecución de dichos contratos y la resolución de los mismos se sujetan a las normas que regulan las relaciones laborales de los trabajadores de la actividad privada. Asimismo, serán de aplicación los regímenes especiales de trabajo en los supuestos que se presenten.
- 16.4. El Superficiario deberá cumplir estrictamente con la normativa laboral referida a las obligaciones formales del empleador (libros de planillas, boletas de pago y otras), el pago y retención de las cotizaciones previsionales, así como las obligaciones contractuales y legales referidas a la seguridad e higiene ocupacional.
- 16.5. El Superficiario deberá contar con un equipo de personal que ante cualquier situación de emergencia garantice la prestación adecuada del Servicio durante el horario convenido para la operación.
- 16.6. En caso se produzca la finalización del CONTRATO, el Superficiario es responsable exclusivo del pago de todos los beneficios laborales, tales como remuneraciones, condiciones de trabajo y demás beneficios convencionales o unilaterales, adeudados a sus trabajadores hasta la fecha en que se produjo la finalización del CONTRATO. El Propietario no será responsable, en ningún caso, de dichos adeudos.

En el supuesto que judicialmente se ordenara al Propietario a pagar alguna acreencia laboral, que se hubiese generado mientras se encuentre en vigencia el CONTRATO, éste podrá repetir contra el Superficiario.

- 16.7. El Superficiario determinará libremente el número de personal que requiera contratar para la Explotación del CONTRATO. Sin embargo, el Superficiario dará prioridad en la contratación a los trabajadores que venían operando, en cuyo caso dichos trabajadores deberán haber sido previamente liquidados por el Propietario o por quien corresponda.



## SECCIÓN XVII: DEL SUPERVISOR

### DISPOSICIONES COMUNES

- 17.1. El Propietario y quienes ejerzan las actividades de supervisión cumplirán sus funciones en estricto cumplimiento de las Leyes y Disposiciones Aplicables y dentro de sus respectivos ámbitos de competencia conforme al presente CONTRATO, para lo cual el Superficiario brindará las facilidades necesarias. El ejercicio de tales funciones, en ningún caso estará sujeto a autorizaciones, permisos o cualquier manifestación de voluntad del Superficiario. El Superficiario deberá prestar toda su colaboración para facilitar el cumplimiento de esas funciones, caso contrario será de aplicación las penalidades previstas en el Anexo VIII.
- 17.2. En la ejecución del CONTRATO existirá un Supervisor de Ejecución de Obras para la etapa de ejecución de obras, y un Supervisor de Operaciones y del Contrato para la etapa de explotación y mantenimiento. El Propietario contratará a un tercero a quien se denominará Supervisor o Supervisor de Ejecución de Obras, según corresponda, y a favor de quien el Propietario delegará las facultades de supervisión detalladas en este CONTRATO.
- 17.3. El proceso de selección del Supervisor y del Supervisor de Ejecución de Obras se realizará mediante concurso público o procedimiento similar llevado a cabo por PROINVERSIÓN conforme a la normativa aplicable y le será informada por escrito al Superficiario y al Propietario en un plazo máximo de cinco (05) Días contados a partir de la referida designación. En tanto no esté contratado un tercero como Supervisor, o en cualquier caso en el cual el contrato con el Supervisor sea suspendido, resuelto o haya vencido su plazo, el Propietario ejercerá o reasumirá, según los casos, directamente y hasta el momento en el que se designe a un tercero como Supervisor, todas las funciones de Supervisor.
- 17.4. PROINVERSIÓN y el Propietario podrán acordar otra forma de selección o cambiar al encargado de la contratación de cada Supervisor, para lo cual bastará un convenio entre ambos, que dentro de los cinco (5) Días de suscrito se comunicará por escrito al Superficiario sólo para fines informativos, no requiriéndose su consentimiento.
- 17.5. El costo de la retribución de las actividades de Supervisión serán asumido por el Propietario con cargo a su presupuesto.

### OPINIONES PREVIAS

- 17.6. En los casos previstos en este CONTRATO en los que el ejercicio de las funciones que debe cumplir el Propietario requiera contar con una opinión previa, y que no se hubiesen establecido plazos, materias o procedimientos distintos para estos efectos, de manera expresa en las Cláusulas correspondientes, se deberán respetar las siguientes reglas supletorias:
- El plazo máximo para emitir una opinión es de treinta (30) Días, salvo otras disposiciones expresas del CONTRATO. Este plazo se cuenta desde el día siguiente que la solicitud de opinión es recibida por la entidad correspondiente. En caso de presentar una misma solicitud en fechas distintas, se contará el plazo a partir de la notificación de la última solicitud.
  - En caso de requerir mayor información para emitir opinión, tanto el Supervisor como el Propietario podrán optar por suspender el plazo mientras el Superficiario envía la información solicitada. El pedido de información deberá formularse dentro de los primeros diez (10) Días de recibida la solicitud para emitir opinión, pudiendo repetirse el presente procedimiento hasta la entrega de la información solicitada al Superficiario.
  - En caso una opinión no sea emitida dentro de los plazos señalados en el CONTRATO, incluida esta Cláusula o se haya incumplido en la entrega de información por el Propietario, el Supervisor u otra entidad, se podrá prescindir de dicha opinión a efectos de cumplir con

pronunciarse dentro de los plazos previstos contractualmente, salvo que la misma estuviera prevista expresamente en las Leyes y Disposiciones Aplicables como condición para la realización de algún acto.

- 17.7. El Superficiario cumplirá con todos los requerimientos de información y procedimientos establecidos en este CONTRATO o que puedan ser establecidos por el Propietario y Supervisor, en las materias de su competencia.

El Superficiario deberá presentar los informes periódicos, estadísticas y cualquier otro dato con relación a sus actividades y operaciones, en las formas y plazos que establezcan el CONTRATO o el Propietario y el Supervisor en el respectivo requerimiento.

El Superficiario deberá facilitar la revisión de su documentación, archivos y otros datos que requieran el Supervisor, con el fin de vigilar y hacer valer los términos de este CONTRATO.

El incumplimiento de entrega de información a cargo del Superficiario se encontrará sometido a penalidad conforme el Anexo VIII.

### **SUPERVISIÓN DE EJECUCIÓN DE OBRAS**

- 17.8. Corresponde al Supervisor de Ejecución de Obras efectuar las acciones de supervisión y fiscalización técnica que le competen durante la elaboración del Estudio Definitivo, así como durante la ejecución de las Obras. El Supervisor de Ejecución de Obras deberá ser contratado dentro de un plazo máximo de \_\_\_\_\_ Días Calendario, contados a partir de la fecha en que se culmine la entrega total del Área del terreno. Dentro de los cinco (05) Días de suscrito el contrato con el Supervisor de Ejecución de Obras, el Propietario deberá presentarlo por escrito al Superficiario.

- 17.9. Las actividades de supervisión en ejecución de Obras consisten en controlar y verificar el cumplimiento de las obligaciones contractuales y las Leyes y Disposiciones Aplicables a cargo del Superficiario respecto a las actividades de elaboración del Estudio Definitivo y la ejecución de las Obras, detectar el incumplimiento de las obligaciones del Superficiario, y recomendar la aplicación de las penalidades que correspondan por parte del Propietario.

- 17.10. Las actividades de supervisión incluyen realizar las acciones de orden técnico y operativo que le competen para controlar y verificar el cumplimiento de las Especificaciones Técnicas Básicas y la Propuesta Técnica, y tomar las acciones pertinentes en caso de incumplimiento a fin de lograr la idoneidad de las Obras.

- 17.11. El Superficiario deberá dar al Propietario y al Supervisor de Ejecución de Obras, todas las facilidades y libre acceso al terreno de trabajo para realizar sin obstáculos su labor con la exactitud requerida, y asimismo estará obligado a entregar la información que se le requiera.

- 17.12. El Supervisor de Ejecución de Obras no deberá prestar, algún tipo de servicios a favor del Superficiario ni deberá mantener algún vínculo societario, en el Perú o en el extranjero, en la oportunidad de la Ejecución de Obras. Esta limitación se aplicará en un periodo continuo desde su designación hasta el cese de sus funciones.

- 17.13. El Supervisor de Ejecución de Obras y su personal deberán mantener la confidencialidad del caso, respecto de la información a la que tengan acceso, para el cumplimiento de sus funciones, y cualquier otra información o comunicación vinculada a la etapa de ejecución de Obras.

- 17.14. Los costos derivados de las actividades de supervisión de la ejecución de las Obras, más el IGV, estarán de cargo del Propietario.

### **SUPERVISIÓN DE LA EXPLOTACIÓN Y/O OPERACIÓN**



- 17.15. El Supervisor deberá ser contratado dentro de un plazo máximo de \_\_\_\_\_ Días Calendario antes que se inicie la etapa de operación y/o explotación. Dentro de los cinco (05) Días de suscrito el contrato con el Supervisor, el Propietario deberá presentarlo por escrito al Superficiario.
- 17.16. El Supervisor no deberá prestar, algún tipo de servicios a favor del Superficiario ni deberá mantener algún vínculo societario, en el Perú o en el extranjero, en la oportunidad del mantenimiento u Operación. Esta limitación se aplicará en un periodo continuo desde su designación hasta el cese de sus funciones.
- 17.17. El Supervisor y su personal deberán mantener la confidencialidad del caso, respecto de la información a la que tengan acceso, para el cumplimiento de sus funciones, y cualquier otra información o comunicación vinculada a la etapa en que desarrollará sus funciones.
- 17.18. Los costos derivados de las actividades de supervisión, más el IGV, estarán de cargo del Propietario.
- 17.19. Las actividades de supervisión consisten en realizar las acciones de orden técnico y operativo para controlar y verificar el cumplimiento de las obligaciones contractuales y las Leyes y Disposiciones Aplicables a cargo del Superficiario respecto a las actividades de ejecución de la Explotación y el Mantenimiento, el cumplimiento de los Niveles de Servicio, exigir subsanaciones en caso de detectarse algún incumplimiento de las obligaciones del Superficiario, y recomendar la aplicación de las penalidades que correspondan por parte del Propietario.
- 17.20. El Superficiario deberá dar al Propietario y al Supervisor de Ejecución de Obras, todas las facilidades y libre acceso al terreno para realizar sin obstáculos su labor con la exactitud requerida, así como estará obligado a entregar la información que se le requiera.



## SECCIÓN XVIII: TERMINACIÓN DEL CONTRATO

### RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

18.1. El presente CONTRATO terminará por la verificación de alguna de las siguientes causales:

- a) Vencimiento del Plazo del CONTRATO.
- b) Mutuo acuerdo.
- c) Resolución del Contrato por incumplimiento del Superficiario.
- d) Resolución del Contrato por incumplimiento del Propietario.
- e) Decisión unilateral del Propietario.

### TÉRMINO POR VENCIMIENTO DEL PLAZO

18.2. El CONTRATO terminará al vencimiento del plazo establecido en la Cláusula 5.1 o de cualquier plazo ampliatorio concedido conforme a la Sección V.

La terminación del CONTRATO por vencimiento del plazo pactado no contemplará contraprestación alguna por las Inversiones en Infraestructura y Equipamiento realizadas por efecto de este CONTRATO, ni dará derecho a exigir monto indemnizatorio alguno por eventuales daños que la Resolución del CONTRATO pueda generar para cualquiera de las Partes.

### TÉRMINO POR MUTUO ACUERDO

18.3. El CONTRATO terminará en cualquier momento, por acuerdo escrito entre las Partes.

Si el término del CONTRATO se da por mutuo acuerdo entre las Partes, dicho acuerdo deberá contener el mecanismo de liquidación del CONTRATO que corresponda. El acuerdo deberá considerar el tiempo transcurrido desde la celebración del CONTRATO, los montos de avance de obra pendientes a ser reconocidos, el valor de los Bienes afectados al CONTRATO en los que se hayan invertido y las circunstancias existentes a la Fecha en que las Partes toman esta decisión, como criterios para determinar el mecanismo de liquidación. No se considerará monto indemnizatorio alguno por los daños que irroge la Terminación del CONTRATO a las Partes.

### RESOLUCIÓN POR INCUMPLIMIENTO DEL SUPERFICIARIO

18.4. El CONTRATO terminará anticipadamente cuando el Superficiario incurra en incumplimiento grave de sus obligaciones contractuales. Sin perjuicio de las penalidades que procedan, se considerará como causales de incumplimiento grave de las obligaciones del Superficiario, aquellas señaladas expresamente en el CONTRATO dentro de las cuales se encuentran las siguientes:

- a. Vencimiento del plazo máximo para acreditar el Cierre Financiero.
- b. La no concurrencia a la Toma de Posesión del terreno en el plazo y la forma previstas para tal efecto.
- c. El incumplimiento en la presentación de la Garantía de Fiel Cumplimiento de Obras, cuando hubiesen transcurrido treinta (30) días naturales de plazo indicado en la Cláusula 12.2, sin perjuicio de las penalidades que correspondan.
- d. No iniciar la Construcción por causas atribuibles al Superficiario luego de transcurridos treinta (30) días naturales de atraso respecto del plazo establecido en el CONTRATO.



- e. El incumplimiento de los plazos contenidos en el Programa de Ejecución de Obras por causa imputable al Superficiario por más de tres (3) meses en algún Hito, durante la Etapa de Construcción, salvo opinión contraria del Supervisor correspondiente.
- f. El grave daño o perjuicio del ambiente y los recursos naturales, producto del incumplimiento de las recomendaciones derivadas del Estudio de Impacto Ambiental, por causas imputables al Superficiario.
- g. El incumplimiento en la presentación de la Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato, cuando hubiesen transcurrido treinta (30) días naturales de plazo indicado en la Cláusula 12.3, sin perjuicio de las penalidades que correspondan.
- h. La transferencia de los derechos del Superficiario, así como la cesión de su posición contractual sin autorización previa y por escrito del Propietario.
- i. No iniciar las operaciones por causas imputables al Superficiario, luego de transcurridos treinta (30) días naturales de atraso respecto del plazo establecido en el CONTRATO.
- j. El incumplimiento del Superficiario de reponer las garantías anuales señaladas en las Cláusulas 12.1, 12.2 y 12.3 en los plazos correspondientes o en caso hayan sido ejecutadas por su no renovación o por un incumplimiento imputable al Superficiario en el pago de las penalidades correspondientes. Luego de transcurridos treinta (30) días naturales.
- k. En caso el Superficiario no contrate, no mantenga vigentes o no renueve las pólizas de seguro establecidas en la Sección XIV, con excepción de lo dispuesto en la Cláusula 14.9, siempre que Propietario no haya hecho uso del derecho señalado en la Cláusula 14.5. Luego de transcurridos treinta (30) días naturales.
- l. La disposición de los Bienes afectados al CONTRATO, en forma distinta a lo previsto en el CONTRATO por parte del Superficiario, sin autorización previa y por escrito del Propietario. Luego de transcurridos treinta (30) días naturales de ejecutada la carta fianza, sin que se hayan reestablecido los bienes imputados.
- m. Gravar o enajenar el Terreno objeto del CONTRATO durante su vigencia.
- n. El inicio, a instancia del Superficiario, de un proceso societario, administrativo o judicial para su disolución o liquidación.
- o. La declaración de insolvencia, disolución, liquidación, quiebra o nombramiento de interventor del Superficiario de acuerdo a lo establecido en las normas legales sobre la materia. En estos casos, la resolución del CONTRATO se producirá cuando el Superficiario tome conocimiento y curse una notificación en tal sentido, siempre que la insolvencia, disolución, liquidación, quiebra u otra prevista en esta Cláusula no hubiere sido subsanada, conforme a ley dentro de los ciento veinte (120) días naturales siguientes de notificada, o dentro de plazo mayor que se haya fijado por escrito por el Propietario, el cual se otorgará cuando medien causas razonables, salvo que se pruebe fraude en dichos actos.
- p. El inicio, a instancia del Superficiario, de un procedimiento de fusión, escisión, o transformación de sociedades u otra reorganización societaria, sin la correspondiente autorización del Propietario.
- q. La expedición de una orden administrativa o judicial firme, consentida o ejecutoriada, por causas imputables al Superficiario que le impidan realizar una parte sustancial de su negocio o si ésta le impone un embargo, gravamen o secuestro que afecte a todos los bienes afectados al CONTRATO o a una parte sustancial de aquellos del Superficiario y si cualquiera de esta medidas se mantiene vigente por más de noventa (90) días naturales.



- r. En caso de Suspensión, si es que no se reestablece el servicio luego de terminado el plazo permitido de Suspensión.
- s. El incumplimiento grave e injustificado del Superficiario en el pago de las remuneraciones y demás beneficios laborales de acuerdo a la normativa laboral vigente, correspondiente a los trabajadores del Superficiario.
- t. El incumplimiento grave e injustificado en el pago mensual de los Supervisores de acuerdo a lo previsto en el presente CONTRATO y en los contratos de supervisión suscritos.

La aplicación de penalidades contractuales que se hubieren hecho efectivas o quedado consentidas durante la vigencia del CONTRATO, cuyo monto en conjunto alcance el diez por ciento (10%) del monto contemplado en la Inversión Projectada Referencial generará como efecto la resolución del CONTRATO.

En este supuesto, el Propietario podrá, de considerarlo conveniente para garantizar la continuidad de la prestación del servicio, no invocar la Resolución del CONTRATO, y llegar a un acuerdo con el Superficiario, en relación a un nuevo límite de penalidades.

En el caso que el Propietario opte por la Resolución del CONTRATO, conforme a lo señalado en los Literales precedentes, deberá comunicarlo al Superficiario por escrito con una anticipación de al menos noventa (90) días naturales respecto de la fecha de término anticipado prevista.

- 18.5. La resolución del CONTRATO por incumplimiento del Superficiario, dará derecho a recibir una penalidad con carácter de indemnización por todo concepto correspondiente a los perjuicios causados por el incumplimiento del Superficiario. Dicha penalidad será equivalente al cien por ciento (100%) del monto de la Garantía de Fiel Cumplimiento de Obras, en caso de verificarse que la causal está vinculada a la Construcción o equivalente al monto de la Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato, en caso de verificarse que la causal está vinculada a casos de la Operación; entendiéndose en consecuencia que en caso de verificarse una causal de incumplimiento señalada en esta Cláusula, el Propietario está expresamente autorizado a cobrar y retener el monto de la mencionada garantía sin derecho a reembolso alguno para el Superficiario.

- 18.6. El Propietario tiene la potestad de otorgar al Superficiario un plazo de sesenta (60) días naturales para que el Superficiario informe al Supervisor correspondiente, sobre los motivos de incumplimientos graves, desarrollando un informe debidamente sustentando.

Atendiendo a las circunstancias de cada caso, el Propietario evaluará la falta incurrida considerando los efectos ocasionados sobre los servicios a fin de determinar la procedencia de la resolución del CONTRATO o la aplicación de las penalidades correspondientes.

#### **RESOLUCIÓN DEL CONTRATO POR INCUMPLIMIENTO DEL PROPIETARIO**

- 18.7. El Superficiario podrá poner término anticipadamente al CONTRATO en caso que el Propietario incurra en incumplimiento grave de sus obligaciones contractuales.
- 18.8. Habrá incumplimiento grave de las obligaciones del Propietario en los siguientes casos:
- a. Incumplimiento del Propietario del procedimiento previsto para el restablecimiento del equilibrio económico-financiero.
  - b. Incumplimiento de PROPIETARIO en la entrega del Terreno comprendidos en el Derecho de Superficie en los plazos y condiciones previstas en la Sección VI

c. Gravar o enajenar el terreno objeto del CONTRATO durante su vigencia.

En el caso que el Superficiario opte por la resolución del CONTRATO, conforme a lo señalado en los literales precedentes, deberá así comunicarlo al Propietario por escrito con una anticipación de al menos noventa (90) días naturales respecto de la fecha de término anticipado prevista.

18.9. La Resolución del CONTRATO por incumplimiento del Propietario, dará derecho al Superficiario a recibir una indemnización equivalente \_\_\_\_\_

18.10. La Resolución del CONTRATO antes del inicio de la etapa de operaciones por incumplimiento del Propietario, dará derecho a reconocer al Superficiario los gastos generales en que incurra hasta la fecha en que surta efecto la Resolución del CONTRATO, renunciando el Superficiario a cualquier reclamo adicional.

El pago de la compensación antes referida se efectuará en un plazo de cuatro (4) meses de producido el término del CONTRATO.

PROPIETARIO devolverá al Superficiario la Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato por el monto que corresponda, de haber sido necesario ejecutar la garantía por incumplimientos realizados por el Superficiario.

18.11. Los montos señalados en las cláusulas precedentes, serán los únicos pagos a ser reconocidos a favor del Superficiario, que incluye el reconocimiento de los gastos diversos con motivo del CONTRATO.

#### FACULTAD DE PROPIETARIO DE RESOLVER EL CONTRATO

18.12. El Propietario mediante Acuerdo de su Consejo Directivo tiene la facultad de resolver el CONTRATO, por razones de orden o interés público debidamente fundadas, las cuales deberán ser individualizadas, justificadas y desarrolladas en una comunicación de carácter oficial que realice el propietario al Superficiario con una antelación no inferior a seis (6) meses en el plazo previsto para la Terminación del mismo. Verificado tal caso, se le reconocerán y pagarán al Superficiario las inversiones realizadas a dicha fecha, de conformidad con los procedimientos de cálculo y liquidación previstos en el presente CONTRATO.

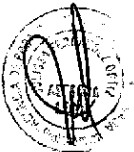
18.13. La Resolución del CONTRATO conforme a la presente Cláusula, dará derecho a la Superficiario a recibir una indemnización equivalente a \_\_\_\_\_

#### TERMINACIÓN POR FUERZA MAYOR O CASO FORTUITO

18.14. El Superficiario tendrá la opción de resolver el CONTRATO por eventos de fuerza mayor o caso fortuito, siempre y cuando se verifique que se trata de alguno(s) de los eventos mencionados en el Literal a) de la Cláusula 19.1, siempre que haya vencido el plazo máximo de suspensión, el (los) cual (es) deberá(n) haber producido un daño cierto y actual, debidamente fundado y acreditado, originado en un suceso insuperable por estar fuera del control razonable del Superficiario, el cual, a pesar de todos los esfuerzos que pueda realizar para prevenir o mitigar sus efectos, no puede evitar que se configure la situación de incumplimiento, como consecuencia directa y necesaria de dicho suceso.

Para el ejercicio de la facultad contemplada en este Capítulo, el Superficiario deberá observar el siguiente procedimiento:

a) Luego del vencimiento del plazo establecido en la Sección XIX, el Superficiario deberá comunicar, por medio de un informe oficial, al Propietario y al Supervisor que, con motivo de la ocurrencia de alguna(s) de las circunstancias antes descritas, ha optado por resolver el CONTRATO. Dicho informe deberá contener:



- Una descripción fundada de la causal invocada y de los efectos económicos o jurídicos de la misma.
  - Una propuesta del procedimiento a seguir para la terminación del CONTRATO.
- b) Dicha propuesta deberá ser entregada al Propietario, al Supervisor y a los Acreedores Permitidos, los cuales tendrán un plazo de veinte (20) Días para formular observaciones.
- c) En caso de existir discrepancias en relación con el procedimiento propuesto por el Superficiario, éste queda facultado para recurrir al procedimiento de solución de controversias establecido en la Sección XX del presente Contrato.
- d) En el evento que el Superficiario ejerza la opción aquí establecida éste recibirá un monto de acuerdo a lo señalado en la Sección XVIII.

### DEVOLUCIÓN DE GARANTÍA DE FIEL CUMPLIMIENTO

18.15. En el caso que la resolución del CONTRATO se produzca por acuerdo entre las Partes, por incumplimiento del Propietario, por decisión unilateral del Propietario o por Fuerza Mayor o Caso Fortuito, el Propietario devolverá al Superficiario la(s) Garantía(s) de Fiel Cumplimiento vigente(s) dentro de los seis (6) meses posteriores a la terminación del CONTRATO.

### EFFECTOS DE LA TERMINACIÓN

18.16. Los efectos de la terminación del CONTRATO son, entre otros, los siguientes:

- a) La terminación del CONTRATO produce la obligación del Superficiario de devolver las áreas de terreno comprendidas en el derecho de superficie y entregar los bienes edificados sobre y debajo de ella al Propietario, conforme a los términos de la Sección VI del presente Contrato.

Sesenta (60) Días Calendario antes de que se produzca el término del Contrato, se dará inicio a la formulación del Inventario Final de los bienes, el mismo que se realizará con intervención del Supervisor y deberá quedar concluido diez (10) Días antes de la fecha de vencimiento del Contrato.

En el supuesto de caducidad por mutuo acuerdo, el inventario final integrará este acuerdo como anexo del CONTRATO que se suscriba para el efecto.

Sesenta (60) Días Calendario antes de que transcurra el plazo de subsanación, para los casos de resolución por incumplimiento, se dará comienzo a la formulación del Inventario Final de los bienes, el mismo que se realizará con intervención del Supervisor y que deberá quedar concluido diez (10) Días antes de que se cumpla el plazo de subsanación.

En caso la subsanación se llegue a producir antes de que transcurra el plazo antes indicado, el inventario será automáticamente suspendido. Si ya hubiese sido culminado, el mismo quedará sin efecto.

El Inventario Final de los Bienes deberá contar con la aprobación del Propietario previa opinión del Supervisor.

- b) Producida la terminación del CONTRATO, la actividad del Superficiario cesa y se extingue su derecho de Explotación del CONTRATO, derecho que será reasumido por el Propietario, sin perjuicio del reconocimiento de los derechos que corresponden a los Acreedores Permitidos. De igual forma, se extingue la obligación de prestar los Servicios derivados del CONTRATO.



Asimismo, se extinguen todos los contratos con terceros, salvo aquellos que expresamente el Propietario haya decidido mantener en vigencia y asumido la posición contractual del Superficiario.

- c) Producida la terminación del CONTRATO, el Propietario, el interventor o el nuevo Superficiario que se designe, se hará cargo del CONTRATO.

#### **PROCEDIMIENTO PARA LA SUBSANACIÓN EN CASO DE INCUMPLIMIENTO DEL SUPERFICIARIO**

- 18.17. En caso de incumplimiento grave del Superficiario previsto en la Cláusula 18.4. del CONTRATO, o de cualquier otra obligación que no cuente con un procedimiento expreso de subsanación regulado en el CONTRATO, el Propietario otorgará un plazo al Superficiario de hasta sesenta (60) Días Calendario, el que será contado desde la fecha de recepción del requerimiento, para subsanar dicha situación de incumplimiento.

Atendiendo a las circunstancias de cada caso, el Propietario a su criterio podrá otorgar un plazo mayor al antes indicado.

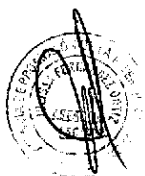
#### **PROCEDIMIENTO PARA EL RESCATE EN CASO DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO**

- 18.18. En caso que cualquiera de las Partes invoque la resolución del CONTRATO por cualquier motivo, inclusive si el Propietario decidiera unilateralmente la resolución del CONTRATO, corresponderá a este nombrar a una persona jurídica para que actúe como interventor, quien tendrá a su cargo la Explotación del CONTRATO y cumplirá todas las obligaciones del Superficiario, mientras el Propietario decide el mecanismo que permita mantener la continuidad del Servicio.

Corresponderá al Propietario adoptar las medidas necesarias, a fin de garantizar la continuidad del Servicio.

En casos excepcionales en los cuales exista suspensión del CONTRATO, el Propietario podrá contratar temporalmente los servicios de personas o empresas especializadas para la operación total o parcial del CONTRATO por un plazo no superior a un (1) Año Calendario.

Los costos de la contratación del Interventor serán asumidos por aquella Parte cuyo incumplimiento hubiere dado origen a la resolución del CONTRATO o por el Propietario en caso la caducidad del CONTRATO se derive de la aplicación de alguna de las causales establecidas en los literales b), e) o f) de la Cláusula 18.1 del CONTRATO. La duración de contratación de dicho Interventor no podrá ser mayor a un año calendario.



## SECCIÓN XIX: SUSPENSIÓN DE LAS OBLIGACIONES CONTEMPLADAS EN EL PRESENTE CONTRATO

19.1. La inejecución, por cualquiera de las Partes de las obligaciones contempladas en este CONTRATO, no será considerada como causa imputable de incumplimiento, por el tiempo que dure, en la medida que tal incumplimiento sea causado por alguna de las siguientes causales e impida la ejecución de las Obras o de la Explotación:

- a) Fuerza mayor o caso fortuito, entendidos como eventos, condiciones o circunstancias no imputables a las Partes, de naturaleza extraordinaria, imprevisible e irresistible, que impidan a alguna de ellas cumplir con las obligaciones a su cargo o causen su cumplimiento parcial, tardío o defectuoso. El suceso deberá estar fuera del control razonable de la Parte que invoque la causal, la cual, a pesar de todos los esfuerzos razonables para prevenirlos o mitigar sus efectos, no puede evitar que se configure la situación de incumplimiento. Entre otros eventos se encuentran, las siguientes situaciones:
  - i. Cualquier acto de guerra externa, interna o civil (declarada o no declarada), invasión, conflicto armado, bloqueo, revolución, motín, insurrección, conmoción civil o actos de terrorismo.
  - ii. Aquellos paros o huelgas generales de trabajadores, protestas, actos de violencia o de fuerza realizadas por organizaciones comunales, sociales o políticas, o manifestaciones públicas de gran envergadura que afecten directamente al Superficiario por causas ajenas a su voluntad, que no le sean imputables y que vayan más allá de su control razonable.
  - iii. La eventual confiscación, requisa, o destrucción total o parcial de la infraestructura y su imposibilidad de recuperación, ocasionados por orden de cualquier autoridad pública, por causas no imputables al Superficiario, que afecten gravemente la ejecución del CONTRATO impidiendo al Superficiario cumplir con las obligaciones a su cargo.
  - iv. Aquellos descubrimientos de restos arqueológicos que sean de una magnitud tal que impidan al Superficiario cumplir en forma definitiva con las obligaciones a su cargo.
- b) Acuerdo entre las Partes, derivado de circunstancias distintas a las referidas en el Literal anterior.
- c) Los demás casos expresamente previstos en el presente CONTRATO.

La verificación de tales causales resultará suficiente para que la Parte afectada pueda solicitar la suspensión de sus obligaciones.

### PROCEDIMIENTO PARA LA DECLARACIÓN DE SUSPENSIÓN

19.2. A excepción de la causal mencionada en el Literal b) de la Cláusula 19.1, si una de las Partes no puede cumplir las obligaciones que se le imponen por el presente CONTRATO, debido a alguno de los eventos señalados en dicha Cláusula, tal Parte podrá notificar a la otra Parte, con copia al Supervisor, por escrito y dentro de los siete (7) Días de producido el evento, solicitando la suspensión de sus obligaciones, dando las razones del incumplimiento, detalles del evento que lo produjo, la obligación o condición afectada, el periodo estimado de restricción total o parcial de sus actividades y el grado de impacto previsto. Adicionalmente, la Parte que se vea afectada por el evento deberá mantener a la otra Parte informada del desarrollo del mismo.

La Parte que haya recibido la comunicación deberá comunicar a la otra Parte y al Supervisor su opinión sobre la referida solicitud en un plazo no superior a los siete (7) Días, contados desde la fecha de comunicación de la circunstancia por la cual se invocó la suspensión de las obligaciones; en caso contrario, se entenderá que dicha opinión es favorable.

Corresponderá al Propietario, con opinión previa del Supervisor, declarar la suspensión de obligaciones y en su caso, la suspensión del Plazo del CONTRATO, cuando el evento invocado impida el cumplimiento de la totalidad de las obligaciones a cargo del Superficiario. Declarada la suspensión, las obligaciones afectadas por un hecho de fuerza mayor o caso fortuito, así como el Plazo del CONTRATO, cuando corresponda, quedarán automáticamente suspendidos desde la ocurrencia del evento de fuerza mayor o caso fortuito y mientras dure dicho evento.

### EFFECTOS DE LA DECLARACIÓN DE SUSPENSIÓN

- 19.3. El deber de una Parte de cumplir las obligaciones que por este CONTRATO se le imponen, será temporalmente suspendido durante el período en que tal Parte esté imposibilitada de cumplirlas, por cualquiera de las causales indicadas en la Cláusula 19.1, pero sólo mientras exista esa imposibilidad.

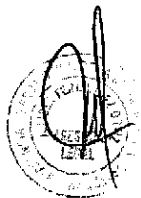
La Parte afectada por un evento que origine la suspensión de obligaciones o del Plazo del CONTRATO, deberá notificar en forma inmediata a la otra Parte y al Supervisor, cuando tal evento haya cesado y no le impida seguir cumpliendo con sus obligaciones, debiendo a partir de entonces, reasumir el cumplimiento de las obligaciones suspendidas del CONTRATO, sin que para ello se requiera declarar el levantamiento de dicha suspensión.

La suspensión no liberará a las Partes del cumplimiento de las obligaciones que no sean suspendidas, así como tampoco liberará al Superficiario de la aplicación de penalidades por los incumplimientos producidos con anterioridad a la declaración de suspensión.

- 19.4. A excepción de la causal mencionada en el Literal b) de la Cláusula 19.1, en caso la suspensión se extienda por más de noventa (90) Días Calendario contados desde la respectiva declaración, la Parte afectada por dicha suspensión podrá invocar la terminación del CONTRATO.
- 19.5. El incumplimiento de obligaciones producido a consecuencia de los supuestos indicados en la Cláusula 19.1, no será sancionado con las penalidades indicadas en el presente CONTRATO, conforme a los términos y condiciones previstas. En caso se declare improcedente la solicitud de suspensión del CONTRATO, las penalidades correspondientes al Superficiario podrán ser aplicadas de manera retroactiva.

### MITIGACIÓN

- 19.6. La Parte que haya invocado y obtenido la suspensión un evento de caso fortuito o fuerza mayor deberá hacer esfuerzos razonables para mitigar los efectos de tales eventos en el cumplimiento de sus obligaciones.



## SECCIÓN XX. SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

---

### LEY APLICABLE

- 20.1. Las Partes han negociado, redactado y suscrito con arreglo a las Leyes y Disposiciones Aplicables. Por tanto, expresa que el contenido, ejecución, conflictos y demás consecuencias que de él se originen, se regirán por la legislación interna del Perú, la misma que el Superficiario declara conocer.

### ÁMBITO DE APLICACIÓN

- 20.2. El presente Capítulo regula la solución de controversias de carácter patrimonial que se generen entre las Partes durante la ejecución del CONTRATO y aquellas relacionadas con la resolución del mismo y su terminación.
- 20.3. De conformidad con el Artículo 62 de la Constitución Política del Perú, se reconoce que los conflictos derivados de la relación contractual se solucionarán por el trato directo y en la vía arbitral, según los mecanismos de protección previstos en el CONTRATO.

El laudo que se expida será integrado a las reglas contractuales establecidas en el presente CONTRATO.

Sin perjuicio de lo establecido en los párrafos anteriores, las Partes reconocen que pueden someterse a arbitraje las controversias sobre materias de libre disposición conforme a derecho, así como aquellas que la ley o los tratados o acuerdos internacionales autoricen.

No serán materia de arbitraje, las decisiones que emitan las entidades públicas en ejercicio de sus funciones administrativas, atribuidas por norma expresa, cuya vía de reclamo es la administrativa.

### CRITERIOS DE INTERPRETACIÓN

- 20.4. El presente CONTRATO deberá interpretarse como una unidad y en ningún caso cada una de sus cláusulas de manera independiente.

- 20.5. En caso de divergencia en la interpretación de este CONTRATO, las Partes declaran y aceptan que seguirán el siguiente orden de prelación para resolver dicha situación:

- a) El CONTRATO y sus modificatorias;
- b) Anexos del CONTRATO;
- c) Circulares a que se hace referencia en las Bases; y
- d) Las Bases.

- 20.6. El CONTRATO se suscribe únicamente en idioma castellano. De existir cualquier diferencia entre cualquier traducción del CONTRATO y éste, prevalecerá el texto del CONTRATO en castellano. Las traducciones de este CONTRATO no se considerarán para efectos de su interpretación.

Los términos "Anexo", "Apéndice", "Cláusula", "Capítulo", "Numeral" y "Literal" se entienden referidos al presente CONTRATO, salvo que del contexto se deduzca inequívocamente y sin lugar a dudas que se refieren a otro documento.

- 20.7. Los plazos establecidos se computarán en días, meses o años según corresponda.





- 20.8. Los títulos contenidos en el CONTRATO tienen únicamente el propósito de identificación y no deben ser considerados como parte del CONTRATO, para limitar o ampliar su contenido ni para determinar derechos y obligaciones de las Partes.

Los términos en singular incluirán los mismos términos en plural y viceversa. Los términos en masculino incluyen al femenino y viceversa.

- 20.9. El uso de la disyunción "o" en una enumeración deberá entenderse que comprende excluyentemente a alguno de los elementos de tal enumeración.
- 20.10. El uso de la conjunción "y" en una enumeración deberá entenderse que comprende a todos los elementos de dicha enumeración o lista.

### RENUNCIA A RECLAMACIONES DIPLOMÁTICAS

- 20.11. El Superficiario y sus socios, accionistas o participacionistas renuncian de manera expresa, incondicional e irrevocable a cualquier reclamación diplomática, por las controversias o conflictos que pudiesen surgir del CONTRATO.

### TRATO DIRECTO

- 20.12. Las Partes declaran que es su voluntad que todos los conflictos o incertidumbres con relevancia jurídica que pudieran surgir con respecto a la interpretación, ejecución, cumplimiento, y cualquier aspecto relativo a la existencia, validez o eficacia del CONTRATO o terminación del mismo serán resueltos por trato directo entre las Partes.

El plazo de trato directo para el caso del arbitraje nacional deberá ser de quince (15) Días contados a partir de la fecha en que una Parte comunica a la otra, por escrito, la existencia de un conflicto o de una incertidumbre con relevancia jurídica.

De otro lado, tratándose del arbitraje internacional, el periodo de negociación o trato directo será no menor a seis (6) meses. Dicho plazo se computará a partir de la fecha en la que la parte que invoca la Cláusula notifique su solicitud de iniciar el trato directo al Ministerio de Economía y Finanzas en su calidad de Coordinador del Sistema de Coordinación y Respuesta del Estado en Controversias Internacionales de Inversión, en virtud de lo establecido en la Ley N° 28933 y su reglamento, aprobado mediante Decreto Supremo N° 125-2008-EF y modificatorias.

Los plazos a los que se refieren los párrafos anteriores podrán ser ampliados por decisión conjunta de las Partes, acuerdo que deberá constar por escrito, siempre que existan posibilidades reales que, de contarse con este plazo adicional, el conflicto será resuelto mediante el trato directo.

En caso las Partes, dentro del plazo de trato directo, no resolvieran el conflicto o incertidumbre suscitada, deberán definirlo como un conflicto o incertidumbre de carácter técnico o no-técnico, según sea el caso. Cuando las partes no se pongan de acuerdo con respecto a la naturaleza de la controversia, ambas partes deberán sustentar su posición en una comunicación escrita que harán llegar a su contraparte. En esta explicarán las razones por las cuales consideran que la controversia es de carácter técnico o no técnico.

Los conflictos o incertidumbres técnicas (cada una, una Controversia Técnica) serán resueltos conforme al procedimiento estipulado en el Literal a) de la Cláusula 20.13. Los conflictos o incertidumbres que no sean de carácter técnico (cada una, una Controversia No Técnica) serán resueltos conforme al procedimiento previsto en el Literal b) de la Cláusula 20.13. En caso las Partes no se pusieran de acuerdo dentro del plazo de trato directo respecto de sí el conflicto o controversia suscitado es una Controversia Técnica o una Controversia No-Técnica, o en caso el conflicto tenga



componentes de Controversia Técnica y de Controversia No Técnica, entonces tal conflicto o incertidumbre deberá ser considerado como una Controversia No Técnica y será resuelto conforme al procedimiento respectivo previsto en el Literal b) de la Cláusula 19.13.

## ARBITRAJE

### 20.13. Modalidades de procedimientos arbitrales:

- a) Arbitraje de Conciencia.- Todas y cada una de las Controversias Técnicas que no puedan ser resueltas directamente por las Partes dentro del plazo de trato directo deberán ser sometidas a un arbitraje de conciencia, de conformidad con el Numeral 3 del Artículo 57 del Decreto Legislativo N° 1071, en el cual los árbitros resolverán conforme a sus conocimientos y leal saber y entender. Los árbitros podrán ser peritos nacionales o extranjeros, pero en todos los casos deberán contar con amplia experiencia en la materia de la Controversia Técnica respectiva, y no deberán tener conflicto de interés con ninguna de las Partes al momento y después de su designación como tales.

El Tribunal Arbitral podrá solicitar a las Partes la información que estime necesaria para resolver la Controversia Técnica que conozca, y como consecuencia de ello podrá presentar a las Partes una propuesta de conciliación, la cual podrá ser o no aceptada por éstas. El Tribunal Arbitral podrá actuar todos los medios probatorios y solicitar de las Partes o de terceras personas los medios probatorios que considere necesarios para resolver las pretensiones planteadas. El Tribunal Arbitral deberá preparar una decisión preliminar que notificará a las Partes dentro de los treinta (30) Días siguientes a su instalación, teniendo las Partes un plazo de cinco (5) Días para preparar y entregar al Tribunal sus comentarios a dicha decisión preliminar. El Tribunal Arbitral deberá expedir su decisión final sobre la Controversia Técnica suscitada dentro de los diez (10) Días siguientes a la recepción de los comentarios de las Partes, a su decisión preliminar o al vencimiento del plazo para presentar dichos comentarios, lo que ocurra primero. El procedimiento para la resolución de una Controversia Técnica deberá llevarse a cabo en la ciudad de Lima, Perú. Excepcionalmente, y por la naturaleza del caso concreto, el Tribunal Arbitral se trasladará a otra localidad sólo con el fin de actuar medios probatorios como un peritaje, una inspección ocular o cualquier otro medio probatorio que sea necesario actuar en otra localidad, por un plazo no mayor a diez (10) Días.

Los miembros del Tribunal deberán guardar absoluta reserva y mantener confidencialidad sobre toda la información que conozcan por su participación en la resolución de una Controversia Técnica.

La controversia se resolverá a través de arbitraje nacional, siendo de aplicación los Reglamentos del Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima, en todo lo no previsto en el presente Contrato.

- b) Arbitraje de Derecho.- Las Controversias No-Técnicas serán resueltas mediante arbitraje de derecho, procedimiento en el cual los árbitros deberán resolver de conformidad con la legislación peruana aplicable. El arbitraje de derecho podrá ser nacional o internacional, de acuerdo a lo siguiente:
- i) Cuando las Controversias No-Técnicas tengan un monto involucrado superior a Diez Millones y 00/100 Dólares (US\$ 10'000,000.00) o su equivalente en moneda nacional, las Partes tratarán de resolver dicha controversia vía trato directo dentro del plazo establecido en el Numeral 19.12 para el caso del arbitraje internacional, pudiendo ampliarse por decisión conjunta de las Partes en los términos establecidos
- En caso las Partes no se pusieran de acuerdo dentro del plazo de trato directo referido en el párrafo precedente, las controversias suscitada serán resueltas mediante arbitraje internacional de derecho, administrado por el Centro Internacional de Arreglo de Diferencias



Relativas a Inversiones (CIADI), siendo aplicables para este caso el reglamento y las reglas CIADI aplicables a los procedimientos de Arbitraje establecidas en el Convenio sobre Arreglo de Diferencias Relativas a Inversiones entre Estados y Nacionales de otros Estados, aprobado por el Perú mediante Resolución Legislativa N° 26210, a cuyas Normas las Partes se someten incondicionalmente. Alternativamente, las Partes podrán acordar someter la controversia a otro fuero distinto al del CIADI si así lo estimaran conveniente.

Para efectos de tramitar los procedimientos de arbitraje internacional de derecho, de conformidad con las reglas de arbitraje del CIADI, el Propietario en representación del Estado de la República del Perú declara que al Superficiario se le considerará como "Nacional de Otro Estado Contratante" por estar sometido a control extranjero según lo establece el literal b) del numeral 2 del artículo 25 del Convenio sobre Arreglos de Diferencias Relativas a Inversiones entre Estados y Nacionales de Otros Estados, y el Superficiario acepta que se le considere como tal.

El arbitraje tendrá lugar en la ciudad de Washington D.C., Estados Unidos de América, y será conducido en idioma castellano. Se seguirá el procedimiento previsto en el Tratado al que hace referencia el párrafo anterior, para habilitar la instancia arbitral ante el CIADI.

Si el CIADI no registrara la solicitud de arbitraje presentada en virtud de la presente Cláusula, por falta de jurisdicción del mismo, las Partes de manera anticipada aceptan someter, en los mismos términos antes señalados, las Controversias No Técnicas que: (a) tengan un monto involucrado superior a Diez Millones y 00/100 Dólares (US\$ 10'000,000.00) o su equivalente en moneda nacional, o (b) las Partes no estén de acuerdo sobre la cuantía de la materia controvertida, al Reglamentode Arbitraje del UNCITRAL (siglas en inglés) o CNUDMI (siglas en español). En ese caso el arbitraje se llevará a cabo en Lima, Perú, en idioma español, siendo aplicable la Ley Peruana.

Las Partes expresan su consentimiento anticipado e irrevocable para que toda diferencia de esta naturaleza pueda ser sometida a cualquiera de los tribunales arbitrales señalados en los párrafos precedentes.

- ii) Las Controversias No-Técnicas en las que el monto involucrado sea igual o menor a Diez Millones y 00/100 Dólares (US\$ 10'000,000.00), o su equivalente en moneda nacional, y aquellas controversias de puro derecho que no son cuantificables en dinero, serán resueltas mediante arbitraje de derecho, a través de un procedimiento tramitado de conformidad con los Reglamentos del Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima, a cuyas normas las Partes se someten incondicionalmente, siendo de aplicación supletoria, el Decreto Legislativo N° 1071 y modificatorias. Las Partes podrán someter las controversias a las reglas o procedimientos de otra institución distinta a la Cámara de Comercio de Lima, para ello se requerirá acuerdo expreso que deberá constar por escrito.

El Arbitraje tendrá lugar en la ciudad de Lima, capital de la República del Perú; y será conducido en idioma español. En ningún caso, el plazo para la emisión del laudo correspondiente, podrá exceder de los ciento veinte (120) Días Calendario posteriores contados a partir de la fecha en que el Tribunal Arbitral dispone autos para laudar.

Las Partes precisan que, de acuerdo a lo establecido en el Decreto Legislativo N° 1012, no podrán ser materia de arbitraje, las decisiones de los organismos reguladores u otras entidades que se dicten en ejecución de sus competencias administrativas atribuidas por norma expresa, cuya vía de reclamo en la vía administrativa.

## REGLAS PROCEDIMENTALES COMUNES

- 20.14. Tanto para el Arbitraje de Conciencia a que se refiere el Literal a) de la Cláusula 20.13 como para el Arbitraje de Derecho a que se refiere el Literal b) de la Cláusula 20.13, ya sea en su modalidad internacional o nacional, se aplicarán por igual las siguientes disposiciones generales:



- a) El Tribunal Arbitral estará integrado por tres (3) miembros. Cada Parte designará a un árbitro y el tercero será designado por acuerdo de los dos árbitros designados por las Partes, quien a su vez se desempeñará como Presidente del Tribunal Arbitral. Si los dos árbitros nombrados por las Partes no llegasen a un acuerdo sobre el nombramiento del tercer árbitro dentro de los treinta (30) Días Calendario siguientes a la fecha del nombramiento del segundo árbitro, el tercer árbitro será designado, a pedido de cualquiera de las Partes por la Cámara de Comercio de Lima, en el caso del Arbitraje de Conciencia y del Arbitraje de Derecho nacional o, por el CIADI en el caso del Arbitraje de Derecho internacional. Si una de las Partes no designase el árbitro que le corresponde dentro del plazo de sesenta (60) Días Calendario contados a partir de la fecha de recepción del respectivo pedido de nombramiento, se considerará que ha renunciado a su derecho y el árbitro será designado a pedido de la otra Parte, por la Cámara de Comercio de Lima o el CIADI, según sea el caso.
- b) Los árbitros pueden suplir, a su discreción, cualquier diferencia o laguna existente en la legislación o en el Contrato, mediante la aplicación de los principios generales del derecho y los Convenios, Convenciones y/o Tratados de los que la República del Perú sea signatario.
- c) Las Partes acuerdan que el laudo que emita el Tribunal Arbitral será definitivo e inapelable. En este sentido, las Partes deben considerarlo como sentencia de última instancia, con autoridad de cosa juzgada. En consecuencia, las Partes renuncian a los recursos de reconsideración, apelación, casación o cualquier otro medio impugnatorio contra el laudo arbitral, declarando que éste será obligatorio, de definitivo cumplimiento y de ejecución inmediata, salvo en los casos taxativamente previstos en el artículo 63 del Decreto Legislativo N° 1071 o en el Convenio y Reglas de Arbitraje del CIADI, cuando sea de aplicación, o disposición que los modifique o sustituya.
- d) Durante el desarrollo del arbitraje las Partes continuarán con la ejecución de sus obligaciones contractuales, en la medida en que sea posible, inclusive con aquellas que son materia del arbitraje. Si la materia de arbitraje fuera el cumplimiento de las obligaciones garantizadas con la Garantía de Fiel Cumplimiento, si fuera aplicable, quedará en suspenso el plazo respectivo y tales garantías no podrán ser ejecutadas por el motivo que suscitó el arbitraje y deberán ser mantenidas vigentes durante el procedimiento arbitral.
- e) Todos los gastos que irroque la resolución de una Controversia Técnica, o No-Técnica, incluyendo los honorarios de los árbitros que participen en la resolución de una controversia, serán cubiertos por la Parte vencida. Igual regla se aplica en caso la Parte demandada o reconvenida se allane o reconozca la pretensión del demandante o del reconviniendo. También asumirá los gastos el demandante o el reconviniendo que desista de la pretensión. En caso el procedimiento finalice sin un pronunciamiento sobre el fondo de las pretensiones por causa de transacción o conciliación, los referidos gastos serán cubiertos en partes iguales por el demandante y el demandado. Asimismo, en caso el laudo favoreciera parcialmente a las posiciones de las Partes, el Tribunal Arbitral decidirá la distribución de los referidos gastos. Se excluyen de lo dispuesto en esta cláusula los costos y gastos tales como honorarios de asesores, costos internos u otros que resulten imputables a una Parte de manera individual.



## SECCIÓN XXI: MODIFICACIONES AL CONTRATO

---

- 21.1. Toda solicitud de enmienda, adición o modificación del presente CONTRATO por cualquiera de las Partes deberá ser presentada a la otra Parte, con el debido sustento técnico y económico financiero y con la conformidad de los Acreedores Permitidos según lo establezcan los actos y contratos de Endeudamiento Garantizado Permitido, en el caso de ser aplicable. El plazo máximo para el inicio del proceso de negociación se debe implementar dentro de los 30 Días de presentada la solicitud. Si no se iniciará dentro de este plazo, la solicitud se tendrá por no aceptada.

Las Partes podrán modificar el presente CONTRATO, previo acuerdo por escrito, por causa debidamente fundada y cuando ello resulte necesario al interés público. La solicitud que en ese sentido realice el Superficiario o el Propietario, así como el acuerdo de modificación, deberán respetar la naturaleza del CONTRATO, las condiciones económicas y técnicas contractualmente convenidas y el equilibrio económico – financiero de las prestaciones a cargo de las Partes.

El acuerdo de modificación será obligatorio para las Partes solamente si consta por escrito y es firmado por los representantes debidamente autorizados de las Partes. Las adendas suscritas al presente CONTRATO, derivadas de los acuerdos de modificación, deberán remitirse en copia a PROINVERSIÓN, adjuntando los antecedentes respectivos, para su conocimiento.

- 21.2. En caso el Propietario lo considere necesario, podrá solicitar a PROINVERSIÓN, asistencia en la negociación o suscripción de adendas al presente CONTRATO, para lo cual deberá proporcionar la información necesaria, en la misma oportunidad en que le es presentada por el Superficiario.





**SECCIÓN XXIII: DOMICILIOS**

---

**FIJACIÓN**

23.1. Salvo pacto expreso en sentido contrario que conste en el CONTRATO, todas las notificaciones, citaciones, peticiones, demandas y otras comunicaciones relacionadas con el CONTRATO, deberán realizarse por escrito y se considerarán válidamente realizadas cuando cuenten con el respectivo cargo de recepción o cuando sean enviadas por courier, por télex o por fax, una vez verificada su recepción, a las siguientes direcciones:

Si va dirigida al Propietario:

Nombre: \_\_\_\_\_  
Dirección: \_\_\_\_\_  
Atención: \_\_\_\_\_

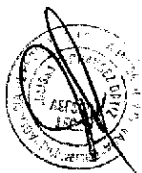
Si va dirigida al Superficiario:

Nombre: \_\_\_\_\_  
Dirección: \_\_\_\_\_  
Atención: \_\_\_\_\_

**CAMBIOS DE DOMICILIO**

23.2. Todo cambio de domicilio deberá ser comunicado por escrito a la otra Parte del CONTRATO. Este nuevo domicilio deberá ser fijado cumpliendo los requisitos de la Cláusula precedente.

Firmado en Lima, en tres (3) ejemplares originales, uno para el Propietario, uno para PROINVERSIÓN y el tercero para el Superficiario, a los ..... días del mes de ..... de 201\_\_.



## ANEXOS I: INFORMACIÓN GENERAL DEL CONTRATO

### 1. Descripción de los Terrenos objeto del CONTRATO.

Área constituida por el terreno ubicado en la Costa Verde, entre el Circuito de Playas y el Océano Pacífico, distrito de San Miguel, provincia y departamento de Lima e inscrito en la Partida N° 13194226 del Registro de Predios de Lima, de la Oficina Registral N° IX – Sede Lima

### 2. Sobre la Inversión Proyectada Referencial.

La Inversión Proyectada Referencial para la realización del proyecto es de \_\_\_\_\_

### 3. Capital Social Mínimo Suscrito y Pagado.

El capital social mínimo suscrito y pagado del Superficiario en Nuevos Soles a la Fecha de Suscripción del CONTRATO, asciende a \_\_\_\_\_, para el inicio de actividades.

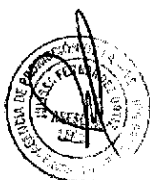
Se precisa que el Operador Estratégico deberá tener al menos el 25% del accionariado.

### 5. Garantía de Fiel Cumplimiento de Obras.

La Garantía de Fiel Cumplimiento de Obras en Dólares Americanos deberá tener una vigencia anual desde la Fecha de Inicio de Construcción hasta la Fecha de Inicio de las Operaciones y por el monto equivalente a \_\_\_\_\_

### 6. Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato.

La Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato en Dólares Americanos será de periodicidad anual y equivaldrá a \_\_\_\_\_





**ANEXO II: GARANTÍA DE FIEL CUMPLIMIENTO DE CONTRATO**

**GARANTÍA DE FIEL CUMPLIMIENTO DE CONTRATO**

Lima, ..... de ..... de 201....

Señores  
MIINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO  
Presente.-

Ref.: Carta Fianza No.....  
Vencimiento:.....

De nuestra consideración:

Por la presente y a la solicitud de nuestros clientes, señores ..... (nombre de la persona jurídica) (en adelante "el SUPERFICIARIO") constituimos esta fianza solidaria, irrevocable, incondicional y de realización automática, sin beneficio de excusión, ni división, hasta por la suma de ..... a favor del MIINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO para garantizar el correcto y oportuno cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones a cargo del SUPERFICIARIO, derivadas de la celebración del Contrato de Constitución de Derecho de Superficie para el Diseño, Construcción, Equipamiento, Operación y Mantenimiento del Gran Acuario Nacional y Obras y Servicios Complementarios (en adelante "el CONTRATO").

La presente fianza también garantizará el correcto y oportuno cumplimiento de las obligaciones a cargo del SUPERFICIARIO establecidas en virtud de las disposiciones contenidas en el Texto Único Ordenado de normas con rango de ley que regulan la inversión privada en el ámbito de las empresas que conforman la Actividad Empresarial del Estado, bajo la modalidad regulada en el literal c, del artículo 2° del Decreto Legislativo N° 764.

Para honrar la presente fianza a favor de ustedes bastará un requerimiento escrito por conducto notarial del MIINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO, la cual deberá estar firmada por \_\_\_\_\_ o alguna persona debidamente autorizada por este organismo. El pago se hará efectivo dentro de las 24 horas siguientes a su requerimiento en nuestras oficinas ubicadas en .....

Toda demora de nuestra parte para honrarla devengará un interés equivalente a la tasa máxima LIBOR más un margen (spread) de \_\_\_\_%. La tasa LIBOR será la establecida por el Cable Reuter diario a las 5:00 p.m., hora Londres, debiendo devengarse los intereses a partir de la fecha en que se ha exigido su cumplimiento y hasta la fecha efectiva de pago.

Nuestras obligaciones bajo la presente fianza, no se verán afectadas por cualquier disputa entre ustedes y nuestros clientes.

Esta fianza estará vigente desde el .....de ..... de 20..., hasta el ..... de ..... de 20..., inclusive.

Atentamente,  
Firma .....  
Nombre .....  
Entidad Bancaria



**ANEXO III: GARANTÍA DE FIEL CUMPLIMIENTO DE OBRAS**

GARANTÍA DE FIEL CUMPLIMIENTO DE OBRAS

Lima, ..... de ..... de 201....

Señores  
MIINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO  
Presente.-

Ref.: Carta Fianza No.....  
Vencimiento:.....

De nuestra consideración:

Por la presente y a la solicitud de nuestros clientes, señores ..... (nombre de la persona jurídica) (en adelante "el SUPERFICIARIO") constituimos esta fianza solidaria, irrevocable, incondicional y de realización automática, sin beneficio de excusión, ni división, hasta por la suma de ..... a favor del MIINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO para garantizar el correcto y oportuno cumplimiento de la ejecución de las Obras Civiles y Equipamiento de conformidad con lo establecido en los Estudios Definitivos y el Contrato de Constitución de Derecho de Superficie para el Diseño, Construcción, Equipamiento, Operación y Mantenimiento del Gran Acuario Nacional y Obras y Servicios Complementarios, suscrito entre el Estado de la República del Perú y nuestros clientes.

Para honrar la presente fianza a favor de ustedes bastará un requerimiento escrito por conducto notarial del MIINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO, la cual deberá estar firmada por \_\_\_\_\_ o alguna persona debidamente autorizada por este organismo. El pago se hará efectivo dentro de las 24 horas siguientes a su requerimiento en nuestras oficinas ubicadas en .....

Toda demora de nuestra parte para honrarla devengará un interés equivalente a la tasa máxima LIBOR más un margen (spread) de \_\_\_\_%. La tasa LIBOR será la establecida por el Cable Reuter diario a las 05:00 p.m., hora Londres, debiendo devengarse los intereses a partir de la fecha en que se ha exigido su cumplimiento y hasta la fecha efectiva de pago.

Nuestras obligaciones bajo la presente fianza, no se verán afectadas por cualquier disputa entre ustedes y nuestros clientes.

Esta fianza estará vigente desde el .....de ..... de 201..., hasta el ..... de ..... de 201..., inclusive.

Atentamente,  
Firma .....  
Nombre .....

Entidad Bancaria



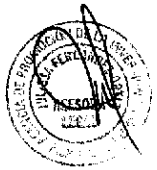
**ANEXO IV: TESTIMONIO DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE CONSTITUCIÓN SOCIAL Y ESTATUTO DEL SUPERFICIARIO**

---



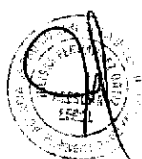
**ANEXO V: PODER DE REPRESENTANTE LEGAL DEL SUPERFICIARIO**

---



**ANEXO VI: PODERES DEL SOCIO ESTRATÉGICO**

---



**ANEXO VII: PROPUESTA ECONÓMICA**

---



## **ANEXO VIII: PENALIDADES APLICABLES AL CONTRATO**

---

La firma del CONTRATO por parte del Superficiario implica la aceptación del régimen de penalidades recogido en el presente Pliego.

### **Aplicación de penalidades**

Se considerarán para su aplicación, criterios de graduación tales como (i) tipo de incumplimiento; (ii) existencia de intencionalidad; (iii) naturaleza de los perjuicios causados; (iv) Reincidencia en el incumplimiento contractual, por incurrir, en el término de un año, en más de un incumplimiento de la misma naturaleza y (v) el beneficio obtenido. El importe de penalidades se actualizará anualmente.

### **Graduación de las Infracciones**

**Tabla N° 1:** Penalidades referidas a la Sección IV del CONTRATO: Condiciones Preliminares

**Tabla N° 2:** Penalidades referidas a la Sección VI del CONTRATO: Régimen de Bienes

**Tabla N° 3:** Penalidades referidas a la VII del CONTRATO: EDI

**Tabla N° 4:** Penalidades referidas a la Sección VIII del CONTRATO: Puesta en Operación Comercial

**Tabla N° 5:** Penalidades referidas a la Sección IX del CONTRATO: Mantenimiento de los Bienes

**Tabla N° 6:** Penalidades referidas a la Sección XIII del CONTRATO: Garantías

**Tabla N° 7:** Penalidades referidas a la Sección XIV del CONTRATO: Régimen de Seguros y Responsabilidad del Superficiario

**Tabla N° 8:** Penalidades referidas a la Sección XV del CONTRATO: Consideraciones Socio Ambientales

**Tabla N° 9:** Penalidades referidas a la Sección XVI del CONTRATO: Relaciones con socios, terceros y personal



**ANEXO IX: ANEXO FINANCIERO**

---





**ANEXO X: PROPUESTA TÉCNICA**

---



