

000066

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

CONTRATO DE COMPRA-VENTA DEL HOTEL DE TURISTAS DE
TINGO MARÍA

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 NACIONAL DE TURISMO S.A. - ENTURPERÚ S.A, debidamente representada por don Alonso Rey Bustamante, con L.E.N° 08251044, conforme aparece de la escritura pública de otorgamiento de poderes de fecha 27 de diciembre de 1994, extendida ante el Notario Público de Lima doctor Alfredo Paíno Scarpati, e inscrita en la ficha 38148 del Registro Mercantil de Lima; 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** el CONSORCIO FINANTUR, con domicilio en calle Colina N°327 Miraflores, Lima, debidamente representado por la señora Cecilia Chávez Toro Lira, con L.E. N°08773493, según poder fuera de registro otorgado ante el Notario Luis Dannón Brender de la ciudad de Lima, interviniendo también la CORPORACIÓN FINANCIERA DE DESARROLLO, a quien se denominará **COFIDE**, con RUC 10011639, 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 Registro Mercantil de Lima, de conformidad con los siguientes términos y condiciones:



SP

PRIMERO.- ANTECEDENTES

- 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. 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.
- 1.4. 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.
- 1.5. 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.
- 1.6. 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.
- 1.7. 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.

Mediante Acuerdo tomado en la sesión de la COPRI celebrada el día 29 de agosto de 1995 se autorizó al CEPRI a proceder a la venta directa del Hotel de Turistas de Tingo María al Consorcio FINANTUR, por la suma de US\$ 255,000 y un compromiso de inversión ascendente a US\$ 127,000, acogiéndose al Programa de Promoción Empresarial.



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 indubitadamente 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 El Programa de Promoción Empresarial 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 MATERIA DE LA COMPRAVENTA.

- 3.1 Es materia de la presente compraventa el inmueble constituido por el Hotel de Turistas de Tingo María inscrito en la ficha N°02045 del Registro de Propiedad Inmueble de Tingo María, así como los demás activos que lo conforman. Los activos antes referidos 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 el Hotel de Turistas que ha adquirido.

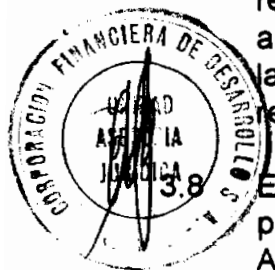


- 3.2 En lo que respecta a los bienes inmuebles y, de ser el caso, a los derechos reales sobre bienes inmuebles, constituye parte integrante de los mismos todo cuanto de hecho o por derecho le corresponde, inclusive sus usos, costumbres, derechos de paso, servidumbres, entradas, salidas, aires, edificaciones,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

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 al Hotel 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

- 4.1 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 el Hotel 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:

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.

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



QUINTO.- DE LA VENTA DIRECTA AL COMPRADOR Y DE LA CONSTITUCIÓN DEL CONSORCIO COMO PERSONA JURÍDICA.

- 5.1 Mediante Acuerdo tomado en la sesión de la COPRI celebrada el día 29 de agosto de 1995 se autorizó al CEPRI a proceder a la venta directa del Hotel de Turistas de Tingo María al Consorcio FINANTUR, por un monto efectivo de US\$255,000 y un compromiso de inversión ascendente a US\$127,000.
- 5.2 El Hotel 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.
- 5.3 Los miembros del Consorcio FINANTUR se comprometen a constituir una persona jurídica, la cual deberá estar debidamente inscrita en los registros públicos a la fecha de cierre. A efectos de la constitución de esta persona jurídica, las parte integrantes del consorcio podrán variar su proporción o podrán incorporar nuevos socios siempre y cuando los miembros del consorcio mantengan una participación mayoritaria en la persona jurídica a ser constituida.

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

- 6.1 Es necesario formalizar por escrito las obligaciones que se han generado entre **VENDEDORA** y **COMPRADOR** como consecuencia de la compraventa 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 compraventa, 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 el Hotel 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 **COMPRADOR** de la siguiente manera:

- 6.1.2.1 **Cuota Inicial:**

El 30% 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 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° 7 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 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 período 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 presente cláusula, por el Hotel de Turistas que ha adquirido el **COMPRADOR**, se producirá entre los quince (15) y noventa (90) días calendario posteriores a la fecha en que el CEPRI le comunicó formalmente el Acuerdo COPRI a que se refiere la cláusula 5.1. Al efecto el CEPRI notificará por escrito al **COMPRADOR** las correspondientes instrucciones acerca de la determinación de la Fecha de Cierre y los instrumentos o modalidades mediante los cuales se efectuará el pago.



6.1.4 **Resolución de Contrato.** El presente contrato de compra-venta quedará automáticamente resuelto de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial o extra-judicial al respecto, en la hipótesis que el **COMPRADOR** no pague el precio a su cargo con arreglo a las cláusulas 6.1.1, 6.1.2 y 6.1.3 del presente contrato.

Sin perjuicio de lo expuesto y si así fuere el caso, en la eventualidad que no procediese la resolución del contrato por haberse cancelado más del 50 % del precio de compra, la **VENDEDORA** estará facultada para proceder a ejecutar las garantías reales y personales que más adelante se detallan.

6.1.5 **Suscripción del presente contrato.** El presente contrato adquiere plena vigencia a partir del momento en que el **COMPRADOR** presente a la **VENDEDORA** la fianza de validez y vigencia de oferta económica cuyo modelo obra en el Anexo N°4 del presente contrato.

Uno de los ejemplares del contrato a que se refiere el primer párrafo del presente punto 6.1.5, le será devuelto al **COMPRADOR**, debidamente suscrito por la **VENDEDORA**, dentro de los tres (3) días hábiles de la Fecha de Cierre, a fin que el **COMPRADOR** proceda a solicitar al Notario Publico, su elevación a Escritura Pública, así como la inscripción registral que sea pertinente. Los gastos notariales, 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 de acuerdo al modelo indicado en el Anexo N°4 del presente contrato.

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 a partir del momento en que el **COMPRADOR** presente a la **VENDEDORA** la fianza de validez y vigencia de oferta económica cuyo modelo obra en el Anexo N°4 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 72 horas siguientes a la Fecha de Cierre. La entrega se realizará 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 el Hotel 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.

Entregar el Hotel 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 el Hotel 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 sujeto el Hotel 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 al Hotel de Turistas que ha adquirido pueda 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 Internacionales - MITINCI.

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 Hotel de Turistas que ha adquirido opere como establecimiento de hospedaje de la categoría de tres (03) estrellas como mínimo por un plazo no menor de tres (03) años calendario contados a partir de la Fecha de Entrega. 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 Hotel de Turistas que ha adquirido, deberá comprometer al tercer adquirente a asumir las obligaciones establecidas en la presente cláusula. En caso se



decida transferir el Hotel de Turistas 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 el Hotel 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 del Hotel de Turistas 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 del Hotel de Turistas, o los activos que lo 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.

- 8.1.12 El **COMPRADOR** por cláusula adicional al presente contrato se compromete a ceder su posición contractual en favor de la persona jurídica constituida según lo dispuesto en la cláusula 5.3 del presente contrato, la cual asumirá de manera irrestricta todos los derechos, obligaciones y facultades que confiere el presente contrato.

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

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:



- 9.1.1 Contratar nuevos trabajadores para el Hotel 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 el Hotel 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 el Hotel de Turistas que el **COMPRADOR** está adquiriendo, o con los Activos o derechos que conforman aquélla(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 el Hotel de Turistas adquirido 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 el Hotel de Turistas que el **COMPRADOR** ha adquirido.
- 9.1.8 Celebrar o modificar un contrato o convenio que guarde relación con el Hotel 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.



DECIMO.- 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**. 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. Si no hizo uso de la información, 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 "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.

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 del Programa de Promoción Empresarial de los Hoteles de Turistas.
- 11.2 Que no ha basado su decisión de comprar el Hotel 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.
- 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.

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 perteneciente al Sistema Bancario Nacional supervisado por la Superintendencia de Banca y Seguros.

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° 8, 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 el bien inmueble 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, **LV VENDEDORV** 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 las garantías hipotecarias a que se hace mención en el punto 11.11.2 y la cláusula adicional.

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 que forma parte del presente contrato como Anexo N°6,



22

9.

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.

- 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.

000085

DÉCIMO SEGUNDO.- DECLARACIONES Y GARANTÍAS DE LA VENDEDORA

La **VENDEDORA** declara que:

- 12.1 Las propiedades o Activos transferidos, 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**.

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

De conformidad con lo establecido en el artículo 16 del Decreto Legislativo N°



9.

20

776 la **VENDEDORA** se obliga a pagar el íntegro del Impuesto Predial por el ejercicio 1995, por el inmueble 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 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 el Hotel de Turistas 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**.

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 al Hotel 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 cumplierse con pagar tres o mas de las cuotas correspondientes al saldo de precio de compra, ya sea de manera alternada o sucesiva; o , incumpliese 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 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**

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.

VIGÉSIMO.- ANEXOS

Forman parte integrante del presente contrato los siguientes Anexos:

- 20.1 Anexo N° 1: Oferta Económica.
- 20.2 Anexo N° 2: Definiciones.
- 20.3 Anexo N° 3: Activos que conforman el Hotel de Turistas de Tingo María. (Este anexo podrá ser insertado en la escritura pública que la presente minuta origine si el COMPRADOR así lo requiere).
- 20.4 Anexo N° 4: Modelo de Fianza de Garantía de Validez y Vigencia de la Oferta Económica y constitución de garantías.
- 20.5 Anexo N° 5: Relación de Ex-trabajadores a contratarse. (Este anexo podrá ser insertado en la escritura pública que la presente minuta origine si el COMPRADOR así lo requiere).
- 20.6 Anexo N° 6: Declaración Jurada de Activos y Pasivos.
- 20.7 Anexo N° 7: Cronograma de pagos
- 20.8 Anexo N° 8: Modelo de fianza
- 20.9 Anexo N° 9: 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.

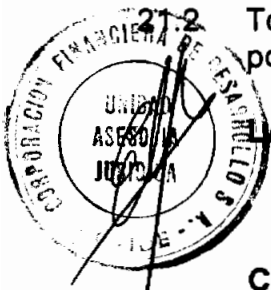
Toda comunicación a cualquiera de las partes será por escrito y se entenderá por bien realizada si es notificada a la otra parte en el siguiente domicilio:

LA VENDEDORA: Calle Uno Oeste s/n MITINCI, piso 16, CORPAC, San Isidro, Lima, Perú.

Telfs. 990-7223 - Telefax 224-3415

COFIDE:

Calle Augusto Tamayo N°160, San Isidro, Lima, Perú.
Telf. 442-2550. - Fax. 442-3205



EL COMPRADOR: Calle Colina N°327, Miraflores, Lma, Perú.
Telf. 445-4024. - Fax 446-9902.

- 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.

Corporación Financiera de Desarrollo S.A.

[Handwritten signature]
ENRIQUETA GONZALEZ de SANCHEZ
Reg. C.A.L. 9330

LA VENDEDORA

Lima, 28 de setiembre de 1995

[Handwritten signature]

EL COMPRADOR

[Handwritten signature]

Corporación Financiera de Desarrollo S.A.

[Handwritten signature]
COFIDE
EDUARDO CASHVILCA ROJAS
ADJUNTO
GERENCIA GENERAL

[Handwritten signature]

CLÁUSULA ADICIONAL DE CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL

Conste por el presente documento la cláusula adicional de cesión de posición contractual que celebran de una parte CONSORCIO FINANTUR, domiciliado en calle Colina N° 327 - Miraflores, debidamente representado por la señora Cecilia Chávez Toro Lira, con L.E. N° 08773493, según consta del poder fuera de registro otorgado ante el Notario de Lima, doctor Luis Dannon Brenden, el 26 de Septiembre de 1995, y de la otra parte, Inversiones Turísticas Peruanas S.A., con RUC N° 29409455, domiciliada a efectos de este contrato en calle Colina N° 327 - Miraflores, debidamente representada por Cecilia Chávez Toro Lira, con L.E. N° 08773493, según consta del poder inscrito en la Ficha N° 00424 del Registro Mercantil de Tingo María, con intervención de COFIDE, debidamente representado por su Gerente General, señor Martín Antonio Naranjo Landerer, con L.E. N° 25625008 y por su Gerente Adjunto a la Gerencia General, señor Ceferino Eduardo Casavilca Rojas, con L.E. N° 0610666, cuyos poderes aparecen inscritos en la Ficha N° 1105 del Registro Mercantil de Lima, en su calidad de acreedor, en los siguientes términos y condiciones:

PRIMERA.- CONSORCIO FINANTUR con el expreso consentimiento de COFIDE, cede en favor de INVERSIONES TURISTICAS PERUANAS S.A., su calidad de compradora en el contrato de compraventa del Hotel de Turistas de Tingo María de fecha 28 de Septiembre de 1995.

SEGUNDO.- Como consecuencia de dicha cesión, INVERSIONES TURISTICAS PERUANAS S.A., asume de manera irrestricta la totalidad de derechos, obligaciones y facultades que corresponden a CONSORCIO FINANTUR (entiéndase a Cecilia Chávez Toto Lira a título personal y en representación de CONSORCIO FINANTUR), en el referido contrato de compraventa.

Suscrito, en Lima a los 06 días del mes de Octubre de 1995, en 05 ejemplares del mismo valor.



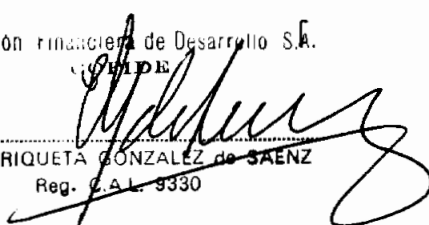
CONSORCIO FINANTUR



Inversiones Turísticas Peruanas S.A.

Corporación Financiera de Desarrollo S.A.


COFIDE



ENRIQUETA GONZALEZ de SAENZ
Reg. S.A.L. 9330

Corporación Financiera de Desarrollo S.A.

COFIDE



EDUARDO CASAVILCA ROJAS
ADJUNTO
GERENCIA GENERAL

Manuel Reátegui M.
NOTARIO PUBLICO
LIMA - PERU

NICOLAS DESADA G.
NOTARIO PUBLICO
TINGOMARIA

PRIMERA CLAUSULA ADICIONAL DE HIPOTECA

Intervienen en la presente cláusula adicional la señora ~~Rose Mary Mercedes~~ ~~Rebori~~ ~~Toro~~ ~~Lira~~ ~~de~~ ~~Lozada~~, identificada con L.E. 07843376, y el señor Uberto Victor Lozada Frias, con L.E. 07880091, ambos domiciliados en Av. Dos de Mayo Nro. 1131-B, con el objeto de constituir PRIMERA y PREFERENTE HIPOTECA en favor a COFIDE, sobre el siguiente inmueble de su propiedad:

- Inmueble ubicado en Av. Dos de Mayo, Nro. 1131-B, Miraflores, inscrito en el As. 08, Folio 182, Tomo 901 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, cuyas características aparecen consignadas en el anexo 9.1 del contrato.

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

1. La hipoteca se constituye para garantizar el 10% del saldo de las cuotas financiadas asumidas por Inversiones Turísticas Peruanas 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 US\$. 17,850.00 (Diecisiete Mil Ochocientos Cincuenta y 00/100 Dolares de los Estados Unidos de America).
3. La indicada garantía real se extiende a las construcciones, 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\$. 25,600.00 (Veinticinco Mil Seiscientos y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América).

Inversiones Turísticas Peruanas S.A., y/o los propietarios del inmueble, se obligan a mantener asegurado permanentemente durante la vigencia del contrato, el inmueble objeto de esta hipoteca en una Compañía 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 Inversiones Turísticas Peruanas S.A., y/o los propietarios del inmueble, no asegurasen el inmueble o no endosasen las pólizas en favor de COFIDE y/o el Banco Internacional del Perú dentro de

Rose Mary



000094

los cinco (5) días hábiles siguientes a la firma de la presente

Mannuel Reátegui M,
NOTARIO PUBLICO

cláusula, 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 darán por vencidos los plazos y se ejecutarán todas las garantías constituidas en mérito de este contrato.

Interviene Inversiones Turísticas Peruanas., debidamente representada por la señora Cecilia Chávez Toro Lira y Victor Chamorro Díaz, 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 11 días del mes de octubre de 1995.

Corporación Financiera de Desarrollo S.A.

Corporación Financiera de Desarrollo S.A.

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

[Signature]
EDUARDO CASAVILCA ROJAS
AJUNTO
GERENCIA GENERAL

COFIDE

[Signature]
Rose Mary Rebori

Rose Mary Mercedes
Rebori Toro Lira

CERTIFICO: La autenticidad de la firma de la Señorita ROSEMARY MERCEDES AGUSTINA REBORI TORO LIRA, identificada con libreta electoral N° 07843376, quien firmó en mi presencia este documento en dos folios útiles a su petición sienta esta legalización, en Tingo María, 17 de octubre de 1,995.

[Signature]
NICOLAS BESADA GARAY
NOTARIO

NICOLAS BESADA G.
NOTARIO PUBLICO
TINGO MARIA

[Signature]
N° 07880091
[Signature]

17 OCT. 1995

400000

CERTIFICADO: Que la firma que antecede
corresponde a Don **ROSE MARY MERCEDES REBORI TORO LIRA**
identificado con **L.E. N° 07843376.** **DE LOZADA.**

Lima. 18 OCT 1995

CERTIFICADO: Que la firma que antecede
corresponde a Don **UBERTO VICTOR LOZADA FRIAS.**
identificado con **L.E. N° 07880091.**

Lima. 18 OCT 1995

NOTARIA PUBLICA DE LIMA
Dr. MANUEL REATEGUI M.
18 OCT 1995
Jr. Camaná N° 390 - Of. 206
Fonos; 278099 - 287513

Manuel Reategui M.
NOTARIO PUBLICO
LIMA - PERU

D.P.



000095

NOTARIA BARTRA
AV. LARCO 123-2do. Piso
MIL AFLORES
455583 - 457934

SEGUNDA CLAUSULA ADICIONAL DE HIPOTECA

Intervienen en la presente cláusula adicional la señora Milagro Chamorro Diaz, identificada con L.E.09160424, domiciliada Calle De las Musas Nro.199 - Torre César Vallejo, La Victoria, con el objeto de constituir PRIMERA y PREFERENTE HIPOTECA en favor a COFIDE, sobre el siguiente inmueble de su propiedad:

- Inmueble ubicado en Calle De las Musas Nro. 199 - Torre César Vallejo, La Victoria, inscrito en la Ficha Nro.268645 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, cuyas características aparecen consignadas en el anexo 9.2 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 Inversiones Turísticas Peruanas 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 US\$. 17,850.00 (Diecisiete Mil Ochocientos Cincuenta y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América).
3. La indicada garantía real se extiende a las construcciones, 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\$. 44,500.00 (Cuarenticuatro Mil Quinientos y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América).

Inversiones Turísticas Peruanas S.A., y/o los propietarios del inmueble, se obligan a mantener asegurado permanentemente durante la vigencia del contrato, el inmueble objeto de esta hipoteca en una Compañía 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 Inversiones Turísticas Peruanas S.A., y/o Milagro Chamorro Diaz, no asegurasen el inmueble o no endosasen las pólizas en favor de COFIDE y/o el Banco Internacional del Perú dentro de los cinco días hábiles siguientes a la firma de la presente



[Handwritten signatures and initials]

cláusula, 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 darán por vencidos los plazos y se ejecutarán todas las garantías constituidas en mérito de este contrato.

Interviene Inversiones Turísticas Peruanas., debidamente representada por la señora Cecilia Chávez Toro Lira y Victor Chamorro Díaz, 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 11 días del mes de octubre de 1995.

Corporación Financiera de Desarrollo S.A.
COFIDE

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

COFIDE

Corporación Financiera de Desarrollo S.A.
COFIDE

[Signature]
EDUARDO CASAVILCA ROJAS
ADJUNTO
GERENCIA GENERAL

[Signature]
Milagro Chamorro Diaz

[Signature]
Inversiones Turísticas Peruanas S.A.

NOTARIA
BARTHA

CERTIFICO: Que la firma que antecede
corresponde a don MILAGRO CHAMORRO DIAZ
Identificado con L.E. No. 09160424
Legalizándose la firma, re el contenido.
Miraflores.

18 OCT. 1995



LEONARDO BARTHA VALDIVIESO
ABOGADO - NOTARIO DE LIMA

ANEXO No. 1
OFERTA ECONOMICA

Lima, 24 de Julio de 1995

Señores
Comite Especial de Promoción de la
Inversión Privada de los Hoteles
de Turistas del Perú
Presenta.-

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

POSTOR : CONSORCIO FINANTUR

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 Dólares de los Estados Unidos de América.

UNIDAD DE VENTA No. 20

CONFORMADA POR EL HOTEL DE TURISTAS DE TINGO MARIA

MONTO DE LA OFERTA :
(Precio de Compra) US\$ 255,000.00

CUOTA INICIAL (30% del
monto de la oferta) US\$ 78,500.00

COMPROMISO DE INVERSION :

	VALOR CORRIENTE (VC)	VALOR ACTUAL (VA)
PRIMER AÑO	US\$ 30,000.00	US\$ 30,000.00
SEGUNDO AÑO	US\$ 30,000.00	US\$ 25,862.07
TERCER AÑO	US\$ 67,500.00	US\$ 50,163.50
TOTAL	US\$ 127,500.00	US\$ 106,025.57

Atentamente,

CECILIA CHAVEZ TORO LIRA
L.E. No. 08773493.

ANEXO Nº 2

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.

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 compraventa, con facultades para resolver las cuestiones que puedan surgir relacionadas con la misma.

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 Compraventa.

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

EL BANCO: Representante mandatario de COFIDE, encargado de la cobranza de las cuotas semestrales y en general la administración y supervisión del cumplimiento de las obligaciones asumidas por el **COMPRADOR**.

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 de presentación de la fianza de validez y vigencia de la oferta económica por parte del **COMPRADOR**.

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.

Hotel de Turistas: Hotel de Turistas de Tingo María.

Oferta Económica: Es la declaración de voluntad incondicional, irrevocable y unilateral por la cual el COMPRADOR ofrece el precio que está dispuesto a pagar y el compromiso de inversión que está dispuesto a asumir por el Hotel de Turistas.

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

ANEXO N°3:

INVENTARIO DEL HOTEL DE TURISTAS DE TINGO MARÍA

Contiene:

- a. Copia literal de dominio.
- b. Inventario de bienes muebles.
- c. Servicio(s) telefónico del hotel.
- d. Relación de contratos.

Nota.-

CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

El Código Civil, en sus artículos N°s. 1704 y 1708 inciso 2, establece que, vencido el plazo del contrato, si el arrendatario no restituye el bien, el arrendador tiene el derecho a exigir su devolución. En caso de enajenación del bien inmueble arrendado, como no se encuentra inscrito ninguno de los contratos de arrendamiento, el nuevo propietario puede darlo por concluido.



000101

ANEXO N°4
MODELO DE FIANZA DE GARANTÍA DE VALIDEZ Y VIGENCIA DE LA OFERTA ECONÓMICA

Señores

CEPRI Hoteles de Turistas y/o Corporación Financiera de Desarrollo - COFIDE
Presente.-

Ref. Contrato de Compra-Venta del Hotel de Turistas de Tingo María

De nuestra consideración :

Por medio de la presente y a solicitud de nuestros clientes , constituimos fianza solidaria, irrevocable, incondicionada y de realización automática, por la suma de Sesenticuatro mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 64,000.00), para garantizar lo siguiente:

- a) La validez y vigencia de todos los términos y condiciones de la Oferta Económica durante todo el plazo a que obligan el Contrato de Compra-Venta del Hotel de Turistas de Tingo María suscrito con fecha 10 de setiembre de 1995.
- b) La cesión de posición contractual en el Contrato de Compra-Venta del Hotel de Turistas de Tingo María que deberá efectuar el Consorcio FINANTUR en favor de la persona jurídica constituida o por constituirse.
- c) El pago de la cuota inicial del Precio de Compra, la constitución de garantías y el fiel cumplimiento del Contrato de Compra-Venta del Hotel de Turistas de Tingo María en la oportunidad y forma previstas en dicho documento.

En consecuencia con lo anterior, queda entendido que la presente fianza se hará efectiva si existe cualquier incumplimiento por parte de nuestro cliente respecto de cualquiera de los eventos afianzados por nosotros de acuerdo a lo descrito en los literales a), b), y c) anteriores, bastando para el efecto únicamente una simple comunicación del CEPRI y/o COFIDE al Banco

El plazo de vigencia de esta fianza es del de de 1995 al ... de de 1995.*

Para honrar la presente fianza a favor de ustedes, bastará un simple requerimiento del CEPRI y/o COFIDE sin expresión de causa, efectuado por conducto notarial, y toda demora de nuestra parte para honrarla devengará un interés equivalente a la tasa máxima del LIBOR más tres por ciento (3%). La tasa del LIBOR será la establecida por el Cable Reuter diario que se reciba en Lima a las 11.00 a.m. de dicho día, debiendo devengarse los intereses a partir de la fecha en que sea exigido el honramiento de esta fianza.

En caso la fianza sea otorgada por un banco local cuya sede principal esté ubicada en la ciudad de Lima deberá incluirse lo siguiente:

"El requerimiento notarial deberá entregarse en nuestra oficina principal ubicada en, hasta lashoras."

En caso la fianza sea otorgada por un banco local cuya sede principal esté ubicada fuera de la ciudad de Lima, deberá incluirse lo siguiente:

"El requerimiento notarial deberá entregarse en nuestra agencia en la ciudad de Lima, ubicada en, hasta las horas."

Los términos utilizados en esta fianza tienen el mismo significado que los términos definidos en Contrato de Compra-Venta del Hotel de Turistas de Tingo María.

Atentamente,

- * El plazo de vigencia deberá ser de 90 días calendario.

ANEXO N°5

RELACIÓN DE EX-TRABAJADORES DEL HOTEL DE TURISTAS DE TINGO
MARÍA

1. Amadeo Julca, Valentín.
2. Balarezo Gonzáles, Yvis.
3. Bardales Torres, Jorge.
4. Epsidión Huamán, Félix.
5. Cruz Espinoza, María.
6. Isidro Rettis, Hilda.
7. Palacios Cabrera, Juan.
8. Ponce Noblejas Gregoria.
9. Puente Rafaele Manuel.
- 10 Satolaya Cachique, Wilma.
- 11 Villanueva I., Teodoro.

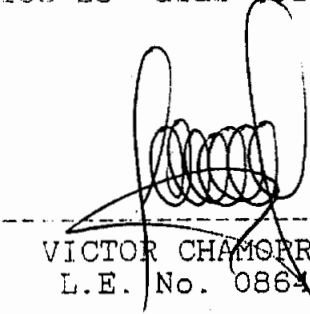
RUC No. 10891485

DECLARACION JURADA DE ACTIVOS FIJOS Y PASIVOS

En relación a la Compra y Venta del Hotel de Turistas de Tingo María declaro bajo juramento que los activos fijos y los pasivos que poseemos a la fecha de presentación de nuestra propuesta, correspondiente a dicha compra, asciende a las siguientes sumas, remitiendonos a nuestros libros contables y/o declaraciones de impuestos, para cualquier comprobación posterior:

ACTIVOS FIJOS : US\$ 260,590.00
PASIVOS : US\$ -----
PATRIMONIO : US\$ 260,590.00

En fe de lo cual suscribo el presente documento a los 25 días del mes de setiembre de 1995.



VICTOR CHAMORRO DIAZ
L.E. No. 08645568

J. J.

ADP

000105

**ANEXO N° 7
CRONOGRAMA DE PAGOS
CONSORCIO FINAN TUR**

UNIDAD HOTELERA : HOTEL DE TURISTAS DE TINGO MARÍA
SALDO A FINANCIAR : US\$ 178,500.00

TASA : 7.9375%
PERÍODO 5 años (1 año de gracia, sólo intereses)

CAPITAL : US\$ 178,500.00

CUOTA	VENCIMIENTO	SALDO	INTERESES US\$	AMORTIZACIÓN US\$	CUOTA VARIABLE US\$
1	06-abr-96	178,500.00	7,084.22	0	7,084.22
2	06-oct-96	178,500.00	7,084.22	0	7,084.22
3	06-abr-97	178,500.00	7,084.22	22,312.50	29,396.72
4	06-oct-97	156,187.50	6,198.69	22,312.50	28,511.19
5	06-abr-98	133,875.00	5,313.16	22,312.50	27,625.66
6	06-oct-98	111,562.50	4,427.64	22,312.50	26,740.14
7	06-abr-99	89,250.00	3,542.11	22,312.50	25,854.61
8	06-oct-99	66,937.50	2,656.58	22,312.50	24,969.08
9	06-abr-2000	44,625.00	1,771.05	22,312.50	24,083.55
10	06-oct-2000	22,312.50	885.53	22,312.50	23,198.03
			46,047.42	178,500.00	224,547.42

NOTA: Cronograma referencial de pagos. Tasa LIBOR al 06.10.95 de 5.9375% anual (información Reuter) + 2% adicional.
Sujeta a ser modificada cada semestre de acuerdo a la Tasa LIBOR del inicio del semestre.

ANEXO N° 8

MODELO DE FIANZA DE GARANTÍA DEL SALDO DEL PRECIO

Señores

Empresa Nacional de Turismo S.A. - ENTUR PERÚ Y/O Corporación Financiera de Desarrollo - COFIDE
PTE.-

Ref. Contrato de Compra-Venta del Hotel de Turistas de Tingo María

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 :..... DÓLARES AMERICANOS (US\$), para garantizar el
cumplimiento de la integridad de los términos, condiciones y estipulaciones
establecidos en el Contrato de Compra-Venta del Hotel de Turistas de Tingo María
suscrito con fecha (10 de setiembre de 1995).

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 9.1
CONTRATO DE COMPRA-VENTA CON FINANCIAMIENTO
PROGRAMA DE PROMOCION EMPRESARIAL
HOTEL DE TURISTAS DE: TINGO MARÍA
GARANTIA HIPOTECARIA EXTRANEGOCIO

1.0	Empresa	INVERSIONES TURISTICAS PERUANAS S. A.	
2.0	Predio	PREDIO URBANO EN REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL	
	Propietario	ROSE MARY REBORI TORO LIRA DE LOZADA	
	Ubicación	AV. DOS DE MAYO N° 1131, INT. B DISTRITO DE MIRAFLORES PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA.	
	Datos Reg. de Propiedad	As. 8, Fojas 182, Tomo 901, Registro de Propiedad Horizontal de Lima	
2.1	Propiedad Propia Descripción y Distribución	Condominio de una edificación multifamiliar de 3 viviendas de dos pisos Consta en la Planta Baja de: sala-comedor, escalera, cocina, comedor diario, baño de visita, patio interior- lavadero,. Escalera y puerta auxiliar. Planta Alta: Pasadizo, sala estar, baño, dormitorio, escritorio y cuarto de costura.	
	Especificaciones Técnicas	Estructura: Cimiento y sobrecimiento de concreto ciclópeo Columnas y vigas de amarre de concreto armado. Techo horizontal de concreto armado aligerado Muros de ladrillo de arcilla cocida y tarrajada. Pisos de loseta veneciana, cerámico y de cemento. Baños revestido de mayólica color con aparatos sanitarios blanco, sin tina Puertas y ventanas de madera. Vidrio transparente simple. Instalaciones eléctricas y sanitarias empotradas.	
		Area del Terreno m2	87,60
		Area Techada m2 (en los dos pisos)	168,00
2.2	Propiedad Común		
	Descripción	Terreno de acceso, áreas, aires . Derechos comunes del edificio como: Ingresos, circulaciones horizontales y verticales, instalaciones y servicios descrito en el Reglamento Interno de Propiedad Horizontal.	
		Porcentaje de la propiedad comunes	
3.0	Valor del Predio US\$	25 600,00	Fecha de Tasación 14. Set. 95
4.0	Tasador PROVIVIENDA S.A. Ing. Luis Zúñiga Remy Arq. Manuel Ferreyra Luque	V°B° COFIDE 	

ANEXO 9.2
CONTRATO DE COMPRA-VENTA CON FINANCIAMIENTO
PROGRAMA DE PROMOCION EMPRESARIAL
HOTEL DE TURISTAS DE: TINGO MARIA
GARANTIA HIPOTECARIA EXTRANEGOCIO

1.0	Empresa	INVERSIONES TURISTICAS PERUANAS S.A.	
2.0	Predio	PREDIO URBANO EN REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL	
	Propietario	MILAGROS CHAMORRO DIAZ	
	Ubicación	CALLE DE LAS MUSAS N° 199, DPTO. 402. EDIFICIO "CESAR VALLEJO" CONJUNTO HABITACIONAL TORRES DE SAN BORJA. DISTRITO DE SAN BORJA. PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA.	
	Datos Reg. de Propiedad	As. 1, FICHA 26 3645 Registro de Propiedad Horizontal de Lima	
2.1	Propiedad Propia	Departamento tipo flat, ubicado en el piso 4to. de un edificio multifamiliar de 18 pisos, sótano y azotea.	
	Descripción y Distribución	Consta en la Sala-comedor, kitchenette, dormitorio con su closet y baño.	
	Especificaciones Técnicas	Estructura: Zapatas, placas, columnas, muros de contención, caja de ascensor, escaleras y vigas de estructura apuntalada de concreto armado. Techo horizontal de concreto armado aligerado Muros de ladrillo de arcilla cocida y tarrajada. Pisos de cerámico y de cemento. Baños revestido de mayólica color con aparatos sanitarios blanco, sin tina Puertas y ventanas de aluminio. Vidrio transparente simple. Instalaciones eléctricas y sanitarias empotradas.	
		Area Techada m2	53,70
2.2	Propiedad Común		
	Descripción	Terreno, áreas, aires. Derechos comunes del edificio como: los ingresos, circulaciones horizontales y verticales, instalaciones y servicios descrito en el Reglamento Interno de Propiedad Horizontal.	
		Porcentaje de la propiedad comunes	
			1,018
3.0	Valor del Predio US\$	44 500,00	Fecha de Tasación 14. Set. 95
4.0	Tasador PROVIVIENDA S.A. Ing. Luis Zúñiga Remy Arq. Manuel Ferreyra Luque	Vº COFIDE 