



**SOCIEDAD DE  
BENEFICENCIA  
AREQUIPA**

*Al servicio del desarrollo social*

**BASES DE LICITACION PRIVADA ESPECIAL  
PARA LA CONCESION DEL HOTEL AREQUIPA**

**LICITACION PRIVADA ESPECIAL N° 001-2024-SBA**

**SEGUNDA CONVOCATORIA**

**Arequipa-2024**

# BASES DE LICITACION PRIVADA ESPECIAL PARA LA CONCESION DEL HOTEL AREQUIPA

## INDICE

|   |    |
|---|----|
| CAPITULO I .....  | 4  |
| 1. ANTECEDENTES .....   | 4  |
| 2. GENERALIDADES .....  | 5  |
| 3. ENTIDAD QUE CONVOCA .....  | 5  |
| 4. BASE LEGAL .....   | 5  |
| CAPITULO II .....   | 6  |
| 1. OBJETO DE LA CONCESION .....   | 6  |
| 2. CONDICIONES DE LA CONCESION.....                                       | 9  |
| 2.1. De la obtención del expediente técnico del proyecto.....             | 9  |
| 2.2. De la inversión en obras civiles.....                                | 9  |
| 2.2. De la contribución .....   | 9  |
| 2.3. de las obligaciones del Concesionario.....                           | 10 |
| 3. VALORES REFERENCIALES .....  | 11 |
| 4. REQUISITOS PARA SER POSTORES .....                                     | 11 |
| 5. REQUISITOS DE CALIFICACION .....                                       | 12 |
| 6. IMPEDIMIENTOS PARA SER POSTOR.....                                     | 14 |
| 7. DE LAS GARANTIAS .....   | 14 |
| 7.1. Garantía de fiel cumplimiento de inversión en obras civiles. – ..... | 14 |
| 7.2. Garantía de fiel cumplimiento de contrato. – .....                   | 14 |
| CAPITULO III .....  | 15 |
| 1. CONVOCATORIA.....  | 15 |
| 2. VENTA DE BASES .....   | 15 |
| 3. REGISTRO DE PARTICIPANTES.....   | 15 |
| 4. PRESENTACION DE PROPUESTAS.....  | 15 |
| 5. EVALUACION, CALIFICACION Y OTORGAMIENTO DE BUENA PRO .....             | 16 |
| 5.1 Evaluación.....   | 17 |
| 5.2 Calificación.....   | 17 |
| 4.2.1. Propuesta económica (puntaje máximo 60 puntos) .....               | 18 |
| 5. FIRMA DEL CONTRATO .....   | 18 |
| 6. CRONOGRAMA .....   | 19 |
| 7. DISPOSICIONES FINALES .....  | 20 |

*per*

*@*

*91*

8. ANEXOS ..... 21

ANEXO 01 ..... 22

ANEXO 02 ..... 38

ANEXO 03 ..... 39

ANEXO 04 ..... 41

ANEXO 05 ..... 43

ANEXO 06 ..... 47

ANEXO 07 ..... 48

ANEXO 08 ..... 49

ANEXO 09 ..... 55

ANEXO 10 ..... 56

ANEXO 11 ..... 57

ANEXO 12 ..... 58

ANEXO 13 ..... 59

FORMATO 1 ..... 62

*pers*

*R*

*1*

## CAPITULO I

### 1. ANTECEDENTES

La Sociedad de Beneficencia de Arequipa es propietaria de un bien inmueble ubicado en la calle Piérola 201 Provincia y Departamento de Arequipa, denominado Hotel Arequipa en el mismo anteriormente funcionaba el Hotel Presidente.

El hotel presidente ha sido desarrollado en junio del 1962 (según refieren los planos existentes) y la construcción fue inaugurada en el año 1966.

A raíz del terremoto del 23 de junio del 2001, el edificio sufrió serios daños en el sistema de mampostería y muros, sin llegar al colapso estructural, ya que el sistema constructivo de este hotel es el a porticado y la división de habitaciones se hizo con muros de ladrillo y revestimiento de mortero de cemento y arena.

En cuanto mobiliario no se cuenta con los muebles y enseres de dicho hotel de dicho hotel quedando algunos los mismos que son obsoletos debido al tiempo transcurrido resultado necesario la implementación de equipos nuevos, modernos y digitalizados. El hotel presidente ha estado sin uso ni explotación económica durante más de 20 años.

El proyecto se refiere al uso, remodelación y explotación económica del "hotel presidente" la iniciativa es autosostenible y cumple con los principios del decreto legislativo N° 1224 y su reglamento.

Por lo que es necesario generar mecanismos para promover la inversión privada y que sea puesto en operatividad vía concesión lo que permitirá su habilitación, uso y explotación de dicha unidad económica a favor del concesionario, así como generar rentas para la Sociedad de Beneficencia de Arequipa para el desarrollo de sus fines institucionales, dirigidos a la promoción, atención y apoyo a niños adolescentes, jóvenes mujeres, ancianos y en general toda persona en situación de riesgo, abandono o con problemas psíquicos, sociales o corporales que menoscaban su desarrollo humano, así como la construcción, habilitación, conservación y administración de albergues, centros de acogida, asilos, cementerios y locales funerarios;

En base Decreto Legislativo N° 1411 que determina que los actos de administración respecto de los bienes inmuebles de las Sociedades de Beneficencia son válidos siempre que se destinen al cumplimiento de su finalidad o generen ingresos que contribuyan con dicho propósito y se rigen por el Código Civil.

Por acuerdo de Directorio de la Sociedad de Beneficencia de Arequipa, en sesión del 06 de junio ha determinado llevar a cabo el proceso de promoción de la inversión privada del Hotel Arequipa, habiéndose constituido para tal efecto una comisión especial, designados mediante Resolución de Directorio N° 045-2024, la misma que ha procedido a elaborar las Bases para la Licitación Privada Especial.

**2. GENERALIDADES**

Las presentes bases se refieren a la segunda convocatoria del proceso de Licitación Privada Especial de inmueble urbano para el desarrollo del **PROYECTO DE AMPLIACION - CONCESION, USO, REMODELACIÓN Y EXPLOTACIÓN DEL HOTEL PRESIDENTE**, que se efectuara en el bien inmueble ubicado en la Calle Piérola N° 201 cercado, provincia y Departamento de Arequipa, de propiedad de la Sociedad de Beneficencia de Arequipa inscrito en las fichas y/o partidas Registrales N° 105230 y 01126514 del Registro de Propiedad de la Zona Registral XII Sede Arequipa.

Específicamente, la Segunda convocatoria de la presente Licitación Privada Especial tiene por finalidad otorgar a personas naturales o jurídicas, nacional o extranjeras, la ejecución de obras civiles con inversión privada y la explotación a nivel de complejo Hotelero para que sea remodelado y explotado económicamente, así como brindar a través del Hotel Presidente todos los servicios relacionados con la actividad hotelera que comprenden entre otros: hospedaje, restaurante, estacionamiento, cine, teatro o centro de convenciones, sala de juegos y otras actividades complementarios a la actividad hotelera o turística.

En contraprestación a la inversión efectuada por el concesionario, la sociedad de beneficencia de Arequipa le otorgará la explotación del citado bien inmueble por el plazo de veinticinco años a efecto de que el inversionista recupere su inversión y obtenga una realidad promedio que le permitirá obtener utilidades para si entregar una contribución dineraria a la Sociedad de Beneficencia de Arequipa.

Las bases de la Licitación Privada Especial para la concesión del hotel Arequipa y sus anexos tendrán un valor de US \$ 1000,00 (un mil 00/100 dólares americanos) y se pondrán a la venta en el local de la Sociedad de Beneficencia Pública de Arequipa sitio Av. Goyeneche N° 341 del Cercado de Arequipa.

*Handwritten notes in blue ink:*  
- A checkmark-like mark at the top.  
- A large, stylized letter 'B' in the middle.  
- A checkmark-like mark at the bottom.

**3. ENTIDAD QUE CONVOCA**

Entidad : **SOCIEDAD DE BENEFICENCIA DE AREQUIPA**  
Dirección : **Av. Goyeneche N° 341- Cercado de Arequipa**  
RUC N° : **20120958136**

**4. BASE LEGAL**

El presente proceso está regido por:

- Constitución política del Perú
- Decreto Legislativo N° 295, que aprueba el Código Civil.
- Decreto Legislativo N° 728, Ley de Fomento del Empleo.
- Decreto Legislativo N° 1098, que aprueba la Ley de Organización y Funciones del Ministerio de la Mujer y Poblaciones Vulnerables y modificatoria.
- Decreto Legislativo N° 1411, Decreto Legislativo que regula la naturaleza jurídica, funciones, estructura orgánica y otras actividades de las Sociedades de Beneficencia, y modificatorias.
- Decreto Legislativo N° 1224 Decreto Legislativo del Marco de Promoción de la Inversión Privada mediante Asociaciones Público Privadas y Proyectos en Activos

- Decreto supremo 059-96-PCM mediante el cual se aprueba el texto único ordenado de normas con rango de ley que regula la entrega en concesión al sector privado de las obras publicas de infraestructura y de servicios públicos y su reglamento aprobado mediante el decreto supremo N° 060-96-PCM
- Decreto legislativo N° 1012 que aprueba la ley marco de asociaciones público privadas para la generación de empleo productivo y dicta normas para la agilización de los procesos de promoción de la inversión privada y su reglamento aprobado mediante decreto supremo N° 146-2008-EF
- El decreto supremo N° 008-98 PROMUDEH mediante el cual aprueban normas reglamentarias de Sociedades de beneficencias públicas y juntas de participación social cuya segunda disposición complementaria establece que el reglamento de actividad comercial de las beneficencias deberá establecer el régimen de concesiones por el que se permite la participación de un tercero en la explotación comercial en una obra, servicio o bien de su propiedad, sin perjuicio de que las concesiones se realizan observando la normatividad especial
- Decreto Legislativo N° 1598 Decreto Legislativo que Modifica La Ley N° 29408, Ley General de Turismo
- Ley 26961 Ley para el desarrollo de la actividad privada
- Decreto supremo N° 002-2000-ITINCI mediante el cual se aprobó el reglamento de establecimientos de hospedaje

## CAPITULO II

### 1. OBJETO DE LA CONCESION

El presente documento tiene por objeto seleccionar a los postores para otorgarles la concesión del Hotel Arequipa de propiedad de la Sociedad de Beneficencia de Arequipa ubicado en la calle Piérola N° 201 del cercado de Arequipa, provincia y departamento de Arequipa, cuyas características de área, distribución y otros, se encuentran detalladas en el Anexo 01 "Memoria descriptiva del hotel Arequipa"

El Hotel se Licita en el estado actual; así mismo se cuenta con el proyecto integral elaborado por **LA CORPORACION HOTELERA PRESIDENTE S.A.C.**, y actualmente la Sociedad de Beneficencia tiene los planos de Instalaciones eléctricas, Instalaciones mecánicas, Gas GLP, Instalaciones sanitarias, Instalaciones ACI, Arquitectura final estructura final y la "Licencia de Edificación Remodelación – ampliación y demolición, modalidad D" aprobado por la Municipalidad provincial de Arequipa y que incluye la aprobación del Ministerio de Cultura, por lo que el postor ganador deberá asumir el costo para obtener expediente técnico del proyecto denominado "**PROYECTO DE AMPLIACION – CONCESION, USO REMODELACION Y EXPLOTACION DEL HOTEL PRESIDENTE**", tramite y costo de renovación de la licencia de edificación y otros que deriven del proyecto.

**Ejecución de obras civiles por ambientes por piso:**

1. Sótano con área total m2 2312.52
2. 1er piso con área total m2 2013.05
3. 2do piso con área total m2 1382.70
4. 3er piso con área total m2 1521.83
5. 4to piso con área total m2 651.95
6. 5to piso con área total m2 441.18
7. 6to – 12avo piso área total m2 3088.26
8. Azotea área total m2 186.29

La Sociedad de Beneficencia tiene la siguiente información:

**Contenido del expediente técnico**

**1. Instalaciones eléctricas**

Documentos

- Especificaciones técnicas
- Memoria de cálculo
- Memoria descriptiva
- Anexos de calculo
  - ✓ MC Alimentadores Hotel Presidente
  - ✓ MC Derivados Hotel Presidente
  - ✓ MC Alimentadores Hotel Presidente
  - ✓ MC Derivados Hotel Presidente
  - ✓ MC Alimentadores Hotel Presidente
  - ✓ MC Derivados Hotel Presidente

*per*

*R*

*↑*

Planos

- Relación de planos (1)
- Leyenda y notas generales (1)
- Diagrama unifilar general (1)
- Diagramas unificables derivados (4)
- Alimentadores – (8)
- Montante alimentadores (1)
- Alumbrado – (14)
- Montante alumbrado
- Tomacorrientes – (14)
- Aire acondicionado –(14)
- Sistema eléctrico auxiliar – (13)
- Montante sistema eléctrico auxiliar (2)
- Alarma y detección – (13)
- Montante alarma y detección (2)
- Sistema cctv y accesos – (13)
- Sistema de tierra – (8)
- Montante sistema de tierra (1)

## 2. Instalaciones Mecánicas

### Documentos

- Especificaciones Técnicas Instalaciones de Aire Acondicionado y Ventilación (Sistema HVAC)
- Memoria Descriptiva Instalaciones de Aire Acondicionado y Ventilación (Sistema HVAC)

### Planos

- Detalles (6)
- AIRE-ACONDICIONADO (14)
- Ventilación mecánica (17)

## 3. Gas GLP

### Documentos

- Especificaciones técnicas - Instalaciones de gas natural
- Memoria descriptiva- Instalaciones de gas natural

### Planos

- Sistema de GLP – plantas y detalles (5)

## 4. Instalaciones Sanitarias

### Documentos

- Instalaciones Sanitarias Memoria descriptiva
- Instalaciones Sanitarias Memoria de calculo

### Planos

- Factibilidad (2)
- Instalaciones de agua – detalles, sótano, plantas 01- 04 ; plantas 05-techo ; esquema de alimentadores (21)
- Instalaciones de desagüe – detalles, sótano, plantas 01- 05 ; plantas 06-techo ; esquema de alimentadores (22)

## 5. Instalaciones ACI

### Documentos

- Sistema de agua contra incendios – memoria descriptiva
- Sistema de agua contra incendios – especificaciones técnicas

### Planos

- Plantas, cortes, detalles, esquema de cálculo hidráulico, isométrico de cuarto de bombas (22)

## 6. Arquitectura

### Documentos

*Handwritten notes in blue ink:*  
 - A signature or initials at the top.  
 - A circled letter 'D' in the middle.  
 - An arrow pointing upwards at the bottom.

- Memoria descriptiva

Planos

- Plano de ubicación (1)
- Cortes Elevaciones (8)
- Plantas (8)

**7. Estructura**

Planos

- Cimentación (5)
- Encofrados (10)
- Vigas (4)

**2. CONDICIONES DE LA CONCESION**

**2.1. De la obtención del expediente técnico del proyecto**

El postor ganador, deberá tener capacidad y liquidez financiera para obtener el expediente técnico denominado **“PROYECTO DE AMPLIACION – CONCESION, USO REMODELACION Y EXPLOTACION DEL HOTEL PRESIDENTE”** quien deberá solicitar a la **CORPORACION HOTELERA PRESIDENTE S.A.C.** y realizar un pago de **USD \$ 400,000.00 (CUATROCIENTOS MIL Y 00/00 DOLARES AMERICANOS).**

*pag*

**2.2. De la inversión en obras civiles**

El concesionario deberá realizar una inversión mínima de \$. 6'950860.417 USD para la ejecución de obras civiles elementales en el Hotel Arequipa, las que serán valorizadas por la Sociedad de Beneficencia de Arequipa mediante un perito a efectos de dar la conformidad.

*B*

El plazo máximo para la ejecución y culminación de las obras civiles es de un año contado a partir de la fecha de firma del contrato de concesión

*J*

**2.2. De la contribución**

Se otorgará a la Empresa ganadora de la Licitación un periodo de gracia de un año teniendo que pagar un Bono de Reconocimiento no reembolsable de \$ 80000.00 a favor de la Sociedad de Beneficencia de Arequipa.

Las mensualidades se comenzarán a pagar a partir del segundo año de licitado el inmueble tomando como valor referencial la siguiente escala:

|                 |                 |
|-----------------|-----------------|
| De 02 a 05 años | US \$ 29,000.00 |
| De 06 a 10 años | US \$ 39,000.00 |
| De 11 a 15 años | US \$ 49,000.00 |
| De 16 a 20 años | US \$ 59,000.00 |
| DE 21 a 25 años | US \$ 69,000.00 |

Dichas contribuciones incluyen el impuesto general a las ventas

Se ajustará un porcentaje anual de acuerdo al índice de inflación que publique el INEI

La duración de la concesión es de 25 años el mismo que comenzara a regir desde el momento de la entrega de la estructura pago de garantías y firma del contrato.

La contribución mínima mensual es de US \$ 29,000.00 dólares americanos cada cinco años tomando como referencia la propuesta básica ofrecida.

**2.3. de las obligaciones del Concesionario**

Se establecen las siguientes obligaciones para el concesionario:

- Capacidad y Liquidez financiera para la obtención del expediente técnico denominado "PROYECTO DE AMPLIACION – CONCESION, USO REMODELACION Y EXPLOTACION DEL HOTEL PRESIDENTE".
- El concesionario asumirá el financiamiento de remodelación, implementación, equipamiento, mantenimiento y explotación para el funcionamiento del hotel Arequipa es de cuenta y costo del Concesionario
- El concesionario permitirá que la sociedad de beneficencia de Arequipa supervise las obras civiles, quien designara previamente a los especialistas del caso pudiendo contratar a terceros para dicha supervisión
- La concesión se entregará exclusivamente a los especialistas del caso, pudiendo contratar a terceros para dicha supervisión
- La concesión se entregará exclusivamente para el funcionamiento del complejo hotelero: Hospedaje, restaurante, estacionamiento, cine, teatro o centro de convenciones estacionamiento vehicular privado y público, sala de juegos y otros relacionados al turismo.
- El concesionario deberá tener en consideración las normas de seguridad de defensa civil, salubridad e higiene reguladas por la normatividad vigente, garantizando al consumidor la seguridad y calidad del servicio. Estando a lo señalado en el párrafo anterior los productos que forman parte de la cadena de elaboración y determinación del producto final (expendio de alimentos) deberán contar en lo que sea necesario, con elementos que garanticen su preservación, es decir con adecuados sistemas de refrigeración y almacenamiento.
- Dentro de la infraestructura, es requisito, mantener el adecuado mobiliario y útiles propios del giro del negocio así como, un perfecto estado de conservación, limpieza y funcionamiento lo siguiente: la (s) cocinas, campana extractora, refrigeración, congeladora, baños, lugar de carga y descarga de los productos del giro del negocio, adecuada instalación del servicio eléctrico, limpieza de los ambientes (pisos, paredes) adecuada ubicación y evaluación de residuos sólidos, mantenimiento periódico del mobiliario, contar con un programa de higiene y saneamiento, cuidando el procedimiento de garantía sanitaria.
- La sociedad de beneficencia de Arequipa no tendrá ninguna responsabilidad frente a terceros respecto del daño que pudiera sufrir cualquier persona, luego de adquirir un servicio o producto que brinde el concesionario
- El concesionario deberá mantener en perfecto estado la propiedad de la sociedad de beneficencia de Arequipa, y entregarla con las mejoras propias de la ejecución de la obra al término de la concesión.

*Handwritten marks:*  
 A blue checkmark-like symbol.  
 A blue circle with a dot inside.  
 A blue arrow pointing upwards.

- El concesionario deberá brindar un servicio de hospedaje mínimo de categoría de cuatro estrellas, según autorización de la concesión
- El concesionario deberá gestionar y obtener por su propia cuenta y costo los permisos, licencias, autorizaciones y demás documentos necesarios para su funcionamiento y operatividad
- El concesionario deberá mantener a su personal en óptimo estado de higiene con la vestimenta adecuada para las labores que realice
- La sociedad de beneficencia de Arequipa no tendrá ninguna responsabilidad ni creará vínculo laboral alguno para con los trabajadores contratados bajo cualquier modalidad por el concesionario.
- El concesionario se compromete y obliga a no ceder ni arrendar total o parcialmente el inmueble
- Respetar el área concesionaria, sin invadir el área de los ambientes colindantes
- Mantener en perfecto estado el inmueble materia de concesión, incluyendo su equipamiento
- Cumplir con las obligaciones que se establezcan en el contrato

**3. VALORES REFERENCIALES**

La inversión mínima para las obras civiles ha sido fijada teniendo en consideración el valor referencial de \$ **6'950860.417 USD** que contiene el proyecto Integral de Remodelación y Construcción que deberá proporcionarla la **CORPORACION HOTELERA PRESIDENTE S.A.C.** previo pago del costo del expediente técnico.

La contribución mínima ha sido fijada teniendo en consideración los valores referenciales contenidos en la memoria descriptiva presentada por el Arq. Jimmy Luis Herrera Viza jefe de la Dirección de Proyectos e Infraestructura de la Sociedad de Beneficencia de Arequipa.

**4. REQUISITOS PARA SER POSTORES**

Podrán participar en la Licitación Privada Especial cualquier persona natural o jurídica, nacional o extranjera que reúna los siguientes requisitos:

- En caso que el participante sea un consorcio, se sujetarán a los requisitos establecidos en el Anexo 03 "Requisitos para Consorcio"
- Recibo de tesorería por la compra de bases para la primera convocatoria de la licitación pública especial para la concesión del hotel Arequipa (adjuntar copia del recibo)
- Tener a documentación actualizada de su personería: en caso de persona natural copia simple de DNI en caso de persona jurídica copia de registro de poderes actualizada y copia de DNI del representante legal
- Contar con el registro único del contribuyente actualizado
- No encontrarse registrado en INFOCORP y demás centrales de riego a nivel nacional e internacional
- No tener antecedentes penales ni judiciales

*Handwritten notes:*  
 P. 19  
 (circled 'h')  
 ↑

- La sola presentación a dicho proceso somete al postor a las bases, a la legislación peruana y a las decisiones que adopte la comisión especial de la Sociedad de Beneficencia de Arequipa
- Los postores de ser el caso deberán acreditar un operador con experiencia no menor de 05(cinco) años en administración de hoteles para lo cual se podrá acompañar copias de facturas, contratos comerciales, declaraciones juradas ante la SUNAT, constancias o certificaciones.
- Presentar **GARANTIA DE SERIEDAD DE OFERTA** mediante carta fianza de ejecución inmediata e incondicional otorgada por una entidad del sistema financiero nacional que garantice la suscripción del contrato por un monto igual a **10 UIT Unidades Impositivas Tributarias** vigentes a la fecha de emisión de la carta fianza, y con una vigencia de noventa días. esta garantía será devuelta al postor no ganador inmediatamente después de realizado el acto de evaluación y calificación de ofertas. En caso que el postor resulte ganador, esta garantía será devuelta a la suscripción del contrato de concesión.

**5. REQUISITOS DE CALIFICACION**

- Experiencia del postor en la especialidad en la ejecución de obras similares, durante los 10 años anteriores a la fecha de la presentación de ofertas que se computarán desde la suscripción del acta de recepción de obra Acreditación

Se considerará obra similar a: ejecución integral de la arquitectura e ingeniería definitiva de proyectos de edificios institucionales, administrativas, edificios de oficinas establecimientos de servicios públicos, hoteles y/o edificios de gran complejidad con 12 pisos cada uno debiendo la sumatoria de montos contratados de los servicios ser igual o superior a \$ 6'950860.417 USD se aceptarán un máximo de 03 (tres) contratos

La experiencia del postor se acreditará con copia simple de: (i) contratos y sus respectivas actas de recepción de obra; (ii) contratos y sus respectivas resoluciones de liquidación; o (iii) contratos y sus respectivas constancias de prestación o cualquier otra documentación de la cual se desprenda fehacientemente que la obra fue concluida, así como el monto total que implicó su ejecución; correspondientes a un máximo de veinte (20) contrataciones.

- El postor deberá ofertar la concesión de un hotel mínimo de 4 estrellas presentando una declaración jurada debidamente legalizada
- Presentar propuesta del plantel profesional clave para la ejecución del proyecto, aquél que resulta esencial para la ejecución.

pag

P

↑

| PERSONAL CLAVE                                  |   |  |
|---|---|--|
| CARGO   | PROFESION   | EXPERIENCIA  |
| RESIDENTE DE OBRA                               | Arquitecto o Ing. Civil con formación académica a nivel de Título profesional con colegiatura           | Deberá de acreditar una experiencia profesional Mínima SESENTA (60) MESES como residente y/o supervisor de obras en la especialidad de edificios comerciales hoteleros o afines considerando el área de intervención y área construida del proyecto. |
| ESPECIALISTA EN ESTRUCTURAS                     | Ing. Civil con formación académica a nivel de Título profesional con colegiatura.                       | Deberá de acreditar una experiencia profesional Mínima VEINTICUATRO (24) MESES como especialista en diseño y calculo estructural, deberá acreditar la especialidad   |
| ESPECIALISTA EN ARQUITECTURA                    | Ing. Civil con formación académica a nivel de Título profesional con colegiatura.                       | Deberá de acreditar una experiencia profesional Mínima VEINTICUATRO (24) MESES como especialista en Arquitectura y acondicionamiento de espacios arquitectónicos, deberá acreditar la especialidad.  |
| ESPECIALISTA EN INSTALACIONES ELECTRO MECANICAS | Ing. Eléctrico y/o Mecánico con formación académica a nivel de Título profesional con colegiatura.      | Deberá de acreditar una experiencia profesional Mínima VEINTICUATRO (24) MESES como especialista en instalaciones electro mecánicas, deberá acreditar la especialidad.   |
| ESPECIALISTA EN INSTALACIONES SANITARIAS        | Ing. SANITARIO con formación académica a nivel de Título profesional con colegiatura.                   | Deberá de acreditar una experiencia profesional Mínima VEINTICUATRO (24) MESES como especialista en instalaciones Sanitarias, deberá acreditar la especialidad.  |
| INGENIERO DE SEGURIDAD                          | Ing. De seguridad y/o ingeniero industrial o afines con especialidad en seguridad y salud en el trabajo | Deberá de acreditar una experiencia profesional Mínima TREINTA (30) MESES como especialista en Seguridad y salud en el trabajo acreditando la especialidad.  |

*2009*

*P*

*↑*

Los Requisitos deberán estar anexados a la propuesta técnica  
Los postores que no cumplan con estos requisitos automáticamente quedaran descalificados

### 6. IMPEDIMIENTOS PARA SER POSTOR

- Personas naturales o jurídicas impedidas expresamente por Resolución Judicial o administrativa
- Las personas inhabilitadas para contratar con el estado o aquellas que hayan sido declaradas judicialmente en quiebra y que no son sujetos de crédito
- Las personas naturales o jurídicas que incumplan con la presentación de los requisitos establecidos en los lineamientos.
- Las personas comprendidas en el artículo 1366 del código civil en lo que corresponda, así como las que habiendo sido concesionarias hayan dejado de serlo por incumplimiento del contrato respectivo.

### 7. DE LAS GARANTIAS

El postor que obtenga la Buena Pro, presentara a la suscripción del contrato de concesión las siguientes garantías:

*pegi*

#### 7.1. Garantía de fiel cumplimiento de inversión en obras civiles. –

Consistente en cartas fianzas incondicional, solidaria, irrevocable y de realización automática sin beneficio de excusión ni división, por un monto igual al 10% del monto mínimo establecido para la inversión, otorgada por una empresa del sistema financiero nacional y con una vigencia de un año. Esta garantía será entregada luego de que al postor se le adjudique la buena pro y antes de que se venza el plazo para la suscripción del contrato de concesión. Le será devuelta al término de la ejecución de las obras civiles y contra entrega de la garantía de fiel cumplimiento de contrato que se establece seguidamente. Para los efectos de acreditar el cumplimiento de contrato que se establece seguidamente. para los efectos de acreditar el cumplimiento de inversión en obras civiles el concesionario presentara un balance específico de las obras civiles ejecutadas a efecto que la sociedad de beneficencia Arequipa preste por escrito su conformidad, pudiendo previamente, corroborar la información con personal técnico especializado.

*(R)*

*↑*

#### 7.2. Garantía de fiel cumplimiento de contrato. –

consistente en cartas fianzas incondicional, solidaria, irrevocable y de realización automática sin beneficio de excusión ni división, que será entregada al termino de las obras civiles y con la conformidad del supervisor de obra designado por la SBA por un monto igual a la suma de doce meses de renta ofertada, otorgada por una empresa del sistema financiero nacional y con una vigencia igual al plazo del contrato de arrendamiento o de vigencia anual renovable a su vencimiento tantas veces sea necesario mientras dure el contrato de arrendamiento. Es obligación del concesionario entregar esta garantía dentro del plazo de 30 días de culminadas las obras civiles, en caso contrario el contrato de concesión podrá ser resuelto de pleno derecho, conforme a lo establecido en el artículo 1429 del

código civil por la Sociedad de Beneficencia de Arequipa mediante carta notarial que expresa el incumplimiento y con 15 días de anticipación. Esta garantía cubra el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones contractuales del concesionario y le será devuelta al término del contrato y con la conformidad de recepción del inmueble.

En caso se resuelva el contrato por incumplimiento de las garantías establecidas, o por alguna otra causa imputable al Concesionario, todas las obras realizadas hasta la fecha de Resolución del contrato, quedaran a favor de la Sociedad de Beneficencia de Arequipa, sin derecho a reclamo y/o reembolso por parte del concesionario y sin perjuicio de las acciones legales propias del incumplimiento del contrato. Facultado el concesionario a la sociedad de la beneficencia de Arequipa a efectuar nuevamente el proceso para concesionar el hotel

### CAPITULO III

#### 1. CONVOCATORIA

La segunda convocatoria a la Licitación Privada Especial para la concesión del Hotel Arequipa se realiza a través de su publicación en la página WEB de la Sociedad de Beneficencia de Arequipa.

#### 2. VENTA DE BASES

Las personas interesadas podrán adquirir, previo pago correspondiente, las bases de la segunda convocatoria de licitación privada especial para la concesión de hotel Arequipa en ventanilla de recaudación de inmuebles de la Sociedad de Beneficencia de Arequipa, ubicada en la Av. Goyeneche 341 del cercado de Arequipa dentro del horario de lunes a viernes de 8:00 a 16:00 horas.

El costo de las bases es de US \$ 1000,00 (un mil y 00/100 dólares americanos) que deberá cancelarse en ventanilla de recaudación de inmuebles de la Sociedad de Beneficencia de Arequipa ubicado en el primer piso de la av. Goyeneche N° 341 del cercado de Arequipa (**incluirá CD del Contenido del Expediente Técnico**)

#### 3. REGISTRO DE PARTICIPANTES

El registro de participantes se realizará a través de la oficina de Tramite documentario sito: Av. Goyeneche N° 341 Cercado Arequipa en el horario de atención de 08:00 a 13:00 y de 13:45 a 16:00 horas.

Todo proveedor que desee participar deberá registrarse como participante con su ficha RUC conforme al objeto de la convocatoria.

#### 4. PRESENTACION DE PROPUESTAS

Las propuestas serán recepcionadas según formato adjunto en trámite documentario de la Sociedad de Beneficencia de Arequipa sito. Av. Goyeneche N° 341 en el horario de 8:00 hasta las 13:00 horas y de 13:45 hasta las 16: 00 horas

**Las propuestas se presentarán en sobre cerrado, por el propio postor o su apoderado debidamente acreditando mediante carta poder con firma**

plg.  
P  
A

certificada por notario público debiendo estar dirigidas a la comisión especial de la Sociedad de Beneficencia de Arequipa conforme al siguiente detalle:

Los postores presentaran el sobre cerrado consignando nombres apellidos o razón/ denominación social, de ser el caso, documento de identidad del postor o representante legal en caso de ser persona jurídica, dirección domiciliaria y la propuesta económica teniendo como referencia el monto mínimo de la contribución según los periodos referidos en el numeral 2.2 del capítulo II de estas bases, debiendo estar debidamente firmadas por el postor o sus representantes legales en caso de personas jurídicas con certificación notarial, según anexo 04 de las presentes bases.

La comisión especial podrá solicitar a los postores aclaraciones sobre aspectos específicos de las propuestas con conocimiento de todos los postores.

Las propuestas que sean inferiores al monto mínimo de las contribuciones especificadas en el numeral 2.2 del capítulo II de estas bases se tendrán automáticamente como no presentadas.

**4.1. PROPUESTA TECNICA**

Documentación de presentación obligatoria a presentarse junto con la propuesta

- a. Hoja de datos en la que se indicara la dirección domiciliaria de postor, número telefónico, numero de celular y correo electrónico
- b. Copia legalizada notarial del documento identidad en caso de persona jurídica copia legalizada del registro de poderes actualizada y copia legalizada del documento de identidad del representante legal
- c. Declaración jurada con firma certificada por notario de no tener impedimento legal de contratar con el estado
- d. Copia de recibo que acredite el pago por la compra de bases
- e. Copia legalizada notarial el registro único de contribuyentes (RUC) o documento equivalente en caso de extranjeros
- f. Carta de compromiso con firma certificada por notario obligándose a que en caso de resultar ganador cumplirá con las garantías establecidas en las bases según modelo del anexo 07 de las presentes bases
- g. Declaración jurada con firma certificada por notario de no encontrarse registrado en INFOCORP y/u otras centrales de riego
- h. Declaración jurada simple de no tener antecedentes penales ni judiciales
- i. Carta fianza por garantía de seriedad de oferta con una vigencia de noventa días por un monto igual a 10 UIT (unidades impositivas tributarias)

*Handwritten notes:*  
"pasa"  
A curved line with an arrow pointing to item 'b'.  
A checkmark.

**4.2. PROPUESTA ECONOMICA**

Sera presentada en un sobre cerrado según el anexo 06

**5. EVALUACION, CALIFICACION Y OTORGAMIENTO DE BUENA PRO**

La apertura de sobres con propuestas, evaluación y calificación de las propuestas, así como el otorgamiento de la buena pro, se realizarán en un solo acto público y

con la presencia de notario público, en instalaciones de la Sociedad de Beneficencia de Arequipa.

**5.1 Evaluación**

La comisión especial evaluara las propuestas descartando aquellas que no cumplan con los requisitos exigidos y serán abiertas por orden de presentación

**5.2 Calificación**

La calificación de las propuestas se realizará teniendo en consideración:

**5.2.1. Propuesta técnica (puntaje máximo 40 puntos)**

a. Experiencia del concesionario y/u operador en administración de hoteles, otorgándose dos puntos a partir de cinco años de experiencia en hoteles de cuatro estrellas como mínimo, con un máximo de **10 puntos**

b. **Capacidad financiera, de acuerdo a lo siguiente con un puntaje máximo de 20 puntos:**

1) Patrimonio neto entendiéndose al resultado de la diferencia entre el activo y el pasivo, en caso el postor demuestre un patrimonio neto superior al valor de las inversiones de acuerdo a sus estados financieros dictaminados al 31 de diciembre del 2023 se le otorgara **10 puntos**.

2) Capital de trabajo, entendiéndose al resultado de la diferencia entre el activo corriente y el pasivo corriente, en caso acredite un capital de trabajo superior al monto mínimo de inversión en obras civiles, de acuerdo a sus estados financieros dictaminados al 31 de diciembre del 2023, se le otorgara **10 puntos**

La experiencia será acreditada con copias legalizadas notarialmente de los contratos registro nacional de turismo y/u otro documento que lo acredite fehacientemente.

El patrimonio social se acreditará con el PDT presentado ante la SUNAT y con el balance general firmado por contador público colegiado y habilitado debiendo presentar constancia de habilitación del colegio respectivo

En caso de personas extranjeras, se presentarán las documentaciones que hagan las veces de la documentación solicitada para el caso de las nacionales, debidamente visados por el consulado del país de procedencia.

c. **Postor que ofrece inversiones adicionales a las obras civiles se le asignara un puntaje de acuerdo al siguiente rango:**

|  |                  |
|--|------------------|
| Obras civiles mayores a s/ 100,000.00    | <b>5 puntos</b>  |
| Obras civiles mayores a s/. 1,000,000.00 | <b>10 puntos</b> |

En caso que el postor que no cumpla con lo ofrecido, la sociedad de beneficencia de Arequipa, ejecutara la garantía de fiel cumplimiento de obras civiles

**4.2.1. Propuesta económica (puntaje máximo 60 puntos)**

La evaluación económica consistirá en asignar el mayor puntaje (60) a la propuesta económica para las contribuciones de mayor monto durante los veinticinco años, aplicándose una regla de tres simple para signar puntaje a las demás propuestas.

Para obtener el puntaje final se asignará el puntaje directamente proporcional, según la siguiente formula:

$$\text{Puntaje final} = \text{puntaje obtenido por la propuesta técnica} + \text{propuesta económica del postor}$$

**4.3. Otorgamiento de la buena pro**

- La Comisión Especial otorgará la buena pro al postor que Presente mejor propuesta de acuerdo al puntaje, la misma que será comunicada a los postores en el acto público donde se dará a conocer el cuadro comparativo y el orden de mérito.
- Si se declara valida una única oferta la comisión especial procederá a otorgar la buena pro si cumple con los requisitos de las bases

La Sociedad de Beneficencia de Arequipa no tiene obligación de ningún tipo de indemnizar a los postores no ganadores por la no aceptación de sus propuestas.

Las partes que no esté de acuerdo con la adjudicación de la buena pro y hayan dejado constancia del mismo acto, podrán interponer reclamación dentro los 8 días hábiles.

En este caso la comisión especial resolverá en 10 días hábiles siendo requisito para la tramitación de la reclamación al entregar dentro de los 3 días hábiles contados a partir del día siguiente de la adjudicación de la buena pro una garantía bancaria a nombre de la Sociedad de Beneficencia de Arequipa de carácter solidaria irrevocable, incondicional y de realización automática por un monto equivalente al 1% del monto mínimo de inversión en obras civiles establecido en estas bases.

Si se declara improcedente o infundada la reclamación, la Sociedad de Beneficencia de Arequipa ejecutará la garantía otorgada, en caso contrario de declararse fundada, se procederá a devolverla de inmediato.

**En el caso que no se presenten postores o no se acepte ninguna de las propuestas, se declara desierta la Licitación.**

**5. FIRMA DEL CONTRATO**

El postor que obtenga de la buena pro suscribirá el contrato dentro de los quince (15) días calendario de notificado el otorgamiento de la buena pro.

De no suscribe el contrato en el término indicado, se otorgará la buena pro al que ocupe el segundo lugar, no siendo reembolsable ningún pago efectuado por el

*Handwritten notes:*  
"para"  
"D"  
An arrow pointing upwards.

primer postor y procediendo a ejecutar la garantía de seriedad oferta. De otorgársele la buena pro al que ocupó el segundo lugar del proceso de licitación se le dará quince (15) días calendario de notificado el otorgamiento de la buena pro para la suscripción del contrato.

Suscrito el contrato se procederá a devolver la carta fianza por garantía de seriedad de oferta.

## 6. CRONOGRAMA

Según el cronograma de la Licitación Privada Especial de la segunda convocatoria publicada en la página web de la SBA.

| Etapa   | Fecha, hora y lugar  |
|---|--|
| Convocatoria  | : 13 de setiembre 2024   |
| Registro de participantes <sup>1</sup><br>A través de tramite documentario<br>Todo proveedor que desee participar deberá registrarse como participante con su ficha RUC conforme al objeto de la convocatoria | : Desde las: 08:00 horas del 16 de setiembre 2024<br>Hasta las: 16:00 horas del 20 de octubre 2024<br><i>a través de la oficina de Tramite documentario (horario de atención de 08:00 a 13:00 y de 13:45 a 16:00 horas)</i>  |
| Formulación de consultas y observaciones a las bases  | : Del: 16 de setiembre al 27 de setiembre 2024<br><i>a través de la oficina de Tramite documentario (horario de atención de 08:00 a 13:00 y de 13:45 a 16:00 horas)</i><br>: <i>síto: Av. Goyeneche N° 341 Cercado – Arequipa.</i>   |
| Absolución de consultas y observaciones a las bases   | : Del 30 de setiembre 2024 al 09 de octubre 2024.  |
| Integración de bases  | : 10 de octubre 2024   |
| Presentación de ofertas<br>A través de la oficina de tramite documentario   | : Desde las: 08:00 horas el 22 de octubre 2024<br>Hasta las: 16:00 horas del 22 de octubre 2024<br><i>a través de la oficina de Tramite documentario (horario de atención de 08:00 a 13:00 y de 13:45 a 16:00 horas)</i><br><i>síto: Av. Goyeneche N° 341 Cercado – Arequipa</i> |
| Evaluación de ofertas   | : 23 de octubre 2024   |
| Calificación de ofertas   | : 23 de octubre 2024   |
| Otorgamiento de la buena pro<br>Los resultados de publicaran a través de la página web de la SBA  | : 23 de octubre 2024<br><a href="https://sbarequipa.org.pe">https://sbarequipa.org.pe</a>  |

*part*  
*↑*

## 7. DISPOSICIONES FINALES

**Primera:** la comisión especial responsable de la elaboración de las bases del proyecto para la segunda convocatoria del proyecto de ampliación - concesión, uso, remodelación y explotación del Hotel Arequipa, presentara al directorio la conclusión de su trabajo.

**Segunda:** las conclusiones de la comisión especial, serán sometidas a discusión en el directorio y quedaran sentadas en el libro de actas en sesión extraordinaria los que se tomaran por mayoría simple de sus integrantes.

**Tercera:** el postor que obtuvo la buena pro suscribirá el contrato de concesión respectivo, para lo cual se someterá a las cláusulas contenidas en el contrato y en caso de su incumplimiento por parte del concesionario se resolverá el contrato.

**Cuarta:** La entrega del inmueble se realizará en el momento de suscripción del contrato de concesión.

**Quinta:** el ganador de la buena pro que quiera ampliar con instalaciones no contenidas en el presente proceso de concesión, podrá solicitar su inclusión en el contrato mediante una adenda, siempre y cuando la rentabilidad sea favorable para la beneficencia.

**Sexta:** las respuestas a las consultas o a las aclaraciones y/o eventuales modificaciones que se efectúen también forman parte de las bases

**Séptima:** la concesión se suspenderá por las siguientes causales:

- a) Fuerza mayor que impidan la ejecución de la obra o la prestación del servicio, cuando se produzca una destrucción parcial de la obra o de sus elementos, de modo que resulte imposible su utilización por determinado periodo, en los términos señalados en el contrato correspondiente, y
- b) Por cualquier otra causal convenida en el contrato

La suspensión extenderá el plazo de la concesión por un periodo equivalente al de la causa que la origino

**Octava:** la concesión caducara por las siguientes causales:

- a) Vencimiento del plazo por el que se otorgó;
- b) Incumplimiento de las obligaciones del concesionario cuya violación haya sido expresamente tipificada como causal de caducidad en el contrato correspondiente
- c) Acuerdo entre la beneficencia y el concesionario
- d) Destrucción total de la obra; y
- e) Otras causales que se estipulen en el contrato

### 8. ANEXOS

- Anexo 01: "Memoria Descriptiva del Hotel Arequipa"
- Anexo 02: "requisitos para el caso de consorcio"
- Anexo 03: "modelo de declaración jurada de no tener impedimentos para ser portor"
- Anexo 04: "declaración jurada, de renuncia de reclamos"
- Anexo 05: "licencia de construcción y edificación"
- Anexo 06: "modelo de carta de presentación de propuesta económica"
- Anexo 07: "carta de compromiso"
- Anexo 08: "contrato de concesión"
- Anexo 09: "modelo de garantía de impugnación"
- Anexo 10: "modelo de garantía de seriedad de oferta"
- Anexo 11: "modelo de garantía de fiel cumplimiento durante la etapa de construcción"
- Anexo 12: "relación de bancos emisiones de garantías"
- Anexo 13: "declaración jurada de compromiso de confidencialidad, independencia y limitación de responsabilidad"

pes

R



ANEXO 01  
MEMORIA DESCRIPTIVA DEL HOTEL AREQUIPA

142

PROYECTO DE AMPLIACIÓN -  
CONCESIÓN, USO,  
REMODELACIÓN Y  
EXPLOTACIÓN DEL HOTEL  
PRESIDENTE



*pag*  
*P*  
*↑*

AREQUIPA 2024



## 1. MEMORIA DESCRIPTIVA

### 1.1. GENERALIDADES:

El Hotel presidente ha sido desarrollado en junio de 1962 (según refieren los planos existentes) y la construcción fue inaugurada en el año 1966.

El Hotel presidente se encuentra ubicado dentro del trazado colonial de la ciudad Blanca de Arequipa, situado en la segunda cuadra de la calle Piérola esquina con la calle Santo Domingo, exactamente a dos cuadras de la Plaza de Armas de la ciudad, al frente del Conjunto Arquitectónico Monumental Histórico de Santo Domingo.

Arequipa se declaró Patrimonio Cultural de la Humanidad, distinción merecida por sus valores arquitectónicos y culturales que hacen que sea reconocido mundialmente lo que la convierte en un reto para su conservación y fundamentalmente su promoción turística.

El Hotel es de categoría de cuatro estrellas, teniendo en cuenta sus características de confort arquitectónico, ubicación y espacio.

### 1.2. ANTECEDENTES:

a raíz del terremoto del 23 de junio del 2001, el edificio sufrió serios daños en el sistema de mampostería y muros, sin llegar al colapso estructural, ya que el sistema constructivo de este hotel es el a porticado y la división de habitaciones se hizo con muros de ladrillo y revestimiento de mortero de cemento y arena.

en cuanto al mobiliario, no se cuenta con los bienes muebles y enseres de dicho hotel, quedando algunos, los mismos que son obsoletos, debido al tiempo transcurrido, resultando necesario la implementación de equipos nuevos, modernos y digitalizados.

el "hotel presidente", ha estado sin uso ni explotación económica durante más de veinte años, lo que ha causado gastos a su titular y ha representado una pérdida de ingresos para la beneficencia pública de Arequipa.

En 2018 se presentó una iniciativa privada busca que el OPIP de la municipalidad provincial de Arequipa, el consejo municipal de Arequipa y la beneficencia pública de Arequipa declaren la viabilidad e interés del proyecto, adjudiquen el mismo y se suscriba el contrato de concesión con la beneficencia pública de Arequipa. el proyecto se refiere al uso, remodelación y explotación económica del "hotel presidente". la iniciativa es autosostenible y cumple con los principios del decreto legislativo nro. 1224 y su reglamento.

### 1.3. SITUACIÓN

El hotel presidente cuenta con un expediente técnico municipal denominado "PROYECTO DE AMPLIACIÓN - CONCESIÓN, USO, REMODELACIÓN Y EXPLOTACIÓN DEL HOTEL PRESIDENTE" aprobado mediante por la municipalidad de Arequipa en el cual propone las siguientes mejoras en los siguientes niveles:



**1.3.1. A nivel arquitectónico:**

El edificio está en etapa de demolición y acondicionamiento, mejora y reforzamiento estructural, sin embargo, existe una propuesta de diseño arquitectónico para adaptarlo al nuevo uso de Hotel 4 estrellas. El hotel contara con un total de 143 habitaciones y suites distribuidos en los niveles existentes (12 pisos + azotea y 2 niveles de sótanos), de las cuales 4 son habitaciones accesibles para discapacitados.

**1.3.2. A nivel Estructural:**

El edificio se encuentra en etapa de demolición, sin embargo, existe una propuesta de acondicionamiento, mejora y reforzamiento estructural dentro del expediente técnico desarrollado.

**1.3.3. A nivel de Instalaciones Eléctricas:**

El sistema eléctrico se encuentra inoperativo, sin embargo, el proyecto de ampliación - concesión, uso, remodelación y explotación del Hotel presidente, desarrollado mediante expediente técnico tiene como objeto

- La provisión, instalación, pruebas y puesta en funcionamiento de todos los equipos, dispositivos, accesorios, materiales y otros que sean necesarios para la correcta ejecución y funcionamiento de la instalación, eléctrica del proyecto
- Seleccionar los calibres de los alimentadores generales de baja tensión, para cada uno de los tableros generales y tableros de distribución.
- Grupos electrógenos, incluidos tableros de control, transformador de baja tensión, todos los materiales, equipos auxiliares, accesorios y dispositivos necesarios para su correcta operación y funcionamiento. Igualmente se tendrá en cuenta lo necesario para el transporte, instalación, pruebas y puesta en funcionamiento.
- Subestaciones de transformación propia, con celda de llegada, celdas de salida, transformador de potencia. Incluye todos los materiales, equipos, accesorios y dispositivos necesarios para su correcta operación y funcionamiento, transporte,
- Instalación, pruebas y puesta en funcionamiento en coordinación con el concesionario eléctrico de la zona.
- Tableros generales auto soportados de baja tensión para energía normal, energía de emergencia y energía estabilizada de UPS, incluyendo los sistemas de transferencia automática respectivas. Los tableros generales incluyen todos los materiales, accesorios y dispositivos necesarios para su correcta operación y funcionamiento, así como para el transporte, instalación, pruebas y puesta en funcionamiento.
- Red de alimentadores de baja tensión mediante bandejas eléctricas, canalizaciones y tuberías, desde los



tableros generales hasta los tableros de distribución y los puntos de alimentación a equipos especiales. Incluye conductores y todos los demás materiales y accesorios necesarios como cajas, soportes, colgadores, elementos de fijación, atadores, conectores, terminales, etc.

- Tableros de Distribución para energía normal, energía de emergencia y energía estabilizada de UPS. Incluye todos los materiales, accesorios y dispositivos necesarios para su correcta operación y funcionamiento.
- Equipos de UPS, con sus respectivos bancos de baterías. Incluye todos los materiales, accesorios y dispositivos necesarios para su correcta operación y funcionamiento.
- No están incluidos los tableros de control de los equipos especiales, como bombas de agua, bombas sumidero, equipos de aire acondicionado, los cuales serán provistos por el equipamiento respectivo.
- Red de circuitos derivados que salen de los tableros de distribución para alumbrado, tomacorrientes, fuerza y otros. Incluye conductores, tuberías, y todos los demás materiales y accesorios necesarios como cajas, soportes, colgadores, etc.
- Sistema de puesta a tierra mediante la ejecución de la malla, pozos de tierra y conexiones indicados en planos, incluyendo todos los materiales y accesorios necesarios para su correcta operación y funcionamiento. Incluye también las pruebas.
- Artefactos de iluminación, de los modelos y cantidades que se indican en los planos, incluyendo todos los materiales, soportes, colgadores y accesorios diversos.



#### 1.3.4. A nivel de instalaciones del Sistema de agua contra incendio:

El proyecto de ampliación - concesión, uso, remodelación y explotación del Hotel presidente tiene como objeto el suministro, instalación, pruebas y puesta en marcha del Sistema de Agua Contra Incendio que comprende:

- Suministro en instalación de la bomba contra incendios, bomba jockey, equipos complementarios, tuberías y accesorios dentro del cuarto de bombas.
- Montantes del sistema de gabinetes contra incendio y rociadores.
- Red de rociadores automáticos por cada nivel
- Red de gabinetes contra incendio por cada nivel
- Válvulas, accesorios y soportes del sistema.

#### 1.3.5. A nivel de instalaciones Sanitarias:

El sistema de agua se encuentra inoperativo, sin embargo, el proyecto de ampliación - concesión, uso, remodelación

y explotación del Hotel presidente tiene como objeto lo siguiente:

- Suministro de agua fría
- Cálculo de dotación sistema
- Equipos de sistema de agua fría
- Equipos Sistema de Presurización Tratamiento de Agua Blanda
- Sistema de Agua Caliente.
- Sistema de evacuación de desagües y ventilación
- Equipos Sistema de impulsión Pozo de Bombeo 01.
- Equipos Sistema de impulsión Pozo de Bombeo 02.
- Tratamiento de Agua
- Sistema de Recirculación de Piscina.
- Sistema Interceptor de Grasas.
- Para el sistema de agua fría se requiere de una acometida de agua potable por la Calle Piérola, la cual será de 1" Ø ⇔ 25 mm, esta mediante una ampliación a 1 1/2" Ø se conectará hacia el llenado de la sistema de agua potable para el abastecimiento de servicios
- Esta acometida será en reemplazo del medidor existente con #0030350 / SIC:10027637
- Para el sistema de descarga de aguas servidas, se requerirá de tres acometidas de desagüe por la Calle Piérola.
- Así mismo se tendrá previsto la instalación de un de pozo de bombeo para la evacuación de aguas servidas referentes a los niveles inferiores al NPT +0.00.
- También se tendrá previsto la instalación de un de pozo de bombeo para la evacuación de los drenajes de las cisternas.
- Se considera el sistema contra incendio de tal manera que la cisterna será la adecuada para el funcionamiento óptimo del sistema en los tiempos requeridos según las normas vigentes.



**1.3.6. A nivel de instalaciones mecánicas:**

Los ascensores no están operativos, sin embargo, existe una mejora en el proyecto de ampliación - concesión, uso, remodelación y explotación del Hotel presidente

**1.3.7. A nivel sistema de instalación de aire acondicionado y ventilación**

El proyecto de ampliación - concesión, uso, remodelación y explotación del Hotel presidente tiene como objeto el suministro, instalación, pruebas y puesta en marcha de las instalaciones de Aire Acondicionado y Ventilación (Sistema HVAC) que comprende:

- Suministro en obra de los equipos y accesorios importados y la instalación de todos los equipos y

accesorios que aparecen en los planos y/o solicitan en las presentes especificaciones técnicas, completos con todos los elementos que sean requeridos para su correcta y normal operación, aun cuando no estén mostrados en los planos ni se describan en las especificaciones.

- Suministro e instalación de la tubería de Cobre si lo requiere con todos sus accesorios para interconectar los equipos con la red de suministro. Los soldadores deberán ser homologados y se realizarán pruebas de líquido penetrante.
- Supervisión de la construcción de bases anti vibratorias para equipos de aire acondicionado.
- Suministro e instalación de los ductos metálicos con sus respectivos soportes, anclajes y accesorios varios.
- Suministro e instalación de rejillas de descarga o difusores y rejillas de retorno para los equipos evaporadores, a instalarse según planos.
- Instalación eléctrica de fuerza y control para los equipos desde los puntos protegidos suministrados por el contratista civil de la obra a un máximo de 1.0 m de cada unidad.
- Suministro e instalación de los tableros para arranque de Ventiladores.
- Suministro e instalación de la conexión de drenaje a los puntos suministrados por el contratista civil de la obra (máximo a 1 mt de cada unidad evaporadora, bomba o equipo que lo necesite)
- Suministro en obra de los equipos y accesorios importados y la instalación de todos los equipos y accesorios que aparecen en los planos y/o solicitan en las presentes especificaciones técnicas, completos con todos los elementos que sean requeridos para su correcta y normal operación, aun cuando no estén mostrados en los planos ni se describan en las especificaciones.
- Suministro e instalación de la tubería de Cobre si lo requiere con todos sus accesorios para interconectar los equipos con la red de suministro. Los soldadores deberán ser homologados y se realizarán pruebas de líquido penetrante.
- Supervisión de la construcción de bases anti vibratorias para equipos de aire acondicionado.
- Suministro e instalación de los ductos metálicos con sus respectivos soportes, anclajes y accesorios varios.
- Suministro e instalación de rejillas de descarga o difusores y rejillas de retorno para los equipos evaporadores, a instalarse según planos.
- Instalación eléctrica de fuerza y control para los equipos desde los puntos protegidos suministrados por el



*Pere*

*P*

*[Signature]*

contratista civil de la obra a un máximo de 1.0 m de cada unidad.

- Suministro e instalación de los tableros para arranque de Ventiladores.
- Suministro e instalación de la conexión de drenaje a los puntos suministrados por el contratista civil de la obra (máximo a 1 mt de cada unidad evaporadora, bomba o equipo que lo necesite)

**1.3.8. A nivel de sistema de instalaciones de gas natural**

El proyecto de ampliación - concesión, uso, remodelación y explotación del Hotel presidente tiene como objeto realizar las Instalaciones de Gas Licuado de Petróleo que comprende:

- Sistema de GLP.
- Tuberías de Llenado y retomo de GLP.
- Accesorios de soporte.
- Reguladores de 1º y 2º etapa.
- Detectores de gas.
- Tanque de GLP de 500 galones.



*pag*

*Q*

*✓*

**1.4. CUADRO DE AMBIENTES POR PISO**

| PISO:   | AMBIENTES:  | AREA TOTAL m2. |
|---------|---|----------------|
| SÓTANO: | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 26 estacionamientos</li> <li>- Cámara d eventos</li> <li>- Área de porcionamiento</li> <li>- Cámara congelada</li> <li>- Cámara refrigerada</li> <li>- Almacén de secos</li> <li>- Deposito general</li> <li>- Ingreso de mercadería</li> <li>- Recepción de mercadería</li> <li>- Cuarto de control</li> <li>- Medio baño</li> <li>- Oficina jefe A&amp;B</li> <li>- Área de refugio</li> <li>- Lavado de contenedores</li> <li>- Motores de cámaras ref.</li> <li>- Anden de carga y descarga</li> <li>- Estacionamiento área de carga y descarga</li> <li>- Cuarto de basura orgánica</li> <li>- Cuarto de basura inorgánica</li> <li>- Mantenimiento</li> <li>- Cuarto de trampa de grasas</li> <li>- Halla de ascensores</li> <li>- Ascensor de empleados</li> <li>- Ascensor huéspedes (2)</li> <li>- Estacionamientos (34)</li> </ul> | 2312.52        |

|                           |   |                |
|---------------------------|---|----------------|
|                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sub estación</li> <li>- Cuarto de tableros</li> <li>- Cuarto grupo electrógeno</li> <li>- Subestación eléctrica existente</li> <li>- Cuarto de bombas</li> <li>- Cisterna AD</li> <li>- Cisterna AB - 01</li> <li>- Cisterna AB - 0</li> </ul>   |                |
| <p><b>1ER. PISO :</b></p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bar</li> <li>- Comedor</li> <li>- SSHH - M</li> <li>- SSHH -H</li> <li>- Control</li> <li>- Medio baño</li> <li>- Ingreso de servicio</li> <li>- SSHH discap.</li> <li>- Área de Refugio</li> <li>- Hall de servicio</li> <li>- Montaplatos</li> <li>- Cuarto de limpieza</li> <li>- Área de drop</li> <li>- Cocina</li> <li>- Cocina fría eventos</li> <li>- Cocina carta</li> <li>- Armado de postres</li> <li>- Cocina fría</li> <li>- Cámara refrigerada</li> <li>- Área de buffet</li> <li>- Lavado de vajillas</li> <li>- Lavado de utensilios</li> <li>- Corredor de servicios</li> <li>- Pastelería - panadería</li> <li>- Hall de ascensores</li> <li>- Cuarto eléctrico</li> <li>- Hall de servicios</li> <li>- Estación de mozos</li> <li>- Halla de servicio</li> <li>- Deposito</li> <li>- Jefe de área</li> <li>- Oficina frontdesk</li> <li>- Corredor de servicio</li> <li>- SSHH - M</li> <li>- SSHH - H</li> <li>- SS HH discapacitados</li> <li>- Deposito</li> <li>- Montacargas</li> <li>- Hall servicio</li> <li>- Máquina de hielo</li> <li>- Almacén de bebidas</li> <li>- Oficio bebidas</li> </ul> | <p>2013.05</p> |



*pag.*

*W*

*↑*

|                    |   |                |
|--------------------|---|----------------|
|                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Oficio comida</li> <li>- Salón de usos múltiples</li> <li>- Ingreso sum</li> <li>- Oficina de eventos</li> <li>- SS HH M</li> <li>- SSHH H</li> <li>- Tienda 4 y medio baño</li> <li>- Tienda 3 y medio baño</li> <li>- tienda 2 y medio baño</li> <li>- tienda 1 y medio baño</li> <li>- salón de usos múltiples</li> <li>- bahía vehicular</li> </ul>  |                |
| <p>2DO. PISO :</p> | <p>Hall de ascensores<br/> House keeping<br/> Cuarto eléctrico<br/> Escalera de evacuación<br/> Escalera de evacuación<br/> SS.HH /vestidores -M<br/> SS.HH /vestidores -H<br/> Cuarto de limpieza<br/> Comedor de empleados<br/> Área de servicio<br/> Oficio de piso<br/> Almacén 1<br/> Almacén 2<br/> Almacén 3<br/> Almacén 4<br/> Corredor de servicio<br/> Depósito de químicos<br/> Oficio principal/ lavandería<br/> Escalera de evacuación<br/> Cuarto eléctrico<br/> Hall ascensores<br/> SSHH - M<br/> SSHH - H discapacitados<br/> Depósito oficio<br/> Sala VIP 1<br/> Sala VIP 2<br/> Habitación discapacitados (2)<br/> Habitación suite<br/> Sala /comedor - suite<br/> Depósito 2 salón de usos múltiples<br/> Cuarto de data<br/> Sala comedor suite<br/> SSHH (2)<br/> Habitación simple (2)<br/> Habitación doble (8)<br/> Cuarto de audiovisuales<br/> Depósito 1 salón de usos múltiples<br/> Hall de servicio</p> | <p>1382.70</p> |



|                     |   |         |
|---------------------|---|---------|
| 3ER. PISO :         | Hall de ascensores<br>House keeping<br>Cuarto eléctrico<br>Escalera de evacuación<br>Escalera de evacuación<br>Sala de reuniones<br>SS HH<br>Área de trabajo<br>Gerente hotel<br>Sala de reuniones<br>SSHH - M<br>SSHH - H<br>Habitación tipo 1 (1)<br>Habitación tipo 2 (18)<br>Habitación para discapacitados (2)<br>Habitación tipo 3 (1)<br>Área de coworking | 1521.83 |
| 4TO. PISO :         | Hall de ascensores<br>House keeping<br>Cuarto eléctrico<br>Escalera de evacuación<br>Escalera de evacuación<br>Habitación tipo 1<br>Habitación tipo 2 (9)<br>Habitación tipo suite (2)  | 651.95  |
| 5TO.                | Hall de ascensores<br>House keeping<br>Cuarto eléctrico<br>Escalera de evacuación<br>Escalera de evacuación<br>Habitación tipo 1 (12)<br>Habitación tipo 2 (1)  | 441.18  |
| 6°-11°<br>avo. PISO | Hall de ascensores<br>House keeping<br>Cuarto eléctrico<br>Escalera de evacuación<br>Escalera de evacuación<br>Habitación tipo 1 (12)<br>Habitación tipo 2 (1)  |         |
| 12 avo. PISO        | Hall de ascensores<br>House keeping<br>Cuarto eléctrico<br>Escalera de evacuación<br>Escalera de evacuación<br>SS HH - M<br>SS HH- H<br>Salón<br>Piscina<br>Gimnasio<br>Sala de masajes (2)<br>Sauna seco (2)<br>SS HH - M<br>SS HH - H   | 3088.26 |
| azotea              | Cuarto de maquinas<br>Cuarto electrico  | 186.29  |



*pag.*

*P*



|                     |                         |
|---------------------|-------------------------|
| TOTAL, AREA TECHADA | 11597.78 m <sup>2</sup> |
|---------------------|-------------------------|

2. Cuadro de linderos de hotel presidente

|                       |  |
|-----------------------|--|
| 1er 12<br>avo<br>piso | <p><b>Lado norte</b> : costado derecho , con 18.30 m con calle santo domingo</p> <p><b>Lado sur:</b> costado izquierdo, con 32.50 m con comercial Manuel Muñoz Nájjar</p> <p><b>Lado este:</b> frentera , con 90.30 m con calle Piérola</p> <p><b>Lado oeste:</b> fondo, en línea quebrada de 41.00, 6.50, 28.40, 9.60 y 21.00 ml. propiedades de los srs. Manuel Muñoz Nájjar, Velian Yegev Yananoviv Y Leonidas máiaga</p> |
|-----------------------|--|

Nota: los linderos han sido tomados en forma global, ya que los diferentes ambientes por piso, son parte del mismo inmueble, ósea el hotel presidente en su conjunto.



*psg*

*Q*

*g*

### 3. TASACIÓN

#### 1.1. Valor de la edificación

##### 1.1.1. Especificaciones técnicas (anexo 1)

###### a. Muros y columnas (C)

Placas de concreto (e=10 a 15 cm), albañilería armada, ladrillo o similar con columna y vigas de amarre de concreto armado.

###### b. Techos (C)

Aligerado o losas de concreto armado horizontales.

###### c. Pisos (D)

Parquet de lera. . Lajas, cerámica nacional, loseta veneciana 40x40, piso laminado.

###### d. Puertas y ventanas (A)

Aluminio pesado con perfiles especiales, madera fina ornamental (caoba, cedro o pino selecto vidrio insulated.(1)

###### e. Revestimientos (A)

Mármol importado, madera fina (caoba o similar) baldosa acústica en techo o similar.

###### f. Baños (B)

Baños completos (7) importados con mayólica o cerámico decorativo importado

###### g. Instalaciones eléctricas y sanitarias(A)

Aire acondicionado. Iluminación especial, ventilación forzada, sist. Hidro neumático, agua caliente y fría, Intercomunicador alarmas, ascensor, sistema bombeo de agua y desagüe (5),teléfono.

#### 1.1.2. Valor de la obra

| ESPECIFICACIONES TÉCNICAS   |                         |                |                                |
|---|-------------------------|----------------|--------------------------------|
| PARTIDA   |                         | (*)            | Valor por m2                   |
| ESTRUCTURAS   | Muros y columnas        | C              | S/. 301.96                     |
|   | Techos                  | C              | S/. 175.00                     |
| ACABADOS  | Pisos                   | D              | S/. 114.19                     |
|   | Puertas y ventanas      | A              | S/. 276.10                     |
|   | revestimientos          | A              | S/. 348.41                     |
|   | Baños                   | B              | S/. 88.27                      |
| INSTALACIONES   | Eléctricas y sanitarias | A              | S/. 440.33                     |
| Valor por m2  |                         |                | 1744.26                        |
| Consignar la letra de la categoría correspondiente según el cuadro de valores unitarios oficiales de edificación vigentes mayo del 2024 |                         |                |                                |
| VALOR DE LA OBRA  |                         |                |                                |
| Tipos de obra   | Área techada            | Valor unitario | Sub total presupuesto estimado |
| Existente   | 11597.78 m <sup>2</sup> | S/. 1744.26    | S/. 20229543.74                |

#### 1.1.3. Cálculos para determinar del valor de la edificación

##### a. Antigüedad:

Edificación inaugurada en el año 1968, por lo tanto, tiene 56 años de antigüedad.



**b. Estado de conservación:**

**Regular.** - Las edificaciones que reciben mantenimiento esporádico, cuya estructura no tiene deterioro, y si lo tienen, no la compromete y es subsanable; o que los acabados e instalaciones tienen deterioros visibles debido al uso normal.

**c. Material estructural predominante:** Concreto

**d. Depreciación estimada = 37% (anexo 2)**

**e. Significado de los valores**

|     |                                  |
|-----|----------------------------------|
| VE  | valuación de la edificación      |
| AT  | área techada                     |
| VUE | valor unitario de la edificación |
| P   | porcentaje de depreciación       |

**f. Fórmula para determinar el valor de la edificación**

$$VE = AT \times VUE \times (1 - P/100)$$

$$VE = 11597.78 \text{ m}^2 \times S/. 1744.26 \times (1 - 37/100)$$

$$VE = S/. 20229543.74 \times (0.63)$$

$$VE = S/. 12744612.56 / 3.74 \text{ (fuente BCR)}$$

**VE = 3407650.417 USD**

**1.2. Valor del terreno**

Formula  
Área x valor comercial (anexo 3) por.m<sup>2</sup>

$$2362.14 \times \$1500 \text{ S/.} = \mathbf{3,543,210.00 \text{ USD}}$$

**1.3. Valor del inmueble (VI)**

Formula  
Valor del inmueble (VI) = valor del terreno (VT) + valor de la edificación (VE)

$$VI = \$ 3,543,210.00 + \$ 12744612.56 = \mathbf{6950860.417 \text{ USD}}$$

**1.4. Tasación de alquiler por el método de capitalización de ingresos**

Formula  
Valor del Alquiler Anual = valor del inmueble x tasa de capitalización.

$$\text{Valor del Alquiler Mensual} = \text{Valor del Alquiler Anual} / 12$$

$$\text{Valor del Alquiler Mensual} = (6950860.417 \text{ USD} \times 5\%) / 12$$

**TASACION DE ALQUILER MENSUAL = \$ 28961.9184**

**REAJUSTE ANUAL:**

Considerando que el alquiler será por un periodo de 25 años, se hará un reajuste anual rebatible del 3 %, según la tasa de crecimiento económico al 2024 (fuente finanzasdigital.com 2024



**SOCIEDAD DE BENEFICENCIA AREQUIPA**  
**Ard. Jimmy Luis Herrera Viza**  
 JEFE DE LA OFICINA DE PROYECTOS  
 MANTENIMIENTO E INFRAESTRUCTURA  
 ARQUITECTO CAP 29743



ANEXO 2  
TABLA DE DETERMINACION DE DEPRECIACION

**TABLA N° 1**  
**PORCENTAJES PARA EL CÁLCULO DE LA DEPRECIACIÓN POR**  
**ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN EL MATERIAL**  
**ESTRUCTURAL PREDOMINANTE PARA CASAS HABITACION,**  
**DEPARTAMENTOS PARA VIVIENDAS INCLUIDO LOS UBICADOS EN**  
**EDIFICIOS**

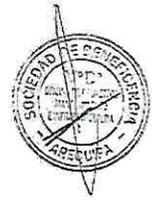
| Antigüedad<br>(en años) | Material<br>Estructural<br>Predominante | ESTADO DE CONSERVACION |            |              |           |
|-------------------------|---|------------------------|------------|--------------|-----------|
|                         |   | Muy<br>Bueno<br>%      | Bueno<br>% | Regular<br>% | Malo<br>% |
| Hasta<br>5<br>años      | Concreto                                | 0                      | 5          | 10           | 55        |
|                         | Ladrillo                                | 0                      | 8          | 20           | 60        |
|                         | Adobe                                   | 5                      | 15         | 30           | 65        |
| Hasta<br>10<br>años     | Concreto                                | 0                      | 5          | 10           | 55        |
|                         | Ladrillo                                | 3                      | 11         | 23           | 63        |
|                         | Adobe                                   | 10                     | 20         | 35           | 70        |
| Hasta<br>15<br>años     | Concreto                                | 3                      | 8          | 13           | 58        |
|                         | Ladrillo                                | 6                      | 14         | 26           | 66        |
|                         | Adobe                                   | 15                     | 25         | 40           | 75        |
| Hasta<br>20<br>años     | Concreto                                | 6                      | 11         | 16           | 61        |
|                         | Ladrillo                                | 9                      | 17         | 29           | 69        |
|                         | Adobe                                   | 20                     | 30         | 45           | 80        |
| Hasta<br>25<br>años     | Concreto                                | 9                      | 14         | 19           | 64        |
|                         | Ladrillo                                | 12                     | 20         | 32           | 72        |
|                         | Adobe                                   | 25                     | 35         | 50           | 85        |
| Hasta<br>30<br>años     | Concreto                                | 12                     | 17         | 22           | 67        |
|                         | Ladrillo                                | 15                     | 23         | 35           | 75        |
|                         | Adobe                                   | 30                     | 40         | 55           | 90        |
| Hasta<br>35<br>años     | Concreto                                | 15                     | 20         | 25           | 70        |
|                         | Ladrillo                                | 18                     | 26         | 38           | 78        |
|                         | Adobe                                   | 35                     | 45         | 60           | 85        |
| Hasta<br>40<br>años     | Concreto                                | 18                     | 23         | 28           | 73        |
|                         | Ladrillo                                | 21                     | 29         | 41           | 81        |
|                         | Adobe                                   | 40                     | 50         | 65           | 90        |
| Hasta<br>45<br>años     | Concreto                                | 21                     | 26         | 31           | 76        |
|                         | Ladrillo                                | 24                     | 32         | 44           | 84        |
|                         | Adobe                                   | 45                     | 55         | 70           | 90        |
| Hasta<br>50<br>años     | Concreto                                | 24                     | 29         | 34           | 79        |
|                         | Ladrillo                                | 27                     | 35         | 47           | 87        |
|                         | Adobe                                   | 50                     | 60         | 75           | 90        |
| Mas de<br>50<br>años    | Concreto                                | 27                     | 32         | 37           | 82        |
|                         | Ladrillo                                | 30                     | 38         | 50           | 90        |
|                         | Adobe                                   | 55                     | 65         | 80           | 90        |

\* El perito deberá estimar los porcentajes no tabulados.

ANEXO 3  
Referencia de precios valor comercial de terreno

| Inmueble –<br>ubicación                      | precio        | Área                    | fuentes   |
|--|---------------|-------------------------|---|
| CASONA<br>Calle Ugarte,<br>Arequipa, Perú    | USD 1,700,000 | 1,327<br>m <sup>2</sup> | <a href="https://casas.mitula.pe/adform/24301-256-1fe2-16ea059a068-b1e7-dfb072d0-1fba?page=1&amp;pos=3&amp;t_sec=1&amp;t_or=2&amp;i_pvid=e4b0e7b7-a75b-4cb2-b042-6abcb7196d20">https://casas.mitula.pe/adform/24301-256-1fe2-16ea059a068-b1e7-dfb072d0-1fba?page=1&amp;pos=3&amp;t_sec=1&amp;t_or=2&amp;i_pvid=e4b0e7b7-a75b-4cb2-b042-6abcb7196d20</a> |
| CASONA<br>San Lazaro,<br>Arequipa,           | USD 1,200,000 | 840 m <sup>2</sup>      | <a href="https://casas.mitula.pe/adform/24301-256-4be3-1224eff03581-83d5-b8ad8e6-e545?page=1&amp;pos=2&amp;i_sec=1&amp;t_or=2&amp;i_pvid=e4b0e7b7-a75b-4cb2-b042-6abcb7196d20">https://casas.mitula.pe/adform/24301-256-4be3-1224eff03581-83d5-b8ad8e6-e545?page=1&amp;pos=2&amp;i_sec=1&amp;t_or=2&amp;i_pvid=e4b0e7b7-a75b-4cb2-b042-6abcb7196d20</a> |
| Calle la Merced<br>217, Cercado,<br>Arequipa | USD 2,600,000 | 1370 m <sup>2</sup>     | <a href="https://www.adondevivir.com/propiedades/clasificado/veclcin-edificio-esquina-la-merced-con-calle-consuelo-143588103.html">https://www.adondevivir.com/propiedades/clasificado/veclcin-edificio-esquina-la-merced-con-calle-consuelo-143588103.html</a>   |
| CALLE PIEROLA,<br>Cercado,<br>Arequipa       | USD 560,000   | 210 m <sup>2</sup>      | <a href="https://www.adondevivir.com/propiedades/clasificado/veclcin-vendo-local-comercial-departamento-almacen-en-142682448.html">https://www.adondevivir.com/propiedades/clasificado/veclcin-vendo-local-comercial-departamento-almacen-en-142682448.html</a>   |

*pag.*



*D*

*↑*

**ANEXO 02**  
**REQUISITOS PARA EL CASO DE CONSORCIO**

Se establecen los siguientes requisitos:

1. Presentar copia certificada notarial del contrato de consorcio
2. Presentar copia de los DNI de cada miembro del consorcio
3. Presentar copia certificada notarial de los títulos de propiedad y copias certificadas de las fichas y/o partidas registrales de los bienes que son los miembros del consorcio afecten al cumplimiento de la actividad a que se han comprometido, así como los adquiridos en conjunto por el consorcio.
4. Declaración jurada con firma certificada notarial de cada miembro del consorcio en la que declaren vincularse individualmente y se responsabilicen de manera solidaria con el consorcio ante la sociedad de beneficencia de Arequipa por el cumplimiento de las obligaciones establecidas para los postores en las bases de la licitación pública especial para la concesión del hotel Arequipa y por el cumplimiento de las obligaciones contractuales del contrato de concesión del hotel Arequipa, y por el cumplimiento de las obligaciones contractuales del contrato de concesión en caso resulten ganadores.

*pag*  
*D*  
*1*

**ANEXO 03**  
**“MODELO DE DECLARACION JURADA DE NO TENER IMPEDIMIENTOS PARA SER POSTOR”**

Arequipa,.....de..... del 2024.

Señores  
**COMISION ESPECIAL**  
**LICITACION PRIVADA ESPECIAL N° 001-2024-SBA**  
**Sociedad de Beneficencia de Arequipa**

Presente.-

Referencia: Segunda Convocatoria para Licitación Privada Especial para el proyecto de ampliación, concesión, uso, remodelación y explotación del Hotel Presidente

Por medio de la presente declaración bajo juramento que\_\_\_\_\_ (nombre del postor) por nosotros mismos, así como por nuestros accionistas o socios o integrantes del consorcio de ser el caso:

1. No se tiene impedimento de contratar por incurrir en alguna de las causales establecidas en el Artículo 1366 del Código Civil y que no se encuentran sancionados administrativamente con inhabilitación temporal o permanente en el ejercicio de sus derechos para participar en procesos de selección convocados por el estado.
2. Que no han incumplido obligaciones contractuales que hayan originado la resolución de un contrato suscrito bajo el marco del proceso de promoción de la inversión privada a que se refiere el Decreto Legislativo N° 1224 Decreto Legislativo del Marco de Promoción de la Inversión Privada
3. Que nuestros Asesores legales y técnico no han presentado ningún tipo de servicios a favor de la Comisión, durante el desarrollo del presente proceso, sea a tiempo completo, a tiempo parcial o de tipo eventual.

(en caso de consorcio: esta declaración deberá ser suscrita por cada uno de los integrantes del consorcio)

Entidad.....  
Denominación del Postor

Nombre.....  
Denominación del Postor

Firma.....  
Representante legal del Postor

En caso de consorcios:

Entidad.....  
Postor (Consortio)

Integrante 1.....

Denominación del Integrante 1  
 Nombre.....  
 Representante Legal del Integrante 1  
 Firma.....  
 Representante Legal del Integrante 2

Integrante 2.....  
 Denominación del Integrante 2  
 Nombre.....  
 Representante Legal del Integrante 2  
 Firma.....  
 Representante Legal del Integrante 2

Integrante 3.....  
 Denominación del Integrante 3  
 Nombre.....  
 Representante Legal del Integrante 3  
 Firma.....  
 Representante Legal del Integrante 3

*Handwritten notes:*  
 p. 19  
 ↻  
 ↘

**ANEXO 04**  
**DECLARACION JURADA DE RENUNCIA A RECLAMO**

Arequipa,.....de ..... del 2024.

Señores  
**COMISION ESPECIAL**  
**LICITACION PRIVADA ESPECIAL N° 001-2024-SBA**  
**Sociedad de Beneficencia de Arequipa**

Presente.-

Referencia: Segunda convocatoria para licitación privada especial para el proyecto de ampliación, concesión, uso, remodelación y explotación del hotel presidente

Por medio de la presente, declaramos bajo juramento que \_\_\_\_\_(nombre del postor) por nosotros mismos, así como por nuestros accionistas o socios o integrantes del Consorcio de ser el caso:

1. Renuncian a invocar o ejercer cualquier privilegio o inmunidad diplomática o de cualquier otro tipo
2. Renuncian a presentar cualquier reclamo por la vía diplomática y a cualquier derecho de compensación y otro en relación a cualquier reclamo que pudiese ser iniciado por o contra la republica del Perú. El MIMP la sociedad de Beneficencia de Arequipa, la comisión sus integrantes y asesores bajo la ley peruana o bajo cualquier otra legislación con respecto a nuestras obligaciones respecto de las bases, la propuesta y el contrato de concesión

En caso de consorcio: esta declaración deberá ser suscrita por cada uno del integrante del consorcio).

Entidad.....  
Denominación del Postor

Nombre.....  
Denominación del Postor

Firma.....  
Representante legal del Postor

En caso de consorcios:

Entidad.....  
Postor (Consortio)

Integrante 1.....  
Denominación del Integrante 1

Nombre.....

Representante Legal del Integrante 1  
Firma.....  
Representante Legal del Integrante 2

Integrante 2.....  
Denominación del Integrante 2  
Nombre.....  
Representante Legal del Integrante 2  
Firma.....  
Representante Legal del Integrante 2

Integrante 3.....  
Denominación del Integrante 3  
Nombre.....  
Representante Legal del Integrante 3  
Firma.....  
Representante Legal del Integrante 3

*pag.*  
*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*

# ANEXO 05 LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN Y EDIFICACIÓN



RESOLUCION GERENCIAL N° 2572021-MPA-GDU-SGOPEP

Arequipa, 24 JUN. 2021

**VISTO:**

El Informe N° 072-2021 MPA-GDU-SGOPEP/ep/ozv, de fecha 18 de mayo del 2021, recaído en el expediente de registro N° 103241-2019, 6754-2020, 73502-2020, 4331-2021, 16688-2021 y 39908-2021, presentado con fecha 17 de diciembre del 2019, 27 de enero del 2020, 14 de enero del 2021, 19 de febrero del 2021 y 03 de mayo del 2021, por el cual la SOCIEDAD DE BENEFICIENCIA DE AREQUIPA, representada por Danton Eirain Ferro Umeres, solicita Licencia de Edificación – Remodelación – Ampliación y Demolición, Modalidad “D”, Proyecto Corporación Hotelera Presidente S.A.C., para el inmueble ubicado en la Calle Piérola N° 201, 203, 205, 207, 211, 213, 215, 217, 219, 221, 223, 225 esquina Calle Santo Domingo N° 140, 140-A, distrito, provincia y departamento de Arequipa.

**CONSIDERANDO:**

Que, la Licencia de Edificación se encuentra reglamentada por la Ley de Regulación de Habitación Urbana y de Edificaciones N° 29090 y Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA, Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090 y Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, Reglamento de Licencias de Habitación Urbana y Licencias de Edificaciones, cuyo objeto es la simplificación de los requisitos y agilizar los procedimientos.

Que, el predio materia del presente ubicado en la Calle Piérola N° 201, 203, 205, 207, 211, 213, 215, 217, 219, 221, 223, 225 esquina Calle Santo Domingo N° 140, 140-A, distrito, provincia y departamento de Arequipa, del predio inscrito en el registro de predios Ficha N° 105230, Partida N° 01126514 de la Zona Registral N° XII - Sede Arequipa, Oficina Registral de Arequipa, se encuentra dentro de la Zona de Tratamiento 02: San Camilo (ZT 02) de acuerdo a la Ordenanza Municipal N° 115, Ordenanza que aprueba las Normas Técnicas del Plan de Gestión del Centro Histórico y la Zona Monumental de Arequipa, Crea el Área de Tratamiento, Intervención y Protección y Modifica el Plan Director.

Que, los administrados solicitan licencia de Edificación - Remodelación – Ampliación y Demolición, Modalidad D, la misma que se ha procedido a la revisión, evaluación y aprobación por la Comisión Técnica Calificadora de Proyectos asignada a la Municipalidad Provincial de Arequipa conformada por el Arquitecto Francisco Ampuero Bejarano en calidad de Presidente y como componentes del Colegiado la Arquitecta Kathleen Centeno Banda CAP 5871 y el Arquitecto Javier Flores Herrera CAP 1678, y como Ad Hoc en representación del Ministerio de Cultura el Arquitecto Mario J. Torres Pérez CAP 3863, el Ingeniero Carlos Javier Chirinos Bejarano CIP 82620 Estructuras, el Ingeniero Carlos Milian Lina CIP 8480 Instalaciones Sanitarias, el Ingeniero Alberto Iván Iriarte Cháhuares CIP 61800 Instalaciones Eléctricas, los mismos que en virtud a sus atribuciones y responsabilidades establecidas en la Ley 29090 Regulación de Habitación Urbana y de Edificaciones y su reglamento vigente a la fecha, aprobado mediante Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, emitieron el dictamen CONFORME con Acta N° 37-2020 de fecha 31 de enero del 2020 y 07 de mayo del 2021, 05 de enero del 2021, 19 de noviembre del 2020 y 20 de enero del 2021 y 08 de marzo del 2021 (mecánicas), respectivamente, mediante el cual determinan la conformidad del proyecto materia del presente caso, en todos sus extremos y contemplando lo prescrito por la ley expresa, dichos dictámenes tienen el carácter de vinculante, en consecuencia, esta administración procede a emitir el acto administrativo que aprueba la licencia de edificación correspondiente, en mérito al DICTAMEN antes mencionado.

Que, la construcción existente cuenta con Declaratoria de Fábrica inscrita en el registro de predios Ficha N° 105230, Partida N° 01126514 de la Zona Registral N° XII - Sede Arequipa, Oficina Registral de Arequipa, inmueble ubicado en la Calle Piérola N° 201, 203, 205, 207, 211, 213, 215, 217, 219, 221, 223, 225 esquina Calle Santo Domingo N° 140, 140-A, distrito, provincia y departamento de Arequipa.

Que, el inmueble tiene un área de terreno de 2 362.14 m², área libre 342.51 m², el proyecto consiste en la ejecución de una Remodelación – Ampliación y Demolición de una edificación existente, el área de total de Remodelación – Ampliación y Demolición de acuerdo al siguiente cuadro:

| Piso                  | Existente    | Demolición   | Parcial     | Remodelación | Ampliación  | Total        |
|-----------------------|--------------|--------------|-------------|--------------|-------------|--------------|
| Sotano                | 1928.91 m2.  | - 16.80 m2.  | 1912.11 m2. | 1912.11 m2.  | 400.41 m2.  | 2312.52 m2.  |
| Primer Piso           | 1659.89 m2.  | - 100.52 m2. | 1559.37 m2. | 1559.37 m2.  | 453.68 m2.  | 2013.05 m2.  |
| Segundo Piso          | 1240.01 m2.  | - 87.17 m2.  | 1152.84 m2. | 1152.84 m2.  | 229.86 m2.  | 1382.70 m2.  |
| Tercer Piso           | 1409.39 m2.  | - 19.54 m2.  | 1389.85 m2. | 1389.85 m2.  | 131.98 m2.  | 1521.83 m2.  |
| Cuarto Piso           | 553.85 m2.   | - 19.81 m2.  | 534.04 m2.  | 534.04 m2.   | 117.91 m2.  | 651.95 m2.   |
| Quinto Piso           | 424.08 m2.   | - 37.23 m2.  | 386.85 m2.  | 386.85 m2.   | 54.33 m2.   | 441.18 m2.   |
| Sexto Piso            | 424.08 m2.   | - 37.23 m2.  | 386.85 m2.  | 386.85 m2.   | 54.33 m2.   | 441.18 m2.   |
| Setimo Piso           | 424.08 m2.   | - 37.23 m2.  | 386.85 m2.  | 386.85 m2.   | 54.33 m2.   | 441.18 m2.   |
| Octavo Piso           | 424.08 m2.   | - 37.23 m2.  | 386.85 m2.  | 386.85 m2.   | 54.33 m2.   | 441.18 m2.   |
| Noveno Piso           | 424.08 m2.   | - 37.23 m2.  | 386.85 m2.  | 386.85 m2.   | 54.33 m2.   | 441.18 m2.   |
| Decimo Piso           | 424.08 m2.   | - 37.23 m2.  | 386.85 m2.  | 386.85 m2.   | 54.33 m2.   | 441.18 m2.   |
| Undecimo Piso         | 424.08 m2.   | - 37.23 m2.  | 386.85 m2.  | 386.85 m2.   | 54.33 m2.   | 441.18 m2.   |
| Duodécimo Piso        | 424.08 m2.   | - 37.23 m2.  | 386.85 m2.  | 386.85 m2.   | 54.33 m2.   | 441.18 m2.   |
| Total                 | 10184.69 m2. | - 541.68 m2. | 9643.01 m2. | 9643.01 m2.  | 1768.48 m2. | 11411.49 m2. |
| Azotea-Cto.magu.      | 40.42 m2.    | ---          | ---         | ---          | 19.57 m2.   | 59.99 m2.    |
| Sotano 2-Cisterna     | ---          | ---          | ---         | ---          | 126.30 m2.  | 126.30 m2.   |
| Total otras Instalac. | 40.42 m2.    | ---          | ---         | ---          | 145.87 m2.  | 186.29 m2.   |

*[Handwritten signature and stamp]*

*[Official stamp of the Municipality of Arequipa]*

*[Handwritten signature]*

*[Official stamp of the Municipality of Arequipa]*

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten mark]*



RESOLUCION GERENCIAL N° 257-2021-MPA-GDU-SGOPEP  
Arequipa, 24 JUN, 2021

VISTO:

El Informe N° 072-2021 MPA-GDU-SGOPEP/eplozv, de fecha 18 de mayo del 2021, recaído en el expediente de registro N° 103241-2019, 6754-2020, 73502-2020, 4331-2021, 16688-2021 y 39808-2021, presentado con fecha 17 de diciembre del 2019, 27 de enero del 2020, 14 de enero del 2021, 19 de febrero del 2021 y 03 de mayo del 2021, por el cual la SOCIEDAD DE BENEFICIENCIA DE AREQUIPA, representada por Danton Etrain Ferro Umeres, solicita Licencia de Edificación - Remodelación - Ampliación y Demolición, Modalidad "D", Proyecto Corporación Hotelera Presidente S.A.C., para el inmueble ubicado en la Calle Piérola N° 201, 203, 205, 207, 211, 213, 215, 217, 219, 221, 223, 225 esquina Calle Santo Domingo N° 140, 140-A, distrito, provincia y departamento de Arequipa.

CONSIDERANDO:

Que, la Licencia de Edificación se encuentra reglamentada por la Ley de Regulación de Habitación Urbana y de Edificaciones N° 29090 y Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA, Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090 y Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, Reglamento de Licencias de Habitación Urbana y Licencias de Edificaciones, cuyo objeto es la Simplificación de los requisitos y agilizar los procedimientos.

Que, el predio materia del presente ubicado en la Calle Piérola N° 201, 203, 205, 207, 211, 213, 215, 217, 219, 221, 223, 225 esquina Calle Santo Domingo N° 140, 140-A, distrito, provincia y departamento de Arequipa, del predio inscrito en el registro de predios Ficha N° 105230, Partida N° 01126514 de la Zona Registral N° XII - Sede Arequipa, Oficina Registral de Arequipa, se encuentra dentro de la Zona de Tratamiento 02: San Camilo (ZT 02) de acuerdo a la Ordenanza Municipal N° 115, Ordenanza que aprueba las Normas Técnicas del Plan de Gestión del Centro Histórico y la Zona Monumental de Arequipa, Crea el Área de tratamiento, Intervención y Protección y Modifica el Plan Director.

Que, los administrados solicitan licencia de Edificación - Remodelación - Ampliación y Demolición, Modalidad D, la misma que se ha procedido a la revisión, evaluación y aprobación por la Comisión Técnica Calificadora de Proyectos asignada a la Municipalidad Provincial de Arequipa conformada por el Arquitecto Francisco Ampuero Bejarano en calidad de Presidente y como componentes del Colegiado la Arquitecta Kaitleen Centeno Banda CAP 5871 y el Arquitecto Javier Flores Herrera CAP 1678, y como Ad Hoc en representación del Ministerio de Cultura el Arquitecto Mario J. Torres Pérez CAP 3863, el Ingeniero Carlos Javier Chirinos Bejarano CIP 82820 Estructuras, el Ingeniero Carlos Milán Lina CIP 8480 Instalaciones Sanitarias, el Ingeniero Alberto Iván Iriarte Chññuarez CIP 61800 Instalaciones Eléctricas, los mismos que en virtud a sus atribuciones y responsabilidades establecidas en la Ley 29090 Regulación de Habitación Urbana y de Edificaciones y su reglamento vigente a la fecha, aprobado mediante Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, emitieron el dictamen CONFORME con Acta N° 37-2020 de fecha 31 de enero del 2020 y 07 de mayo del 2021, 05 de enero del 2021, 19 de noviembre del 2020 y 20 de enero del 2021 y 08 de marzo del 2021 (mecánicas), respectivamente, mediante el cual determinan la conformidad del proyecto materia del presente caso, en todos sus extremos y contemplando lo prescrito por la ley expresa, dichos dictámenes tienen el carácter de vinculante, en consecuencia, esta administración procede a emitir el acto administrativo que aprueba la licencia de edificación correspondiente, en mérito al DICTAMEN antes mencionado.

Que, la construcción existente cuenta con Declaratoria de Fabrica inscrita en el registro de predios Ficha N° 105230, Partida N° 01126514 de la Zona Registral N° XII - Sede Arequipa, Oficina Registral de Arequipa, inmueble ubicado en la Calle Piérola N° 201, 203, 205, 207, 211, 213, 215, 217, 219, 221, 223, 225 esquina Calle Santo Domingo N° 140, 140-A, distrito, provincia y departamento de Arequipa.

Que, el inmueble tiene un área de terreno de 2 382.14 m², área libre 342.51 m², el proyecto consiste en la ejecución de una Remodelación - Ampliación y Demolición de una edificación existente, el área de total de Remodelación - Ampliación y Demolición de acuerdo al siguiente cuadro:

| Piso                  | Existentes   | Demolicion   | Parcial     | Remodelacion | Ampliacion  | Total        |
|-----------------------|--------------|--------------|-------------|--------------|-------------|--------------|
| Sotano                | 1928.91 m2.  | - 16.80 m2.  | 1912.11 m2. | 1912.11 m2.  | 400.41 m2.  | 2312.52 m2.  |
| Primer Piso           | 1659.89 m2.  | - 100.52 m2. | 1559.37 m2. | 1559.37 m2.  | 453.68 m2.  | 2013.05 m2.  |
| Segundo Piso          | 1240.01 m2.  | - 87.17 m2.  | 1152.84 m2. | 1152.84 m2.  | 229.86 m2.  | 1382.70 m2.  |
| Tercer Piso           | 1409.39 m2.  | - 19.54 m2.  | 1389.85 m2. | 1389.85 m2.  | 131.98 m2.  | 1521.83 m2.  |
| Cuarto Piso           | 553.85 m2.   | - 19.81 m2.  | 534.04 m2.  | 534.04 m2.   | 117.91 m2.  | 651.95 m2.   |
| Quinto Piso           | 424.08 m2.   | - 37.23 m2.  | 386.85 m2.  | 386.85 m2.   | 54.33 m2.   | 441.18 m2.   |
| Sexto Piso            | 424.08 m2.   | - 37.23 m2.  | 386.85 m2.  | 386.85 m2.   | 54.33 m2.   | 441.18 m2.   |
| Setimo Piso           | 424.08 m2.   | - 37.23 m2.  | 386.85 m2.  | 386.85 m2.   | 54.33 m2.   | 441.18 m2.   |
| Octavo Piso           | 424.08 m2.   | - 37.23 m2.  | 386.85 m2.  | 386.85 m2.   | 54.33 m2.   | 441.18 m2.   |
| Noveno Piso           | 424.08 m2.   | - 37.23 m2.  | 386.85 m2.  | 386.85 m2.   | 54.33 m2.   | 441.18 m2.   |
| Decimo Piso           | 424.08 m2.   | - 37.23 m2.  | 386.85 m2.  | 386.85 m2.   | 54.33 m2.   | 441.18 m2.   |
| Undecimo Piso         | 424.08 m2.   | - 37.23 m2.  | 386.85 m2.  | 386.85 m2.   | 54.33 m2.   | 441.18 m2.   |
| Duodecimo Piso        | 424.08 m2.   | - 37.23 m2.  | 386.85 m2.  | 386.85 m2.   | 54.33 m2.   | 441.18 m2.   |
| Total                 | 10134.89 m2. | - 541.58 m2. | 9643.01 m2. | 9643.01 m2.  | 1788.48 m2. | 11411.49 m2. |
| Azotea-Cto.mecu.      | 40.42 m2.    | —            | —           | —            | 19.57 m2.   | 59.99 m2.    |
| Sotano 2-Cisterna     | —            | —            | —           | —            | 126.30 m2.  | 126.30 m2.   |
| Total otras Instalac. | 40.42 m2.    | —            | —           | —            | 145.87 m2.  | 186.29 m2.   |



pag 1

Handwritten mark

Handwritten mark



RESOLUCION GERENCIAL N° 257-2021-MPA-GDU-SGOPEP

Arequipa, 24 JUN. 2021

N4



Que el proyecto consiste en Remodelación - Ampliación y Demolición del edificio existente (antiguo Hotel Presidente), para adaptarlo al nuevo uso de Hotel 3 Estrellas que contara con 143 habitaciones distribuidos en los niveles existentes (12 pisos + azotea y 2 niveles de sótano), el valor por m² es de S/. 1 264.09, el valor de obra asciende a S/. 2 419 917.69; el valor de la remodelación asciende a S/. 9 730 202.62, el valor Total de la obra asciende a S/. 12 150 120.31, siendo los proyectistas de la obra el Arqº Henry Francisco García Escajadillo, registrado con colegiatura CAP 6583, encontrándose habilitada en el Colegio de Arquitectos del Perú - Región Arequipa, Estructuras el Ingº Julio Antonio Higashi Luy CIP 42080, Instalaciones Sanitarias el Ingº Santos Anyosa Lujan CIP 42115, Instalaciones Eléctricas el Ingº Juan Augusto Deustua Carvallo CIP 23429, encontrándose habilitados en el Colegio de Ingenieros del Perú - Región Arequipa

Que, el expediente administrativo cuenta con todos los requisitos exigidos por el Texto Único de Procedimientos Administrativos de la Municipalidad Provincial de Arequipa, y Art. 61, 65, 66 del Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, y en aplicación del Art. 32 de la Ley N° 27444, los documentos y/o requisitos se encuentran sujetos a fiscalización selectiva posterior a efectos de complementar el principio de veracidad.

Que, de acuerdo a lo señalado por el Art. 11 del Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA, Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090 y artículo 3 inciso 3.2b del D.S. 029-2019-Vivienda, Reglamento de licencia de Habilitación Urbana y Licencias de edificación, la vigencia de la licencia es de treinta y seis meses (36), el inicio de la vigencia de las licencias será computada para todas las modalidades, desde la fecha de su emisión.

Que, el administrado ha cumplido con abonar por los derechos por concepto de Licencia de Edificación Remodelación - Ampliación y Demolición, Modalidad "D", Verificación Administrativa la suma S/. 1 025.30 mediante Recibo N° 01-3028337-A de fecha 17 de diciembre del 2019.

Por estas consideraciones y en uso de las facultades conferidas por Ley, esta despacho:

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- Aprobar el proyecto de Licencia de Edificación Remodelación - Ampliación y Demolición, Modalidad "D", presentado con expediente de registro N° 103241-2019, 6754-2020, 73502-2020, 4331-2021, 16588-2021 y 39808-2021, solicitado por la SOCIEDAD DE BENEFICIENCIA DE AREQUIPA, representada por Danton Efraín Ferro Umeras, en mérito al Dictamen de la Comisión Técnica con Acta N° 37-2020 de fecha 31 de enero del 2020 y 07 de mayo del 2021, y por las razones expuestas.

ARTÍCULO SEGUNDO.- Otorgar Licencia de Edificación Proyecto Corporación Hotelera Presidente S.A.C., la propuesta consiste en Remodelación - Ampliación y Demolición del edificio existente (antiguo Hotel Presidente), para adaptarlo al nuevo uso de Hotel 3 Estrellas que contara con 143 habitaciones distribuidos en los niveles existentes (12 pisos + azotea y 2 niveles de sótano), inmueble ubicado en la Calle Piérola N° 201, 203, 205, 207, 211, 213, 215, 217, 219, 221, 223, 225 esquina Calle Santo Domingo N° 140, 140-A, distrito, provincia y departamento de Arequipa, que se desarrollará de acuerdo al siguiente cuadro de áreas:

| Piso                  | Existente    | Demolicion   | Parcial     | Remodelacion | Ampliacion  | Total        |
|-----------------------|--------------|--------------|-------------|--------------|-------------|--------------|
| Sotano                | 1928.91 m2.  | - 16.80 m2.  | 1912.11 m2. | 1912.11 m2.  | 400.41 m2.  | 2312.52 m2.  |
| Primer Piso           | 1659.89 m2.  | - 100.52 m2. | 1559.37 m2. | 1559.37 m2.  | 453.68 m2.  | 2013.05 m2.  |
| Segundo Piso          | 1240.01 m2.  | - 87.17 m2.  | 1152.84 m2. | 1152.84 m2.  | 229.86 m2.  | 1382.70 m2.  |
| Tercer Piso           | 1409.39 m2.  | - 19.54 m2.  | 1389.85 m2. | 1389.85 m2.  | 131.98 m2.  | 1521.83 m2.  |
| Cuarto Piso           | 553.85 m2.   | - 19.81 m2.  | 534.04 m2.  | 534.04 m2.   | 117.91 m2.  | 651.95 m2.   |
| Quinto Piso           | 424.08 m2.   | - 37.23 m2.  | 386.85 m2.  | 386.85 m2.   | 54.33 m2.   | 441.18 m2.   |
| Sexto Piso            | 424.08 m2.   | - 37.23 m2.  | 386.85 m2.  | 386.85 m2.   | 54.33 m2.   | 441.18 m2.   |
| Septimo Piso          | 424.08 m2.   | - 37.23 m2.  | 386.85 m2.  | 386.85 m2.   | 54.33 m2.   | 441.18 m2.   |
| Octavo Piso           | 424.08 m2.   | - 37.23 m2.  | 386.85 m2.  | 386.85 m2.   | 54.33 m2.   | 441.18 m2.   |
| Noveno Piso           | 424.08 m2.   | - 37.23 m2.  | 386.85 m2.  | 386.85 m2.   | 54.33 m2.   | 441.18 m2.   |
| Decimo Piso           | 424.08 m2.   | - 37.23 m2.  | 386.85 m2.  | 386.85 m2.   | 54.33 m2.   | 441.18 m2.   |
| Undecimo Piso         | 424.08 m2.   | - 37.23 m2.  | 386.85 m2.  | 386.85 m2.   | 54.33 m2.   | 441.18 m2.   |
| Duodécimo Piso        | 424.08 m2.   | - 37.23 m2.  | 386.85 m2.  | 386.85 m2.   | 54.33 m2.   | 441.18 m2.   |
| Total                 | 10134.89 m2. | - 341.56 m2. | 9643.01 m2. | 9643.01 m2.  | 1768.48 m2. | 11411.49 m2. |
| Azotea-Cto.maqu.      | 40.42 m2.    | ---          | ---         | ---          | 19.57 m2.   | 59.99 m2.    |
| Sotano 2-Cisterna     | ---          | ---          | ---         | ---          | 126.30 m2.  | 126.30 m2.   |
| Total otras instalac. | 40.42 m2.    | ---          | ---         | ---          | 145.87 m2.  | 186.29 m2.   |

La vigencia de la licencia es de treinta y seis meses (36), el inicio de la vigencia de la licencia será computada desde la fecha de su emisión. La obra deberá llevarse a cabo conforme a las especificaciones técnicas y planos presentados y aprobados



pag 1

Handwritten initials



RESOLUCION GERENCIAL N° 207-2021-MPA-GDU-SGOPEP

Arequipa, 24 JUN. 2021

113



ARTÍCULO TERCERO.- Disponer que:

- El propietario está obligado pintar y ha estucar los cuatro costados exteriores de la obra
- El propietario y/o constructor está obligado a comunicar el cambio del profesional responsable de la obra.
- El profesional responsable de la obra obligatoriamente deberá estar presente en cada supervisión que realice la Municipalidad y cuando se lo solicite presentarse en Oficina.
- 4. Concluida la obra el propietario está obligado a solicitar la Recepción de Obra y/o conformidad según sea el caso.



ARTÍCULO CUARTO.- El incumplimiento de lo dispuesto en la presente Resolución, Reglamento Nacional de Edificaciones; así como cualquier modificación que se introduzca sin la autorización de la municipalidad; se aplicarán las sanciones correspondientes, sin perjuicio de la obligación de corregir la obra e incluso de efectuar las demoliciones que fuesen necesarias.

ARTÍCULO QUINTO.- Al emitirse la presente resolución, de manera implícita se deja sin efecto la Resolución Gerencial N° 032-2021-MPA-GDU-SGOPEP de fecha 17 de febrero del 2021.

ARTÍCULO SEXTO.- Encargar a la Sub. Gerencia de Obras Públicas y Edificaciones Privadas el cumplimiento de la Presente Resolución para su control posterior, Ley 29090, Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA, Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090 y Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificaciones, Art. 32 de la ley 27444 ley del procedimiento administrativo general.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE AREQUIPA  
 Are. Ana María de la Cruz Parisaca Vargas  
 DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO

Handwritten notes and signatures in blue ink on the right margin.

C.C.  
Opla. Edif. Privadas  
Expediente  
Documento  
Archivo  
AUP/Vicm

**ANEXO 06**  
**“MODELO DE CARTA DE PRESENTACION DE PROPUESTA ECONOMICA”**

**PROPUESTA ECONOMICA**

Arequipa,.....de ..... del 2024

Señores:

**COMISION ESPECIAL**

**LICITACION PRIVADA ESPECIAL N° 001-2024-SBA**

**Sociedad de Beneficencia de Arequipa**

Presente.-

Postor.....

Referencia: Segunda Convocatoria para licitación privada especial para el proyecto de ampliación, concesión, uso, remodelación y explotación del Hotel Presidente

Por la presente oferta económica nosotros **\*\*\*SOCIEDAD/CONSORCIO\*\*\*** nos comprometemos de conformidad con las condiciones previstas en las Bases de concurso y el respectivo Contrato de Concesión ante la Sociedad de Beneficencia de Arequipa pagar la suma:

Bono de reconocimiento US \$

De 02 a 05 años US \$.....(letras).....

De 06 a 10 años US \$.....(letras).....

De 11 a 15 años US \$.....(letras).....

De 16 a 20 años US \$.....(letras).....

De 21 a 25 años US \$.....(letras).....

Los términos antes referidos tienen el significado que se les da en las Bases y Contrato de Concesión.

Declaramos conocer que nuestra oferta económica se incorporara al Contrato de Concesión en todos sus términos y condiciones sin excepción alguna y que la misma tiene carácter de Declaración Jurada.

Postor.....

Nombre

Nombre.....

Representante Legal del Postor

Firma.....

Representante Legal del Postor

(1) La propuesta económica deberá ser expresada en números enteros

**ANEXO 07**  
**“CARTA DE COMPROMISO”**

Yo.....  
(apellidos y nombres del solicitante personal natural o de su representante legal en caso de persona jurídica indicando además la razón social de su representada).

Con DNI (y/o RUC en caso de persona jurídica) Nro.  
.....

Con domicilio real en.....

Comprometo que en caso de resultar ganador de la Segunda Convocatoria de la Licitación Privada Especial para la concesión del Hotel Arequipa, a cumplir con otorgar las siguientes garantías a favor de la Sociedad de Beneficencia de Arequipa dentro de los plazos otorgados:

- Garantía de fiel cumplimiento de obras civiles
- Garantía fiel cumplimiento de contrato
- Garantía de seriedad de la oferta

Es el compromiso que asumo y firmo

Arequipa,..... de .....del 2024

*plg*

*P*

*↑*

**ANEXO 08**  
**“CONTRATO DE CONCESION”**

Conste por el presente documento, la contrato para la concesión del edificio para hotel, que celebra de una parte la SOCIEDAD DE BENEFICENCIA DE AREQUIPA, en adelante LA ENTIDAD con RUC N° 20120958436 con domicilio Legal en la Av. Goyeneche. Nro. 341, del distrito, la Provincia y Departamento de Arequipa, debidamente: representada por su Presidente del Directorio ..... identificado con Documento Nacional de Identidad Nro....., designado mediante ....., de fecha ....., en la que se le delega facultad para la suscripción del presente documento; y de otra parte ..... representado por ..... identificado con DNI ..... con RUC Nro..... con domicilio en a quien en adelante se le denominara “EL CONCESIONARIO” en los términos y condiciones de las siguientes cláusulas:

**PRIMERA: ANTECEDENTES.**

Con fecha.....del 2024, la comisión especial de la ENTIDAD adjudico al CONCESIONARIO la buena pro de la segunda convocatoria para la licitación privada especial para la concesión del Hotel Arequipa por la propuesta más convenientes a los intereses instituciones.

EL CONCESIONARIO es una persona ..... cuya actividad económica principal es la presentación de servicios de Hotelería y Turismo, para cuyo efecto cuenta con la correspondiente licencia de funcionamiento, ficha de inscripción en registros públicos vigente y las autorizaciones otorgadas por el Ministerio de Comercio Exterior y Turismo, en armonía a las normas legales vigentes.

**SEGUNDA: INTEGRACION DE LAS BASES, PROPUESTA Y MARCO LEGAL**

Forma parte del presente contrato las Bases para la Licitación Privada Especial para la concesión del Hotel Arequipa, en las “LAS BASES”, la propuesta ganadora ofrecida por el CONCESIONARIO y los derivados de la licitación privada especial que establezcan obligaciones para las partes.

El presente contrato se rige por las siguientes normas:

- Constitución política del Perú
- Decreto Legislativo N° 295, que aprueba el Código Civil.
- Decreto Legislativo N° 728, Ley de Fomento del Empleo.
- Decreto Legislativo N° 1098, que aprueba la Ley de Organización y Funciones del Ministerio de la Mujer y Poblaciones Vulnerables y modificatoria.
- Decreto Legislativo N° 1411 Decreto Legislativo que regula la naturaleza jurídica, funciones, estructura orgánica y otras actividades de las Sociedades de Beneficencia, y modificatorias.
- Decreto Legislativo N° 1224 Decreto Legislativo del Marco de Promoción de la Inversión Privada mediante Asociaciones Público Privadas y Proyectos en Activos
- Decreto supremo 059-96-PCM mediante el cual se aprueba el texto único ordenado de normas con rango de ley que regula la entrega en concesión al

sector privado de las obras publicas de infraestructura y de servicios públicos y su reglamento aprobado mediante el decreto supremo N° 060-96-PCM

- Decreto legislativo N° 1012 que aprueba la ley marco de asociaciones público privadas para la generación de empleo productivo y dicta normas para la agilización de los procesos de promoción de la inversión privada y su reglamento aprobado mediante decreto supremo N° 146-2008-EF
- El decreto supremo N° 008-98 PROMUDEH mediante el cual aprueban normas reglamentarias de Sociedades de beneficencias publicas y juntas de participación social cuya segunda disposición complementaria establece que el reglamento de actividad comercial de las beneficencias deberá establecer el régimen de concesiones por el que se permite la participación de un tercero en la explotación comercial en una obra, servicio o bien de su propiedad, sin perjuicio de que las concesiones se realizan observando la normatividad especial
- Decreto Legislativo N° 1598 Decreto Legislativo que Modifica La Ley N° 29408, Ley General de Turismo
- Ley 26961 Ley para el desarrollo de la actividad privada
- Decreto supremo N° 002-2000-ITINCI mediante el cual se aprobó el reglamento de establecimientos de hospedaje

### **TERCERA: OBJETO DEL CONTRATO**

La finalidad del presente contrato es el otorgamiento en concesión del hotel Arequipa según lo establecido en las BASES que el CONCESIONARIO declara conocer en su integridad y que forma parte del presente contrato.

La concesión se entregará exclusivamente para el funcionamiento del complejo hotelero: hospedaje, restaurante, estacionamiento, cine, teatro o centro de convenciones, estacionamiento vehicular privado y público, sala de juegos y otros relacionados al turismo.

### **CUARTA: DE LAS INVERSIONES EN OBRAS CIVILES**

EL CONCESIONARIO deberá realizar una inversión mínima de \$ 6'950860.417 USD para la ejecución de obras civiles elementales en el Hotel Arequipa-

El plazo máximo para le ejecución y culminación de las obras civiles es de un año contado a partir de la fecha de firma del contrato de concesión, el mismo que para efectos de la conformidad de la inversión serán valorizados por un perito.

### **QUINTA: MONTO DE LAS CONTRIBUCIONES**

EL CONCESIONARIO se compromete a otorgar como contribuciones los siguientes montos en los siguientes periodos:

|                        |       |
|------------------------|-------|
| Bono de reconocimiento | US \$ |
| De 02 a 05 años        | US \$ |
| De 06 a 10 años        | US \$ |
| De 11 a 15 años        | US \$ |
| De 16 a 20 años        | US \$ |
| De 21 a 25 años        | US \$ |

Dichas contribuciones incluyen el impuesto general a las ventas

**SEXTA: FORMA DE PAGO**

EL CONCESIONARIO se obliga a pagar la renta a favor de LA ENTIDAD de manera mensual adelantada en el domicilio de la ENTIDAD ubicado en la Calle Piérola N° 201 Arequipa, Perú.

**SEPTIMA: VIGENCIA DEL CONTRATO**

El presente contrato tendrá una duración de veinticinco años, contados desde la fecha de suscripción del presente contrato es decir que vengera indefectiblemente el.....

**OCTAVA: DE LAS GARANTIAS**

EL CONCESIONARIO se compromete a entregar las siguientes garantías, consistentes en cartas fianzas incondicionales, solidarias, irrevocables y de realización automática sin beneficio de excusión ni división:

- a) **Garantía de Fiel Cumplimiento de Inversión en Obras Civiles** por un monto igual al 10% del monto mínimo establecido para la inversión, otorgada por una empresa del sistema financiero nacional y con una vigencia de un año. Le será devuelta al término de la ejecución de las obras civiles y contra entrega de la garantía de fiel cumplimiento de contrato que se establece seguidamente. Para los efectos de acreditar el cumplimiento de inversión en obras civiles, EL CONCESIONARIO presentara un balance específico de las obras civiles ejecutadas a efecto que la ENTIDAD preste por escrito su conformidad, pudiendo previamente corroborar la información con personal técnico especializado.
- b) **Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato** que será entregada al termino de las obras civiles y con la conformidad del supervisor de obra designado por LA ENTIDAD por un monto igual a la suma de doce meses de renta otorgada por una empresa del sistema financiero nacional y con una vigencia igual al plazo del contrato de arrendamiento o de vigencia anual renovable a su vencimiento. Es obligaciones del CONCESIONARIO entregar esta garantía dentro del plazo de 30 días de culminadas las obras civiles.  
En caso contrario el contrato de concesión podrá ser resuelto de pleno derecho conforme a lo establecido en el artículo 1429 del código civil por LA ENTIDAD mediante carta notarial que exprese el incumplimiento y con 15 días de anticipación. Esta garantía cubrirá el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones contractuales del concesionario y le será devuelta al término del contrato y con la conformidad de recepción del inmueble.

*peru*  
*(2)*  
*91*

**NOVENTA: DECLARACION JURADA DEL CONCESIONARIO**

EL CONCESIONARIO declara bajo juramento que se compromete a cumplir las obligaciones derivadas de presente contrato, bajo sanción de quedar inhabilitado para contratar con el estado en caso de incumplimiento.

**DECIMA: PENALIDAD POR DEMORA EN LA ENTREGA DEL BIEN**

En caso que las partes no llegan a prorrogar el presente contrato y el CONCESIONARIO al vencimiento del plazo contractual no devolviera inmediatamente el inmueble dado en concesión deberá pagar a la ENTIDAD por concepto de penalidad, una suma igual al

11

doble de la última renta pagada por cada mes o fracción de mes que permanezca en las instalaciones del inmueble, sin perjuicio de las acciones legales que LA ENTIDAD pudiera ejercer.

#### **DECIMA PRIMERA: RESOLUCION DEL CONTRATO POR INCUMPLIMIENTO**

En caso de incumplimiento por parte del CONCESIONARIO de alguna de sus obligaciones establecidas en la Clausula Decimo segunda, que haya sido previamente observada por la ENTIDAD y no haya sido materia de subsanación, esta última podrá resolver el contrato en forma total o parcial mediante la remisión por la vía notarial del documento en el que se manifiesta esta decisión y el motivo que la justifica, transcurridos (quince) 15 días desde la observación efectuada y no subsanada.

Igual derecho asiste al CONCESIONARIO ante el incumplimiento por LA ENTIDAD de sus obligaciones esenciales, siempre que el CONCESIONARIO la haya emplazado mediante carta notarial y esta no haya subsanado su incumplimiento, dentro del mismo plazo señalado precedentemente.

#### **DECIMO SEGUNDA: DE LA RESPONSABILIDAD Y OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO.**

Sin perjuicio de la indemnización por daño ulterior, las sanciones administrativas y pecuniarias aplicadas al CONCESIONARIO no lo eximen de cumplimiento con las demás obligaciones pactadas ni de las responsabilidades civiles y penales a que hubiere lugar.

Durante la vigencia del presente contrato, EL CONCESIONARIO se obliga a:

- Efectuar la inversión mínima en obras civiles antes mencionadas, por la suma de S/. (.....) las que al término de un año serán valorizadas por la Sociedad de Beneficencia de Arequipa, por medio de un perito designado para tal efecto.
  - El diseño, financiamiento, remodelación, implementación, equipamiento, mantenimiento y explotación para el funcionamiento del Hotel Arequipa es de cuenta y costo del CONCESIONARIO
  - EL CONCESIONARIO permitirá que la ENTIDAD supervise las obras civiles quien designara previamente los especialistas del caso, pudiendo contratar a terceros para dicha supervisión
  - EL CONCESIONARIO deberá tener en consideración las normas de seguridad en Defensa civil, salubridad e higiene, reguladas por la normatividad vigente, garantizando al consumidos la seguridad y calidad del servicio.
  - Estando a o señalado en el párrafo anterior, los productos que forman parte de la cadena de elaboración y de determinación del producto final (Expendio de Alimentos) deberán contar en lo que sea necesario, con elementos que garanticen su preservación es decir con adecuados sistemas de refrigeración y almacenamiento.
  - La sociedad de beneficencia de Arequipa no tendrá ninguna responsabilidad frente a terceros respecto del daño que pudiera sufrir cualquier persona, luego de adquirir un servicio o producto que brinde el concesionario
  - Dentro de la infraestructura, es requisito además, mantener el adecuado
- pag 52

mobiliario y útiles propios del giro del negocio como, mantener en perfecto estado de conservación, limpieza y funcionamiento lo siguiente: la (s) cocinas, campana extractora, refrigeración congeladora, baños, lugar de carga y descarga de los productos del giro del negocio adecuada ubicación y evaluación de residuos sólidos, mantenimiento periódico del mobiliario, contar con un programa de higiene y saneamiento, cuidado el procedimiento de garantía sanitaria.

- EL CONCESIONARIO deberá mantener en perfecto estado la propiedad de LA ENTIDAD y entregará con las mejoras propias de la ejecución de la obra al término de la concesión.
- EL CONCESIONARIO deberá brindar un servicio de hospedaje mínimo de categoría de cuatro estrellas, según autorización de la entidad competente.
- Deberá gestionar y obtener por su propia cuenta y costo los permisos, licencias, autorizaciones y demás documentos.
- Mantener a su personal en optimo estad de higiene con la vestimenta adecuada para las labores que realice
- La sociedad de beneficencia de Arequipa no tendrá ninguna responsabilidad no creará vínculo laboral alguno para con los trabajadores contratados bajo cualquier modalidad por el concesionario
- El concesionario se compromete y obliga a no cedas ni arrendar total o parcialmente
- El concesionario deberá respetar el área concesionada sin invadir el área de los ambientes colindantes
- Mantener en perfecto estado el inmueble materia de concesión, incluyendo su equipamiento
- Cumplir con las demás obligaciones que se deriven del presente contrato
- Asumir los gastos de consumo de agua, energía eléctrica, arbitrios y otros servicios que demanden la operatividad ofrecida por el concesionario
- Efectuar e constante mantenimiento de limpieza del local (pisos, puertas, ventanas, mobiliario, cocina, almacén) realizando fumigaciones y desinfecciones de acuerdo a las normas sanitarias vigentes, siendo por cuenta propia del concesionario.
- El concesionario se compromete a pagar la contribución y renta fijada dentro de los plazos señalados en la cláusula quinta del presente contrato.

pag  
B  
↑

**DECIMO TERCERA: SOLUCION DE CONTROVERSIAS**

Todos los conflictos o controversias que se deriven de la interpretación, ejecución, cumplimiento y/o resolución del presente contrato, incluidos los que se refieran a su nulidad e invalidez, serán resueltos de manera definitiva e inapelable mediante arbitraje de conformidad con los reglamentos arbitrales del centro de arbitraje de la cámara de comercio e industria de Arequipa a cuyas normas de administración y decisión se someten las partes

Facultativamente, cualquiera de las partes podrá someter a conciliación la referida controversia sin perjuicio a recurrir a arbitraje en caso no se llegue a un acuerdo entre ambas partes.

El laudo arbitral emitido es vinculante para ambas partes, agotándose el procedimiento de manera definitiva y siendo inapelable ante el poder judicial o ante cualquier instancia administrativa.

9

**DECIMO CUARTA: FACULTAD DE ELEVAR A ESCRITURA PUBLICA**

Cualquiera de las partes podrá elevar el presente contrato a escritura pública corriendo con todos los gastos que demande esta formalidad

**DECIMO QUINTA: VERACIDAD DE DOMICILIOS**

Las partes contratantes declaran como sus domicilios los consignados en la parte introductoria del presente contrato siendo que para efectos de cualquier variación domiciliaria deberá cursarse comunicación vía notarial con un plazo de 5 días posteriores a la variación producida

**DECIMO SEXTA:** las partes contratantes renuncian al fuero de sus domicilios y se someten expresamente a la competencia de los jueces de la localidad de Arequipa

De acuerdo con las Bases la propuesta técnico económica y las disposiciones del presente contrato las partes firman por triplicado en señal de conformidad en la ciudad de Arequipa a los \_\_\_\_\_ del mes \_\_\_\_\_ de 2024.

*mas*

*2*

*1*

ANEXO 09

MODELO DE GARANTIA DE IMPUGNACION

Arequipa, ..... de .....del 2024

Señores.

Sociedad de Beneficencia de Arequipa

Presente.-

Referencia: Carta Fianza N° \_\_\_\_\_  
Vencimiento \_\_\_\_\_

De nuestra consideración:

Por medio de la presente, y a solicitud de nuestro cliente \_\_\_\_\_ constituimos a favor de ustedes, esta fianza solidaria, irrevocable, incondicional y de realización automática sin beneficio de exclusión, ni división, por la suma de \_\_\_\_\_ dólar americano ((USD \$ \_\_\_\_\_); para garantizar a nuestros afianzados en pago de esa suma, en el caso que se declare inadmisibile, improcedente te o infundado el recurso de apelación, presentado, por parte del concejo directivo de la sociedad de beneficencia de Arequipa, o en el caso que dicho recurso de apelación no fuera interpuesto dentro del plazo establecido en las bases y quedara consentida la resolución respectiva (expresa o ficta) de la comisión; de acuerdo a las bases del concurso convocado por la sociedad de beneficencia de Arequipa para el diseño, financiamiento, remodelación, implementación, equipamiento, mantenimiento y explotación del hotel Arequipa

Para honrar la presente fianza a favor de ustedes bastara un requerimiento vuestro en ese sentido enviado por conducto notarial no siendo relevante a estos fines cualquier disputa entre ustedes y nuestros clientes o la empresa \_\_\_\_\_ el pago efectuara dentro de los cinco (5) días calendarios siguientes.

El plazo de vigencia de esta fianza se iniciara en la fecha y concluirá el ..... (10 días hábiles después).

Atentamente.

ANEXO 10

MODELO DE GARANTIA DE SERIEDAD DE LA OFERTA

Arequipa, ..... de .....del 2024

Señores.  
Sociedad de Beneficencia de Arequipa

Presente.-

Referencia: Carta Fianza N° \_\_\_\_\_  
Vencimiento \_\_\_\_\_

De nuestra consideración:

Por medio de la presente, y a solicitud de nuestro cliente \_\_\_\_\_ constituimos la presente fianza solidaria, irrevocable, incondicional y de realización automática sin beneficio de exclusión, ni división, por la suma de 10 Unidades Impositivas Tributarias equivalente a S/. \_\_\_\_\_ a favor de la Sociedad de Beneficencia de Arequipa; para garantizar a la validez, vigencia y seriedad de la propuesta que presenta la Empresa/Consortio \_\_\_\_\_, incluyendo la firma del respectivo contrato de concesión y cumplimiento de las condiciones establecidas en las Bases en la fecha de cierre, en caso de obtener la Buena pro correspondiente.

Para honrar la presente Fianza a favor de ustedes bastara requerimiento escrito de la Sociedad de Beneficencia de Arequipa por conducto notarial

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

Esta fianza estará vigente desde el \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ hasta el \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ del 20 \_\_\_\_\_ inclusive (30 días hábiles posteriores a la fecha prevista para la fecha de cierre).

Los términos utilizados en esta fianza tiene el mismo significado con el que han sido definidos en las bases de licitación.

Atentamente.

**ANEXO 11**  
**MODELO DE GARANTIA DE FIEL CUMPLIMIENTO DURANTE LA ETAPA DE PRE-CONSTRUCCION**

Arequipa, ..... de .....del 2024

Señores.  
Sociedad de Beneficencia de Arequipa

Presente.-

Referencia: Carta Fianza N° \_\_\_\_\_  
Vencimiento \_\_\_\_\_

De nuestra consideración:

Por medio de la presente, y a solicitud de nuestro cliente \_\_\_\_\_ (NOMBRE DE LA PERSONA JURIDICA) (en adelante "EL CONCESIONARIO") constituimos la presente fianza solidaria, irrevocable, incondicional y de realización automática sin beneficio de exclusión, ni división, por la suma de S/. \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_ y 00/100 soles) a favor de la Sociedad de Beneficencia de Arequipa; para garantizar el correcto y oportuno cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones a cargo de EL CONCESIONARIO derivadas de la celebración del Contrato de Concesión.

*para*

*ca*

Para honrar la presente Fianza a favor de ustedes bastara requerimiento escrito de la Sociedad de Beneficencia de Arequipa por conducto notarial

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

*pen*

Esta fianza estará vigente desde el \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ hasta el \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ del 20 \_\_\_\_\_

Los términos utilizados en esta fianza tienen el mismo significado con el que han sido definidos en las bases de licitación.

Atentamente.

**ANEXO 12**  
**RELACION DE BANCOS EMISORES DE GARANTIAS**

|  |   |
|--|---|
| <p><b>1. BANCOS</b><br/>ALFIN BANCO</p> <p>AGROBANCO<br/>BBVA<br/>BANCO BCI<br/>BANCOM<br/>BANCO DE CREDITO<br/>NACION<br/>BANCO FALABELLA<br/>BANCO GNB<br/>BANBIF<br/>INTERBANK<br/>BANCO PICHINCHA<br/>BANCO RIPLEY<br/>SANTANDER PERU<br/>BANK OF CHINA (PERU)<br/>CITIBANK DEL PERU<br/>COFIDE *<br/>ICBC PERU BANK S.A.<br/>MIBANCO<br/>SCOTIABANK PERU</p> <p><b>2. FINANCIERA</b><br/>COMPARTAMOS FINANCIER<br/>CREDISCOTIA<br/>FINANCIERA CONFIANZA<br/>FINANC. CREDINKA<br/>FINANCIERA EFECTIVA<br/>FINANCIERA OH<br/>FINANC. PROEMPRESA<br/>FINANCIERA QAPAQ<br/>MITSUI AUTO FINANCE<br/>BANCOS EXTRANJEROS</p> | <p><b>3. CAJA MUNICIPAL DE AHORRO Y CRÉDITO</b><br/>CMAC CUSCO<br/>CMAC AREQUIPA<br/>CMAC SULLANA<br/>CMAC DEL SANTA<br/>CMAC HUANCAYO<br/>CMAC ICA<br/>CMAC MAYNAS<br/>CMAC PAITA<br/>CMAC PIURA<br/>CMAC TACNA<br/>CMAC TRUJILLO<br/>CMCP LIMA</p> <p><b>4. CAJA RURAL DE AHORRO Y CRÉDITO</b><br/>CRAC CENCOSUD SCOTIA<br/>CRAC LOS ANDES<br/>CRAC PRYMERA<br/>CRAC INCASUR</p> <p><b>5. EMPRESA DE CRÉDITOS</b><br/>INVERSIONES LA CRUZ<br/>EMP.CRED.VIVELA<br/>EMP.CRED.ALTERNATIVA</p> <p><b>6. AFIANZADORA Y DE GARANTÍAS</b><br/>FOGAPI</p> <p><b>7. SEGUROS</b><br/>LA POSITIVA SEGUROS Y REASEGUROS S.A.<br/>SECREX COMPAÑIA DE SEGUROS DE CREDITO Y GARANTIAS<br/>RIMAC SEGUROS Y REASEGUROS<br/>AVLA PERU COMPAÑIA DE SEGUROS S A (antes AVAL PERU COMPAÑIA DE SEGUROS S.A)<br/>LIBERTY SEGUROS S A<br/>CHUBB PERÚ S.A. COMPAÑIA DE SEGUROS Y REASEGUROS<br/>MAPFRE PERU COMPAÑIA DE SEGUROS Y REASEGUROS S.A<br/>INSUR S A COMPAÑIA DE SEGUROS</p> |
|--|---|

*Handwritten mark*

*Handwritten mark*

*Handwritten arrow pointing to the bottom right of the table*

Cualquier institución multilateral de crédito de la cual el estado peruano sea miembro

Cualquier otra institución financiera internacional aprobada por el CONCEDENTE que tenga una calificación de riesgo no menor a "AA" evaluada por una entidad reconocido y de prestigio aceptada por la CONASEV

**ANEXO 13**  
**DECLARACION JURADA DE COMPROMISO DE CONFIDENCIALIDAD,**  
**INDEPENDENCIA Y LIMITACION DE RESPONSABILIDAD**

Arequipa,.....de ..... del 2024

Señores:

**COMISION ESPECIAL**  
**LICITACION PRIVADA ESPECIAL N° 001-2024-SBA**  
**Sociedad de Beneficencia de Arequipa**

Presente. -

Postor.....

Referencia: Segunda Convocatoria para licitación privada especial para el proyecto de ampliación, concesión, uso, remodelación y explotación del Hotel Presidente

**1. COMPROMISO DE CONFIDENCIALIDAD**

Por medio de la presente, nos comprometemos a lo siguiente:

A mantener confidencialidad respecto de toda la información obtenida a no divulgar a ningún a otro propósito que no esté relacionado con la Concesión del Hotel Arequipa y no utilizar la información de cualquier manera que pudiera generar conflictos con los intereses del Estado Peruano, sus funcionarios o dependencias, el MIMP, la sociedad de Beneficencia de Arequipa y la comisión.

La información obtenida será puesta a disposición de nuestro personal, ejecutivos y consultores, por motivos relacionados con el proceso de licitación, dicho personal conocerá este acuerdo y se encontrará igualmente obligado a mantener confidencialidad respecto de la información antes mencionada. Tomaremos todas las acciones que fuesen razonable para impedir la divulgación de cualquier información a cualquier persona sin el previo consentimiento escrito de la Comisión.

Nuestra licencia o derecho ha sido o será otorgado a nuestros asesores en relación a la disposición de cualquier información comprendida en el presente acuerdo.

Aceptamos que ni el estado peruano, sus funcionarios o dependencias, ni el MIMP, ni funcionarios de la sociedad de beneficencia de Arequipa, ni la comisión, ni sus asesores o integrantes, están declarando o garantizando, expresa o implícitamente, la exactitud, confiabilidad o totalidad de la información puesta a nuestra disposición y que ninguna de estas partes o sus respectivos, directores, funcionarios, empleados o representantes será responsable frente a nosotros o frente a cualquier otra persona como consecuencia del uso de tal información y/o materiales. Aceptamos tomar nuestras propias decisiones relacionadas con la información puesta a nuestra disposición y reconocemos que no dependeremos o seremos incluidos por tal información al momento de decidir nuestra intensión en relación al proceso de licitación del hotel Arequipa.

Aceptamos que ninguna de las informaciones suministradas, ningún material, discusión, negociación u otros asuntos relacionados constituyen una oferta por parte de la comisión o en nombre de estas y que servirán de base o serán tomados en cuenta en conexión con cualquier acuerdo, excepto cuando haya sido expresamente acordado por escrito con dicha comisión.

A petición de la comisión aceptamos devolver inmediatamente todas las copias de todos los documentos que fueron puestos a nuestra disposición o a disposición de nuestros representante o asesores

Igualmente aceptamos que la comisión no se compromete ni se obliga a proporcionar el acceso a la información adicional o a actualizar la información y los materiales disponibles o a corregir cualquier inexactitud que pudiera aparecer.

Este acuerdo no se aplicará a la información que; a) a la fecha en la que fue divulgada a nosotros o a nuestros asesores era de conocimiento público o en cualquier momento a partir de esta oportunidad sea del conocimiento público (exceptuando aquel objeto del incumplimiento de este acuerdo por nosotros o nuestros asesores), o b) a la fecha ya se encuentre legalmente en nuestro poder y, por lo tanto, no esté sujeta al compromiso de confidencialidad.

neg

Los derechos y obligaciones establecidos en este documento se regirán e interpretaran de acuerdo a lo dispuesto por las leyes peruanas y las partes acuerdan someterse irrevocablemente a la jurisdicción y competencia de los jueces y tribunales de Lima Perú.

P

**2. Aceptación de límites en la responsabilidad por información recibida.**

Por medio de la presente declaramos que conocemos y aceptamos lo siguiente:

↑

Basamos nuestra decisión de presentar o no nuestras propuestas técnicas y económicas, en función a nuestras propias investigaciones, exámenes, inspecciones, visitas, entrevistas y otros, en tal sentido es obligación y responsabilidad de nosotros, revisar y evaluar las características particulares de la futura administración y operación del proyecto materia de la licitación, así como de cualquier actividad vinculada

El estado peruano o cualquier dependencia de este, la sociedad de beneficencia de Arequipa, la comisión, sus integrantes y asesores no garantizan, ni expresa ni implícitamente la totalidad, integridad, fiabilidad o veracidad de la información que suministre. En consecuencia, no podrá responsabilizarse a las partes mencionadas o a sus representantes, por el uso que pueda darse a dicha información o por cualquier inexactitud de la misma, por su falta, por su no uso o por cualquier otra causa.

La limitación enunciada en el párrafo anterior, alcanza a la información efectivamente conocida a la información no conocida y la información que en algún momento debió ser conocida, incluyendo los posibles errores u omisiones en ella incurridos por el Estado peruano o cualquier dependencia, organismo o

funcionarios de este, la sociedad de beneficencia de Arequipa, la comisión sus integrantes y asesores.

La designación de antes autorizados, representantes legales o la suscripción de la presente declaración jurada, constituye la aceptación por parte del postor interesado de lo dispuesto en el mismo, así como su renuncia irrevocable e incondicional a cualquier acción, reclamo, demanda, denuncia o solicitud de indemnización contra el estado peruano o cualquier dependencia, organismo, funcionario o empleado de este, la sociedad de beneficencia de Arequipa, la comisión, sus integrantes y asesores.

Arequipa, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ del 2024.

Entidad.....  
 Denominación del postor  
 Nombre.....  
 Representante Legal del Postor  
 Firma.....  
 Representante Legal del Postor

En casos de consorcios:

Entidad.....  
 Denominación del consorcio  
 Integrante 1 .....  
 Denominación del integrante 1  
 Nombre.....  
 Representante Legal del integrante 1  
 Firma.....  
 Representante Legal del integrante 1

Integrante 2 .....  
 Denominación del integrante 2  
 Nombre.....  
 Representante Legal del integrante 2  
 Firma.....  
 Representante Legal del integrante 2

*per*

*(B)*

*✓*

**FORMATO 1**  
**FORMATO DE CARTA DE PRESENTACION DEL PORTOR**

Arequipa, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ del 2024

Señores:

**COMISION ESPECIAL**  
**LICITACION PRIVADA ESPECIAL N° 001-2024-SBA**  
**Sociedad de Beneficencia de Arequipa**

Presente. -

Referencia: Segunda Convocatoria para licitación privada especial para el proyecto de ampliación, concesión, uso, remodelación y explotación del Hotel Presidente

De nuestra consideración:

Por medio de la presente les informamos nuestra decisión de participar en el concurso, sometiéndonos irrevocablemente a las reglas establecidas en las respectivas bases para lo cual acompañamos:

1. 01 file de documentos solicitados
2. 01 sobre que contiene la propuesta técnica
3. 01 sobre que contiene la propuesta económica

Atentamente,

-----  
(Nombre del postor)

-----  
(Nombre del presentante legal)

-----  
(firma del presentante legal)

*per*

*P*

*1*