

**ABSOLUCIÓN DE CONSULTAS A LAS BASES**

1. **Consideramos necesario se precise cuál es el alcance de lo dispuesto en el primer párrafo del numeral 1.8. ¿ Podría el CEPRI-Hoteles de Turistas negarse a vender uno o varios hoteles al Postor de la Oferta Económica más alta correspondiente por encima del precio base al amparo del numeral 1.8 ?.**

Únicamente en un caso excepcional, a discreción del CEPRI y en decisión debidamente fundamentada.

2. **Los términos de la facultad que el CEPRI-Hoteles de Turistas se reserva de acuerdo a lo dispuesto por el segundo párrafo del numeral 1.8 son en nuestra opinión muy amplios. ¿ Quisiéramos saber que se entiende por la facultad de variar la ejecución de esta Subasta en cualquier etapa de realización?.**

Las variaciones a la ejecución de la subasta se llevarán a cabo a discreción de CEPRI La o las variaciones serán comunicadas a los postores con la debida anticipación.

3. **Consideramos que el plazo que estaría disponible, de acuerdo a lo dispuesto en el numeral 6.2 y en el anexo 1, para subsanar omisiones o defectos respecto a la documentación presentada en el sobre 1, es bastante reducido (1 día hábil en términos prácticos). Solicitamos se otorgue un plazo mínimo de cuatro días hábiles para dicho efecto.**

Con la postergación de la subasta notificada mediante Circular CEPRI 01-94, los plazos han variado y se ha otorgado dos días hábiles para la subsanación.

4. **Consideramos inapropiada la obligación de contratar por un período de seis meses a los ex-trabajadores de las Unidades de Venta en el numeral 8.1. Dicha obligación impone una seria restricción a los posibles programas de restructuración de las Unidades de Venta. Si el objetivo manifiesto del CEPRI-Hoteles de Turistas es facilitar la creación de unidades hoteleras eficientes, consideramos que debería eliminar esta obligación.**

La obligación ha variado. El contrato con los ex-trabajadores de los Hoteles de Turistas será a plazo indefinido y bajo período de prueba de tres meses.

5. **En referencia al numeral 9.1, cómo se consideraría a un consorcio mixto de peruanos y extranjeros. ¿ Aplicaría la restricción impuesta en dicho numeral ?.**

Si es aplicable.

6. De conformidad con las secciones 2.5. segundo párrafo y 5.4. segundo párrafo de las Bases, las garantías pueden ser prestadas por Bancos Peruanos de Primera Categoría incluidos en el Anexo N° 7 de las propias Bases. El caso es que en el indicado anexo no se consigna ningún banco peruano. Es necesario que se determine cuáles son los bancos peruanos a que se alude.

Para estos efectos ver el punto 4 de la Circular CEPRI 01-94.

7. De conformidad con las secciones 2.5. segundo párrafo y 5.4. segundo párrafo de las Bases, si se opta por un Banco Extranjero para prestar las garantías requeridas éstos sólo pueden emitir un Stand By Letter Of Credit. El caso es que los Bancos Extranjeros, distintos a los de los Estados Unidos de América, pueden prestar garantías como Cartas Fianzas o Bid Bonds además de un Stand By Letter Of Credit. Por tal motivo consideramos procedente que no se limite la naturaleza de las garantías que pueden ofrecer los Bancos Extranjeros. En tal sentido, confirmar si nuestra propuesta es aceptable.

No es aceptable.

8. Requerimos se expliquen las razones por las cuáles se exige a los postores la presentación de una Garantía de Presentación de Sobres conforme a lo establecido en la sección 2 y en el Anexo N° 4 a) de las Bases. La práctica internacional y nacional sólo exige una garantía que asegure el cumplimiento de la oferta en caso esta sea aceptada.

Es decisión del CEPRI encargado de conducir el proceso.

9. Tal como se ha redactado el texto de la Fianza de Garantía de Presentación de Sobres según lo establecido en el Anexo 4 b) de las Bases, parece que no sólo cubre la presentación de los sobres, sino que además éstos sean presentados cumpliendo estrictamente con todos los requisitos y formalidades requeridos. De ser correcta esta interpretación, la garantía puede ser ejecutada incluso por errores de índole formal. Requerimos se determine con mayor precisión el ámbito que cubre dicha garantía.

La garantía sólo se ejecutará en caso que no se presenten los sobres.

10. De conformidad con la sección 2.5. de las Bases es factible que la Garantía de Presentación de Sobres sea una Carta de Crédito Stand By (Stand By Letter of Credit), según el Anexo 4 c). El caso es que el Anexo 4 c) está específica y expresamente referido a la Sección 5.4. de las Bases que regula la Fianza de Validez y Vigencia de la Oferta Económica. En ese sentido, el Anexo 4 c) no indica cómo se debe redactar la Garantía de Presentación de Sobres si se opta por una Carta de Crédito Stand By (Stand By Letter Of Credit). Por tal motivo, requerimos se precise cómo debe redactarse la Carta de Crédito Stand By (Stand By Letter Credit) que se presente como Garantía de Presentación de los Sobres.

En el caso de carta de crédito stand by como garantía de presentación de sobres. el texto debe incorporar sustancialmente aquel del anexo 4-A.

11. En la sección 3.2. de las Bases se establece el siguiente orden de prelación de los documentos:

1. Contratos Suscritos
2. Circulares
3. Bases

Entendemos que el orden de prelación indica que en caso de existir discrepancia entre los contratos y las circulares o entre los contratos y las bases, y así sucesivamente, primará lo establecido en los contrato frente a lo estipulado en las circulares o en las Bases y así sucesivamente. Agradeceremos confirmar esta interpretación.

Si, la interpretación es correcta.

12. En el literal b) de la sección 5.3. de las Bases que dispone el contenido de los Sobres, se indica que se debe presentar el Testimonio de la Escritura Pública de Constitución Social de las personas jurídicas con la constancia de inscripción en Registros Públicos. En el caso de empresas con varios años de constituidas, las cuales han sido objeto de diversas transformaciones y modificaciones estatutarias, consideramos conveniente sustituir dicho testimonio por un testimonio referido a la última modificación total del Estatuto Social y a la actual denominación social, con la respectiva constancia de la inscripción social. Por tal motivo, solicitamos tenga a bien revisar la presente recomendación y declarar su procedencia.

Si se puede presentar testimonio de la última escritura pública de modificación total de estatutos con la constancia de inscripción en los Registros Públicos, así como, de ser el caso, testimonio de escritura pública de nueva denominación social, también con la constancia de inscripción en RR.PP.

13. Secciones 6.1. y 6.2. de las Bases.

¿ Luego de la presentación de los sobres Nos. 1 y 2, así como de la posterior apertura del sobre N° 1, ¿ Cuándo, de conformidad con el cronograma, CEPRI comunica a los postores la calificación, la descalificación así como la posibilidad de subsanación de documentos ?.

La comunicación a un postor informándole de su calificación o descalificación, así como la posibilidad de subsanación de documentos se efectuará en el mismo día o al día siguiente del acto de apertura del sobre N° 1.

14. Secciones 6.1. y 6.2. de las Bases.

¿ Cuáles son los criterios que emplea CEPRI para distinguir entre postores aptos, no aptos o con documentos con posibilidad de subsanación ?.

Son aptos los participantes con documentos conformes. Son no aptos los participantes considerados como tales por CEPRI, cuando los documentos no reúnen las exigencias consignadas en las bases, vencido el plazo de subsanación.

15. Secciones 6.1. y 6.2. de las Bases.

En el caso de la subsanación de documentos consideramos que es preferible que la misma se efectúe con una anticipación mayor a dos horas antes de la apertura del sobre N° 2. De esta manera, se podrá revisar detenidamente y sin la premura del plazo de dos horas la subsanación requerida. Agradeceremos considerar la propuesta.

El participante tomará conocimiento de la necesidad de subsanación el mismo día o al día siguiente de la apertura del sobre N° 1. y tendrá como plazo para la subsanación a que hubiese lugar, hasta dos horas antes del acto de apertura del sobre N° 2.

16. Sección 7.2. de las Bases.

De conformidad con la sección 7.2. de las Bases, en el caso de compra-venta de hoteles, la transferencia de activos procede a partir de la fecha de cierre. Entendemos que igual criterio es aplicable en el caso de la Cesión de Posición Contractual del Contrato de Concesión del Seminario San Antonio Abad. Por favor confirmar.

La transferencia de propiedad de los bienes inmuebles y la cesión de posición contractual se producirán en favor del adjudicatario al momento de adjudicación de la Buena Pro. Tratándose de activos muebles, la transferencia de propiedad operará con la tradición.

17. Anexo 4 b) de las Bases.

Consideramos que existe una discrepancia en la redacción del texto de la Fianza de Validez y Vigencia de la Oferta Económica del Anexo N° 4 b), pues el primer párrafo señala que la garantía cubre tres aspectos, en tanto que el segundo párrafo cubre sólo los dos primeros aspectos aludidos. Agradeceremos determinar cuál es la redacción procedente de la aludida fianza.

No. los párrafos a, b y c del anexo 4-b constituyen eventos distintos.

18. Anexo 4 b) de las Bases.

¿ Cómo se incluye el caso de la Cesión de Posición Contractual del Contrato de Concesión del Seminario de San Antonio Abad dentro de los términos del modelo de Fianza de Validez y Vigencia de la Oferta Económica del Anexo N° 4 b)?.

Adjunta a la presente se encontrará Circular CEPRI N° 03-94, con modelo de Carta Fianza para Validez y Vigencia de Oferta Económica de la cesión de posición contractual del contrato de concesión del Seminario San Antonio Abad y del contrato de concesión del Hotel de Turistas de Machu Picchu.

19. Anexo 4 b) de las Bases.

¿ La Fianza de Validez y Vigencia de la Oferta Económica del Anexo N° 4 b), puede ser

ejecutada en caso se incurra en errores formales o en incumplimiento de forma respecto a los documentos que se presenten ?

No.

20. **Anexo N° 8 de las Bases.**

**Requerimos conocer la relación exacta de personas que alude el Anexo N° 8 de las Bases, determinada por cada hotel así como su respectivo expediente de servicios laborales. Por favor comunicarlo oportunamente.**

La información preliminar al respecto se proporcionará previa solicitud y por escrito y previo pago del costo de fotocopias. salvo los expedientes de servicios laborales.

21. **Requerimos conocer el Contrato de Cesión de Posición Contractual, conforme al cual el Adjudicatario de la Buena Pro se sustituiría en la posición de Entur Perú en el Contrato de Concesión del Seminario San Antonio Abad, suscrito con la Arquidiócesis del Cusco. De esa forma se conocerán los alcances de la cesión de conformidad con el Código Civil, especialmente en relación al artículo 1438 del acotado código.**

Adjunto a la presente se encontrarán fotocopias del proyecto de contrato a que se refieren los numerales 4.1.2. y 4.1.3. de las Bases.

22. **Tenemos conocimiento que en otros procesos de promoción de la inversión privada en empresa estatales, se ha proporcionado a los postores una relación de la información y documentación que se encuentra en la Sala de Datos. Agradeceremos se nos proporcione dicha información, con el fin de evaluar si debemos revisar la documentación así como para establecer, de ser el caso, como debe organizarse nuestro trabajo de revisión.**

El listado de documentos disponibles en la Sala de Datos ha sido remitido por medio de Circular CEPRI 02-94.

23. **No obstante denominarse Contrato de Concesión, su naturaleza jurídica parece ser la de un contrato de usufructo y como tal se encontraría sujeto a las reglas correspondientes a los derechos reales establecidas por el Código Civil. Por tal motivo, agradeceremos confirmar lo anterior y determinar las normas que regulan el referido contrato, entre las cuales consideramos aplicables las relativas al usufructo.**

Los contratos deben interpretarse conforme a lo dispuesto por los artículos 168 y 1362 del Código Civil.

24. **Requerimos una explicación detallada de las facultades de representación de Monseñor Mario Gálvez Tío, de conformidad con el poder especial otorgado por Escritura Pública de fecha 24 de agosto de 1994 ante el Notario Público de Cusco Dr. Nestor Avendaño.**

El Monseñor Mario Gálvez Tío ha suscrito el contrato de concesión del Antiguo Seminario

San Antonio Abad del Cusco, por delegación efectuada en su favor por el Arzobispo del Cusco Monseñor Alcides Mendoza Castro. Así aparece de la escritura pública de poder especial de fecha 23 de agosto de 1994, extendida ante el Notario Público del Cusco Néstor Avendaño.

25. **Requerimos se indique si el poder de Monseñor Mario Gálvez Tío antes mencionado, se encuentra inscrito en los Registro Públicos. De no estarlo agradeceremos se expliquen las razones por las que no ha sido inscrito y como tal hecho podría afectar la validez y vigencia del Contrato de Concesión así como la Cesión de Posición de Contractual.**

El poder se encuentra inscrito en el Registro de Mandatos de la Oficina de los Registros Públicos del Cusco.

26. **Requerimos una explicación detallada de las facultades de representación del señor Carlos Ruibal Franco, Gerente General de ENTURPERU.**

Las facultades del Gerente General de ENTURPERU aparecen del o los respectivos instrumentos de poder que obran a disposición de los interesados en la sala de datos y se encuentra inscrito en la ficha 38198 del Registro Mercantil de Lima.

27. **Requerimos se indique si el señor Carlos Ruibal Franco, Gerente General de ENTURPERU, cuenta con las facultades de representación suficientes para suscribir la correspondiente Cesión de Posición Contractual o si requiere de autorización expresa de la Junta General de Accionistas o del Directorio. De requerir autorización expresa, agradeceremos se indique cuál es el órgano social encargado de otorgarla y si esta ya se ha producido, o de no haberse efectuado, en qué oportunidad se prestará.**

Si, cuenta con las facultades suficientes.

28. **Requerimos una explicación detallada del dominio de la Arquidiócesis del Cusco sobre el Seminario San Antonio Abad.**

El dominio de la Arquidiócesis del Cusco sobre el Seminario San Antonio Abad aparece inscrito en el asiento 1, fojas 409, tomo 144, del Registro de la Propiedad Inmueble del Cusco, cuyo acceso a los interesados es ilimitado.

29. **Requerimos una explicación detallada indicando si debido a la especial naturaleza jurídica de la Arquidiócesis, existe algún impedimento de orden jurídico para contratar con entidades privadas el usufructo de un bien que forma parte de la Iglesia Católica.**

No existe impedimento alguno y así aparece establecido en el punto 2.5 de la cláusula segunda del Contrato de Concesión.

30. **Requerimos se indique si a la fecha se ha inscrito la Declaratoria de Fábrica a que se refiere la sección 2.1. de la cláusula segunda del Contrato de Concesión.**

Está próxima a ser inscrita.

31. En el texto del Contrato de Concesión se alude en varias oportunidades a la existencia de un Proyecto, conforme al cual se debe trabajar el Seminario de San Antonio Abad. El caso es que el indicado proyecto no es descrito en ninguna cláusula del Contrato de Concesión y menos aún se le anexa como parte integrante del Contrato de Concesión. En tanto dicho proyecto establece obligaciones es necesario conocerlo y además que expresamente forme parte del Contrato de Concesión. Requerimos se indique detalladamente los alcances del mismo así como que se le incluya de manera expresa y documentada en el Contrato de Concesión.

El proyecto aludido estará a disposición de los interesados en la Sala de Datos.

32. ¿ La concesión o usufructo a que se refiere el contrato de Concesión ha sido inscrita como gravamen en los Registro Públicos ?

No.

33. De conformidad con la Resolución Suprema N° 2900-72-ED el Seminario San Antonio Abad tiene la calidad de Monumento Histórico. Requerimos una explicación detallando los alcances de la referida calificación, esto es si establece limitaciones, prohibiciones o pautas respecto al uso, o remodelación del referido inmueble.

Las limitaciones y prohibiciones son las establecidas por la Ley N° 24047 y sus disposiciones reglamentarias.

34. De conformidad con la sección 3.6. del Contrato de Concesión se indica que el Proyecto cuenta con todas las autorizaciones necesarias tanto del Instituto Nacional de Cultura del Cusco como de otras autoridades administrativas. Requerimos una relación detallada de cada una de las autorizaciones, estableciendo, además el objeto, alcance y vigencia de cada una.

El proyecto sólo ha necesitado contar con autorizaciones del INC - Cusco y de la Municipalidad del Cusco.

35. En distintas secciones del Contrato de Concesión, como por ejemplo la sección 7.3. o la sección 8.1.3., se indica que el Seminario cuenta con obras de arte colonial. Requerimos una relación detallada de las Certificaciones correspondientes que acrediten que las indicadas obras de arte califican como auténticas obras de arte colonial.

Gran parte de las obras de arte colonial están en la Capilla. La Arquidiócesis tiene el resto. en custodia. Se está preparando el inventario final a ser revisado y calificado por el INC - Cusco.

36. En igual sentido, requerimos una relación detallada de las Certificaciones que acreditan la autenticidad, de ser el caso, de las demás obras de arte (pinturas, esculturas, etc) en el Seminario San Antonio Abad.

El INC - Cusco. en coordinación con ENTURPERU. está preparando el inventario final de

todas las obras de arte. En dicho inventario el INC - Cusco calificará la autenticidad de tales obras.

37. Entendemos que a la fecha existe un inventario de las obras de arte colonial, pinturas esculturas, piezas de fundición, bienes muebles y otras representaciones artísticas. Es necesario que se permita a los participantes conocer el contenido de dicho inventario.

El inventario será de conocimiento de los interesados una vez sea concluido por el INC - Cusco.

38. En la sección 9.15 del Contrato de Concesión se establece como obligación del Concesionario u Operador "Conservar la sustancia del SEMINARIO, conduciéndose con él como lo haría LA ARQUIDIOCESIS, empleándolo para el destino que se ha determinado" en el contrato de Concesión. Requerimos una explicación del sentido de dicha estipulación, con una clara indicación de los alcances, limitaciones y prohibiciones que conlleva; por ejemplo ¿ es aceptable interpretar que no se puede operar un casino, o una discoteca o un bar o montar espectáculos ?.

Si. la interpretación es correcta.

39. De conformidad con las secciones 1.4., 2.4., 7.1 y 9.1.9, del Contrato de Concesión, el Concesionario u Operador debe desarrollar, conducir y mantener el Seminario San Antonio Abad como un "hotel de primera categoría internacional". Ahora bien, no se han establecido los criterios conforme a los cuáles se determina de manera objetiva que el hotel se encuentra dentro de dicha calificación. Entendemos que los criterios conforme a los cuales se efectúa dicha calificación de manera objetiva sólo puede ser los establecidos para un hotel de cinco (5) estrellas de conformidad con lo previsto por el Decreto Supremo N° 12-94-ITINCI, que aprueba el Reglamento de Establecimientos de Hospedaje.

Si. siempre y cuando la estructura física y los términos del contrato lo permitan.

40. En igual sentido, la sección 9.1.9 prescribe como obligación del Concesionario y Operador "Efectuar mantenimiento preventivo de las instalaciones, muebles, equipos y maquinarias del hotel según los estándares internacionales de mantenimiento y conservación establecidos para hoteles de primera categoría internacional". Requerimos se indique cuáles son dichos "estándares internacionales" para poder referirnos a criterios objetivos o se trata de las disposiciones que al efecto dicte el Ministerio de Industrias, Turismo, Integración y Negociaciones Comerciales de conformidad con sus propias funciones y el mencionado Decreto Supremo N° 12-94-ITINCI para los hoteles de cinco (5) estrellas.

El mantenimiento debe ser permanente y debe encuadrarse dentro de las prácticas usuales para hoteles de categoría correspondiente y a lo establecido por la autoridad competente de MITINCI.



41. De conformidad con la sección 9.1.11 del Contrato de Concesión, el Concesionario u Operador recibe los bienes muebles que se encuentran en el Seminario San Antonio Abad en calidad de depositario. Empero, entendemos que al tratarse de bienes muebles, tales como obras de arte, enseres, etc. se permite su utilización, lo cual puede concluirse luego de una lectura integral del Contrato de Concesión. De tal manera, de conformidad con el artículo 1820° del Código Civil se requiere de una autorización expresa del Concedente que permita la utilización de los bienes. En ese sentido, requerimos conocer la autorización que al efecto ha otorgado la Arquidiócesis. De no existir una autorización expresa requerimos que la misma sea emitida.

Contractualmente está establecido en el contrato de concesión.

42. Requerimos una declaración de ENTURPERU indicando que a la fecha ha cumplido con efectuar todos los pagos requeridos a favor de la Arquidiócesis de conformidad con la sección 5.1. del Contrato de Concesión y las secciones 3.1. y 3.2. del Addendum respectivo y que de esa manera no resulta aplicable la resolución por incumplimiento en dichos pagos prevista por la sección 11.1 del Contrato de Concesión.

Oportunamente se brindará tal declaración.

43. En el punto 1.8 FACULTADES DE CEPRI dice textualmente la presentación de los sobres N° 1 y N° 2 por parte de un postor al CEPRI, no obliga a éste último a aceptar la Oferta Económica por él presentada.

En caso la oferta económica supere al precio base y sea la mayor de todas las ofertas o la única; por qué motivo específico puede no obligarse la CEPRI, a aceptar la mejor oferta económica ?

Favor remitirse a la respuesta a la consulta N° 1

44. En el mismo punto 1.8 dice:

CEPRI podrá a su sola discreción, desistiese, dejar sin efecto, suspender o variar la ejecución de esta subasta en cualquier etapa de su realización, sin que ninguna de estas decisiones pueden originar reclamos de ninguna naturaleza.

Después de presentados los sobres N° 1 y N° 2 y luego de su apertura y evaluación de ofertas se adjudica la buena pro al postor que haya obtenido el puntaje mayor ofertado por la unidad de venta de Hoteles de Turistas (punto 6.1, 6.2, 6.3., 6.4. y 6.5.).

CEPRI a su sola discreción, puede desistiese de otorgar la buena pro al postor que obtenga el mayor puntaje en la evaluación de ofertas ?

Si, conforme a lo señalado al responderse a la consulta N° 1.

45. CEPRI puede a su sola discreción dejar sin efecto la ejecución de la subasta entre la apertura del sobre N° 1 y el sobre N° 2 ?

Si conforme a lo señalado al responderse a la consulta N° 1.

46. CEPRI puede a su sola discreción dejar sin efecto la subasta habiendo uno o más postores ?

Si conforme a lo señalado al responderse a la consulta N° 1.

47. De conformidad con el Decreto Legislativo N° 780, se han establecido una serie de beneficios tributarios para las empresas de servicios de establecimientos de hospedaje. Entre los cuales se establece la exoneración del impuesto mínimo a la renta y depreciación a razón de 10% anual para los inmuebles de propiedad de dichas empresas. De conformidad con el Artículo 885 del Código Civil la concesión de Derechos a que se refieren las indicadas Bases califican como inmueble. Entendemos que el beneficio tributario referido también resulta aplicable en el caso indicado. Agradeceremos se confirme nuestra interpretación.

No somos competentes para responder la consulta.

48. Entendemos que al igual que en otros concursos de Promoción de la Inversión Privada en Empresas del Estado, la impugnación puede incluso referirse a los documentos presentados. Agradeceremos se confirme esta posición.

Si.

49. Consideramos que la fianza de impugnación establecida por la Sección 6.9 de las Bases es sumamente elevada. Sugerimos que al igual que en otros Concursos de Promoción de la Inversión Privada en Empresas de Estado se establezca un monto proporcional que en este caso podría ser US\$ 10,000.00 (Diez mil dólares Americanos).

No consideramos apropiado reducir la fianza de impugnación.

50. Requerimos se expliquen las razones por las cuales el Hotel de Machu Picchu Ruinas se adjudica en concesión y no en venta.

El Cepri ha determinado la fórmula de transferencia al sector privado más segura y apropiada, de acuerdo a las circunstancias.

51. Requerimos se indique la categoría de cada uno de los establecimientos de hospedaje objeto del Concurso mencionado de conformidad con las pautas que al respecto establece el Reglamento de Establecimientos de Hospedajes aprobado por Decreto Supremo N° 12-94-ITINCI.

En caso la calificación de los hoteles no esté adecuada a dicho reglamento, agradeceremos se sirvan indicar la calificación que se les ha aplicado a los mismos así como la disposición legal conforme la cual se ha llevado a cabo la calificación.

Ver la categorización de la pregunta N° 8 del memo de información.

52. Consideramos pertinente se nos indique los detalles de la zonificación correspondiente a la ubicación del Hotel Seminario San Antonio Abad del Cusco y Hotel Machu Picchu Ruinas de conformidad con el Reglamento Nacional de Construcciones; así como cualquier otra restricción o características especial establecida por razones municipales, urbanísticas o de otra índole.

La zonificación es compatible con el funcionamiento de un hotel.

53. Según las facultades de la CEPRI establecidas en la Sección 1.8 de las Bases es factible entender que la CEPRI podría suspender incluso el propio acto de subasta y hasta rechazar la oferta que resulte ganadora. Requerimos una explicación detallada de las facultades así como sus limitaciones conforme la sección 1.8. indicada.

Remitirse a la respuesta a la consulta N° 1.

54. ¿Cuál es la fecha límite para suscribir el Acuerdo de Confidencialidad ?

El 19 de enero de 1994.

55. ¿ Es posible que sólo uno de los miembros de un Consorcio haya suscrito el Acuerdo de Confidencialidad ?

Si, en estricto cumplimiento del 2º párrafo de la sección 2.3. de las Bases.

56. De conformidad con la Sección 2.3. de las Bases el Contrato de Cesión de Posición Contractual a la persona jurídica constituida o por constituirse requiere la aprobación previa y por escrito del CEPRI. ¿Cuál es el plazo para presentar dicho Contrato ? ¿Cuál es el plazo dentro del cual el CEPRI emitirá dicha aprobación ?

El plazo para presentar la Cesión de Posición Contractual a favor de la persona jurídica conformada por los miembros del consorcio, es de diez (10) días hábiles contados a partir de la adjudicación de la Buena Pro.

El CEPRI aprobará o desaprobará dichos contratos dentro de los 10 días hábiles posteriores a su presentación.

57. Requerimos se indique si el concepto de Ingresos Brutos considerado en la Sección 5.3 de la Cláusula Quinta se refiere a ingresos antes de deducir los tributos correspondientes.

El monto facturado por todo tipo de actividad, ya sea por la transferencia de bienes o servicios, sin incluir el impuesto general a las ventas ni los recargos por servicios.

58. De conformidad con el Artículo 885 del Código Civil las concesiones correspondientes al Hotel de Seminario San Antonio Abad del Cusco y Hotel de Machu Picchu Ruinas califican como bienes inmuebles. Por lo tanto, entendemos que pueden ser gravadas con hipoteca para efectos de presentar las garantías requeridas por el Programa de Promoción Empresarial. Agradeceremos confirmar esta posición.

No. la Circular CEPRI N° 02-94 establece que el Programa de Promoción Empresarial no es aplicable a los hoteles ofertados en la modalidad de concesión.

59. Consideramos que el Cronograma de Actividades necesaria-mente va a incluir la fecha en que comunicará los términos y condiciones del Programa de Promoción Empresarial.

Los términos y condiciones han sido comunicado en la Circular N° 02-94

60. Requerimos se indique con exactitud los alcances de las instrucciones que CEPRI emitirá dentro de los 50 días contados a partir de la adjudicación de la Buena Pro.

El CEPRI indicará cómo debe hacerse el pago total, en caso de venta al contado, o el pago de la cuota inicial, en caso de venta a plazos.

61. Requerimos se indique si existe un tratamiento diferenciado, ya sea en el puntaje o en cualquier otro aspecto, para los postores que apliquen al Programa de Promoción Empresarial.

No.

62. Deseamos que nos confirmen que el CEPRI-HOTELES DE TURISTAS DEL PERU recabará y pondrá a disposición de los participantes las autorizaciones corporativas internas (copias certificadas de las Actas de Junta General de Accionistas ) de cada una de las Empresas (ENTUR PERU S.A., ERTUR S.A., KUELAP RENOM S.A. Y EMTURIM S.A.), mediante las cuales se aprobarán la venta de los respectivos Hoteles que son de propiedad de dichas empresas, dentro del marco de la Subasta Pública Internacional convocada por el CEPRI-HOTELES DE TURISTAS DEL PERU, así como se aprobarán los textos de los respectivos contratos y se nombrarán a los apoderados que representará a la empresa en la celebración y firma de los Contratos de Compra-Venta correspondientes.

Los poderes obran en la Sala de Datos. No es necesaria la aprobación de contrato alguno por parte de las empresas a privatizarse.

63. Se consulta si los participantes están facultados a solicitar la exhibición de documentos y/o de información que no esté disponible en la Sala de Datos ?

Si. sujeta a las limitaciones materiales del caso.

64. Sugerimos que el CEPRI-HOTELES DE TURISTAS DEL PERU establezca el plazo dentro del cual prestará su consentimiento escrito o formulará sus observaciones al texto del Contrato de Cesión de Posición Contractual a que se refiere el numeral 2.3 de las Bases, así como establezca un plazo razonable para que las partes que intervendrán en dicho Contrato absuelvan las observaciones, y suscriban el Contrato.

Nos remitimos a la respuesta a la Consulta N° 56.

65. Puede darse el caso que uno de los miembros del consorcio sea una persona jurídica que se encuentre pendiente de inscripción en los Registros Públicos y que dicha persona jurídica sea la cesionaria de las obligaciones y derechos del consorcio con arreglo al Contrato de Cesión de Posición Contractual referido en el numeral 2.3. ?

Si, siempre y cuando dicha persona jurídica esté conformada por los restantes miembros del consorcio, en las proporciones en que conformaron dicho consorcio.

66. Es admisible que la persona jurídica que se encuentre pendiente de inscripción en los Registros Públicos, referida en la pregunta 4 anterior, en esa condición celebre y suscribir los correspondientes Contratos de Compra-Venta de los Hoteles respecto de los cuales obtuvo la Buena Pro.

Si y en estricta aplicación de lo establecido en el artículo 3º de la Ley General de Sociedades.

67. Se consulta si el consorcio puede nombrar a un Representante Alterno, que sustituya al titular, con los mismos poderes en caso de ocurrir ausencia o impedimento de éste último ?

Si.

68. De acuerdo a lo señalado en el párrafo cuarto del numeral 2.4, debemos entender que el Poder en favor del Representante Legal no requiere ser otorgado por Escritura Pública, bastando que conste en un documento privado con firma legalizada ante Notario Público ?

En caso de persona jurídica el poder es por escritura pública o por acta extendida de conformidad con el artículo 18 de la Ley General de Sociedades; tratándose de persona natural, poder por escritura pública necesariamente. En el caso de empresa extranjera se estará a lo dispuesto en el 5to. párrafo del numeral 2.4. de las bases.

69. Se pregunta si dentro de la facultad discrecional que el CEPRI-HOTELES DE TURISTAS DEL PERU se ha reservado de acuerdo al último párrafo del numeral 4.1., se incluye la de modificar la versión final del contrato de compra-venta referido en el numeral 4.1. así como la del contrato de concesión referido en el numeral 4.1.2 ?

No. la versión final no será modificada.

70. En relación al contrato definitivo a que se hace referencia en el numeral 4.1., se consulta si el CEPRI, HOTEL DE TURISTAS DEL PERU reconsideraría alguna(s) recomendación(es) a propuesta(s) o sugerencia(s) al proyecto de contrato que no fueron incorporadas al texto definitivo, en base a una petición de reconsideración fundamentada de uno o más participantes, formulada luego de haber recibido dicho texto definitivo ?

No.

71. Solicitamos se aclare cuál es el significado y alcances que tiene la frase "por cada unidad de venta ofertada" contenida en el primer párrafo del numeral 5.4. de las Bases. Significa que se presentará una carta-fianza por cada unidad de venta que el postor oferte comprar, siendo el valor garantizado de cada una de dichas fianzas el equivalente al 25% del precio base de la unidad de venta cuya compra respalde la garantía ?
- Se especifica en la Circular 03-94. Puede usarse una carta fianza por la totalidad de Unidades de Venta ofertadas.
72. Existe una fecha límite hasta la cual el CEPRI puede ejercer la facultad de modificar las Bases, de acuerdo al cuarto párrafo del numeral 3.1. ?
- No.
73. ¿Cuál es el plazo que mediará entre la fecha de entrega de los Sobres N° 1 y N° 2 y la fecha de apertura del sobre N° 2 ?
- Ver cronograma de la Circular N° 01-94.
74. ¿Cuál es plazo dentro del cual la CEPRI resolverá en segunda y última instancia la apelación a que se refiere el último párrafo del numeral 6.8 de las Bases ?
- Es COPRI el que resuelve en segunda y última instancia y no tiene plazo para resolver.
75. Se pregunta si en opinión de la CEPRI, una sociedad anónima constituida en el Perú en la que más del 50% de su capital social es de propiedad de extranjeros se encuentra comprendida dentro de restricción a que se refiere el numeral 9.1 ?
- Si.
76. Se pregunta cuando se comunicará a los participantes el anexo N° 8 que contenga la relación de los trabajadores, si número de libreta electoral y su remuneración actual ?
- Favor remitirse a la respuesta a la consulta N° 20.
77. La remuneración indicada en el anexo 8 sería la que se pagará a dichos trabajadores durante el período de seis meses, de acuerdo al numeral 8.1 de las Bases ?
- Favor remitirse a la respuesta a la consulta N° 4.
78. Se pregunta cuál será la vigencia de la Declaración Jurada de compromiso de reserva a que se refiere el numeral 2.1?
- 12 meses siguientes a la adjudicación de la Buena Pro.
79. Se consulta si se le concederá al adjudicatario de la Buena Pro garantía del Estado Peruano a que se refiere el artículo 2 de Ley N° 25570, en lo referente a la obligación de saneamiento por vicios ocultos que pudieran tener los Hoteles adquiridos ?

Los adjudicatarios de la Buena Pro tienen derecho a solicitar las garantías a que se refiere el artículo 2 de la Ley 25570.

80. Con respecto a lo señalado en el numeral 1.5 y 1.9, debemos indicar que de acuerdo a la información que hemos recogido de la Sala de Datos, hemos comprobado lo siguiente:
1. En los casos del Albergue Machu Picchu, el Hotel de Turistas de Puerto Maldonado, el Hotel de Turistas de Monterrey, el Hotel de Turistas de Tacna, el Hotel de Turistas de Moquegua, el Hotel de Turistas de Moyobamba y el Hotel de Turistas de Ilo, en la fecha en que se practicó el análisis, no se contaba en la Sala de Datos con los documentos de la titulación del inmueble (copia literal de dominio y certificado de gravámenes).
  2. Con respecto al Hotel de Turistas de Nazca, hemos comprobado de la lectura de la documentación concerniente a la titulación de este inmueble, la existencia de una segunda inscripción de dominio a favor del Gobierno Regional de los Libertadores de Warí, con fecha de inscripción el día 26 de julio de 1994. Este asiento no ha sido cancelado. En tal virtud el propietario actual de dicho inmueble resulta ser el Gobierno de la región antes mencionada.
  3. Con respecto al Hotel de Turistas de Trujillo, de acuerdo a la documentación realizada existe una traslación de dominio a favor del Gobierno Regional de la Región La Libertad, que corre inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble de Trujillo. Este asiento no ha sido cancelado.

Exponemos estas observaciones a fin que el CEPRI practique las subsanaciones legales necesarias, así como para que la documentación faltante sea incorporada a la Sala de Datos notificado a los participantes.

Se ha procedido al saneamiento correspondiente, lo que aparece de la nueva documentación disponible en el Data Room.

81. Se consulta con respecto a si aquél postor que presente una oferta para adquirir la unidad de venta N° 34, tiene la obligación de invertir el Seminario San Antonio Abad, la suma indicada en el Acápito b. del punto 2 de la circular CEPRI 001-94 o si la inversión en dicho inmueble puede estar considerada como parte del monto global que se compromete a invertir.

Es parte y debe ser especificado en lo que corresponde a Seminario San Antonio Abad. La inversión a que se refiere el Acápito b. del punto 2 es la inversión máxima computable calificada.

82. En el caso que un postor desee formular una oferta por la unidad de venta N° 34 y por uno o dos Hoteles adicionales no comprendidos dentro de dicha unidad, podría dicho postor condicionar la adquisición de dichos Hoteles adicionales a que obtenga la Buena Pro sobre la Unidad de Venta N° 34 ?

No.

83. Solicitamos a la CEPRI-HOTELES DE TURISTAS DEL PERU que considere incrementar de 25% a 33 1/3% el factor que se utilizará para calcular el valor de las inversiones comprometidas a efectos de determinar el valor final de cada Oferta Económica, de acuerdo al segundo párrafo del numeral 6.4.

No es admisible la petición.

84. En relación al numeral 6.4., se pregunta cómo se calcula el valor presente del compromiso de inversión durante el primer año ?

No se descuenta y es igual al valor corriente.

85. Se pregunta si la CEPRI-HOTELES DE TURISTAS DEL PERU tiene contemplado que dentro de las condiciones previas a la fecha del cierre se incluya la celebración de contratos de estabilidad jurídica entre el Estado y los postores ganadores, al amparo del Decreto Legislativo N° 757.

No. Sin embargo, el adjudicatario de la buena pro podrá solicitar la suscripción de dichos convenios de acuerdo a ley.

86. Adjudicación de unidades de venta.

Entendemos que, en caso que algunas de las unidades de venta no tengan ninguna oferta, el monto al computarse la sumatoria será equivalente al 70% del precio base. Quisiéramos reclamar que esta cifra penaliza excesivamente al comprador de las unidades de venta 34 y 35, y que tal ponderación debería ser del 50% como mucho.

No.

87. Programa de Promoción Empresarial

Agradeceríamos nos aclare si un comprador de la unidad 34 tendría acceso a dicho programa para la compra de tres unidades individuales adicionales.

Si, siempre que cumpla con los requisitos del Programa.

88. En el punto 2.5 del capítulo 11 dice "... emitida por un Banco Peruano incluido en la relación contenida en el anexo N° 7..." sin embargo, en dicho anexo N° 7 no figura ningún Banco Peruano.

¿ Cuáles Bancos Peruanos pueden emitir las Fianza de Garantía de Presentación de Sobres y la Fianza de Validez y Vigencia de la Oferta Económica.

La respuesta a ésta pregunta está dada en la respuesta a la consulta N° 6.

89. En el punto 3.1. del capítulo III dice "... indicando dirección, teléfono y fax en la ciudad de Lima...". Nosotros y nuestro representante legal hemos fijado nuestra dirección, teléfono y fax en la ciudad de Arequipa.



Es absolutamente indispensable fijar dirección, teléfono y fax en la ciudad de Lima ?

Si.

90. En el apartado A del punto 5.3 del capítulo V dice "... legalizado notarialmente en Lima...". Considerando que la constitución de nuestra empresa y los poderes de nuestro representante legal se encuentran inscritos en el Registro Mercantil de los Registros Públicos de la ciudad de Arequipa. Para acreditar las facultades de nuestro representante legal, aceptarán ustedes. Certificado Literal en original emitido por los Registros Públicos de la ciudad de Arequipa.

Debe acompañarse copia auténtica del título respectivo y documento que acredita indubitadamente su inscripción en el registro pertinente.

91. En el punto 6.4 del capítulo VI menciona que las Ofertas Económicas serán evaluados tomando en consideración el monto de precio a pagar (P) y el valor presente de los compromisos anuales de inversión (I).

El valor presente o valor actual debe ser calculado a la fecha de la Oferta Económica o a la fecha de cierre.

Al 01 de enero de 1995.

92. Cláusula 2.5.

Sugerimos eliminar esta cláusula, puesto que "la garantía será ejecutada en caso el participante no cumpla con presentar los Sobres 1 y 2, en las condiciones señaladas en las Bases". Estas condiciones incluyen formalidades que podrían ser difíciles de cumplir como legalización consular y autenticación del Ministerio de Relaciones Exteriores del Perú. Las Bases (cláusula 6.2.) no especifican si la garantía será devuelta al postor en caso de no poder subsanar omisiones o defectos (ditto: desestimaciones según cláusulas 5.5. y 5.6.). El riesgo parece fuera de proporción con el beneficio que CEPRI pueda perseguir con esta exigencia, ya que la seriedad de las ofertas se garantiza con la fianza que establece la cláusula 5.4.

Nos remitimos a la respuesta a la consulta N°9.

93. Cláusula 5.3.

Sugerimos eliminar el requisito que todos los postores presenten los documentos a que se refieren los incisos a, b y d, con legalización consular y autenticación del Ministerio de Relaciones Exteriores del Perú por gastos y tiempo involucrados en estos trámites.

Sugerimos que esta exigencia será establecida solamente para las ofertas ganadoras que puedan cumplir entre la fecha de la Buena Pro y la Fecha de Cierre.

No es aceptable la sugerencia.

94. En el punto 1.3. de las Bases se señala que el proceso de Promoción de la Inversión Privada en los Hoteles de Turistas, implica la transferencia de activos y de derechos de concesión. Más adelante se señala que los activos se encuentran totalmente saneados legalmente. No se manifiestan acerca de los derechos de concesión. Sería conveniente que en las Bases se prestara una declaración similar.

Los derechos de concesión están saneados.

95. En el punto 1.4 de las Bases no se define el término "Concesión de Derechos". Consideramos importante que tal concepto se encuentre determinado en este punto, dado que sería el objeto de transferencia para dos de los Hoteles en el proceso de privatización. Sería importante se haga alusión a dicho término en las partes pertinentes de las Bases.

La concesión de derechos se encuentra suficientemente definida en los contratos correspondientes.

96. En el punto 1.4. de las Bases no se define el término "Contrato de Concesión de Derechos". Consideramos importante que el término "Contrato de Concesión de Derechos" se encuentre determinado con precisión, puesto que será el contrato a suscribirse para dos de los hoteles incluidos se haga alusión a dicho término en las partes pertinentes de las Bases.

Nos remitimos a la respuesta anterior.

97. Consideramos que el segundo párrafo del punto 1.6 de las Bases es nulo. No es posible renunciar al derecho de acción.

No compartimos su opinión.

98. Consideramos que el último párrafo del punto 1.9 de las Bases de nulo, pues no se puede sostener la exención de responsabilidad por dolo propio. Consideramos de vital importancia, para la celebración de los contratos, que esté presente en todo momento la buena fe de las partes, la cual incluye el deber de veracidad.

No compartimos su opinión, que se refiere a situación distinta a la prevista.

99. En relación al punto 2.4. de las Bases, consideramos importante que existan, por los menos, dos representantes legales para cubrir cualquier eventualidad en las fechas en que su presencia sea imprescindible. Las Bases sólo contemplan el nombramiento de un representante legal.

Favor remitirse a la respuesta a la consulta N° 67.

100. Consideramos importante que se establezca la posibilidad de hacer consultas a las circulares que emita la CEPRI, dado que éstas pueden modificar el contenido de las Bases.

No es posible.

101. ¿ Es obligatorio presentar un compromiso de inversión en el Sobre N° 2 ?

Dependerá de la unidad de venta.

102. En relación al capítulo VIII de las Bases, sería importante que se garantice que todo derecho laboral de los trabajadores de las empresas ha sido cancelado y que éstos no tienen ningún beneficio social ni reclamación pendiente.

Los pasivos de los hoteles a partir de la fecha de cierre son de cargo del comprador.

103. Sería importante se precise con claridad que el período de seis (6) meses de contrato de plazo fijo, a que se refiere el punto 8.1. de las Bases, se contará a partir de la fecha de cierre.

Favor remitirse a la respuesta dada a la consulta N° 4.

104. Sería importante se modifique el punto 9.4. de las Bases, en el sentido de prever la competencia de los jueces y tribunales del Cercado de Lima. Pues, la jurisdicción del Perú comprende diferentes competencias territoriales.

Estese a lo indicado en los contratos correspondientes.

**CIRCULAR CEPRI 04-95**

(24 de abril de 1995)

De acuerdo a lo establecido en el Capítulo III de las Bases de la Tercera Subasta Pública Internacional para la Transferencia de los Hoteles de Turistas (las Bases), se comunica a los señores Participantes la siguiente rectificación:

**HOTEL DE TURISTAS DE TINGO MARÍA - Precio Base**

Se rectifica el Precio Base del Hotel de Turistas de Tingo María. Como consecuencia de esta rectificación se modifican las Bases en los siguientes términos:

**Referencia -**

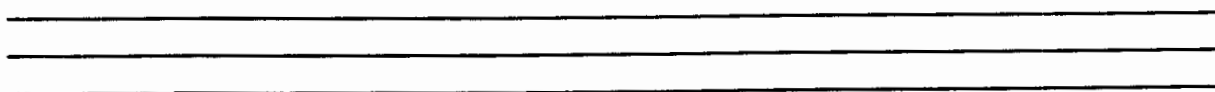
ANEXO Nro. 5(C) - CONFORMACIÓN DE LAS UNIDADES DE VENTA Y PRECIOS BASE (página N°43)

**Dice:**

Unidad de Venta	Hotel de Turistas	Precio Base (en US\$)	Compromiso de Operación como Hotel (años)
06	Chiclayo	2'859,400	3
20	Tingo María	461,300	3

**Debe decir:**

Unidad de Venta	Hotel de Turistas	Precio Base (en US\$)	Compromiso de Operación como Hotel (años)
06	Chiclayo	2'859,400	3
20	Tingo María	<b>560,150</b>	3



**CIRCULAR CEPRI 04-95**

(24 de abril de 1995)

De acuerdo a lo establecido en el Capítulo III de las Bases de la Tercera Subasta Pública Internacional para la Transferencia de los Hoteles de Turistas (las Bases), se comunica a los señores Participantes la siguiente rectificación:

**HOTEL DE TURISTAS DE TINGO MARÍA - Precio Base**

Se rectifica el Precio Base del Hotel de Turistas de Tingo María. Como consecuencia de esta rectificación se modifican las Bases en los siguientes términos:

Referencia.-

ANEXO Nro. 5(C) - CONFORMACIÓN DE LAS UNIDADES DE VENTA Y PRECIOS BASE (página N°43)

**Dice:**

Unidad de Venta	Hotel de Turistas	Precio Base (en US\$)	Compromiso de Operación como Hotel (años)
06	Chiclayo	2'859,400	3
20	Tingo María	461,300	3

**Debe decir:**

Unidad de Venta	Hotel de Turistas	Precio Base (en US\$)	Compromiso de Operación como Hotel (años)
06	Chiclayo	2'859,400	3
20	Tingo María	<b>560,150</b>	3

---



---



---