

**MINISTERIO DE DEFENSA  
MARINA DE GUERRA DEL PERÚ  
DIRECCIÓN DE CONCESIONES DE LA MARINA**



**BASES ADMINISTRATIVAS**

**CONCURSO PÚBLICO N° 001-2017-DIRCONCE/MGP**

**OTORGAMIENTO DE DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE  
TERRENO INDEPENDIZADO UBICADO EN SAN JUAN DE  
MARCONA, DISTRITO DE MARCONA, PROVINCIA DE  
NASCA, DEPARTAMENTO DE ICA**

# MAYO 2017

CONCURSO PÚBLICO N° 001-2017-DIRCONCE /MGP

## BASES ADMINISTRATIVAS

OTORGAMIENTO DE DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE TERRENO UBICADO EN SAN JUAN DE MARCONA, DISTRITO DE MARCONA, PROVINCIA DE NASCA, DEPARTAMENTO DE ICA

### ÍNDICE

I.	DISPOSICIONES GENERALES	PAG.	03
II.	CALENDARIO DEL PROCESO	PAG.	12
III.	DISPOSICIONES ESPECÍFICAS	PAG.	15
IV.	PROYECTO DE CONTRATO	PAG.	27
V.	SOLICITUD DE REGISTRO DE PARTICIPANTES	PAG.	42

## CONCURSO PÚBLICO N° 001-2017-DIRCONCE/MGP

### BASES ADMINISTRATIVAS

#### OTORGAMIENTO DE DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE TERRENO UBICADO EN SAN JUAN DE MARCONA, DISTRITO DE MARCONA, PROVINCIA DE NAZCA, DEPARTAMENTO DE ICA

#### DISPOSICIONES GENERALES

##### **01. BASE LEGAL:**

- Decreto Legislativo N° 295 del 24 julio 1984, que promulga el Código Civil.
- Ley N° 29151 de fecha 14 de diciembre del 2007, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.
- Decreto Supremo N° 032-2001-DE/SG, de fecha 13 de junio del 2001, que aprueba el Reglamento de Administración de la Propiedad Inmobiliaria del Sector Defensa.
- Ley N° 29006 de fecha 20 de abril del 2007, Ley que autoriza la Disposición de Inmuebles del Sector Defensa.
- Decreto Supremo N° 021-2007-DE/SG de fecha 21 de setiembre del 2007, que aprueba el Reglamento de la Ley N° 29006, Ley que autoriza la Disposición de inmuebles del Sector Defensa y dictan disposiciones complementarias.
- Ley N° 29151 de fecha 14 de diciembre del 2007 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.
- Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, de fecha 15 de marzo del 2008, Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales que aprueba el Reglamento de la Ley N° 29151.
- Directiva General N° 08-MD de fecha 10 de setiembre del 2008, lineamientos para la aprobación y suscripción de convenios y/o contratos referidos a la entrega en administración y/o disposición de los recursos y bienes patrimoniales del Sector Defensa.
- Decreto Supremo N° 002-2013-DE, de fecha 3 de mayo del 2013, dicta disposiciones complementarias en el marco de la administración de la propiedad inmobiliaria del Sector Defensa.

##### **02. ENTIDAD QUE CONVOCA Y OTROS:**

El presente Concurso Público es convocado por el Ministerio de Defensa - Marina de Guerra del Perú - Dirección de Concesiones de la Marina (DIRCONCE).

Los actos relacionados con el presente proceso estarán a cargo de la Comisión Especial nombrada por Resolución de la Comandancia General de la Marina N° 0175-2017-CGMG, de fecha 21 de marzo del 2017.

Las Personas Jurídicas y/o Consorcios, que participen en el proceso y que adquieran las presentes Bases Administrativas se les denominarán Participantes, quienes adquirirán la condición de Postores en caso de presentar sus Propuestas y sean admitidas éstas. Para efectos de referirse a los

actos después de la firma del contrato, se le denominará el Superficiario.

**03. OBJETIVO:**

**GENERAL:**

Otorgar Derecho de Superficie sobre el terreno independizado con un área total de 90,628.29 m<sup>2</sup>, inscrito en la Oficina Registral de Nazca, con partida N° 11044677, ubicado en San Juan de Marcona, Distrito de Marcona, Provincia de Nazca y Departamento Ica, denominado Base Naval de San Juan de Marcona, Parcela "C".

**ESPECÍFICOS:**

- Desarrollar en el terreno un proyecto que considere la implementación de infraestructura y su explotación económica compatible con su zonificación.
- Contribuir al desarrollo económico y social de la zona, a través de un proyecto sostenible.
- Percibir una contraprestación económica, por el derecho real en beneficio de los intereses institucionales.
- Adquirir al vencimiento del derecho real y a título gratuito la infraestructura y equipamiento no removible que se implemente en el terreno.
- Incrementar el valor patrimonial del terreno en beneficio de los intereses de la Marina de Guerra del Perú.

**04. DESCRIPCIÓN Y UBICACIÓN DEL TERRENO:**

Terreno independizado con un área total de 90,628.29 m<sup>2</sup>, inscrito en la Partida N° 11044677, ubicado en San Juan de Marcona, Distrito de Marcona, Provincia Nasca y Departamento Ica, denominado Base Naval de San Juan de Marcona, Parcela "C".

**05. ZONIFICACIÓN DEL TERRENO:**

De acuerdo al Informe de Valuación Comercial realizado por la Empresa AMSI del Ingeniero Alfredo Martín SENOSAIN Ibarra de fecha 23 de febrero del 2017, actualmente el terreno cuenta con zonificación estimada para Otros Usos (OU) que puede ser destinado a la implementación de infraestructura y explotación económica compatible con la misma.

**06. DERECHO REAL A OTORGARSE:**

Las características urbanas de la zona, así como la actual condición física del terreno, determinan que cualquier proyecto requerirá la construcción de edificaciones u otros para su explotación, sobre o bajo la superficie, así como la realización de operaciones financieras en su favor, con cargo a dicha infraestructura, razón por la cual, la constitución del Derecho de Superficie sobre el terreno resulta ser la figura legal más idónea, para aquellos interesados en desarrollar proyectos que demanden la explotación del terreno, superficial y compatible a las características de la zona.

Asimismo, dicho derecho real y la contraprestación que se fije; así como la revalorización del inmueble, las edificaciones y equipos no removibles revertirían en propiedad y a título gratuito a la Marina de Guerra del Perú, al

término del periodo contractual.

En ese contexto, resulta pertinente otorgar Derecho de Superficie sobre el indicado terreno, a efectos que se desarrolle un proyecto que considere la implementación de infraestructura y su explotación económica en forma compatible con su zonificación, así como que contribuya al desarrollo económico y social de la zona y permita la generación de ingresos en beneficio de los intereses institucionales.

**07. PLAZO DEL DERECHO DE SUPERFICIE:**

El plazo del Derecho de Superficie será de treinta (30) años, renovable por el periodo que acuerden en su oportunidad las partes, es decir, la Marina de Guerra del Perú y el superficiario.

**08. PROYECTO:**

El proyecto que se proponga desarrollar en el terreno debe ser compatible con su zonificación y estar sustentado con criterios técnicos y económicos que permitan apreciar su desarrollo y sostenibilidad, así como su contribución al desarrollo económico y social de la zona, para lo cual su presentación contendrá redacción, diseños, planos, cuadros, proyecciones económicas y otros de fácil comprensión y evaluación.

El proyecto deberá garantizar el mecanismo o tratamiento necesario para dejar la zona ecológicamente estable y evitar daños del subsuelo al término de la concesión

De acuerdo a la ubicación geográfica del predio y lo evaluado por la Marina de Guerra del Perú, el proyecto deberá acreditar una inversión mínima auditable sobre el predio, en infraestructura y equipos no removibles (equipamiento cuyo retiro afecta la funcionalidad de la infraestructura), no menor de DIECISEIS MILLONES CON 00/100 DÓLARES AMERICANOS (US\$ 16'000,000.00) incluido el IGV, así como su financiamiento. La inversión en infraestructura y equipos no removibles no será menor al 75% del monto total del proyecto; la diferencia podrá corresponder a equipamiento removible.

La infraestructura no removible, referida en el párrafo precedente, deberá ser ejecutada en un plazo máximo de 10 años, contados desde la suscripción del contrato.

La infraestructura básica a ser considerada será el cerco perimétrico con estructuras de concreto armado y muros de ladrillo con acabado tarrajado en la parte interna y externa, con aditivos contra el salitre, en el perímetro total del Terreno, losa reforzada, nave industrial, oficinas administrativas, iluminación, áreas de servicio.

Para su implementación y explotación económica, el proyecto deberá cumplir con las disposiciones nacionales en materia ambiental, laboral, municipal y todas aquellas que le sean exigibles por las normas legales nacionales vigentes, lo cual será de obligatorio cumplimiento para el adjudicatario.

## 09. MODALIDAD DE LA CONTRAPRESTACIÓN:

La contraprestación por el Derecho de Superficie a constituirse, considera una Renta Fija Mensual (RFM) y una Renta Variable Mensual (RVM), las mismas que se establecen de la siguiente forma:

### **Renta Fija Mensual**

- La Renta Fija Mensual (RFM) se establece en función al Valor Comercial por metro cuadrado del terreno, la misma que deberá pagarse por adelantado. Asimismo, previo acuerdo de las partes, se podrá modificar el período de pago en forma bimensual, trimestral, semestral o anual.
- El monto de la Renta Fija Mensual (RFM) será reajustado anualmente, por efecto de la inflación, para lo cual se aplicará el valor de variación del índice de precios de consumidor (IPC) del mercado de los Estados Unidos de Norteamérica, publicado en la página web [www.bls.gov/news.release/cpi.t01.htm](http://www.bls.gov/news.release/cpi.t01.htm).
- El monto de la Renta Fija Mensual (RFM), se determinará, tomando como referencia el valor obtenido del estudio de mercado inmobiliario establecido en el Informe de Valuación Comercial, el cual es expresado en función al valor comercial por metro cuadrado del terreno.
- Durante el periodo que comprende, desde la entrega del terreno hasta la obtención de toda la documentación necesaria (licencias, permisos, autorizaciones, etc.), emitidas por los organismos públicos responsables, para la edificación de la infraestructura requerida por el superficiario, se pagará una renta fija básica, equivalente al 25% de la Renta Fija Mensual (RFM), periodo que no será mayor a OCHO (8) meses, al término del cual se iniciará el pago de la Renta Fija Mensual (RFM) completa (100%), de acuerdo al monto que se adjudique en la Buena Pro.

### **Renta Variable Mensual**

- La Renta Variable Mensual (RVM) tiene por objeto que la Institución participe en un porcentaje adecuado de los ingresos que perciba el superficiario por la explotación del bien inmueble; la misma que estará compuesta por un valor que deberá ser expresado en un porcentaje (%) del monto correspondiente a los ingresos económicos netos, que se genere producto de la actividad a desarrollar por el adjudicatario, dentro del bien inmueble como actividad principal, o como parte de una actividad secundaria o complementaria, es decir, como parte de una cadena productiva o logística (volúmenes de venta, cantidad de unidades fabricadas, cantidad de unidades vendidas, unidades almacenadas, unidades en tránsito, u otros). En este último caso, es decir cuando la actividad secundaria se realiza en el bien inmueble materia del presente proceso, se tomará en consideración la actividad específica que desarrolle el superficiario en relación al uso que le dé al bien. El cálculo de esta renta variable mensual, cual fuese el uso del predio, sea actividad principal o actividad secundaria, no se consideran los impuestos de ley.

- La entrada en vigencia de la Renta Variable Mensual (RVM) será a partir del inicio efectivo de la explotación económica del proyecto, este periodo de inicio no será mayor a DIECIOCHO (18) meses, desde la fecha de suscripción del Acta de recepción del terreno por el adjudicatario.
- La información correspondiente a los ingresos totales que sirven para determinar la Renta Variable Mensual (RVM), estarán sujetos a verificación según los mecanismos y/o procedimientos que establezca la Marina de Guerra del Perú.
- El valor de la Renta Variable Mensual (RVM) en ningún caso será menor al valor equivalente a tres veces el valor de la Renta Fija Mensual (RFM), definida al término de las pujas; entendiéndose que de ser menor el valor de la Renta Variable Mensual (RVM), a la renta antes referida se pagará esta última.
- El valor de la Renta Variable Mensual (RVM), se calcula en función a la proyección estimada del movimiento económico, que genere el postor, monto que no será menor al 5.5% de dichos movimientos económicos, como actividad principal o actividad complementaria, descontados los impuestos de ley (IGV); el porcentaje final de esta renta, se determinará en el concurso público correspondiente, mediante la modalidad de subasta pública, donde los postores deberán ofertar en la puja como mínimo en unidades porcentuales (1%). Este incremento porcentual determinara el cálculo final de la Renta Variable Mensual (RVM) de acuerdo a los movimientos económicos presentados por los postores; el postor ganador será quien ofrezca el porcentaje que traducido en valor económico de acuerdo a sus ingresos, sea mayor que las demás ofertas durante todo el periodo contractual.
- El valor de la Renta Variable Mensual (RVM) adjudicado al postor ganador, será aquella establecida conforme a lo señalado anteriormente, para lo cual los postores deberán obligatoriamente ofertar durante las pujas, en unidades porcentuales (1%), así exista un solo postor.

La Renta Fija Mensual (RFM) y la Renta Variable Mensual (RVM), no incluyen el Impuesto General a las Ventas (IGV), el mismo que será calculado mensualmente.

La Renta Fija Mensual (RFM) y la Renta Variable Mensual (RVM) que deberá pagar el adjudicatario, serán canceladas conforme a lo señalado en el siguiente numeral.

## **10. MODALIDAD DE PAGO DE LA CONTRAPRESTACIÓN**

Con la finalidad de obtener la máxima rentabilidad económica para el otorgamiento del derecho de superficie del predio antes señalado, se establece lo siguiente:

La Renta Fija Mensual (RFM) deberá pagarse en forma mensual y por adelantado; previo acuerdo de las partes, se podrá modificar el período de pago en forma bimensual, trimestral, semestral o anual.

Para el pago de la Renta Fija Mensual (RFM), correspondiente al periodo de

tramite documentario, licencias, autorizaciones y otros para la edificación de la infraestructura necesaria para el proyecto, se ha establecido el pago equivalente al 25% de la renta antes mencionada, durante los primeros OCHO (8) meses, como se señaló anteriormente.

La Renta Variable Mensual (RVM) entrará en vigencia a partir del inicio efectivo de la explotación económica del proyecto; la misma que deberá pagarse en forma mensual; previo acuerdo de las partes, se podrá modificar el período de pago en forma bimensual, trimestral, semestral o anual.

## **11. VALOR DE LA CONTRAPRESTACIÓN:**

El valor de la contraprestación correspondiente a la Renta Fija Mensual (RFM), se establecerá como se señaló, tomando como base referencial, el Informe de Valuación Comercial del predio.

De acuerdo a la información extraída del Informe de Valuación Comercial del predio, el valor de la Renta Fija Mensual (RFM) y del informe correspondiente al estudio económico financiero inmobiliario, la Renta Variable Mensual (RVM), son las siguientes:

### **Valor de la Renta Fija Mensual:**

- Para el período de la Renta Fija Mensual (RFM), se ha considerado un periodo correspondiente a la obtención de licencias y autorizaciones, periodo por el cual el superficiario efectuara el pago de una Renta Fija Básica Mensual, el cual se inicia a la entrega del predio y concluye a los OCHO (8) meses; durante este periodo, el monto de la contraprestación mensual básica asciende a la suma equivalente al 25% de la Renta Fija Mensual, cuyo monto base es de TRES MIL CIENTO VEINTICINCO CON 00/100 DÓLARES AMERICANOS (US\$ 3,125.00) más el impuesto general a las ventas (IGV).
- El pago del 100% de la Renta Fija Mensual (RFM), entrará en vigencia una vez concluido el periodo antes señalado, es decir, al término de los OCHO (8) meses de trámites de autorizaciones y licencias; en caso contrario este periodo se reduce al inicio de construcción de las obras.
- El valor del 100% de la Contraprestación de la Renta Fija Mensual (RFM), se ha establecido en un importe equivalente a DOCE MIL QUINIENTOS CON 00/100 DÓLARES AMERICANOS (US\$ 12,500.00), más el Impuesto General a las Ventas (IGV).
- El valor de la Renta Fija Mensual (RFM) será reajustado anualmente de acuerdo al valor de variación del índice de Precios de Consumidor (IPC) del mercado de los Estados Unidos de Norteamérica publicado en la página web [www.bls.gov/news.release/cpi.t01.htm](http://www.bls.gov/news.release/cpi.t01.htm).

### **Valor de la Renta Variable Mensual:**

- El valor de la Renta Variable Mensual (RVM), se calcula en función a la proyección de los ingresos económicos netos que generen los adjudicatario con la infraestructura construida para la explotación económica del proyecto como actividad principal, monto que no será



menor al 5.5% de las mismas descontados los impuestos de ley (IGV); este porcentaje se incrementará de acuerdo a las pujas correspondientes, en unidades porcentuales (1%) que se efectúen durante el concurso público.

- En el caso de la actividad secundaria que se realice en el bien inmueble, la Renta Variable Mensual (RVM), se determinará aplicándose el mismo porcentaje, que no será menor al 5.5% sobre los ingresos económicos netos que obtendrían los adjudicatarios, por la explotación del bien, por la actividad productiva, logística u operativa, que realice durante el periodo contractual, debiendo para dicho calculo presentar la proyección estimada del movimiento económico realizado, debidamente sustentado. Estos montos estarán sujetos a una auditoria posterior.
- Para lo señalado en el párrafo precedente, será necesario que los postores presenten una proyección estimada del movimiento económico que se realice; y que demuestre el beneficio económico que obtiene por la explotación del bien inmueble, es decir, el ahorro que genere en sus costos operativos (Almacenaje, Manipuleo, Transporte, etc.), como parte del ciclo productivo de la actividad principal.
- La proyección estimada del movimiento económico a que se refieren los párrafos anteriores, serán presentados por los postores en su propuesta económica, las cuales estarán sustentadas por una de las siguientes variables, de acuerdo a la actividad productiva, logística u operativa, que se realice en el predio; las que serán auditadas durante el periodo contractual:
  - Ventas netas anuales
  - Utilidades netas anuales
  - Ingresos netos anuales
  - Costos operativos anuales
  - Costos de almacenamiento de insumos
  - Otros que el postor considere conveniente
- La proyección estimada del movimiento económico a que se refieren los párrafos anteriores, serán presentados por los postores en su propuesta económica, de acuerdo al formato del anexo **2**, que se adjunta a las presentes bases administrativas.

## **12. MODALIDAD DE ADJUDICACIÓN:**

En tanto la contraprestación trimestral supera las veinticinco (25) Unidades Impositivas Tributarias (UIT), conforme a la Directiva General N° 08-MD, "Lineamientos para la aprobación y suscripción de convenios y/o contratos referidos a la entrega en administración y/o disposición de los recursos y bienes patrimoniales del Sector Defensa", corresponde que el Derecho de Superficie se adjudique vía Concurso Público, el cual será conducido por una Comisión Especial nombrada por Resolución de la Comandancia General de la Marina.

El referido Concurso Público se adecuará a los principios generales establecidos para la venta por subasta pública de inmuebles del Sector Defensa, previsto en el Decreto Supremo N° 032-2001-DE/SG de fecha 13 de junio del 2001, que aprueba el "Reglamento de Administración de la

Propiedad Inmobiliaria del Sector Defensa".

El calendario, requisitos, condiciones, actos, garantías y demás formalidades del Concurso Público serán fijados en las presentes Bases Administrativas, aprobadas por el Comandante General de la Marina.

La suscripción del Contrato de Otorgamiento de Derecho de Superficie, estará condicionada a la expedición de la autorización correspondiente mediante Resolución Ministerial del Sector Defensa, según lo dispone el Decreto Supremo N° 002-2013-DE, Disposiciones Complementarias en el marco de la administración de la propiedad inmobiliaria del Sector Defensa.

### **13. PROPUESTA:**

La propuesta contendrá:

- Documentación General del postor, referida a su personería jurídica y experiencia económica en el desarrollo de su proyecto.
- Información Técnica relacionada con el Proyecto a desarrollar en el terreno, incluyendo el monto total de inversión, y
- Oferta Económica para la contraprestación por el Derecho de Superficie, la misma que está compuesta por una Renta Fija Mensual (RFM) y una Renta Variable Mensual (RVM).

### **14. FINANCIAMIENTO:**

Todos los gastos e inversiones necesarias para la construcción, operación, mantenimiento y administración de la infraestructura y equipo que se implementen para el desarrollo de las actividades del proyecto, se financiarán con recursos económicos y/o financieros del adjudicatario, lo cual deberá ser acreditado documentariamente en su propuesta, indicando el detalle de las inversiones y a su proyección estimada del movimiento económico correspondientes.

La Marina de Guerra del Perú adquirirá al vencimiento del derecho real y a título gratuito la infraestructura y equipo no removible que se implemente en el terreno.

### **15. GARANTÍAS:**

Para efectos del Concurso Público se exigirá, según sea el caso, las siguientes garantías:

- A todos los postores: Carta Fianza de Seriedad de Oferta; que deberá ser emitida por cualquiera de las Instituciones financieras o de seguros, de primer nivel, autorizada por la Superintendencia de Banca y Seguros, como garantía de seriedad de la propuesta. Este documento tendrá la condición de solidario, irrevocable, renovable, incondicional y de realización automática, con renuncia expresa al beneficio de excusión, extendida a favor de la Marina de Guerra del Perú, por un monto de TREINTA MIL CON 00/100 DÓLARES AMERICANOS (US\$ 30,000.00), vigente desde la fecha de presentación de la propuesta, hasta por sesenta (60)

días posteriores al otorgamiento de la Buena Pro, vencido el plazo establecido la carta fianza será devuelta.

Esta Carta Fianza será devuelta a los postores no adjudicatarios, dentro de los quince (15) días siguientes a la comunicación de la adjudicación del Derecho de Superficie.

En el caso de que el Derecho de Superficie no fuera adjudicado a ninguno de los postores, las Cartas Fianzas serán devueltas con la comunicación de la no adjudicación.

- Al postor adjudicatario: Carta Fianza de Fiel Cumplimiento; que deberá ser emitida por cualquiera de las Instituciones financieras o de seguros, de primer nivel, autorizada por la Superintendencia de Banca y Seguros, como garantía de fiel cumplimiento de las obligaciones contractuales. Este documento tendrá la condición de solidario, irrevocable, renovable, incondicional y de realización automática, con renuncia expresa al beneficio de excusión, extendida a favor de la Marina de Guerra del Perú, por un monto de CIENTO CINCUENTA MIL CON 00/100 DÓLARES AMERICANOS (US\$ 150,000.00), con vigencia anual contada a partir de la fecha de la firma del Contrato de Derecho de Superficie, hasta por un período de DIEZ (10) años o hasta la fecha de implementación o construcción de la infraestructura no removible.

**16. DERECHO DE PARTICIPACIÓN:**

El Derecho de Participación en el presente Concurso Público se fija en CUATROCIENTOS CINCO CON 00/100 SOLES (S/ 405.00), monto equivalente al 10% de la Unidad Impositiva Tributaria (UIT).

**17. CAMBIO DE USO DEL PREDIO ADJUDICADO:**

El postor ganador o adjudicatario, para el caso que requiera desarrollar actividades nuevas o adicionales sobre el predio, deberá solicitar a la Marina de Guerra del Perú la autorización escrita correspondiente, la misma que precisará el detalle técnico de su nueva o adicionales actividades, la que permitirá recalcular el monto correspondiente a la nueva Renta Variable Mensual (RVM).

## CONCURSO PÚBLICO N° 001-2017-DIRCONCE/MGP

### BASES ADMINISTRATIVAS

#### OTORGAMIENTO DE DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE TERRENO UBICADO EN SAN JUAN DE MARCONA, DISTRITO DE MARCONA, PROVINCIA DE NASCA, DEPARTAMENTO DE ICA

#### CALENDARIO DEL PROCESO

##### **01. CONVOCATORIA:**

La Publicación del Aviso de Convocatoria se realizará por espacio de DOS (2) días (miércoles 17 y jueves 18 de mayo del 2017), en el diario oficial El Peruano y en el diario Correo Ica, de la misma localidad donde se ubica el bien inmueble; además, se colocarán carteles en el terreno a concesionar. Asimismo, en la página web oficial de la Marina de Guerra del Perú: [www.marina.mil.pe](http://www.marina.mil.pe), se efectuará la publicación del aviso de convocatoria del presente concurso público a partir del día miércoles 17 de mayo del 2017.

##### **02 REGISTRO DE PARTICIPANTES:**

El registro de los Participantes, pago de Derecho de Participación y la entrega de Bases Administrativas se realizará de 08:30 a 13:00 horas y de 15:00 hasta las 17:00 horas del viernes 19 al viernes 26 de mayo del 2017, en la Dirección de Concesiones de la Marina, sito en la Av. Contralmirante Mora S/N, Base Naval del Callao, Provincia Constitucional del Callao. El registro de participante se efectuará de acuerdo a la información establecida en el formato correspondiente señalado en el anexo (1).

##### **03 VISITA AL TERRENO:**

Se realizará los días lunes 29 de mayo al viernes 02 de junio del 2017, a las 10:00 horas, sito en la Parcela "C" de la Base Naval de San Juan de Marcona, ubicado en la carretera Marcona – San Nicolás.

La visita al terreno es de carácter opcional: sin embargo, de no ser realizada por el interesado, no podrá alegarse desconocimiento alguno sobre características, ubicación y condiciones del terreno.

##### **04. PRESENTACIÓN Y ABSOLUCIÓN DE CONSULTAS:**

###### **PRESENTACIONES DE CONSULTAS:**

Los Participantes presentarán sus Consultas y Observaciones, vía documento oficial y en forma física, en la Dirección de Concesiones de la Marina, sito en la Av. Contralmirante Mora S/N, Base Naval del Callao, Provincia Constitucional del Callao, a partir del lunes 05 al viernes 09 de junio del 2017,

en el horario de 08:30 a 13:00 horas y de 15:00 hasta las 17:00 horas.

#### **ABSOLUCIÓN DE CONSULTAS:**

Se efectuarán a partir del miércoles 14 al jueves 15 de junio del 2017. El día viernes 16 de junio del 2017, se emitirán las respectivas absoluciones de las consultas y observaciones, en el horario de 08:30 a 13:00 horas y de 15:00 hasta las 17:00 horas en la Dirección de Concesiones de la Marina, sito en la Av. Contralmirante Mora S/N, Base Naval del Callao, Provincia Constitucional del Callao.

Las bases administrativas serán integradas el día lunes 19 de junio del 2017, las mismas que serán remitidas a los correos electrónicos de los participantes.

#### **05. ENTREGA DE PROPUESTAS, VERIFICACIÓN DE DOCUMENTACIÓN GENERAL, INFORMACION TÉCNICA, LECTURA DE OFERTA ECONÓMICA, SUBASTA Y ADJUDICACIÓN DE LA BUENA PRO:**

El día miércoles 21 de junio del 2017 a 09:30 horas en la Sala de Conferencias de la Dirección de Concesiones de la Marina (sito en la Av. Contralmirante Mora S/N, Base Naval del Callao, Provincia Constitucional del Callao), en presencia de Notario Público, representante de la Inspectoría General de la Marina y representante del Órgano de Control Institucional de la Marina, los Participantes entregarán su Propuesta en sobres cerrados a la Comisión Especial, de acuerdo a lo establecido en las presentes Bases Administrativas. A partir de la presentación de la Propuesta, el Participante adquiere la condición de Postor. La presentación de las propuestas se realizará en la hora señalada, las cuales quedarán registradas en el Acta correspondiente de la Comisión Especial, posterior a dicha hora, no se aceptarán las propuestas.

Concluida la recepción de las Propuestas, la Comisión Especial verificará el contenido de la Documentación General e Información Técnica requerida (Sobres N° 1 y N° 2). Sólo se procederá a la apertura del sobre de la Oferta Económica (Sobre N° 3), a las propuestas que hayan cumplido con la presentación de la documentación establecidas en las bases administrativas (Sobres N° 1 y N° 2). Una vez aprobadas la Documentación General e Información Técnica requerida, se procederá a la apertura de la propuesta económica (Sobre N° 3), luego se iniciará la subasta mediante pujas a viva voz sobre la base de la mayor oferta económica presentada (renta variable mensual).

Para efectos de establecer la oferta económica base de la subasta, mediante pujas, se considerará como tal a aquella que proponga el mayor porcentaje de la Renta Variable Mensual (RVM), superior al 5.5% de acuerdo a lo señalado anteriormente. El adjudicatario será el que proponga un porcentaje de Renta Variable Mensual (RVM), que aplicado a su proyección estimada del movimiento económico, resulte como el monto mayor frente a las demás propuestas, dicho monto no deberá ser menor al equivalente de TRES (3) Rentas Fijas Mensual (RFM).

Las pujas deberán ser en unidades porcentuales (1%) como mínimo, el valor porcentual final de la oferta adjudicada será un porcentaje único final para todo el periodo contractual conforme se señala en el párrafo anterior. La puja es obligatoria al iniciar el acto, así exista un solo postor.

La subasta no podrá concluir mientras se produzcan nuevas pujas, pero, anunciada por tercera vez la última oferta, sin que sea superada, se otorgará la Buena Pro al Postor que la ofertó. Una vez otorgada la Buena Pro, no se podrá continuar con la subasta, es decir se dará por concluida la misma.

Adjudicada la Buena Pro, se otorgará TRES (03) días hábiles posteriores para el consentimiento de la misma, periodo durante el cual se recepcionarán las observaciones ha dicho acto. En caso de recepcionarse observaciones, la Comisión Especial elevará al Director General del Material de la Marina dichas observaciones para su pronunciamiento. En caso de existir un solo postor, se dará por consentida la Buena Pro ese mismo día.

De aceptarse las observaciones al otorgamiento de la buena pro, la cual genere el retiro de dicha adjudicación al postor ganador, se le otorgará la buena pro al postor que corresponda. De no aceptarse las observaciones al otorgamiento de la buena pro, se consentirá la buena pro al postor ganador.

Una vez concluido dicho periodo, se efectuarán los trámites administrativos para la expedición de la Resolución Ministerial del Sector Defensa que autoriza la suscripción del Contrato de Otorgamiento de Derecho de Superficie correspondiente, la cual está supeditada a la autorización de dicho organismo.

#### **06. SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO:**

El Contrato de Otorgamiento de Derecho de Superficie será suscrito dentro de los DIEZ (10) días útiles posteriores a la emisión de la Resolución Ministerial del Sector Defensa que autoriza su suscripción.

En caso el Ministerio de Defensa comunique que no se emitirá la Resolución Ministerial referida en el párrafo anterior, por cualquier causa, automáticamente la Buena Pro queda sin efecto; asimismo, la Marina no será responsable de este hecho, ni estará obligada a indemnización alguna por ello.

# CONCURSO PÚBLICO N° 001-2017-DIRCONCE/MGP

## BASES ADMINISTRATIVAS

### OTORGAMIENTO DE DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE TERRENO UBICADO EN SAN JUAN DE MARCONA, DISTRITO DE MARCONA, PROVINCIA DE NASCA, DEPARTAMENTO DE ICA

#### DISPOSICIONES ESPECÍFICAS

#### 01. COMUNICACIONES:

Las coordinaciones que requieran efectuar los Participantes relacionado con el Concurso Público con la Comisión Especial, se efectuarán a los siguientes correos electrónicos **david.bernal@marina.pe** y **fredy.gonzales@marina.pe**

#### 02. ENTREGA DE SOBRES, VERIFICACIÓN DE DOCUMENTACIÓN GENERAL, INFORMACIÓN TÉCNICA, LECTURA DE OFERTA ECONÓMICA, SUBASTA Y ADJUDICACIÓN DE LA BUENA PRO:

- a. La presentación de la Propuesta implica el sometimiento del Participante a todas las disposiciones y normas contenidas en estas Bases Administrativas.
- b. La propuesta debe ser sustentada en criterios técnicos y económicos que permitan apreciar la sostenibilidad del proyecto, así como su presentación contendrá redacción, cuadros, proyección estimada del movimiento económico y otros de fácil comprensión.
- c. En el local, día y hora fijado para la presentación de Propuestas, el Participante presentará los documentos establecidos en las presentes Bases Administrativas, debidamente firmados por su representante legal.
- d. La presentación de Propuestas se realizará en presencia de Notario Público, representante de la Inspectoría General de la Marina, representante del Órgano de Control Institucional de la Marina, de ser el caso; y ante la Comisión Especial. La Comisión Especial deberá encontrarse en su totalidad para su funcionamiento. En caso de ausencia de alguno de los integrantes de la Comisión Especial, el acto público se reprogramará.
- e. Los Participantes o sus representantes se deberán acreditar ante la Comisión Especial, mediante carta simple, acompañada de copia del documento registral vigente que acredite su condición o la de su representante.
- f. La propuesta deberá presentarse en TRES (3) sobres debidamente cerrados y deberán estar dirigidos a:

MARINA DE GUERRA DEL PERÚ  
DIRECCIÓN DE CONCESIONES DE LA MARINA

CONCURSO PÚBLICO N° 001-2017 DIRCONCE/MGP

OTORGAMIENTO DE DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE TERRENO INDEPENDIZADO UBICADO EN EL DISTRITO DE SAN JUAN DE MARCONA, PROVINCIA DE NAZCA Y DEPARTAMENTO DE ICA

SOBRE:                   Nro. 1 (Documentación General)  
                              Nro. 2 (Información Técnica)  
                              Nro. 3 (Oferta Económica)

EL PARTICIPANTE: RAZON SOCIAL, DIRECCIÓN, TELÉFONO, E-MAIL.

- g. Los sobres se identificarán mediante rótulos de la siguiente manera:
- Sobre N° 01: Documentación General;  
Sobre N° 02: Información Técnica,  
Sobre N° 03: Oferta Económica.
- Toda la documentación (cada hoja presentada), deberá ser firmada por el representante legal del Participante.
- h. El día y hora y en el lugar fijado en el calendario, los Participantes serán llamados a presentar sus sobres en el orden del registro de participantes.
- i. Las propuestas y todos los documentos emitidos por los Participantes deberán estar redactados en idioma castellano. El Participante deberá entregar UN (01) original y UNA (01) copia de todos los documentos presentados, debiendo cumplir las formas siguientes: impresión nítida, en todas las páginas y/o planos debidamente foliados, sellados y firmados por el representante legal del Participante. En cada sobre deberán aparecer la indicación visible de la razón social, dirección legal, teléfono y correo electrónico del Participante.
- j. La propuesta será entregada a la Comisión Especial en presencia de un Notario Público, un representante de la Inspectoría General de la Marina, un representante del Órgano de Control Institucional de la Marina, de ser el caso; y por un representante del Participante, identificado mediante carta poder simple y portando sus documentos personales.
- k. Para el caso de empresas extranjeras los documentos deberán estar acompañados por su respectiva traducción oficial al idioma castellano, legalizado y certificado por el Consulado Peruano en el país de origen y por el Ministerio de Relaciones Exteriores del Perú.

### **03. CONTENIDO DEL SOBRE N° 1: DOCUMENTACIÓN GENERAL**

Durante la apertura de sobres, se verificará los documentos solicitados en el Sobre N° 1, a efectos de determinar el fiel cumplimiento de la presentación de los documentos requeridos y la veracidad de los mismos. De no cumplir con los requisitos mínimos, el Participante será descalificado automáticamente.

Los Participantes presentarán la siguiente documentación con carácter obligatorio, caso contrario serán descalificados:

- a. Declaración Jurada señalando su nombre o razón social, de su representante legal, domicilio, inscripción en los Registros Públicos e indicación del documento de identidad.
- b. Copia legalizada de la Escritura Pública de constitución social, asimismo las Escrituras Públicas de modificaciones de Estatutos y aumentos de capital social, realizadas hasta la fecha del presente concurso. Las escrituras públicas de las empresas nacionales deberán estar debidamente inscritas en el Registro de Personas Jurídicas de los Registros Públicos del Perú. Las escrituras públicas de las empresas extranjeras deberán estar traducidas al idioma castellano y legalizado ante el



Consulado Peruano en el país de origen y refrendadas en el Ministerio de Relaciones Exteriores en Lima.

- c. Promesa de Consorcio, se presentará en caso el participante intervenga en el presente concurso público en consorcio con una o varias empresas. Asimismo, independientemente de que cada empresa conformante del consorcio cumpla con lo indicado en el acápite anterior, presentará la Promesa de Consorcio con firmas legalizadas por Notario Público, cuya elevación como contrato asociativo a Escritura Pública e inscripción en los Registros Públicos del Perú, será obligatoria en caso obtenga la adjudicación de la Buena Pro.

Los Participantes que intervengan en el presente concurso público como parte de un consorcio, cumplirán obligatoriamente con las exigencias establecidas en las presentes Bases, caso contrario serán descalificadas, por cuanto estas condiciones tienen la finalidad de incrementar el nivel de eficiencia de las actividades del Postor adjudicatario, asegurando el cumplimiento de sus obligaciones económicas y materiales para con la Marina de Guerra del Perú, asimismo, el grado de responsabilidad para con terceros (comunidad, vecinos, clientes y autoridades), en el desarrollo del proyecto.

Esta promesa debe contener al menos lo siguiente:

- Nombre del consorcio, objeto social, domicilio, documentos de identidad de los representantes legales de cada consorciado y sus respectivos domicilios legales.
- Designación y poderes del representante legal común, indicando el documento de identidad y domicilio legal en el Perú.
- Obligación de constituirse en una persona jurídica de Derecho Privado para celebrar el Contrato de Derecho de Superficie.
- Inclusión en el objeto del consorcio, del financiamiento, diseño, construcción, conservación, explotación y la operación comercial del Proyecto por el periodo de vigencia del Derecho de Superficie.
- Duración del consorcio será como mínimo el plazo de vigencia del Derecho de Superficie más DOS (2) años.
- Porcentaje de participación de cada uno de los miembros del consorcio, precisándose que no menos del 60% de dicha participación corresponderá a la empresa líder o al representante legal común.
- Designación de los integrantes del directorio, de ser el caso.
- Acompañando al compromiso descrito anteriormente, el consorcio presentará por cada uno de sus integrantes copias legalizadas ante Notario Público de la Escritura Pública de constitución social, última modificación de estatutos y aumento de capital social realizado hasta la fecha del presente proceso.

Los porcentajes de participación de este compromiso de consorcio podrán ser modificados, excepto el que corresponda a la empresa líder o al representante legal común, pudiendo inclusive transferir los derechos a otra persona jurídica, previa autorización de la Marina de Guerra del Perú. La responsabilidad de los consorciados será solidaria sin tener en cuenta el porcentaje que cada uno tiene en el consorcio.

Si durante la vigencia del Contrato de Derecho de Superficie uno de los consorciados, exceptuando a la empresa líder, se disolviera y/o liquidara

por cualquiera de las causas que admiten las leyes vigentes, el contrato continuará obligatoriamente a cargo de los demás asociados, en razón que dichas empresas son responsables solidariamente.

d. Para efectos del Concurso Público se exigirá, según sea el caso, las siguientes garantías:

- A todos los postores: Carta Fianza de Seriedad de Oferta; que deberá ser emitida por cualquiera de las Instituciones financieras o de seguros, de primer nivel, autorizada por la Superintendencia de Banca y Seguros, como garantía de seriedad de la propuesta. Este documento tendrá la condición de solidario, irrevocable, renovable, incondicional y de realización automática, con renuncia expresa al beneficio de excusión, extendida a favor de la Marina de Guerra del Perú, por un monto de TREINTA MIL CON 00/100 DÓLARES AMERICANOS (US\$ 30,000.00), vigente desde la fecha de presentación de la propuesta, hasta por sesenta (60) días posteriores al término del presente proceso, vencido el plazo establecido la carta fianza será devuelta.

Esta Carta Fianza será devuelta a los postores no adjudicatarios, dentro de los quince (15) días siguientes a la comunicación de la adjudicación del Derecho de Superficie.

En el caso de que el Derecho de Superficie no fuera adjudicado a ninguno de los postores, las Cartas Fianzas serán devueltas con la comunicación de la no adjudicación.

- Al postor adjudicatario: Carta Fianza de Fiel Cumplimiento; que deberá ser emitida por cualquiera de las Instituciones financieras o de seguros, de primer nivel, autorizada por la Superintendencia de Banca y Seguros, como garantía de fiel cumplimiento de las obligaciones contractuales. Este documento tendrá la condición de solidario, irrevocable, renovable, incondicional y de realización automática, con renuncia expresa al beneficio de excusión, extendida a favor de la Marina de Guerra del Perú, por un monto de CIENTO CINCUENTA MIL CON 00/100 DÓLARES AMERICANOS (US\$ 150,000.00), con vigencia anual contada a partir de la fecha de la firma del Contrato de Derecho de Superficie, hasta por un período de DIEZ (10) años o hasta la fecha de implementación o construcción de la infraestructura no removible.

e. Declaración Jurada, con firmas de los representantes legales, donde se indique que los Participantes, sus asociados y/o consorciados cumplan con lo siguiente;

- Ninguno de los accionistas, directores o gerentes es empleado público, ni miembro del Poder Ejecutivo, Legislativo, Judicial, o miembro de un Gobierno Local.
- Ninguno de los accionistas, directores o gerentes tienen parentesco dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad, con algún miembro de la Comisión Especial.
- No estar impedido de contratar con el Estado.
- Se someten a la competencia de los Jueces y Tribunales de Lima, renunciando al fuero de sus domicilios y a cualquier reclamación

diplomática.

- Tienen pleno conocimiento y aceptación de las presentes Bases.

- f. Copia simple de los Estados Financieros del año 2016, los cuales deberán demostrar un Capital Social actual no menor de CINCO MILLONES QUINIENTOS MIL CON 00/100 SOLES (S/5'500,000.00). El Postor que obtenga la Buena Pro deberá presentar sus Estados Financieros debidamente auditados antes de la firma del contrato respectivo. Cuando el Participante sea un consorcio, cada consorciado presentará dichos Estados Financieros, los cuales deberán demostrar en conjunto el indicado Capital Social.
- g. Los Participantes extranjeros deberán presentar copia de los Estados Financieros a Diciembre de 2016, auditados y presentados a la autoridad tributaria según corresponda a su país de origen, en idioma castellano.
- h. Índice Financiero del 2016, debidamente firmado por un profesional acreditado o Contador Público Colegiado Certificado del Participante, el mismo que no será menor a:

$$\text{Índice de Liquidez General} = \frac{\text{Activo Corriente}}{\text{Pasivo Corriente}} \geq 1.0$$

O podrá acreditar mediante la presentación de un Certificado de clasificación de riesgo financiero como mínimo "AA" (AA: Compañías de gran calidad, muy estables y de bajo riesgo) o calificación equivalente, expedido por una empresa clasificadora de riesgo nacional o internacional de primer nivel.

En el caso de las empresas que se presenten en consorcio, dicho índice financiero general o la Certificación de clasificación de riesgo financiero, serán evaluados de manera independiente a cada una de las empresas consorciadas. Si el índice financiero general o la Certificación de clasificación de riesgo financiero, no están dentro de los rangos establecidos, el participante y/o consorcios serán descalificados.

- i. Copia simple del Poder del Representante Legal del Participante, debidamente registrado en los Registros Públicos o certificado de vigencia de poder emitido por la SUNARP (no mayor de 30 días calendario), con domicilio en el Perú y de acuerdo a la normativa vigente en el Perú. Si el Participante se presenta en consorcio, cada consorciado presentará copia simple del Poder del Representante legal debidamente registrado en los Registros Públicos o certificado de vigencia de poder emitido por la SUNARP (no mayor de 30 días calendario).
- j. Referencias bancarias (carta simple de recomendación de la entidad bancaria), nacionales o extranjeras con corresponsalía acreditada en el Perú o con sucursales de bancos extranjeros de primer orden, legalmente establecidos en el Perú bajo la supervisión de la Superintendencia de Banca y Seguros.

Estas referencias deberán comprobar la capacidad del Participante de lograr el financiamiento en relación con la inversión necesaria del

proyecto y sus requisitos.

- k. Documentos por parte del Participante que acrediten experiencia, así como su participación en forma directa o del Grupo Económico al cuál pertenecen, en el tipo de proyecto propuesto o similar relacionado o vinculado al rubro de la actividad empresarial, con una facturación anual (copias simples) igual o mayor a DIEZ MILLONES Y 00/100 de SOLES (S/10'000,000) en el último año.
- l. En el caso de Consorcio, cada una de las empresas consorciadas deberá acreditar experiencia, así como su participación en forma directa en el tipo de proyecto propuesto o similar relacionado o vinculado al rubro de la actividad empresarial; la experiencia consolidada total del Consorcio no podrá ser menor a una facturación anual (copias simples) igual o mayor a DIEZ MILLONES Y 00/100 de SOLES (S/10'000,000) en el último año.

#### **4. CONTENIDO DEL SOBRE N° 2 (INFORMACIÓN TÉCNICA)**

- a. Explicación detallada del Proyecto que se proponga desarrollar en el terreno, adjuntando documentos (Planos, Memorias Descriptivas, Diseños, Informes, Cuadros, etc.) que permitan apreciar su compatibilidad con la zonificación y el sustento técnico y económico de su desarrollo y sostenibilidad, así como los beneficios que percibirá la Institución y su contribución al desarrollo económico y social de la zona, redactados y/o diseñados para su fácil comprensión.
- b. El proyecto deberá acreditar una inversión auditable en infraestructura y equipamiento no removible y/o equipamiento con instalación fija, como mínimo de DIECISEIS MILLONES Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS (US\$ 16'000,000.00) incluido el IGV, esta inversión deberá realizarse en los primeros DIEZ (10) años del periodo contractual, así como su financiamiento. Dicha inversión no considerará equipamiento removible (equipamiento sin instalación fija).

El mantenimiento de la infraestructura y el equipamiento no removible, deberá ser garantizado para todo el periodo contractual. Para su implementación y explotación económica, el proyecto deberá cumplir con las disposiciones nacionales en materia ambiental, laboral, municipal y todas aquellas que le sean exigibles por el Estado Peruano.

#### **5. CONTENIDO DEL SOBRE N° 3 (OFERTA ECONÓMICA)**

- La Oferta Económica considerará de acuerdo a lo establecido en las presentes Bases Administrativas una Renta Fija Mensual (RFM) y una Renta Variable Mensual (RVM).
- **Valor de la Renta Fija Mensual:**

El valor de la Renta Fija Mensual (RFM) establecida en las presentes Bases Administrativas, corresponde a la suma de DOCE MIL QUINIENTOS CON 00/100 DÓLARES AMERICANOS (US\$ 12,500.00), más el impuesto general a las ventas (IGV), la misma que será reajustada anualmente de acuerdo al valor de variación del índice de Precios de Consumidor (IPC) del mercado de los Estados Unidos de Norteamérica

publicado en la página web [www.bls.gov/news.release/cpi.t01.htm](http://www.bls.gov/news.release/cpi.t01.htm).

Para el período correspondiente al trámite documentario de licencias, permisos, autorizaciones y otros ante los organismos públicos, se ha establecido una Renta Fija Mensual (RFM) Básica, la cual se inicia a la entrega del predio y concluye a los OCHO (8) meses o en caso contrario al inicio de las obras de construcción, es decir, a la obtención de la documentación antes señalada; durante este periodo, el monto de la contraprestación mensual básica asciende a la suma equivalente al 25% de la Renta Fija Mensual (RFM), adjudicada en el presente concurso público.

- **Valor de la Renta Variable Mensual:**

El valor de la Renta Variable Mensual (RVM), se calcula en función a los ingresos económicos netos que generen los adjudicatarios, con infraestructura construida para la explotación económica del proyecto, monto que no será menor al 5.5% de sus ingresos económicos netos como actividad principal o actividad secundaria, descontados los impuestos de ley (IGV); el porcentaje final de esta renta, se determinará en el concurso público correspondiente, mediante la modalidad de subasta pública, donde el postor deberá ofertar obligatoriamente en unidades porcentuales (1%), con lo cual se incrementará el porcentaje correspondiente a la Renta Variable Mensual (RVM).

El valor de la Renta Variable Mensual (RVM) adjudicado al postor ganador, será aquella establecida sobre la base de la Renta Variable Mensual (RVM), para lo cual los postores deberán obligatoriamente ofertar durante las pujas, en unidades porcentuales (1%), así exista un solo postor.

Para establecer el Valor de la Renta Variable Mensual (RVM), será calculada conforme a lo dispuesto en el párrafo ONCE (11) del Título Disposiciones Generales, de las presente Bases Administrativas.

**6. ETAPAS DEL CONCURSO PÚBLICO:**

a. Primera Etapa: Recepción y Apertura de Propuestas:

Iniciado el Acto, el Notario Público llamará a los Participantes en el orden de registro de participantes, para que entreguen los sobres con sus propuestas; al concluir su recepción, el Notario Público procederá a abrir los sobres denominados N° 1, para luego proceder a verificar y registrar la documentación recibida en dichos sobres, confeccionando el Acta correspondiente. Luego de este acto, el Notario Público procederá de igual forma con la apertura del sobre N° 2, verificando y registrando en el acta, antes señalada, la documentación presentada por los postores, para luego ser entregada toda la documentación recibida a la Comisión Especial, para su evaluación y verificación correspondiente.

Una vez verificada por la Comisión Especial, emitirá de ser el caso, la conformidad de la documentación de acuerdo a lo dispuesto en las Bases Administrativas para el presente Concurso Público.

La información de los sobres N° 1 y N° 2, no está sujeta a calificación para asignación de puntaje, porque solo se verificará la presentación y fiel cumplimiento de todos los documentos requeridos, así como la conformidad y veracidad de la información contenida, de modo que, el Participante que incumpla con algunos de los requisitos mínimos será descalificado automáticamente. Sólo se procederá a la apertura del sobre de la Oferta Económica (Sobre N° 3), a las propuestas que hayan cumplido con la presentación de la documentación establecidas en las bases administrativas (Sobres N° 1 y N° 2).

La verificación de la información de los sobres N° 1, N° 2 y N° 3, se efectuará a partir de los factores de aceptación y de no aceptación que se describen a continuación:

Factores de Aceptación:

- Cumplimiento de la documentación requerida, así como del contenido de cada documento de acuerdo a lo indicado en las presentes Bases. La Comisión Especial a cargo del presente Concurso Público, se reserva el derecho de requerir a los Postores cualquier información adicional no considerada en las Bases, que permita ampliar y aclarar dudas respecto de su Propuesta.

Factores de no Aceptación:

- La omisión de alguno de los documentos solicitados en las Bases Administrativas, en cuanto al tipo de documentos o denominación de los mismos.
- El incumplimiento del contenido exacto de cada uno de los documentos descritos en las Bases Administrativas, así como en sus requisitos y formalidad.
- La verificación de las referencias bancarias y comerciales que señalen cuentas vencidas, judiciales, malos pagos e incumplimientos.
- No aceptar las condiciones expresadas en las Bases y en la absolución de los consultas.
- Presentación de un Proyecto cuya inversión sea menor al mínimo establecido en las presentes Bases Administrativas para el desarrollo del proyecto.
- Presentación de propuesta menor a los mínimos establecidos para la Oferta Económica.

Concluida la verificación en presencia del Notario Público, la Comisión Especial procederá a convocar a los Postores con la finalidad de devolver los sobres que no hayan cumplido con las exigencias establecidas en las Bases Administrativas, encontrándose por tanto, descalificados. Con las Propuestas cuyos sobres cumplan con lo exigido en las Bases Administrativas, la Comisión Especial procederá a la subasta.

La Comisión Especial podrá continuar con el proceso de subasta, aun cuando exista un sólo Postor.

b. Segunda Etapa: Subasta Pública:

La Comisión Especial procederá a dar lectura a las Ofertas Económicas (Sobre N° 3) e iniciará la subasta mediante pujas a viva voz con los postores que calificaron para la apertura del sobre N° 3., conforme a su propuesta económica de la Renta Variable Mensual (RVM); al inicio de la subasta procederán a pujar sobre la base del mayor porcentaje propuesto por los postores.

Las pujas se efectuarán para cada renta de manera independiente, durante el mismo acto de la subasta, sin embargo, para determinar al postor ganador, se requerirá que la propuesta ganadora supere a las demás ofertas en la Renta Fija Mensual (RFM) y en la Renta Variable Mensual (RVM), traducida esta última a valores económicos, es decir el importe que resulte aplicando el porcentaje de la Renta Variable Mensual (RVM), a su proyección estimada del movimiento económico propuestos por los postores.

La subasta no podrá concluir mientras se produzcan nuevas pujas, pero, anunciada por tercera vez la última oferta, sin que sea superada, se otorgará la Buena Pro al Postor que la ofertó. Una vez otorgada la Buena Pro no procede a reabrir la subasta.

Adjudicada la Buena Pro, se otorgará CINCO (05) días hábiles posteriores para el consentimiento de la misma, periodo durante el cual se recepcionarán las observaciones a dicho acto. En caso de recepcionarse observaciones, la Comisión Especial elevarán al Director General del Material de la Marina dichas observaciones para su pronunciamiento.

De aceptarse las observaciones al otorgamiento de la buena pro, la cual genere el retiro de dicha adjudicación al postor ganador, se le otorgará la buena pro al postor que corresponda. De no aceptarse las observaciones al otorgamiento de la buena pro, se consentirá la buena pro al postor ganador.

Una vez concluida dicho periodo, se efectuarán los trámites administrativos para la expedición de la Resolución Ministerial del Sector Defensa que autoriza la suscripción del Contrato de Otorgamiento de Derecho de Superficie correspondiente, la cual está supeditada a la autorización de dicho organismo.

Al término de la presente etapa, se consignará todos los actos y ocurrencias del proceso en el Acta correspondiente de la Comisión Especial.

c. Tercera Etapa: Autorización y Firma de Contrato:

La Comisión Especial elevará el Expediente del Concurso Público al Comandante General de la Marina, para su trámite de autorización de la firma del Contrato de Otorgamiento de Derecho de Superficie ante el Ministerio de Defensa.

El Contrato de Otorgamiento de Derecho de Superficie será suscrito dentro de los DIEZ (10) días útiles posteriores a la emisión de la Resolución

Ministerial del Sector Defensa que autoriza su suscripción.

En caso el Ministerio de Defensa comunique que no se emitirá la Resolución Ministerial referida en el párrafo anterior, por cualquier causa, automáticamente la Buena Pro queda sin efecto; asimismo, la Marina no será responsable de este hecho, ni estará obligada a indemnización alguna por ello.

## **7. SUBASTA DECLARADA DESIERTA**

La Comisión Especial podrá declarar desierta la Subasta Pública, en cualquiera de los casos siguientes:

- Si no existiera ningún Postor y/o Participante apto en la primera o segunda etapa de la subasta.
- En el caso que se determine que las propuestas presentadas no cumplan con las exigencias establecidas en las bases administrativas.

En el caso que la Comisión Especial desestime las propuestas presentadas, podrá convocar a un nuevo Concurso Público.

La Comisión Especial está facultada para cancelar el proceso del Concurso Público hasta antes de la firma del contrato, sin expresión de causa y sin responsabilidad por parte de la Marina de Guerra del Perú.

## **8. GARANTÍAS:**

Para efectos del Concurso Público se exigirá, según sea el caso, las siguientes garantías:

- A todos los postores: Carta Fianza de Seriedad de Oferta; que deberá ser emitida por cualquiera de las Instituciones financieras o de seguros, de primer nivel, autorizada por la Superintendencia de Banca y Seguros, como garantía de seriedad de la propuesta. Este documento tendrá la condición de solidario, irrevocable, renovable, incondicional y de realización automática, con renuncia expresa al beneficio de excusión, extendida a favor de la Marina de Guerra del Perú, por un monto de TREINTA MIL CON 00/100 DÓLARES AMERICANOS (US\$ 30,000.00), vigente desde la fecha de presentación de la propuesta, hasta por sesenta (60) días posteriores de otorgada la Buena Pro, al término del plazo establecido la carta fianza será devuelta.

Esta Carta Fianza será devuelta a los postores no adjudicatarios, dentro de los quince (15) días siguientes a la comunicación de la adjudicación del Derecho de Superficie.

En el caso de que el Derecho de Superficie no fuera adjudicado a ninguno de los postores, las Cartas Fianzas serán devueltas con la comunicación de la no adjudicación.

- Al postor adjudicatario: Carta Fianza de Fiel Cumplimiento; que deberá ser emitida por cualquiera de las Instituciones financieras o de seguros, de primer nivel, autorizada por la Superintendencia de Banca y Seguros,



como garantía de fiel cumplimiento de las obligaciones contractuales. Este documento tendrá la condición de solidario, irrevocable, renovable, incondicional y de realización automática, con renuncia expresa al beneficio de excusión, extendida a favor de la Marina de Guerra del Perú, por un monto de CIENTO CINCUENTA MIL CON 00/100 DÓLARES AMERICANOS (US\$ 150,000.00), con vigencia anual contada a partir de la fecha de la firma del Contrato de Derecho de Superficie, hasta por un período de DIEZ (10) años, o hasta la fecha de implementación o construcción de la infraestructura no removible.

## **9. CONTRATO:**

El contrato se suscribirá conforme a los siguientes requisitos:

- a. Para la suscripción del contrato, el Adjudicatario con la Buena Pro, deberá presentar la siguiente documentación:
  - Copia Legalizada de DNI del Representante Legal.
  - Copia Certificada de la vigencia del poder del representante legal de la empresa con antigüedad no mayor a 30 días calendario.
  - Copia Certificada de la constitución de la empresa, sus modificatorias debidamente actualizadas y la ficha registral correspondiente (con una antigüedad no mayor a 60 días calendario). Las escrituras públicas de las empresas extranjeras deberán estar traducidas al idioma castellano y legalizado ante el Consulado Peruano en el país de origen y refrendadas en el Ministerio de Relaciones Exteriores en Lima.
  - Copia Legalizada del RUC de la empresa.
  - Copia Legalizada de sus Estados Financieros, debidamente auditados.
  - Copia Legalizada de su Índice Financiero del 2016, debidamente firmado por el Contador Público Colegiado Certificado.
  - Carta Fianza de garantía de fiel cumplimiento del contrato.
  - Contrato de consorcio, con firmas legalizadas de los integrantes, de ser el caso.
- b. El Contrato de Otorgamiento de Derecho de Superficie será suscrito dentro de los DIEZ (10) días útiles posteriores a la emisión de la Resolución Ministerial del Sector Defensa que autoriza su suscripción, para lo cual la Marina de Guerra del Perú le comunicará al representante legal.
- c. En caso de que el Postor no se presente en la fecha prevista, la Marina de Guerra del Perú lo citará dentro de los CINCO (5) días siguientes de la fecha originalmente señalada para la firma del contrato. Si el Postor no se presentara en esa oportunidad, perderá la Buena Pro y la entidad ejecutará la garantía de seriedad de oferta y podrá, si la propuesta es conveniente, otorgar la Buena Pro, al Postor que ocupó el segundo lugar para que suscriba el contrato, el cual deberá presentar las garantías respectivas y cumplir con los demás requisitos establecidos; en caso contrario si éste no firmara el contrato, el proceso de selección se declarará desierto.
- d. El Contrato se ajustará a las disposiciones indicadas en el Proyecto de Contrato y Bases Administrativas.
- e. El Contrato entrará en vigencia cuando sea suscrito por la Marina de

Guerra del Perú y el Superficiario.

- f. El plazo de ejecución del contrato se iniciará a partir de la fecha en que la Marina de Guerra del Perú entregue al Superficiario el inmueble objeto de la convocatoria.

#### **10. DEL CONTROL DEL CUMPLIMIENTO DEL DERECHO DE SUPERFICIE**

La Marina de Guerra del Perú designará una Comisión de Control que tendrá a su cargo la verificación del cumplimiento de la correcta ejecución de las obligaciones contractuales. Esta Comisión servirá de canal de información y tramitación de la documentación relacionada con el contrato. Esta Comisión podrá contar con asesoría profesional de ser necesario. El Superficiario brindará todas las facilidades para el trabajo de la Comisión.

El Superficiario nombrará a sus representantes quienes coordinarán con los representantes de la Marina de Guerra del Perú, todo lo relacionado con el cumplimiento de sus obligaciones contractuales.

#### **11. ENTREGA DEL INMUEBLE**

La Marina de Guerra del Perú entregará el terreno al Superficiario dentro de los QUINCE (15) días hábiles posteriores a la firma del contrato.

## PROYECTO DE CONTRATO DERECHO DE SUPERFICIE

Conste por el presente documento el Contrato de Derecho de Superficie que celebran de una parte el Ministerio de Defensa – Marina de Guerra del Perú, con RUC N° 20153408191, con domicilio legal en la Avenida Contralmirante Mora N° 1102, Base Naval del Callao, Provincia Constitucional del Callao, Departamento de Lima, debidamente representado por el Director de Concesiones de la Marina, Contralmirante XXXXXXXXXXXX, identificado con DNI N° XXXXXXXX, autorizado a suscribir el presente documento mediante Resolución Ministerial N° XXXX-2017-DE/MGP de fecha XX de XXXXXXXX del 2017, que como Anexo (1) forma parte del presente contrato, a quien en adelante se denominará **LA MARINA**; y de la otra parte la empresa XXXXXXXXXXXXXXXX, con RUC N° XXXXXXXXX, con domicilio legal en XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, debidamente representada por el señor XXXXXXXXXXXX, identificado con DNI N° XXXXXXXXX, autorizado a suscribir el presente documento mediante poder inscrito en el Asiento XXXXXX de la Partida N° XXXXXX del Libro de Sociedades Mercantiles del Registro de Personas Jurídicas de XXXXX, que como Anexo (2) forma parte del presente contrato, a quien en adelante se denominará XXXXXXXX, en los términos y condiciones que se señalan en las cláusulas siguientes:

### **CLÁUSULA PRIMERA.- DEFINICIONES**

1.1. A menos que en el texto del presente documento se estipule de otra manera, las palabras y expresiones genéricas que se señalan a continuación tendrán los siguientes significados y en cualquier caso de interpretación, los títulos y complementos deberán ser ignorados:

**a. LA MARINA**

Significa el Ministerio de Defensa - Marina de Guerra del Perú.

**b. XXXXXXXX**

Significa la empresa ganadora de la buena pro del Concurso Público N° 001-2017 DIRCONCE/MGP, desarrollado para el otorgamiento de Derecho de Superficie sobre terreno independizado de propiedad de **LA MARINA**, ubicado en San Juan de Marcona, Distrito de Marcona, Provincia de Nasca y Departamento de Ica.

**c. EL TERRENO**

Significa el terreno independizado de 90,628.29 m<sup>2</sup> ubicado en San Juan de Marcona, Distrito de Marcona, Provincia de Nasca y Departamento de Ica, de propiedad de **LA MARINA**, inscrito en la Partida N° 11044677 de la Oficina Registral de Nasca de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

**d. EL CONTRATO**

Significa el presente documento suscrito por los representantes autorizados de **LA MARINA** y de **EL SUPERFICIARIO**, el mismo que contiene los términos y condiciones contractuales y anexos que forman parte integrante e inseparable de él.

En caso de discrepancia entre la parte principal del contrato y sus anexos, prevalecerá el contrato sobre los anexos.

**e. EL PROYECTO**

Significa la infraestructura, equipo, negocio y otros propuestos por **XXXXXXX**, que ha sido materia de la buena pro otorgada en el Concurso Público N° 001-2017 DIRCONCE/MGP, desarrollado para el otorgamiento de **XXXXXXX** sobre **EL TERRENO**.

## **CLÁUSULA SEGUNDA.- ANTECEDENTES**

- 2.1. LA MARINA** es una institución de las Fuerzas Armadas y órgano ejecutor dependiente del Ministerio de Defensa, cuya misión es ejercer la vigilancia y protección de los intereses nacionales en el ámbito marítimo, fluvial y lacustre, y apoyar la política exterior del Estado a través del Poder Naval, con el fin de contribuir a garantizar la independencia, soberanía e integridad territorial de la República; y participa en el desarrollo económico y social del país.
- 2.2. LA MARINA** es propietaria del predio de un área de 90,628.29 m<sup>2</sup>, ubicado en San Juan de Marcona, distrito de Marcona, Provincia de Nasca y Departamento de Ica, inscrito en la Partida N° 11044677 de la Oficina Registral de Nasca, en adelante **EL TERRENO**.
- 2.3. LA MARINA** mediante Concurso Público N° 001-2017 DIRCONCE/MGP otorgó la buena pro a **EL SUPERFICIARIO**, para **XXXXXXX** sobre **EL TERRENO** y desarrollar **EL PROYECTO**.
- 2.4. EL SUPERFICIARIO**, es una persona jurídica inscrita en el Registro de Personas Jurídicas de los registros Públicos de XXXXX, dedicada principalmente a XXXXX
- 2.5.** Mediante Resolución Ministerial N° XXXX-2017-DE/MGP de fecha XX de XXXXXXXX del 2017, se aprobó el otorgamiento de **XXXXXXX** sobre **EL TERRENO**.
- 2.6.** Por Decreto Supremo N° 032-DE/SG de fecha 13 de junio del 2001, se aprobó el Reglamento de Administración del Patrimonio Inmobiliario del Sector Defensa y se faculta a los Institutos Armados a disponer de los inmuebles de su propiedad en favor de terceros.

## **CLÁUSULA TERCERA.- BIEN MATERIA DEL CONTRATO**

El bien materia del presente **XXXXXXX** es un terreno independizado de 90,628.29 m<sup>2</sup> ubicado en San Juan de Marcona, Distrito de Marcona, Provincia de Nasca y Departamento de Ica, de propiedad de **LA MARINA**, inscrito en la Partida N° 11044677 de la Oficina Registral de Nasca, definido como **EL TERRENO** cuyos linderos y medidas perimétricas se indican en la Memoria Descriptiva y el Plano Perimétrico de los Anexos (3) y (4), respectivamente, de **EL CONTRATO**.

## **CLÁUSULA CUARTA.- OBJETO DEL CONTRATO**

- 4.1** Por el presente documento, **LA MARINA** otorga en **XXXXXXX EL TERRENO** en favor de **XXXXXXX** para el desarrollo de **EL PROYECTO**, cuyo detalle se indica en la Memoria Técnica del Proyecto que como Anexo (3) forma parte del presente contrato.

- 4.2** El **XXXXXXX** que se constituye por este instrumento en favor de **XXXXXXX** no es transmisible y no puede ser cedido ni asignado bajo ningún título a ninguna otra persona natural o jurídica, salvo autorización expresa de **LA MARINA**.

#### **CLÁUSULA QUINTA.- INVERSIÓN Y CONTRAPRESTACIONES**

- 5.1** **XXXXXXX** ejecutará durante los xx primeros años desde la entrega de **EL TERRENO**, una inversión auditable no menor de DIECISEIS MILLONES Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS (US\$ 16'000,000.00) incluido el IGV, en la infraestructura de **EL PROYECTO**, la misma que al término del contrato pasará a propiedad de **LA MARINA** sin costo alguno.

- 5.2** **XXXXXXX** abonará en forma anualizada y por adelantado a **LA MARINA** el pago de los **XXXXXXX** meses por el concepto de Renta Fija Mensual, lo siguiente:

- El período correspondiente a la Renta Fija Mensual, se establece para el periodo de obtención de licencias y autorizaciones, una Renta Fija Básica Mensual, el cual se inicia a la entrega del predio y concluye a los **XXXXXXX** o inicio de las obras de construcción, es decir, a la obtención de la documentación antes señalada; durante este periodo, el monto de la contraprestación mensual básica asciende a la suma equivalente al **XXXXXXX**.
- El valor de la Contraprestación de la Renta Fija Mensual es equivalente a la suma de **XXXXXXX** más el impuesto general a las ventas (IGV).
- El valor de la Renta Fija Mensual será reajustado anualmente de acuerdo al valor de variación del índice de Precios de Consumidor (IPC) del mercado de los Estados Unidos de Norteamérica.

- 5.3** **XXXXXXX** pagará de forma mensual una renta fija o variable, la que sea mayor, conforme lo siguiente:

- El valor de la Renta Variable Mensual, se calcula en función a la proyección de ingresos que genere **XXXXXXX**, con infraestructura construida para la explotación económica del proyecto, monto que no será menor al 5.5% de sus ingresos totales netos, descontados los impuestos de ley; el porcentaje final de esta renta, se determinará en el concurso público correspondiente, mediante la modalidad de subasta pública.
- La Renta Variable Mensual será aplicable únicamente, en caso que la naturaleza de la actividad del giro de negocio o explotación económica del proyecto lo permita, como se señaló anteriormente.
  - a. Para estos efectos, se entenderá como Ingresos Totales, para cada periodo mensual, el total de **XXXXXXX**
  - b. Se devengará a partir del inicio efectivo de la explotación económica de **EL PROYECTO** y hasta el vencimiento del plazo contractual.

- 5.4** La Renta Fija Mensual y la Renta Variable Mensual no incluirán el Impuesto General a las Ventas (IGV) y serán exigibles simultáneamente.

## **CLÁUSULA SEXTA.- MORA Y PENALIDAD**

- 6.1 Si **XXXXXXX** incumple con el pago oportuno de cualquiera de las obligaciones pecuniarias a su cargo estipuladas en la cláusula que antecede, incurrirá automáticamente en mora sin necesidad de notificación previa ni aviso alguno, obligándose al pago del interés legal sobre el saldo insoluto, más una sobretasa de interés moratorio equivalente al doble de la tasa de interés legal fijada por el Banco Central de Reserva del Perú, hasta la cancelación de la deuda.
- 6.2 **LA MARINA** remitirá oportunamente a **EL SUPERFICIARIO** los comprobantes de pago por los conceptos indicados en los párrafos 5.2 y 5.3 de la cláusula quinta del presente contrato, los cuales deberán ser pagados dentro de los SIETE (7) días hábiles de haber sido recibidos, mediante abono a la Cuenta Corriente N° 0-000-283975 del Banco de la Nación, a nombre del Ministerio de Defensa – Marina de Guerra del Perú – Dirección General de Economía de la Marina.
- 6.3 Al término de la relación contractual **XXXXXXX** tendrá SESENTA (60) días calendarios para devolver **EL TERRENO** a **LA MARINA**, durante dicho plazo continuará abonando las contraprestaciones pactadas. Si al término de dicho plazo no hubiese devuelto **EL TERRENO**, **XXXXXXX** pagará una penalidad a **LA MARINA**, por mes o fracción de mes, equivalente al doble de las contraprestaciones pactadas hasta la fecha de su devolución.

## **CLÁUSULA SÉTIMA.- OBLIGACIONES DEL XXXXXXXX**

- 7.1 **XXXXXXX** se obliga ante **LA MARINA** a lo siguiente:
- a. Asumir y efectuar por su cuenta y costo la inversión acordada para el desarrollo de **EL PROYECTO**, cumpliendo con los requisitos exigidos por las autoridades nacionales competentes.
  - b. Pagar los derechos, tributos, contribuciones e impuestos que le correspondan en su calidad de **XXXXXXX** de **EL TERRENO**, incluidos los gastos notariales y registrales que demanden la elevación a Escritura Pública e Inscripción en Registros Públicos del presente contrato.
  - c. Destinar **EL TERRENO** para la implementación y/o operación de **EL PROYECTO** en forma exclusiva y con la debida diligencia. Queda establecido que **XXXXXXX** en su calidad de titular del **XXXXXXX** sobre **EL TERRENO** y titular de **EL PROYECTO** podrá **XXXXXXX** (i).
  - d. Pagar oportunamente a **LA MARINA** las contraprestaciones acordadas.
  - e. Permitir y brindarle las facilidades necesarias a **LA MARINA** y/o a terceros autorizados por esta, para la verificación de la información correspondiente a la inversión y los ingresos totales referidos en los párrafos 5.1 y 5.3 de la cláusula quinta del presente contrato, según los mecanismos y/o procedimientos que establezca **LA MARINA**.

- f. Otorgar a **LA MARINA** las facilidades necesarias para realizar cuando lo crea conveniente visitas de inspección a **EL TERRENO**, previa comunicación por escrito y/o vía correo electrónico.
  - g. Transferir, al término de la relación contractual, en propiedad a **LA MARINA**, automática y gratuitamente la infraestructura y equipo implementado en **EL TERRENO**, sin perjuicio que **XXXXXXX** pueda retirar los bienes muebles removibles sin alterar dicha infraestructura.
  - h. Indemnizar cualquier daño que se produzca contra las personas, el medio ambiente y/o los bienes de terceros, como consecuencia de la implementación y/o operación de **EL PROYECTO**, sea de cualquier índole, para lo cual contratará los seguros pertinentes, quedando **LA MARINA** liberada de obligación alguna al respecto.
- 7.2 **XXXXXXX** se obliga ante **LA MARINA** a no ceder a terceros bajo cualquier título o denominación su posición contractual, ni darle a **EL TERRENO** otro destino que no sea el que se ha convenido para el desarrollo de **EL PROYECTO**, salvo consentimiento expreso y por escrito de **LA MARINA**, bajo causal de resolución contractual.

#### **CLÁUSULA OCTAVA.- OBLIGACIONES DE LA MARINA**

**8.1 LA MARINA** se obliga ante **XXXXXXX** a lo siguiente:

- a. Entregar la posesión de **EL TERRENO** a **XXXXXXX** dentro de los **XXXXXXX** días hábiles posteriores a la firma del presente contrato, para lo cual se suscribirá el Acta de Entrega correspondiente.
- b. Emitir y remitir oportunamente a **EL SUPERFICIARIO** los comprobantes de pago por los conceptos indicados en los párrafos 5.2 y 5.3 de la cláusula quinta del presente contrato.
- c. Autorizar y permitir, según sea el caso, la realización de actos bajo su competencia y/o responsabilidad necesarios para la implementación y/o operación de **EL PROYECTO** en **EL TERRENO**, siempre que sean exigidos por la autoridad competente.
- d. Respetar el **XXXXXXX** que por el presente contrato se constituye, por lo que no podrá constituir sobre **EL TERRENO** derechos iguales o similares a los que son materia del presente contrato, ni hipotecar, gravar y/o afectar, transferir y/o ceder, en todo o en parte **EL TERRENO** con cualquier acto jurídico que limite o restrinja el **XXXXXXX** otorgado a **XXXXXXX** salvo situaciones que afecten la Defensa y/o Seguridad Nacional.
- e. Suscribir todos los documentos y a realizar todos los actos que fueren necesarios, conducentes a la formalización del **XXXXXXX** materia del presente contrato. Asimismo, queda acordado entre las partes que cuando el organismo público o privado competente requiera la intervención de **LA MARINA**, ésta se obliga a suscribir, de ser requerido por **XXXXXXX** los documentos, formatos, formularios, solicitudes, anexos, y declaraciones que pudieran requerirse para la obtención de las factibilidades, licencias y autorizaciones necesarias para la construcción y el funcionamiento de **EL PROYECTO**. De la misma forma, **LA MARINA** se obliga a proporcionar a **XXXXXXX** toda la información con que cuente o

que pudiera razonablemente obtener y que le sea requerida por esta última para poder tramitar y obtener las factibilidades, licencias y autorizaciones mencionadas anteriormente.

- 8.2** En caso que por razones de Seguridad y/o Defensa Nacional sea necesario realizar cualquier acto de disposición que afecte parcial o totalmente a **EL TERRENO, LA MARINA** deberá comunicar por escrito dicho acto a **XXXXXXX** y dejar constancia en el mismo que el área afectada será entregada a ~~EL~~ **XXXXXXX** cuando las causas que lo motivaron hayan terminado. Queda establecido que tanto el plazo del **XXXXXXX** sobre **EL TERRENO** como la obligación de pago de la contraprestación pactada en la Cláusula Quinta, se suspenderán en tanto dure la afectación de **EL TERRENO**, reanudándose automáticamente una vez que la afectación quede levantada y el área materia de la misma sea restituida a **XXXXXXX**

### **CLÁUSULA NOVENA.-MODIFICACIONES Y AMPLIACIONES DEL CONTRATO**

De común acuerdo las partes podrán ampliar o modificar los términos del presente contrato mediante la suscripción de adendas, en función de las cuales se coordinarán las acciones que correspondan para el cumplimiento de los objetivos y compromisos de las partes.

### **CLÁUSULA DÉCIMA.- PLAZOS Y VIGENCIA DEL CONTRATO**

- 10.1 El plazo de duración del presente **XXXXXXX** será de **XXXXXXX** años, renovable por el período y condiciones que acuerden en su oportunidad las partes. El plazo del Derecho de Superficie se computará a partir de la fecha establecida en el siguiente numeral.
- 10.2 El presente Contrato entrará en vigencia cuando sea suscrito por **LA MARINA** y **XXXXXXX** Por su parte, el plazo del **XXXXXXX** iniciará en la fecha de la entrega de la posesión de **EL TERRENO** a **XXXXXXX** en las condiciones establecidas en el literal a. del numeral 8.1 de la Cláusula Octava anterior.
- 10.4 Queda establecido que **XXXXXXX** podrá resolver de pleno derecho el presente Contrato mediante la sola remisión de una comunicación notarial a **LA MARINA**, en caso se produzca cualquiera de los supuestos que se indican a continuación: (i) el organismo gubernamental competente deniegue en última instancia administrativa la aprobación del Anteproyecto en Consulta o la expedición de la Licencia de Obra para la construcción del **PROYECTO**; o, (ii) transcurran **XXXXXXX** desde la fecha de suscripción del presente Contrato sin que se haya obtenido la Licencia de Obra Definitiva para la construcción del **PROYECTO**; o (iii) mediante informe emitido por ingeniero colegiado se establezca que **EL TERRENO** adolece de alguno de los siguientes vicios: napa freática alta (a menos de 2m contados desde la superficie); o Capacidad portante baja (por debajo de 1.5 kg/cm<sup>2</sup>); terreno con relleno no apropiado. Queda establecido que la resolución del Contrato al amparo de cualquiera de las causales establecidas en el presente numeral no generará responsabilidad, indemnización, multa, resarcimiento o penalidad de cualquier tipo o naturaleza para cualquiera de las partes.



## **CLAUSULA DÉCIMAPRIMERA.- CONCLUSIÓN DEL CONTRATO**

- 11.1 El contrato sólo podrá declararse concluido por las siguientes causas:
- a. Por vencimiento del plazo.
  - b. Por mutuo acuerdo.
  - c. Por resolución, conforme a la cláusula siguiente.
- 11.2 A la conclusión o no renovación del contrato, serán transferidas a **LA MARINA** automática y gratuitamente y en perfecto estado de conservación y sin mayor desgaste que el producido por el uso normal, la propiedad de toda la infraestructura y equipo de **EL PROYECTO**, sin perjuicio del derecho de **XXXXXXX** de retirar los bienes muebles que sean removibles.

## **CLAUSULA DÉCIMA SEGUNDA.- RESOLUCIÓN DEL CONTRATO**

- 12.1 Es causal de resolución del contrato, el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones asumidas por **LA MARINA** y/o **XXXXXXX**. Producida la causal, el contrato quedará resuelto de pleno derecho siempre que la parte que incurrió en ella no la subsane en un plazo que no deberá exceder de los QUINCE (15) días útiles, contados desde la fecha en que el incumplimiento le fuera comunicado mediante Carta Notarial cursada por la parte afectada.
- 12.2 En caso de incurrirse en alguna causal de resolución por razones imputables a **XXXXXXX** quedando el presente contrato resuelto de pleno derecho, **LA MARINA** quedará liberada de cualquier reconocimiento económico a favor de **XXXXXXX** por toda la infraestructura y equipo de **EL PROYECTO** que, conforme al presente contrato, deban quedar en propiedad de **LA MARINA**, sin perjuicio del derecho de **XXXXXXX** de retirar los bienes muebles removibles.
- 12.3 En caso de resolución por razones imputables a **LA MARINA**, **XXXXXXX** quedará liberado del pago de toda y cualquier contraprestación pactada a favor de la primera, no pudiendo **LA MARINA** exigir o reclamar ninguna suma, pago, compensación o indemnización alguna por ningún concepto a **XXXXXXX**. Asimismo, **XXXXXXX** no podrá solicitar compensación o indemnización alguna a **LA MARINA** por ningún concepto.
- 12.4 Queda expresamente establecido que el incumplimiento de las obligaciones asumidas por las partes debido a causas de fuerza mayor y/o caso fortuito establecidas en el Código Civil, no constituirá causal de resolución para efectos del contrato, quedando en suspenso el cómputo de cualquiera de los plazos contenidos en el contrato. Sin embargo, si las causales de fuerza mayor y/o caso fortuito impidiesen la ejecución de las obligaciones de cualquiera de las partes por un plazo mayor **XXXXXXX** o si se prevé la imposibilidad definitiva de su ejecución, el contrato podrá ser resuelto por invocación de cualquiera de las partes.
- 12.5 Queda expresamente establecido que, en cumplimiento de sus fines constitucionales, **LA MARINA** podrá resolver unilateralmente el contrato por estrictas razones de Seguridad y/o Defensa Nacional debidamente fundamentadas, sin que ello implique pago de penalidad y/o indemnización alguna u otro concepto resarcitorio de similar naturaleza en favor de **XXXXXXX** y/o sus contratistas.

### **CLÁUSULA DÉCIMATERCERA.- PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE**

- 13.1** **XXXXXXX** será responsable del cumplimiento de lo establecido en el Programa de Adecuación al Medio Ambiente (PAMA) o similar, en caso **EL PROYECTO** realizado en **EL TERRENO** produzca contaminación ambiental.
- 13.2** **XXXXXXX** se obliga bajo responsabilidad a no contaminar la tierra, el aire, ni el agua de manera que ocasione o pueda ocasionar perjuicios permanentes en la salud del ser humano, en la vida animal o vegetal y en general en todos los aspectos ecológicos, debiendo dar estricto cumplimiento a los dispositivos legales vigentes y a las que se dicten para la protección del medio ambiente, obligándose a la correspondiente indemnización en caso no cumpla con tales disposiciones. Se deja expresamente establecido que **LA MARINA** no será solidaria en el pago por cualquier concepto establecido en el presente numeral.
- 13.3** Asimismo, **XXXXXXX** se obliga a cumplir fielmente las normas legales vigentes en materia de control del medio ambiente, prevención de la contaminación y desastres por peligros naturales y/o tecnológicos, así como aquellas establecidas por el Instituto Nacional de Defensa Civil u otro organismo que las regule.

### **CLÁUSULA DÉCIMACUARTA.- COMISIÓN DE CONTROL**

- 14.1** **LA MARINA** con el objetivo de realizar el control necesario y adecuado en el cumplimiento de las obligaciones contraídas por **XXXXXXX** nombrará una Comisión de Control que se encargará de supervisar y verificar la ejecución del contrato; de igual manera supervisará y verificará el cumplimiento oportuno de los pagos previstos en el contrato.
- 14.2** Los actos de supervisión y verificación de la Comisión de Control con respecto a las obligaciones y compromisos de **XXXXXXX** quedarán registrados en un Libro de Actas, en el que semestralmente se llevará el registro de los actos más significativos derivados de la ejecución del contrato. El Libro de Actas será suscrito por todos los integrantes de dicha Comisión y por **XXXXXXX** en señal de conformidad.
- 14.3** La Comisión de Control tendrá el derecho de ingresar a las instalaciones de **XXXXXXX** en el terreno, previa comunicación escrita a **XXXXXXX** con **XXXXXXX** días hábiles de anticipación.

### **CLÁUSULA DÉCIMAQUINTA.- CESIÓN DE LA POSICIÓN CONTRACTUAL**

- 15.1** **XXXXXXX** no podrá transferir ni ceder su posición contractual, bajo ningún título a ninguna otra persona natural o jurídica, salvo consentimiento expreso y por escrito de **LA MARINA**.
- 15.2** **LA MARINA** no podrá constituir sobre **EL TERRENO** derechos iguales o similares a los que son materia del presente contrato, ni hipotecar, gravar y/o afectar, transferir y/o ceder, en todo o en parte de **EL TERRENO** con cualquier acto jurídico que limite o restrinja el **XXXXXXX** otorgado a **XXXXXXX** salvo casos y/o fines de Defensa y Seguridad Nacional.

## **CLAÚSULA DÉCIMA SEXTA.- SEGURIDAD Y/O DEFENSA NACIONAL**

- 16.1** **XXXXXXX** declara expresamente que ha sido informado del carácter estratégico de los terrenos asignados a **LA MARINA**.
- 16.2** **LA MARINA** tiene derecho a asumir la posesión y administración de **EL TERRENO** en caso de presentarse situaciones que afecten la Seguridad /o Defensa Nacional y mientras se suscitan estas, sin que ello implique pago de penalidad y/o indemnización alguna u otro concepto resarcitorio de similar naturaleza en favor de **XXXXXXX** y/o sus contratistas. **XXXXXXX** brindará facilidades de acceso, uso y tránsito a personal de **LA MARINA** para efecto de operaciones de Seguridad y/o Defensa Nacional puntuales y específicas, que serán coordinadas con las autoridades navales locales según el concepto de operación.
- 16.3** A efectos de la aplicación de la presente clausula son situaciones que afectan la Seguridad y/o Defensa Nacional; los conflictos armados externo y/o interno que exigiese a **LA MARINA** hacer uso total o parcial de **EL TERRENO** o cualquier otra circunstancia calificada como de afectación a la Seguridad y/o Defensa Nacional, mediante resolución ministerial u otra norma de mayor rango.
- 16.4** En caso que por razones de Seguridad y/o Defensa Nacional sea necesario realizar cualquier acto de disposición que afecte total o parcialmente a **EL TERRENO**, **LA MARINA** deberá comunicar por escrito dicho acto a **XXXXXXX** y dejar constancia en el mismo que el área afectada será entregada a **XXXXXXX** cuando las causas que lo motivaron hayan terminado. Queda establecido que tanto el plazo del **XXXXXXX** sobre **EL TERRENO** como la obligación de pago de la contraprestación pactada en la Cláusula Quinta, se suspenderán en tanto dure la afectación de **EL TERRENO**, reanudándose automáticamente una vez que la afectación quede levantada y el área materia de la misma sea restituida a **XXXXXXX**

## **CLAÚSULA DÉCIMA SÉTIMA.- SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS**

- 17.1** Las partes acuerdan que cualquier litigio, pleito, controversia, duda, disputa, discrepancia o reclamación resultante de la ejecución o interpretación de este contrato o de sus documentos complementarios o modificatorios relacionados con él, directa o indirectamente, así como, cualquier caso de incumplimiento, terminación, rescisión, resolución, nulidad o invalidez, no previstas en el mismo, o cualquier otra causa relacionada con este contrato, será sometido inicialmente al trato directo, si en este no se alcanzara solución, acudirán al procedimiento y fallo inapelable de un tribunal arbitral (en adelante, **EL TRIBUNAL**), al que las partes se someten en forma incondicional, de conformidad con las disposiciones y los reglamentos arbitrales de la Cámara de Comercio de Lima que serán utilizados por **EL TRIBUNAL**, cuyas disposiciones declaran conocer y aceptar.
- 17.2** El laudo que se emita en el proceso arbitral será inapelable y tendrá carácter definitivo; los gastos que ocasione el arbitraje serán de cargo de la parte perdedora.

- 17.3** Para los efectos de la constitución de **EL TRIBUNAL** cada una de las partes designará a un árbitro, quienes conjuntamente designaran al tercero, quien presidirá **EL TRIBUNAL**.
- 17.4** Las partes confieren mandato especial e irrevocable al Consejo Superior de Arbitraje del Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima, para que entre los integrantes de su registro de árbitros designe el árbitro faltante, en caso que uno de los contratantes no lo designe dentro de los QUINCE (15) días siguientes de ser requerido por la otra parte, así como designar el tercer árbitro que conformará **EL TRIBUNAL**, si los árbitros nombrados no se ponen de acuerdo sobre tal designación, dentro de los QUINCE (15) días de la fecha en que se designó el segundo árbitro.
- 17.5** Todas las notificaciones, solicitudes, autorizaciones, requerimientos y otras comunicaciones entre las partes en virtud del presente contrato deberán realizarse por escrito a los domicilios indicados y deberán ser comunicados con una antelación de CINCO (5) días hábiles para que surta efecto frente a la otra parte.

#### **CLÁUSULA DÉCIMOCTAVA.- GARANTÍA DE FIEL CUMPLIMIENTO**

- 18.1** **XXXXXXX** entregará, a la suscripción del presente contrato, una Carta Fianza de Garantía de Fiel Cumplimiento, emitida por cualquiera de las Instituciones financieras o de seguros, de primer nivel, autorizada por la Superintendencia de Banca y Seguros, como garantía de fiel cumplimiento de las obligaciones contractuales. Este documento tendrá la condición de solidario, irrevocable, renovable, incondicional y de realización automática, con renuncia expresa al beneficio de excusión, extendida a favor de la Marina de Guerra del Perú, por un monto de **XXXXXXX** como garantía del cumplimiento de sus obligaciones establecidas en el presente contrato. La Carta Fianza de Fiel Cumplimiento sólo se mantendrá vigente hasta que se concluya con la construcción del **PROYECTO**, según se acredite mediante conformidad de obra expedida por el Gobierno Local competente. La Carta Fianza de Fiel Cumplimiento será reemplazada por una nueva carta fianza cuyo monto de garantía será equivalente al doble de la renta fija mensual establecida.
- 18.2** La Garantía de Fiel Cumplimiento podrá ser ejecutada por **LA MARINA** en forma total o parcial ante el incumplimiento o cumplimiento parcial, por parte de **XXXXXXX** de sus obligaciones contractuales durante el período del contrato. Para tales efectos, **LA MARINA** deberá notificar notarialmente a **XXXXXXX** el incumplimiento detectado, otorgando un plazo de **XXXXXXX** días a fin que éste último cumpla con subsanarlo. En el supuesto que **XXXXXXX** no cumpla con subsanar el incumplimiento imputado dentro del plazo otorgado por **LA MARINA**, esta última podrá ejecutar inmediatamente la indicada garantía.
- 18.3** La Garantía de Fiel Cumplimiento deberá ser renovada con una anticipación no mayor de UN (01) mes antes del vencimiento de la misma, caso contrario, **LA MARINA** estará en plena facultad de resolver el contrato y/o de ejecutar total o parcialmente la garantía hasta que se cumpla con lo dispuesto en la presente Cláusula.

## **CLAUSULA DÉCIMA NOVENA.- CONTRATACIÓN DE PERSONAL**

**LA MARINA** no asume ningún tipo de relación laboral con el personal contratado por **XXXXXXX** siendo todas las obligaciones inherentes a la contratación de dicho personal, por cuenta y riesgo total de **XXXXXXX**

## **CLAÚSULA VIGÉSIMA.- SEGUROS**

- 20.1** **XXXXXXX** tomará por su cuenta un seguro patrimonial en una empresa aseguradora del país, que cubra contra todo riesgo la infraestructura y equipos que por razón de **EL PROYECTO** se implementen en **EL TERRENO**, por un monto que cubra el valor de su reposición.
- 20.2** Este seguro será contra todo riesgo, que cubra daños, como y no limitados a ellos, por terremotos, maremotos, inundaciones, derrumbes u otras catástrofes naturales; por incendios, explosiones, actos terroristas, vandálicos, maliciosos, huelgas u otros generados por el hombre. **XXXXXXX** mantendrá vigente la póliza durante el plazo del presente contrato.

## **CLAÚSULA VIGÉSIMAPRIMERA.- DOMICILIO**

- 21.1** Las partes señalan como sus respectivos domicilios los especificados en la introducción del presente documento, por lo que se considerarán válidas todas las comunicaciones y notificaciones dirigidas a los mismos con motivo de la ejecución del presente contrato. El cambio de domicilio de cualquiera de las partes surtirá efecto desde la fecha de comunicación de dicho cambio a la contraparte, por cualquier medio escrito.
- 21.2** Para la validez del cambio de domicilio será necesario que el nuevo domicilio se encuentre ubicado dentro de la ciudad de Lima, debiendo ser notificado por escrito a la contraparte, bajo cargo de recepción.

## **CLÁUSULA VIGÉSIMO SEGUNDA.-NORMA SUPLETORIA**

Para efectos del presente contrato serán aplicables supletoriamente las normas contenidas en el Código Civil y demás del sistema jurídico que resulten aplicables.

En señal de conformidad las partes suscriben el presente documento en la ciudad de Lima, a los ... días del mes de .... del 2017.

**XXXXXXX**

**LA MARINA**

## **Anexo (1) del Proyecto del Contrato**

Resolución Ministerial N° XXXX-2017-DE/MGP de fecha XX de XXXXXXXX del 2017, que autoriza a suscribir el contrato de concesión

## **Anexo (2) del Proyecto del Contrato**

Partida N° XXXXXX del Libro de Sociedades Mercantiles del Registro de Personas Jurídicas de XXXXX de la empresa Adjudicada con la Buena Pro

## **Anexo (3) del Proyecto del Contrato**

Memoria Descriptiva



## **Anexo (4) del Proyecto del Contrato**

Plano Perimétrico

**ANEXO (1)**

**SOLICITUD DE REGISTRO DE PARTICIPANTES**

Lima, XX de XXX del 2017

**SEÑORES  
COMISIÓN ESPECIAL  
CONCURSO PÚBLICO N° 001-2017-DIRCONCE  
(SEGUNDA CONVOCATORIA)  
OTORGAMIENTO DE DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE  
TERRENO INDEPENDIZADO UBICADO EN EL DISTRITO DE  
SAN JUAN DE MARCONA, PROVINCIA nascaY DEPARTAMENTO DE ICA  
Presente. -**

El que suscribe, Sr(a): XXXXX, identificado con DNI N° XXXX, representante legal de la empresa XXXXX, solicita su registro como participante conforme a las reglas establecidas en las Bases del presente Concurso Público.

Para tal efecto, cumplo con acreditar mi condición, adjuntando copia certificada de la Vigencia de Poder emitida por los Registros Públicos de Lima.

A continuación algunos datos de mi representada:

Nombre o Razón Social:	XXXX
R. U. C N°	XXXXX
Domicilio Legal:	XXXXX
N° Teléfono (s) Móvil (es)	XXXX
Correo(s) Electrónico(s):	XXXX

Adicionalmente, se solicita ser notificado a la dirección electrónica consignada anteriormente, comprometiéndome a mantenerla activa, a efecto de las coordinaciones que deban realizarse durante el proceso.

---

**GERENTE GENERAL**

XXXXX  
DNI N° XXXXX

**Anexo.-**

- (1) Adjunto copia certificada de la Vigencia de Poder emitida por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

ANEXO (2)

DE LAS BASES ADMINISTRATIVAS

FORMATO

CALCULO DE LA RENTA VARIABLE

(PROYECCION ESTIMADA DEL MOVIMIENTO ECONÓMICO EN DOLARES)

Año	ene	feb	mar	abril	may	jun	jul	ag	set	oct	nov	dic	Monto Total Anual	Porcentaje (%) RVM	Monto Estimado RVM	Monto Estimado RV ANUAL
1																
2																
3																
4																
5																
6																
7																
8																
9																
10																
11																
12																
13																
14																
15																
16																
17																
18																
19																
20																
21																
22																
23																
24																
25																
26																
27																
28																
29																
30																
															0.00	0.00