



Congreso de la República



COMISION INVESTIGADORA ENCARGADA DE IMPLEMENTAR LAS
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES DE LAS INVESTIGACIONES
SOBRE LOS ACTOS DE CORRUPCIÓN COMETIDOS ENTRE 1990-2000

INFORME DE INVESTIGACIÓN

CASO: EL PROCESO DE PRIVATIZACIÓN DE LOS HOTELES DE TURISTAS EN EL PERÚ

DICTAMEN PRESENTADO POR EL CONGRESISTA RAFAEL REY REY

JULIO DEL 2003

SEÑOR PRESIDENTE DEL CONGRESO DE LA REPÚBLICA:

El congresista de la República que suscribe, miembro de la comisión investigadora de los actos de corrupción de la década de 1990 –2000, en lo que concierne al informe del caso de investigación sobre “ **El proceso de Privatización de los Hoteles de Turistas en el Perú**”. Presenta el siguiente dictamen:

1. Presentación

* Sobre el contenido del **primero y segundo párrafo** se debe señalar que la Comisión investigadora ha estudiado el caso del proceso de privatización de los hoteles de turistas que presenta una serie de incumplimientos en los compromisos de inversión y el pago de las cuotas financiadas mediante el Programa de Promoción Empresarial (PPE).

* Sobre lo expuesto en el **cuarto párrafo** el Proceso de Privatización de los Hoteles de Turistas, se realizó bajo el esquema de un “**Programa de Promoción Empresarial**”, el cual luego de ser aplicado evidencia el incumplimiento de algunos operadores privados en los compromisos de inversión, en las cuotas adeudadas al Estado Peruano y en pocas excepciones en ambos caso.

1.1.- Objetivos de la Comisión en relación con este caso

- a) Analizar las decisiones y medidas adoptadas entre 1993 y 1995 para implementar el proceso de privatización de los Hoteles de Turistas y su desenvolvimiento económico post- privatización.
- b) Verificar el cumplimiento de los compromisos establecidos en el contrato de compra-venta de los Hoteles de Turistas que fueran propiedad del Estado Peruano.
- c) Analizar la responsabilidad de las distintas instituciones como entes encargados de velar por los intereses del Estado Peruano dentro del proceso de privatización en cuestión.
- d) Establecer las recomendaciones en este caso.

1.2.- Procedimiento seguido por la Comisión

Sobre el **primer párrafo**, cabe referir que el **“PROGRAMA DE PROMOCION EMPRESARIAL”** fue creado con el propósito de incentivar la participación en el Proceso de Privatización de personas naturales peruanas o de empresas que contaran con capitales peruanos. Casualmente la constitución de este incentivo de inversión se dio como consecuencia del reiterado reclamo de muchos Congresistas entre los que se encontraba el Sr. Javier Diez Canseco, quienes aducían que el marco dado para las privatizaciones era injusto puesto que este brindaba mayores beneficios a los inversionistas extranjeros en lugar de dárselos a los inversionistas peruanos.

Es pues en razón de estas y otras consideraciones que la **“COPRI”**; en el ánimo de poder brindar beneficios a los inversionistas nacionales; creó el **“Programa de Promoción Empresarial”**, para que de esta manera todos los inversionistas peruanos pudieran participar en el proceso de inversión privada en turismo, mediando para ello las siguientes condiciones: mediante el pago del precio de la venta de acciones o activos de los hoteles en cuotas y en compromisos de inversión y no el pago al contado como eran las condiciones dadas para los inversionistas extranjeros.

1.3.- Metodología de Trabajo

La Comisión Investigadora ha buscado sustancialmente recopilar y organizar la información obtenida de:

- La Comisión de Promoción de la Inversión Privada – COPRI
- Comité Especial de Privatización de los Hoteles de Turistas – CEPRI
HOTELES DE TURISTAS
- Corporación Financiera de Desarrollo - COFIDE.
- Contraloría General de la República
- Superintendencia Nacional de Registros Públicos - SUNARP.
- La Superintendencia Nacional de Administración Tributaria - SUNAT

2. Antecedentes proceso de privatización

2.1 Perfil de las empresas propietarias de los hoteles de turistas en el año 1993

Empresas Regionales	Características	Empleados	Hoteles	Paradores
Entur Perú	Fue constituida en el año 1964 . Poseía los derechos sobre 25 hoteles de turistas.	881	25	5
EMTURIN	Constituida en el año 1990. Sus principales activos surgen de la transferencia de activos de ENTUR. Se le transfirió el servicio de transporte a la ciudadela de Machu Pichu.	154	6	2
ERTUR	Constituida en el año 1991. Sus principales activos surgen de la transferencia de activos de ENTUR a la Región Libertadores Wari	77	1	0
Empresa regional de turismo Kuelap	Constituida en el año 1991. Sus principales activos surgen de la transferencia de activos de ENTUR a la Región Nor Oriental del Marañón	81	1	0

2.2 Marco legal que autoriza las privatizaciones

a) RS 266-93-PCM. Se incluye a ENTUR en el proceso de promoción de la inversión privada y se Constituye el CEPRI que llevará a cabo el proceso. Este comité tenía los siguientes miembros :

- Presidente : Alonso Rey Bustamante
- Miembros : Alfonso Costa Costa , Ricardo Capurro Trucios

La instalación del Comité se realiza el 9 de julio de 1993 en presencia del Director Ejecutivo de Copri, Sr. Carlos Montoya Macedo. Durante los meses de julio, agosto y setiembre de ese año se realizó el levantamiento de información de las empresas, así como la elaboración del plan de trabajo y el plan de promoción

- b) RS 319-93-PCM. Las empresas regionales se incluyen en el proceso de promoción de la inversión privada.
- c) RS 481-93-PCM Se ratifica el acuerdo de la COPRI mediante el cual se establece que las modalidades para llevar a cabo el proceso de promoción de la inversión privada serían la venta de activos y concesión, tal como lo establece el artículo 2 del DL 674.

2.3 Presupuesto del CEPRI

El presupuesto global designado a la CEPRI luego de 11 reajustes fue de 2,86 millones de dólares. (Cuadro°1)

Cuadro°1
Ampliaciones del presupuesto del CEPRI

Nº	Oficio de aprobación COPRI	Fecha	Monto aprobado US\$
1	1103/93	29/09/93	160,300
2	0043/94	07/01/94	468,084
3	0223/94	28/01/94	551,801
4	0522/94	19/03/94	552,701
5	0562/94	29/03/94	730,501
6	1294/94	22/06/94	883,205
7	1793/94	31/08/94	935,705
8	2212/94	18/10/94	839,951
9	2699/94	07/12/94	918,480
10	0694/95	03/04/95	1,010,563
11	1688/95	09/08/95	2,845,589
12	1932/95	18/09/95	2,859,039

Fuente: Libro Blanco CEPRI

2.4 Financiamiento

El financiamiento provino del Fondo de Privatizaciones – FOPRI en todas sus líneas presupuestarias.

2.5 Reestructuración de las empresas

- a) Saneamiento legal de activos

Se tuvo como objetivo el saneamiento legal de cada uno de los activos de las empresas a fin de agilizar su transferencia. Se vieron temas como titulación, cargas o gravámenes. Para ello se contrató al estudio de abogados La Hoz, De la Flor & García Montufar.

La duración del contrato con el estudio sería de nueve meses y el objetivo era realizar un informe legal sobre los títulos de propiedad de las cuatro empresas hoteleras. El costo de este proyecto ascendió a 33 mil dólares americanos.

Las propiedades de las empresas hoteleras se encontraban en una situación patrimonial confusa y heterogénea. Se tenía inmuebles en las siguientes condiciones:

- Inmuebles con titulación completa e inscritos
- Inmuebles con propiedad acreditada y titulación completa pero no inscritos
- Inmuebles a los que les faltaba declaratoria de fábrica
- Inmuebles en posesión de terceros
- Inmuebles en los que ENTUR Perú era arrendatario
- Inmuebles arrendados a terceros

b) Racionalización de personal

Habiéndose establecido la estrategia de privatización bajo las modalidades de venta de activos y concesión, se dio la oportunidad al personal de cada uno de estos hoteles a transferirse para trabajar en las nuevas empresas que se formen. Por ello, el CEPRI elabora el programa de renuncia con incentivos.

El 4 de Octubre de 1994 se aprueba el plan de cese voluntario del personal. Se acuerda remitir estos programas a COPRI para su aprobación y la expedición de un Decreto Supremo para el inicio de los mismos. Mediante cartas del 5 y 14 de octubre se comunica a cada uno de los directorios de las empresas los lineamientos del programa de ceses voluntarios. El 15 de Noviembre se lleva a cabo una reunión con los representantes de los trabajadores para que ellos formulen sus cuestionamientos respecto al programa y den sus opiniones y sugerencias. Los días 10 y 12 de Diciembre se aprueba el programa de cese voluntario en sesiones del CEPRI; este programa incorporaba las sugerencias de los representantes de los trabajadores. El día 13 de diciembre se elevaba a COPRI el mencionado documento, además de un pedido de ampliación de los montos de pago de los beneficios sociales de 6 millones de dólares a 7, 2 millones.

Entre los meses de Marzo y Abril se realizan las primeras transferencias, estas fueron de 12 hoteles de turistas en la primera subasta. Los respectivos trabajadores hicieron efectiva su renuncia estatal y firmaron contrato con los adjudicatarios de las nuevas empresas.

Mediante este mecanismo el 99% de los trabajadores que laboraban en los distintos hoteles de turistas se acogió al programa de incentivos y renunció voluntariamente al Estado. Luego, la mayoría de este personal fue contratado por

los nuevos propietarios, según las condiciones que se establecieron explícitamente en los contratos de privatización.

c) Saneamiento económico financiero

Otras medidas importantes que se tomaron antes de la venta de los hoteles estaban destinadas a colocarlos en una situación más atractiva para los inversores. Este proceso de saneamiento previo significó importantes montos de inversión para el Estado.

El 21 de marzo de 1995 en sesión del CEPRI se consideró conveniente provisionar fondos para el saneamiento económico financiero de las empresas a fin de llevar a acabo el proceso de privatización de las mismas.

El monto autorizado por COPRI, el 17 de abril del mencionado año, ascendió a 9,19 millones de dólares. Debido a la situación de los pasivos y la cotización de las restauraciones de las obras de arte se pide a COPRI la autorización para ampliar el monto designado a 9,24 millones de dólares, como se muestra a continuación:

Cuadro2:Saneamiento financiero

Hotel	Saneamiento financiero (US\$)
Abancay	210,700
Arequipa	827,458
Ayacucho	833,002
Cajamarca	234,670
Camaná	207,760
Cusco	95,193
Chala	195,020
Chiclayo	926,333
Huancavelica	51,336
Huánuco	115,821
Huaytara	38,710
Isla Esteves	1,335,684
Juliaca	358,190
Macchu Picchu ruinas	283,875
Marca del hotel de turistas	9,070
Nasca	567,751
Paca	54,096
Pto Maldonado	133,133
Tacna	976,701
Tarapoto	299,390
Trujillo	750,038
Tumbes	303,443
Urubamba	214,865
Zorritos	66,640
Total	9,248,879

Otro dato importante en el proceso de saneamiento económico es el aporte que realizó FONAFE a ENTUR Perú por un monto de 442 mil dólares. Este aporte se designó para la restauración y mantenimiento de 17 hoteles de turistas. Se cuenta con la participación del Consejo Nacional de Desarrollo.

En lo que respecta a las deudas tributarias las empresas presentaron sus respectivas deudas al 31 de Agosto de 1994, estas ascendían a un monto de 5,34 millones de soles (aprox. US\$ 2.5 millones). El pago de estas deudas esta incluido en el proceso de saneamiento financiero e inversiones que realizó el Estado en las unidades operativas previo a su venta. Podemos observar el desagregado de las deudas en el siguiente cuadro:

Cuadro°3
Relación de Deudas de las empresas hoteleras
En Nuevos soles

Empresa/ rubro	Beneficios sociales	Gobierno Central	Municipalidad	Total deuda empresa
ENTUR	1,784,303	2,343,142	127,123	4,254,568
EMTURIM	201,235	69,885	10,716	281,836
ERTUR	303,084	70,436	2,533	376,053
KUELAP	210,055	197,725	18,937	426,717
Total rubro	2,498,677	2,681,188	159,309	5,339,174

Fuente : Libro Blanco CEPRI

3 Valorización de las empresas

La estrategia de privatización era vender los hoteles como unidades operativas en marcha. El proceso de valorización se realizaría en cuatro etapas que se definieron antes de iniciarse el concurso para el asesoramiento. CEPRI definió las etapas de la siguiente manera:

- Diagnóstico : Determinación de la situación general de cada uno de los establecimientos de hospedaje de propiedad estatal, así como de las empresas encargadas de la administración. Se incluirían tanto aspectos de comercialización como operativos
- Estudio de mercado: Se determinaría la demanda potencial de cada establecimiento de hospedaje con una proyección a diez años teniendo como premisas las pautas dadas en el diagnóstico.
- Pronóstico de ingresos y egresos: se trata de obtener la rentabilidad de los establecimientos proyectada a diez años, tomando como premisa que las acciones recomendadas en el diagnóstico y el estudio de mercado se ejecutarán en el menor plazo posible.
- Diseño y definición de las estrategias de venta

3.1 Consorcio encargado de la valorización y promoción de las unidades operativas

Mediante acuerdo de 14 de febrero de 1994, COPRI autoriza al CEPRI a contratar mediante concurso por invitación una empresa que se encargue de la valorización y promoción. En el mencionado concurso solo pueden intervenir aquellas empresas que hayan recibido invitación

El 11 de abril del mismo año se aprueban las bases del concurso y el modelo de contrato. Para esta fecha existían 36 empresas interesadas en realizar el estudio debido a los importantes honorarios que recibiría el consorcio. Estos estaban dados por un honorario fijo de 250 mil dólares americanos o un honorario por éxito que representaría el 0.027 % del precio de transferencia de cada uno de los activos en venta. Se tomaría el honorario mayor dependiendo del grado de éxito de las transferencias.

El 16 de Mayo presentan sus ofertas técnicas y económicas dos consorcios en presencia de notario público. El 18 de mayo se adjudica la buena pro al consorcio Ernst & Young y Kidder , Peabody & Co. Entre los meses de Junio y julio el consorcio se encarga de levantar información sobre el mercado hotelero en cada comunidad en la que se encuentran los Hoteles de Turistas, así como los resultados de las operaciones de cada hotel y el entorno hotelero peruano.

a) Condiciones de las empresas en julio de 1994

ENTURPERU

- La generación de caja en el año 1993 ascendió a 257 mil dólares
- La empresa no contaba con contabilidad de costos, toda la información se recibía de Lima, donde se realizaba la contabilidad.
- Los indicadores hoteleros utilizados por el consorcio fueron los principales usados por la industria hotelera internacional
- Los servicios de alojamiento representaban 53,4% del total de servicio lo cual representaba un 6,6% menos del promedio sudamericano y un 3,3% del promedio internacional. Este indicador revela que la estructura de ingresos era adecuada, pero el bajo grado de ocupabilidad no hacía que esto se tradujera en rentabilidad.
- La ocupación promedio de la empresa para el año 93 era 28,4% y la tarifa promedio para el mismo año ascendía a US\$ 26,51 lo cual era 32% más baja que el promedio sudamericano
- Las ganancias departamentales ascendieron a US\$ 2884 (año 93) por cuarto disponible lo cual representa 47% del rendimiento promedio latinoamericano y solo 13% del promedio internacional

Cuadro°4
Balance General ENTUR Perú
En Nuevos soles

Clase/ año	93	92	91
Activo Corriente	1,375,810	996,859	1,309,168
Inversiones en valores	171,060	171,060	170,933
Inmueble maquinaria y equipo	29,120,562	34,083,773	32,302,853
Otros Activos	0	200,194	248,613
Total Activo	30,667,432	35,451,886	34,031,567
Pasivo Corriente	1,341,695	1,126,220	729,056
Provisión para beneficios social	1,018,789	1,402,536	1,411,805
Total Pasivo	2,360,484	2,528,756	2,140,861
Capital Social	18,543,719	18,543,719	18,543,719
Utilidades retenidas	9,763,229	14,379,411	13,345,987
Total patrimonio	28,306,948	32,923,130	31,889,706
Total Pasivo y Patrimonio	30,667,432	35,451,886	34,030,567
Ratios			
Prueba Acida	0.68	0.58	1.8
Liquidez	1.03	0.89	1.18
Rentabilidad sobre activos tot	Negativa	4.24%	Negativa
Rentabilidad sobre patrim. neto	Negativa	4.56%	Negativa
Flujo neto de caja	257,309	-87,165	-359,468

Fuente: Libro Blanco CEPRI

- La empresa se encontraba ejecutando un plan de inversiones de 442 mil dólares con fondos del FONAFE. Se priorizaron inversiones en mantenimiento.
- Los estados financieros mostraban insuficiencia para los programas de inversiones.
- Existía el problema de concentración de funciones debido a la falta de control interno.
- Los presupuestos se limitaban a las operaciones de los hoteles y de la administración central y se elaboraban de acuerdo a las directivas del CONADE
- El promedio de remuneraciones se muestra en el siguiente cuadro:

Cuadro°5
Remuneración promedio, trabajadores ENTUR Perú

Personal	Numero de personal	Promedio remuner S./
Gerente general	1	1013
Gerente de área	7	800
Jefe de División	6	456
Jefe de Dpto	13	384
Supervisor	13	340
Servicios Adm	41	260

Fuente: Libro Blanco CEPRI

- Se había establecido un sistema de gerencia por objetivos, el problema consistía que las empresas no tenían la autonomía para formular sus metas administrativas solo podían proponerlos
- No se tenía una identificación a nivel de consumidor
- Para el año 93 se contaba con un personal de 838 trabajadores. La empresa en los años 91 y 92 había sufrido reducciones de personal del orden del 9,9% y 12,98% respectivamente
- La estructura de la demanda al momento del estudio realizado por el Consorcio era 84,4% de demanda doméstica y 15,6% internacional.

EMTURIN

- Los flujos netos de caja para el año 93 fueron negativos en US\$40 mil a pesar de obtener utilidad equivalente a aproximadamente a US\$ 35 mil. Esta diferencia se debió a cargos por depreciación del orden de US\$ 50 mil.
- Los ratios de ocupabilidad de los Hoteles asciende a 35,4% lo cual es inferior 16% al promedio sudamericano pero superior en 7% a los ratios mostrados por ENTUR Perú
- Los servicios de alojamiento representaban 26,8% del total de servicio lo cual representaban un 99,3% por debajo del promedio de ENTUR Perú y un 112,3% por debajo del promedio sudamericano
- La ocupación promedio para el año 93 ascendía A 35,4% y la tarifa promedio fue de US\$ 12,4 lo cual representaba 113% menos que el promedio de los hoteles de ENTUR Perú y 182% más baja que el promedio sudamericano
- Las ganancias departamentales ascendieron a US\$ 2463 por cuarto disponible; es decir, un 40% del rendimiento promedio sudamericano y un 85% del promedio de ENTUR Perú
- Los estados financieros muestran ratios positivos y favorables para esta empresa

Cuadro⁶
Balance General EMTURIN
En Nuevos soles

<u>Base año</u>	91	92	93
Activo Corriente	361,600	265,542	234,838
Inmuebles Maquinaria y equipo	2,511,258	2,247,466	2,297,527
Total Activo	2,872,858	2,513,008	2,532,365
Pasivo Corriente	228,411	247,368	234,838
Provisión para beneficios social	219,338	181,183	258,107
Total Pasivo	447,749	428,551	492,945
Total Activos netos	2,425,109	2,084,457	2,039,420
Ratios			
Prueba Acida	0.92	0.69	0.63
Liquidez	1.58	1.07	1.00
Rentabilidad sobre activos tot	1.20%	1.23%	7.50%
Rentabilidad sobre activo neto	1.43%	1.49%	9.31%

Fuente: Libro Blanco CEPRI

- La empresa se encontraba ejecutando en el año 94 un plan de reparaciones y /o remodelación. El presupuesto destinado a este plan ascendía a 379 mil dólares los cuales se cubrirían con fondos propios
- La empresa no presentaba deudas a largo plazo.
- El promedio de remuneraciones se muestra en el siguiente cuadro :

Cuadro°7
Remuneración promedio, trabajadores EMTURIN

Personal	Número de personal	Promedio remuner.S./
Gerente general	1	1078
Gerente de área	2	850
Jefe de División	2	765
Jefe de Dpto	6	318
Servidores adm	21	280

Fuente: Libro Blanco CEPRI

- El número de trabajadores disminuyó el año 92 y 93 en 12,2% y 14,6 % respectivamente
- La estructura de la demanda al momento del estudio realizado por el Consorcio era 73% de demanda doméstica y 27% internacional
- Actitud pasiva en cuanto a la promoción del alojamiento

ERTUR

Se encargaba de la administración del Hotel de turistas de Trujillo. No se contaba con información financiera hasta el momento de la elaboración del diagnóstico por ello no se realizó un análisis detallado de la empresa.

ERTUR- KUELAP

Se encargaba de la administración del Hotel de turistas de Chiclayo. No se contaba con información financiera hasta el momento de la elaboración del diagnóstico por ello no se realizó un análisis detallado de la empresa

3.2 Estudio de Valorización

La valorización de los hoteles de turistas realizada por el consorcio Ernst & Young y Kidder, Peabody & Co ascendió a US\$47,29 millones.

Esta valorización se efectuó con el método de flujo de caja descontado, tomándose en cuenta los resultados financieros correspondientes a los años 91, 92 y 93. Los ingresos de cada hotel fueron estimados en función al resultado del análisis de la demanda de los servicios hoteleros y estuvieron respaldadas en proyecciones que realizó el Consorcio para los años 94 a 97.

Para propósitos de la valorización se utilizó la siguiente estructura de impuestos que se encontraba vigente para el año 93:

- Impuesto a la renta: 30% del flujo de caja menos la depreciación anual
- Impuesto al activo: el 2% sobre el valor de libros neto

Sobre lo afirmado en el **cuarto párrafo**, debo indicar que los beneficios tributarios para las empresas de servicios de hospedaje de acuerdo al Decreto Legislativo 780, solamente eran de cinco años para las empresas que se constituían fuera de la provincia de Lima y Callao, como por ejemplo en Ayacucho; sin embargo para las que si se constituían dentro de las provincias de Lima y Callao el beneficio tan solo les alcanzaba a un período de dos años.

3.3 Definición de Bandas

Para la realización de una venta más organizada, los hoteles fueron separados por el consorcio en tres bandas en función de sus tarifas, número de habitaciones y ocupabilidad.

Los hoteles correspondientes a la primera banda contaban con un promedio de 73 habitaciones por hotel, 32% de nivel promedio de ocupación anual y tarifas promedio de \$ 28 dólares por habitación en el año 1993. Los principales hoteles en esta banda eran el de Chiclayo, Isla Esteves (Puno) y Arequipa que contaban con 128, 126, 80 habitaciones, respectivamente y su precio base fue de US\$33,28 millones.

Los hoteles correspondientes a la segunda banda contaban con un promedio de 33 habitaciones, 32% de nivel promedio de ocupación anual y una tarifa promedio de 18 dólares por habitación en el año 1993. Los principales hoteles en esta banda fueron los de Huancayo, Urubamba y Tingo María.

Finalmente, la banda Turística Especial solo contaba con tres Hoteles, pero su valor en ubicación y atractivo turístico determinaron su venta en una banda aparte. En el siguiente cuadro se pueden observar los hoteles que conformaban esta banda, sus tarifas promedio y su valorización:

Cuadro°8
Descripción de Hoteles banda turística especial

Hotel	Número de habitaciones	Tarifa promedio (Us\$)	Valorización (Millones de Us\$)
HT de machu picchu	32	13.34	2.13
Albergue Macchu picchu	65	66.71	0.19
Seminario san Antonio de Abad	110	112.07	4.99

Fuente: Libro Blanco CEPRI
Elaboración : Area de Estudios económicos - CIP

4 Promoción y publicidad

La promoción se llevó a cabo mediante trato directo con cada uno de los potenciales postores. El consorcio encargado de la valuación de los hoteles fue el mismo que tuvo a su cargo la promoción y captación de postores para las subastas.

A fin de atraer a los inversionistas se publicó un memorandum informativo que especificaba los atractivos del sector turístico en el Perú, así como un informe sobre los hoteles de turistas. El documento fue distribuido a partir del 12 de setiembre de 1994.

Se llevaron a cabo diversas conferencias y reuniones a fin de atraer a los inversionistas. Estas campañas generaron los siguientes resultados:

Cuadro°9
Número de inversionistas en las subastas

Subasta	Inversionistas Nacionales	Inversionistas extranjeros
Primera	177	53
Segunda	142	4
Tercera	21	1
Cuarta	2	0
Quinta	3	0
Inmuebles y paradores	37	0
Total	382	58

Fuente: Libro Blanco CEPRI

Elaboración : Area de Estudios económicos - CIP

Pocos días antes de presentar la estructura de costos de la primera subasta se realizaron reuniones con inversionistas con efectos de sondear el mercado y los posibles postores. Los inversionistas visitados fueron:

- Argos: Interesados en adquirir hoteles en la zona de Cuzco
- Hotel Pardo: Interesado en participar como parte de un consorcio para participar en los procesos de subasta
- Graña y Montero
- Interinvest: Interesados en la compra de los hoteles de Cuzco, Arequipa, Macchu Picchu y posiblemente Isla Esteves.
- ARAMSA: quienes estaban sosteniendo conversaciones con dos grupos chilenos a fin de participar como consorcio en las subastas
- Citibank, quien Asesoraba a un inversionista extranjero interesado en la compra de algunas unidades. Preguntó sobre la posibilidad de cancelar algunos pagos con papeles de deuda
- Hotel El Olivar
- Morgan Grenfell: Representantes de SITUR en el Perú. Interesados en la compra de los hoteles como cadena

Un hecho importante es que la mayoría de las compañías internacionales solo estaban interesadas en participar en el mercado latinoamericano a través de franquicias, aunque se manifestaron también a favor de la formación de consorcios. Se contactaron las siguientes compañías de prestancia internacional:

- Choice International Hotels.
- Forté Travelodge: requirió que un acuerdo de confidencialidad le sea enviado. Mostró interés en el proceso de privatización.
- Holiday Inn: Mostró interés en el proceso pero prefería realizar una visita a cada una de estas propiedades.
- La Quinta Inns: interesado en el proceso y manifestó su participación conjunta a un inversor local.
- Marriot: Interesado en participar pero a través de un consorcio
- Motel 6
- Radisson: Manifestó haber visitado las propiedades en venta. Interesado en el Seminario San Antonio de Abad pero creen que el hotel necesitaría una inversión de 6 millones de dólares para tenerlo en condiciones operativas óptimas

Otra forma de promoción que se utiliza para atraer inversionistas fue la asistencia a eventos internacionales donde se reúnen diversos empresarios hoteleros. Es así como el 5 y 7 de junio tanto el Presidente del CEPRI como el secretario ejecutivo adjunto de PROMPERU (Sr. Franco Giuffra) participan en la Conferencia Internacional de la Industria hotelera realizada en New York.

También por acuerdo CEPRI decide participar en el evento Technohotel 94 que se realizó en la ciudad de Santiago entre el 4 y 7 de Agosto.

5. Proceso de subastas

Las subastas se llevaron a cabo bajo la modalidad de sobre cerrado y permitió transferir al sector 45 activos de propiedad de las empresa por un monto de 47,37 millones de dólares y un compromiso de inversión de 22 millones de dólares a realizarse en el plazo de tres años. Debido a la naturaleza de los bienes se realizaron dos tipos de subastas: bienes hoteleros o unidades operativas y bienes no hoteleros.

Para mayor información a los postores sobre cada uno de los hoteles se puso al servicio de los mismos la posibilidad de ingresar a la Sala de Datos, es en este lugar se encontraban los estudios de diagnóstico y valuación realizados por el Consorcio. El costo del ingreso ascendía al monto de Mil dólares americanos. Esta sala estuvo abierta para los postores desde setiembre del año 94 hasta un día antes de la primera subasta.

5.1 Primera Subasta Internacional

a) Bases

Fueron aprobadas el 7 de Noviembre de 1994. Entre las características que estas presentan tenemos:

- Presentación de una carta fianza por 10 mil dólares que garantizaba la presencia del postor en el acto de subasta
- Descuento de precio base para las que constituyan cadenas
- Restricción para la venta a extranjeros de los Hoteles de Tumbes y Tacna debido a disposición constitucional
- Aplicación de financiamiento a través del programa de promoción empresarial

En el documento de las bases para que se pudiera realizar una impugnación del proceso de subasta era necesario contar con una carta fianza de US\$ 50 mil con un plazo de vigencia a 30 días

b) Resultados

Las propuestas económicas eran evaluadas tomando en consideración el monto del precio a pagar y el valor presente de los compromisos de inversión. El valor final de cada propuesta económica fue el 100% del monto a pagar y el 25% del valor presente de los compromisos de inversión. Se usó una tasa de descuento del 16%.

El acto de subasta se llevo a cabo en dos actos públicos el 24 y 27 de enero de 1995. Se presentaron 20 postores de los cuales uno no asistió (Profesionales Asociados S. A.)

Los resultados fueron la adjudicación de 19 hoteles, el monto recibido por la venta de estos asciende a un total de 25,29 millones de dólares. Además de un compromiso de inversión de 16,29 millones de dólares.

Cuadro°10
Resultados de la primera subasta

N°	Unidad en venta	Precio base	Precio ofrecido	% Favor precio base	Adjudicatario	Compromiso de inversión	Oferta como meta
1	Macchu Picchu ruinas	1,693,000	2,112,222	25%	Perú Hotel SA	1,184,303	3,926,524
2	San Antonio de Abad	2,800,000	4,507,777	61%	Perú Hotel SA	5,520,960	10,028,737
3	Arequipa	1,983,000	2,186,150	10%	Cia Urbana Montevideo	638,649	2,824,799
4	Ayacucho	689,000	850,002	23%	Invertur	520,041	1,370,043
5	Cajamarca	442,000	620,000	40%	Cia Sta Patricia	310,000	930,000
6	Isla Esteves	2,780,000	3,523,333	27%	Perú Hotel SA	2,025,755	5,554,649
7	Machu Picchu pueblo	190,000	750,000	295%	Perú Hoteles y Restaurants	405,400	1,155,400
8	Nasca	853,000	1,500,000	76%	Invertur	647,272	2,147,274
9	Trujillo	2,991,000	3,135,550	5%	Cia Urbana Montevideo	985,293	4,120,843
10	Abancay	208,000	215,000	3%	Julio Azurín	225,000	440,000
11	Huánuco	191,000	306,000	60%	Conсор. San Martín	60,000	356,000
23	Juliaca	311,000	366,600	18%		500,000	365,500
13	Moquegua	387,000	390,000	1%	Cons. Argos	210,200	600,000
14	Tarapoto	284,000	305,500	8%	Willy Costa de Mendoza	105,000	410,500
15	Urubamba	375,000	635,000	69%	E.Noriega Wagner	600,000	1,235,000
29	Albergue Cusco	151,000	251,500	67%	Transandina del Perú	64,448	315,943
16	Pto Maldonado	119,000	135,850	14%	Promotora Turismo del Cuzco	300,000	435,850
17	Tacna	2,659,000	2,700,002	2%	Invertur	1,782,001	4,482,003
18	Tumbes	784,000	801,700	2%	Conсор. Costa del sol	205,000	1,006,700

* Se encuentra en valores corrientes

Fuente: Libro Blanco CEPRI

Elaboración : Area de Estudios económicos – CIP

5.2 Segunda Subasta Internacional

a) Bases

Las bases y precios base para la segunda subasta fueron aprobados por COPRI en sesión del 30 de enero de 1995. Entre las características que estas presentan tenemos:

- Presentación de una carta fianza por 10 mil dólares que garantizaba la presencia del postor en el acto de subasta
- Firma del contrato con anterioridad a la subasta
- Descuento de precio base para las que constituyan cadenas
- Restricción para la venta a extranjeros de los Hoteles de Tumbes y Tacna debido a disposición constitucional
- Aplicación de financiamiento a través del programa de promoción empresarial (70% del monto ofertado)
- Diferente estructura de venta
- Rebaja hasta en un 15% de los precios de venta
- Inclusión de los paradores de Huarmey, Santa Rosa de Quives, Zorritos y Andahuaylas

b) Resultados

El acto de subasta se llevo a cabo en dos actos públicos el 7 y 10 de marzo de 1995. Se presentaron 32 postores. Los resultados fueron la adjudicación de 14 hoteles, cuyo monto de ingresos totales ascendieron a 17,5 millones de dólares más un compromiso de inversión de 4,54 millones de dólares.

Cuadro°11
Resultados de la segunda subasta

Nº	Unidad en venta	Precio base	Precio ofertado	% Mayor precio base	Adjudicatario	Compromiso de inversión	Oferta como medida
1	Zorritos	62000	68,000	10%	Balazar H. Manuel	12,517	80,517
2	Chimbote	1355000	3,300,000	144%	Cia Distribuidora SA	660,000	3,960,000
3	Ica	2010000	3,500,000	74%	Cia Distribuidora SA	750,000	4,250,000
4	Cadena Huaraz Monterrey	1,523,000	3,300,000	117%	Cia Distribuidora SA	660,000	3,960,000
5	Iquitos	616000	1,200,000	95%	Cia Distribuidora SA	250,000	1,450,000
6	Huancayo	550000	1,000,000	82%	Cia Distribuidora SA	250,000	1,250,000

7	Huancavelica	200000	218,100	9%	Cons. Andina de Inversiones	43,620	261,720
8	Ilo	762000	850,663	12%	Cons. Corp. Pesquero Ilo Pesq. María	350,000	1,200,663
9	Moyobamba	200000	345,678	73%	Cons. Gonzales Marchant	180,000	525,678
10	Piura	1518000	2,292,180	51%	Cons. Portales	594,648	2,886,828
11	Tarma	479000	723,290	51%	Cons. Portales	487,638	1,210,928
12	Sta Rosa de Quives	185000	200,575	8%	Hur. Tuc Hoteles Sa	50,000	250,575
13	Pucallpa	320000	500,000	56%	Petrogaker SRL	250,000	750,000

**Se encuentra en valores corrientes*

Fuente: Libro Blanco CEPRI

Elaboración : Area de Estudios económicos – CIP

5.3 Tercera Subasta Internacional

a) Bases

Las bases y precios base para la segunda subasta fueron aprobados por COPRI en sesión del 17 de abril de 1995. Entre las características que estas presentaron se incluyen las mencionadas para las anteriores subastas a excepción de lo siguiente:

- Estructura de venta
- Precios base reducidos hasta en un 15%
- Exclusión de los paradores de Huarney y Andahuaylas que fueron declarados desiertos en la anterior subasta

La documentación fue casi la misma entregada en la segunda subasta.

b) Estructura de ventas

Se vendieron dos unidades, los hoteles de Chiclayo y Tingo María . Se vendieron como unidades individuales

c) Programa de promoción empresarial

Se mantienen los lineamientos de la segunda subasta

d) Resultados

El acto de subasta se llevo a cabo en dos actos públicos el 17 y 19 de mayo de 1995. Se presentaron 2 postores, la firma Inversiones Turísticas del Norte presenta de manera extemporánea su propuesta por lo que no es tomada en cuenta. Los resultados fueron la adjudicación del Hotel de turistas de Chiclayo por un valor de 3,33 millones de dólares y un compromiso de inversión que ascendía a

2 millones de dólares. El pago se hará efectivo mediante el programa de promoción empresarial.

5.4 Cuarta Subasta Internacional

a) Bases

Las bases y precios base para la segunda subasta fueron aprobados por COPRI en sesión del 22 de mayo de 1995. Entre las características que estas presentaron se incluyen las mencionadas para las anteriores subastas a excepción de los precios base reducidos hasta en un 15%. La única entidad subastada fue el Hotel de Turistas de Tingo María. El hotel presentaba un problema con invasores que ocupaban el 5% del terreno.

La documentación fue casi la misma entregada en la primera subasta y el precio base del hotel ascendía a US\$476,5 mil.

* Sobre lo afirmado en el **acápito b)**, se debe tener en cuenta que el acto de subasta no fue **declarado nulo**, como lo señala el dictamen en mayoría sino **"desierto"**, en razón de la ausencia de postores.

5.5 Quinta Subasta Pública

a) Bases

Las bases y precios base para la quinta subasta fueron aprobados por COPRI en sesión del 12 de junio de 1995. Entre las características que estas presentaron se incluyen las mencionadas para las anteriores subastas a excepción de los precios base reducidos hasta en un 15%. La única entidad subastada fue el Hotel de Turistas de Tingo María. La documentación fue casi la misma entregada en la cuarta subasta

* Sobre lo afirmado en el **acápito b)**, se debe tener en cuenta que el acto de subasta no fue **declarado nulo**, como lo señala el informe en mayoría sino **"desierto"**, en razón de la ausencia de postores.

5.6 Transferencia directa del Hotel de Turistas de Tingo María

Al realizarse la cuarta y quinta subasta sin éxito se acordó invitar a todas las personas interesadas en el mencionado hotel para que hicieran propuestas de compra bajo las condiciones de la quinta subasta y con el programa de promoción empresarial. Así el 29 de Agosto se procede a la venta directa del hotel al Consorcio Finantur.

6. Programa de promoción empresarial

En lo que respecta al programa de promoción empresarial se establecen las premisas en reuniones con funcionarios del COPRI (Ernesto Mitsumasu y Cesar Gonzales) los días 24 y 28 de Noviembre de 1994. El 1 de Diciembre de ese año el CEPRI aprueba el programa de promoción empresarial para los hoteles de turistas. Probank fue el banco destinado a actuar como facilitador y/o fideicomisario de los fondos disponibles en COFIDE, estos ascendían a US\$ 50 millones, a seis años para el financiamiento del programa de promoción empresarial.

Para calificar dentro del programa el valor mínimo de financiamiento del precio ofertado debía ser de US\$ 200 mil. En el memorandum informativo se especificaba que bajo ninguna circunstancia los activos transferidos debían retornar a la propiedad estatal.

* En el **tercer párrafo**, las características del programa de **Promoción Empresarial**, solo para los peruanos eran las siguientes:

- Aplicable solo para empresas o consorcios
- Plazo era de cinco años con un año de gracia
- Monto de financiamiento: 60% del total a pagar
- Monto de pago: 40% inicial y saldo en cuotas semestrales
- Tasa de interés: libor a 180 días mas 2%
- Supervisor : Cofide

En cuanto a las garantías del financiamiento estas serían:

- El comprador entregará una fianza bancaria emitida por un banco local u otras entidades bancarias que correspondiera aun 10% del monto total de financiamiento.
- Presentación de una carta fianza de validez que representaba el 25% del precio base ofertado .
- El comprador debía entregar una garantía hipotecaria predial que equivalga al 75% del monto financiado
- La falta de pago de tres cuotas ocasionaba que se den por vencido los plazos del contrato lo que traería como consecuencia que el comprador debía pagar de inmediato el total de lo adeudado

7. Seguimiento al Programa de Promoción Empresarial

De las 45 unidades que fueron vendidas en el proceso de privatización, 25 participaron de los beneficios del programa de promoción empresarial. Estos contaban con un plazo de cinco años a fin de realizar los pagos correspondientes al programa que variaban entre el 60% y 70% de los precios ofertados en las diferentes subastas. El organismo encargado de realizar la supervisión a estos pagos fue COFIDE.

La situación de estos contratos de cobranza para el año 2003 nos muestra el siguiente panorama:

- a) **13 contratos han cumplido con el pago del monto financiado y con el compromiso de inversión**

Los compromisos de inversión de estos hoteles ascendieron a US\$5.3 MM y los pagos por amortizaciones fueron US\$8.33 MM, además de US\$2.28 MM por intereses.

Cuadro N°12
Empresas que cumplieron compromisos de Inversión y el pago de las cuotas

Unidad en venta	Adjudicatario	Compromiso de inversión US\$	Monto financiado US\$	Intereses compensados	Intereses moratorios
Arequipa	Cia Urbana Montevideo	638,649	1,311,690	343,761	1,170
Cusco	Transandina del Perú	64,448	150,900	39,551	134
Huancavelica	Cons. Andina de Inversiones	43,620	152,670	42,104	1,858
Huancayo	Cia Distribuidora SA	250,000	700,000	205,222	8,779
Huánuco	Consor. San martin	60,000	183,600	54,517	1,652
Isla Esteves	Perú Hotel SA	2,025,755	2,117,333	650,554	741
Machu Picchu pueblo	Perú Hoteles y Restaurants	405,400	450,000	89,533	189
Moquegua	Inversiones en Turismo	210,200	234,000	78,011	5,497
Pucallpa	Petrogaker SRL	250,000	350,000	62,436	0
Sta Rosa de Quives	Universidad San Martín de Porres	50,000	140,403	36,118	59
Tingo María	Consorcio Finantur	127,500	178,500	53,556	4,580
Trujillo	Cia Urbana Montevideo	985,293	1,881,330	488,523	1,676
Tumbes	Consor. Costa del sol	205,000	481,020	134,533	1,690
Total		5,315,865	8,331,445	2,278,419	28,025

Fuente: COFIDE

Elaboración: Area de Estudios económicos- CIP

b) 6 Empresas cumplieron con los pagos del saldo del precio pero incumplieron compromisos de inversión

Los compromisos de inversión de estos hoteles han sido incumplidos en un 81% de lo comprometido. Sin embargo, han cumplido con el saldo del precio amortizando US\$ 1.9 millones e intereses de US\$1.1 millones.

Cuadro N°13

Empresas que incumplieron compromisos de Inversión y cancelaron el saldo del precio

Hotel	Audicatario	Compromiso de inversión US\$	Adulado compromiso de inversión US\$	Monto Adulado US\$	Intereses	Intereses moratorios
Ilo	Cons. Corp. Pesquero Ilo Pesq. María	350,000	21,736	255,199	112,326	460
Nasca	Invertur	957,351	879,857	600,001	280,585	24,655
Tacna	Invertur	1,782,001	1,607,029	1,080,001	672,760	56,971
Total		3,089,352	2,508,622	1,935,201	1,065,672	82,085

Fuente: COFIDE

Elaboración: Area de Estudios económicos- CIP

c) 3 Empresas que incumplieron con el saldo del precio y cumplieron con los compromisos de inversión

Los compromisos de inversión de estos hoteles han sido cumplidos en su totalidad (US\$ 2.8 MM). Sin embargo, no han cancelado el total de los pagos por amortizaciones, debiendo un total de 57% del monto financiado (US\$2.54 MM)

Cuadro N°14

Empresas que cumplieron compromisos de Inversión pero no pagos del PPE

Hotel	Audicatario	Monto financiado US\$	Adultos del monto financiado US\$	% Adulto del financiado	Intereses compromisos	Intereses moratorios
Chiclayo	Consorcio hotelero del Norte	2,333,333	1,435,826	62%	550,663	14,019
Piura	Cons. Portales	1,604,526	836,832	52%	489,664	28,054
Tarma	Cons. Portales	506,303	264,454	52%	181,374.02	7,686
Total		4,444,162	2,537,112	57%	1,040,327	49,758

Fuente: Informe COFIDE

Elaboración: Area de Estudios económicos- CIP

d) 6 Empresas han incumplido los compromisos de inversión y además los pagos del saldo del precio.

Los compromisos de inversión de estos hoteles no han sido cumplidos en su totalidad. solo se ha cancelado el 11% de los mismo (US\$ 0.3 MM). Además solo han cancelado el 12% del monto financiado (US\$1 MM)

Cuadro N° 15
Empresas que incumplieron compromisos de Inversión y pagos de cuotas del saldo del precio

(Miles de US\$)

Hotel	Adjud.	Compromiso de inversión	Pago de compromiso de inversión	Adeudo compromiso de inversión	Monto ofertado	Monto cancelado	Monto financiado	Pago acumulado de cuotas	Adeudos del monto ofertado
Cajamarca	Cia Sta Patricia	310	198	112	620	248	372	148	224
Chimbo te	CODI SA	660	4	656	3,300	990	2,310	253	2,057
Huaraz Monte rrey	CODI SA	660	0	660	3,300	990	2,310	252	2,058
Ica	CODI SA	750	0	750	3,500	1,050	2,450	258	2,192
Iquitos	CODI SA	250	2	248	1,200	360	840	92	748
Moyobamba	Cons. Gonzales Marchant	180	91	89	346	104	242	4	238
Total		2,810	296	2,514	12,266	3,742	8,524	1,006	7,518

Fuente: Cofide

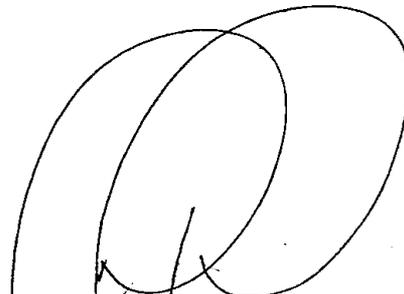
Elaboración: Área de estudios Económicos - CIP

La presente lista de deudores ha sido extraída de las fichas registrales de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, cuando se dio el proceso de transferencia de los hoteles hacia el sector privado.

8. Conclusiones y Recomendaciones

- *1. No se puede recomendar resolver los contratos y ejecutar las garantías en aquellos en los que existan incumplimiento en las cuotas del Programa de Promoción Empresarial e incumplimientos en los compromisos de inversión; en razón de que tal decisión compete a la esfera arbitral según lo pactado en los respectivos contratos.
2. Se recomienda a COFIDE, en el caso de proceder a la reestructuración de algunas deudas, se realicen mediante el establecimiento de garantías estrictas que puedan ser ejecutadas en el caso de nuevos incumplimientos.
3. Se recomienda a INDECOPI realizar evaluación integral en coordinación con COFIDE y PROINVERSION antes del acogimiento a Insolvencia de las empresas hoteleras incluidas en el Programa de promoción empresarial.
- * 4.- En relación al numeral cuatro del informe en mayoría, debe tomarse en cuenta que para iniciar una investigación preliminar, el Ministerio Público, requiere que el hecho denunciado constituya delito, de conformidad con el artículo 77 del código de procedimientos penales, lo cual no se acredita en el presente caso, dado que el incumplimiento de los compromisos de inversión y de pago de las cuotas financiadas mediante el Programa de Promoción Empresarial no califica como delito, correspondiendo estos incumplimientos a **la esfera arbitral tal como fue pactado en los respectivos contratos.**
- *4.1.- En relación al numeral 4.1 del informe en mayoría deseo señalar que el pretender desviar la jurisdicción pactada por las partes es contravenir lo expresamente establecido en el Artículo 139, numeral 3, de la constitución Política del Perú, **que resguarda el debido proceso en todo acto jurisdiccional** por tanto, teniendo en cuenta que ninguna persona puede ser desviada de la jurisdicción predeterminada, ni sometida a procedimientos distintos de los previamente establecidos, lo señalado en el numeral 4 de las conclusiones y recomendaciones, resulta ilegal, arbitrario e inconstitucional.
- *4.2.- En relación al numeral 4.2 del informe en mayoría, es preciso señalar que el enviar el caso a investigar al Ministerio Público cuando se trata de un

5.- En base a la experiencia de estos proceso, recomendar a PROINVERSION, que en el futuro se contemplen mecanismos de control estrictos que garanticen el debido cumplimiento de los compromisos adquiridos, mediante los planes de financiamiento (PPE), en los casos de privatizaciones y/o concesiones de empresas.

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a vertical stroke, positioned above the printed name.

Rafael Rey Rey
Miembro de la Comisión Investigadora

REPUBLICA 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 PROMOCION EMPRESARIAL
SUBASTA PUBLICA 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 NACIONAL DE TURISMO S.A. - ENTURPERU S.A., la EMPRESA REGIONAL DE TURISMO S.A. - ERTUR S.A., LA EMPRESA REGIONAL DE TURISMO KUELAP S.A. - RENOM y la EMPRESA TURISTICA REGIONAL INKA S.A. - EMTURIN S.A., debidamente representadas por don Alonso Rey Bustamante, con L.E. No. 08251044, conforme aparece respectivamente de la escritura Pública de otorgamiento de poderes de fecha 27 de diciembre de 1994, extendida ante el Notario Público de Lima doctor Alfredo Páino Scarpatti, e inscrita en la ficha 38148 del Registro Mercantil de Lima; acta de Junta General Extraordinaria de Accionistas de fecha 28 de octubre de 1994, inscrita en el asiento 12, folio 37, tomo 34, partida II del Registro de Sociedades Mercantiles de La Libertad; acta de Junta General Extraordinaria de Accionistas de fecha 10 de noviembre de 1994, inscrita en la ficha 284 del Registro Mercantil de Chiclayo y escritura publica de otorgamiento de poderes de fecha 02 de diciembre de 1994, extendida ante el Notario Público del Cusco doctor Orlando Pacheco Mercado, inscrita en el asiento 13, folio 97, tomo 28 del Registro Mercantil del Cusco; todas ellas domiciliadas 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 Inversiones en Turismo S.A. (INVERTUR), identificada con RUC No. 10434769 y domicilio legal para estos efectos en Av. Ricardo Rivera Navarrete No. 889, oficina 208, San Isidro, Lima, Perú debidamente representada por don Gonzalo de Cárdenas Salazar identificado con L.E. No. 07856127, según poder otorgado por sesión de directorio de fecha 09 de Enero de 1995 e inscrito en el Asiento 62 a fojas 206 del Tomo 15 del Registro Mercantil de Ica, interviniendo también la CORPORACION FINANCIERA DE DESARROLLO, a quien se denominará COFIDE, con RUC 10011639, domiciliada en Augusto Tamayo No. 160, San Isidro, Lima, debidamente representada por su Gerente General, señor Martín Naranjo Landerer, con L.E. No. 25625008 y/o por su Gerente Adjunto a la Gerencia General, señor Ceferinio Casavilca Rojas, con L.E. No. 16106666, cuyos poderes aparecen inscritos en los asientos 133 y 136, respectivamente, de la ficha No. 1108 del Registro Mercantil de Lima, de conformidad con los siguientes términos y condiciones:

Ejemplar de
de Notario
(Dibido)
Privatiza. Hoteles

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-ITITUR 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.
- 1.6. 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.

- 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**

- 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 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:

- 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 pre-pagados 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 **COMPRADOR** de la siguiente manera:

6.1.2.1 **Cuota inicial:**

El 40 % 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 60 % 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 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 la Unidad de Venta que ha adquirido el **COMPRADOR**, se producirá entre los quince (15) y cincuenta (50) días calendario posteriores a la fecha del otorgamiento de la Buena Pro. 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.

De producirse la resolución, el CEPRI procederá de conformidad con el punto 7.3 de las Bases para la Subasta Pública Internacional para la Transferencia de los Hoteles de Turistas y, en consecuencia, ejecutará de inmediato la Fianza de Validez y Vigencia de la Oferta Económica y, de considerarlo conveniente, otorgará la buena pro de la Subasta al Postor que haya presentado la siguiente Oferta Económica más alta.

En todo caso, lo expuesto en este punto se entiende sin perjuicio que tanto la **VENDEDORA** como CEPRI, ejerciten cualquier otro derecho que les pudiera asistir en virtud al incumplimiento del **COMPRADOR**.

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 facultado para proceder a ejecutar las garantías reales y personales que más adelante se detallan.

- 6.1.5 **Suscripción del presente contrato.** De conformidad con el punto 4.2 de las Bases para la Subasta Pública Internacional para la Transferencia de los Hoteles de Turistas, el **COMPRADOR** ha suscrito y entregado al CEPRI con anterioridad a la fecha de la Subasta, cinco (5) ejemplares del presente contrato.

El presente contrato adquiere plena vigencia a partir del momento en que el CEPRI le otorga la Buena Pro al **COMPRADOR**, de conformidad con lo establecido en el punto 5.1 de la cláusula quinta de este documento.

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 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 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 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 ei(ios) 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 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 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:
- 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 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 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.

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.

- 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.

CEPMI HOTELES DE TUMBA
Calle 519 - 311 100 10
Miraflores - Surco, San Isidro
Lima - Perú
Telefax: (5114)414617

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 las garantías ya constituidas y en los mismos términos del punto 11.11.2. 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 las 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.

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 fuere 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:

- 12.1 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

47

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.

48

- 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 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 mas 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** 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.- ANEXOS

Forman parte integrante del presente contrato los siguientes Anexos:

- 19.1 Anexo N° 1: Oferta Económica del Adjudicatario.
- 19.2 Anexo N° 2: Definiciones.
- 19.3 Anexo N° 3: Activos que conforman la Unidad de Venta.
- 19.4 Anexo N° 4: Acta Notarial de la Subasta.
- 19.5 Anexo N° 5: Relación de Ex-trabajadores a contratarse.
- 19.6 Anexo N° 6: Aviso de Convocatoria.
- 19.7 Anexo N° 7: Obras de Arte Excluidas.
- 19.8 Anexo N° 8: Compromisos Mínimos de Operación y Categorización.

- 19.9 Anexo N° 9: Cronograma de pagos
- 19.10 Anexo N° 10 y 10-A: Modelo de fianza o Stand by letter of Credit.
- 19.11 Anexo N° 11: Descripción del(los) inmueble(s) hipotecado(s) diferente(s) a lo indicado en el Anexo N° 3.

VIGÉSIMO.- DE LOS DOMICILIOS DE LAS PARTES

- 20.1 Cada parte del presente contrato acuerda en mantener un domicilio en el Perú, para los efectos derivados del mismo.
- 20.2 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: Av. Ricardo Rivera Navarrete 889,
oficina 208, San Isidro, Lima, Perú
Telf.: 5114 423090 - 421470
Fax .: 5114 424180

- 20.3 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.
- 20.4 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.

Agree 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, 27 de enero de 1995

LA VENDEDORA

EL COMPRADOR

INVERSIONES EN TURISMO S.A.
HOTEL C.V. LAS DUNAS
ICA - PERU

27
GONZALO DE CARDENAS S.
Gerente - General

BOULEVARD DE TURISTAS
CORPAC, San Isidro,
Lima - Perú
Teléfono: (5114) 414517

53

CLÁUSULA ADICIONAL

En garantía del pago del saldo de precio mencionado en el numeral 6.1.2.2 de la cláusula sexta, el **COMPRADOR** (o los **ACCIONISTAS** del **COMPRADOR**, identificándolos expresamente) constituyen PRIMERA Y PREFERENTE HIPOTECA hasta por el equivalente al 10% del saldo financiado; esto es, hasta por la suma de U.S. \$ (... DOLARES DE ESTADOS UNIDOS DE AMERICA) sobre cada uno de los inmuebles de su propiedad que figuran descritos en su área, linderos, medidas perimétricas, derecho de propiedad, monto de valorización, etc, en el Anexo No 11 que forma parte integrante de este contrato.

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 cubrir 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.

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.

Lima, 27 de enero de 1995

LA VENDEDORA

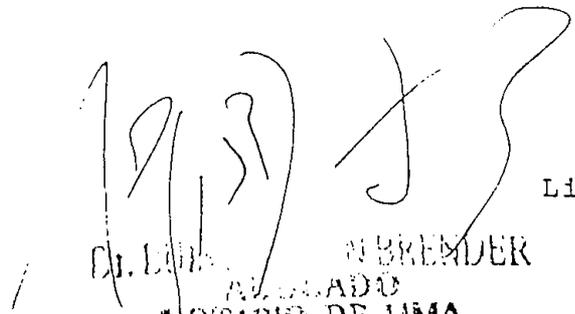
EL COMPRADOR



LOS ACCIONISTAS DEL COMPRADOR
QUE OTORGAN LA HIPOTECA
INVERSIONES EN TURISMO S.A.
HOTEL C.V. LAS DUNAS
ICA - PERU

GONZALO DE CARDENAS S.
Gerente - General

Lima, 24 de Enero de 1995


D. L. ... BRENDER
ALCALDE
NOTARIO DE LIMA

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

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

POSTOR: INVERSIONES EN TURISMO S.A. (INVERTUR)

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. 32

CONFORMADA POR: HOTEL DE TURISTAS DE TACNA

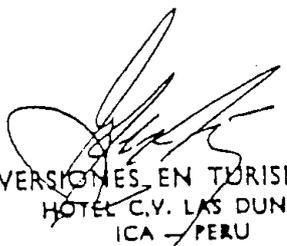
MONTO DE LA OFERTA
(Precio de Compra) US\$ 2'700,002

COMPROMISOS DE INVERSION:

	Valor Corriente (VC)	Valor Actual (VA)
AÑO 1995 ⁽¹⁾ :	US\$ 100,000	US\$ 100,000
AÑO 1996 ⁽²⁾ :	US\$ 0	US\$ 0
AÑO 1997 ⁽³⁾ :	US\$1'682,001.35	US\$1'250,001
TOTAL:	US\$1'782,001.35	US\$1'350.001

Atentamente,

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


INVERSIONES EN TURISMO S. A.
HOTEL C.V. LAS DUNAS
ICA - PERU

GONZALO DE CÁRDENAS S.
Gerente - General

ANEXO N° 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.

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.

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,

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.

ANEXO Nº4

ACTA NOTARIAL DE LA SUBASTA

EXPEDIENTE N° 250628
JUAN MANUEL ZEGARRA MULANOVICH con poder de LUISA PARODI LARCO de Perú
Solicita el registro de la marca de servicio mixta "LUCHA PARODI - COCINA CREATIVA".

Luisa Parodi
Cocina Creativa

para distinguir servicios de restauración (alimentación) y catering en la línea de elaboración y expendio de comidas y alimentos preparados según las normas de la cocina nacional e internacional, de la clase 42 de la nomenclatura oficial.

RESERVAS Una marca con los lemas "L" y "P" a manera de logotipo, conjuntamente con la denominación "LUCHA PARODI - COCINA CREATIVA", todo ello representado gráficamente y escrito en forma característica según modelo adjunto.

Lima, 28 de noviembre de 1994
MARIA DEL CARMEN ALVARADO BATO
Profesional
Oficina de Signos Distintivos - INDECOPI
E-0032884 tv. 8 diciembre

REGISTRO DE MARCA DE PRODUCTO

EXPEDIENTE N° 254434
J.M. Colmenarez y Cia. S.A. con poder de LABORATORIOS E COSMETICOS YOGUE S.A. de Colombia.
Solicita registro de marca de producto:

VANITY
COLLECTION

para distinguir productos cosméticos en general, de la clase 3 de la nomenclatura oficial.
RESERVAS La denominación "VANITY COLLECTION" junto a modelos característicos, conforme al modelo adjunto.

Lima, 17 de noviembre de 1994
TERESA MERA GOMEZ
Profesional
Oficina de Signos Distintivos - INDECOPI
E-0443585 tv. 8 diciembre

EXPEDIENTE N° 254242
J.M. Colmenarez y Cia. S.A. con poder de ARISTOCRAT LEISURE INDUSTRIES PTY LTD de Australia.
Solicita registro de marca de producto:

"ARISTOCRAT"
para distinguir máquinas electrónicas de juego de póker y equipos automáticos de juego que se ponen en marcha mediante la introducción de una moneda; partes y accesorios para los mismos, de la clase 9 de la nomenclatura oficial.

Lima, 29 de noviembre de 1994
MARIA DEL CARMEN ALVARADO BATO
Profesional
Oficina de Signos Distintivos - INDECOPI
E-0443585 tv. 8 diciembre

EXPEDIENTE N° 254243
J.M. Colmenarez y Cia. S.A. con poder de PETROZZO COMMERCIAL S.A. de Chile.
Solicita registro de marca de producto:

"BATTO DE SOL"
para distinguir preparaciones para blanquear y otros artículos para la cocina; preparaciones para limpiar, pastas desengrasar y pulir; jabones, pastas dentales, aceites esenciales, cosméticos, lociones capilares, dentífricos y bálsamos para la boca; productos de la clase 3 de la nomenclatura oficial.

Lima, 23 de noviembre de 1994
MARIA DEL CARMEN ALVARADO BATO
Profesional
Oficina de Signos Distintivos - INDECOPI
E-0443585 tv. 8 diciembre

EXPEDIENTE N° 253823
J.M. Colmenarez y Cia. S.A. con poder de FROMB CORPORATION de Estados Unidos de América.
Solicita registro de marca de producto:

"BYTOFLEX"
para distinguir preparaciones farmacéuticas, veterinarias y sanitarias; sustancias dietéticas adaptadas para uso médico; alimentos para bebés; empaques, material para curas (apósitos), materiales para empaquetar los dientes; desinfectantes, productos para la destrucción de animales dañinos; fungicidas, herbicidas, de la clase 5 de la nomenclatura oficial.

Lima, 21 de noviembre de 1994
Dra. PATRICIA APARCICIO ZURIGA
Profesional
Oficina de Signos Distintivos - INDECOPI
E-0443582 tv. 8 diciembre

EXPEDIENTE N° 254437
LUCILA RAFAEL PAREDES de Perú.
Solicita registro de marca de producto:

"LONDON'S JEAN'S"
para distinguir prendas de vestir, calzados y sombreros, de la clase 25 de la nomenclatura oficial.

Lima, 18 de noviembre de 1994
TERESA MERA GOMEZ
Profesional
Oficina de Signos Distintivos - INDECOPI
E-0443585 tv. 8 diciembre

EXPEDIENTE N° 190454
J.M. COLMENAREZ Y CIA. S.A. con poder de KENZO de Francia.
Solicita registro de marca de producto:

Kenzo

para distinguir sustancias para color y otras para la-

vendería preparaciones abrasivas, para limpiar pulir y desengrasar; jabones, perfumería, aceites esenciales, cosméticos, lociones para el cabello, dentífricos y demás, de la clase 03 de la nomenclatura oficial.
RESERVAS La denominación KENZO con su escritura manuscrita y la figura del seno circular con caracteres japoneses conforme al modelo adjunto.

Lima, 18 de noviembre de 1994
Dra. BEATRIZ FERNANDEZ HART
Profesional
Oficina de Signos Distintivos - INDECOPI
E-0443583 tv. 8 diciembre

SECTOR TRANSPORTES Y COMUNICACIONES
INSTITUTO NACIONAL DE INVESTIGACION Y CAPACITACION DE TELECOMUNICACIONES
AVISO CONVOCATORIA: LICITACION PUBLICA Nro. 003-94-MTC/INICTEL
1. OBJETO:
Acto Adicional de Equipos de Comunicaciones, Laboratorio, Procesamiento Automático de Datos, Colocación de cables de Internet para Comunicaciones y Estaciones Móviles.
2. MONTO REFERENCIAL Y FUENTE DE FINANCIAMIENTO:
\$2,374,808.00
INGRESOS PROPIOS
3. VENTA DE BASES:
Fecha: Del 08 al 14 de Diciembre de 1994.
Lugar: Dirección de Tesorería, sede en Av. San Luis Nro. 1717 San Borja de 09:00 a 12:30 y de 13:30 a 18:30 horas.
Valor: \$2,250.00
4. CONSULTAS Y ASESORIAS:
- Las consultas se efectúan por escrito dirigidas al Presidente del Comité de Adjudicaciones, Jefatura de Administración hasta las 18:30 horas del día 16 al 20 de Diciembre de 1994.
- La adjudicación de consultas deberá ser recibidas por los portales los posteriores al día 22 de Diciembre de 1994, de 13:30 a 18:00 horas.
5. RECEPCION DE PROPUUESTAS SOBRES Nros. 1, 2 Y 3 Y APERTURA SOBRES Nros. 1, 2 Y 3 CON OTORGAMIENTO DE BUENA PRO:
Av. San Luis Nro. 1717 San Borja, Sala "A", Primer Piso, a las 08:00 horas del día 29 de diciembre de 1994.
San Borja, Distrito 02 de 1994
COMITE DE ADJUDICACIONES
E-0045814 Tv. 6-7 diciembre

SECTOR ENERGIA Y MINAS
REGISTRO PUBLICO DE MINERIA
OFICINA DE CONCESIONES MINERAS
AVISO DE PETTORIO DE CONCESION MINERA
CODIGO: 03-00077-93
1.- DATOS DEL PETTORIO:
Nombre de la concesión: "YURI I"
Clasificación: Metálica
Extensión: 600 hectáreas.
Ubicación:
Cerro Unucchalde Provincia: Santiago de Chuco
Angamarca Departamento: La Libertad
Región: La Libertad
Número de cuadrículas: 06 de 100 hectáreas cada una.
Nombre Carta Nacional: Santiago de Chuco Escala: 1:100,000
Código de la Hoja: 17-G Zona: 17.
Coordenadas UTM de los vértices del Petitorio
VERTICE NORTE ESTE VERTICE NORTE ESTE
1 8,112,000 824,000 3 9,109,000 822,000
2 8,109,000 824,000 4 8,112,000 822,000
2.- NOMBRES Y APELLIDOS DE LAS DOS O MAS PERSONAS NATURALES
1.- GLORIA MARIA ARANA QUEZADA
2.- JUAN GORAY ITAKURA
3.- JULIO GORAY ITAKURA
3.- DATOS DEL APODERADO COMUN
JULIO GORAY ITAKURA 17903842
L.E. N°
DOMICILIO URBANO EN LA CIUDAD SEDE DE LA O.R.R.P.
Jr. Garmara 683
Calle o Avenidas N°
Trujillo Trujillo La Libertad
Distrito Provincia Departamento
4.- PRESENTACION:
21 de mayo de 1993 13.01
Fecha Hora
A que se publica conforme a ley.
Lima, 10 de octubre de 1994
Dr. Jaime Chávez-Riva Gálvez
Jefe de la Oficina de Concesiones Mineras
Registro Público de Minería
-0032011 tv. 8 diciembre

COMISIÓN DE PROMOCIÓN DE LA INVERSIÓN PRIVADA COPRI
HOTEL DE TURISTAS
CONVOCATORIA SUBASTA
El Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada de los Hoteles de Turistas del Perú, designado mediante Resoluciones Supremas N° 266-93-PCM y N° 319-93-PCM, por encargo de la Comisión de Promoción de la Inversión Privada -COPRI, convoca a la Subasta Pública Internacional para la Transferencia al Sector Privado de los siguientes Hoteles de Turistas:
Machu Picchu (concesión)
San Antonio Abad (concesión)
Albergue Machu Picchu
Arequipa
Ayacucho
Cajamarca
Chichayo
Chimbote
Huaraz
Ica
Ilo
Iquitos
Isla Esteves
Piura
Tacna
Trujillo
Tumbes
Abancay
Albergue Cusco
Huancavelica
Huancayo
Huaríno
Julica
Monterrey
Moquegua
Moyobamba
Nazca
Pucallpa
Pto. Maldonado
Tarapoto
Tarma
Tingo María
Urubamba
La Subasta se iniciará con el Acto de Recepción de los Sobres N° 1 y N° 2 que se llevará a cabo el día martes 24 de enero de 1995, a las 12:00 horas.
La Apertura del Sobre N° 2 se realizará el día viernes 27 de enero de 1995, a las 12:00 horas.
Ambos eventos tendrán lugar en el Auditorio del Banco Continental ubicado en el segundo piso del Centro Comercial del Banco Continental, República de Panamá 3065, San Isidro, 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 (014) 907223 - 414617.
DA: 08862 tv. 8 diciembre EL COMITE ESPECIAL

ANEXO N° 8

COMPROMISOS MÍNIMOS DE OPERACIÓN Y CATEGORIZACIÓN

N°	Hotel de Turistas	Categoría en número de estrellas	Años de operación como hotel
01	Arequipa	4	3
02	Ayacucho	3	3
03	Cajamarca	3	3
04	Chiclayo	4	3
05	Chimbote	3	3
06	Huancayo	3	3
07	Huaraz	3	3
08	Ica	4	3
09	Isla Esteves	4	3
10	Machu Picchu Pueblo	3	3
11	Monterrey	3	3
12	Nasca	3	3
13	Piura	3	3
14	Trujillo	5	3
15	Abancay	3	3
16	Huancavelica	3	3
17	Ilo	4	3
18	Tingo María	3	3
19	Tacna	4	3
20	Tumbes	4	3
21	Huánuco	s/c	1
22	Iquitos	s/c	1
23	Juliaca	s/c	1
24	Moquegua	s/c	1
25	Pucallpa	s/c	1
26	Tarapoto	s/c	1
27	Tarma	s/c	1
28	Urubamba	s/c	1
29	Albergue Cusco	s/c	s/c
30	Moyobamba	s/c	s/c
31	Pto. Maldonado	s/c	s/c

s/c - sin compromiso.

ANEXO N° 9
CRONOGRAMA DE PAGOS

1
2

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 desuscrito
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° 11

**DESCRIPCIÓN DEL(LOS) INMUEBLE(S) HIPOTECADO(S), DIFERENTE(S) A LO
INDICADO EN EL ANEXO N° 3.**

COLEGIO DE NOTARIOS DE LIMA

CERTIFICO: QUE ESTA COPIA FOTOSTATICA

ES IGUAL A SU ORIGINAL

LIMA 31 ENE. 1995

J. LUIS DANNON BRENDEL
ABOGADO
NOTARIO DE LIMA

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 SUBASTA PUBLICA INTERNACIONAL PARA LA TRANSFERENCIA DE LOS HOTELES DE TURISTAS (ETAPA DE APERTURA DE SOBRES N°2)

EN EL DISTRITO DE SAN ISIDRO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, REPUBLICA DEL PERU, EN EL AUDITORIO DEL BANCO CONTINENTAL, SITO EN LA AVENIDA REPUBLICA DE PANAMA NUMERO 3065, SAN ISIDRO, SIENDO LAS 12:00 HORAS DEL DIA 27 DEL MES DE ENERO DE 1995, EL COMITE ESPECIAL DE LOS HOTELES DE TURISTAS (RESOLUCIONES SUPREMAS NUMEROS 266-93-PCM Y 319-93-PCM), EN ADELANTE DENOMINADO "CEPRI", REPRESENTADO POR EL DOCTOR ALONSO JOSE REY BUSTAMANTE, QUIEN LO PRESIDE, EL SENOR ALFONSO MANUEL COSTA COSTA Y EL SENOR RICARDO CAPURRO TRUCIOS, QUIENES LO INTEGRAN, PROCEDIO A EFECTUAR LA PRIMERA ETAPA DE LA SUBASTA PUBLICA INTERNACIONAL PARA LA TRANSFERENCIA DE LOS HOTELES DE TURISTAS, BAJO LA MODALIDAD DE TRANSFERENCIA DE ACTIVOS Y DE DERECHOS DE CONCESION, MEDIANTE OFERTAS EN SOBRE CERRADO, DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO POR EL DECRETO LEGISLATIVO NUMERO 674 Y SU REGLAMENTACION, Y DE ACUERDO CON LAS BASES PARA LA SUBASTA PUBLICA INTERNACIONAL PARA LA TRANSFERENCIA DE LOS HOTELES DE TURISTAS, APROBADAS POR LA COMISION DE LA INVERSION PRIVADA (COPRI), CONVOCADA POR ANUNCIO PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL "EL PERUANO", EN SU EDICION DEL DIA 6 DE DICIEMBRE DE 1994.=====

TRANSCURRIDOS LOS 15 MINUTOS DE TOLERANCIA, EL PRESIDENTE DEL CEPRI PROCEDIO INFORMAR QUE COMO RESULTADO DE LA REVISION DE LOS DOCUMENTOS PRESENTADOS POR LOS POSTORES EN SUS CORRESPONDIENTES SOBRES N° 2, TODOS HABIAN QUEDADO CALIFICADOS FAVORABLEMENTE.=====

EL PRESIDENTE DEL CEPRI INVITO A LOS POSTORES QUE ASI LO DESEARAN, A VERIFICAR EL ESTADO EN QUE SE ENCUENTRAN LOS SOBRES N° 2 QUE SE



J. LUIS DANNON BRENDEL
ABOGADO
NOTARIO DE LIMA

NOTARIA
DANNON
BRENDEL

NOVA
DAMPNEN

ENTREGARON EN CUSTODIA AL NOTARIO PUBLICO QUE CERTIFICO. ACEPTO LA INVITACION EL REPRESENTANTE DEL POSTOR GRUPO CONDOR DON ROBERTO JOHN ELLIOT, QUIEN VERIFICO QUE TODOS LOS SOBRES SE ENCONTRABAN EN PERFECTO ESTADO, COMPLETAMENTE CERRADOS, Y SIN NINGUNA RASGADURA.=====

SEGUIDAMENTE EL CEPRI PROCEDIO A ABRIR LOS SOBRES N° 2 DE LOS POSTORES, LOS QUE HASTA EL MOMENTO SE ENCONTRABAN EN CUSTODIA EN PODER DEL NOTARIO DE LIMA QUE CERTIFICA EL ACTO, EN EL MISMO ORDEN EN QUE FUERON RECIBIDOS, CON EL SIGUIENTE RESULTADO:=====

1.- AUTOMOTORES MOPAL SOCIEDAD ANONIMA =====
UNIDAD DE VENTA N° 21: HOTELES DE TURISTAS DE HUANUCO =====
OFERTA ECONOMICA: US\$ 192,505.00 =====
NO SE PRESENTO COMPROMISO DE INVERSION: =====

2.- COMPANIA URBANA MONTEVIDEO SOCIEDAD ANONIMA =====
(A) UNIDAD DE VENTA N°03: HOTEL DE TURISTAS DE AREQUIPA =====
OFERTA ECONOMICA: US\$ 2'186,150.00 =====
COMPROMISO DE INVERSION: =====
- VALOR CORRIENTE: US\$ 638,649.00 =====
- VALOR ACTUAL: US\$ 546,538.00 =====

(B) UNIDAD DE VENTA N° 16: HOTEL DE TURISTAS DE TRUJILLO =====
OFERTA ECONOMICA: US\$ 3'135,550.00 =====
COMPROMISO DE INVERSION: =====
- VALOR CORRIENTE: US\$ 985,293.00 =====
- VALOR ACTUAL: US\$ 783,900.00 =====

3.- CONSORCIO ARGOS=====

(A) UNIDAD DE VENTA N° 24: HOTEL DE TURISTAS DE MOQUEGUA =====
OFERTA ECONOMICA: US\$ 390,000.00 =====
COMPROMISO DE INVERSION: =====
- VALOR CORRIENTE: US\$ 220,200.00 =====
- VALOR ACTUAL: US\$ 195,000.00 =====

COLEGIO DE NOTARIOS DE LIMA

CERTIFICADO QUE ESTA COPIA FOTOSTATICA

ES IGUAL A SU ORIGINAL

LIMA 01 ENE. 1986

Dr. LUIS DANNON BRENDER
ABOGADO

NOTARIO DE LIMA



(B) UNIDAD DE VENTA N° 10: HOTEL DE TURISTAS DE LIMA OFERTA DESCALIFICADA
POR EL CEPRI POR NO HABER PRESENTADO CARTA FIANZA. =====

4.- CONSORCIO COSTA DEL SOL =====

UNIDAD DE VENTA N° 33: HOTEL DE TURISTAS DE TUMBES =====

OFERTA ECONOMICA: US\$ 801,700.00 =====

COMPROMISO DE INVERSION: =====

- VALOR CORRIENTE: US\$ 205,000.00 =====

- VALOR ACTUAL: US\$ 178,650.42 =====

5.- CONSORCIO SAN MARTIN SOCIEDAD ANONIMA =====

UNIDAD DE VENTA N° 21: HOTEL DE TURISTAS DE HUANUCO =====

OFERTA ECONOMICA: US\$ 306,000.00 =====

COMPROMISO DE INVERSION: =====

- VALOR CORRIENTE: US\$ 50,000.00 =====

- VALOR ACTUAL: US\$ 60,112.00 =====

6.- CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA SANTA PATRICIA SOCIEDAD ANONIMA. =====

UNIDAD DE VENTA N° 05: HOTEL DE TURISTAS DE CAJAMARCA =====

OFERTA ECONOMICA: US\$ 620,000.00 =====

COMPROMISO DE INVERSION: =====

- VALOR CORRIENTE: US\$ 930,000.00 =====

- VALOR ACTUAL: US\$ 901,034.48 =====

7.- CUSCO TURISM CORPORATION SOCIEDAD ANONIMA =====

UNIDAD DE VENTA N° 29: ALBERGUE CUZCO =====

OFERTA DESCALIFICADA POR EL CEPRI POR NO PRESENTAR COMPROMISO DE

INVERSION. =====

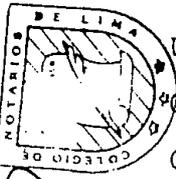
8.- ERNESTO NORIEGA PORTH =====

UNIDAD DE VENTA N° 28: HOTEL DE TURISTAS DE URUBAMBA =====

OFERTA ECONOMICA: US\$ 635,000.00 =====

COMPROMISO DE INVERSION: =====

- VALOR CORRIENTE: US\$ 600,000.00 =====



Dr. LUIS DANNON BRENDER
ABOGADO
NOTARIO DE LIMA

DANNON
NOTARIA
INVERSION



- VALOR ACTUAL: US\$ 560,523.19 =====

9.- GRUPO CONDOR =====

UNIDAD DE VENTA N° 14: HOTEL DE TURISTAS DE NAZCA =====

OFERTA ECONOMICA: US\$ 1'233,000.00 =====

COMPROMISO DE INVERSION: =====

- VALOR CORRIENTE: US\$ 500,000.00 =====

- VALOR ACTUAL: US\$ 433,579.07 =====

10.- GRUPO CUSCO =====

UNIDAD DE VENTA N° 12 HOTEL MACHU PICCHU PUEBLO =====

OFERTA ECONOMICA: US\$ 230,550.00 =====

COMPROMISO DE INVERSION: =====

- VALOR CORRIENTE: US\$ 67,351.34 =====

- VALOR ACTUAL: US\$ 57,637.50 =====

11.- HORACIO GALVEZ ALVA =====

UNIDAD DE VENTA N° 3: HOTEL DE TURISTAS DE AREQUIPA =====

OFERTA DESCALIFICADA POR CEPRI POR HABER PRESENTADO OFERTA ECONOMICA POR DEBAJO DEL PRECIO BASE. =====

12.- INVERSIONES EN TURISMO SOCIEDAD ANONIMA INVERTUR =====

(A) UNIDAD DE VENTA N° 4: HOTEL DE TURISTAS DE AYACUCHO =====

OFERTA ECONOMICA: US\$ 850,002.00 =====

COMPROMISO DE INVERSION: =====

- VALOR CORRIENTE US\$ 520,041.35 =====

- VALOR ACTUAL: US\$ 425,001.00 =====

(B) UNIDAD DE VENTA N° 14: HOTEL DE TURISTAS DE NAZCA =====

OFERTA ECONOMICA: US\$ 1'500,002.00 =====

COMPROMISO DE INVERSION: =====

- VALOR CORRIENTE: US\$ 957,361.35 =====

- VALOR ACTUAL: US\$ 750,0001.00 =====

COLEGIO DE NOTARIOS DE LIMA

VERIFICO QUE ESTA COPIA FOTOSTATICA
ES IGUAL A SU ORIGINAL.

LIMA 31 ENE. 1995

Dr. LUIS DANNON BRENDER
ABOGADO



(C) UNIDAD DE VENTA N° 32: HOTEL DE TURISTAS DE TACOMA
OFERTA ECONOMICA: US\$ 2'700,002.00

COMPROMISO DE INVERSION: =====

- VALOR CORRIENTE: US\$ 1'782,001.35 =====

- VALOR ACTUAL: US\$ 1'350,001.00 =====

13.- INVERSIONES NACIONALES DE TURISMO INTURSA

(A) UNIDAD DE VENTA N° 11: HOTEL DE TURISTAS ISLA ESTEVES

OFERTA ECONOMICA: US\$ 3'351,400.00

COMPROMISO DE INVERSION: =====

- VALOR CORRIENTE: US\$ 994,813.00 =====

- VALOR ACTUAL : US\$ 838,000.00 =====

(B) UNIDAD DE VENTA N° 12: HOTEL DE TURISTAS DE MACHU PICCHU PUEBLO

COMPROMISO DE INVERSION: =====

- VALOR CORRIENTE: US\$ 262,568.00 =====

- VALOR ACTUAL: US\$ 205,000.00 =====

14.- JULIO AZURIN CAMARA

UNIDAD DE VENTA N° 17: HOTEL DE TURISTAS DE ABANCAY

OFERTA ECONOMICA: US\$ 215,000.00

COMPROMISO DE INVERSION: =====

- VALOR CORRIENTE: US\$ 225,000.00 =====

- VALOR ACTUAL: US\$ 188,971.00 =====

15.- LILY ACOSTA DE MENDOZA

UNIDAD DE VENTA N° 26: HOTEL DE TURISTAS DE TARAPOTO

OFERTA ECONOMICA: US\$ 305,500.00

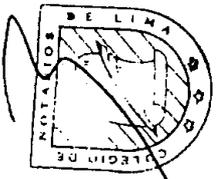
COMPROMISO DE INVERSION: =====

- VALOR CORRIENTE: US\$ 105,000.00 =====

- VALOR ACTUAL: US\$ 91,183.11 =====

16.- PERU HOTEL SOCIEDAD ANONIMA

(A) UNIDAD DE VENTA N° 01: HOTEL DE TURISTAS MACHU PICCHU RUINAS



Dr. LUIS DANNON BRENDER
ABOGADO
NOTARIO DE LIMA

DANNON
NOTARIA

NOTARIA

UNANIMON



DERECHOS) =====

OFERTA ECONOMICA: US\$ 2'112,222.00 =====

COMPROMISO DE INVERSION:=====

- VALOR CORRIENTE: US\$ 1'184,302.96 =====

- VALOR ACTUAL: US\$ 1'056,111.00 =====

(B) UNIDAD DE VENTA N° 02: SEMINARIO SAN ANTONIO ABAD DEL CUZCO

(DERECHOS) =====

OFERTA ECONIMICA: US\$ 4'507,777.00 =====

COMPROMISO DE INVERSION:=====

- VALOR CORRIENTE: US\$ 5'520,960.00 =====

- VALOR ACTUAL: US\$ 5'000,000.00 =====

(C) UNIDAD DE VENTA N° 11: HOTEL DE TURISTAS ISLA ESTEVES =====

OFERTA ECONOMICA: US\$ 3'528,888.00 =====

COMPROMISO DE INVERSION: =====

- VALOR CORRIENTE: US\$ 2'025,755.85 =====

- VALOR ACTUAL: US\$ 1'764,444.00 =====

17.- PERU HOTELS AND RESTAURANTS SOCIEDAD ANONIMA =====

(A) UNIDAD DE VENTA N° 12: HOTEL DE TURISTAS MACHU PICCHU PUEBLO =====

OFERTA ECONOMICA: US\$ 750,000.00 =====

COMPROMISO DE INVERSION:=====

- VALOR CORRIENTE: US\$ 405,400.00 =====

- VALOR ACTUAL: US\$ 375,000.00 =====

(B) UNIDAD DE VENTA N° 14: HOTEL DE TURISTAS DE NAZCA =====

OFERTA ECONOMICA: US\$ 1'203,200.00 =====

COMPROMISO DE INVERSION: =====

- VALOR CORRIENTE: US\$ 647,272.96 =====

- VALOR ACTUAL: US\$ 601,600.00 =====

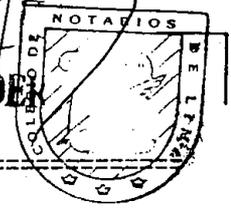
18.- PROMOTORA DE TURISMO DEL CUZCO SOCIEDAD ANONIMA =====

(A) UNIDAD DE VENTA N° 23: HOTEL DE TURISTAS DE JULIACA =====

COLEGIO DE NOTARIOS DE LIMA

CERTIFICO QUE ESTA COPIA FOTOSTATICA
ES IGUAL A SU ORIGINAL
LIMA 11 ENE. 1985

Dr. LUIS DANNON BRENDEL
ABOGADO
NOTARIO DE LIMA



OFERTA ECONOMICA: US\$ 365,500.00

COMPROMISO DE INVERSION: =====

- VALOR CORRIENTE: US\$ 500,000.00 =====

- VALOR ACTUAL: US\$ 433,889.00 =====

(B) UNIDAD DE VENTA N° 31: HOTEL DE TURISTAS DE PUERTO MALDONADO =====

OFERTA ECONOMICA: US\$ 135,850.00 =====

COMPROMISO DE INVERSION: =====

- VALOR CORRIENTE: US\$ 300,000.00 =====

- VALOR ACTUAL: US\$ 260,524.00 =====

19.- TRANSANDINA DEL PERU S.R.L. =====

UNIDAD DE VENTA N° 29: ALBERGUE CUZCO =====

OFERTA ECONOMICA: US\$ 251,500.00 =====

COMPROMISO DE INVERSION: =====

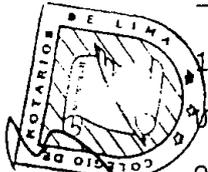
- VALOR CORRIENTE: US\$ 64,448.22 =====

- VALOR ACTUAL: US\$ 74,214.00 =====

TERMINADA LA APERTURA DE LOS SOBRES N° 2 CON LAS OFERTAS ECONOMICAS, Y
ORDENADAS ESTAS DE ACUERDO CON LAS BASES, EL CEPRI PROCEDIO A SU
EVALUACION. =====

DEPUES DE REALIZADA LA EVALUACION DE LAS PROPUESTAS ECONOMICAS, RESULTARON
GANADORAS LAS OFERTAS SIGUIENTES, A CUYOS TITULARES EL CEPRI PROCEDIO A
ADJUDICAR LA BUENA PRO. (A) AL POSTOR PERU HOTEL SOCIEDAD ANONIMA SE LE
ADJUDICO LA BUENA PRO DE LA UNIDAD DE VENTA N° 01 - HOTEL DE TURISTAS
MACHU PICCHU RUINAS (DERECHOS), POR EL MONTO DE SU OFERTA ECONOMICA,
ASCENDENTE A LA SUMA DE US\$ 2'112,222.00 (DOS MILLONES CIENTO DOCE MIL
DOSCIENTOS VEINTIDOS DOLARES AMERICANOS). =====

(2) AL POSTOR PERU HOTEL SOCIEDAD ANONIMA SE LE ADJUDICO LA BUENA PRO
DE LA UNIDAD DE VENTA N° 02 - SEMINARIO SAN ANTONIO ABAD DEL CUZCO, POR
EL MONTO DE SU OFERTA ECONOMICA, ASCENDENTE A LA SUMA DE US\$ 4'507,777.00
(CUATRO MILLONES QUINIENTOS SIETE MIL SETECIENTOS SETENTISIETE DOLARES



DE LUIS DANNON BRENDEL
ABOGADO
NOTARIO DE LIMA

DANNON
NOTARIA



AMERICANOS).=====

(3) AL POSTOR **COMPANIA URBANA MONTEVIDEO SOCIEDAD ANONIMA** SE LE ADJUDICO LA BUENA PRO DE LA UNIDAD DE VENTA N° 03 - **HOTEL DE TURISTAS DE AREQUIPA** POR EL MONTO DE SU OFERTA ECONOMICA, ASCENDENTE A LA SUMA DE US\$ 2'186,150.00 (DOS MILLONES CIENTO OCHENTISEIS MIL CIENTO CINCUENTA DOLARES AMERICANOS).=====

(4) AL POSTOR **INVERSIONES EN TURISMO SOCIEDAD ANONIMA - INVERTUR** SE LE ADJUDICO LA BUENA PRO DE LA UNIDAD DE VENTA N° 04 **HOTEL DE TURISTAS DE AYACUCHO**, POR EL MONTO DE SU OFERTA ECONOMICA, ASCENDENTE A LA SUMA DE US\$ 850,002.00 (OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL DOS DOLARES AMERICANOS).=====

(5) AL POSTOR **CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA SANTA PATRICIA SOCIEDAD ANONIMA** SE ADJUDICO LA BUENA PRO DE LA UNIDAD DE VENTA N° 05 - **HOTEL DE TURISTAS DE CAJAMARCA** , POR EL MONTO DE SU OFERTA ECONOMICA, ASCENDENTE A LA SUMA DE US\$ 620,000.00 (SEISCIENTOS VEINTE MIL DOLARES AMERICANOS).====

(6) AL POSTOR **PERU HOTEL SOCIEDAD ANONIMA** SE LE ADJUDICO LA BUENA PRO DE LA UNIDAD DE VENTA N° 11 - **HOTEL DE TURISTAS DE ISLA ESTEVES**, POR EL MONTO DE SU OFERTA ECONOMICA, ASCENDENTE A LA SUMA DE US\$ 3'528,888.00 (TRES MILLONES QUINIENTOS VEINTIOCHO MIL OCHOCIENTOS OCHENTIOCHO DOLARES AMERICANOS).=====

(7) AL POSTOR **PERU HOTELS AND RESTAURANTS SOCIEDAD ANONIMA** SE LE ADJUDICO LA BUENA PRO DE LA UNIDAD DE VENTA N° 12 - **HOTEL DE TURISTAS MACHU PICCHU PUEBLO**, POR EL MONTO DE SU OFERTA ECONOMICA, ASCENDENTE A LA SUMA DE US\$ 750,000.00 (SETECIENTOS CINCUENTA MIL DOLARES AMERICANOS).====

(8) AL POSTOR **INVERSIONES EN TURISMO SOCIEDAD ANONIMA - INVERTUR**, SE LE ADJUDICO LA BUENA PRO DE LA UNIDAD DE VENTA N° 14 - **HOTEL DE TURISTAS DE NAZCA**, POR EL MONTO DE SU OFERTA ECONOMICA, ASCENDENTE A LA SUMA DE US\$ 1'500,002.00 (UN MILLON QUINIENTOS MIL DOS DOLARES AMERICANOS).=====

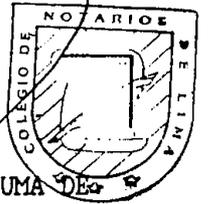
(9) AL POSTOR **COMPANIA URBANA MONTEVIDEO SOCIEDAD ANONIMA** SE LE ADJUDICO LA BUENA PRO DE LA UNIDAD DE VENTA N° 16 - **HOTEL DE TURISTAS DE**

COLEGIO DE NOTARIOS DE LIMA

CERTIFICO QUE ESTA COPIA FOTOSTATICA
ES IGUAL A LA ORIGINAL

ENE. 1995

Dr. LUIS DANNON BRENDER



TRUJILLO, POR EL MONTO DE SU OFERTA ECONOMICA, ASCENDENTE A LA SUMA DE
US\$ 3'135,550.00 (TRES MILLONES CIENTO TREINTICINCO MIL QUINIENTOS
CINCUENTA DOLARES AMERICANOS).=====

(10) AL POSTOR JULIO AZURIN CAMARA SE LE ADJUDICO LA BUENA PRO DE LA
UNIDAD DE VENTA N° 17 - HOTEL DE TURISTAS DE ABANCAY, POR EL MONTO DE SU
OFERTA ECONOMICA, ASCENDENTE A LA SUMA DE US\$ 215,000.00 (DOSCIENTOS
QUINCE MIL DOLARES AMERICANOS).=====

(11) AL POSTOR CONSORCIO SAN MARTIN SOCIEDAD ANONIMA SE LE ADJUDICO LA
BUENA PRO DE LA UNIDAD DE VENTA N° 21 - HOTEL DE TURISTAS DE HUANUCO,
POR EL MONTO DE SU OFERTA ECONOMICA, ASCENDENTE A LA SUMA DE US\$
306,000.00 (TRESCIENTOS SEIS MIL DOLARES AMERICANOS).=====

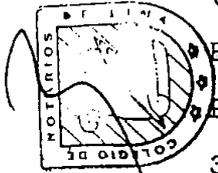
(12) AL POSTOR PROMOTORA DE TURISMO DEL CUZCO SOCIEDAD ANONIMA SE LE
ADJUDICO LA BUENA PRO DE LA UNIDAD DE VENTA N° 23 - HOTEL DE TURISTAS DE
JULIACA, POR EL MONTO DE SU OFERTA ECONOMICA, ASCENDENTE A LA SUMA DE US\$
365,500.00 (TRESCIENTOS SESENTICINCO MIL QUINIENTOS DOLARES AMERICANOS).

(13) AL POSTOR CONSORCIO ARGOS SE LE ADJUDICO LA BUENA PRO DE LA UNIDAD
DE VENTA N° 24 - HOTEL DE TURISTAS DE MOQUEGUA, POR EL MONTO DE SU
OFERTA ECONOMICA, ASCENDENTE A LA SUMA DE US\$ 390,000.00 (TRESCIENTOS
NOVENTA MIL DOLARES AMERICANOS).=====

(14) AL POSTOR LILY ACOSTA DE MENDOZA SE LE ADJUDICO LA BUENA PRO DE LA
UNIDAD DE VENTA N° 26 - HOTEL DE TUSITAS DE TARAPOTO, POR EL MONTO DE SU
OFERTA ECONOMICA, ASCENDENTE A LA SUMA DE US\$ 305,500.00 (TRESCIENTOS
CINCO MIL QUINIENTOS DOLARES AMERICANOS).=====

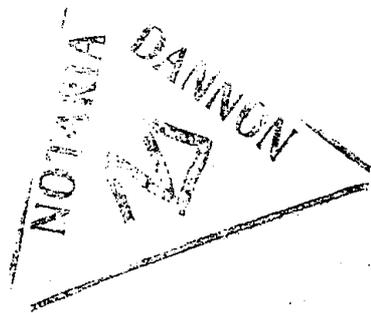
(15) AL POSTOR ERNESTO NORIEGA PORTH SE LE ADJUDICO LA BUENA PRO DE LA
UNIDAD DE VENTA N° 28 - HOTEL DE TURISTAS DE URUBAMBA, POR EL MONTO DE SU
OFERTA ECONOMICA, ASCENDENTE A LA SUMA DE US\$ 635,000.00 (SEISCIENTOS
TREINTICINCO MIL DOLARES AMERICANOS).=====

(16) AL POSTOR TRANSANDINA DEL PERU SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA
SE LE ADJUDICO LA BUENA PRO DE LA UNIDAD DE VENTA N° 29 - HOTEL DE



Dr. LUIS DANNON BRENDER
ABOGADO
NOTARIO DE LIMA





TURISTAS ALBERGUE CUZCO, POR EL MONTO DE SU OFERTA ECONOMICA, ASCENDENTE A LA SUMA DE US\$ 251,500.00 (DOSCIENTOS CINCUENTIUN MIL QUINIENTOS DOLARES AMERICANOS).=====

(17) AL POSTOR PROMOTORA DE TURISMO DEL CUZCO SOCIEDAD ANONIMA SE LE ADJUDICO LA BUENA PRO DE LA UNIDAD DE VENTA N° 31 - HOTEL DE TURISTAS DE PUERTO MALDONADO, POR EL MONTO DE SU OFERTA ECONOMICA, ASCENDENTE A LA SUMA DE US\$ 135,850.00 (CIENTO TREINTICINCO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA DOLARES AMERICANOS).=====

(18) AL POSTOR INVERSIONES EN TURISMO SOCIEDAD ANONIMA - INVERTUR SE LE ADJUDICO LA BUENA PRO DE LA UNIDAD DE VENTA N° 32 - HOTEL DE TURISTAS DE TACNA, POR EL MONTO DE SU OFERTA ECONOMICA, ASCENDENTE A LA SUMA DE US\$ 2'700,002.00 (DOS MILLONES SETECIENTOS MIL DOS DOLARES AMERICANOS).=====

(19) AL POSTOR CONSORCIO COSTA DEL SOL SE LE ADJUDICO LA BUENA PRO DE LA UNIDAD DE VENTA N° 33 - HOTEL DE TURISTAS DE TUMBES, POR EL MONTO DE SU OFERTA ECONOMICA, ASCENDENTE A LA SUMA DE US\$ DE 801,700.00 (OCHOCIENTOS UN MIL SETECIENTOS DOLARES AMERICANOS).=====

POR ULTIMO EL CEPRI PROCEDIO A DECLARAR DESIERTAS LA SUBASTA DE LAS SIGUIENTES UNIDADES DE VENTA:=====

- 01.- UNIDAD DE VENTA N° 06 - HOTEL DE TURISTAS DE CHICLAYO,=====
- 02.- UNIDAD DE VENTA N° 07 - HOTEL DE TURISTAS DE CHIMBOTE,=====
- 03.- UNIDAD DE VENTA N° 08 - HOTEL DE TURISTAS DE HUANCAYO,=====
- 04.- UNIDAD DE VENTA N° 09 - HOTEL DE TURISTAS DE HUARAZ,=====
- 05.- UNIDAD DE VENTA N° 10 - HOTEL DE TURISTAS DE ICA, =====
- 06.- UNIDAD DE VENTA N° 13 - HOTEL DE TURISTAS DE MONTERREY ,=====
- 07.- UNIDAD DE VENTA N° 15 - HOTEL DE TURISTAS DE PIURA, =====
- 08.- UNIDAD DE VENTA N° 18 - HOTEL DE TURISTAS DE HUANCVELICA, =====
- 09.- UNIDAD DE VENTA N° 19 - HOTEL DE TURISTAS DE ILO,=====
- 10.- UNIDAD DE VENTA N° 20 - HOTEL DE TURISTAS DE TINGO MARIA,=====
- 11.- UNIDAD DE VENTA N° 22 - HOTEL DE TURISTAS DE IQUITOS,=====

COLEGIO DE NOTARIOS DE LIMA

CERTIFICO QUE ESTA COPIA FOTOSTATICA

ES IGUAL A SU ORIGINAL

LIMA 31 ENL. 1995

Dr. LUIS DANNON BRENDER
ABOGADO
NOTARIO DE LIMA



12.- UNIDAD DE VENTA N° 25 - HOTEL DE TURISTAS DE PUCALLPA

13.- UNIDAD DE VENTA N° 27 - HOTEL DE TURISTAS DE TARMA, =====

14.- UNIDAD DE VENTA N° 30 - HOTEL DE TURISTAS DE MOYOBAMBA=====

SE DEJA CONSTANCIA QUE NO SE PRESENTARON OFERTAS POR LAS CADENAS DE HOTELES DE TURISTAS DENOMINADAS UNIDADES DE VENTA NUMEROS 34 Y 35.=====

CONCLUIDO EL ACTO DE SUBASTA PUBLICA SE PROCEDIO A LA ELABORACION Y SUSCRIPCION DE ESTA ACTA, QUE SUSCRIBEN LOS MIEMBROS DEL CEPRI Y LOS POSTORES QUE DESEEN FIRMARLA.=====

DR. ALONSO JOSE REY BUSTAMANTE
L.E. N° 06251044
PRESIDENTE DEL COMITE ESPECIAL
DE LOS HOTELES DE TURISTAS

SR. ALFONSO MANUEL COSTA COSTA
L.E. N° 25615897
MIEMBRO DEL COMITE ESPECIAL
DE LOS HOTELES DE TURISTAS

SR. RICARDO CAPURRO TRUCIOS
L.E. N° 07875340
MIEMBRO DEL COMITE ESPECIAL
DE LOS HOTELES DE TURISTAS

CERTIFICO: LA VERACIDAD DEL CONTENIDO DE ESTA ACTA DE SUBASTA PUBLICA 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, 27 DE ENERO DE 1995

DR. LUIS DANNON BRENDER
NOTARIO DE LIMA

Dr. LUIS DANNON BRENDER
ABOGADO
NOTARIO DE LIMA



BASES PARA LA

PRIVATIZACION

HOTELES DE TURISTAS

HOTELES DE PRIMERA CLASE

NOMBRE	AÑO DE APERTURA	CATEG. (2)	NUMERO DE HABITAC.	PRECIO BASE	PRECIO BASE POR HABIT.	TERRENO (MS.2)	CONSTRUCC. (MS.2)	TECH. (MS.2)	TERRENO POR HABITAC.
ABANCAY	1945	13 ESTRELLAS	25	208.000	8.320	3.689	2.013	80.52	147.56
AREQUIPA	1940	14 ESTRELLAS	92	1.983	21.554	36.762	6.759	73.47	399.59
AYACUCHO	1977/62	13 ESTRELLAS	81	689.000	8.506	5.197	4.060	50.12	64.16
CAJAMARCA	1959	13 ESTRELLAS	60	442.000	7.367	2.572	4.312	71.87	42.87
CHICLAYO	1960	14 ESTRELLAS	128	3.958.000	30.922	8.453	10.881	85.01	66.04
CHIMBOTE	1950	13 ESTRELLAS	78	1.594.000	20.436	3.867	5.038	64.59	49.58
CUSCO	1983	13 ESTRELLAS	29	151.000	5.207	8.690	2.062	71.10	296.55
HUANCAVELICA	1983	12 ESTRELLAS	25	231.000	9.240	1.527	1.632	65.28	61.08
HUANCAYO	1943	13 ESTRELLAS	73	611.000	8.370	2.526	3.775	51.71	34.60
HUANUCO	1943	12 ESTRELLAS	28	191.000	6.821	2.694	3.400	121.43	96.21
HUARAZ	1967	13 ESTRELLAS	60	795.000	13.250	42.553	5.200	86.67	709.22
ICA	1970	14 ESTRELLAS	56	11.776.000	31.714	15.000	7.621	136.09	267.86
ILLO	1974	14 ESTRELLAS	60	896.000	14.933	13.201	5.039	83.98	220.02
LIGUITOS	1953	13 ESTRELLAS	61	725.000	11.885	2.067	5.512	90.36	33.89
ISLA ESTEVEZ	1980	14 ESTRELLAS	126	12.780.000	22.063	154.500	8.517	67.60	1.226.19
MULTIACA	1967	13 ESTRELLAS	33	311.000	9.424	5.966	2.426	73.52	180.79
MACHU PICCHU *	1980/40	13 ESTRELLAS	33	11.693.000	51.303	5.650	2.630	79.70	171.21
MONTERRA	1950	13 ESTRELLAS	24	997.000	41.542	27.766	2.394	99.75	1.156.92
MQUEGUA	1974	13 ESTRELLAS	28	367.000	13.821	46.315	3.145	112.36	1.654.11
MURAHUA	1983	13 ESTRELLAS	32	210.000	6.562	25.485	3.241	101.28	796.41
NASCA	1983/43	13 ESTRELLAS	34	853.000	25.088	9.189	2.942	86.53	270.26
PIURA	1943	12 ESTRELLAS	43	11.786.000	41.535	3.002	3.520	81.86	69.81
PUCALLPA	1974	13 ESTRELLAS	28	349.000	12.464	8.826	3.904	139.43	315.21

PUERTO MALDONADO	: 1966	: 13 ESTRELLAS:	16	: 119,000	: 7,438	: 16,961	: 966	: 62.38	: 1,026.06
S. ANTONIO ARAU(3) *	:	:	138	: 2,800,000	: 20,290	: 7,293	: 11,149	: 80.79	: 52.85
TACHA	: 1928/51	: 14 ESTRELLAS:	75	: 2,659,000	: 35,453	: 16,282	: 6,984	: 93.12	: 217.69
TARAPOTO	: 1974	: 13 ESTRELLAS:	33	: 284,000	: 8,606	: 37,516	: 3,339	: 101.19	: 1,136.85
TARMA	: 1954	: 13 ESTRELLAS:	54	: 564,000	: 10,444	: 20,252	: 5,339	: 98.87	: 523.19
TINGO MARIA	: 1940	: 13 ESTRELLAS:	51	: 775,000	: 15,196	: 58,492	: 220	: 4.31	: 1,146.90
TIKUIJILLO	: 1987/43	: 15 ESTRELLAS:	79	: 2,991,000	: 37,861	: 1,975	: 4,680	: 59.24	: 25.00
TUMBES	: 1979/50	: 14 ESTRELLAS:	55	: 784,000	: 14,255	: 5,766	: 3,702	: 67.31	: 104.84
TUSURAMA	: 1982	: 13 ESTRELLAS:	64	: 375,000	: 5,959	: 163,516	: 6,066	: 95.09	: 2,554.94
VALLE MACHU PICCHU	: 1983	: 12 ESTRELLAS:	64	: 190,000	: 2,969	: 3,273	: 2,586	: 40.41	: 51.14
TOTAL:	:	:	1866	:	:	774,733	*****	77.75	415.19

NOTA:

- (1) INDICA EL AÑO DE REABDELACION/AÑO DE APERTURA
 - (2) PARA UNA DESCRIPCION DEL SISTEMA DE CATEGORIAS HOTELERA EN EL PERU. VERSE "LOS HOTELES DE PRIMER CLASE- CLASIFICACION DE LOS HOTELES"
 - (3) EL SEMINARIO SAN ANTONIO ARAU HA SIDO RESTAURADO, PERO NO SE HA COMPLETADO EL TRABAJO NECESARIO PARA INICIAR LAS OPERACIONES DEL HOTEL.
1. DISEÑOS

CIRCULAR CEPRI 01-94

De acuerdo a las Bases de la Subasta Pública Internacional para la Transferencia de los Hoteles de Turistas mediante la presente Circular el CEPRI comunica a los señores Participantes las aclaraciones y precisiones que a continuación se indican:

1. ESTRUCTURA DE VENTA Y PRECIOS BASE

a. Unidades de Venta y Precio Base

La conformación de las Unidades de Venta y los Precios Base respectivos se muestran a continuación:

Unidad de Venta	Hotel de Turistas	Precio Base (miles de US\$)
01	Machu Picchu (derechos)	1,693
02	San Antonio Abad (derechos)	2,800
03	Arequipa	1,983
04	Ayacucho	689
05	Cajamarca	442
06	Chiclayo	3,958
07	Chimbote	1,594
08	Huancayo	611
09	Huaraz	795
10	Ica	1,776
11	Isla Esteves	2,780
12	Machu Picchu Pueblo	190

Unidad de Venta	Hotel de Turistas	Precio Base (miles de US\$)
13	Monterrey	997
14	Nasca	853
15	Piura	1,786
16	Trujillo	2,991
17	Abancay	208
18	Huancavelica	231
19	Ilo	896
20	Tingo María	775
21	Huánuco	191
22	Iquitos	725
23	Juliaca	311
24	Moquegua	387
25	Pucallpa	349
26	Tarapoto	284
27	Tarma	564
28	Urubamba	375
29	Albergue Cusco	151
30	Moyobamba	210
31	Pto. Maldonado	119
32	Tacna	2,659
33	Tumbes	784

81

Unidad
de Venta
34

Hotel de Turistas

Precio Base
(miles de US\$)
21,000

Conformada por los siguientes
Hoteles de Turistas:

- 01 Machu Picchu Ruinas (derechos)
- 02 San Antonio Abad (derechos)
- 03 Arequipa
- 04 Ayacucho
- 05 Cajamarca
- 06 Chiclayo
- 07 Chimbote
- 08 Huancayo
- 09 Huaraz
- 10 Ica
- 11 Isla Esteves
- 12 Machu Picchu Pueblo
- 13 Monterrey
- 14 Nasca
- 15 Piura
- 16 Trujillo

35

Conformada por los siguientes
Hoteles de Turistas:

25,000

- 01 Machu Picchu Ruinas (derechos)
- 02 San Antonio Abad (derechos)
- 03 Arequipa
- 04 Ayacucho
- 05 Cajamarca
- 06 Chiclayo
- 07 Chimbote
- 08 Huancayo
- 09 Huaraz
- 10 Ica
- 11 Isla Esteves
- 12 Albergue Machu Picchu
- 13 Monterrey
- 14 Nasca
- 15 Piura
- 16 Trujillo
- 17 Abancay
- 18 Huancavelica
- 19 Ilo
- 20 Tingo Maria
- 21 Huánuco
- 22 Iquitos
- 23 Juliaca
- 24 Moquegua
- 25 Pucallpa
- 26 Tarapoto
- 27 Tarma
- 28 Urubamba
- 29 Albergue Cusco
- 30 Moyobamba
- 31 Pto. Maldonado

82

b. **Obligación de Operación como establecimiento de hospedaje**

El CEPRI exigirá esta obligación por los plazos y en los hoteles que a continuación se indican:

(i) Por el período indicado en los Contratos de Concesión

- 01 Machu Picchu Ruinas
- 02 San Antonio Abad

(ii) Por un período mínimo de tres (03) años

- 01 Arequipa
- 02 Ayacucho
- 03 Cajamarca
- 04 Chiclayo
- 05 Chimbote
- 06 Huancayo
- 07 Huaraz
- 08 Ica
- 09 Isla Esteves
- 10 Machu Picchu Pueblo
- 11 Monterrey
- 12 Nasca
- 13 Piura
- 14 Trujillo
- 15 Abancay
- 16 Huancavelica
- 17 Ilo
- 18 Tingo María
- 19 Tacna
- 20 Tumbes

En estos hoteles el **COMPRADOR** deberá invertir, como mínimo, lo necesario para que operen como un establecimiento de hospedaje de tres estrellas, aquellos que están categorizados como tales o menos, de acuerdo al Reglamento de Establecimientos de Hospedaje. Si el Hotel de Turistas está categorizado con un número mayor de estrellas, deberá mantenerlo como tal, de acuerdo al Reglamento de Establecimientos de Hospedaje.

(iii) Por un período mínimo de un (01) año

- 01 Huánuco
- 02 Iquitos
- 03 Juliaca
- 04 Moquegua
- 05 Pucallpa

83

- 06 Tarapoto
- 07 Tarma
- 08 Urubamba

Estos hoteles no tienen el requisito de ser operados en la categoría de tres estrellas, salvo que el Postor así lo desee. Si el Postor se compromete a invertir en dichos hoteles, el CEPRI considerará dichas inversiones en la evaluación de su propuesta.

2. PRECISIONES SOBRE LA EVALUACIÓN DE OFERTAS

a. Unidades sin la obligación de operar como establecimiento de hospedaje

Los Postores que oferten por cualquiera de estas unidades podrán obligarse voluntariamente a operar las mismas como establecimiento de hospedaje. De ser este el caso, el CEPRI evaluará los compromisos de inversión que eventualmente se consigne en la oferta de dicho Postor.

b. Seminario San Antonio Abad

Para efectos de evaluación de las ofertas del Seminario San Antonio Abad, el valor presente de los compromisos de inversión no podrá exceder el 200% del precio a pagar ofertado o US\$ 7,000,000, el monto que resulte menor.

c. Evaluación de Compromisos de Inversión para Postores que oferten por una cadena (Unidades de Venta Nº 34 y 35)

Para efectos de evaluar el compromiso de inversión, el Postor que oferte por una cadena podrá especificar el monto asignado al Seminario San Antonio Abad y los compromisos de inversión para el Seminario -si los hubiesen- de acuerdo a los especificado en el párrafo precedente.

d. Adjudicación de Unidades de Venta

La mayor oferta presentada por una cadena (Unidad de Venta 34 ó 35) competirá con la sumatoria de las mayores ofertas presentadas para cada una de las Unidades de Venta contenidas en dicha cadena. En caso que alguna de estas Unidades de Venta no tenga ninguna oferta, el monto a computarse para la sumatoria será el equivalente al 70% del Precio Base de cada Unidad de Venta individual (Unidades de Venta del 01 al 31).

3. CRONOGRAMA

A continuación se presenta el nuevo Cronograma de Actividades. Este Cronograma reemplazará al presentado en el Anexo N° 1 de las Bases.

ANEXO Nro. 1

CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES

FECHA	ACTIVIDAD
22 de noviembre	Distribución de Carta de Estructura y Precio Base.
29 de noviembre	Conferencia
Hasta el 03 de diciembre	Recepción de consultas a las Bases
09 de diciembre	Circular de absolución de consultas a las Bases
Hasta el 20 de diciembre	Recepción de observaciones a los Modelos de Contratos
10 de enero 1995	Distribución de la Versión Final del Contrato
Hasta el 12 de enero	Recepción de la Notificación de la conformación de Consorcios
19 de enero	Presentación de Garantía de presentación de Sobres
24 de enero	Presentación de Sobres, Contratos y Garantía de Seriedad de Oferta
27 de enero	Adjudicación de la Buena Pro
Dentro de los 50 días contados a partir de la adjudicación de la Buena Pro, según instrucciones del CEPRI.	Fecha de Cierre

Cualquier alteración al Cronograma será comunicada oportunamente por el CEPRI mediante Circular.

4. ACLARACIONES Y RECTIFICACIONES

a. Relación de Bancos

Incluir los siguientes bancos peruanos en el Anexo N°7 de las Bases

Relación de Bancos Peruanos

1. Banco de Crédito del Perú.
2. Banco Wiese Ltda.
3. Banco Continental.
4. Interbanc.
5. Banco Latino.
6. Banco de Lima.
7. Banco Interandino.
8. Extebandes.
9. Banco de la Nación
10. Banco Regional del Norte
11. Banco del Sur del Perú
12. Bandesco
13. Banex
14. Banco de Comercio
15. Banco Del Libertador
16. Banco Financiero
17. Banco Mercantil
18. Probank
19. Banco Sudamericano
20. Citibank
21. Banco del Nuevo Mundo
22. Banco Interamericano de Finanzas

b. Hotel de Turistas de Arequipa - Intangibilidad zona de Selva Alegre.

El Hotel de Turistas de Arequipa se ubica en la zona de Selva Alegre, esta zona ha sido considerada como "ambiente urbano monumental" y las áreas ubicadas en su entorno están consideradas en el Plano Urbano de Arequipa como para uso recreacional por el Concejo Provincial de Arequipa, por lo tanto son intangibles en su uso. Consecuentemente no pueden ser materia de Habilitación Urbana alguna, salvo que el Concejo Provincial así lo autorice.

c. Hoteles de Turistas de Tacna y Tumbes - Restricciones para su venta.

Existe la restricción en la compra de los Hoteles de Turistas de Tacna y Tumbes por personas extranjeras, de acuerdo al Artículo 71 de la Constitución Política del Perú. Por tal motivo no han sido considerados en las Unidades de Venta N° 34 y 35 (cadenas).

HOTELES DE TURISTAS DEL PERÚ

Valores en miles de US\$

UNIDAD OPERATIVA	UNIDAD DE VENTA					
	N°	Base	N°	Base	N°	Base
Machu Picchu Ruinas c	1	1,693				
San Antonio Abad c	2	2,800				
Arequipa ***	3	1,983				
Ayacucho ***	4	689				
Cajamarca ***	5	442				
Chiclayo ***	6	3,958				
Chimbote ***	7	1,594				
Huancayo ***	8	611				
Huaraz ***	9	795	34	21,000		
Ica ***	10	1,776				
Isla Estaves ***	11	2,780				
Machu Picchu Pueblo ***	12	190				
Monterrey ***	13	997				
Nasca ***	14	853				
Piura ***	15	1,786				
Trujillo ***	16	2,991				
Abancay ***	17	208				
Huancavelica ***	18	231				
Ilo ***	19	896				
Tingo Maria ***	20	775	35	25,000		
Huanuco *	21	191				
Iquitos *	22	725				
Juliaca *	23	311				
Moquegua *	24	387				
Pucallpa *	25	349				
Tarapoto *	26	284				
Tarma *	27	564				
Urubamba *	28	375				
Americo Cuzco °	29	151				
Moyobamba °	30	210				
Pto. Maldonado °	31	119				
Tacna ***	32	2,659				
Tumbes ***	33	784				

c Concesion hotelera
 *** Minimo 3 años como hotel
 * Minimo 1 año como hotel
 ° Sin obligacion como hotel

Ayuda Memoria

Informe de Investigación caso de Privatización de los Hoteles de Turista

La información contenida en el informe de investigación contiene la relación de hechos que relatan el proceso de privatización de los Hoteles de Turista.

El informe cuestiona sustancialmente el Programa de Promoción Empresarial el mismo que fue creado sólo para personas naturales peruanas o empresas con capitales de peruanos. Dicho programa fue creado como consecuencia del reclamo de los congresistas como Javier Diez Canseco en los cuales cuestionaban que las privatizaciones eran para beneficiar a inversionistas extranjeros y no a los inversionistas locales. Considerando lo anterior la COPRI a efectos de poder beneficiar a los inversionistas nacionales creo el Programa de Promoción Empresarial para que de esta manera los peruanos participen en los beneficios en el proceso de inversión privada en turismo, mediante el pago del precio de la venta de acciones o activos en cuotas y no al contado como eran las condiciones de los inversionistas extranjeros.

Existen una serie de precisiones que se deben tener en cuenta que son las siguientes:

- 1) En la página 13 numeral 3.2 "Estudio de Valorización" último párrafo señala que el beneficio del Decreto Legislativo N° 780 es por cinco (5) años, sin embargo dichos beneficios sólo eran de cinco (5) años para aquellas empresas que se constituían fuera de la provincia de Lima y Callao y para las constituidas dentro de las referidas provincias, el beneficio sólo era de dos (2) años.
- 2) En la página 20 en los numerales 5.4 b) y 5.5 b) el acto de la subasta no fue declarado "nulo" como lo señala el informe sino "desierto".
- 3) En lo que se refiere a las "Conclusiones y Recomendaciones", página 25, la referida en el numeral 4 resulta improcedente por los siguientes fundamentos:

Debe tomarse en cuenta que para iniciar una investigación preliminar, el Ministerio Público, requiere que el hecho denunciado constituya delito, de conformidad con el Artículo 77 del Código de Procedimientos Penales¹, lo cual no se acredita en el presente caso, dado que el incumplimiento de los compromisos de inversión y de pago de las cuotas financiadas mediante el Programa de Promoción Empresarial no califica como delito, correspondiendo

¹ Artículo 77 de Código de Procedimientos Penales.- "Recibida la denuncia, el juez instructor sólo abrirá la instrucción si considera que el hecho denunciado **constituye delito**, que se ha individualizado a su presunto autor y que la acción penal no ha prescrito. El auto contendrá en forma precisa la motivación y fundamentos, y expresará la calificación de modo específico del delito o los delitos que se imputan al denunciado y la orden de que debe concurrir a que preste su instructiva. (...)"

Handwritten notes on the right margin:
Dijo D. Diez Canseco que se le dio el dinero a los inversionistas extranjeros.
Dijo D. Diez Canseco que se le dio el dinero a los inversionistas extranjeros.

estos incumplimientos a la esfera arbitral tal como fue pactado en los respectivos contratos.

- El pretender desviar la jurisdicción pactada por las partes es contravenir lo expresamente establecido en el artículo 139, numeral 3, de la Constitución Política del Perú², que resguarda el debido proceso en todo acto jurisdiccional, por tanto, teniendo en cuenta que ninguna persona puede ser desviada de la jurisdicción predeterminada, ni sometida a procedimientos distintos de los previamente establecidos, lo señalado en el numeral 4 de las Conclusiones y Recomendaciones resulta ilegal arbitrario e inconstitucional.
- El enviar el caso a investigar al Ministerio Público cuando se trata de un incumplimiento contractual fuera de la esfera penal, resulta completamente innecesaria e improcedente siendo un despilfarro de los recursos públicos desviando la atención de los fiscales en aspectos contractuales y no penales.

² Numeral 3, Artículo 139 de la Constitución.- "La observación del debido proceso y la tutela jurisdiccional. Ninguna persona puede ser desviada de la jurisdicción predeterminada por la ley, ni sometida a procedimientos distintos de los previamente establecidos, ni juzgada por órganos jurisdiccionales de excepción ni por comisiones especiales creadas al efecto, cualquiera sea su denominación."

Señor Presidente del Congreso de la República:

El Congresista de la República que este documento suscribe en su calidad de miembro de la comisión investigadora de los actos de corrupción de la década del 1990- 2000; en lo que concierne al informe del caso de investigación sobre **“El Proceso de Privatización de los Hoteles de Turistas”**; debe precisar que sobre algunas consideraciones contenidas en este informe, debe referir las siguientes **Reservas** que solicito sean tomadas en cuenta de acuerdo al reglamento del Congreso de la República y las que a continuación doy a conocer:

1.- El informe hace un severo cuestionamiento sobre el **“Programa de Promoción Empresarial”**, el cuál fue creado con el propósito de incentivar la participación en el proceso de privatización de personas naturales peruanas o de empresas que contaran con capitales peruanos. Casualmente la constitución de este incentivo de inversión se dió como consecuencia del reiterado reclamo de muchos Congresistas entre los que se contaba al Sr. Javier Diez Canseco, quienes esgrimían que el marco dado para las privatizaciones era injusto puesto que este brindaba mayores beneficios a los inversionistas extranjeros en lugar de dárselos a los inversionistas peruanos.

Es pues en razón de estas y otras consideraciones que la **“COPRI”** en el ánimo de poder brindar beneficios a los inversionistas nacionales creó el **“Programa de Promoción Empresarial”**, para que de esta manera todos los inversionistas peruanos pudieran participar en el proceso de inversión privada en turismo, mediando para ello las siguientes condiciones:

- ◆ Mediante el pago del precio de la venta de acciones o activos de los hoteles en cuotas y en compromisos de inversión y no el pago al contado como eran las condiciones dadas para los inversionistas extranjeros.

2.- Considero necesario que en el informe se debe de tomar en cuenta lo siguiente:

2.1.- En página 13 numeral 3.2 “Estudio de Valorización” último párrafo señala que el beneficio del Decreto Legislativo N° 780 es por cinco (5) años, sin embargo dichos beneficios sólo eran de cinco (5) años para aquellas empresas que se constituían fuera de la provincia de Lima y Callao y para las constituidas dentro de las referidas provincias, el beneficio sólo era de dos (2) años.

2.2.- En los numerales 5.4 b) y 5.5 b) de la página 20 del informe, se afirma que la subasta fue declarada **“NULA”** cuándo en realidad se debió consignar que dicha subasta debió considerarse como **“DESIERTA”**, ante la ausencia de postores.

3.- En lo que se refiere a las “**Conclusiones y Recomendaciones**” contenidas en la página 25 del citado informe , en lo que se refiere a lo estipulado en el numeral 4, este resulta improcedente por los siguiente fundamentos:

3.1 Debe tomarse en cuenta que para iniciar una investigación preliminar, el Ministerio Público, requiere que el hecho denunciado constituya delito, de conformidad con el Artículo 77 del Código de Procedimientos Penales; que a la letra dice lo siguiente:

Artículo 77 de Código de Procedimientos Penales.- “ Recibida la denuncia, el juez instructor sólo abrirá la instrucción si considera que el hecho denunciado **constituye delito**, que se ha individualizado a su presunto autor y que la acción penal no ha prescrito. El autor contendrá en forma precisa la motivación y fundamentos, y expresará la calificación de modo específico del delito o los delitos que se imputan al denunciado y la orden de que debe concurrir a que preste su instructiva.(.....)”, por estas consideraciones en este presente caso el incumplimiento de los compromisos de inversión y también el del pago de las cuotas financiadas mediante el “**Programa de Promoción Empresarial**”, no califica como delito correspondiendo estos incumplimientos al ámbito de la esfera arbitral tal como lo fue expresamente pactado en los respectivos contratos.

3.2 El pretender desviar la jurisdicción pactada por las partes es contravenir lo expresamente establecido en el Artículo 139, numeral 3, de la constitución Política del Perú; que a la letra dice:

Numeral 3, Artículo 139 de la Constitución.- “La observación del debido proceso y la tutela jurisdiccional. **Ninguna persona puede ser desviada de la jurisdicción predeterminada** por la ley, ni sometida a procedimientos distintos de los previamente establecidos, ni juzgada por órganos jurisdiccionales de excepción ni por comisiones especiales creadas al efecto, cualquiera sea su denominación.” Por lo cual se resguarda el debido proceso en todo acto jurisdiccional y se debe de tener en cuenta que ninguna persona puede ser desviada de la jurisdicción predeterminada, ni sometida a procedimientos distintos de los previamente establecidos; por lo cual lo señalado en el numeral 4 de las conclusiones y recomendaciones, resulta ilegal, arbitrario e inconstitucional.

3.3 El enviar el caso a investigar al Ministerio Público cuando se trata de un incumplimiento contractual fuera de la esfera penal, resulta completamente innecesaria e improcedente siendo un despilfarro de los recursos públicos desviando la atención de los fiscales en aspectos contractuales y no penales.

RAFAEL REY REY
Miembro de la Comisión