

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 la Calle Comercio, sexta cuadra, Distrito de Chala, Provincia de Caravelí, 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° 05 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 la Calle Comercio, sexta cuadra, Distrito de Chala, Provincia de Caravelí, Departamento de Arequipa.

El dominio de dicho inmueble corre registrado a favor de la **VENDEDORA** en la ficha N° 60004 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 60004 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\$ 212,000.00 (Doscientos doce 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.

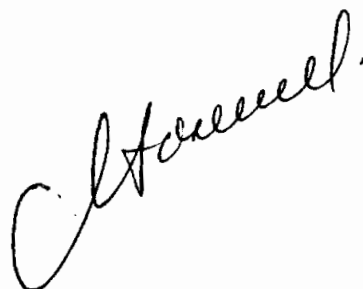
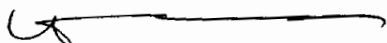
**DECIMO QUINTO.-**

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 Chala.

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



**BASES GENERALES PARA LA VENTA EN SUBASTA PÚBLICA  
DEL PARADOR TURÍSTICO DE CHALA  
SUBASTA PÚBLICA N° CHT 05/94**

CARLOS E. DÍAZ  
ABOGADO  
PERÚ

**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 la Carretera Panamericana Sur Km. 613.5, vía que toma el nombre de calle Comercio distrito de Chala, provincia de Caravelí, 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.

*Atendido*

HOTELES DE TURISTAS  
Calle Uno Oeste s/n Piso 17  
Municipi— Corpac, San Isidro  
Lima—Perú  
Teléfono; (5114) 907223

CARLOS E. GONZALEZ TORRES  
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

*Handwritten signature*

000066  
Módulo de Subastas  
Teléfono: (011) 907223

100057  
UNIVERSIDAD DEL  
ALICERQUE

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.

OTEL HOTELERÍA DE TURISTAS  
Calle Uno Oeste s/n Piso 17  
Miraflores - Corpac. San Isidro  
Lima - Perú  
Teléfono: (5114) 907223





00008  
CARLOS GOMEZ TORRES  
ABOGADO - NOTARIO

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%) 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

*Adriana P*

CEPRI HOTELES DE TURISTAS  
Calle Uno Oeste s/n Piso 17  
Miraflores - Corpac, San Isidro  
Lima - Perú  
Teléfono: (5114) 907223

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 de gerencia o cheque certificado 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.

~~CARLOS GOMEZ DE LA TORRE  
ABOGADO - NOTARIO~~

**ANEXO N° 1**

**INMUEBLE - SUBASTA PUBLICA N° CHT 05/94**

Descripción	Ubicación	Tasación Comercial US\$	Precio Base US\$
Parador Turístico de Chala	Carretera Panamericana Sur Km. 613.5. Calle Comercio sexta cuadra distrito de Chala, provincia de Caravelí, departamento de Arequipa.	212,000	212,000

Monto de la Carta Fianza (de acuerdo al Título VI Numeral 2. de las presentes Bases)	US\$ 12,500
--	-------------

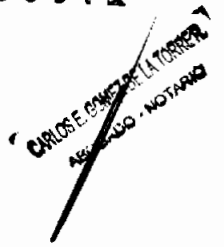
**INSCRIPCIÓN EN LOS REGISTROS PÚBLICOS**

El dominio de ENTUR PERÚ S.A. corre inscrito en la ficha 60004 del Registro de Propiedad Inmueble de Arequipa, con fecha 8 de junio de 1975.

**GRAVÁMENES Y CARGAS**

El inmueble se encuentra libre de cargas y gravámenes.

CONDOMINIO DE TURISTAS  
Calle Comercio N° 17  
Distrito de Chala, Provincia de Caravelí, Departamento de Arequipa  
Línea Perú  
Teléfono: (011) 901223



ANEXO N°2

FICHA TÉCNICA PARADOR TURÍSTICO DE CHALA

1.00 TERRENO

Se trata de un terreno de forma bastante irregular, cuyos linderos incluyen la zona de playa. Aunque el edificio existente mira al mar, se considera como frente a la calle Comercio, por corresponder a la vía de acceso.

1.10 LINDEROS

Por el frente hacia la Carretera Panamericana Sur, denominada en la localidad calle Comercio, con una línea quebrada de cuatro tramos, que miden:

- El primero..... 112.40 m
- El segundo..... 35.35 m
- El tercero..... 94.00 m
- El cuarto..... 23.60 m

Por la derecha una línea recta que colinda con la playa, con..... 28.00 m

Por la izquierda, una línea recta colindando con terceros, con..... 88.00 m

Por el fondo, con una línea quebrada de cinco tramos que colindan con el litoral y el Océano Pacífico, y miden:

- El primero..... 76.80 m
- El segundo..... 34.80 m
- El tercero..... 25.00 m
- El cuarto..... 25.20 m
- El quinto..... 156.40 m

1.20 PERÍMETRO Y ÁREA

La superficie de la propiedad encerrada en la poligonal de 699.55 metros descrita por sus linderos, es de 18,309.00 metros cuadrados.

El área indicada ha sido reducida en 120.00 metros cuadrados, debido a la afectación dispuesta por el Concejo Municipal para el proyecto de ampliación de la carretera. Por lo tanto se considera una superficie de 18,189.00 metros

CARLOS GONZALEZ  
ABOGADO  
FARNO 2

cuadrados para efectos de la pericia, que deberá precisarse legalmente efectuando un replanteo de linderos después de la ejecución de las obras.

## 2.00 EDIFICACIÓN

La edificación existente sobre el terreno descrito ha sido proyectada y construida hasta completar su distribución y funcionamiento como establecimiento de hospedaje con categoría de parador turístico de dos estrellas.

El local se encuentra en la actualidad con uso restringido y en proceso de remodelación, por lo que las características observadas durante la inspección son transitorias, describiéndose a continuación el estado al momento de la pericia.

### 10.10 DESCRIPCIÓN

#### VOLUMETRÍA:

Se cuenta con un volumen principal, ubicado en la porción frontal del terreno, en la esquina de la carretera con un pasaje de ingreso, cuya altura varía entre uno y dos pisos, donde se encuentran prácticamente todas las funciones del inmueble, y con dos edificaciones menores adyacentes, de un piso, para el grupo electrógeno y el restaurante.

El conjunto se ubica sobre un pequeño acantilado que actúa como defensa natural, y está orientado en función de la vista al mar, por estar rodeado de amplias áreas libres de playa, que además permitirían el desarrollo de actividades de recreación y práctica de deportes, actualmente no aprovechadas.

El tratamiento del volumen en sus fachadas externas e internas responde a las características formales propias de la arquitectura costeña 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 parador cuenta con dos ingresos. El primero está destinado al ingreso principal de público y huéspedes. Cuenta con acceso a partir de un pasaje afirmado situado dentro de la propiedad, hacia el lindero izquierdo, desde

HOTEL DE TURISTAS  
Calle Uno Oeste s/n Piso 17  
Miraflores - Corporación San Isidro  
Lima - Perú  
Teléfono; (5114) 907223

donde se llega a una galería hasta el frente de la edificación orientado hacia el mar.

Desde ésta galería, hacia el lado derecho se subían dos tramos de escalones para llegar a la zona de garajes que en la actualidad están siendo transformados en dormitorios, con lo cual esta comunicación exterior será clausurada.

Al ingresar al local se encuentra el estar, que distribuye directamente a todos los ambientes de la zona pública, así como a la escalera que conduce al segundo piso. Sobre la izquierda del estar, frente a la escalera, se abre una puerta que lleva a la circulación de huéspedes a la que dan los dormitorios nuevos del primer piso. Por este lado existe también comunicación con la zona de servicio que está en la parte posterior.

Al llegar al segundo piso se encuentra un hall de distribución que tiene dos circulaciones laterales que conducen a los dormitorios de este nivel. Cuentan con una terraza hacia el mar, en cuyo extremo se encuentra una escalera de servicio que sube desde el patio del primer piso.

El segundo acceso es por la calle Comercio (Panamericana Sur) que da a la zona de servicio, permitiendo el ingreso del personal y el abastecimiento del parador.

#### ZONIFICACIÓN ARQUITECTÓNICA:

El local tiene básicamente tres zonas para su buen funcionamiento:

##### *Zonas públicas:*

Ubicadas en la parte con frente al mar de la edificación, en el primer piso, constan de hall, recepción, bar, comedor, y servicios higiénicos generales. Además forma parte de esta zona un restaurante, situado, en el lado izquierdo de la edificación en un volumen auxiliar.

##### *Zonas de hospedaje:*

Ubicadas en la parte derecha de la edificación, en los dos pisos, donde se distribuyen un total de 25 habitaciones dobles, de las cuales 6 se encuentran en el primer piso y 19 en el segundo piso.

##### *Zonas de servicio:*

Ubicadas por ahora en la parte posterior de la edificación, en el primer piso, contando con depósitos, bodegas, cocina, cuarto de máquinas, cisterna y

Hotel Hoteles de Turistas  
Calle Uno Oeste s/n Piso 17  
Municipalidad de San Isidro  
Lima - Perú  
Teléfono: (5114) 907223

tanque elevado. A la izquierda de esta zona, fuera del volumen principal de la edificación se ubica el cuarto para el grupo electrógeno.

## 2.20 DISTRIBUCIÓN

### *PRIMER PISO:*

El ingreso principal del parador se encuentra actualmente por el lado izquierdo, al que se llega por medio de la galería antes indicada, que también se comunicaba exteriormente con la zona de garajes techados cuyo acceso ha sido actualmente clausurado ya que de acuerdo a la remodelación en proceso, los garajes serán dormitorios con acceso desde la circulación interior.

Ingresando al local, se llega al hall de estar que comunica a la izquierda con la recepción que cuenta también con ingreso desde el exterior. Después de ésta hay un corredor que lleva a los nuevos servicios higiénicos generales, y a continuación la escalera que conduce al segundo piso. Al lado derecho está el bar, que también tiene ingreso desde la calle, y abre a un pequeño hall del que sale la circulación a los dormitorios, donde también hay servicios higiénicos generales, que están en etapa de acabados. El comedor se ubica al fondo del estar y da hacia un pequeño jardín interior. La cocina se encuentra al lado izquierdo de éste, junto al restaurante que cuenta con acceso propio y terraza con vista al mar.

La vivienda del administrador estaba al lado derecho del jardín, pero se está remodelando, de forma tal que el ingreso será por el frente hacia la carretera, y dicha vivienda será la entrada principal y recepción nuevas.

A partir del actual ingreso de servicio, se llega a un pequeño patio que distribuye a los depósitos, bodegas, cocina y cuarto de máquinas. En el patio se encuentra una escalera que es la que sirve para el servicio del segundo piso de hospedaje. A la derecha de estas áreas se ha demolido la mayor parte de la construcción quedando actualmente un corral.

En la parte central del local, por donde va a ser el nuevo ingreso, se ubican por ahora las cisternas de petróleo y agua y el depósito de basura.

### *SEGUNDO PISO:*

Se accede por las escaleras antes mencionadas ubicadas en el hall de estar y el patio de servicio.

Por la escalera principal se llega a un hall de distribución, donde se ubican los servicios higiénicos generales, que conduce a dos corredores longitudinales a los lados. Cada corredor constituye un ramal de la galería de circulación que

conduce a todos los dormitorios de éste nivel. Alrededor de los dormitorios existe una terraza con vista al mar, a la que llega la escalera de servicio.

## 2.30 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

### ESTRUCTURAS:

- Cimientos, sobrecimientos y falsos pisos de concreto ciclópeo.
- Estructura de muros portante con columnas y vigas de amarre, dinteles, escaleras, cisterna, tanque elevado y algunos techos aligerados de concreto armado.
- Muros portantes y tabique de ladrillo de arcilla cocida tipo king kong, unidos con mortero de cemento.
- Techo con listonería de madera y cobertura de eternit en restaurante.

### ACABADOS:

- Paredes tarrajeadas y pintadas.
- Pisos de loseta, cerámico, cemento pulido y bruñado y madera machihembrada.
- Revestimientos de mayólica blanca en baños y cocina.
- Carpintería de madera. Puertas de madera maciza, y contraplacadas con triplay. Ventanas y mamparas de madera con vidrios transparentes. Cerrajería nacional.
- Aparatos sanitarios blancos nacionales.

### INSTALACIONES:

- Instalaciones sanitarias interiores para agua fría y caliente, desagüe y ventilación, con tuberías empotradas de fierro galvanizado.
- Instalaciones eléctricas empotradas, suministro trifásico y monofásico, tableros termomagnéticos.

## 2.40 ÁREA CONSTRUIDA

El área total construida del local es de 1,604.00 metros cuadrados, según autoavalúo de 1992. Debido a la remodelación en proceso, se ha demolido lo que era el camarín de servicio, dos depósitos y un baño, con un área de 120.00 metros cuadrados que debe restarse al primer piso de la edificación. Por otra parte se ha edificado en el ala derecha del parador un comedor con servicios higiénicos generales con un área aproximada de 90.00 metros cuadrados, con techo de tabiquería de madera con cobertura de eternit.





El área actual, calculada según el metrado realizado por los peritos en base a las características observadas durante la inspección y a la información proporcionada por el propietario, es la que se indica en el cuadro siguiente:

Zona	Piso	Área en M2	Total M2
Techo aligerado	Primer piso	966.00	
	Segundo piso	518.00	1,484.00
Techo de eternit	Primer piso	90.00	90.00
Total general			1,574.00

---

### 3.00 OBRAS COMPLEMENTARIAS

#### 3.10 CERCO PERIMÉTRICO

El local cuenta con cerco parcial de muro de ladrillo, que protege sus instalaciones interiores, sobre una longitud aproximada de 100.00 metros lineales.

#### 3.20 PAVIMENTOS

La vía de acceso al parador es un camino de tierra mejorada de aproximadamente 4.00 metros de ancho en todo el lindero de la izquierda y volteo hacia el lindero del fondo. La superficie es de aproximadamente 600.00 metros cuadrados.

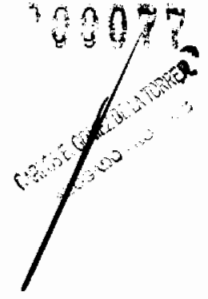
También hay una zona de estacionamiento de tierra apisonada en el lindero derecho con una área aproximada de 300.00 metros cuadrados.

#### 3.30 CANCHA DEPORTIVA

Dentro de la propiedad existe una cancha deportiva con 240.00 metros cuadrados de superficie afirmada.

#### 3.40 TANQUE ELEVADO

El local cuenta con dos tanques elevados con capacidad de 12.00 metros cúbicos.



### 3.50 CISTERNA DE ABASTECIMIENTO DE PETRÓLEO:

El establecimiento cuenta con una cisterna para almacenamiento de petróleo con capacidad de 8 metros cúbicos.

---

## 4.00 INSTALACIONES FIJAS

### 4.10 SISTEMA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA:

Existe un sistema de abastecimiento de agua de la red pública a dos cisternas de concreto armado, con una capacidad de 32 metros cúbicos, a partir de la cual se alimentan las redes, según se describe a continuación.

#### *Bomba:*

Electrobomba HIDROSTAL, modelo A1C-4M, serie 9201152, con motor WEG, modelo 0560591, de 1.4 HP a 3520 rpm.

#### *Calentador:*

Calentador a petróleo con quemador con motor marca GENERAL ELECTRIC, actualmente no operativo y en mal estado.

---

## 5.00 MAQUINARIA Y EQUIPOS

### 5.10 GRUPOS ELECTRÓGENOS

- Grupo electrógeno de 7 HP, marca HONDA, de 272 cc, a gasolina, de color rojo.
- Grupo electrógeno con alternador STANFORD, tipo E11B, modelo E0126/1, serie 33482/1, de 1800 rpm, color azul.

### 5.20 EQUIPAMIENTO GASTRONÓMICO

Se compone del equipo de tipo industrial y doméstico para cocina, actualmente en operación para funcionamiento del restaurante y existente al

HOJES DE TURISTAS  
Calle Uno Oeste s/n Piso 17  
Miraflores - Corpac. San Isidro  
Lima - Perú  
Teléfono: (5114) 907223

momento de la inspección, constituido por máquinas para preparación, cocción y conservación de alimentos, según se describe a continuación.

- Cocina industrial a gas de kerosene SURGE, con siete hornillas, un horno y tres quemadores.
- Campana extractora de fierro galvanizado de 3.20 x 1.31 metros, con extratempladores.
- Freidora de papas a gas marca HARMAN, con base de fierro tubular.
- Plancha gratinadora a gas marca HARMAN, modelo 901, serie 311, de 0.92 x 0.59 x 0.70 metros, con base de fierro, color blanco.
- Horno eléctrico a gas propano de acero inoxidable, tipo gratinador de pollo.
- Refrigeradora marca ELECTROLUX, modelo RA9513, serie 03089, de acero color blanco, con antigüedad menor de 5 años.
- Refrigeradora a kerosene marca GLACIAL, modelo tropical, serie 298692-FL, de acero color blanco.
- Congelador horizontal para bebidas, color amarillo, con antigüedad menor de 5 años.

### 5.30 VEHÍCULO

El local cuenta con una moto furgón con cabina marca HONDA, modelo V3R-CL1, con placa M-024-89, con motor CB125SE-2140917, serie B-V3R125-001741-PE, fabricada en 1989.

---

## 6.00 MUEBLES, ENSERES Y OTROS BIENES

Durante la inspección realizada se verificó la existencia de mobiliario de uso hotelero, herramientas, artefactos, y otros, así como de inventarios de lencería, vajilla, y útiles de cocina, los que básicamente están destinados a la atención del restaurante que en la actualidad está operativo.

---

## 7.00 ANTIGÜEDAD

El inmueble fue construido en el año 1943 por lo que tiene 51 años de antigüedad. El local fue remodelado por primera vez en 1967, sin embargo se

considera que la incidencia de estos trabajos ha quedado sin efecto, desde que se está efectuando una nueva intervención. Para el área del restaurante, por corresponder a una ampliación reciente, se considera una antigüedad menor de 5 años. Los efectos de la antigüedad del inmueble en su valor de tasación pueden variar sustancialmente al término de las obras de remodelación proyectadas, las mismas que a la fecha de la inspección aun no reflejaban incidencia significativa.

## 8.00 ESTADO DE CONSERVACIÓN

### 8.10 LOCAL

De acuerdo con lo expuesto en los artículos anteriores, el parador en la actualidad está siendo remodelado. Si bien las obras se encuentran en proceso, se asume que éstas implican una renovación del inmueble, por lo que se considera que lo restituyen a un buen estado general.

Los trabajos en ejecución al momento de la inspección comprenden, en el primer piso, el acondicionamiento de la zona de cocheras y una oficina para dormitorios con baño incorporado, e ingreso desde la circulación interior de huéspedes del local.

Se han demolido dos depósitos, el camarín de servicio y un baño, también en el primer piso. Lo que era departamento del administrador se está adecuando para ser la nueva recepción, y lo que era un salón, se va a refaccionar para un bar, con servicios higiénicos generales.

En el segundo piso, todos los baños se están revistiendo con mayólica blanca, colocándoles aparatos sanitarios nuevos. La cocina también ha sido remodelada.

### 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 la reactivación del parador, calificándose en la actualidad como operativas solo aquellas relacionadas con la atención del restaurante.

### 8.30 OBSERVACIONES

Dado que se vienen ejecutando obras de remodelación y rehabilitación, se desconocen los alcances del proyecto en cuanto al equipamiento del local, por

*Manuel*

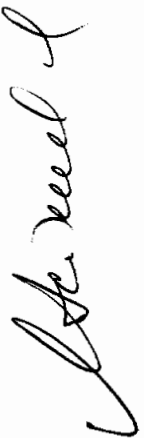
MANUEL FERREYRA LUQUE  
LUIS ZUÑIGA REMY

000080

CARLOS GONZALEZ DEL TORRE  
NOTARIO 10

lo que la pericia se realiza en base a lo observado, siendo conveniente confirmar su validez al término de los trabajos.

Se hace la salvedad de que las condiciones antes indicadas pueden variar sustancialmente por efecto del proyecto y obras de remodelación en marcha, lo que obligaría a replantear los resultados de la tasación.



000081  
COMISIÓN DE LA UNIÓN  
PERUANO-ARGENTINO

ANEXO N° 3

RELACIÓN 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.

*L. Humar*

## ANEXO N° 4

CARLOS E. GONZALEZ TORRES  
ABOGADO - NOTARIONORMAS 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 sibasta.



000083



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 Chala

De mi Consideración:

De acuerdo a lo estipulado en las bases para la venta  
del Hotel de Turistas de Chala, OFRESCO la Suma de US \$ 2.2000 dos mil doscientos Dólares  
Americanos

Atentamente

Helgeert Samalvides Dongo





ACTA DE LA SUBASTA PUBLICA DEL HOTEL DE TURISTAS DE  
CHALA.

En Arequipa a 15 de octubre de 1994, en el Hotel de Turistas de Arequipa, plazuela Bolivar s/n, Selva Alegre, siendo las 13.10 hs. se reunió el Comité 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 Sr. 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 Crédito del Perú Nro. 250-010-94 por US\$.12,500.00 (doce mil quinientos dolares americanos).  
SOBRE 2.- presenta la oferta por la base, esto es US\$.212,000.00 (doscientos doce 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, con L.E.Nro. 30403001, con domicilio en Av. Lima, cercado, distrito y provincia de Camaná.

Siendo las 13,20 hs. concluyó el acto.

*Alonso Rey Bustamante*  
*Roberto Sala Rey*  
*M*

BOGADO  
AREQUIPA  
NOTARIO

CARLOS E. GÓMEZ DE LA TORRE  
NOTARIO PÚBLICO