

000091

REPÚBLICA DEL PERU  
CEPRI HOTELES de TURISTAS  
Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada  
de los Hoteles de Turistas

CONTRATO DE COMPRA-VENTA CON FINANCIAMIENTO  
DEL PROGRAMA DE PROMOCIÓN EMPRESARIAL  
SEGUNDA SUBASTA PÚBLICA INTERNACIONAL  
PARA LA TRANSFERENCIA DE LOS HOTELES DE TURISTAS

Señor Notario:

Sírvase extender en su Registro de Escritura Públicas, una en la que conste el presente Contrato de Compra-venta, el mismo que se suscribe en cinco (5) ejemplares, que celebran de una parte y como **VENDEDORA** la EMPRESA REGIONAL DE TURISMO KUELAP S.A. - RENOM, debidamente representada por Alfonso Rey Bustamante, con L E N° 08251044, conforme aparece respectivamente de la escritura pública de otorgamiento de poderes de fecha 01 de Julio de 1995, extendida ante el Notario Público de Chiclayo doctor Jorge H. Vilchez Lozada, e inscrita en la ficha 248 del Registro Mercantil de Chiclayo, domiciliada para los efectos de este contrato en Calle Uno Oeste s/n, MITINCI, Piso 16, Corpac, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima, y de la otra parte y como **COMPRADOR** CONSORCIO HOTELERO DEL NORTE debidamente representado por Pedro Carlos Martín Delgado Ramírez, con L E N° 16721449, con domicilio en Saenz Peña N°1771, según poder fuera de registro otorgado ante el Notario Homero Duarez Díaz de la ciudad de Chiclayo, interviniendo también la CORPORACIÓN FINANCIERA DE DESARROLLO, a quien se denominará COFIDE, con RUC 100116339, domiciliada en Augusto Tamayo N° 160 San Isidro, Lima, debidamente representada por su Gerente General, señor Martín Naranjo Landerer, con L.E. N° 25625008 y por su Gerente Adjunto a la Gerencia General, señor Ceferino Casavilca Rojas, con L.E. N° 06106666, cuyos poderes aparecen inscritos en los asientos 133 y 136, respectivamente, de la ficha N°1108 del Registor Mercantil de Lima, de conformidad con los siguientes términos y condiciones:



CO. SORCIO H. ELERO DEL NORTE

m. delgado



AD

**PRIMERO.- ANTECEDENTES**

**000092**

- 1.1 Con el objeto de fomentar el crecimiento de la industria turística en el Perú, el Gobierno Peruano, actuando a través de la EMPRESA NACIONAL DE TURISMO, estableció a lo largo de todo el país una cadena de Hoteles de Turistas.
- 1.2 El Gobierno Peruano, al amparo de lo dispuesto en el Decreto Legislativo N°216 promulgó el Decreto Supremo N°028-81-ITI/TUR de fecha 13 de noviembre de 1981, mediante el cual se aprobó la conversión de la entonces Empresa Nacional de Turismo en una empresa estatal de derecho privado denominada EMPRESA NACIONAL DE TURISMO S.A. - ENTURPERÚ S.A.
- 1.3 De conformidad con el Texto Unico Ordenado de la Ley de Bases de la Regionalización, aprobado por Decreto Supremo N° 071-88-PCM del 12 de junio de 1988, los Gobiernos Regionales de La Libertad, Nor Oriental del Marañón e Inka, formaron respectivamente las empresas regionales de turismo denominadas EMPRESA REGIONAL DE TURISMO S.A. - ERTUR S.A., EMPRESA REGIONAL DE TURISMO KUELAP S.A.-RENOM y LA EMPRESA TURÍSTICA REGIONAL INKA S.A. - EMTURIN S.A.
- 1.4 También de conformidad con el Texto Unico Ordenado de la Ley de Bases de la Regionalización a que se ha hecho mención en el punto 1.3 del presente contrato, algunos hoteles de propiedad de ENTURPERÚ S.A. fueron transferidos a las Regiones de La Libertad, Nor Oriental del Marañón e Inka, las que, a su vez, los transfirieron a sus respectivas empresas regionales en calidad de aporte de capital. Es así que actualmente ENTURPERÚ S.A., ERTUR S.A., KUELAP S.A. y EMTURIN S.A., son propietarias de todos los Hoteles de Turistas que conforman la cadena de los Hoteles de Turistas del Perú.
- 1.5 El Gobierno del Perú, en cumplimiento de lo establecido en el Decreto Legislativo N° 674 - Ley de Promoción de la Inversión Privada, declaró de interés nacional promocionar la inversión privada en algunas empresas de propiedad del Estado, para lo cual estableció pautas generales dirigidas a impulsar dicha inversión privada, incluyendo la creación de la Comisión de Promoción de la Inversión Privada - COPRI como ente rector de tales esfuerzos.

M.S.

27

Por Resolución Suprema N° 266-93-PCM del 02 de julio de 1993, el Gobierno del Perú ratificó la decisión de COPRI de incluir a ENTURPERÚ S.A. entre las empresas de propiedad del Estado comprendidas dentro del proceso de promoción de la inversión privada.

- 1.7 Por Resolución Suprema N° 319-93-PCM del 05 de agosto de 1993, el Gobierno del Perú ratificó la decisión de COPRI de incluir a las empresas regionales mencionadas en el punto 1.3. del presente contrato, en el proceso de la inversión privada.



**COPRI - COMISIÓN DE PROMOCIÓN DE LA INVERSIÓN PRIVADA**  
Calle 27/a 3500 16  
Miraflores, Lima - Perú  
Teléfono: (5114) 414817



- 1.8 Por Resoluciones Supremas Nos. 266-93-PCM y 319-93-PCM, se conformó el Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada de los Hoteles de Turistas del Perú - CEPRI Hoteles de Turistas del Perú, en adelante CEPRI, con el objeto de ejecutar la promoción de la inversión privada en los Hoteles de Turistas del Perú.
- 1.9 Por Resoluciones Supremas Nos 481-93 y 519-93-PCM el Gobierno del Perú ratificó el programa propuesto por CEPRI y aprobado por COPRI, para vender y entregar en concesión todos los Activos que conforman los Hoteles de Turistas del Perú, de propiedad de ENTURPERÚ S.A. y de las empresas regionales mencionadas en el punto 1.3. del presente contrato, siguiendo un proceso de subasta pública para la venta de Activos y para el otorgamiento de concesiones.
- 1.10 Mediante Acuerdo del 21 de noviembre de 1994, COPRI aprobó la condiciones del Programa de Promoción Empresarial a la transferencia de los Hoteles de Turistas.
- 1.11 De conformidad con las Bases de la Subasta Pública Internacional para llevar a cabo el proceso de Promoción de la Inversión Privada en los Hoteles de Turistas del Perú, el **COMPRADOR** entregó una propuesta u oferta económica al CEPRI para la adquisición de los Activos y derechos a que se refiere la cláusula tercera del presente contrato. Dicha propuesta u Oferta Económica ha sido seleccionada como la oferta ganadora, a la que se ha adjudicado la Buena Pro, la misma que forma parte integrante del presente contrato como Anexo N° 1.

**SEGUNDO .- SENTIDO E INTERPRETACIÓN DE LOS TÉRMINOS EMPLEADOS EN ESTE CONTRATO Y LEY APLICABLE**

- 2.1 Para los efectos de este contrato, los términos que aparecen dentro del mismo tendrán los significados que se determinen clara e indubitablemente del contexto en que se encuentren. En todo caso, son de aplicación las DEFINICIONES contenidas en el Anexo N° 2.
- 2.2 Sin perjuicio de lo establecido en el punto 2.1 de esta cláusula, el presente contrato se ejecutará de buena fe, según los términos redactados en este documento, sin tergiversar con interpretaciones arbitrarias el sentido recto, propio y usual de las palabras escritas, ni restringir los efectos que naturalmente se deriven del modo con que las partes han explicado su voluntad y contraído sus obligaciones.
- 2.3 Los títulos de las cláusulas del presente contrato sólo han sido incluidos como referencia, de modo que no afectarán la interpretación del mismo.
- 2.4 Para el efecto de la interpretación, aplicación y ejecución del presente contrato, primará lo establecido en los siguientes documentos en el siguiente orden:



- 2.4.1 El presente contrato y sus anexos, en su caso, debidamente suscrito por **VENDEDORA** y **COMPRADOR**.
- 2.4.2 Las Circulares que emita el CEPRI.
- 2.4.3 Las Bases para la Subasta Pública Internacional para la Transferencia de los Hoteles de Turistas.
- 2.5 El presente contrato se registrará e interpretará de conformidad con las leyes de la República del Perú.

### TERCERO.- DE LOS ACTIVOS OBJETO DE LA SUBASTA.

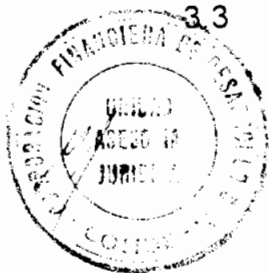
- 3.1 Los Activos que conforman la Unidad de Venta de los Hoteles de Turistas, que el **COMPRADOR** adquiere conforme a lo establecido en el punto 5.1 de la cláusula quinta del presente contrato, son todos aquellos bienes inmuebles, bienes muebles, derechos sobre bienes inmuebles o bienes muebles, servicios telefónicos y derechos en general, de propiedad o en poder o para el uso de la **VENDEDORA**, destinados a la Actividad Hotelera, que se detallan en forma taxativa en el Anexo N° 3, que constituye parte integrante del presente contrato y podrá ser insertado como parte de la escritura pública resultante, si el **COMPRADOR** así lo requiere.

El **COMPRADOR** declara conocer el contenido de todos los documentos que conforman el Anexo N° 3, así como cuáles son los inmuebles, muebles, servicios telefónicos y derechos en general que conforman la Unidad de Venta que ha adquirido.

- 3.2 En lo que respecta a los bienes inmuebles y, de ser el caso, a los derechos reales sobre bienes inmuebles, constituye parte integrante de los mismos todo cuanto de hecho o por derecho le corresponde, inclusive sus usos, costumbres, derechos de paso, servidumbres, entradas, salidas, aires, edificaciones, estructuras, instalaciones, accesorios y mejoras.

- 3.3 En lo que respecta a los bienes muebles y, de ser el caso, a los derechos reales sobre bienes muebles, queda establecido que el **COMPRADOR** reconoce y acuerda que tales bienes y derechos le serán transferidos "donde están y como están", y que la **VENDEDORA** no está emitiendo, ni mucho menos está obligada a emitir, declaración alguna de otorgar garantía con respecto a su condición o estado.

- 3.4 De ser el caso, en lo que respecta a los contratos de arrendamiento o sub-arrendamiento de bienes inmuebles, sea la **VENDEDORA** arrendadora, sub-arrendadora, arrendataria o sub-arrendataria, están comprendidos todos los derechos, permisos, depósitos, rentas y mejoras vinculadas con tales contratos



de arrendamiento o sub-arrendamiento.

- 3.5 De ser el caso, en lo que respecta a los contratos de arrendamiento o sub-arrendamiento de bienes muebles, sea la **VENDEDORA** arrendadora, sub-arrendadora, arrendataria o sub-arrendataria, están comprendidos todos los derechos, permisos, depósitos, rentas y mejoras relacionados con tales contratos de arrendamiento o sub-arrendamiento.
- 3.6 De ser el caso, están comprendidos dentro de los activos a que se refiere el punto 3.1 de la presente cláusula tercera, aunque expresamente no se especifique así en el Anexo N° 3 cualquier reclamo o proceso judicial - contencioso o no- que exista a la fecha de entrega de activos a que se refiere el punto 6.1.8 de la cláusula sexta de este documento, en relación a los activos a que se refiere el punto 3.1 de la presente cláusula tercera.

La **VENDEDORA** cederá en favor del **COMPRADOR** todos sus derechos y acciones sobre tales reclamos o procesos judiciales, suscribiendo al efecto los documentos que sean necesarios

- 3.7 Están comprendidos dentro de los activos a que se refiere el punto 3.1 de la presente cláusula tercera, aunque expresamente no se especifique así en el Anexo N° 3., todos los derechos que posea la **VENDEDORA** en virtud o de conformidad con todas las garantías, declaraciones y manifestaciones de respaldo que realicen los proveedores, fabricantes y contratistas con respecto a los productos vendidos o a los servicios brindados a la **VENDEDORA** para la Actividad Hotelera, que guarden relación directa con los activos a que se refiere el punto 3.1. de la presente cláusula tercera.
- 3.8 Están comprendidos dentro de los activos a que se refiere el punto 3.1 de la presente cláusula tercera, aunque expresamente no se especifique así en el Anexo N° 3, todos los contratos de suministro de energía eléctrica, agua y desagüe que las diversas empresas de servicios públicos brinden a la Unidad de Venta de Hoteles de Turistas que ha adquirido el **COMPRADOR**.
- 3.9 Están comprendidos dentro de los activos a que se refiere el punto 3.1 de la presente cláusula tercera, todos los contratos y convenios relacionados con la conducción de la Actividad Hotelera, vinculados a dichos Activos, cuya relación aparece en el Anexo N° 3.

#### CUARTO.- ACTIVOS EXCLUIDOS

Queda expresamente establecido por las partes que además de los Activos taxativamente detallados en el Anexo N° 3 y de los Activos o derechos especificados en los puntos 3.4 al 3.9 inclusive de la cláusula tercera del presente documento, no conforman la Unidad de Venta de Hoteles de Turistas que el **COMPRADOR** ha adquirido, otros Activos, bienes o derechos. Sin perjuicio de ello, específicamente no están incluidos dentro de la transferencia



de Activos. los siguientes Activos, bienes y derechos:

000096

- 4.1.1 **Convenios y Contratos.** Cualquier convenio o contrato que no guarde relación con los Activos incluidos y que no esté identificado específicamente en la cláusula tercera del presente contrato como parte integrante de los Activos objeto de la subasta.
- 4.1.2 **Cuentas.** Cuentas por cobrar, saldos de caja y bancos y los gastos prepagados por la **VENDEDORA**.
- 4.1.3 **Reclamos, Procesos Judiciales.** Cualquier proceso judicial o reclamo entablado por la **VENDEDORA** relacionado con los Activos Excluidos o con su Actividad Hotelera, que no guarde relación con los Activos objeto de la subasta.
- 4.1.4 **Libros y Registros.** Todas las declaraciones de impuesto a la renta, impuesto general a las ventas, impuesto predial y, en general, declaraciones de cualquier tipo de impuesto; así como recibos o comprobantes de pago por impuestos, documentos societarios, libros contables y financieros, registros bancarios y financieros, registros de existencias y libros y registros contables o societarios en general. De ser el caso y a solicitud y por cuenta del **COMPRADOR**, la **VENDEDORA** podrá facilitar a aquél copia simple de los libros, registros y/o documentos societarios, contables, financieros o tributarios que le solicite. La **VENDEDORA** puede negarse a facilitar tales copias en caso de considerar que la información solicitada no guarda relación alguna con los Activos objeto de la subasta.
- 4.1.5 **Obras de Arte.** Todas las pinturas, esculturas y otras obras de arte de propiedad de la **VENDEDORA**, ya sea se encuentren dentro de los Activos objeto de la subasta o adheridos a los mismos, salvo que no puedan ser retiradas sin causarles daño.

En el Anexo N° 7 que forma parte integrante del presente contrato y que podrá ser insertado como parte de la escritura pública resultante si el **COMPRADOR** así lo requiera, se establece la relación de Obras de Arte de propiedad de la **VENDEDORA**, que serán retiradas de la Unidad de Venta que ha adquirido el **COMPRADOR**.

Cualquier Obra de Arte que aparezca en el(los) Inventario(s) que conforma(n) el Anexo N° 3 se entenderá como Activo Excluido en caso de aparecer dentro de la relación a que se refiere el Anexo N° 7.

- 4.1.6 Cualquier otro Activo, bien o derecho no descrito en la cláusula 3.1, se entenderá excluido.



**QUINTO.- DEL OTORGAMIENTO DE LA BUENA PRO AL COMPRADOR**

- 5.1 Conforme a las Bases para la Subasta Pública Internacional para la Transferencia de los Hoteles de Turistas, en el acto de la subasta se otorgó al **COMPRADOR** la Buena Pro para la adquisición de la Unidad de Venta de los Hoteles de Turistas que aparecen del Acta Notarial de la Subasta cuya copia certificada es parte integrante del presente contrato como Anexo N° 4. La Buena Pro le fue otorgada al **COMPRADOR** en virtud a su Oferta Económica que también es parte integrante del presente contrato como Anexo N° 1.
- 5.2 La Unidad de Venta de los Hoteles de Turistas que el **COMPRADOR** ha adquirido conforme a lo expresado en el punto 5.1 de la presente cláusula quinta, está conformada por todos los Activos detallados en el Anexo N° 3, así como los Activos detallados en el puntos 3.4 al 3.9 inclusive de la cláusula tercera de este documento.

**SEXTO.- DE LA FORMALIZACIÓN DE LA ADQUISICIÓN EFECTUADA POR EL COMPRADOR**

- 6.1 El contrato de compra-venta entre **VENDEDORA** y **COMPRADOR** ha quedado celebrado al momento en que CEPRI otorgó al **COMPRADOR** la Buena Pro en la Subasta Pública Internacional para la Transferencia de los Hoteles de Turistas. Dicha Buena Pro le fue otorgada al **COMPRADOR** al haber sido su Oferta Económica la mayor por la compra que ha efectuado de la Unidad de Venta de Hoteles de Turistas a que se ha hecho mención en el punto 5.1 de la cláusula quinta de este documento. En consecuencia, es necesario formalizar por escrito las obligaciones que se han generado entre **VENDEDORA** y **COMPRADOR** como consecuencia de la compra-venta que han efectuado, lo que se verifica de conformidad con los términos que posteriormente se indican en esta misma cláusula.

Por lo tanto, la **VENDEDORA** acepta venderle al **COMPRADOR** y este acepta comprarle, los bienes muebles e inmuebles materia de la subasta, en las condiciones siguientes, siendo aplicables a dicha venta las condiciones dispuestas en este contrato::

- 6.1.1 **Precio de Compra.** El precio de compra a cargo del **COMPRADOR** por la Unidad de Venta de Hoteles de Turistas que ha adquirido, es el monto efectivo, expresado en dólares de los Estados Unidos de América, que éste ha señalado en su Oferta Económica que forma parte del presente contrato como Anexo N° 1.
- 6.1.2 **Pago del Precio de Compra.** El precio de compra a que se refiere el punto 6.1.1 de la presente cláusula sexta deberá ser pagado por el

CEPRI HOTELES DE TURISTAS  
 Calle J. J. 30 s/a Piso 10  
 Miraflores - Corpac, San Isidro  
 Lima - Perú  
 Telefax. (5114)414817



COMPRADOR de la siguiente manera:

000098

6.1.2.1 Cuota inicial:

El 30% l precio de compra, cuya suma líquida se expresa en el Anexo N° 1 a que se ha hecho referencia en el punto 6.1.1., será pagado en la Fecha de Cierre.

Dicho pago será efectuado por el **COMPRADOR** de conformidad con las instrucciones que al efecto le impartirá el CEPRI, dentro del plazo establecido para que se produzca la Fecha de Cierre a que se refiere el punto 6.1.3 de la presente cláusula sexta.

6.1.2.2 Saldo:

El saldo de precio de compra, que equivale al 70 % del precio de compra, cuya suma líquida se expresa en el Anexo N° 1 a que se ha hecho referencia en el punto 6.1.1., será pagado en el plazo de cinco (5) años, mediante la cancelación de diez (10) cuotas semestrales, según cronograma de pagos que figura como Anexo N° 9 del presente contrato.

La moneda de pago en que se deberá efectuar éste es en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica o en moneda nacional al tipo de cambio de venta según publicación de la Superintendencia de Banca y Seguros vigente el día del pago.

Se deja constancia que para el pago del saldo del precio de compra, la **VENDEDORA** está concediendo un plazo de gracia, mediante el cual, en el primer año, o sea, en las dos primeras cuotas semestrales, se cancelarán sólo los intereses devengados durante ese período.

El **COMPRADOR**, en cualquier momento del contrato, podrá hacer prepagos parciales o totales de las cuotas pendientes, debiendo pagar el capital adeudado más los intereses hasta el día de pago, inclusive. Si se diese este caso, se liberarán las garantías correspondientes en un plazo breve.

6.1.2.3 Intereses Compensatorios:

El saldo de precio de compra devengará una tasa de

CEPRI HOTELES DE TURISTAS  
Call: ... s/a Piso 16  
Misión: ... roac, San Isidro  
Lima - Perú  
Telefax: (5114)414617





interés equivalente a la tasa LIBOR a 180 días más 2%. La tasa LIBOR será la establecida por el cable REUTERS que se recibe en Lima a las 11.00 horas del día correspondiente al inicio del semestre, entendiéndose como fecha de inicio del primer semestre, la de la fecha de cierre. Dicha tasa será cobrada al vencimiento de cada cuota semestral, ya sea que se trate de cuotas en el periodo de gracia o no.

La moneda de pago en que se deberá efectuar éste es en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica o en moneda nacional al tipo de cambio de venta según publicación de la Superintendencia de Banca y Seguros vigente el día del pago.

#### 6.1.2.4 Intereses Moratorios:

Queda expresamente pactado que por cualquier demora en que incurra la compradora, el pago de las cuotas devengará adicionalmente al interés compensatorio pactado, un interés moratorio equivalente a las tasas fijadas por el Banco Central de Reserva del Perú, el mismo que se aplicará por cada día de atraso. La aplicación de dicho interés será automática, no siendo necesaria la intimación previa al deudor, ya que el simple hecho de no pagar su cuota al vencimiento, lo hará incurrir en mora, sin perjuicio de la aplicación de lo pactado en las demás cláusulas de este contrato.

Todos los pagos, excepto el de la cuota inicial, se harán a través de la entidad bancaria elegida por COFIDE, según aviso de cobranza que dicha entidad emitirá. La entidad bancaria efectuará la cobranza de las cuotas, la administración de las garantías y demás tareas identificadas en el presente contrato. De ahora en adelante se le denominará EL BANCO.

La moneda de pago en que se deberá efectuar éste es en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica o en moneda nacional al tipo de cambio de venta según publicación de la Superintendencia de Banca y Seguros vigente el día del pago.

6.1.3 Fecha de Cierre. La Fecha de Cierre, esto es, el día y hora establecidos para el pago de la cuota inicial a que se refiere el punto 6.1.2.1 de la presenta cláusula, por la Unidad de Venta que ha adquirido el **COMPRADOR**, se producirá entre los quince (15) y

CEPRI HOTELES DE TURISTAS  
 Calle... s/a Piso 16  
 Miraflores, San Isidro  
 Lima - Perú  
 Teléfono: (5114)414817





registrales y demás similares que demande este trámite serán de exclusiva responsabilidad del **COMPRADOR**, debiendo entregar al CEPRI un testimonio con los datos de la inscripción registral de las hipotecas, a lo sumo dos días hábiles antes de que venza el plazo de vigencia de la fianza de validez y vigencia de la oferta económica a que se refiere el Anexo N° 4 (b) de las Bases.

- 6.1.6 **Transferencia de la propiedad de los bienes inmuebles.** La transferencia de la propiedad de los bienes inmuebles que el **COMPRADOR** está adquiriendo y que están detallados en el Anexo N° 3, se producirá en favor de éste al momento de adjudicársele la Buena Pro conforme a lo establecido en el punto 6.5 de las Bases para la Subasta Pública Internacional para la Transferencia de los Hoteles de Turistas y en la cláusula quinta del presente contrato.

El riesgo por el deterioro, destrucción o pérdida total o parcial de los bienes inmuebles a que se refiere el presente punto 6.1.6, pasará al **COMPRADOR** al momento de su entrega conforme a lo establecido en el punto 6.1.8 de la presente cláusula.

Sin perjuicio de lo establecido en el párrafo que antecede, el riesgo se entenderá transferido al **COMPRADOR** si habiendo sido notificado por el CEPRI para la entrega de los bienes inmuebles, no concurre en la fecha señalada o no suscribe el acta de entrega respectiva. En este extremo, es de aplicación el artículo 1568 del Código Civil.

- 6.1.7 **Transferencia de la propiedad de los bienes muebles.** La transferencia de propiedad de los bienes muebles que el **COMPRADOR** está adquiriendo y que están detallados en el Anexo N° 3 se producirá en favor de éste cuando la **VENDEDORA** le haga entrega o tradición de los mismos. La entrega o tradición se entenderá efectuada a la suscripción del acta de entrega notarial a que se refiere el punto 6.1.8 de la presente cláusula sexta.

Sin perjuicio de lo establecido en el párrafo que antecede, el riesgo se entenderá transferido al **COMPRADOR** si habiendo sido notificado por el CEPRI para la entrega o tradición de los bienes muebles, no concurre en la fecha señalada o no suscribe el acta de entrega respectiva. En este extremo es de aplicación el artículo 1568 del Código Civil.

- 6.1.8 **Entrega de Activos.** Tanto los bienes inmuebles como los bienes muebles que el **COMPRADOR** ha adquirido conforme a los términos del presente contrato, le serán entregados en el lugar, día y hora a determinarse y comunicarse por escrito por el CEPRI, según cronograma establecido en forma conjunta a más tardar dentro de las las 72 horas siguientes a la Fecha de Cierre. La entrega se realizará



CEPRI HOTELES DE TURISTAS  
 Ca. 3001A Piso 16  
 Man. Jorge Luis Isidro  
 Lima - Perú  
 Telefax. (511)414617



mediante acta o actas de entrega con intervención de Notario Público, en las cuales se especificará cuáles son los bienes inmuebles que se están entregando, así como la conformidad de los bienes muebles que se están entregando con la relación de los mismos que aparece en el(los) inventario(s) que obran como Anexo N°3.

### SETIMO.- OBLIGACIONES DE LA VENDEDORA

7.1 Son obligaciones de la **VENDEDORA** las siguientes:

- 7.1.1 Entregar al **COMPRADOR** a la suscripción del acta de entrega a que se refiere el punto 6.1.8 del presente contrato, todos los Activos que conforman la Unidad de Venta de Hoteles de Turistas que aquél ha adquirido.
- 7.1.2 En lo que respecta al(los) bien(es) inmueble(s) que está adquiriendo el **COMPRADOR** y a que se refiere la cláusula quinta del presente contrato, entregárselo(s) a aquél libre(s) de todo poseedor u ocupante, salvo que el(los) inmueble(s) se estén transfiriendo con arrendatarios o con terceros poseedores, conforme al Anexo N° 3.
- 7.1.3 Entregar la Unidad de Venta de Hoteles de Turistas con todos sus servicios pagados. En todo caso, si la Fecha de Cierre no coincide con la fecha de vencimiento del pago de tales servicios, cualquier cuota o cualquiera de esos pagos que deban realizarse con respecto al período en el cual tiene lugar la Fecha de Cierre, serán de responsabilidad del **COMPRADOR**.
- 7.1.4 En caso de contratos de arrendamiento de bienes muebles o inmuebles en los que la **VENDEDORA** tenga la calidad de arrendadora, ésta podrá cobrar la renta a su favor únicamente hasta inclusive el período anterior a la Fecha de Cierre.
- 7.1.5 Entregar al **COMPRADOR** una relación de las reservas de habitaciones y de servicios hoteleros en general a ser utilizados a partir inclusive del día siguiente de la fecha de entrega de activos a que se refiere el punto 6.1.8 de la cláusula sexta de este contrato, así como el dinero pagado por tales reservas. Esta obligación deberá ser cumplida al momento de la suscripción de la(s) acta(s) de entrega a que se refiere el punto antes mencionado.
- 7.1.6 Suscribir, de ser el caso, cuanto documento, minuta, contrato o escritura pública sean necesarios para lograr la inscripción registral a nombre del **COMPRADOR** de los bienes muebles e inmuebles que está adquiriendo.



**OCTAVO.- OBLIGACIONES DEL COMPRADOR**

- 8.1 Son obligaciones del **COMPRADOR** las siguientes:
- 8.1.1 Pagar el total del precio a su cargo, conforme a lo establecido en las cláusulas 6.1.1, 6.1.2 y 6.1.3
- 8.1.2 Recibir de la **VENDEDORA** todos los bienes que constituyen la Unidad de Venta de Hoteles de Turistas que ha adquirido, debiendo al efecto suscribir el acta de entrega notarial a que se refiere el punto 6.1.8 del presente contrato.
- 8.1.3 Asumir el pago de todos los servicios a que está sujeta la Unidad de Venta de Hoteles de Turistas que ha adquirido. Dicha asunción será a partir, inclusive, de la Fecha de Entrega en adelante. En todo caso, si la Fecha de Entrega no coincide con la fecha de vencimiento de los pagos relacionados con tales servicios, serán de cargo del **COMPRADOR** los pagos que deban realizarse con respecto al período actual en el que tiene lugar la Fecha de Entrega.
- 8.1.4 De ser el caso, asumir, a partir de la Fecha de Entrega, el pago de la renta en todos los contratos de arrendamiento de bienes muebles o inmuebles en los que la **VENDEDORA** tenía la calidad de arrendataria. Así, si la Fecha de Entrega no coincide con la fecha de vencimiento del pago de la renta por tales contratos, será de su cargo el pago de dicha renta por el período actual en el cual tiene lugar la Fecha de Entrega.
- 8.1.5 Gestionar y obtener las correspondientes licencias de funcionamiento, registros ante las autoridades pertinentes, permisos en general, etc., para lograr que la Actividad Hotelera que va a desarrollar en relación a la Unidad de Venta de Hoteles de Turistas que ha adquirido pueda(n) operar normalmente y sin interrupción alguna.
- 8.1.6 De ser el caso, el **COMPRADOR** se compromete a realizar sus mejores esfuerzos para lograr la cesión de la posición contractual de los contratos a que se refiere las cláusulas 3.8 y 3.9 de la cláusula tercera del presente documento.
- 8.1.7 De ser el caso y en función a los Compromisos de Inversión consignados en su Oferta Económica que obra como Anexo N°1, invertir las sumas de dinero a que se ha obligado en los plazos indicados en dicha Oferta Económica.

Asimismo, el **COMPRADOR** se obliga a presentar el 31 de diciembre de cada año, el programa de realización de inversiones a la **VENDEDORA** y a la Dirección Nacional de Turismo del Ministerio de Industria, Turismo, Integración y Negociaciones Comerciales

REPR. ANTE LOS EF. JURISTAS  
 2 de  
 1995  
 1995



El **COMPRADOR** se compromete a solicitar una auditoría del cumplimiento del compromiso de inversión al 31 de diciembre de cada año. Dicho servicio deberá ser brindado por una firma auditora de reconocido prestigio internacional que no preste servicios ni a la **VENDEDORA** ni al **COMPRADOR**. Los honorarios correspondientes serán asumidos por el **COMPRADOR**.

En caso de incumplimiento en los alcances propuestos en la Oferta Económica respecto de los Compromisos de Inversión, la Dirección Nacional de Turismo aplicará al **COMPRADOR** la penalidad a cargo de éste que será de US\$ 100,000 mensuales hasta el total cumplimiento del compromiso de inversión.

En cualquier caso, el **COMPRADOR** deberá invertir lo necesario para que el o los Hoteles de Turistas que ha adquirido operen como establecimientos de hospedaje en los plazos y la categorización establecidos en el Anexo N° 8 que forma parte integrante de este contrato, salvo que la estructura del Hotel o el área del terreno no se lo permita. Para el efecto de lo establecido en esta párrafo, deberá tenerse en cuenta los requisitos y demás condiciones que establece el Reglamento de Establecimientos de Hospedaje aprobado por Decreto Supremo N°12-94 - ITINCI.

En caso que el **COMPRADOR** decida transferir el o los Hoteles que ha adquirido, deberá comprometer al tercer adquirente a asumir las obligaciones establecidas en la presente cláusula. En caso se decida transferir la Unidad de Venta ésta deberá ser notificada con una anticipación de quince (15) días calendario a la **VENDEDORA**.

- 8.1.8 El **COMPRADOR** está obligado a respetar las reservaciones que se hubiesen efectuado y pagado conforme a lo establecido en la cláusula 15.1.
- 8.1.9 Suscribir, de ser el caso, cuanto documento, minuta, contrato o escritura pública sean necesarios para lograr la inscripción registral a su nombre de los bienes muebles e inmuebles que está adquiriendo.
- 8.1.10 El **COMPRADOR** está obligado a contratar, a plazo indeterminado sujeto a período de prueba de tres (3) meses, a los ex-trabajadores de la **VENDEDORA** que laboraron en la Unidad de Venta de Hoteles de Turistas que el **COMPRADOR** ha adquirido.

El Anexo N° 5 que forma parte integrante del presente contrato y que podrá ser insertado como parte integrante de la escritura pública



resultante, si el **COMPRADOR** así lo requiere, contiene la relación de los Ex-trabajadores de la Unidad de Venta que el **COMPRADOR** ha adquirido, los cuales tendrá que contratar.

- 8.1.11 Tomar un seguro a favor de **LA VENDEDORA**, a su costo, que cubra la pérdida o destrucción total o parcial de la Unidad de Venta, o los activos que la conforman, por incendio y líneas aliadas y obras civiles, tales como incendio propiamente dicho, huelgas, conmoción civil, daño malicioso, terrorismo, vandalismo, terremoto, corto circuito, incendio en aparatos eléctricos o electrónicos, daños por agua, etc., así como robo y/o asalto, responsabilidad civil extra contractual y/o patronal y lucro cesante.

El monto asegurado a favor de **LA VENDEDORA** deberá ser suficiente para cubrir el valor de reposición de los activos.

### **NOVENO.- LIMITACIÓN DE LA ACTIVIDAD HOTELERA A CARGO DE LA VENDEDORA**

- 9.1 La **VENDEDORA** se ha obligado, a partir de la fecha de la adjudicación de la Buena Pro por el CEPRI Hoteles de Turistas del Perú, a no hacer o efectuar las siguientes acciones:

- (m.s)
- 9.1.1 Contratar nuevos trabajadores para la Unidad de Venta de Hoteles de Turistas que el **COMPRADOR** ha adquirido.
- 9.1.2 Disponer el aumento de algún sueldo, salario o remuneración en general, así como la modificación en las condiciones de trabajo o beneficio laboral de cualquier índole, en favor de los trabajadores que laboran en la Unidad de Venta de Hoteles de Turistas que el **COMPRADOR** ha adquirido, salvo disposición legal en contrario.
- 9.1.3 Celebrar o modificar convenios colectivos o acuerdos celebrados con sus trabajadores.
- 9.1.4 Celebrar cualquier contrato de arrendamiento, ya sea como arrendadora o arrendataria, sobre bienes muebles o inmuebles, que están relacionados con la Unidad de Venta de Hoteles de Turistas que el **COMPRADOR** está adquiriendo, o con los Activos o derechos que conforman aquella(s).
- 9.1.6 Transferir, ceder, donar, vender, gravar, disponer, dar en uso, usufructo, habitación, comodato, enajenar o en general realizar cualquier clase de acto que de alguna manera limiten o perturben la propiedad o la posesión de cualquiera de los bienes que conforman la Unidad de Venta de Hoteles de Turistas adquirida por el



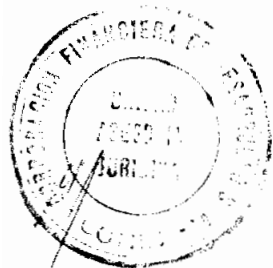
**COMPRADOR.**

- 9.1.7 Celebrar o modificar un contrato o convenio al que estén sujetos u obligados los bienes o derechos que conforman la Unidad de Venta de Hoteles de Turistas que el **COMPRADOR** ha adquirido.
- 9.1.8 Celebrar o modificar un contrato o convenio que guarde relación con la Unidad de Venta de Hoteles de Turistas que el **COMPRADOR** ha adquirido, o con los Activos que conformen aquélla(s).
- 9.1.9 Cobrar rentas adelantadas, salvo los pre-pagos por reservaciones de alojamiento a ser usados dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la fecha del pre-pago.

En caso suceda cualquier evento contemplado en las cláusulas 9.1.1 al 9.1.8 por una orden administrativa, legal o judicial, la **VENDEDORA** deberá notificar el hecho dentro de los dos (02) días hábiles de conocido éste.

**DÉCIMO.- CARGAS Y GRAVÁMENES**

- 10.1 La **VENDEDORA** declara que, a la Fecha de Cierre, todos los bienes muebles e inmuebles que está dando en compra-venta al **COMPRADOR**, específicamente los bienes muebles e inmuebles detallados en el Anexo N° 3, se encuentran libres de toda carga, gravamen, medida judicial, medida extra judicial o medida cautelar, que puedan limitar o restringir su dominio, obligándose en todo caso a la evicción y saneamiento que manda la ley.
- 10.2 La **VENDEDORA** declara que, a la Fecha de Cierre, a su leal saber y entender, no existe orden judicial, coactiva, administrativa, municipal, regional o de cualquier otra índole que pueda afectar a cualquiera de los Activos que ha dado en venta al **COMPRADOR**, salvo en el caso indicado en la Circular CEPRI 01-95. Igualmente declara la **VENDEDORA**, también a su leal saber y entender, que no conoce existen hechos que puedan ocasionar órdenes como las mencionadas en este punto. En todo caso, el **COMPRADOR** declara conocer toda la información relativa a la **VENDEDORA**, a su Actividad Hotelera en general y a sus Activos, que estuvo a su disposición en la Sala de Datos. Si no hizo uso de la Sala de Datos, el **COMPRADOR** declara que tuvo acceso a ella y que si no accedió a la misma lo fue por propia voluntad.
- 10.3 El **COMPRADOR** declara conocer que los Activos que ha adquirido, especialmente los bienes muebles e inmuebles detallados en este contrato y sus anexos, le han sido transferidos "en donde están y como están", y que la **VENDEDORA** no se hace responsable en caso que dichos Activos no sean idóneos para ser destinados a la Actividad Hotelera.



CEPRI HOTELES DE TURISTAS  
 Calle: 1100 3ra Piso 16  
 Municipio: Cusco, San Isidro  
 Lima - Perú  
 Telefax: (5114)414817





En lo que respecta a la venta del o los inmuebles, la transferencia es ad-corporus.

- 10.4 La **VENDEDORA** declara que toda información relacionada con los bienes muebles e inmuebles es cierta y válida, acordando las partes hacerse mutua y recíproca concesión por cualquier diferencia, ya que se encuentran de acuerdo en la cosa y el precio de compra pactado.

### DÉCIMO PRIMERO.- DECLARACIONES Y GARANTÍAS DEL COMPRADOR

El **COMPRADOR** reconoce que celebra el presente contrato sobre la base de las declaraciones y garantías que a continuación se señalan:

- 11.1 Que acepta todos los términos y condiciones de las Bases para la Subasta Pública Internacional para la Transferencia de los Hoteles de Turistas.
- 11.2 Que no ha basado su decisión de comprar la Unidad de Venta de Hoteles de Turistas en documentos, material, información, comentario o sugerencia de la **VENDEDORA**, del CEPRI, de los asesores del CEPRI o del Gobierno del Perú o de cualquier dependencia de éste, incluidos sus funcionarios y asesores.
- 11.3 El **COMPRADOR** declara y garantiza a la **VENDEDORA** que es responsable de todas y cada una de las obligaciones a su cargo contenidas en el presente contrato.
- 11.4 El **COMPRADOR** reconoce haber efectuado por si mismo o a través de personas autorizadas por él para tal efecto, la revisión de los libros, títulos de propiedad, certificados de gravámenes y de propiedad, registro, activos, instalaciones, propiedades, equipos, concesiones, contratos, declaraciones tributarias y documentos relativos a procesos judiciales y procedimientos administrativos que pudieran existir, con la diligencia considerada necesaria, con el objeto de determinar la real y verdadera situación de los Activos y derechos que está adquiriendo.

11.5 De ser el caso, el **COMPRADOR** garantiza que ha recibido todas las autorizaciones societarias necesarias con el objeto de suscribir el presente contrato. La suscripción y entrega del presente contrato por parte del **COMPRADOR**, la ejecución de todos los términos y condiciones contenidos en el mismo y todas las obligaciones aquí contempladas, han sido debidamente autorizadas mediante los actos societarios exigidos, de ser el caso, por los estatutos sociales del **COMPRADOR** y por las leyes y normas del país de su constitución.



CEPRI HOTELES DE TURISTAS  
 Calle... Piso 13  
 Alameda... San Isidro  
 Lima - Perú  
 Telefax: (5111) 411817



- 11.6 El **COMPRADOR** declara y garantiza que se encuentra plenamente autorizado y en capacidad de asumir las obligaciones usuales en el ejercicio de sus actividades mercantiles en todas las jurisdicciones en que dicha autorización sea necesaria, ya sea por la naturaleza de las actividades y por propiedad de los bienes.
- 11.7 El **COMPRADOR** declara y garantiza que en el país en que se encuentra constituido o donde tenga su sede principal de negocios, no existen exigencias legales que le obligue a obtener autorizaciones adicionales a aquéllas presentadas con su oferta, para la celebración de este contrato y su ejecución.
- 11.8 El **COMPRADOR** declara y garantiza que no existen disposiciones legales, judiciales, estatutarias, convencionales, sentencias no ejecutadas o disposiciones de otro tipo que le impidan celebrar y/o ejecutar el presente contrato.
- 11.9 El **COMPRADOR** se encuentra en capacidad de asumir todas las obligaciones que se deriven de la suscripción de este contrato. Por tanto, una vez que éste entre en vigencia, las obligaciones contenidas en el mismo le serán legalmente exigibles.
- 11.10 El **COMPRADOR** asume la responsabilidad por la exactitud y veracidad de las declaraciones y garantías que ha formulado en esta cláusula.
- 11.11 Otorgamiento de garantías reales y personales por el saldo del precio de compra:

El **COMPRADOR** y/o sus accionistas (según están identificados en la introducción de este contrato) constituyen en favor de la **VENDEDORA** todas las siguientes garantías reales y personales, las mismas que garantizan el pago del saldo de precio de compra así como el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones pactadas y/o derivadas del presente contrato:

11.11.1 Fianza Bancaria:

El **COMPRADOR** entregará una Fianza Bancaria, a la Fecha de Cierre emitida por un banco local o un sindicato de bancos locales; o, un stand by letter of credit, emitido por un banco del exterior debidamente confirmada por un banco local o un sindicato de bancos locales. Los bancos indicados serán los consignados en el Anexo N° 7 de las Bases.

Esta garantía será emitida en favor de la **VENDEDORA** y/o COFIDE y/o EL BANCO, por un monto equivalente al 10 % del saldo de precio de compra consignado en el punto 6.1.2.2. de la cláusula sexta.



La garantía bajo esta modalidad, se deberá mantener siempre, mientras exista saldo por pagar. En todo caso, a elección de el **COMPRADOR**, el documento que contenga la garantía deberá ser renovable obligatoriamente cada año y se irá reduciendo en función al saldo del financiamiento, manteniendo siempre la misma proporción del 10 % sobre el saldo adeudado.

Los indicados documentos tendrán como fecha de vencimiento, 15 días adicionales al período anual por el que se emitan y garantizarán el fiel cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones emanadas del contrato de compra-venta, de conformidad al modelo que como Anexo N° 10 ó 10-A, según el caso, forma parte integrante de este contrato.

Dicha garantía será solidaria, incondicional, irrevocable y de ejecución inmediata, a simple requerimiento notarial, sin explicación de causa, de alguno de los beneficiarios, ante cualquier incumplimiento del **COMPRADOR**, ya sea por falta de pago de una o más de las cuotas adeudadas o de cualesquiera de las obligaciones pactadas.

#### 11.11.2 Hipoteca Legal sobre los Bienes Inmuebles Adquiridos:

Sin perjuicio de la garantía ya constituida y que antecede, con el fin de garantizar el pago del saldo de precio, el **COMPRADOR** otorga en favor de la **VENDEDORA** y/o COFIDE, PRIMERA Y PREFERENTE HIPOTECA hasta la suma y sobre los bienes inmuebles a que se hace mención en el Anexo N° 3 que forma parte del presente contrato, en el cual se describen las áreas, linderos, medidas perimétricas, descripción específica y demás características.

La(s) hipoteca(s) garantiza(n) todas y cada una de las obligaciones del contrato y, en especial, el pago de las cuotas del financiamiento, sus intereses y demás gastos, ya sea que se hayan realizado o los que se originen como consecuencia de la ejecución.

Las indicadas garantías reales se extienden a las construcciones, derechos terrenos, porcentajes de copropiedad y zonas comunes, si las hubiere; y, todo lo que por hecho y por derecho pueda corresponderles.

Los inmuebles entregados en hipoteca se encuentran libres de gravámenes, cargas, embargos o cualquier otra obligación que limite o restrinja su dominio o libre disposición, obligándose los propietarios a efectuar el saneamiento por evicción que sea correspondiente.

Las garantías hipotecarias podrán ser sustituidas por otras garantías hipotecarias de las mismas características y cualidades, previa




autorización de COFIDE, en función a la reducción del capital del saldo financiado, determinándose su valor con los mismos parámetros utilizados para la constitución de las garantías iniciales.


El **COMPRADOR** y/o los propietarios deberán asegurar el (los) inmuebles que otorgan en garantía en una Compañía de Seguros a satisfacción de COFIDE. La póliza deberá contemplar por lo menos los riesgos de incendio, terremoto y líneas aliadas, siendo COFIDE quien determinará finalmente la extensión de la cobertura. Si el **COMPRADOR** y/o los propietarios no asegurasen el(los) inmueble(s) o no endosasen la póliza en favor de la **VENDEDORA** y/o COFIDE dentro de los cinco (05) días hábiles siguientes a la fecha de cierre, se darán por vencidos los plazos y se procederá a la ejecución de todas las garantías.

Sin perjuicio de su derecho de ejecutar las otras garantías, en caso que el **COMPRADOR** deje de pagar tres cuotas o más, sucesivas o alternadas, **LA VENDEDORA** o COFIDE o EL BANCO, exigirán que se les pague lo adeudado en un plazo de 24 horas. Caso contrario, podrán dar por vencidos los plazos y proceder a cobrar todo lo adeudado, mediante la ejecución de la garantías hipotecarias a que se hace mención en el punto 11.11.2 y la cláusula adicional.

#### 11.12 Otros Compromisos del COMPRADOR:

 El **COMPRADOR** se compromete a hacer sus mayores esfuerzos para lo siguiente:

11.12.1 No transferir, gravar, o realizar actos de disposición sobre los bienes muebles o inmuebles que figuran en su declaración jurada de Activos y Pasivos entregada dentro del sobre No 1, durante el plazo de tres años contados desde la fecha de suscripción de este contrato, salvo que se haya cancelado la totalidad del precio de compra. Si sucediese uno de estos casos, se obliga a reponer bienes de la misma naturaleza y valor, a satisfacción de COFIDE, dentro de los 15 días siguientes de producido el acto. Caso contrario, se entenderá como el incumplimiento de una obligación de hacer, lo cual dará derecho a resolver el presente contrato y ejecutar las garantías por incumplimiento de obligación. ASR

 11.12.2 En el caso que decida efectuar reposiciones de activos, dentro del período de los tres primeros años de este contrato, deberá dar aviso a COFIDE con 15 días de anticipación; y, si se trata de activos de tecnología más avanzada, en cuyo caso sólo estará obligado a dar aviso a COFIDE dentro de las 48 horas siguientes de haberse producido, pudiendo efectuarse por parte de éste último las inspecciones que crea pertinentes.



- 11.12.3 El **COMPRADOR** se compromete a utilizar los inmuebles y activos adquiridos según este contrato, para actividades hoteleras, quedando liberado de éste compromiso si es que pasados un mínimo de tres años de realizada la adquisición, decide prepagar la totalidad del saldo de precio de compra que adeude a esa fecha.
- 11.12.4 Obtener compromisos irrevocables y escritos de accionistas que representen por lo menos el 67 % del accionariado del **COMPRADOR**, en el sentido que mantendrán la tenencia de dicho porcentaje durante un plazo de tres años contados a partir de la vigencia del presente documento.
- 11.12.5 No incrementar la relación deuda/patrimonio resultante de la declaración de activos y pasivos presentada en el sobre No 1, si ella fuese mayor de 1/1. Si a la misma fecha, la relación fuese menor de 1/1 no podrá sobrepasar dichos límites. Si fuese igual, tampoco podrá incrementar dicha relación. En cualquier caso puede obtener autorización de COFIDE para incrementar dicha relación.
- 11.12.6 Dar aviso inmediato a COFIDE de cualquier situación que pueda poner en riesgo la operatividad del activo adquirido en los servicios de hospedaje, ya sea que se deriven de actividades comerciales o de otra índole, ya sea que se trate de acciones judiciales o extrajudiciales que importen contingencias importantes, decisiones internas que incrementen índices de endeudamiento, situaciones de mercado, problemas potenciales en el sector en que desarrollan su actividad, adopción de acuerdos excesivamente onerosos o lesivos a los intereses de la empresa.
- 11.12.7 Dar aviso de cualquier situación que se produzca y que perjudique o ponga en riesgo al **COMPRADOR**, derivada de acciones judiciales o extrajudiciales.

**DÉCIMO SEGUNDO.- DECLARACIONES Y GARANTÍAS DE LA VENDEDORA**

La **VENDEDORA** declara que:

Las propiedades o Activos mobiliarios o inmobiliarios, tangibles e intangibles, que son objeto de la Subasta, son de su absoluta propiedad y de su libre disponibilidad.

- 12.2 Que ha cumplido las leyes, reglamento, órdenes, mandatos y restricciones urbanísticas del Perú, incluyendo de manera enunciativa y no taxativa, los referidos a la protección ambiental y patrimonio cultural e histórico.



- 12.3 Que no existe en relación a los Activos que ha transferido al **COMPRADOR**, acción, litigio, proceso ante los órganos jurisdiccionales o proceso arbitral, o procedimientos administrativos, que prohíban, se opongan o impidan la celebración del presente contrato y/o el cumplimiento de las obligaciones que de él emanen.
- 12.4 La **VENDEDORA** declara que se encuentra debidamente autorizada para celebrar este contrato y para asumir y ejecutar las obligaciones en él contenidas.
- 12.5 La celebración y el cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente contrato se encuentran dentro de sus facultades y son conformes a las leyes y demás normas aplicables a los actos previstos en este contrato.
- 12.6 De acuerdo a lo dispuesto por la legislación peruana, no existen requisitos que obliguen a la **VENDEDORA** a obtener autorizaciones adicionales a las que ya tiene para celebrar este contrato y/o para cumplir con sus obligaciones.
- 12.7 La **VENDEDORA** declara que no ha otorgado opciones, derechos y/o preferencias a persona alguna para adquirir cualesquiera de los Activos que ha transferido al **COMPRADOR**.
- 12.8 La **VENDEDORA** declara que no existe ley, reglamento, decreto, norma, dictamen, sentencia, disposición societaria, que afecte la libre transmisión de los Activos que ha enajenado en favor del **COMPRADOR**.
- 12.9 La **VENDEDORA** declara y garantiza al **COMPRADOR** que es responsable por la ejecución de todas y cada una de las obligaciones a su cargo, contenidas en el presente contrato.

### DÉCIMO TERCERO.-DISPOSICIONES TRIBUTARIAS

- 13.1 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 1995, por el (cada uno de los) inmueble(s) que ha enajenado y a que se refiere el Anexo N° 3.
- 13.2 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 1996.
- 13.3 Es obligación de la **VENDEDORA** comunicar a la(s) Municipalidad(es) dentro de cuya jurisdicción se encuentre el (los) inmueble(s) que ha vendido a el **COMPRADOR** y a que se refiere los puntos 5.1 y 5.2 del presente contrato, la(s) transferencia(s) que ha efectuado. En tal sentido, la **VENDEDORA** está obligada a presentar la declaración jurada a que se refiere el artículo 14 del



CC  
Cal.  
M. Lima - Perú  
Teléfono: (5114)414817



Decreto Legislativo N° 776.

- 13.4 Es también obligación del **COMPRADOR** comunicar a la(s) Municipalidad(es) dentro de cuya jurisdicción se encuentre el (los) inmueble(s) a que se refiere la cláusula quinta del presente contrato. la adquisición que ha efectuado. de acuerdo a lo estipulado en la cláusula anterior.
- 13.5 El pago del impuesto de alcabala. conforme a lo establecido en el artículo 25 del Decreto Legislativo 776, es de cargo exclusivo del **COMPRADOR**.
- 13.6 Cualquier otro tributo directo o indirecto que afecte la transferencia de los Activos que conforman la Unidad de Venta que el **COMPRADOR** ha adquirido. serán de cargo del **COMPRADOR**.

#### DÉCIMO CUARTO.- DE LA FORMALIDAD A QUE ESTA SUJETO ESTE CONTRATO

- 14.1 El presente contrato deberá ser elevado a escritura pública. Los derechos notariales y cualquier otro gasto que demande su elevación a escritura pública, siempre serán de cargo del **COMPRADOR**.
- 14.2 A efecto de lograr la inscripción del dominio en favor del **COMPRADOR** del(los) inmueble(s) que ha adquirido de acuerdo a la cláusula quinta del presente contrato, ambas partes acuerdan suscribir las minutas y escrituras públicas resultantes. Todos los gastos que ello irroque ya sean notariales o registrales, serán de cargo absoluto del **COMPRADOR**.
- 14.3 Además de lo establecido en el punto 14.2 de la presente cláusula, si por mandato de ley es necesario el otorgamiento de escritura pública o de cualquier otra formalidad para lograr perfeccionar la venta de los Activos que el **COMPRADOR** ha adquirido a la **VENDEDORA**, ésta se obliga a prestar su máxima colaboración para el cumplimiento de tales formalidades. Cualquier gasto que ello irroque será de cargo absoluto del **COMPRADOR**.

#### DÉCIMO QUINTO.- DISPOSICIONES VARIAS

15.1 Todo pago que la **VENDEDORA** haya recibido de clientes, agencias de viaje, usuarios y público en general, por concepto de reservaciones de habitaciones y de servicios hoteleros en general, a ser utilizados a partir inclusive del día siguiente a la Fecha de Entrega, en relación a la Unidad de Venta de Hoteles de Turistas que ha adquirido el **COMPRADOR**, será depositado por ésta en una cuenta especial, para ser entregado al **COMPRADOR** a la suscripción del (los) acta(s) a que se refiere la cláusula 6.1.8 del presente contrato. El **COMPRADOR** está obligado a respetar las reservaciones que se hubiesen efectuado y pagado conforme a lo establecido en esta cláusula.



- 15.2 El **COMPRADOR** reconoce y acepta que la **VENDEDORA** ha puesto a su disposición los documentos respectivos para que los revise (y así lo ha hecho) a fin de poder tomar una decisión con previo conocimiento de los bienes y las Actividades Hoteleras. Asimismo, el **COMPRADOR** reconoce y acepta que la **VENDEDORA** le ha concedido la oportunidad de realizar (y así lo ha hecho) visitas, inspecciones, estudios y demás verificaciones de los bienes y Actividades Hoteleras que considere necesario o apropiado para poder tomar una decisión con previo conocimiento de los Activos, Bienes y Actividades Hoteleras. El **COMPRADOR** reconoce y acepta que su decisión de celebrar el presente Contrato se basa exclusivamente en su propia revisión e investigación de los Bienes y Actividades Hoteleras, así como en las declaraciones y garantías efectuadas por escrito otorgadas expresamente por el **VENDEDOR** en virtud del presente Contrato. El **COMPRADOR** reconoce y acepta que no ha confiado en declaraciones o garantías (ya sea expresa o implícita) que no conste en el presente Contrato, renunciando en forma expresa a cualquier derecho que pueda tener en virtud de tal declaración o garantía, si existiera alguna.
- 15.3 Cada parte contratante notificará oportunamente a la otra parte contratante de cualquier evento, condición o circunstancia, que tenga lugar a partir de la fecha del presente Contrato hasta después de la Fecha de Cierre, que constituya una violación o un incumplimiento de este Contrato.

15.4 **Incumplimiento:**

En la improbable eventualidad que el **COMPRADOR** no cumpla con su obligación de pagar la cuota inicial, de suscribir la escritura pública que origine el presente documento, no lograr la inscripción de las garantías hipotecarias dentro del plazo establecido en el punto 6.1.5 de la cláusula sexta del presente documento, o no entregar la fianza de cumplimiento de contrato o cualquier obligación emanada del contrato, la **VENDEDORA** ejecutara la fianza de validez y vigencia de la oferta económica, sin perjuicio de iniciar las acciones civiles o penales que sean correspondientes, sin perjuicio de lo dispuesto por el punto 6.1.4 de la cláusula sexta del presente contrato.

Sin perjuicio de lo expresado en el párrafo anterior y de manera adicional, el **COMPRADOR** no cumpliera con pagar tres o más de las cuotas correspondientes al saldo de precio de compra, ya sea de manera alternada o sucesiva; o incumpliere alguna otra obligación impuesta por el contrato, la **VENDEDORA** y/o COFIDE y/o EL BANCO procederán a ejecutar todas las garantías de acuerdo a lo estipulado en este contrato, sin perjuicio de la obligación del **COMPRADOR** de resarcir la **VENDEDORA** con un monto equivalente al 15 % de precio de compra, en calidad de daños y perjuicios, suma que también está garantizada con las garantías otorgadas.

También queda pactado que ante el primer incumplimiento o retraso en el pago de una sola de las cuotas, la **VENDEDORA** y/o COFIDE y/o EL BANCO



CEPRI HOTELES DE TURISTAS  
 Call: [illegible] Piso 10  
 Mitina [illegible] San Isidro  
 Lima - Perú  
 Teletax: (511) 4141617





están plenamente facultados para ejecutar la fianza entregada, aún sin necesidad de dar por vencidos los plazos o esperar el incumplimiento de las tres cuotas, ya que es voluntad de las partes darle autonomía a la ejecución de la fianza.

**DÉCIMO SEXTO: GARANTÍA HIPOTECARIA**

Por cláusula adicional que forma parte integrante del presente contrato, el **COMPRADOR** y/o sus accionistas constituyen en favor de la **VENDEDORA** primera(s) y preferente(s) hipoteca(s) destinada(s) a garantizar todas y cada una de las obligaciones del presente contrato, en especial el pago de las cuotas del financiamiento, sus intereses y demás gastos, incluidos las costas y costos que resulten de un eventual proceso judicial.

**DÉCIMO SÉPTIMO: CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL:**

Por el presente documento, de conformidad con los artículos Nos 1435 y siguientes del Código Civil, con el expreso consentimiento del **COMPRADOR** y de los propietarios de los inmuebles otorgados en hipoteca, si este fuese el caso, la **VENDEDORA** cede su posición contractual en este contrato, en favor de COFIDE. En ese sentido, inmediatamente de terminado de suscribir este contrato, operará la cesión de posición contractual en favor de COFIDE, entendiéndose que todos los actos a cargo de la **VENDEDORA** y las garantías constituidas, ya sea por el **COMPRADOR** o los propietarios, serán realizados y se constituirán en favor de COFIDE, respectivamente, salvo aquellos en los que se hace referencia al CEPRI, los mismo que serán realizados por CEPRI.

**DÉCIMO OCTAVO- SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS**

- 18.1 Toda controversia o discrepancia respecto a la ejecución, interpretación o cumplimiento del presente contrato que no pueda ser resuelta por las partes después de su negociación en buena fe, por un período no mayor de treinta (30) días calendario, será llevada a un arbitraje con la notificación escrita por una parte a la otra para acogerse a la presente cláusula. Cada parte tiene la obligación de nombrar a su árbitro dentro de los diez (10) días calendario siguientes de recibida la notificación de la otra parte. En caso de no nombrar, cualquiera de las partes a su árbitro, éste será nombrado por el Centro de Arbitraje y Conciliación Comercial del Perú (CEARCO). En caso que dicho Centro no esté funcionando, el nombramiento de los árbitros recaerá en la Cámara de Comercio de Lima, con arreglo al reglamento aprobado por dicha Cámara para el Centro de Arbitraje Nacional e Internacional de la Cámara de Comercio de Lima.



- 18.2 Luego del nombramiento de los dos árbitros, estos deberán designar a un tercer árbitro, el cual será el presidente del tribunal arbitral. En caso no se pongan de acuerdo, en un plazo de quince (15) días calendario con respecto al nombramiento del tercer árbitro, éste será nombrado por CEARCO y en caso no siga funcionando dicho Centro, por la Cámara de Comercio de Lima. El tribunal arbitral tendrá un plazo de noventa (90) días calendario desde su instalación para llegar a un acuerdo del laudo arbitral, el cual será inapelable y definitivo.
- 18.3 El arbitraje se llevará a cabo de acuerdo a las estipulaciones que los árbitros crean conveniente y en su defecto por las normas señaladas en la Ley General de Arbitraje Ley No. 25935.
- 18.4 El laudo arbitral deberá señalar a quién le corresponde los gastos y costos correspondientes al arbitraje.
- 18.5 El lugar del arbitraje será en la ciudad de Lima, Perú y el idioma que se utilizará en el procedimiento arbitral será el castellano.

#### **DÉCIMO NOVENO.- CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR**

- 19.1 Las partes no serán responsables por el incumplimiento parcial o total de sus obligaciones, o por su ejecución tardía o defectuosa, cuando se deban a caso fortuito o fuerza mayor.
- 19.2 Las partes convienen en definir el caso fortuito o la fuerza mayor como aquellos eventos extraordinarios que están fuera del control de las partes y que no pueden ser previstos, y si previstos no pueden ser evitados; siempre que tales hechos no tengan lugar como consecuencia de negligencia de la parte que invoca el caso fortuito o fuerza mayor, o del personal a su cargo.
- 19.3 Si cualquiera de las partes estuviera temporalmente incapacitada por caso fortuito o fuerza mayor para cumplir total o parcialmente con sus obligaciones, comunicará notarialmente a la otra parte tal circunstancia en un plazo no mayor de cinco (05) días calendario de la ocurrencia del caso fortuito o de la fuerza mayor. En este caso, las obligaciones afectadas quedarán suspendidas mientras dure el caso fortuito o fuerza mayor., y el plazo contractual se prolongará por el mismo período que dure la suspensión. En ningún caso la suspensión de las obligaciones afectadas por el caso fortuito o la fuerza mayor podrá ser mayor de quince (15) días calendario.
- 19.4 Si transcurrido el plazo a que se refiere el párrafo anterior no se reestablecen las obligaciones afectadas y las partes no llegan a un acuerdo se podrá resolver el presente contrato.



OFICINA DE ASESORIA JURÍDICA  
 CALLE DE LA UNIÓN N° 18  
 LIMA - PERÚ  
 TELEFAX: (5114) 414617



**VIGÉSIMO.- ANEXOS**

Forman parte integrante del presente contrato los siguientes Anexos:

- 20.1 Anexo N° 1: Oferta Económica del Adjudicatario.
- 20.2 Anexo N° 2: Definiciones.
- 20.3 Anexo N° 3: Activos que conforman la Unidad de Venta.
- 20.4 Anexo N° 4: Acta Notarial de la Subasta.
- 20.5 Anexo N° 5: Relación de Ex-trabajadores a contratarse.
- 20.6 Anexo N° 6: Aviso de Convocatoria.
- 20.7 Anexo N° 7: Obras de Arte Excluidas.
- 20.8 Anexo N° 8: Compromisos Mínimos de Operación y Categorización.
- 20.9 Anexo N° 9: Cronograma de pagos
- 20.10 Anexo N° 10 y 10-A: Modelo de fianza o Stand by letter of Credit.
- 20.11 Anexo N° 11: Descripción del(los) inmueble(s) hipotecado(s), diferente(s) a lo indicado en el Anexo N° 3.

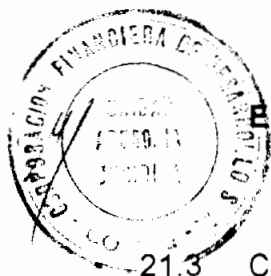
**VIGÉSIMO PRIMERO.- DE LOS DOMICILIOS DE LAS PARTES**

- 21.1 Cada parte del presente contrato acuerda en mantener un domicilio en el Perú, para los efectos derivados del mismo.
- 21.2 Toda comunicación a cualquiera de las partes será por escrito y se entenderá por bien realizada si es notificada a la otra parte en el siguiente domicilio:

**LA VENDEDORA:** Calle Uno Oeste s/n MITINCI, piso 16, CORPAC, San Isidro, Lima, Perú.  
Telfs. 441-4617 - 990-7223

**EL COMPRADOR:** Saénz Peña N°1771 - Chiclayo  
Telf. 074 - 231071

- 21.3 Cualquier cambio de domicilio deberá ser notificado por escrito a la otra parte y surtirá efecto a partir del tercer día de recibida la comunicación. De no hacerse tal comunicación, se entenderá que el o los domicilios consignados en este documento no han variado.



21.4 Cualquier notificación surgida de proceso legal o arbitral o de cualquier otra forma, se entenderá bien realizada en el domicilio señalado en el punto 16.2 de la presente cláusula.

Agregue usted señor Notario lo que fuere de ley, haga los insertos correspondientes, eleve la presente a Escritura Pública y pase partes a los Registros Públicos de Propiedad Inmueble en cuya jurisdicción se encuentran los inmuebles hipotecados.

Lima, 19 de mayo de 1995

*Rojas B.*

LA VENDEDORA

EL COMPRADOR



*[Handwritten signature]*

*m. delgado*

Corporación Financiera de Desarrollo S.A.  
COFIDE

*[Handwritten signature]*  
EDUARDO CASAVILCA ROJAS  
ADJUNTO  
GERENCIA GENERAL

Corporación Financiera de Desarrollo S.A.  
COFIDE

ENRIQUE H. GONZALEZ de SAENZ  
Reg. C.A.L. 9330

DOCUMENTO DE CESION POSICION CONTRACTUAL CLAUSULA ADICIONAL  
SEGUNDA CESION DE POSICION CONTRACTUAL DEL COMPRADOR

Por la presente cláusula adicional EL COMPRADOR de conformidad con lo estipulado en el punto 2.3 del CAPITULO II de las Bases para la Subasta Pública Internacional para la transferencia de los Hoteles de Turistas, así como a los dispuesto en el artículo 1435 y siguientes del Código Civil, con el expreso conocimiento de LA VENDEDORA y de COFIDE, cede su posición contractual en este contrato de compra-venta con financiamiento de promoción empresarial de fecha 19 de Mayo de 1995, en favor de CONSORCIO HOTELERO DEL NORTE Sociedad Anónima constituida por Escritura Pública de fecha 16 de Junio de 1995, ante Notario Público de Chiclayo Dr. Homero Duarez Diaz e inscrita en la ficha 0089 del Registro de Sociedades Mercantiles de Chiclayo.

En este sentido, a partir de la fecha de suscripción de la presente cláusula adicional, CONSORCIO HOTELERO DEL NORTE S.A., debidamente representada por su Gerente General Sr. Luis Enrique Aita Campodónico asume de modo IRRESTRICTO la totalidad y los derechos y obligaciones que corresponden AL COMPRADOR (entiéndase a Pedro Carlos Martín Delgado Ramírez en representación del Consorcio Hotelero del Norte ) en el Contrato de Transferencia del Hotel de Turistas de Chiclayo de fecha 19 de Mayo de 1995.

Intervienen en la presente cláusula adicional en calidad de cedente el Sr. Dr. Pedro Carlos Martín Delgado Ramírez con L.E.N°.16721449 y R.U.C. N°.10324998 en su condición de comprador, así como de representante y de miembro del Consorcio Hotelero del Norte adjudicatario de la buena pro; así como el señor Luis Enrique Aita Campodónico con L.E.N°.16447867 y R.U.C. N°.15270934 en su condición de miembro del Consorcio Hotelero del Norte S.A. para manifestar su total y expresa aceptación a la presente cesión de posición contractual.



*[Signature]*  
Corporación Financiera de Desarrollo S.A.  
COFIDE  
*[Signature]*  
EDUARDO CASAVILCA ROJAS  
AJUNTO  
GERENCIA GENERAL

Chiclayo, 06 de Julio de 1995.

CEDENTE  
CONSORCIO HOTELERO  
DEL NORTE

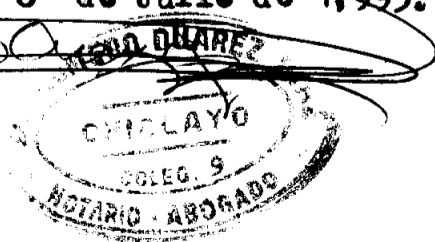
CESIONARIO  
CONSORCIO HOTELERO  
DEL NORTE S.A.

**CERTIFICO.-** La autenticidad de las firmas precedentes de: ~~Pedro Carlos Martín Delgado~~ <sup>Ramirez</sup> con L.E. No. 16721449 y firma de Luis Enrique Aita Campodónico con L.E. No. 16447867.

Chiclayo, 6 de Julio de 1995.

Corporación Financiera de Desarrollo S.A.  
COFIDE

*[Signature]*  
ENRIQUETA GONZALEZ de SAENZ  
Reg. C.A.L. 9330



**TERCERA CLAUSULA ADICIONAL DE HIPOTECA**

Intervienen en la presente Cláusula Adicional la empresa Promotora Gran Marañón S.A., identificado con R.U.C.N°.10323401 domiciliada en Las Begonias N°.178 Urb. Los Parques - Chiclayo, debidamente representada por Luis E. Aita Campodónico, con L.E.N°.16447867 según consta en el poder ya otorgado por Junta General de Accionistas de fecha 02 de mayo 1995 cuya copia certificada se inserta, con el objeto de constituir PRIMERA y PREFERENTE HIPOTECA en favor de COFIDE, sobre el siguiente inmueble de su propiedad.

- Inmueble ubicado en Panamericana Km.764, Lt.4, Mz.27 Chiclayo, inscrito en el As.04 Folio 180, Tomo 334 del Registro de Propiedad inmueble de Chiclayo, cuyas características aparecen consignadas en el Anexo 11.3 del contrato.

La presente Cláusula de Hipoteca se regirá por los siguientes términos y condiciones:

1. La Hipoteca se constituye para garantizar el 10% del saldo de las cuotas financiadas asumidas por Consorcio Hotelero del Norte S.A., a que se refiere la Cláusula 6.1.2.2 de este contrato; sus intereses y gastos, así como las costas y costos procesales en el eventual caso de ejecución.
2. Como consecuencia de ello, el inmueble hipotecado se encuentra gravado hasta por la suma de U.S.\$233,333.31 (Doscientos Treintitres Mil Trescientos Treintitres y 31/100 Dólares de los Estados Unidos de América)
3. La indicada garantía real se extiende a las contrucciones, derechos, terrenos, porcentajes de copropiedad y zonas comunes, si las hubiere; y, todo lo que por hecho y por derecho pueda corresponder, incluyendo el importe de las indemnizaciones de los seguros y de la expropiación.

Las partes convienen en valorizar el inmueble hipotecado para el eventual caso de ejecución judicial, en la suma de US\$84,481.20 (Ochenticuatro Mil Cuatrocientos Ochentiuno y 20/100 Dólares de los Estados Unidos de América)

LA COMPRADORA y/o PROGRAMASA, se obligan a mantener asegurado permanentemente durante la vigencia del contrato el inmueble objeto de esta hipoteca en una Cía. de Seguros a satisfacción de COFIDE y/o el Banco Internacional del Perú. Las pólizas correspondientes, deberán contemplar los riesgos necesarios e inherentes a la naturaleza, ubicación y utilización de los bienes otorgados en garantía y deberán cubrir valores que impidan la aplicación de las reglas de infraseguros por parte de las compañías aseguradoras.



Si LA COMPRADORA y/o PROGRAMASA no asegurasen el inmueble o no endosasen las pólizas en favor de COFIDE y/o el Banco Internacional del Perú dentro de los cinco (05) días hábiles siguientes a la fecha de cierre, se darán por vencidos los plazos y se procederá a la ejecución de todas las garantías constituidas.

La garantía hipotecaria constituida por medio de la presente Cláusula Adicional, podrá ser sustituida por otra u otras garantías hipotecarias de similares características y cualidades, previa autorización de COFIDE. Esta sustitución, operará en función a la reducción del capital del saldo financiado, determinándose su valor con los mismos parámetros utilizados para la constitución de esta garantía.

Se deja expresa constancia de que el inmueble hipotecado, se encuentra libre de gravámenes, cargas, embargos o cualquier otra medida que limite o restrinja su dominio o libre disposición, caso contrario, se dará por vencidos los plazos y se ejecutarán todas las garantías constituidas en mérito de este contrato.

En cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 1439 del Código Civil, prestamos nuestro consentimiento anticipado para que la garantía constituida permanezca vigente en caso LA COMPRADORA ceda su posición contractual en favor de otra empresa, cualquiera sea la naturaleza de ésta.

Interviene Consorcio Hotelero del Norte S.A., debidamente representado por Luis Enrique Aita Campodónico, en su calidad de obligada principal para prestar su conformidad y plena aceptación a las disposiciones contenidas en la presente cláusula adicional.

Firmado en cinco ejemplares a los 07 días del mes de Julio de 1995.

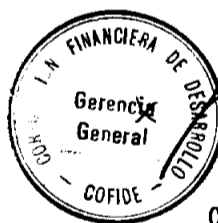
PROMOTORA GRAN MARAÑON S.A.

Luis E. Aita Campodónico  
DIRECTOR

PROGRAMASA

LA VENDEDORA

LA COMPRADORA  
CONSORCIO HOTELERO DEL NORTE S.A.



Corporación Financiera de Desarrollo S.A.  
COFIDE

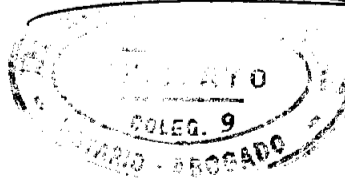
EDUARDO CASAVILCA ROJAS  
GERENTE GENERAL

**CERTIFICO:** La autenticidad de la firma precedente, de don; Luis Enrique Aita Campodónico L.E. 16447867, debidamente identificado.

Chiclayo, 6 Julio de 1995.

Corporación Financiera de Desarrollo S.A.  
COFIDE

ENRIQUE L. GONZALEZ DE SAENZ  
REG. C.A.L. 9399



..//PACIÓN DEL 14% DEL TOTAL DE LA DEBIDA ECONOMICA QUE PRESEN  
 TA EL CONSORCIO HOTELERO DEL NORTE. IGUALMENTE SE AUTORIZÓ AL  
 SR. LUIS E. AITA CAMPDÓNICO PARA SUSCRIBIR EL ACTA DE LA SU -  
 BASTA, LA MINUTA Y LA ESCRITURA SI ES QUE SALIMOS FAVORECIDOS  
 CON LA BUENA PRO DE LA SUBASTA, ASÍ COMO FIRMAR CUALQUIER DOCU  
 MENTO QUE SEA NECESARIO RATIFICANDO DESDE AHORA TODO LO QUE -  
 NUESTRO APODERADO HAGA EN EJERCICIO DE ESTE PODER.- - - - -  
 SIENDO LAS 15: HORAS, EL PRESIDENTE DEL DIRECTORIO DIÓ POR TERM  
 NADA LA SESIÓN FIRMANDO LOS SEÑORES PRESENTES EN SEÑAL DE CONFOR  
 MIDAD.- FIRMADO : SIGUEN CUATRO FIRMAS ILEGIBLES.-

\* \* \* \* \*

ES COPIA EXACTA Y FIEL DE SU ORIGINAL, SEGÚN CONFRONTA  
 CIÓN QUE HE PRACTICADO CONFORME A LEY Y A PETICIÓN DE PARTE IN  
 TERESADA, EXPIDO LA PRESENTE COPIA CERTIFICADA, EN CHICLAYO, A  
 SEIS DE JULIO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTICINCO.- - - - -

PEDRO I. BONILLA S.  
 NOTARIO  
 C.N.L. 8  
 06 JUL. 1995  
 CHICLAYO

*[Handwritten Signature]*  
 PEDRO I. BONILLA SULLIS  
 NOTARIO  
 Edificio Banco Popular  
 Oficina 203 - 2do. Piso



000123



PEDRO I. BONILLA SOLIS

NOTARIO DE LA PROVINCIA

CERTIFICO:- QUE HE TENIDO A LA VISTA EL LIBRO -  
 DE ACTAS Nº 2, DE LA EMPRESA: PROMOTORA "GRAN MARAÑON" S. A., -  
 LEGALIZADO POR LA JUEZ JUZGADO DE PAZ LETRADO CHICLAYO, DRA.  
 MARÍA YOLANDA GIL LUDENA Y POR EL SECRETARIO DE JUZGADO SEÑOR:  
 JOSÉ FRANCISCO ORDERIQUE RODRÍGUEZ, -BAJO EL Nº 3441-92 DE FECHA  
 11 DE AGOSTO DE 1992, Y EN EL QUE A FOJAS 174 CORRE EL ACTA CU  
 YO TENDR LITERAL ES COMO SIGUE:- - - FOJAS CIENTO SETENTICUA  
TRO.- ACTA DIRECTORIO.- SIENDO LAS 12:30 HORAS DEL DÍA 02 DE MA  
 YO DE 1995, SE REUNIERON EN EL LOCAL SOCIAL UBICADO EN LAS E  
 NIAS # 178, URBANIZACIÓN LOS PARQUES, CHICLAYO, LOS MIEMBROS -  
 DEL DIRECTORIO DE PROMOTORA GRAN MARAÑON S. A., LOS SEÑORES : -  
 LUIS E. AÍTA CAMPODONICO, PRESIDENTE DEL DIRECTORIO; CARLOS H.  
 BARRIOS VÁSQUEZ, GERARDO BAZÁN ALTUNA, Y RAFAEL AÍTA CAMPODONI-  
 CO, DIRECTORES: A EFECTOS DE LLEVAR A CABO LA REUNIÓN CONVOCADA  
 PARA LA FECHA.- - - - -  
 CON EL QUORUM REGLAMENTARIO Y DESPUÉS DE INTERCAMBIO DE IDEAS -  
 SE ACUERDA:- - - - -  
 OTORGAR PODER ESPECIAL AL PRESIDENTE DEL DIRECTORIO SR. LUIS E.  
 AÍTA CAMPODONICO DE NACIONALIDAD PERUANA, CON LIBRETA ELECTORAL  
 # 16447867, CON DOMICILIO LEGAL EN CALLE ANCÓN #142 URBANIZACIÓN  
 SANTA VICTORIA, CHICLAYO, PARA QUE REPRESENTA A LA EMPRESA PRO-  
 MOTORA GRAN MARAÑON S. A., COMO ASOCIADA EN EL CONSORCIO HOTE-  
 LERO DEL NORTE, EL CUAL VA A PARTICIPAR EN LA SUBASTA PARA EL -  
 OTORGAMIENTO DE LA BUENA PRO DEL HOTEL DE TURISTAS DE CHICLAYO,  
 LA EMPRESA PROMOTORA GRAN MARAÑON S. A. INGRESA CON UNA PARTICI

PEDRO I. BONILLA S.  
 NOTARIO  
 C.N.L. 3  
 06 JUL 1995  
 CHICLAYO

## SEGUNDA CLAUSULA ADICIONAL DE HIPOTECA

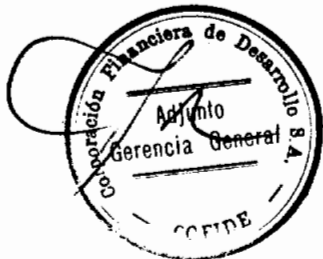
Intervienen en la presente Claúsula Adicional el Sr. Giorgio Battistini Foschi, identificado con C.E.N°.31726A y su cónyuge doña Gladys Orrego Espinoza de Battistini, identificada con L.E. N°.16423488, ambos con domicilio en Los Sauces N°.170 Urb. Sta. Victoria, con el objeto de constituir PRIMERA y PREFERENTE HIPOTECA en favor de COFIDE, sobre el siguiente inmueble de su propiedad.

- Inmueble ubicado en Jr. Manuel María Izaga N°.737, Chiclayo, inscrito en el As.36 Folio 175, Tomo 402 del Registro de Propiedad inmueble de Chiclayo, cuyas características aparecen consignadas en el Anexo 11.2 del contrato.

La presente Claúsula de Hipoteca se registrá por los siguientes términos y condiciones:

1. La Hipoteca se constituye para garantizar el 10% del saldo de las cuotas financiadas asumidas por Consorcio Hotelero del Norte S.A., a que se refiere la Claúsul 6.1.2.2 de este contrato; sus intereses y gastos, así como las costas y costos procesales en el eventual caso de ejecución.
2. Como consecuencia de ello, el inmueble hipotecado se encuentra gravado hasta por la suma de U.S.\$233,333.31 (Doscientos Treintitres Mil Trescientos Treintitres y 31/100 Dólares de los Estados Unidos de América)
3. La indicada garantía real se extiende a las contrucciones, derechos, terrenos, porcentajes de copropiedad y zonas comunes, si las hubiere; y, todo lo que por hecho y por derecho pueda corresponder, incluyendo el importe de las indemnizaciones de los seguros y de la expropiación.
4. Las partes convienen en valorizar el inmueble hipotecado para el eventual caso de ejecución judicial, en la suma de US\$138,084.00 (Ciento Treintiocho Mil Ochenticuatro y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América)

LA COMPRADORA y/o Giorgio Battistini Foschi, se obligan a mantener asegurado permanentemente durante la vigencia del contrato el inmueble objeto de esta hipoteca en una Cía. de Seguros a satisfacción de COFIDE y/o el Banco Internacional del Perú. Las pólizas correspondientes, deberán contemplar los riesgos necesarios e inherentes a la naturaleza, ubicación y utilización de los bienes otorgados en garantía y deberán cubrir valores que impidan la aplicación de las reglas de infraseguros por parte de las compañías aseguradoras.



Si LA COMPRADORA y/o Giorgio Battistini Foschi no asegurasen el inmueble o no endosasen las pólizas en favor de COFIDE y/o el Banco Internacional del Perú dentro de los cinco (05) días hábiles siguientes a la fecha de cierre, se darán por vencidos los plazos y se procederá a la ejecución de todas las garantías constituidas.

La garantía hipotecaria constituida por medio de la presente Cláusula Adicional, podrá ser sustituida por otra u otras garantías hipotecarias de similares características y cualidades, previa autorización de COFIDE. Esta sustitución, operará en función a la reducción del capital del saldo financiado, determinándose su valor con los mismos parámetros utilizados para la constitución de esta garantía.

Se deja expresa constancia de que el inmueble hipotecado, se encuentra libre de gravámenes, cargas, embargos o cualquier otra medida que limite o restrinja su dominio o libre disposición, caso contrario, se dará por vencidos los plazos y se ejecutarán todas las garantías constituidas en mérito de este contrato.

En cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 1439 del Código Civil, prestamos nuestro consentimiento anticipado para que la garantía constituida permanezca vigente en caso LA COMPRADORA ceda su posición contractual en favor de otra empresa, cualquiera sea la naturaleza de ésta.

Interviene Consorcio Hotelero del Norte S.A., debidamente representado por Luis Enrique Aita Campodónico, en su calidad de obligada principal para prestar su conformidad y plena aceptación a las disposiciones contenidas en la presente cláusula adicional.

Firmado en cinco ejemplares a los 07 días del mes de Julio de 1995.

*[Signature]*

LA VENDEDORA

*[Signature]*

GIORGIO BATTISTINI FOSCHI

Corporación Financiera de Desarrollo S.A.  
COFIDE  
*[Signature]*  
EDUARDO CASAVILCA ROJAS  
AJUNTO  
GERENCIA GENERAL



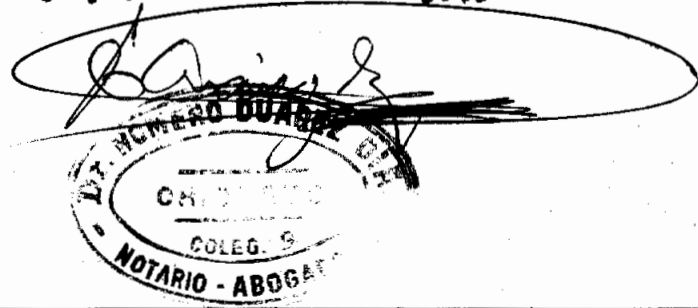
*[Signature]*  
GLADYS URREGO ESPINOZA

*[Signature]*

LA COMPRADORA  
CONSORCIO HOTELERO DEL NORTE S.A.

**CERTIFICADO.** - La autenticidad de las firmas precedentes de don Giorgio Battistini Foschi, Gladys Urrego Espinoza y don Pedro Carlos Martín Delgado Ramírez, a quienes conozco; lo que doy fe.  
Chiclayo, 7 de Julio de 1,995

Corporación Financiera de Desarrollo S.A.  
COFIDE  
*[Signature]*  
ENRIQUETA GONZALEZ de SAENZ  
Reg. C.A.L. 9330



## PRIMERA CLAUSULA ADICIONAL DE HIPOTECA

Intervienen en la presente Cláusula Adicional la empresa Distribuidora Don Juan S.A., identificado con R.U.C.N°.10324840 domiciliada en Tarata N°.260 - Chiclayo, debidamente representada por Rafael Aíta Campodónico, con L.E.N°.16587748 según consta en el poder inscrito en el Asiento 17, Fojas 486, Tomo 46 del Registro Mercantil *DE CHICLAYO* con el objeto de constituir PRIMERA y PREFERENTE HIPOTECA en favor de COFIDE, sobre el siguiente inmueble de su propiedad.

- Inmueble ubicado en Domingo Faustino Sarmiento N°401 y calle Tarata Chiclayo, inscrito en el As.14 Folio 143, Tomo 407 del Registro de Propiedad inmueble de Chiclayo, cuyas características aparecen consignadas en el Anexo 11.1 del contrato.

La presente Cláusula de Hipoteca se registrará por los siguientes términos y condiciones:

1. La Hipoteca se constituye para garantizar el 10% del saldo de las cuotas financiadas asumidas por Consorcio Hotelero del Norte S.A., a que se refiere la Cláusula 6.1.2.2 de este contrato; sus intereses y gastos, así como las costas y costos procesales en el eventual caso de ejecución.
2. Como consecuencia de ello, el inmueble hipotecado se encuentra gravado hasta por la suma de U.S.\$233,333.31 (Doscientos Treintitres Mil Trescientos Treintitres y 31/100 Dólares de los Estados Unidos de América)
3. La indicada garantía real se extiende a las contrucciones, derechos, terrenos, porcentajes de copropiedad y zonas comunes, si las hubiere; y, todo lo que por hecho y por derecho pueda corresponder, incluyendo el importe de las indemnizaciones de los seguros y de la expropiación.
4. Las partes convienen en valorizar el inmueble hipotecado para el eventual caso de ejecución judicial, en la suma de US\$112,792.18 (Ciento Doce Mil Setecientos Noventidos y 18/100 Dólares de los Estados Unidos de América)

LA COMPRADORA y/o Distribuidora Don Juan S.A., se obligan a mantener asegurado permanentemente durante la vigencia del contrato el inmueble objeto de esta hipoteca en una Cía. de Seguros a satisfacción de COFIDE y/o el Banco Internacional del Perú. Las pólizas correspondientes, deberán contemplar los riesgos necesarios e inherentes a la naturaleza, ubicación y utilización de los bienes otorgados en garantía y deberán cubrir valores que impidan la aplicación de las reglas de infraseguros por parte de las compañías aseguradoras.



Si LA COMPRADORA y/o Distribuidora Don Juan S.A. no asegurasen el inmueble o no endosasen las pólizas en favor de COFIDE y/o el Banco Internacional del Perú dentro de los cinco (05) días hábiles siguientes a la fecha de cierre, se darán por vencidos los plazos y se procederá a la ejecución de todas las garantías constituidas.

La garantía hipotecaria constituida por medio de la presente Cláusula Adicional, podrá ser sustituida por otra u otras garantías hipotecarias de similares características y cualidades, previa autorización de COFIDE. Esta sustitución, operará en función a la reducción del capital del saldo financiado, determinándose su valor con los mismos parámetros utilizados para la constitución de esta garantía.

Se deja expresa constancia de que el inmueble hipotecado, se encuentra libre de gravámenes, cargas, embargos o cualquier otra medida que limite o restrinja su dominio o libre disposición, caso contrario, se dará por vencidos los plazos y se ejecutarán todas las garantías constituidas en mérito de este contrato.

En cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 1439 del Código Civil, prestamos nuestro consentimiento anticipado para que la garantía constituida permanezca vigente en caso LA COMPRADORA ceda su posición contractual en favor de otra empresa, cualquiera sea la naturaleza de ésta.

Interviene Consorcio Hotelero del Norte S.A., debidamente representado por Luis Enrique Aita Campodónico, en su calidad de obligada principal para prestar su conformidad y plena aceptación a las disposiciones contenidas en la presente cláusula adicional.

Firmado en cinco ejemplares a los 07 días del mes de Julio de 1995.

*[Signature]*  
LA VENDEDORA

DISTRIBUIDORA "DON JUAN" S.A.  
*[Signature]*  
Rafael Aita Campodónico  
GERENTE  
DISTRIBUIDORA DON JUAN S.A.

*[Signature]*  
LA COMPRADORA  
CONSORCIO HOTELERO DEL NORTE S.A.

*[Signature]*  
Corporación Financiera de Desarrollo S.A.  
COFIDE  
EDUARDO CASAVILCA ROJAS  
GERENTE GENERAL

**CERTIFICO.** La autenticidad de las firmas precedentes de:  
Luis Enrique Aita Campodónico con L.E. No. 16447867 y  
firma de don Rafael Antonio Aita Campodónico con L.E.  
no. 16587748.

Chilayo, siete de Julio de 1,995.

Corporación Financiera de Desarrollo S.A.  
COFIDE  
*[Signature]*  
ENRIQUETA GONZÁLEZ de SAENZ  
REG. C.A.L. 9330

*[Signature]*  
ROMERO DUARTE  
CHILAYO  
COLEG. 3  
ABOGADO

*MAD*  
**DR. LUIS DANNUN BRENDI**  
**ABOGADO**  
**NOTARIO DE LIMA**

Lima, 17 de MAYO de 1995

Señores  
**Comité Especial de Promoción de la  
 Inversión Privada de los Hoteles de  
 Turistas del Perú**  
**Presente.-**

Ref. : Tercera Subasta Pública Internacional  
 para la Transferencia de los Hoteles  
 de Turistas

POSTOR : CONSORCIO HOTELERO DEL NORTE

De nuestra consideración:

De acuerdo a lo establecido en el numeral 5.5 de las Bases de la Subasta de la referencia, por medio de la presente cumplimos con presentar nuestra Oferta Económica por la Unidad de Venta que a continuación se indica, expresada en Dolares de los Estados Unidos de América.

UNIDAD DE VENTA No 6

CONFORMADA POR: HOTEL DE TURISTAS DE CHICLAYO

MONTO DE LA OFERTA:  
 (Precio de Compra) US\$ 3'333,333.=.....

Cuota Inicial (30% del  
 Monto de la Oferta) US\$ 1'000,000.=.....

COMPROMISOS DE INVERSION:

	Valor Corriente (VC)	Valor Presente (VP)
AÑO 1995 <sup>(1)</sup> :	US\$ 1'500,000.....	US\$ 1'000,000.....
AÑO 1996 <sup>(2)</sup> :	US\$ 500,000.....	US\$ 431,034.....
AÑO 1997 <sup>(3)</sup> :	US\$ ..... 1'500,000.....	US\$ ..... 1'431,034.....
TOTAL:	US\$ 1'500,000.....	US\$ 1'431,034.....

Atentamente,

- (1) VP = VC
- (2) VP = VC/1.1600
- (3) VP = VC/1.3456

CONSORCIO HOTELERO DEL NORTE  
*m. Delgado*

**DEFINICIONES**

A los efectos del contrato, las palabras y expresiones que a continuación se citan tienen el siguiente significado:

**Activos:** Todos aquellos bienes inmuebles, bienes muebles, derechos sobre tales bienes y derechos en general, de propiedad o en poder o para el uso del Estado Peruano destinados a la Actividad Hotelera que a la fecha de la subasta estén dentro del patrimonio de las empresas indicadas en el punto 3.1 de la cláusula tercera del presente contrato.

**Acto de la Subasta:** Sucesión de eventos que se inicia con la recepción de los Sobres N°s 1 y 2 y termina con la Adjudicación

**Acuerdo de Confidencialidad:** Documento por el cual un potencial inversionista se compromete a no divulgar o discutir la información proporcionada por el CEPRI.

**Adjudicación:** Acto por el cual CEPRI selecciona a un Postor y le adjudica la Buena Pro de determinada Unidad de Venta en la Subasta.

**Adjudicatario:** Postor favorecido con la Adjudicación de la Buena Pro de una o más Unidades de Venta.

**Bases:** Las Bases de la Subasta Pública Internacional para la Transferencia al Sector Privado de los Hoteles de Turistas del Perú, sus anexos y las Circulares, los cuales establecen los términos y condiciones en que se llevará a cabo la Subasta.

**CEPRI:** Es el Comité Especial encargado de conducir el proceso de promoción de la inversión privada en los Hoteles de Turistas, designado mediante Resoluciones Supremas N°266-93-PCM y N°319-93-PCM,, que se encuentra facultado para llevar a cabo la realización de todos los actos vinculados a la Subasta, con facultades para resolver las cuestiones que puedan surgir relacionadas con la misma.

**Circular:** Es toda directiva escrita emitida por el CEPRI, ya sea referida a aspectos generales o particulares, cuya finalidad es absolver una consulta o la de aclarar, interpretar o modificar el contenido de las Bases.

**Compromiso de Inversión:** Es la parte de la Oferta Económica en la cual el Postor se obliga a invertir en bienes de capital, ampliaciones y/o remodelaciones en determinada Unidad de Venta.

**Consortio:** Es la entidad sin personería jurídica propia, constituida por personas naturales y/o jurídicas para efectos de participar en la Subasta y adjudicarse la Buena Pro.

CEPRI HOTELES DE TURISTAS  
Calle 18 de Mayo s/a Ptao 18  
Municipalidad de San Isidro  
Lima - Perú  
Telefax, (5114)414817

**Contratos de Transferencia de los Hoteles de Turistas:** Son los Contratos a ser celebrados entre el Adjudicatario y las empresas indicadas en los puntos 1.2 y 1.3 de la cláusula primera del presente contrato, en virtud del cual se le transfieren al Adjudicatario la propiedad, Activos y bienes inmuebles y muebles o derechos de operación de los Hoteles de Turistas, según sea el caso.

**COPRI:** Es la Comisión de Promoción de la Inversión Privada establecida por el Decreto Legislativo Nro. 674.

**Fecha de Cierre:** El día y hora establecidos para el pago del precio a cargo del **COMPRADOR** por la Unidad de Venta que ha adquirido, se producirá entre los quince (15) y cincuenta (50) días calendario posteriores a la fecha del otorgamiento de la Buena Pro.

**Fecha de Entrega:** El día y hora a que se refiere el punto 6.1.8 de la cláusula sexta del presente contrato.

**Fianza de Presentación de Sobres:** Es la fianza bancaria, solidaria, irrevocable e incondicionada y de realización automática, efectiva a simple solicitud, sin explicación de causa, presentada por el Postor de acuerdo al modelo contenido en el Anexo Nro. 4(a) de las Bases.

**Fianza de Validez y Vigencia de la Oferta Económica:** Es la fianza bancaria, solidaria, irrevocable e incondicionada y de realización automática, efectiva a simple solicitud, sin explicación de causa, presentada por el Postor de acuerdo al modelo contenido en el Anexo Nro. 4(b).

**Hoteles de Turistas:** Establecimientos de hospedaje de propiedad de las empresas indicadas en los puntos 1.2 y 1.3 de la cláusula primera del presente contrato.

**Interesado:** Todos aquellos sujetos, sean personas naturales, personas jurídicas o consorcios, nacionales o extranjeros que hayan manifestado al CEPRI -por escrito- su interés en participar en la Subasta.

**Oferta Económica:** Es la declaración de voluntad incondicional, irrevocable y unilateral por la cual el Postor ofrece el precio que está dispuesto a pagar y el compromiso de inversión que está dispuesto a asumir por una Unidad de Venta.

La Oferta Económica se mantendrá vigente y válida hasta el momento en que se cumple el pago.

**Participantes:** Los Interesados que hayan suscrito el Acuerdo de Confidencialidad.

**Postor:** Los Participantes que hayan presentado la Fianza de Presentación de Sobres.

**Precio Base:** Es el monto mínimo para la Adjudicación de Cada Unidad de Venta.

CEPRI HOTELES DE TURISTAS  
 Calle Jirón de la Plaza 16  
 Miraflores, Cercado de Lima, San Isidro  
 Lima - Perú  
 Telefax: (5114)414817



aprobado por la COPRI de acuerdo a las disposiciones del Decreto Legislativo Nro. 674.

**Sala de Datos:** Espacio físico en donde se concentra la información relevante para efectuar una auditoría legal y financiera de los Hoteles de Turistas y sus empresas propietarias.

**Sobre Nro. 1:** Es el sobre a ser presentado por cada Postor conteniendo los documentos señalados en el punto 5.3. de las Bases.

**Sobre Nro. 2:** Es el sobre a ser presentado por cada Postor conteniendo su Oferta Económica.

**Subasta:** Es la Subasta Pública Internacional para la Transferencia de los Hoteles de Turistas.

**Unidad de Venta:** Un Hotel de Turistas o agrupación de dos o más Hoteles, considerada como unidades independientes para todos los efectos de las Bases. AS

CEPRI HOTELES DE TURISTAS  
Oficina: Av. 16  
Munic: San Isidro  
Lima - Perú  
Telefax: (5114)414817

COMITE ESPECIAL DE PROMOCION DE LA INVERSION PRIVADA  
DE LOS HOTELES DE TURISTAS

(RESOLUCIONES SUPREMAS NUMEROS 266-93-PCM Y 319-93-PCM)

ACTA DE LA SEGUNDA ETAPA DE LA TERCERA SUBASTA  
DE LOS HOTELES DE TURISTAS  
(ETAPA DE APERTURA DE SOBRES NUMERO 2)

En Lima, en el local de la Sede Central de Entur Perú sito en Av. Arequipa N° 1381, Santa Beatriz, siendo las 12:00 horas del día 19 del mes de mayo de 1995, el COMITE ESPECIAL DE LOS HOTELES DE TURISTAS (Resoluciones Supremas números 266-93-PCM y 319-93-PCM), en adelante denominado "CEPRI", representado por el doctor ALONSO JOSE REY BUSTAMANTE, quien lo preside, el señor ALFONSO MANUEL COSTA COSTA y el señor RICARDO CAPURRO TRUCIOS, quienes lo integran, procedió a efectuar la segunda etapa de la Tercera Subasta Pública Internacional para la Transferencia de los Hoteles de Turistas, bajo la modalidad de transferencia de activos, mediante ofertas en sobre cerrado, de conformidad con lo establecido por el Decreto Legislativo 674 y su reglamentación, y de acuerdo con las Bases para la Subasta Pública Internacional para la transferencia de los Hoteles de Turistas, aprobadas por la Comisión de la Inversión Privada (COPRI), convocada por anuncio publicado en el diario oficial "El Peruano", en su edición del día 19 de abril de 1995, para subastar el Hotel de Turistas de Chiclayo y el Hotel de Turistas de Tingo María.

Por disposición del Presidente del CEPRI se dio lectura a las Reglas de Apertura de Sobres número 2.

Transcurridos los 15 minutos de tolerancia, el Presidente del CEPRI procedió a informar que como resultado de la revisión de los documentos presentados por los postores en sus correspondientes sobres N° 1, todos habían quedado calificados favorablemente.

El Presidente del CEPRI invitó a los Postores que así lo deseen, a verificar el estado en que se encuentran los Sobres N° 2 que han permanecido en custodia del Notario Público que autoriza. Los representantes de los dos Postores aceptaron la invitación, verificando, como lo hizo también el CEPRI, que todos los sobres se encontraban en perfecto estado, completamente cerrados, y sin ninguna rasgadura.

Seguidamente el CEPRI procedió a abrir los Sobres No. 2 de los Postores, los que hasta el momento se encontraban bajo custodia del Notario de Lima Dr Luis Dannon Brender que certifica el acto, en el mismo orden en que fueron recibidos, con el siguiente resultado:

01.- CONSORCIO HOTELERO DEL NORTE:

Unidad de Venta N° 06: Hotel de Turistas de Chiclayo...

Oferta Económica: US \$ 3'333,333.00 (tres millones trescientos treintitres mil trescientos treintitres dólares americanos).

Compromiso de Inversión:

- valor corriente: US \$ 2'000,000.00 (dos millones de dolares americanos)

- valor actual: US \$ 1'931,034.00 (un millón novecientos treintiun mil treinticuatro dolares americanos).

- valor de la oferta económica: USA \$ 3'749,999.63 (tres millones setecientos cuarentinueve mil novecientos noventinueve dolares americanos, con sesentitres centavos de dolar).

02.- CONSORCIO RIO SANTA:

Unidad de Venta N° 06: Hotel de Turistas de Chiclayo.

Oferta Económica: US \$ 3'125,008.00 (tres millones ciento veinticinco mil ocho dolares americanos).

Compromiso de Inversión:


- valor corriente: US \$ 1'954,544.00 (un millón novecientos cincuenticuatro mil quinientos cuarenticuatro dolares americanos).

m.d.

D.S.

NOTARIA DANNON

Dr. LUIS DANNON BRENDA  
ABOGADO  
NOTARIO DE LIMA

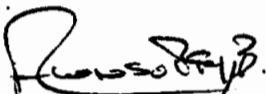


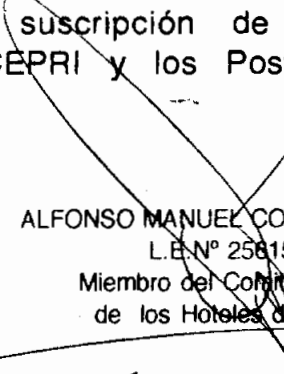
- valor actual: US \$ 1'500,000.00 (un millón quinientos mil dolares americanos).
- valor de la oferta económica: USA \$ 3'500,008.00 (tres millones quinientos mil ocho dolares americanos)

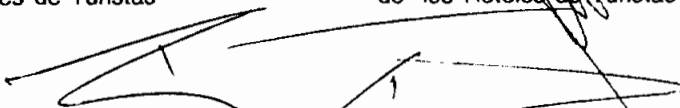
Terminada la apertura de los Sobres No. 2, el CEPRI procedió a su evaluación de acuerdo con las Bases, resultando ganadora la oferta del Postor CONSORCIO HOTELERO DEL NORTE, a quien se le adjudicó la buena pro de la Unidad de Venta N° 06 - HOTEL DE TURISTAS CHICLAYO por el monto de su oferta económica ascendente a USA \$ 3'749,999.63 (tres millones setecientos cuarentinueve mil novecientos noventinueve dolares americanos, con sesentitres centavos de dolar).-

Finalmente el Presidente del CEPRI declaró desierta la Subasta del Hotel de Turistas de Tingo Maria.

Concluido el acto de Tercera Subasta Pública Internacional, se procedió a la elaboración y suscripción de esta acta, que suscriben los miembros del CEPRI y los Postores que deseen firmarla.


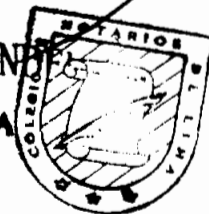
  
 ALONSO JOSE REY BUSTAMANTE  
 L.E. N° 08251044  
 Presidente del Comité Especial  
 de los Hoteles de Turistas

  
 ALFONSO MANUEL COSTA COSTA  
 L.E. N° 25615897  
 Miembro del Comité Especial  
 de los Hoteles de Turistas

  
 RICARDO CAPURRO BUGIOS  
 L.E. N° 07875340  
 Miembro del Comité Especial  
 de los Hoteles de Turistas

CERTIFICO: La veracidad del contenido de esta Acta de Subasta Pública Internacional, acto en el que he intervenido desde el principio hasta el final; dejando constancia que las ofertas han sido firmadas y selladas por el Notario que certifica.

Lima, 19 de mayo de 1995

  
 NOTARIA DANNON  
 Dr. LUIS DANNON BRENES  
 ABOGADO  
 NOTARIO DE LIMA  


ANEXO N° 5RELACION DE EX-TRABAJADORES A CONTRATARSE  
HOTEL DE TURISTAS DE CHICLAYO

1. Ricardo Díaz Díaz
2. Javier A. Cerna Cerna
3. Severino Torres Segovia
4. José Tesen Becerra
5. Zenón Medina Teran
6. Isabel del Carmen Torres Vega
7. Jose Santos Chinchay Olea
8. Maria Isabel Becerra Leyva
9. Victoria Castillo Dominguez
10. José Luis Ayala Sandoval
11. Ovides Malca Vásquez
12. Victor Flores Azula
13. José Seclén Leyva
14. Pedro Córdova Carrasco
15. Carlos Oyola G.
16. Fortunato Avila Rimachi
17. Adriano Julcahuanca Aguilar
18. Luciano Pérez Díaz
19. Tomás Chinguel Chuquihuanca
20. José Flores Santa Cruz
21. Segundo Saca Facho
22. Eudoro Peña Jimenez
23. Benicio Días Vásquez
24. Felizardo Gonzáles Segura
25. Pastor Juan Canario Becerra
26. Felix Velasquez Velasquez
27. Luis Jorge Zuloeta Chinchay
28. Oscar Gonzáles Cossio
29. José Cruz Cruz
30. Segundo Chanta Julca
31. Angel Aguilar Ch.
32. Joaquín Flores Santa-Cruz
33. Feliberto Peña Jimenez
34. Santos Indolfo Malca Vásquez
35. Leonardo Piscocoya Coronado
36. Carlos Muñoz Fernández
37. Simón Loyaga Leiva
38. Teófilo Castillo Córdova
39. Jesús Ramírez Tuya
40. Genaro Flores Requejo
41. Dermalí Hernandez Celis
42. Julio Cordova Calle
43. Odar Castillo Cordova
44. Humberto Rojas Padilla
45. German José Lescano Samillán

m.b.

AD

46. Carlos Alberto Risco López
47. Pilar Calle Rodríguez
48. Valerio Morales Román
49. Blanca Beatriz Paico Moreno
50. MercedesBoggio Chirinos
51. Pablo José Jimenez Solano
52. Arcenio Jimenez Erazo
53. Víctor Castañeda Ignacio
54. Alberto Gonzáles Flores
55. Armando Romero Jara
56. Manuel Palacios Llanos
57. Niceas Orozco Saavedra
58. Albino Córdova Chumacero
59. Leonildo Herrera Marchan
60. Pedro Carrera Machuca
61. Samuel Marchena Saavedra
62. José Rivera Chamba
63. Carlos Allende Muñoz
64. Segundo Mego Estela
65. Pedro Valencia Carhuatocto
66. Daniel Sánchez Bernilla
67. Elmer Santiago Bonilla Cajo
68. Adriano Saavedra Palacios
69. José Ramírez Castillo
70. Augusto Lescano Senmache
71. Santos Gallardo Rodriguez



A handwritten signature or set of initials, possibly 'BR', written in dark ink.

# **AVISO**

LA ILEGIBILIDAD DE (L/LOS)  
SIGUIENTE(S) DOCUMENTO(S)  
SE DEBE A LA BAJA CALIDAD  
DE (L/LOS) ORIGINAL(ES) Y  
NO A FALLA DE LA CAMARA  
NI DE SU OPERADOR

## TRANSFORMACION

Por acuerdo de Junta General Extraordinaria de los Socios del 20 de febrero de 1995, PALOMINO & VEGA CENTENO INGS. S.R.L.TDA., ha decidido su transformación Social A:

PALOMINO & VEGA CENTENO CONSULTORES CONTRATISTAS GENERALES SOCIEDAD ANONIMA (P.&V.C. CONSULTORES S.A.).

Lima, 7 de abril de 1995

## LA GERENCIA

PALOMINO & VEGA-CENTENO Ingenieros S. R. Ltda.

EUSEBIO PALOMINO RIVERA Gerente General

-0060855 3v. 14-19-24 abril

## AVISO DE FUSION

En Junta General de Accionistas de fecha 31 de marzo 1995 de PISOPAK DEL PERU S.A., con RUC 0011884, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 348 y 355 de la Ley General de Sociedades, ha acordado incorporar mediante fusión por absorción a las firmas PROMOTORA LOS PINOS S.A., PISOPAK CENTRO S.A., e INDUSTRIAL TAJAC S.A., así como el total del patrimonio, derechos y obligaciones de dichas empresas que se disolverán en liquidación.

Lima, 12 de abril de 1995

## EL DIRECTORIO

PISOPAK DEL PERU S.A.

-0061065 3v. 19-23-28 abril

## CITACION

Se cita a los Señores Accionistas de Empresa de Transportes Cinco S.A. a la siguiente Junta General:

## JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS

Conforme a los Arts. 11, 13, 15 y pertinentes al Estatuto 122, 127 y pertinentes de la Nueva Ley General de Sociedades, se convoca a JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS para el día 29 de abril a las 8.00 a.m., (hora exacta) en Jr. Cailloma N° 832 5° Piso Aule 504 - Lima, para tratar los siguientes puntos:

## AGENDA

- 1.- Memoria del Presidente del Directorio.
- 2.- Aprobación del Balance al 31.12.94, gestión social y propuestas sobre distribución de utilidades.

A partir de la fecha del presente aviso los documentos relacionados con el objeto de la Junta estarán a disposición de los Accionistas en las oficinas de la Sociedad.

De conformidad con los Estatutos tienen derecho a concurrir a las Juntas de Accionistas los Titulares de Acciones inscritas en el Libro de Registros y Preferencias de Acciones hasta dos días antes de la realización de la Junta.

Lima, 19 de abril de 1995

EDGAR MORENO DOMINGUEZ

Presidente del Directorio

F-0061192 1º abril



## COMISION DE SIMPLIFICACION DEL ACCESO Y SALIDA DEL MERCADO

## CONVOCATORIA A JUNTA DE ACREEDORES DE NORP INTERNACIONAL S.A.

Habiéndose declarado por Resolución de la Comisión la insolvencia de NORP INTERNACIONAL S.A. de conformidad con el artículo 3 del Decreto Ley 28116, se convoca a Junta de Acreedores para el día 22 de mayo de 1995 a las 11.00 horas, en el local de la Comisión sito en Calle La Prosa esquina Prolongación Av. Guardia Civil, San Borja.

En caso de no registrarse el quórum reglamentario en la primera convocatoria, citase a una segunda reunión para el día 25 de mayo a las 11.00 horas, en el mismo local.

En caso de persistir la falta de quórum, citase a reunión para el día 30 de mayo a las 11.00 horas, en el mismo local institucional.

Para los efectos de acreditar sus respectivos créditos conforme al artículo 4º del Decreto Ley 28116, los interesados deberán dirigirse a la Comisión hasta el día 8 de mayo de 1995.

Lima, 11 de marzo de 1995

## COMISION DE SIMPLIFICACION DE ACCESO Y SALIDA DEL MERCADO

B-0043176 2v. 19-20 abril

## A T C R - S.A.

## CONVOCATORIA

## JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS DE ATCR-S.A.

El Directorio, de conformidad con el Artículo 10º del Estatuto y el Acuerdo tomado por la Junta General de Accionistas el día 31 de marzo de 1995, convoca a los Accionistas de la Agrupación de Transportistas en Camionetas S.A. (ATCR-S.A.) a la Junta General Ordinaria que se realizará en el local de la Asociación de Propietarios de la Urbanización La Florida, sito en la Calle Cinco N° 837, Rimac, altura de la cuadra 2 de la Av. Amancebas.

## AGENDA

- 1.- Memoria del Presidente del Directorio
- 2.- Exposición y aprobación del Estado Financiero de 1994
- 3.- Distribución de Utilidades

## Primera Convocatoria

Día 30 de mayo de 1995 a las 10.00 horas

## Segunda Convocatoria

Día 7 de mayo de 1995 a las 10.00 horas

EL DIRECTORIO

F-0061157 1v. 19 abril



Comisión de Promoción de la Inversión Privada COPRI

## HOTELES DE TURISTAS TERCERA CONVOCATORIA SUBASTA PUBLICA

El Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada de los Hoteles de Turistas del Perú, designado mediante Resoluciones S. Mas N° 266-93-PCM y N° 319-93-PCM, por encargo de la Comisión de Promoción de la Inversión Privada - COPRI, convoca a la Tercera Subasta Pública Internacional para la Transferencia al Sector Privado de las siguientes Unidades Operativas:

### HOTEL DE TURISTAS DE CHICLAYO HOTEL DE TURISTAS DE TINGO MARIA

La Subasta se iniciará con el Acto de Recepción de los Sobres N° 1 y N° 2 que se llevará a cabo el día miércoles 17 de mayo de 1995, a las 12:00 horas.

La apertura del Sobre N° 2 se realizará el día viernes 19 de mayo de 1995, a las 12:00 horas.

Ambos eventos tendrán lugar en la Sede Central de ENTUR PERU, ubicada en la Av. Arequipa N° 1381, Santa Beatriz, Lima.

Para mayor información dirigirse a: Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada de los Hoteles de Turistas.

Calle Uno s/n MITINCI piso 16, CORPAC, San Isidro, Lima. Telf. (01) 990-7223. Telefax: (01) 441-4617

EL COMITE ESPECIAL

DA: 01757 1v. 19 abril



## PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA

BANCO INTERAMERICANO DE DESARROLLO  
PRESTAMO N° 847/OC-PE

### CONCURSO INTERNACIONAL DE MERITOS N° 02-80PHES/PRONAP

#### PRECALIFICACION DE EMPRESAS CONSULTORAS DISEÑO E IMPLANTACION DE LOS PROYECTOS DE MEJORAMIENTO INSTITUCIONAL Y OPERATIVO

El PROYECTO ESPECIAL Programa Nacional de Agua Potable y Alcantarillado, comunica a los Consultores participantes en el presente concurso que han sido precalificadas las siguientes empresas o consorcio de Empresas Consultoras:

- Binnie Thames Water Ltd. (Inglaterra)
- Binnie Livezey & Asociados S.A. (Perú)
- Motilma Consultores S.A. (Perú)
- Engineering Science Inc. (EE.UU.)
- CAEM Ltda. (Bolivia)
- Aqua Plan Ingenieros SRL (Perú)
- Hazen & Sawyer Environmental Engineers & Scientists (EE.UU.)
- Lyonnaise des Eaux Services Associes-LYSA (Francia)
- Louis Berger International Inc. (EE.UU.)
- Ibérica de Estudios e Ingeniería S.A. (España)
- Programación y Consulta Ingenieros S.A. (Perú)
- Latin Consult Engenharia Ltda. (Brasil)
- Estática Engenharia de Projetos Ltda. (Brasil)
- Companhia de Saneamento Básico do Estado de Sao Paulo (Brasil)
- Rodolfo Retamozo y Asociados (Perú)
- PROCTOR & REDFERN International Limited (Canadá)
- EICA Consultores S.A. (Perú)
- SANIPLAN Sociedad Consultora Alemana de Higiene y Medicina (Alemania)
- AMSA Consultores S.A. (Perú)

Las siguientes firmas deberán asumir la responsabilidad técnica del consorcio, en el caso de ser seleccionadas: BINNIE THAMES WATER LTD., del Reino Unido; ENGINEERING SCIENCE INC. y HAZEN & SAWYER ENVIRONMENTAL ENGINEERS & SCIENTISTS, de Estados Unidos; LATIN CONSULT ENGENHARIA LTDA., de Brasil; PROCTOR & REDFERN INTERNATIONAL LTD., de Canadá; y SANIPLAN SOCIEDAD CONSULTORA ALEMANA DE HIGIENE Y MEDICINA, de Alemania.

A las Empresas Consultoras precalificadas se les invitará oportunamente, a preparar y presentar sus propuestas Técnicas y Económicas por el servicio a prestar, para lo cual se les proporcionará las Bases y Términos de Referencia.

Lima, 19 de abril de 1995

DA: 01747 1v. 19 abril



**RELACIÓN DE OBRAS DE ARTE A SER EXCLUIDAS DE LOS  
INVENTARIOS DE LOS HOTELES DE TURISTAS**

La siguiente es la lista de las Obras de Arte que deberán ser excluidas de los inventarios de los Hoteles de Turistas a ser subastados.

Nº	AUTOR/ LUGAR Y FECHA DE NACIMIENTO	NOMBRE DEL CUADRO/ LUGAR	TIPO	MEDIDAS
1	Azabache, Pedro (Trujillo, 1918)	Iglesia de Belén (Trujillo, 1951)	Oleo sobre lienzo	0,59m*0,61m
2	Azabache, Pedro (Trujillo, 1918)	Costumbre Mochera (Moche, 1944/48)	Oleo sobre madera	0,56m*0,595m
3	Azabache, Pedro (Trujillo, 1918)	Procesión del Santo Sepulcro Moche, 1944	Oleo sobre lienzo	0,635m*0,78m
4	Azabache, Pedro (Trujillo, 1918)	S/T 1985	Oleo sobre mapresa	0,30m*0,40m
5	Azabache, Pedro (Trujillo, 1918)	Regreso de la Pesaca Huanchaco, 1948	Oleo sobre lienzo	0,57m*0,72m
6	Camilo Blas Alfonso Sanchez U. Cajamarca, 1903	S/T (Paisaje Andino)	Oleo sobre lienzo	0,57m*0,71m
7	Camilo Blas Alfonso Sanchez U. Cajamarca, 1903	S/T (Pareja India)	Oleo sobre lienzo	0,71m*0,61m
8	Calvo de Araujo, Cesar (Loreto, 1910/Lima, 1970)	Noche de Pescadores	Oleo sobre lienzo	0,625m*0,525m
9	Calvo de Araujo, Cesar (Loreto, 1910/Lima, 1970)	Rematistas de Belén	Oleo sobre nordex	0,60m*0,70m
10	Calvo de Araujo, Cesar (Loreto, 1910/Lima, 1970)	S/T (Grupo de indigenas, de pie con lanza en la mano) (1955)	Oleo sobre lienzo	1,60m*2,50m

*m*

11	Camino Brent, Enrique (Lima, 1909/1960)	Interior Arequipeño (1947)	Oleo sobre lienzo	1,00m * 0,789m
12	Camino Brent, Enrique (Lima, 1909/1960)	Sapayanga-Huancayo (1948)	Oleo sobre lienzo	0,70m * 0,70m
13	Camino Brent, Enrique (Lima, 1909/1960)	Portón Colonial (1947)	Oleo sobre lienzo	0,73m * 0,73m
14	Camino Brent, Enrique (Lima, 1909/1960)	Paisaje Cusco (1942)	Oleo sobre lienzo	0,80m * 0,80m
15	Camino Brent, Enrique (Lima, 1909/1960)	Casona (Trujillo, 1948)	Oleo sobre lienzo	0,80m * 0,80m
16	Camino Brent, Enrique (Lima, 1909/1960)	Balcón Azul (Huancavelica, 1947)	Oleo sobre lienzo	0,95m * 0,845m
17	Camino Brent, Enrique (Lima, 1909/1960)	Casa Tumbesina	Oleo sobre lienzo	0,60m * 0,60m
18	Camino Brent, Enrique (Lima, 1909/1960)	Mujeres de Catacaos (1948)	Oleo sobre lienzo	0,80m * 0,80m
19	Caso, Pedro Pablo (Lima 1925/1987)	S/T (Bodegón)	Oleo sobre lienzo	0,50m * 0,68m
20	De la Torre, Macedonio (Trujillo, 1893/Lima 1981)	Machu Picchu	Oleo sobre nordex	1,20m * 1,50m
21	Dreyer, Karl (Alemania, 1899/Perú, 1981)	La casa del Pintor (Puno)	Lápiz sobre papel	0,50m * 0,41m
22	Dreyer, Karl (Alemania, 1899/Perú, 1981)	La parra del Marqués de Orellana (Cusco)	Acuarela sobre papel	0,50m * 0,35m
23	Dreyer, Karl (Alemania, 1899/Perú, 1981)	Cusco Colonial - El templo del Sol	Dibujo	0,40m * 0,50m
24	Dreyer, Karl (Alemania, 1899/Perú, 1981)	Cusco Colonial	Lápiz sobre papel	0,60m * 0,52m
25	Dreyer, Karl (Alemania, 1899/Perú, 1981)	Lago Titicaca (1948)	Técnica mixta, tinta y lápiz	0,40m * 0,325m

m. d)

26	Dreyer, Karl (Alemania, 1899/Perú, 1981)	S/T	Oleo sobre cartón	0,505m*0,43m
27	Dreyer, Karl (Alemania, 1899/Perú, 1981)	India Aymara	Oleo sobre cartón	0,32m*0,42m
28	Dreyer, Karl (Alemania, 1899/Perú, 1981)	Trabajo Indio	Oleo sobre cartón	0,40m*0,48m
29	Dreyer, Karl (Alemania, 1899/Perú, 1981)	S/T (Balsero del Titicaca)	Oleo sobre madera	0,325m*0,27m
30	Dreyer, Karl (Alemania, 1899/Perú, 1981)	S/T (Bodegón)	Oleo sobre nordex	0,39m*0,46m
31	Fernanda Prada, Luis	S/T	Oleo sobre tela	0,56m*0,42m
32	Florez, Ricardo (Lima 1889/Huánuco, 1983)	Ajjes Amarillos	Oleo sobre madera	0,45m*0,31m
33	Gereda, Colomba Colomba	Matices y Contrastes (1976)	Oleo sobre lienzo	0,90m*1,10m
34	Gereda, Colomba Colomba	Color en el Vacío (1976)	Oleo sobre lienzo	0,80m*0,99m
35	Grau, Ricardo (Francia, 1907/Lima, 1970)	S/T (Bodegón)	Oleo sobre lienzo	0,54m*0,64m
36	Grau, Ricardo (Francia, 1907/Lima, 1970)	Ayacucho	Oleo sobre lienzo	0,29m*0,42m
37	Herskovitz, David (EEUU, 1925)	S/T (Dos figuras enlazadas) (1977)	Oleo sobre lienzo	0,51m*0,40m
38	Herskovitz, David (EEUU, 1925)	S/T (Pareja en actitud amorosa) (1977)	Oleo sobre lienzo	0,51m*0,40m

39	Herskovitz, David (EEUU, 1925)	S/T (Mujer recostada sobre hombre) (1977)	Oleo sobre lienzo	0,51m*0,40m
40	Herskovitz, David (EEUU, 1925)	Susana y los viejos (1978)	Oleo sobre lienzo	1,66m*1,55m
41	Herskovitz, David (EEUU, 1925)	S/T (Desnudo femenino) (1977)	Litografía - (P/A)	0,70m*0,50m
42	Hinostroza, Wenceslao (Jauja 1897/Lima 1977)	Jauja 1953	Oleo sobre lienzo	0,31m*0,50m
43	Hinostroza, Wenceslao (Jauja 1897/Lima 1977)	Paisaje de Patachay-Pata (1952)	Oleo sobre lienzo	0,475m*0,275m
44	Llona, Ramiro (Lima, 1947)	S/T (1977)	Oleo sobre lienzo	1,90m*1,90m
45	Llona, Ramiro (Lima, 1947)	Mujer III (1977)	Oleo sobre lienzo	1,25m*1,10m
46	Llona, Ramiro (Lima, 1947)	S/T (Dos figuras) (c.1976/77)	Témpera sobre canson	0,83m*0,67m
47	Luza, Reynaldo (Lima, 1893/1978)	S/T (Paisaje del desierto de la costa)	Oleo sobre lienzo	0,62m*0,77m
48	Morey, Victor	S/T (Paisaje de la selva)	Oleo sobre tela	0,94m*0,54m
49	Morey, Victor	S/T (India vendedora de fruta) (1958)	Oleo sobre tela	0,75m*1,16m
50	Morey, Victor	La mujer del Curaca (1958)	Oleo sobre tela	1,17m*0,75m
51	Nuñez Ureta, Teodoro (Arequipa, 1912/Lima 1990)	S/T (Paisaje serrano)	Acuarela sobre papel	0,49m*0,37m
52	Nuñez Ureta, Teodoro (Arequipa, 1912/Lima 1990)	S/T (Paisaje serrano)	Acuarela sobre papel	0,50m*0,38m

53	Nuñez Ureta, Teodoro (Arequipa, 1912/Lima 1990)	S/T (Paisaje serrano)	Acuarela sobre papel	0,58m*0,38m
54	Nuñez Ureta, Teodoro (Arequipa, 1912/Lima 1990)	S/T (Procesión)	Acuarela sobre papel	0,475m*0,34m
55	Nuñez Ureta, Teodoro (Arequipa, 1912/Lima 1990)	S/T (Paisaje Campestre, con vacas)	Acuarela sobre papel	0,32m*0,46m
56	Nuñez Ureta, Teodoro (Arequipa, 1912/Lima 1990)	S/T (Paisaje urbano serrano, calle con acequia)	Acuarela sobre papel	0,39m*0,49m
57	Nuñez Ureta, Teodoro (Arequipa, 1912/Lima 1990)	El Quijote	Acuarela sobre papel	0,54m*0,47m
58	Nuñez Ureta, Teodoro (Arequipa, 1912/Lima 1990)	La Gioconda	Acuarela sobre papel	0,52m*0,40m
59	Nuñez Ureta, Teodoro (Arequipa, 1912/Lima 1990)	Se van de fiesta	Acuarela sobre papel	0,44m*0,57m
60	Nuñez Ureta, Teodoro (Arequipa, 1912/Lima 1990)	La carbonera	Acuarela sobre papel	0,52m*0,42m
61	Nuñez Ureta, Teodoro (Arequipa, 1912/Lima 1990)	S/T (Hombre con bastón)	Acuarela sobre papel	0,52m*0,42m
62	Nuñez Ureta, Teodoro (Arequipa, 1912/Lima 1990)	S/T (Anciana con perro)	Acuarela sobre papel	0,52m*0,42m
63	Nuñez Ureta, Teodoro (Arequipa, 1912/Lima 1990)	S/T (Paisaje)	Acuarela sobre papel	0,36m*0,49m
64	Nuñez Ureta, Teodoro (Arequipa, 1912/Lima 1990)	S/T	Acuarela sobre papel	0,29m*0,39m
65	Nuñez Ureta, Teodoro (Arequipa, 1912/Lima 1990)	Paisaje Tarmaño	Acuarela sobre papel	2,50m*1,80m
66	Nuñez Ureta, Teodoro (Arequipa, 1912/Lima 1990)	Paisaje Tarmaño	Acuarela sobre papel	2,50m*1,80m
67	Nuñez Ureta, Teodoro (Arequipa, 1912/Lima 1990)	Mercado Serrano	Acuarela sobre papel	3,00m*1,80m
68	Oliva, Felix (Mollendo, 1915)	Kausachun (1977)	Oleo sobre tela	1,20m*1,20m

m.d

69	Ostrowski, Pedro (Austria, 1904/Lima, 1967)	Feria (1949)	Oleo sobre tela	0,80m*0,60m
70	Palao Beratain, Luis (Arequipa, 1944)	S/T (Esquina)	Acuarela sobre papel	0,52m*0,39m
71	Palao Beratain, Luis (Arequipa, 1944)	Callejuela típica, Cusco - San Blas	Acuarela sobre papel	0,52m*0,43m
72	Palao Beratain, Luis (Arequipa, 1944)	S/T (Mujer transitando por calle serrana)	Acuarela sobre papel	0,52m*0,445m
73	Palao Beratain, Luis (Arequipa, 1944)	S/T (Esquina)	Acuarela sobre papel	0,585m*0,44m
74	Palao Beratain, Luis (Arequipa, 1944)	S/T (Cabeza de anciano)	Acuarela sobre papel	0,36m*0,54m
75	Palao Beratain, Luis (Arequipa, 1944)	S/T (Casucha de calamina)	Acuarela sobre papel	0,36m*0,475m
76	Pinasco, Angel	Mujeres de Belén	Oleo sobre lienzo	0,53m*0,65m
77	Pinasco, Angel	Paisaje con Canoas	Oleo sobre tela	0,75m*0,94m
78	Rivero, Bernardo (Callao, 1889/Lima 1965)	S/T (Bodegón con Chirimoyas)	Oleo sobre lienzo	0,58m*0,42m
79	Rivero, Bernardo (Callao, 1889/Lima 1965)	S/T (Bodegón con Granadas y Manzanas)	Oleo sobre lienzo	0,58m*0,42m
80	Sabogal, José (Cajamarca, 1888/Lima 1956)	Torre Bermeja (1946)	Oleo sobre lienzo	0,56m*0,56m
81	Sabogal, José (Cajamarca, 1888/Lima 1956)	Ayacucho (1930)	Xilografía	0,33m*0,24m

m.d

82	Sabogal, José (Cajamarca, 1888/Lima 1956)	Plaza Mayor (Cusco)	Xilografía	0,26m*0,20m
83	Sabogal, José (Cajamarca, 1888/Lima 1956)	Coricalla - Cusco (1925)	Xilografía	0,30m*0,24m
84	Sabogal, José (Cajamarca, 1888/Lima 1956)	Anticuario - Cusco (1949)	Xilografía	0,24m*0,30m
85	Sabogal, José (Cajamarca, 1888/Lima 1956)	Musicos Huancas	Xilografía	0,35m*0,34m
86	Spingett, Sabino (Ayacucho, 1913)	Caleta Puerto Chicama	Oleo sobre lienzo	0,73m*0,92m
87	Spingett, Sabino (Ayacucho, 1913)	Floristas - Ayacucho	Oleo sobre lienzo	0,73m*0,92m
88	Spingett, Sabino (Ayacucho, 1913)	Mercado (Puno)	Oleo sobre lienzo	0,72m*0,92m
89	Spingett, Sabino (Ayacucho, 1913)	S/T (1943)	Oleo sobre cartón	0,40m*0,30m
90	Spingett, Sabino (Ayacucho, 1913)	Mamacha	Litografía	0,79m*0,64m
91	De Szyslo, Fernando (Lima, 1925)	S/T	Mixografía (P/A)	0,745m*0,56m
92	De Szyslo, Fernando (Lima, 1925)	S/T	Litografía	0,79m*0,54m
93	Vinatea Cantuarias, Leonor (Lima, 1910/1967)	Pastoras (1944)	Oleo sobre lienzo	1,75m*2,00m
94	Vinatea Cantuarias, Leonor (Lima, 1910/1967)	Lavanderas (1944)	Oleo sobre lienzo	2,00m*3,36m

m. 3

000145

95	Vinatea Cantuarias, Leonor (Lima, 1910/1967)	Cosecha de maíz (1945)	Oleo sobre lienzo	3,65m*2,00m
96	Hernandez Saavedra, Emilio	S/T	Oleo sobre tela	1,21m*1,21m

*[Handwritten signature]*

*m.d.*



## ANEXO Nº 8

## COMPROMISOS MÍNIMOS DE OPERACIÓN Y CATEGORIZACIÓN

Nº	Hotel de Turistas	Categoría en número de estrellas	Años de operación como hotel
01	Chiclayo	4	3
02	Tingo María	3	3

**CRONOGRAMA DE PAGO DEL SALDO DEL PRECIO  
CONSORCIO HOTELERO DEL NORTE**

UNIDAD HOTELERA : CHICLAYO  
SALDO A FINANCIAR US\$ 2, 333, 333.10

TASA 7.8750%  
PERIODO 5 AÑOS (1 AÑOS DE GRACIA SOLO INTERES)

CAPITAL US\$ 2, 333, 333.10

FECHA DE CIERRE : 10-JU-85

CUOTA	VENCIMIENTO	DIAS	SALDO	INTERESES US\$	AMORTIZACION US\$	CUOTA FLJA US\$
1	06-Jan-86	180	2, 333, 333.10	90, 134.10	0	90, 134.10
2	04-Jul-86	180	2, 333, 333.10	90, 134.10	0	90, 134.10
3	31-Dec-86	180	2, 333, 333.10	90, 134.10	254, 471.38	344, 605.48
4	29-Jun-87	180	2, 078, 861.72	80, 304.15	264, 301.33	344, 605.48
5	28-Dec-87	180	1, 814, 560.39	70, 094.48	274, 511.00	344, 605.48
6	24-Jun-88	180	1, 540, 049.39	59, 490.42	285, 115.06	344, 605.48
7	21-Dec-88	180	1, 254, 934.33	48, 476.74	296, 128.74	344, 605.48
8	19-Jun-89	180	958, 805.59	37, 037.61	307, 567.87	344, 605.48
9	16-Dec-89	180	651, 237.72	25, 156.60	319, 448.88	344, 605.48
10	13-Jun-2000	180	331, 788.84	12, 816.64	331, 788.84	344, 605.48
				603, 778.93	2, 333, 333.10	2, 937, 112.03

NOTA: 1) Cronograma referencial de pagos. Tasa Libor al 10.07.85 de 5.875% Anual (Informacion Reuter) + 2% adicional.

Sujeta a ser modificada cada semestre de acuerdo a la Tasa Libor del día de pago.

*[Handwritten signature]*

## ANEXO N° 10

MODELO DE FIANZA DE VALIDEZ Y VIGENCIA DE LA OFERTA  
ECONÓMICA

Señores

Empresa Propietaria de la Unidad de Venta/COFIDE/Banco  
PTE.-

Ref. Contrato de Compra-Venta de Hoteles de Turistas con Financiamiento.

De nuestra consideración :

Por medio de la presente y ha solicitud de nuestros clientes.....  
.....constituimos FIANZA SOLIDARIA,  
IRREVOCABLE, INCONDICIONADA Y DE REALIZACION INMEDIATA, POR LA SUMA  
DE .....(10% del saldo de precio de compra de la unidad de venta  
adquirida) dólares de los Estados Unidos de América, para garantizar el cumplimiento de  
la integridad de los términos, condiciones y estipulaciones establecidos en el Contrato de  
Compra-Venta con Financiamiento, de los Hoteles de Turistas de .....suscrito  
con fecha.....

El plazo de vigencia de la presente fianza es de ....., es decir del ..... al.....de 199..\*.

Como consecuencia de lo anterior, queda entendido que la presente fianza se hará  
efectiva si existe cualquier incumplimiento por parte de nuestro cliente respecto de  
cualquiera de sus obligaciones en el Contrato de Compra-Venta con Financiamiento, de  
los Hoteles de Turistas de.....suscrito con fecha .....

Para honrar la presente fianza a favor de Ustedes, bastará un simple requerimiento  
notarial del CEPRI SIN EXPRESION DE CAUSA O MOTIVO. Toda demora de nuestra  
parte para honrarla devengará un interés equivalente a la tasa máxima del LIBOR mas  
tres por cien (3%). La tasa LIBOR será la establecida por el Cable REUTER diario que  
se reciba en Lima a las 11 A.M. ....

Se entiende que existe demora de nuestra parte si la presente carta fianza no es honrada  
el día siguiente de recepcionado el requerimiento notarial de ejecución a que se refiere  
el párrafo anterior.

\* El plazo de vigencia debe ser no menor a 380 días calendario contados a partir de la Fecha de suscripción  
del Contrato de Compra-Venta con Financiamiento.

**ANEXO N° 10-A****CARTA DE CRÉDITO STAND-BY**

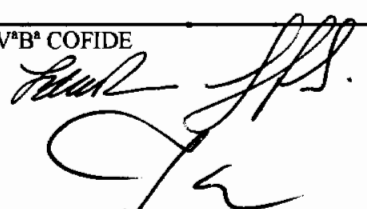
A opción de los Postores, la garantía a que se refiere el punto 5.4 de las Bases, podrá adoptar la modalidad de Carta de Crédito Stand-By ("Stand-By Letter of Credit") emitida en favor del Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada de los Hoteles de Turistas del Perú, por un banco del exterior de primera categoría y **confirmada** por un banco establecido en el Perú.

Esta Carta de Crédito Stand-By ("Stand-By Letter of Credit") necesariamente deberá tener la calidad de irrevocable, incondicionada, de realización automática, efectiva a simple solicitud, sin explicación de causa, y deberá ser pagadera en las oficinas del banco local que hubiese **confirmado** la misma o de un banco corresponsal local del banco del exterior emisor de tal carta. Los eventos garantizados por la Carta de Crédito Stand-By ("Stand-By Letter of Credit") y los eventos que acarrearán la ejecución de la misma serán exactamente aquellos que se detallan en el modelo de la Carta Fianza de Validez y Vigencia de la Oferta Económica, según el Anexo N°. 10 del presente contrato.



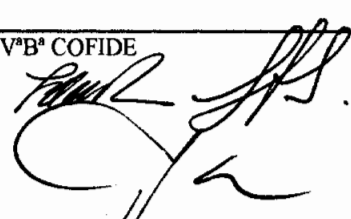
CORPORACION FINANCIERA DE DESARROLLO S.A.  
C O F I D E

ANEXO 11.1  
CONTRATO DE COMPRA-VENTA CON FINANCIAMIENTO  
PROGRAMA DE PROMOCION EMPRESARIAL  
HOTEL DE TURISTAS DE: CHICLAYO  
GARANTIA HIPOTECARIA EXTRANEGOCIO

1.0	Empresa	CONSORCIO HOTELERO DEL NORTE	
2.0	Predio		
	Propietario	DISTRIBUIDORA DON JUAN S.A.	
	Ubicación	Esq. Domingo Faustino Sarmiento 401 y Calle Tarata Distrito y Provincia de Chiclayo. Dpto. de Lambayeque	
	Datos Reg. de Propiedad	As. 14, fojas 143. tomo 407 Registro de Propiedad Inmueble de Chiclayo	
2.1	Terreno	Area m2 151.87	Valor terreno US\$ 9,871.55
2.2	Edificación		
	Descripción y Distribución	Edificio comercial de 3 pisos Primer piso: Almacén, patio de maniobras, guardianía y baño. Escalera Segundo piso: Oficinas y 2 baños. Escalera Tercer piso: Gerencia. Escalera a azotea.	
	Especificaciones Técnicas	Cimiento y sobrecimiento de concreto ciclopeo Zapatas, columnas, vigas y escaleras de concreto armado Techos aligerados horizontal de concreto armado Muros de ladrillo arcilla cocida. Paramentos y cielorasos tarrajeados Pisos de loseta venecianas y cemento Puertas de madera y portón metálico Ventanas de perfil metalico con vidrio medios dobles Baños revestidos de mayólica de color y aparatos de color. Instalación de sanitarias y eléctrica empotradas.	
	Area Techada m2	433.35	Valor edificación US\$ 102,920.63
2.3	Obras Complementarias (considerado en la edificación)		
	Descripción	Servicio Eléctrico Servicio de agua y desagüe.	
	Valor Obras Complementarias	US\$	
3.0	Valor del Predio US\$	112,792.18	Fecha de Tasación 19 Jun 1995
4.0	Tasador Eduardo Wadsworth Murgueytio	V <sup>B</sup> A COFIDE 	

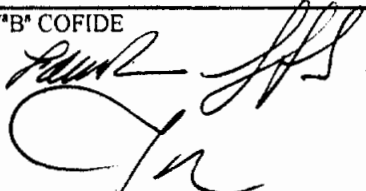
(m.d)

**ANEXO 11.2**  
**CONTRATO DE COMPRA-VENTA CON FINANCIAMIENTO**  
**PROGRAMA DE PROMOCION EMPRESARIAL**  
**HOTEL DE TURISTAS DE: CHICLAYO**  
**GARANTIA HIPOTECARIA EXTRANEGOCIO**

1.0	Empresa	CONSORCIO HOTELERO DEL NORTE	
2.0	Predio		
	Propietario	GIORGIO BATTISTINI FOSCHI	
	Ubicación	Jr. Manuel María Izaga N° 737 Distrito y Provincia de Chiclayo. Dpto. de Lambayeque	
2.1	Datos Reg. de Propiedad	As. 36, fojas 175, tomo 402 Registro de Propiedad Inmueble de Chiclayo	
	Terreno	Area m2	690.42
Linderos, en ml.		Frente: Jr. Manuel María Izaga con 15.00 ml Derecha: Terceros con 34.30-8.78-5.30-.15 y 8.55 ml Izquierda: Terceros con 21.40-0.48-16.73-3.60 y 10.50 ml Fondo: Mismo propietario con 11.55 ml	
Zonificación		ZRE, clave m-6	
Altura de edificación		5 pisos	
2.20	Obras Complementarias		
	Descripción	Cercado	
		Valor Obras Complementarias	US\$
3.0	Valor del Predio US\$	138,084.00	Fecha de Tasación 19 Jun. 1995
4.0	Tasador Eduardo Wadsworth Murgueytio	VªBª COFIDE 	

m.d.

**ANEXO 11.3**  
**CONTRATO DE COMPRA-VENTA CON FINANCIAMIENTO**  
**PROGRAMA DE PROMOCION EMPRESARIAL**  
**HOTEL DE TURISTAS DE: CHICLAYO**  
**GARANTIA HIPOTECARIA EXTRANEGOCIO**

1.0	Empresa	CONSORCIO HOTELERO DEL NORTE	
2.0	Predio		
	Propietario	PROMOTORA GRAN MARAÑON S.A.	
	Ubicación	Panamericana Km. 764 Distrito La Victoria ( Nueva Chosica ) Provincia de Chiclayo. Dpto. de Lambayeque	
	Datos Reg. de Propiedad	As. 4, fojas 179 - 180, tomo 334 Registro de Propiedad Inmueble de Chiclayo	
2.1	Terreno	Area m2 2,000.00	Valor terreno US\$ 36,000.00
2.2	Edificación		
	Descripción y Distribución	Edificio comercial de un piso Planta Baja: Guardianía, oficina y almacén	
	Especificaciones Técnicas	Cimiento y sobrecimiento de concreto ciclopeo Zapatas y columnas de concreto armado Techado con tijerales metálicas con cobertura de eternit tipo canalón Muros de ladrillo arcilla cocida sin acabado Baños con aparatos de blanco. Instalación de sanitarias empotradas. Redes eléctricas visibles	
	Area Techada m2 788.95	Valor edificación US\$ 43,441.20	
2.3	Obras Complementarias (considerado en la edificación)		
	Descripción	Cerco perimetral	
		Valor Obras Complementarias	US\$ 5,040.00
3.0	Valor del Predio US\$ 84,481.20	Fecha de Tasación 19 Jun 1995	
4.0	Tasador Eduardo Wadsworth Murgueytio	V*B* COFIDE 	

*m.a.*