

Señor Notario:

Sírvase extender en su registro de escrituras públicas, una de compra-venta que otorgan de una parte y como **VENDEDORA** la Empresa Nacional de Turismo S.A. - ENTURPERU S.A., con RUC N° 10012317, domiciliada en la Avenida Arequipa N° 1381, Distrito de Lima - Cercado, debidamente representada por su Gerente General, don Carlos Ruibal Franco, con L.E. N° 06837543, según poder inscrito en la ficha N° 38148 del Registro Mercantil de Lima, y de la otra parte y como **COMPRADOR** don Helbert Samalvides Dongo, con L.E. N° 30403001, domiciliado en Av. Lima N° 149, Cercado, Distrito y Provincia de Camaná, en los términos y condiciones siguientes:

PRIMERO .-

Mediante Decreto Legislativo N° 674 se promulgó la Ley de Promoción de la Inversión Privada en el ámbito de las empresas que conforman la actividad empresarial del Estado, bajo las modalidades contempladas en el artículo segundo del Decreto Ley N° 26120.

Mediante Resolución Suprema N° 266-93-PCM de fecha 2 de julio de 1993 se incluyó a la **VENDEDORA** en el proceso de Promoción de la Inversión Privada, constituyéndose el Comité Especial con la finalidad de concluir el proceso en mención.

Mediante Resolución Suprema N° 481-93-PCM de fecha 22 de octubre de 1993 se aprobó el Plan de Promoción de la Inversión Privada en la **VENDEDORA**.

Mediante Resolución Suprema N° 266-93-PCM de fecha 2 de julio de 1993 fueron nombradas las personas que integran el Comité Especial.

De acuerdo a lo dispuesto por el inciso 4° del art. 6° del Decreto Legislativo N° 674, el Comité Especial, mediante Acuerdo de fecha 22 de agosto de 1994, dispuso la realización de la venta del inmueble ubicado en el Jr. Lima, primera cuadra s/n, Distrito y Provincia de Camaná, Departamento de Arequipa.

Asimismo, la Comisión de Promoción a la Inversión Privada (COPRI) aprobó dicha transferencia mediante Acuerdo de fecha 12 de setiembre de 1994.

La Subasta Pública N° 04 se llevó a cabo el 15 de octubre de 1994, dentro de los lineamientos establecidos en las Bases respectivas, adjudicándose la Buena Pro al **COMPRADOR**, habiendo quedado consentida dicha adjudicación según acta de la Subasta Pública suscrita notarialmente la cual forma parte del presente Contrato.

SEGUNDO .-

Por intermedio del presente documento, la **VENDEDORA** da en venta real y enajenación perpetua y definitiva en favor del **COMPRADOR**, el inmueble mencionado en la cláusula que antecede sito en el Jr. Lima, primera cuadra s/n, Distrito y Provincia de Camaná, Departamento de Arequipa.

El dominio de dicho inmueble corre registrado a favor de la **VENDEDORA** en la ficha N° 50024 del Registro de Propiedad Inmueble de Arequipa. La venta es ad-corporis. El área, linderos, medidas perimétricas y demás características del inmueble que ha adquirido el **COMPRADOR** aparecen de la ficha 50024 del Registro de la Propiedad Inmueble de Arequipa.

TERCERO .-

El precio de venta por el inmueble que el **COMPRADOR** ha adquirido de la **VENDEDORA** y a que se refiere la cláusula que antecede, asciende a la suma de US\$ 199,000.00 (Ciento noventa y nueve mil y 00/100 dólares americanos), precio que ha sido pagado a la **VENDEDORA** al contado y con anterioridad a la suscripción de la presente minuta, conforme a lo establecido en el Título VI de las Bases respectivas.

CUARTO .-

La venta del inmueble comprende tanto el terreno como la fábrica, así como sus aires, usos, costumbres, servidumbres, entradas, salidas y todo cuanto de hecho y por derecho corresponde, sin reserva ni limitación alguna. Asimismo, esta venta comprende los bienes muebles indicados en el punto 6 del Anexo N° 2 de las Bases.

QUINTO .-

La **VENDEDORA** declara que sobre el inmueble materia de este contrato no pesa ninguna carga, gravamen o cualquier otra medida judicial o extra-judicial que pudiera limitar su libre disposición. No obstante ello, se obliga a la evicción y saneamiento de ley.

SEXTO .-

Las partes declaran que entre el precio de venta y el valor del inmueble vendido existe una justa y cabal equivalencia y siendo la venta ad-corporis se hacen mutua gracia y recíproca donación de cualquier exceso o diferencia que pudiera existir entre uno y otro, y renuncian a las pretensiones rescisorias provenientes de error, dolo y

cualquier otra tendiente a invalidar el presente contrato, renunciando expresamente a los plazos para interponerlas.

SETIMO.-

De conformidad con lo establecido en el artículo 16 del Decreto Legislativo N° 776 la **VENDEDORA** se obliga a pagar el íntegro del Impuesto Predial por el ejercicio 1994, por el inmueble que ha enajenado y a que se refiere la cláusula segunda de este documento.

Conforme al artículo 10 del Decreto Legislativo N° 776, el **COMPRADOR** asumirá la condición de contribuyente para el efecto del Impuesto Predial, a partir del 01 de enero de 1995.

Es obligación de la **VENDEDORA** comunicar a la Municipalidad dentro de cuya jurisdicción se encuentre el inmueble que ha vendido al **COMPRADOR** y a que se refiere la cláusula segunda del presente contrato, la transferencia que ha efectuado. En tal sentido, la **VENDEDORA** está obligada a presentar la declaración jurada a que se refiere el artículo 14 del Decreto Legislativo N° 776.

Es también obligación del **COMPRADOR** comunicar a la Municipalidad dentro de cuya jurisdicción se encuentre el inmueble a que se refiere la cláusula segunda del presente contrato, la adquisición que ha efectuado, de acuerdo a lo estipulado en el párrafo que antecede.

De conformidad con lo establecido en el artículo 12, último párrafo, del Decreto Legislativo N° 184, **VENDEDORA** y **COMPRADOR** se obligan solidariamente al pago de la contribución de mejoras en relación al bien inmueble que ha adquirido el **COMPRADOR** y a que se refiere la cláusula segunda del presente contrato. En la relación interna entre ambas partes queda establecido que cualquier pago por contribución de mejoras, será de cuenta y cargo exclusiva del **COMPRADOR**.

El pago del impuesto de alcabala, conforme a lo establecido en el artículo 25 del Decreto Legislativo 776, es de cargo exclusivo del **COMPRADOR**

OCTAVO.-

El **COMPRADOR** asume todos los gastos que ocasione la suscripción del presente contrato, la elevación a escritura pública y su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble.

Asimismo será de cuenta y costo del **COMPRADOR** entregar a la **VENDEDORA** un testimonio de la escritura pública que este contrato genere.

NOVENO.-

Es obligación de la **VENDEDORA** el facilitarle al **COMPRADOR** toda la información y documentación que se requiera para formalizar la transferencia.

Es obligación de la **VENDEDORA** el cancelar todos los recibos de energía eléctrica, teléfono, servicio de agua potable y arbitrios hasta la fecha en que se entrega al **COMPRADOR** el inmueble objeto de este contrato de compra-venta.

Es obligación de la **VENDEDORA** suscribir la escritura pública que este contrato genere, en la oportunidad en que se lo indique el **COMPRADOR**.

DECIMO.-

El inmueble y demás bienes materia de este contrato de compra-venta será entregado por la **VENDEDORA** al **COMPRADOR** a los tres (3) días hábiles de firmado este contrato.

DECIMO PRIMERO.-

Las partes declaran expresamente que para cualquier discrepancia se estará a los términos de este contrato y los documentos mencionados en la cláusula décimo quinta.

DECIMO SEGUNDO.-

Las controversias que se deriven de la interpretación o ejecución del presente contrato, que no puedan ser resueltas por las partes, se someterán a un arbitraje de derecho con arreglo a la legislación aplicable, pudiendo proceder el arbitraje a solicitud de cualquiera de las partes. Para el efecto la parte que desee hacer uso del convenio arbitral deberá cursar comunicación a la otra parte contratante haciéndole conocer su decisión. En caso que las partes no llegaran a un acuerdo sobre la designación de los árbitros dentro de los diez (10) días hábiles siguientes de comunicada la decisión, se recurrirá al Centro de Arbitraje y Conciliación Comercial del Perú (CEARCO), a fin que sea esta institución la que designe a los árbitros conforme a su Reglamento.

El laudo que se emita será definitivo o irrecurrible.

El arbitraje se llevará a cabo necesariamente en la ciudad de Lima.

Cualquier aspecto no regulado en esta cláusula será regulado por lo dispuesto en la Ley N° 25935.

DECIMO TERCERO. -

Para los efectos de cualquier notificación judicial o extra-judicial se tomará como bien hecha la que se efectúe en el domicilio señalado en la parte introductoria del presente contrato, quedando estipulado que cualquier variación deberá ser notificada a la otra parte por escrito y con una anticipación no menor de diez (10) días útiles.

DECIMO CUARTO. -

La ley aplicable al presente contrato, así como al eventual convenio arbitral será aquella vigente en la República del Perú.

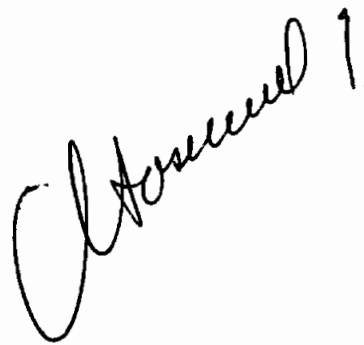
DECIMO QUINTO. -

Forman parte del presente contrato los siguientes documentos:

- Bases del Concurso para la Venta del Inmueble en Subasta Pública.
- Propuesta Económica del Postor (Sobre N° 2 presentado al concurso).
- Acta de la Subasta Pública del Hotel de Turistas de Camaná

Agregue usted señor Notario la introducción y conclusión de ley, haga los insertos correspondientes y pase partes al Registro de la Propiedad Inmueble de Arequipa.

Lima, 20 de octubre de 1994



00072

CARLOS GONZALEZ DE LA TORRE
ABOGADO - NOTARIO

**BASES GENERALES PARA LA VENTA EN SUBASTA PÚBLICA
DEL HOTEL DE TURISTAS DE CAMANÁ
SUBASTA PÚBLICA N° CHT 04/94**

I. Objeto

Como parte de su proceso de Promoción de la Inversión Privada, es objeto de la presente Subasta Pública la venta del inmueble de propiedad de la Empresa ENTUR PERU S.A., ubicado en el Jr. Lima, esquina con Jr. Quilca y Jr. Ocoña, distrito y provincia de Chala, departamento de Arequipa.

Las características del inmueble a subastarse se encuentra detallado en los anexos 01 y 02 que están adjuntos y que forman parte de estas Bases.

II. Base Legal

Por Decreto Legislativo N° 674, el Gobierno promulgó la Ley de Promoción de la Inversión Privada en las Empresas del Estado.

Mediante Resolución Suprema N° 266-93-PCM con fecha 2 de julio de 1993 y R.S. N° 319-93-PCM del 5 de agosto de 1993, se incluye a la Empresa Nacional de Turismo S.A. ENTUR PERÚ S.A. y a las Empresas Regionales:

Empresa Regional de Turismo S.A. - ERTUR S.A., Trujillo
Empresa Turística Regional Inca S.A. - EMTURIN S.A., Cusco
Empresa Regional de Turismo - KUELAP S.A. - RENOM, Chiclayo

en el proceso de Promoción de la Inversión Privada, constituyéndose el Comité Especial, cuya finalidad es conducir el proceso en mención.

Mediante Resolución Suprema N° 481-93 con fecha 22 de octubre de 1993, se aprueba el respectivo Plan de Promoción de la Inversión Privada.

III. Lugar, día y hora de la Subasta Pública

La Subasta tendrá lugar en el día, hora y local indicado en el aviso de Convocatoria y en presencia de los postores, o de sus representantes debidamente acreditados.

La titulación, planos, certificados de gravámenes, copia literal de dominio y demás documentación de los inmuebles estarán a disposición de los interesados que hayan adquirido las presentes Bases en el horario de 09:00 a 17:00 horas en la siguientes direcciones:

- a. Hotel de Turistas de Arequipa. Plazuela Bolívar s/n Urb. Selva Alegre, Arequipa.
- b. CEPRI Hoteles de Turistas. Calle Uno Oeste s/n, Edificio MITINCI, piso 16, Urb. Corpac, San Isidro, Lima.

00073

CARLOS E. GONZALEZ DE LA TORRE
ABOGADO - NOTARIO

IV. Modalidad

La Subasta Pública será dirigida por el Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada de los Hoteles de Turistas del Perú (CEPRI en adelante) o por el(los) representante(s) que éste designe, con la presencia de un Notario Público, bajo la modalidad de sobre cerrado, otorgándose la buena pro a la mejor oferta presentada, cuyo monto deberá ser igual o superior al Precio Base.

La participación en el presente concurso implica la aceptación del postor a todas las condiciones fijadas en estas Bases.

V. Precio Base

El Precio Base del inmueble a subastarse se consigna en el Anexo No.1 de las presentes Bases. No se aceptarán ofertas por debajo del Precio Base.

VI. Postores y Procedimientos

1. Las personas naturales y/o jurídicas podrán participar en el proceso de subastas bajo el único requisito del cumplimiento de las presentes Bases.
2. Para ser postor, el interesado deberá presentar una Carta Fianza emitida por un banco local de acuerdo a la lista del Anexo N°3. La Garantía Bancaria respaldará la seriedad de la Oferta y la firma del Contrato. El monto de la misma se indica en el Anexo N°1 y tendrá una vigencia de treinta (30) días contados a partir de la entrega de la propuesta. La Garantía Bancaria seguirá las normas indicadas en el Anexo N°4.
3. La Carta Fianza será devuelta inmediatamente de concluido el acto de la Subasta, con excepción de la correspondiente al adjudicatario de la Buena Pro y al postor que ocupó el segundo lugar, para el caso de presentarse la situación contemplada el segundo párrafo del numeral VI.12. de estas Bases, reservándose dicha Carta Fianza como garantía del cumplimiento de su obligación y, en su caso, como parte del precio de venta.
4. Los postores presentarán sus propuestas por escrito en dos (2) sobres cerrados, conteniendo cada uno lo siguiente:

SOBRE 1

Personas Naturales

- a) Carta de presentación suscrita por el postor con indicación de su nombre y apellidos, número de libreta electoral, número de carnet de extranjería y domicilio legal. Las personas naturales pueden ser representadas durante el acto de la subasta mediante carta poder legalizada notarialmente.
- b) Carta fianza de acuerdo a lo indicado en el Título VI numeral 2 de las

Agencia

CEPRI, PROMOTOR DE TURISTAS
Calle Comercio No. 17
Miraflores, Lima
Teléfono: (011) 567223

000074
ABOGADO

presentes Bases.

- c) Copia de las Bases debidamente suscritas por el postor en todas sus páginas en señal de su aceptación a las mismas.

Personas Jurídicas

- a) Carta de presentación suscrita por el(los) representante(s) legal(es) de la Empresa, indicando la razón social de la misma, número de RUC y domicilio legal.
- b) Copia de la escritura pública de constitución de la empresa postora, con la constancia de su inscripción en los Registros Públicos. En su defecto, certificación de notario público que dicha persona jurídica se encuentra en proceso de inscripción.
- c) Copia de los poderes de los representantes legales debidamente inscritos en los Registros Públicos, en su defecto, copia certificada por notario público del acuerdo de directorio por el cual se otorgan poderes. Adicionalmente, copia del documento de identificación (libreta electoral o carnet de extranjería) del(los) representante(s).
- d) Carta fianza de acuerdo a lo indicado en el Título VI numeral 2 de las presentes Bases.
- e) Copia de las Bases debidamente suscrita por el representante legal en todas sus páginas en señal de aceptación de las mismas.

La recepción de estos documentos a satisfacción del CEPRI o su(s) representante(s), constituye requisito previo para la apertura de los sobres conteniendo la oferta económica del postor (Sobre N° 2).

SOBRE 2

Carta dirigida al CEPRI consignando el monto de la oferta económica debidamente suscrita por el postor o su representante legal, de ser el caso. Dicha oferta no podrá ser inferior al Precio Base señalado para el inmueble materia de la subasta.

El monto de la oferta deberá consignarse tanto en letras como en números. En caso exista diferencia entre ambos montos, se considerará como válido el monto consignado en letras.

- 6. El acto de la subasta se iniciará a la hora fijada en el aviso de Convocatoria. El Presidente del CEPRI o su representante procederá a llamar a los participantes que hayan adquirido las Bases. Las llamadas serán en orden alfabético.

Al ser llamados, los participantes presentarán sus propuestas (Sobres N° 1 y 2) al Presidente del CEPRI o su representante. No se recibirán propuestas adicionales después de haberse llamado al último participante.

Handwritten signature

UPRI, S.A.
Calle 1 de Mayo
Mariano Meléndez

00075
ABOGADO NOTARIO
GOMEZ DE LA PARRA

De existir un sólo postor, el Presidente del CEPRI o su representante podrá declarar desierta la subasta o continuar con la misma.

Seguidamente, el Presidente del CEPRI o su representante procederá a abrir los Sobres N°1 de todos los postores, quien conjuntamente con el CEPRI o su(s) representante(s) procederá(n) a verificar si los postores han presentado todos los documentos que debe contener el Sobre N° 1 de acuerdo a las presentes Bases. El postor que no haya cumplido con alguno de los requisitos del Sobre N° 1 quedará descalificado y se le devolverá su propuesta con el Sobre N° 2 sin abrir.

Una vez concluida la verificación de los Sobres N° 1, se procederá a abrir los Sobres N° 2 en el mismo orden en que fueron abiertos los Sobres N° 1. Una vez abierto cada sobre y verificada la validez de la oferta, el Presidente del CEPRI o su representante anunciará el nombre del postor y el monto de su oferta económica. En caso que el Sobre N° 2 no cumpla con los requisitos estipulados en las Bases, se descalificará al postor y se le devolverá su propuesta (Sobres N° 1 y 2) sin anunciar su oferta económica.

7. Terminada la lectura de todas las ofertas económicas contenidas en el Sobre N° 2 el Presidente del CEPRI o su representante anunciará el nombre del postor que haya efectuado la mejor oferta por el inmueble materia de la subasta, así como el nombre del postor que haya ocupado el segundo lugar, así como su oferta económica. El Presidente del CEPRI o su representante procederá a adjudicar la Buena Pro, la que quedará condicionada al pago de la totalidad del precio.
8. En el caso de empate de ofertas de dos ó más postores se abrirá de inmediato una puja a viva voz entre los postores que hubiesen empatado, por un lapso de 10 minutos, al término del cual el Presidente del CEPRI o su representante anunciará la mejor oferta y se adjudicará la Buena Pro al mejor postor. El importe mínimo de la puja será no menor de US\$ 1,000.
9. Si la subasta no hubiese sido declarada desierta al existir un sólo postor, y la propuesta de éste es válida de acuerdo a las presentes Bases, el Presidente del CEPRI o su representante le adjudicará la Buena Pro.
10. De no tener postores el inmueble o de presentarse todas las ofertas por montos inferiores al precio base, se declarará desierta la subasta.
11. Los postores que deseen presentar alguna impugnación al acto de subasta, deberán hacerlo en el acto una vez otorgada la Buena Pro. La impugnación deberá quedar consignada en el Acta que para efectos de la subasta levantará el Notario Público. Para que la impugnación pueda ser admitida, los postores impugnantes deberán presentar como garantía una Carta Fianza por un monto igual al diez por ciento (10%) de la oferta presentada por el postor impugnante.

Las impugnaciones serán válidas sólo cuando pretendan dejar sin efecto la propia descalificación.

La garantía deberá ser presentada al CEPRI dentro de los dos (02) días hábiles siguientes a la subasta pública y deberá ser emitida de acuerdo a lo indicado en el Título VI numeral 2 de las presentes Bases.

Dentro de los dos días hábiles prorrogables siguientes a la presentación de la

Handwritten signature

garantía, el CEPRI emitirá su resolución, la misma que necesariamente será por escrito. Contra su decisión procede recurso de apelación ante la COPRI, planteada dentro de los dos días siguientes a la notificación del CEPRI. A su vez, COPRI resolverá esta apelación, siendo esta decisión definitiva e inapelable.

En caso que las impugnaciones presentadas fueran fundadas, la Buena Pro será otorgada al postor que haya presentado la segunda oferta económica más alta, y así sucesivamente, siempre y cuando éstas superen el precio base establecido.

Si se declaran infundadas las impugnaciones, los fondos afianzados serán ejecutados en favor de ENTUR PERÚ S.A. o si se declara fundada, se devolverá la garantía sin intereses.

12. El postor adjudicatario de la Buena Pro, deberá cancelar al contado, cheque certificado o cheque de gerencia en la Tesorería de ENTUR PERU en Avda. Arequipa 1381, Santa Beatriz, Lima, el importe de su oferta y dentro de los diez (10) días calendario siguiente a la fecha de la subasta.

De no hacerse efectivo el pago del precio dentro del plazo arriba señalado, cualquiera fuese el motivo o causa de ello, la adjudicación quedará sin efecto de pleno derecho y el CEPRI ejecutará la Carta Fianza quedando el postor impedido de participar en una nueva subasta convocada por el CEPRI. Ante esta situación el CEPRI podrá otorgar la Buena Pro al postor que haya obtenido el segundo lugar, por el monto de su oferta económica presentada en el acto de la subasta (Sobre N° 2).

13. Cancelado el precio, ENTUR PERÚ S.A. procederá a otorgar la correspondiente Minuta y Escritura Pública, siendo de cuenta del adjudicatario los gastos notariales y registrales y, en general todos los gastos de transferencia, así como los tributos que graven la misma.

VII. Interpretación de las Bases

La interpretación de las presentes Bases es atribución exclusiva del CEPRI.

El postor, por el hecho de la presentación de su oferta, se somete expresamente a las Bases, las mismas que declara haber leído y encontrado conforme.

Cualquier asunto no considerado en estas Bases será resuelto por el CEPRI, teniendo facultades para variar plazos, previo aviso a los interesados.

000077

ANEXO N° 1

INMUEBLE SUBASTA PÚBLICA N° 04/94

Descripción	Ubicación	Tasación Comercial US\$	Precio Base US\$
Hotel de Turistas de Camaná	Jr. Lima, esquina con Jr. Quilca y Jr. Ocoña, distrito y provincia de Chala, departamento de Arequipa.	199,000	199,000

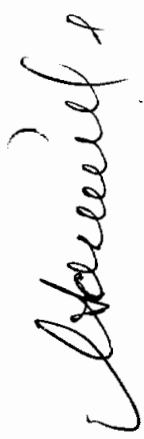
Monto de la Carta Fianza (de acuerdo al Título VI numeral 2. de las presentes Bases)	US\$ 12,000
--	-------------

INSCRIPCIÓN EN LOS REGISTROS PÚBLICOS

El dominio de ENTUR PERÚ S.A. corre inscrito en la ficha 50024 del Registro de Propiedad Inmueble de Arequipa.

GRAVÁMENES Y CARGAS

El inmueble se encuentra libre de cargas y gravámenes.



CEPPI HOTEL DE TURISTAS
Calle Uno Oeste s/n. Piso 17
Miraflores - Perú
Lima - Perú
Telefax: (5114) 907223

10000787
CANTON D. BAMBIZA
ABO. J. P. M. S. N. 1

ANEXO N° 2

FICHA TÉCNICA HOTEL DE TURISTAS DE CAMANÁ

1.00 TERRENO

Se trata de un terreno de topografía plana y forma rectangular, con tres frentes hacia vías de tránsito vehicular, siendo el principal el del Jr. Lima.

1.10 LINDEROS

- Por el frente hacia el Jr. Lima con una línea recta de.....81.05 m
- Por la derecha hacia el Jr. Quilca con una línea recta de.....55.40 m
- Por la izquierda hacia el Jr. Ocoña con una línea recta de.....52.30 m
- Por el fondo con propiedad de ENTELPERÚ, con una línea recta de.....80.78 m

1.20 ÁREA

La superficie actual de la propiedad, encerrada en la poligonal de 269.53 metros descrita por sus linderos, es de 4,358.27 metros cuadrados.

2.00 EDIFICACIÓN

La edificación existente sobre el terreno descrito ha sido proyecta y construida como establecimiento de hospedaje con categoría de hostel de dos estrellas, con la características que se describen a continuación.

Manuel Ferreyra Luque

Manuel Ferreyra Luque
Calle 10 de Agosto 1000
Telfax: (511) 947223

2.10 DESCRIPCIÓN

VOLUMETRÍA:

La edificación existente está constituida por un volumen principal, de distintos sectores y alturas, donde se encuentran prácticamente todas las funciones del inmueble.

Se trata de un volumen de dos niveles y forma irregular, que en su parte principal es mas elevado, y que en la parte posterior y en un sector del frente se desarrolla solo en un nivel, cuyo techo es utilizado a modo de terraza.

Hacia el frente del predio el volumen deja un retiro para dar cabida a un jardín con camino de acceso a la terraza de ingreso con galería. En la longitud del perímetro no ocupada por construcciones, la propiedad se encuentra cercada protegiendo las áreas libres interiores, que están destinadas a terrazas, jardines y áreas de recreación en las zonas públicas, y a estacionamiento, y circulaciones de servicio en las zonas internas.

El tratamiento del volumen en sus fachadas externas e internas responde a las características formales propias de la arquitectura de la década de 1940, de la que data el local. Se destaca por sus paramentos con ritmo de fenestración uniforme, preponderancia de llenos sobre vacíos, muros coronados por cornisas con vanos de dimensiones medias, y presencia de arquerías.

ACCESOS Y CIRCULACIONES:

El hostel cuenta con dos ingresos sobre el lindero de fachada. El principal está destinado al ingreso de público y huéspedes. Conduce, al lado de una galería exterior con arquerías, a un vestíbulo desde el que se distribuyen las circulaciones hacia las distintas áreas. Hacia la izquierda hay un corredor que lleva a la administración, además de un accedo que va desde la galería. Cruzando el vestíbulo se llega al comedor que tiene terraza y jardín hacia atrás. Al lado derecho está la escalera que lleva a la segunda planta, donde existe un hall y dos corredores que llevan a los dormitorios.

El segundo acceso es de carácter vehicular y se encuentra a continuación del anterior sobre el Jr. Lima. Comunica con los ambientes de servicio, personal y abastecimiento, convenientemente aislados para facilitar sus funciones. Estos ambientes se interconectan con las áreas a las que sirven, mediante accesos estratégicamente organizados alrededor de un patio de servicio.

700030
3

ZONIFICACIÓN ARQUITECTÓNICA:

De acuerdo con sus requerimientos funcionales, el hostel está dispuesto en tres partes principales, constituidas por los ambientes públicos, los ambientes de hospedaje, y los ambientes de servicio, según se describe a continuación.

Zonas públicas:

Están ubicadas en la parte delantera de la edificación y en el nivel de ingreso. Constan de los ambientes de recibo, así como las áreas sociales y de atención abierta a público y huéspedes, complementadas por las áreas de servicio.

Zonas de Hospedaje:

Están ubicadas en parte del primer piso y todo el segundo piso, y están constituidas por de 22 dormitorios.

Zonas de servicio:

Están ubicados en la parte posterior de la edificación. Constan de patio de servicio, lavandería, cocina, servicios del personal, depósito, casa de bombas y cisterna de petróleo.

2.20 DISTRIBUCIÓN

PRIMER PISO:

Se ingresa a un vestíbulo donde se ubica la recepción, que comunica con la oficina de la administración, encontrándose detrás de ésta la vivienda del administrador que consta de dos dormitorios, baño, depósito y acceso a un corredor que comunica con las zonas públicas y de servicio del hostel, y con un jardín interior con terraza.

Desde el mismo vestíbulo y mediante un pasaje se llega al estar con acceso a la terraza abierta y a la galería con arquería. Alrededor de dicho estar se distribuyen el bar y el salón principal, con acceso a la terraza, los baños públicos para hombres y mujeres, la escalera al segundo piso, desayunador y, hacia el fondo, el comedor que mediante la cocina tiene acceso a la zona de servicio, y mediante el pasaje al jardín interior antes citado.

La cocina cuenta con áreas de repostería, cámara frigorífica, y preparación, comunicando con el patio de servicio que a su vez distribuye a la escalera auxiliar al segundo piso, depósito, comedor de servicio, lavandería con cuarto para el hervido, servicios higiénicos para damas y varones, taller de mecánica, depósito para jardinería, casa de bombas y pozo.

Manuel

OTEL HOTELEROS DE TURISTAS
C. P. Camaná, 17
Módulo - 17000 - Camaná, Ecuador
Lima - Perú
Teléfono (5114) 907223

Con acceso desde la zona de estacionamiento vehicular se ubican cinco ambientes, originalmente destinados a cocheras, que han sido remodelados, con la adición de servicios higiénicos en cuatro de ellos, para ser usados como dormitorios dobles.

SEGUNDO PISO:

La escalera llega a un hall que comunica con corredores hacia los dormitorios, y a una terraza que en forma de "L" se extiende exteriormente por el frente y al lado derecho, a la que llega también la escalera auxiliar que sube desde el patio de servicio.

De las 18 habitaciones existentes en este nivel 2 son triples con baño, 7 dobles con baño propio, 7 dobles que comparten servicios higiénicos múltiples para damas y varones, y una suite conformada por dos habitaciones dobles que comparten un baño común.

LOCAL ANEXO:

Hacia el lindero derecho, con frente al Jr. Quilca, se ha ampliado la construcción con un local anexo de techo de tijerales, tabiquería de madera, ventanas de fierro y piso cemento pulido, donde funcionaba una discoteca, luego una pollería, y hoy desocupado, de 12.50 x 24.00 metros, haciendo un área total de 300.00 metros cuadrados

2.30 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

ESTRUCTURAS:

- Cimientos, sobrecimientos y falsos pisos de concreto ciclópeo.
- Estructura de muros portantes de ladrillo de arcilla cocida asentado con mortero de cemento en aparejo de soga y cabeza, con columnas y vigas de amarre, dinteles, escalera y losas aligeradas horizontales de concreto armado.

ACABADOS:

- Paredes tarrajeadas y pintadas.
- Pisos de loseta, madera machihembrada, cemento pulido bruñado.
- Revestimiento de mayólica blanca en baños y cocina.
- Carpintería de madera, puertas de madera maciza con cerrajería nacional, ventanas de madera con vidrios transparentes.
- Aparatos sanitarios blancos nacionales.

00082
CARLOS E. GONZALEZ DE LA TORRE
ABOGADO - NOTARIO

INSTALACIONES:

- Instalaciones sanitarias interiores para agua fría y caliente, desagüe y ventilación, con tuberías empotradas de fierro galvanizado.
- Instalaciones eléctricas empotradas, salidas para teléfono, suministro monofásico. Tablero de control general con 18 circuitos.

2.40 ÁREA CONSTRUIDA

El área total construida del local, de acuerdo con la información proporcionada por el propietario es de 1,919.00 metros cuadrados incluyendo las ampliaciones recientes, según se indica en el siguiente cuadro:

Piso	Edificación Original M2	Ampliación Baños M2	Ampliación Eternit M2	Área Total M2
Primer piso	1,035.40	16.00	300.00	1,351.40
Segundo piso	551.60	16.00		567.60
Área Total	1,587.00	32.00	300.00	1,919.00

3.00 OBRAS COMPLEMENTARIAS

3.10 CERCO

El terreno está delimitado en sus frentes hacia los jirones Lima y Quilca, mediante cerco bajo de ladrillo de 1.20 metros de altura y 130.00 metros de longitud aproximada.

Hacia el lindero izquierdo el inmueble cuenta con un cerco parcial de adobe de 2.50 metros de altura y 50.00 metros de longitud, y en un tramo del lindero del fondo existe un cerco de bloquetas de concreto de la misma altura sobre una longitud de 25.00 metros.

3.20 CÁMARA FRIGORÍFICA

El hostel tiene una cámara frigorífica en desuso, con capacidad de 4.50 metros cúbicos, con puerta de madera y material aislante marca FRIGIDAIRE, que se encuentra en mal estado, sin equipo ni difusor.

Adm. 1

3.30 PAVIMENTOS

La zona de estacionamiento y el patio de servicio tienen pisos de cemento, sobre un área total aproximada de 140.00 metros cuadrados.

3.40 TANQUE ELEVADO

El local cuenta con un tanque elevado con capacidad aproximada de 8.00 metros cúbicos, ubicado en la parte posterior de la zona de servicio, con estructura independiente de cuatro columnas, vigas y placas de concreto armado.

4.00 INSTALACIONES FIJAS

4.10 SISTEMAS DE ABASTECIMIENTO ELÉCTRICO

El sistema se alimenta en baja tensión desde la red pública, a un tablero de distribución con 23 cuchillas, trifásico y 22 monofásicos.

4.20 SISTEMA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA:

Existe un pozo propio de 2.00 metros de diámetro y 6.00 metros de profundidad, con caseta de bombeo en desuso. El sistema actual cuenta con abastecimiento de agua de la red pública hacia el tanque elevado a partir del cual se alimentan las redes interiores.

Con la finalidad de completar la descripción de los activos del hostel, se indica a continuación la relación de equipos existentes concordante con el inventario. Sin embargo, se advierte que el sistema no está operativo y que sus componentes se encuentran en mal estado, según se describe a continuación.

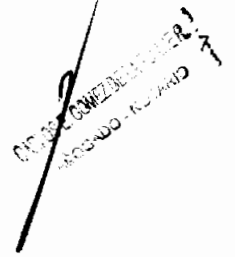
Bombas:

- Una bomba de agua en desuso, no identificada y en mal estado.
- Una bomba de agua que solo cuenta con impulsor en mal estado y sin placa de identificación.

Calentadores:

- Dos calentadores a petróleo, actualmente no operativos y en mal estado.

Manuel



4.30 SISTEMA DE PETRÓLEO

El sistema de petróleo en mal estado no operativo.

5.00 MAQUINARIA Y EQUIPOS

5.10 COMUNICACIONES

El hotel cuenta con una línea telefónica.

5.20 GRUPOS ELECTRÓGENOS

- Generador no identificado, con potencia estimada en 5 Kw, en mal estado.
- Grupo electrógeno antiguo, pequeño y sin identificación, en mal estado.

5.30 EQUIPAMIENTO GASTRONÓMICO

- Cocina a petróleo de 3 planchas y 3 hornos, con motor eléctrico.
- Cocina industrial a petróleo con dos hornos, de 3.50 x 0.75 x 0.78 metros, en mal estado.
- Cocina a gas de 4 hornillas, en mal estado.
- Cocina a kerosene, marca ECHIZA, en mal estado.
- Refrigeradora eléctrica en desuso, con motor marca MORAVECO.
- Refrigeradora antigua, solo cuenta con tanque, en mal estado.

5.40 EQUIPOS DE LAVANDERÍA

- Calandria totalmente desarmada, sin placa de identificación, en mal estado.
- Máquina de coser a pedal SINGER, en mal estado.

Telefax: (511) 917223

6.00 MUEBLES, ENSERES Y OTROS BIENES

Durante la inspección realizada se verificó la existencia de limitadas cantidades de mobiliario de uso hotelero, herramientas, artefactos, y otros, así como de bienes menores, que en la actualidad están destinados a la atención básica de servicios de alojamiento y del bar.

7.00 ANTIGÜEDAD

El inmueble fue edificado en el año 1941, por lo que tiene una antigüedad de 53 años.

Las ampliaciones destinadas a la discoteca y a los servicios higiénicos de las habitaciones han sido efectuadas hacia aproximadamente 4 años.

8.00 ESTADO DE CONSERVACIÓN

8.10 LOCAL

En la inspección ocular realizada se comprobó que el inmueble se encuentra en uso restringido, con la estructura en aparente buen estado, pero que los acabados están deteriorándose por la falta de adecuado mantenimiento.

El hotel fue cerrado por un promedio de 5 años y ha sido abierto por la Municipalidad de Camaná ya aproximadamente 4 años.

En la actualidad toda el área de servicio se encuentra bastante descuidada y no está operativa.

Los baños existentes, muestran evidentes signos de su antigüedad tanto en el diseño como en sus instalaciones. Están en su mayoría en condiciones deficientes, sin llaves mezcladoras, en algunos casos con aparatos sanitarios defectuosos, y sin accesorios.

Los pisos, se encuentran en general en condiciones regulares, con piezas rotas, dañadas y faltantes que han sido en algunos casos repuestas con elementos distintos a los originales. Los entablados están flojos por la

antigüedad, y crujen. La carpintería se encuentra parcialmente deteriorada con deficiencias en la cerrajería. Entre las áreas de servicio, la cocina y la sala de máquinas por razones de seguridad e higiene, requieren renovación.

8.20 INSTALACIONES, MAQUINARIA Y EQUIPOS

Las instalaciones, maquinaria y equipo en general, han sido retiradas o están en mal estado y son insuficientes para el funcionamiento del hotel, calificándose en la actualidad como no operativas. Es necesaria la sustitución integral de lo existente y completar lo faltante con un nuevo equipo.

8.30 OBSERVACIONES

Se deja constancia de que la presente pericia se realiza en base a las condiciones actuales descritas.

Clases

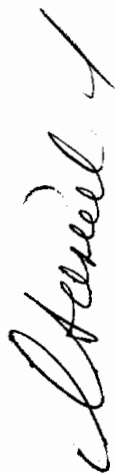
000087

~~REPUBLICA DEL PERU
MINISTERIO DE ECONOMIA Y FINANZAS~~

ANEXO N° 3

RELACION DE ENTIDADES BANCARIAS LOCALES

1. Banco de Crédito del Perú.
2. Banco Wiese Ltda.
3. Banco Continental.
4. Interbanc.
5. Banco Latino.
6. Banco de Lima.
7. Banco Interandino.
8. Extebandes.
9. Banco del Sur del Perú



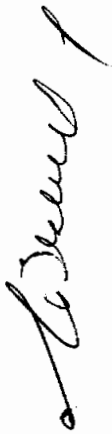
ENTIDADES
Asesoría de Piso 17
Mikinci - Corp. en Líquido
Lima - Perú
Teléfono: (5114) 907223

ANEXO N° 4

100088
CARLOS E. GOMEZ DE LA TORRE
ABOGADO - N.º 14180

NORMAS REFERENTES A LA CARTA FIANZA DE GARANTÍA DE VALIDEZ DE OFERTA Y FIRMA DEL CONTRATO

1. La Carta Fianza deberá ser irrevocable, solidaria, incondicionada y de realización automática
2. La Carta Fianza será emitida únicamente por Entidades Bancarias de acuerdo a la lista del Anexo N°3.
3. La Carta Fianza debe ser emitida únicamente a solicitud del POSTOR o su representante autorizado. No se aceptarán documentos emitidos a solicitud de terceros.
4. En la redacción no se aceptará el término mancomunada.
5. La fecha de presentación de la renovación de la Carta Fianza, en los casos que sea necesario, será a más tardar un día antes de la fecha de vencimiento.
6. La validez de la Carta Fianza tendrá un plazo de treinta (30) días contados a partir de la fecha de la subasta.



[Faint handwritten text, possibly a date or reference number]

100089
CARLOS GOMEZ DE LA TORRE
ABOGADO - NOTARIO

Arequipa, Octubre 15 de 1994

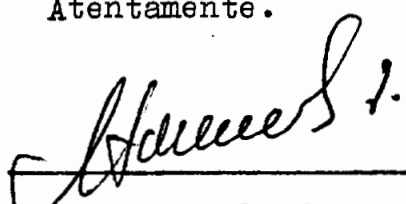
Señores
Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada
de los Hoteles de Turistas del Perú CEPRI
Presente:

REF. HOTEL DE TURISTAS DE Baucaños

De mi Consideración:

De acuerdo a lo estipulado en las bases para la venta del Hotel de Turistas de Baucaños, OFRESCO la suma de U.S.\$ 199.000 (Ciento Noventa y nueve mil 000/100) Dolares Americanos.

Atentamente.



Helbert Samahvides Dongo.



ACTA DE LA SUBASTA PUBLICA DEL HOTEL DE TURISTAS DE
CAMANA

En Arequipa a 15 de Octubre de 1994, en el Hotel de Turistas de Arequipa, Plazuela Bolivar s/n, Selva Alegre, siendo las 13.00 hs. se reunió el Comite Especial de Promoción de la Inversión Privada, con el objeto de llevar a cabo la subasta pública convocada para la fecha. Bajo la presidencia del Dr. Alonso Rey Bustamante y con asistencia del Sr. Roberto Sala Rey, en presencia del Notario Público Dr. Carlos E. Gómez de la Torre Rivera, se constató que se ha presentado un solo postor, el señor Helbert Samalvides Dongo, quien presentó sus sobres uno y dos, procediéndose a la revisión de los mismos.

SOBRE 1.- Presenta documentación requerida en las bases y adjunta carta fianza del Banco de Credito del Perú N°o. 250-009-94, por US\$. 12,000.00 (DOCEMIL DOLARES AMERICANOS).

SOBRE 2.- presenta oferta por la base, esto es US\$. 199,000.00 (Ciento noventa y nueve mil dolares americanos).

No se hicieron observaciones ni impugnación alguna, por lo que el señor presidente manifestó que estando la propuesta arreglada a ley y a las bases, se procede a otorgar la buena pro a la propuesta de don Helbert Samalvides Dongo I.E. Nro. 30403001, con domicilio en Av. Lima 149, cercado, distrito y provincia de Camaná.

Siendo las 13,10 hs, concluyó el acto.

Alonso Rey Bustamante

Roberto Sala Rey

M

ABOGADO
AREQUIPA
NOTARIO
CARLOS E. GÓMEZ DE LA TORRE R.
NOTARIO PÚBLICO