SUBASTA PÚBLICA DE LOS ACTIVOS DE LOS EX HOTELES DE TURISTAS UBICADOS EN CHIMBOTE, IQUITOS, HUARAZ, MONTERREY E ICA

CIRCULAR Nº 01

Lima,

De conformidad con lo previsto en el Numeral 5 de las Bases de Subasta Pública de los activos de los ex Hoteles de Turistas ubicados en Chimbote, Iquitos, Huaraz, Monterrey e Ica, el Comité de PROINVERSIÓN en Activos, Inmuebles y otros Proyectos del Estado – PRO VALOR, por medio de la presente, hace de conocimiento lo siguiente:

- La recepción de la Carta Notarial recibida con fecha 31 de enero de 2011 de la empresa Hoteles Cadena Real S.A.C., a través de la cual ha requerido a PROINVERSIÓN abstenerse de llevar adelante la convocatoria a Subasta Pública.
- La respuesta remitida por el Comité de PROINVERSIÓN en Activos, Inmuebles y otros Proyectos del Estado – PRO VALOR mediante comunicación cursada vía notarial.

Atentamente,

Comité de PROINVERSIÓN en Activos,
Inmuebles y otros Proyectos del Estado - PRO VALOR

PROINVERSIÓN
MESA DE PARTES
RECIBIDO
31 ENE. 2011
HTD N°: 000806 HORA: 16:25
RECIBIDO POR: Santiago
LA RECEPCIÓN DEL DOCUMENTO NO ES SEÑAL DE CONFORMIDAD

CARTA NOTARIAL

CARTA NOTARIAL
No. 000846-11
31 ENE. 2011
NOTARIA DEL POZO VALDEZ

Lima, 28 de Enero de 2011.

Señores
Comité de PROINVERSION en Activos, Inmuebles y otros Proyectos del Estado-PROVALOR.
Av. Paseo de la República 3361, piso 8,
SAN ISIDRO.

De nuestra consideración:

Por la presente carta notarial, nos dirigimos a ustedes REQUIRIÉNDOLES para que se sirvan ABSTENERSE DE LLEVAR ADELANTE la convocatoria de SUBASTA PÚBLICA de los activos de los ex Hoteles de Turistas ubicados en Chimbote, Iquitos, Huaraz, Monterrey e Ica, que han efectuado a instancia de COFIDE y PROINVERSION, señalando en la convocatoria que estos inmuebles son de propiedad de Corporación Financiera de Desarrollo S.A.-COFIDE. Convocatoria que ha sido efectuada publicándola en los diversos medios de comunicación social escrito de nivel nacional. Requerimiento que les efectuamos, en mérito a las siguientes RAZONES:

1. El Comité de PROINVERSION NO PUEDE LLEVAR A CABO LA SUBASTA PÚBLICA, y de concretarla ésta será NULA, **porque Corporación Financiera de Desarrollo S.A.-COFIDE NO ES PROPIETARIA DE LOS REFERIDOS EX HOTELES DE TURISTAS, sino que la auténtica y legítima propietaria lo es HOTELES CADENA REAL S.A.C.**, en mérito de la transferencia de la propiedad que le hizo la anterior propietaria COMPAÑÍA DISTRIBUIDORA S.A.-CODISA, empresa que se adjudicó la propiedad por compra en subasta pública materializada por escrituras públicas de fecha 05 de Julio de 1995 ante el notario público Abraham Velarde Álvarez, debidamente inscritas en los Registros Públicos de cada ciudad de ubicación de los hoteles. De lo cual ustedes conocen perfectamente.

2. Por otra parte, tampoco COFIDE, PROINVERSION y el Comité de PROINVERSIÓN pueden llevar a cabo la subasta pública, y de concretarla ello constituiría un grave soslayo o desobediencia, de naturaleza penal, a lo ordenado por el Tribunal Constitucional, y a lo ya

decidido por el Poder Judicial, en las siguientes resoluciones que han pasado a la autoridad de cosa juzgada y de las cuales COFIDE y PROINVERSION tienen pleno conocimiento:

2.1. LA PROHIBICIÓN del Tribunal Constitucional, de que Corporación Financiera de Desarrollo-COFIDE promueva cualquier acto dirigido a rematar, vender o gravar los mencionados ex Hoteles de Turistas, de propiedad de Hoteles Cadena Real S.A.C., antes de Compañía Distribuidora S.A.-CODISA, prohibición impartida en la sentencia de fecha 01 de Diciembre de 2010, en la acción de amparo materia del expediente N° 01869-2010-PA/TC, ejercitada por Compañía Distribuidora S.A., Hoteles Cadena Real S.A., Rogelio Román Grados García y Violeta Valderrama García de Grados, contra Corporación Financiera de Desarrollo S.A.-COFIDE y otros. Con cuya sentencia COFIDE ha sido debidamente notificada por el Tribunal Constitucional.

2.2. La existencia de la medida cautelar de no innovar otorgada a Hoteles Cadena Real S.A.C., en la resolución N° 1 de fecha 09 de Enero de 2009, en el expediente N° 0271-2009-17-1801-JR-CI-08, DE ANOTACIÓN EN LOS REGISTROS PÚBLICOS DEL PROPIO PEDIDO CAUTELAR, consistente en LA CONSERVACIÓN DE LA SITUACIÓN DE HECHO Y LA DE DERECHO EXISTENTE AL 06 DE ENRO DE 2009 EN RELACIÓN A LA CONDICIÓN DE PROPIETARIA O AL DERECHO DE PROPIEDAD DE HOTELES CADENA REAL S.A.C. SOBRE LOS EX HOTELES DE TURISTAS DE IQUITOS, ICA, CHIMBOTE, HUARAZ Y MONTERREY, TANTO EN SU SITUACIÓN FORMAL COMO EN LA MATERIAL, ORDENANDO A LA DEMANDADA COFIDE, A LA LITISCONSORTE NECESARIA PASIVA PROINVERSION, SE ABSTENGAN DE ALTERAR LA SITUACIÓN VIGENTE DE LOS SEÑALADOS HOTELES, EN ESPECIAL CON RESPECTO A SU ADMNISTRACIÓN, O VOLVER A VENDERLOS MEDIANTE PROCESO DE PROMOCIÓN DE LA INVERSIÓN PRIVADA MEDIANTE LOS MECANISMOS Y PROCEDIMIENTOS ESTABLECIDOS EN EL DECRETO LEGISLATIVO 624, SUS NORMAS COMPLEMENTARIAS, REGLAMENTARIAS Y CONEXAS, U OTRO ASPECTO QUE INTERFIERA CON EL DERECHO DE PROPIEDAD DE HOTELES CADENA REAL, ASÍ COMO AL CONTENIDO REGISTRAL DE SUS RESPECTIVAS PARTIDAS REGISTRALES. De cuya medida cautelar, también COFIDE y PROINVERSION son perfectas conocedoras, al margen de la notificación judicial -pues PROINVERSION tiene la calidad de litisconsorte pasiva necesaria-, por estar inscrita en los Registros Públicos de las ciudades de ubicación de cada uno de los ex Hoteles de Turistas mencionados y, en tal sentido, conforme

al artículo 2012 del C.C., se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones.

3. Por lo cual, es temerario que Corporación Financiera de Desarrollo-COFIDE, PROINVERSION y el Comité de PROINVERSION hayan efectuado tal convocatoria de subasta pública, con lo que además sorprenden flagrantemente a los inversionistas nacionales y extranjeros, y al público en general, más aún omitiendo hacerles de su conocimiento la situación legal y judicial que Hoteles Cadena Real S.A.C. pone de manifiesto precedentemente; en consecuencia, de llevarse adelante tal subasta pública, ésta –aparte de las sanciones penales relacionadas con la desobediencia a los mandatos judiciales- también devendrá en NULA de puro derecho, al ser un imposible jurídico subastar bienes ajenos y de propiedad particular, y constituir a la vez un manifiesto abuso de autoridad el que entidades públicas del Estado cercenen y despojen de tal modo el derecho de propiedad privada que se encuentra amparada en la Constitución y en la legislación nacional, generando por otro lado la inseguridad jurídica y desprotección de los derechos fundamentales .

4. En correlato con lo precedentemente anotado, Hoteles Cadena Real S.A.C. también pone de manifiesto que la medida cautelar de no innovar que se hace alusión en el punto 2.2, fue dictada con motivo del proceso de NULIDAD DE ACTOS JURÍDICOS vinculados con la resolución contractual, unilateral y por ende arbitraria, de COFIDE respecto de los contratos de compraventa de los ex Hoteles de Turistas de Chimbote, Iquitos, Huaraz, Monterey e Ica, contenidos en las escrituras públicas de compraventa de fecha 05 de Julio de 1995, otorgadas por ENTURPERU a favor de Compañía Distribuidora S.A.-CODISA, materia del expediente 271-2009 que se tramita ante el 15 Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, el cual se encuentra en estado de sentencia y con vista de la causa señalada para el 03 de Marzo del presente año. Lo que igualmente COFIDE y PROINVERSION han omitido flagrantemente poner en conocimiento en la convocatoria a subasta pública en cuestión. Siendo COFIDE y PROINVERSION perfectos conocedores de ese proceso y el estado en que se encuentra, por haber contestado la demanda y haber solicitado que su abogado informe oralmente a la vista de la causa.

5. Por lo que si Corporación Financiera de Desarrollo-COFIDE considera que por haber resuelto tales contratos de compraventa, está facultada para volver a vender los ex Hoteles

de Turistas en "subasta pública", los que ya fueron vendidos en 1995 a Compañía Distribuidora S.A.-CODISA, nuestra antecesora en la propiedad, COFIDE está muy equivocada, más aún si NO HAN DEVUELTO EL PRECIO PAGADO POR CODISA, lo que implica vender lo ajeno, cayendo en el delito de estelionato, y más todavía mediando la situación legal y judicial precedentemente expuesta. Siendo entonces flagrante el despropósito de PROINVERSION y COFIDE al pretender materializar la subasta pública materia de la convocatoria. Si tal despropósito se consumara, Hoteles Cadena Real S.A.C. defenderá sus derechos ejercitando las acciones legales correspondientes ante las autoridades competentes, contra todos los que resulten involucrados, pasando por la nulidad de la convocatoria y subasta pública que nos ocupa y las acciones penales respectivas.

Muy atentamente.

IGNACIO ARISTOTELES ANTICONA HORNA
DNI N° 17807163
Gerente General
Hoteles Cadena Real S.A.C.

NOTARIA-GALVEZ
Av. Oscar R. Benavides
Nº 5177 * Callao
Telf. 452-5008
Telefax.: 452-7536

CARGO

CARTA NOTARIAL

NOTARIA GALVEZ
CARTA NOTARIAL
24 FEB. 2011
Nº 10133
Certificado 181601824

Lima, 23 de febrero de 2011

Señor:
Ignacio Aristóteles Anticona Horna
Gerente General
HOTELES CADENA REAL S.A.C.
Calle Sevilla Nº 323, Int. 202
Urb. La Macarena
La Perla.-

Asunto: Subasta Pública de los activos de los ex Hoteles de Turistas ubicados en Chimbote, Iquitos, Huaraz, Monterrey e Ica

Referencia: Su Carta Notarial de fecha 28 de enero de 2010

DOCUMENTO NO REDACTADO EN ESTA NOTARIA

De nuestra consideración:

Nos dirigimos a usted en atención a su comunicación de la referencia, a través de la cual requiere a mi representada para que se abstenga de llevar adelante la convocatoria a Subasta Pública de los activos de los ex Hoteles de Turistas ubicados en Chimbote, Iquitos, Huaraz, Monterrey e Ica, efectuada por el Comité de PROINVERSIÓN en Activos, Inmuebles y otros Proyectos del Estado – PRO VALOR.

Sobre el particular, y en torno a cada una de las inexactas afirmaciones contenidas en su carta, es necesario indicar lo siguiente:

1. Como es de conocimiento público -conforme consta en las inscripciones registrales y títulos archivados correspondientes-, con fecha 18 de diciembre de 2008, Corporación Financiera de Desarrollo S.A. – COFIDE, en su calidad de cesionaria de todos los derechos y acciones derivadas de los Contratos de Compraventa de los ex Hoteles de Turistas ubicados en Chimbote, Iquitos, Huaraz, Monterrey e Ica (que fueron suscritos entre Empresa Nacional de Turismo S.A. – ENTURPERÚ y Compañía Distribuidora S.A. – CODISA); y, ante el incumplimiento de las condiciones de pago del precio de transferencia pactadas en dichos contratos, hizo uso del derecho previsto en las cláusulas resolutorias establecidas en el acápite 6.1.4 del numeral 6.1 del rubro Sexto de cada uno de los referidos contratos. El acto resolutorio de pleno derecho se encuentra debidamente inscrito en las partidas registrales correspondientes a cada uno de los aludidos hoteles, según se indica a continuación:

Ex Hotel de Turistas ubicado en:	Partida Electrónica Nº	Asiento Nº
Chimbote	11000220	C00001
Iquitos	00004355	C00001
Huaraz	07006206	C00006
Monterrey	07002277	C00005
Ica	11004808	C00008

NOTARIA. GALVEZ
RECIBIDO
F. 179407

Av. Paseo de la República Nº 3361, Piso 8, San Isidro, Lima Telf.: (511) 612-1200, Fax:(511)221-2935
www.proinversion.gob.pe

2. Con relación a que lo ordenado por el Tribunal Constitucional en la sentencia de fecha 1 de diciembre de 2010 recaída en el Expediente Nº 01869-2010-PA/TC, constituye una prohibición a COFIDE para que promueva, en sede judicial, cualquier acto dirigido a rematar, vender o gravar los bienes de propiedad de los recurrentes, a consecuencia directa del contrato de compraventa de fecha 5 de julio de 1995, debemos señalar que el proceso de Subasta Pública convocado no conlleva una venta *"en sede judicial"* (toda vez que el mandato constitucional sólo es aplicable al ámbito judicial y no a otros) y estando a que la prohibición se limita únicamente a los bienes *"de propiedad de los recurrentes"* (los hoteles ya no son de propiedad de CODISA ni de Hoteles Cadena Real S.A.), no existe impedimento alguno para que el Comité de PROINVERSIÓN en Activos, Inmuebles y otros Proyectos del Estado - PRO VALOR haya efectuado la convocatoria a Subasta Pública de los ex Hoteles de Turistas ubicados en Chimbote, Iquitos, Huaraz, Monterrey e Ica, máxime si el aludido fallo del Tribunal Constitucional resolvió una controversia anterior a la resolución de lo contratos de compraventa.

3. Por otro lado, rechazamos vuestra afirmación contenida en el Punto 2.2 de su comunicación, en el sentido que aseveran **"la existencia de la medida cautelar de no innovar",** toda vez que mediante Resolución Nº 1 de fecha 9 de enero de 2009 (recaída en el Expediente Nº 271-2009), el 57º Juzgado Civil de Lima no concedió la medida cautelar de no innovar solicitada por ustedes, sino que, adecuando el pedido cautelar resolvió *"**CONCEDER LA MEDIDA CAUTELAR DE ANOTACIÓN DEL PROPIO PEDIDO CAUTELAR CON FINES DE PUBLICIDAD**"*, en cada una de las partidas registrales de los indicados ex Hoteles de Turistas (el subrayado es nuestro), lo cual no constituye, en modo alguno, impedimento para los actos que viene realizando PROINVERSIÓN.

   Por ende, el proceso de nulidad de acto jurídico que se tramita ante el 15º Juzgado Civil de Lima bajo el Expediente Nº 271-2009, no constituye sino una maniobra dilatoria y oportunista de los demandantes a efectos de impedir el ejercicio de un legítimo derecho de COFIDE.

4. Asimismo, cabe resaltar que, contrariamente a lo que ustedes señalan como un acto temerario, el aviso de convocatoria publicado en el Diario Oficial El Peruano y los diarios Gestión y El Comercio con fechas 24 y 25 de febrero de 2011, contienen información referida a la condición de los hoteles, señalando expresamente que éstos se encuentran ocupados por terceros, e indicando también que existen procesos judiciales en curso, por lo que no puede imputarse a este Comité, ocultamiento de información de ningún tipo, más aún cuando toda la información y documentación de la situación legal, judicial, registral y demás inherentes a los indicados bienes, se encuentran a disposición de los interesados, conforme a lo establecido en las Bases de la Subasta Pública de los ex Hoteles de Turistas ubicados en Chimbote, Iquitos, Huaraz, Monterrey e Ica, que se encuentran publicadas en la página Web de PROINVERSIÓN (www.proinversion.gob.pe).

5. Sin perjuicio de lo expuesto, es necesario destacar que el Numeral 2. del Artículo 1409º del Código Civil establece que la prestación materia de la obligación creada por un contrato puede versar sobre bienes sujetos a litigio por cualquier causa.

Av. Paseo de la República Nº 3361, Piso 8, San Isidro, Lima Telf.: (511) 612-1200, Fax:(511)221-2935
www.proinversion.gob.pe

En consecuencia, rechazamos cualquier alusión tendenciosa que conlleve a sugerir que se estarían vendiendo bienes ajenos, máxime si por efectos de la resolución contractual a la que nos hemos referido en el Punto 1, la titularidad de dichos bienes retornó a COFIDE.

Sin otro particular, quedamos de usted.

Atentamente,

Antonio Villa Mardón
Miembro - Comité de PROINVERSIÓN en Activos,
Inmuebles y otros Proyectos del Estado - PRO VALOR

Av. Paseo de la República Nº 3361, Piso 8, San Isidro, Lima Telf.: (511) 612-1200, Fax:(511)221-2935
www.proinversion.gob.pe

CERTIFICO: QUE EN LA FECHA A LAS 14:05 HORAS SE HA ENTREGADO EL ORIGINAL DE LA PRESENTE A UNA PERSONA QUE MANIFESTO SER EMPLEADO DEL DESTINATARIO, QUIEN FIRMO LA PTE. EN CALLE SEVILLA Nº 323 INT. 202 URB. LA MACARENA – LA PERLA - CALLAO. ═══════════════
CALLAO, 24 DE FEBRERO DE 2011

Manuel Gómez Succar
ABOGADO - NOTARIO