



# SOCIEDAD DE BENEFICENCIA DEL CUSCO

## CRONOGRAMA DE ADJUDICACIÓN EN USUFRUCTO DEL INMUEBLE DENOMINADO HOTEL TAMBO



1. Publicación del Cronograma en la Página Web de la S.B.C. El día 16 de noviembre de 2022.
2. Publicación del Cronograma en Medios de Comunicación en las ciudades de Cusco y Lima, el día 16 de noviembre de 2022.
3. Visitas al Hotel del 16 al 21 de noviembre de 2022 de 09:00 horas a 12:00 horas.
4. Presentación de solicitudes de interesados será por Mesa de Partes de la S.B.C., el día 22 de noviembre de 2022 desde las 07:30 a 16:00 horas (único día). Se precisa que el Primer sobre cerrado deberá contener los requisitos mínimos establecidos para suscribir el Contrato de Usufructo y el Segundo sobre cerrado contendrá la propuesta económica según TDR, para ello, previamente los formatos deberán ser llenados por los interesados, mismos que, serán proporcionados en la Oficina de la Sub Gerencia de Bienes Inmuebles.
5. Adjudicación del Hotel será el día 23 de noviembre de 2022 a las 10:00 horas, previa evaluación del cumplimiento de los requisitos anexados y la propuesta económica presentado por el postulante.
6. Se comunicará al postulante ganador de la mejor propuesta de adjudicación del Hotel, debiendo suscribir una Carta de Aceptación del valor de la misma, en el plazo de dos (02) días calendarios.
7. El postulante deberá efectuar los pagos requeridos en el TDR, dentro de los dos (02) días hábiles posteriores a la aceptación de la merced conductiva.
8. Una vez adjudicado el Hotel, el usufructuario tiene siete (07) días hábiles para suscribir el contrato y legalizar su firma ante Notario Público, previo cumplimiento de los requisitos establecidos en la Directiva para el Arrendamiento de Bienes Inmuebles de propiedad de S.B.C.
9. En caso de incumplimiento del usufructuario en suscribir el contrato en el plazo establecido, se considerará por no presentada su solicitud y no existiendo obligación de la Beneficencia en devolver los pagos efectuados durante su tramitación. Se procederá a adjudicar el inmueble al postor que obtuvo el segundo lugar según el acta de evaluación.

Cusco, noviembre de 2022.



# SOCIEDAD DE BENEFICENCIA DEL CUSCO

## TÉRMINOS DE REFERENCIA PARA EL OTORGAMIENTO EN USUFRUCTO EL HOTEL TAMBO

### DENOMINACIÓN DE LA ACTIVIDAD

Proceso de otorgamiento en Usufructo el Hotel Tambo de propiedad de la Sociedad de Beneficencia del Cusco, por la modalidad de Usufructo por el plazo de 25 años.

### FINALIDAD

Otorgar en Usufructo a la mejor oferta económica y técnica el inmueble denominado Hotel Tambo, para su recuperación y puesta en valor, para su posterior explotación económica mediante Actividad Comercial Hotelera, permitida por las normas legales vigentes, cuyos costos y gastos de las inversiones serán de exclusiva cuenta y cargo de la Persona Jurídica que obtenga la buena pro de adjudicación del Hotel Tambo.

Para la obtención de licencias de construcción ante la Dirección Desconcentrada de Cultura del Cusco, la Municipalidad Provincial del Cusco, y otros se otorgará el plazo de 01 año, luego de este plazo se iniciará con la vigencia del plazo señalado en el contrato que cede en Usufructo al inmueble denominado Hotel Tambo y los pagos de la merced conductiva mensual.

El plazo para la Elaboración del Expediente Técnico y Ejecución de las obras civiles de Restauración y Puesta en Valor del inmueble se desarrollarán en el plazo otorgado indefectiblemente, bajo apercibimiento de Resolver el Contrato de Concesión en Usufructo por incumplimiento contractual. Salvo por causas atribuibles a los trámites propios de las entidades administrativas (Municipalidad Provincial del Cusco y Dirección Desconcentrada de Cultura Cusco, y otros), desastres naturales, por la aparición de nuevas pandemias, y que no sean originados por el accionar del futuro conductor del Hotel Tambo.

Para todas las mejoras y puesta en valor del inmueble, la Sociedad de Beneficencia del Cusco, autorizará previa presentación del expediente técnico y las licencias de entidades públicas competentes señaladas líneas arriba para el inicio de los trabajos propuestos. Estos trabajos serán supervisados por la Sociedad de Beneficencia del Cusco.

### BASE LEGAL

- Decreto Legislativo N° 1411, que Regula la Naturaleza Jurídica, Funciones, Estructura Orgánica y Otras Actividades de las Sociedades de Beneficencia.
- Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y su Reglamento D.S. N° 007-2008-VIVIENDA.
- Resolución N° 068-2016/SBN. Que aprueba Directiva N° 005-2016/SBN para Arrendamiento de Predios de Dominio Privado Estatal de Libre Disponibilidad.
- Directiva N° 005-2016-SBN Procedimiento para el Arrendamiento de Predios de Dominio Privado de Libre Disponibilidad.
- Ley 27444 Ley del Procedimiento Administrativo General.
- D. Leg. 295 Código Civil (supletoriamente).
- Ley N° 30201 del Allanamiento a Futuro del Arrendatario, concordante con lo previsto en el Artículo 594° del Código Procesal Civil.



# SOCIEDAD DE BENEFICENCIA DEL CUSCO

- Ley N° 30933 Ley que Regula el Procedimiento Especial de Desalojo con Intervención Notarial.
- Directiva para el Arrendamiento de Bienes Inmuebles de propiedad de la Sociedad de Beneficencia del Cusco, de 31 de mayo de 2019, y sus modificaciones incorporadas.
- Demás Normas Complementarias.

## ÁREA QUE REALIZA EL REQUERIMIENTO

Sub Gerencia de Bienes Inmuebles de la Sociedad de Beneficencia del Cusco.

## OBJETO DE LA CONTRATACIÓN

Otorgar en Usufructo, a la **Mejor Propuesta Económica, Técnica y Proyecto de Remodelación** que ofrezca una Persona Jurídica, sobre el inmueble denominado Hotel Tambo, así lograr su recuperación y puesta en valor mediante Actividad Comercial Hotelera, permitida por las normas legales vigentes.

## DESCRIPCIÓN BÁSICA DEL INMUEBLE

El área del inmueble es 2,981.85 m<sup>2</sup> (menos el área que actualmente ocupa la Institución Educativa Valentín Paniagua Corazao) ubicado en la calle Ayacucho N° 291 según su Partida Registral, (antes N° 233), inscrita en la Partida N° 11142769 en el Registro de predios de la Zona Registral N° X – Sede Cusco, posee todos los servicios de infraestructura básica propias del centro urbano consolidado, cuenta con red de energía eléctrica, agua potable y alcantarillado, de fácil acceso a la vía principal que corresponde a la calle Ayacucho del Centro Histórico.

La Sociedad de Beneficencia del Cusco, continuará administrando los locales comerciales ubicados hacia la calle Ayacucho N° 291, N° 309 y N° 307 que son parte integrante del Hotel Tambo, con contratos de arrendamiento vigentes, hasta la culminación del plazo de vigencia de los mismos.

## PRECIO BASE DE ALQUILER DEL INMUEBLE

Que, por acuerdo de Directorio en este procedimiento a desarrollarse, no se va a tomar en consideración un Precio o Monto Base para efectos de la Contraprestación Económica mensual del Hotel Tambo, sin embargo, para el otorgamiento de la Buena Pro, la Sociedad de Beneficencia del Cusco, se va a reservar el monto de la Tasación Comercial propuesta por la Oficina de Proyectos y Mantenimiento.

Así mismo, se recepcionará propuestas Locales, Nacionales e Internacionales, y se otorgará la Buena Pro a la Persona Jurídica quien ofrezca la **Mejor Propuesta Económica, Técnica y Proyecto de Remodelación**, al cual será valorizada por la Oficina de Proyectos y Mantenimiento, conforme a las normas establecidas en la Resolución Ministerial N° 172-2016-VIVIENDA que aprueba el Reglamento Nacional de Tasaciones.



# SOCIEDAD DE BENEFICENCIA DEL CUSCO

De igual forma, adjunta a la Contraprestación Económica propuesta según TDR, como propuesta y condición de pago deberá ofrecer S/ 150,000.00 (CIENTO CINCUENTA MIL CON 00/100 SOLES) por derecho de llave, monto que deberá ser depositado a la suscripción del contrato de otorgamiento en Usufructo el Hotel Tambo.

Por otro lado, la recepción de las propuestas, estará a cargo de la Sub Gerencia de Bienes Inmuebles de la S.B.C.; la adjudicación y otorgamiento de la Buena Pro, estará a Cargo de una Comisión conformada por la Sub Gerencia de Bienes Inmuebles, quien la Presidirá y dos Miembros Titulares conformados por Dirección General de Administración y la Oficina de Proyectos y Mantenimiento de la S.B.C.

## PERFIL DEL POSTULANTE



- Ser Persona Jurídica con Experiencia en Hotelería y contar con respaldo económico y financiero.
- Ser Persona Jurídica en pleno goce y ejercicio de sus capacidades, acreditar con Declaración Jurada.
- Tener solvencia Moral, Económica y Respaldo Financiero.
- No tener impedimento para contratar con el Estado y/o Instituciones Privadas, acreditar con Declaración Jurada.
- No tener antecedentes penales, policiales y judiciales.
- Deberá contar con RUC activo, acreditar con una Copia.
- Los socios y/o accionistas de la Persona Jurídica postora, NO pueden ser miembros del Directorio y/o funcionarios y/o trabajadores de la Sociedad de Beneficencia del Cusco.
- No tener pendientes o finalizados procesos judiciales o administrativos o deudas económicas pendientes con la Sociedad de Beneficencia del Cusco.
- Están impedidos de participar quienes sean propietarios colindantes con el inmueble materia de arrendamiento.
- La Sociedad de Beneficencia del Cusco, se reserva el derecho de investigar los antecedentes comerciales y judiciales del postor, en caso de incumplimiento se considera como causal para resolución del contrato.
- La Sociedad de Beneficencia del Cusco, se reserva el derecho de investigar los antecedentes ante INFOCORP, sobre el comportamiento crediticio del postulante, en caso de existir observaciones, se considerará como causal para resolución del contrato.

## OBLIGACIONES DEL POSTULANTE

- El postulante deberá presentar junto a su oferta, una propuesta del proyecto de remodelación y prospección financiera del inmueble materia de arrendamiento, de lograr la adjudicación deberá presentar el proyecto completo de remodelación y prospección financiera en un plazo no mayor a tres meses, contados desde la adjudicación del inmueble.



# SOCIEDAD DE BENEFICENCIA DEL CUSCO

## OBLIGACIONES DEL ADJUDICATORIO

El pago de la Contraprestación económica mensual se efectuará en Moneda Extranjera (USA \$) dólares americanos, el cual se hará efectiva, el primer día hábil de cada mes.

Incluir en el contrato de Usufructo, una cláusula de aceptación a depositar en favor de la Sociedad de Beneficencia del Cusco, el monto equivalente al (cuatro) 4% de sus ingresos brutos mensuales, monto que se adicionará al monto por concepto de merced conductiva mensual.

Incluir en el contrato de Usufructo, una cláusula de aceptación al reajuste automático anual de la renta en función al Índice de Precios del Consumidor

Presentación de un fiador(a) solidario con solvencia moral y económica.

Presentación de documentación actualizada de su personería jurídica o natural según sea el caso.

Suscripción del contrato por ante Notario Público de la ciudad del Cusco y suscripción de Acta de Acuerdo Conciliatorio, sobre el fiel cumplimiento de las cláusulas contractuales, cuyos pagos, serán asumidos en su totalidad por el Usufructuario.

La gestión de licencias, autorizaciones y otros, corre a cuenta y cargo del Usufructuario.

El trámite de inscripción en Registros Públicos (SUNARP) del Contrato de Usufructo se hará a cuenta y cargo del Usufructuario, para lo cual, la Institución brindará las facilidades de ser el caso.

La suscripción de un Acuerdo Conciliatorio con la Sociedad de Beneficencia del Cusco, con la Cláusula de Allanamiento Futuro a desalojo en caso de incumplir con el pago de oportuno de la contraprestación mensual por el plazo máximo de dos (02) meses y quince (15) días.

En garantía de sus obligaciones, una vez adjudicado el inmueble, el Usufructuario, otorgará una carta fianza otorgada por una empresa del Sistema Financiero, equivalente al 10% de la Contraprestación económica anual propuesta y aceptada.

Una vez adjudicado el inmueble, se otorgará siete (07) días hábiles después de la notificación por escrito, para el pago del primer mes de la contraprestación económica mensual y depósito de la garantía económica en efectivo, así como para la firma legalizada del contrato de concesión en usufructo.

Los demás lineamientos pueden ser apreciados en el modelo de contrato que será proporcionado junto a los formatos según TDR.

## OTORGAMIENTO DE GARANTÍAS

Se requiere la entrega de una garantía económica como compromiso de fiel cumplimiento del contrato para otorgar en Usufructo, la cual puede ser mediante: Una garantía hipotecaria de inmueble de propiedad del Adjudicatario, o una carta fianza



# SOCIEDAD DE BENEFICENCIA DEL CUSCO

bancaria a favor de la Sociedad de Beneficencia del Cusco, o un depósito a la cuenta de la Institución, cualquiera fuera la modalidad de garantía escogida y aceptada respectivamente, será equivalente al 10% de la Contraprestación económica anual propuesta y aceptada en el proceso para otorgar en Usufructo el inmueble denominado Hotel Tambo.

## SISTEMA DEL PROCESO



El Proceso para otorgar en Usufructo el inmueble deberá contar como mínimo con TRES (03) postores declarados aptos para participar.

Se otorgará la buena pro a la **Mejor Propuesta Económica, Técnica y Proyecto de Remodelación**, previa evaluación de la solvencia económica, moral y demás señalados en el presente documento, por parte de la Sociedad de Beneficencia del Cusco.

## ENTREGA DEL INMUEBLE

Bajo ninguna circunstancia se hará la entrega del inmueble otorgado en Usufructo sin el cumplimiento de todos los requisitos exigidos, los mismos que deben de estar señalados en el respectivo contrato y suscrito por ambas partes. De no cumplirse con los requisitos para la firma del contrato para otorgar en Usufructo el inmueble conforme a las bases y/o Términos de Referencia, se tomará en cuenta la propuesta del postor que ocupó el segundo lugar, siempre y cuando su propuesta económica supere la contraprestación económica establecida como mínima.

Cusco, noviembre de 2022.