



PERÚ

Ministerio de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción de la Inversión Privada

“DECENIO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL PERÚ”
“AÑO DE LA PROMOCIÓN DE LA INDUSTRIA RESPONSABLE Y DEL COMPROMISO CLIMÁTICO”

**CONTRATO DE INVERSIÓN
CELEBRADO CON
INMOBILIARIA R&G S.A.C.**

Conste por el presente documento el Contrato de Inversión que celebran de una parte el **Gobierno Regional del Cusco**, representado por el señor René Concha Lezama, Presidente Regional, identificado con Documento Nacional de Identidad N° 23874690, con domicilio en Av. Tomasa Tito Condemayta, Distrito de Wanchaq, Provincia y Departamento de Cusco; y la Agencia de Promoción de la Inversión Privada - **PROINVERSIÓN**, representada por el señor Javier Hernando Illescas Mucha, Director Ejecutivo, identificado con Documento Nacional de Identidad N° 08257140, designado por Resolución Suprema N° 050-2012-EF, con domicilio en Av. Enrique Canaval Moreyra N° 150, Piso 9, San Isidro, Lima, Perú, ambos en representación del Estado Peruano y a quienes en adelante se les denominará el **ESTADO**; y de la otra parte **INMOBILIARIA R&G S.A.C.**, identificada con R.U.C. N° 20518682777, con domicilio en Av. República de Panamá N° 3680, Piso 5, San Isidro, Lima, Perú, representada por su Gerente General señora Yuliana María Aguirre Hidalgo, de nacionalidad peruana, identificada con Documento Nacional de Identidad N° 10543437, según poder inscrito en la Partida N° 12134330 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, a quien en adelante se le denominará el **INVERSIONISTA**, en los términos y condiciones siguientes:

CLÁUSULA PRIMERA.- Mediante escrito de fecha 01 de julio de 2013, el **INVERSIONISTA** ha solicitado la suscripción del Contrato de Inversión a que se refiere el Decreto Legislativo N° 973, para acogerse al beneficio previsto en la referida norma, en relación con las inversiones que realizará para el desarrollo del Proyecto denominado “Hotel Saphi”, en adelante referido como el **PROYECTO**.

CLÁUSULA SEGUNDA.- En concordancia con lo dispuesto por el Decreto Legislativo N° 973, el **INVERSIONISTA** se compromete a ejecutar inversiones, correspondientes al **PROYECTO**¹, por un monto total de US\$ 13 714 064,00 (Trece Millones Setecientos Catorce Mil Sesenta y Cuatro y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América), en un plazo total de dos (02) años y un (01) mes, contado a partir del 30 de noviembre de 2013, fecha de inicio de la etapa preproductiva del **PROYECTO**, de conformidad con lo establecido en el Numeral 7.3 del Artículo 7° del Decreto Legislativo N° 973, modificado por el Artículo 4° de la Ley N° 30056.

Las inversiones referidas en el párrafo anterior se ejecutarán de conformidad con el Cronograma de Ejecución de Inversiones que como Anexo I forma parte del presente Contrato y que comprende las obras, labores, adquisiciones, etc., para la puesta en marcha o inicio del **PROYECTO**.

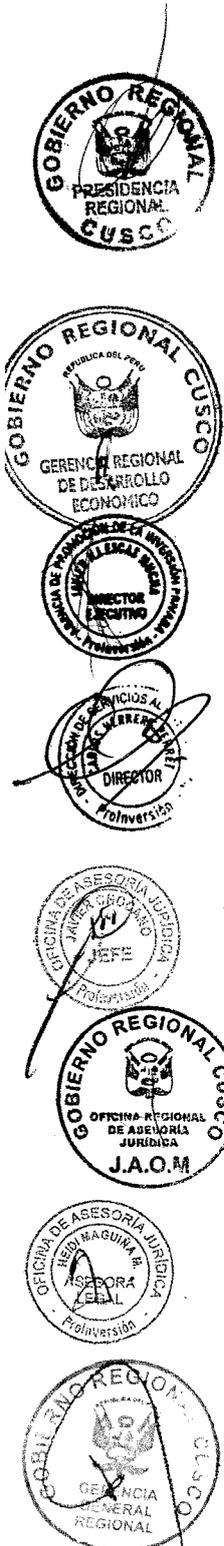
CLÁUSULA TERCERA.- El control del Cronograma de Ejecución de Inversiones será efectuado por el Gobierno Regional del Cusco.

¹ El Gobierno Regional del Cusco aprobó el Cronograma de Inversiones de INMOBILIARIA R&G S.A.C. mediante Oficios N° 443-2013-GR-CUSCO/PR y N° 204-2014-GR-CUSCO/PR

Inmobiliaria R&G s.a.c.
YULIANA AGUIRRE HIDALGO
Gerente General

08

10





PERÚ

Ministerio de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción de la Inversión Privada

04

“DECENIO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL PERÚ”
“AÑO DE LA PROMOCIÓN DE LA INDUSTRIA RESPONSABLE Y DEL COMPROMISO CLIMÁTICO”

CLÁUSULA CUARTA.- Para el presente Contrato constituyen pruebas, muestras o ensayos, lo siguiente:

- “Periodo de Prueba”

CLÁUSULA QUINTA.- Constituyen causales de resolución de pleno derecho del presente Contrato, sin que medie el requisito de comunicación previa, las siguientes:

1. El incumplimiento del plazo de ejecución de las inversiones, contemplado en la Cláusula Segunda del presente Contrato.
2. El inicio de las operaciones productivas, según lo definido en el Artículo 5° del Decreto Legislativo N° 973, antes del cumplimiento del plazo mínimo a que se refiere el Inciso b) del Numeral 3.2 del Artículo 3° del Decreto Legislativo N° 973.
3. El incumplimiento del monto de inversión, contemplado en la Cláusula Segunda del presente Contrato.

CLÁUSULA SEXTA.- Cualquier litigio, controversia o reclamación, relativa a la interpretación, ejecución o validez del presente Convenio, será resuelta mediante arbitraje de derecho.

El arbitraje se llevará a cabo en la ciudad de Lima, mediante la constitución de un Tribunal Arbitral conformado por tres miembros, de los cuales cada una de las partes nombrará a uno y los dos árbitros así designados nombrarán al tercer árbitro. Los árbitros quedan expresamente facultados para determinar la controversia materia del arbitraje.

Si una parte no nombra árbitro dentro de los diez (10) días de recibido el requerimiento de la parte o partes que soliciten el arbitraje o si dentro de un plazo igualmente de diez (10) días, contado a partir del nombramiento del último árbitro por las partes, los dos árbitros no consiguen ponerse de acuerdo sobre el tercer árbitro, la designación del árbitro faltante será hecha, a petición de cualquiera de las partes por la Cámara de Comercio de Lima.

El plazo de duración del proceso arbitral no deberá exceder de sesenta (60) días hábiles, contado desde la fecha de designación del último árbitro y se regirá por lo dispuesto en el Decreto Legislativo N° 1071 y/o las normas que lo sustituyan o modifiquen.

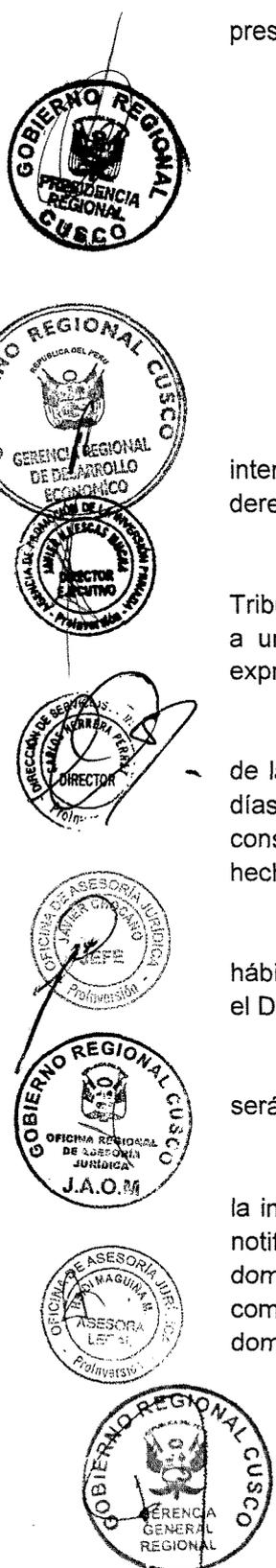
Los gastos que se generen por la aplicación de lo pactado en la presente Cláusula serán sufragados por las partes contratantes en igual medida.

CLÁUSULA SÉPTIMA.- El **INVERSIONISTA** señala como su domicilio el indicado en la introducción del presente contrato, donde se le considerará siempre presente. Los avisos y notificaciones dirigidas al domicilio indicado se tendrán por bien hechas. Cualquier cambio de domicilio deberá notificarse por escrito con una anticipación de diez (10) días calendario. Las comunicaciones o notificaciones que se cursen antes de tomar conocimiento del nuevo domicilio, surtirán efecto en el domicilio anterior.

Inmobiliaria R&G s.a.c.

YULIANA AGUIRRE HIDALGO
Gerente General

09





PERÚ

Ministerio de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción de la Inversión Privada

“DECENIO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL PERÚ”
“AÑO DE LA PROMOCIÓN DE LA INDUSTRIA RESPONSABLE Y DEL COMPROMISO CLIMÁTICO”

En señal de conformidad, las partes suscriben el presente documento en tres (03) originales de igual contenido, en Lima, a los dieciséis (16) días del mes de NOVIEMBRE del año 2014.

Por PROINVERSIÓN



Javier Hernando Illescas Mucha
Director Ejecutivo
Agencia de Promoción de la Inversión Privada - PROINVERSIÓN

Se culmina la suscripción del presente Contrato, a los dieciséis (16) días del mes de Junio del año 2014.

Por el INVERSIONISTA

Inmobiliaria R&G s.a.c.

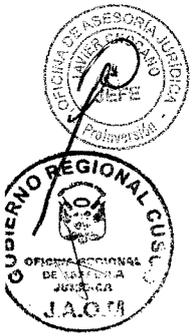
YULIANA AGUIRRE HIDALGO
Gerente General

Yuliana María Aguirre Hidalgo
Gerente General

Por el GOBIERNO REGIONAL DEL CUSCO

René Soncha Lezama
Presidente Regional
Gobierno Regional del Cusco

René Soncha Lezama
Presidente Regional
Gobierno Regional del Cusco





"DECENIO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL PERÚ"
 "AÑO DE LA INVERSIÓN PARA EL DESARROLLO RURAL Y LA SEGURIDAD ALIMENTARIA"

ANEXO I
CRONOGRAMA DE INVERSIONES

INMOBILIARIA R&G
 PROYECTO: HOTEL SAPHI - CUSCO

Inmobiliaria R&G S.A.C. Proyecto: Hotel Saphi Cronograma de Inversión (desembolsos) Moneda: US\$ Dólares T.C. Partidas	2.78 Montos US\$	2013		2014												2015												
		30 de noviembre	Diciembre	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	30 de diciembre	
		Mes 1	Mes 2	Mes 3	Mes 4	Mes 5	Mes 6	Mes 7	Mes 8	Mes 9	Mes 10	Mes 11	Mes 12	Mes 13	Mes 14	Mes 15	Mes 16	Mes 17	Mes 18	Mes 19	Mes 20	Mes 21	Mes 22	Mes 23	Mes 24	Mes 25	Mes 26	
PROYECTOS Y PERMISOS (OBRA I)																												
Toma de Precios	4,004	4,004																										
Designación de empresa constructora	2,000	2,000																										
TOTAL SIN IGV	6,004	6,004																										
TOTAL CON IGV	7,085	7,085																										
SUPERVISION Y GERENCIA DE OBRA																												
Supervisión	200,629	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	20,629	
Gerencia de Obra	95,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	
TOTAL SIN IGV	295,629	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	25,629	
TOTAL CON IGV	348,842	17,700	17,700	17,700	17,700	17,700	17,700	17,700	17,700	17,700	17,700	17,700	17,700	17,700	17,700	17,700	17,700	17,700	17,700	17,700	17,700	17,700	17,700	17,700	17,700	17,700	30,242	
CONTRATO DE CONSTRUCCION (OBRA I)																												
COSTO DIRECTO	8,248,459	306,581	401,873	505,138	858,800	824,845	848,227	891,271	844,976	748,200	574,779	671,555	498,134	274,080														
GASTOS GENERALES	989,815	38,789	48,224	60,618	103,056	98,981	101,787	106,852	101,397	89,784	88,973	80,586	59,776	32,884														
UTILIDADES	677,392	21,480	28,131	35,359	60,116	67,739	69,375	62,388	59,148	52,374	40,234	47,008	34,869	19,191														
TOTAL SIN IGV	9,815,666	364,830	478,228	601,113	1,021,972	981,565	1,009,389	1,060,611	1,005,521	890,358	683,986	799,149	592,779	326,165														
TOTAL CON IGV	11,582,486	430,499	564,309	709,313	1,205,927	1,158,247	1,191,079	1,251,521	1,186,515	1,050,623	807,103	942,996	699,479	384,875														
EQUIPAMIENTO DE MOBILIARIO Y OTROS EQUIPOS (OBRA I)																												
Habitaciones	680,781												113,464	113,464	113,464	113,464	113,464	113,464										
Baños	61,147												30,574	30,573														
Centro de Conferencias	70,889														23,630	23,630	23,630	23,629										
Cocina & Desayunador	100,814												25,204	25,204	25,204	25,202	25,202											
Business Center	11,309																	11,309										
Administración	22,466											7,489	14,977															
Generales	50,451														16,817	16,817	16,817											
Máquinas & Equipos	180,803											26,801	26,801	26,801	26,801	26,801	26,798											
Spa & Gym	20,912																20,912											
TOTAL SIN IGV	1,179,572												147,754	155,242	196,043	236,489	205,916	238,128										
TOTAL CON IGV	1,391,895												174,349	193,186	231,331	279,057	242,981	280,991										
PROYECTOS Y PERMISOS (OBRA II)																												
Desarrollo del Anteproyecto	10,000			5,000	5,000																							
Presentación del Anteproyecto	4,000					2,000	2,000																					
Aprobación del Anteproyecto	6,000							3,000	3,000																			
Desarrollo del Proyecto	15,000								7,500	7,500																		
Presentación del Proyecto	20,000						5,000			5,000																		
Aprobación del Proyecto	8,000																											
Desarrollo del Proyecto de Obra	4,000																											
Toma de Precios	3,000														1,500	1,500												
Designación de empresa constructora	2,003														2,003													
TOTAL SIN IGV	69,003			5,000	5,000	2,000	7,000	3,000	10,500	12,500	0	5,000	10,500	6,500	2,003													
TOTAL CON IGV	81,424			5,900	5,900	2,360	8,260	3,540	12,390	14,750	0	5,900	12,390	7,670	2,384													
CONTRATO DE CONSTRUCCION (OBRA II)																												
COSTO DIRECTO	1,782,992														118,518	226,204	275,848	356,598	317,092	308,693	180,039							
GASTOS GENERALES	213,959														14,222	27,144	33,101	42,791	38,051	37,043	21,867							
UTILIDADES	124,809														8,296	15,834	19,309	24,961	22,196	21,608	12,805							
TOTAL SIN IGV	2,121,760														141,036	269,182	328,258	424,350	377,339	367,344	214,251							
TOTAL CON IGV	2,503,877														166,423	317,635	387,344	500,733	445,280	433,466	252,816							
EQUIPAMIENTO DE MOBILIARIO Y OTROS EQUIPOS (OBRA II)																												
Habitaciones	172,594																					43,100	43,140	43,140	43,174			
Baños	6,844																					3,410	3,434					
Centro de Conferencias	0																											
Cocina & Desayunador	0																											
Business Center	0																											
Administración	0																											
Generales	15,899														15,899													
Máquinas & Equipos	31,093														15,540	15,553												
Spa & Gym	0																											
TOTAL SIN IGV	228,430														74,579	62,103	46,574	43,174										
TOTAL CON IGV	267,187														88,063	73,282	54,957	50,945										
PRUEBAS Y ENSAYOS																												
Entrenamiento y capacitación de personal	0																											
Periodo de prueba	0																											
* Del 01/10/2015 al 30/12/2015																												
TOTALES	US\$																											
INVERSION TOTAL (SIN IGV)	13,714,964	6,004	379,830	493,228	621,113	1,041,97																						