CONTRATO DE COMPRA VENTA

Señor Notario:

Sírvase usted extender en su Registro de Escrituras Públicas, una de Compraventa que celebran, de una parte **CORPORACIÓN FINANCIERA DE DESARROLLO S.A. – COFIDE**, con Registro Único de Contribuyentes Nº 20100116392, con domicilio en Jr. Augusto Tamayo Nº 160, distrito de San Isidro, provincia de Lima, departamento de Lima, representada por don Jorge Alejandro León Ballén, con D.N.I. Nº 09851165, nombrado mediante poder por acta de sesión de Directorio Nº 741 de fecha 30 de junio de 2011, con poderes inscritos en el Asiento C00206 de la Partida Electrónica Nº 11019289 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima - Zona Registral Nº IX - sede Lima, a la que en adelante se le denominará **EL VENDEDOR**, y, de la otra parte, **SUR INVERSIONES E.I.R.L.**, identificada con Registro Único de Contribuyentes Nº 20528177574, con domicilio en Calle 9 de diciembre Nº 473, distrito de Iquitos, provincia de Maynas, departamento de Loreto, representada por don Francisco Chu Lam, con D.N.I. Nº 05375598, nombrado por poder por escritura pública otorgada ante Notario de Iquitos Gilberto Vela Armas, de fecha 2 de marzo de 2009, con poderes inscritos en el Asiento A00001 de la Partida Electrónica Nº 11030181 del Libro de Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Iquitos - Zona Registral Nº IV - sede Iquitos, que en lo sucesivo se denominará **EL COMPRADOR**, bajo los términos y condiciones contenidos en las cláusulas que se indican más adelante.

A **EL VENDEDOR** y a **EL COMPRADOR** se les denominará conjuntamente como las Partes.

PRIMERA:
Mediante Decreto Legislativo N° 674 se promulgó la Ley de Promoción de la Inversión Privada de las Empresas del Estado, cuyo objetivo es, entre otros, permitir la transferencia al Sector Privado de los activos de las empresas, organismos y entidades del Estado.

Mediante Resolución Suprema Nº 102-2008-EF, publicada el 25 de diciembre de 2008, se ratificó el acuerdo adoptado por el Consejo Directivo de PROINVERSIÓN, mediante el cual se acordó incorporar al proceso de promoción de la inversión privada, los activos de los ex Hoteles de Turistas ubicados en Chimbote, Iquitos, Huaraz, Monterrey e Ica, bajo los mecanismos establecidos en el Decreto Legislativo Nº 674, sus normas reglamentarias, complementarias y conexas.

SEGUNDA:

2.1 Mediante Resolución Suprema Nº 183-98-PCM se constituyó el Comité Especial encargado de llevar adelante el proceso de promoción de la inversión privada de diversos inmuebles de propiedad de empresas comprendidas en el proceso de promoción de la inversión privada.

2.2 Por Resolución Suprema Nº 133-98-TR se amplió el encargo del Comité Especial constituido por Resolución Suprema Nº 183-98-PCM, a fin de incluir en dicho encargo, la promoción de la inversión privada de los inmuebles de propiedad de los proyectos especiales, organismos y otros proyectos que estén bajo responsabilidad de órganos estatales.

AGENCIA DE PROMOCIÓN DE LA INVERSIÓN PRIVADA MARCOS ROJAS GUEVARA CONSULTOR Proinversión

AGENCIA DE PROMOCIÓN DE LA INVERSIÓN PRIVADA LUIS DEL CARPIO CASTRO JEFE DE PROYECTO Proinversión

2.3 A través de la Resolución Suprema Nº 444-2001-EF, modificada por Resolución Suprema Nº 228-2002-EF, y por Resolución Suprema Nº 009-2003-EF, se constituyó el Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada en Activos, Proyectos y Empresas del Estado encargado de llevar adelante los procesos de promoción de la inversión privada bajo los mecanismos y procedimientos establecidos en el Decreto Legislativo Nº 674 y sus normas complementarias.

2.4 A través de la Resolución Suprema Nº 177-2003-EF se dieron por concluidas las funciones del Comité Especial constituido mediante Resolución Suprema Nº 183-98-PCM, encargando la conducción de los procesos de promoción de inversión privada en inmuebles de empresas, proyectos especiales, organismos y entidades del Estado a que se refiere la Resolución Suprema Nº 183-98-PCM y la Resolución Suprema Nº 133-98-TR, al Comité de PROINVERSIÓN en Activos, Proyectos y Empresas del Estado constituido por Resolución Suprema Nº 444-2001-EF modificada por Resolución Suprema Nº 228-2002-EF y por Resolución Suprema Nº 009-2003-EF.

2.5 Mediante Resolución Suprema Nº 065-2006-EF, se dispuso que toda referencia normativa y administrativa al Comité de PROINVERSIÓN en Activos, Proyectos y Empresas del Estado, deberá entenderse hecha al Comité de PROINVERSIÓN en Saneamiento y Proyectos del Estado.

2.6 Mediante Resolución Suprema Nº 036-2009-EF, se constituyó, entre otros, el Comité de PROINVERSIÓN en Activos, Inmuebles y otros Proyectos del Estado - PRO VALOR.

Asimismo, se dispuso que el Comité de PROINVERSIÓN en Saneamiento y Proyectos del Estado se mantendría en funciones hasta que se designe a la totalidad de los miembros de los Comités que se constituyeron a través de la resolución suprema a que se refiere el párrafo precedente.

2.7 Por Resolución Suprema Nº 047-2009-EF, se designó a la totalidad de los miembros permanentes de los Comités Especiales de PROINVERSIÓN, entre ellos, a los integrantes del Comité de PROINVERSIÓN en Activos, Inmuebles y otros Proyectos del Estado - PRO VALOR.

2.8 Mediante Acuerdo del Consejo Directivo de PROINVERSIÓN, adoptado en su sesión de fecha 6 de mayo de 2009, se asignó al Comité de PROINVERSIÓN en Activos, Inmuebles y otros Proyectos del Estado - PRO VALOR, la venta de inmuebles.

2.9 A través de la Resolución Suprema Nº 055-2009-EF, se dejó sin efecto la designación de los miembros del Comité de PROINVERSIÓN en Saneamiento y Proyectos del Estado.

TERCERA:
El Comité de PROINVERSIÓN en Activos, Inmuebles y otros Proyectos del Estado - PRO VALOR, organizó el proceso de Subasta Pública de la unidad hotelera descrita en la Cláusula Cuarta, el mismo que se llevó a cabo el 7 de julio de 2011, acto al cual se presentó como Postor **EL COMPRADOR**. Luego de verificada su oferta económica y los

CONSULTOR

JEFE DE PROYECTO

documentos integrantes de la misma **EL COMPRADOR** fue declarado ganador por el monto ofertado de US$ 1'115,000.00 (Un Millón Ciento Quince Mil y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América) otorgándosele la Buena Pro, según consta en el Acta de la Subasta Pública respectiva, cuya copia forma parte integrante del presente contrato.

CUARTA:
EL VENDEDOR, es propietario de la unidad hotelera denominada ex Hotel de Turistas de Iquitos, ubicada en Calle Malecón de Tarapacá, Putumayo y Napo, la misma que se encuentra compuesta de la siguiente manera:

- Terreno ubicado en Calle Malecón Tarapacá, Putumayo y Napo, distrito de Iquitos, provincia de Maynas y departamento de Loreto, cuya propiedad, área, linderos y medidas perimétricas, corren inscritas en la Partida Electrónica Nº 00004355 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Iquitos – Zona Registral Nº IV – sede Iquitos.
- Edificaciones, obras complementarias e instalaciones fijas implementadas hasta el 05.07.1995, con fábrica inscrita en el Asiento 3 del Tomo 60 de Fojas 384 de la Partida CXV, en el Asiento 5 del Tomo 262 de Fojas 19 de la Partida CXV y en el Asiento 7 de la Ficha Nº 9975 que continua en la Partida Electrónica Nº 00004355 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Iquitos – Zona Registral Nº IV – sede Iquitos, así como las edificaciones, obras complementarias e instalaciones fijas implementadas hasta el 05.07.1995, pendientes de inscripción.
- Maquinaria, equipos, mobiliario y enseres adquiridos hasta el 05.07.1995, de conformidad con lo establecido en el primer párrafo del acápite relativo a los bienes objeto de subasta, consignado en el Anexo N° 2, de las Bases de Subasta Pública descrita en la Cláusula Tercera.

QUINTA:
Por el presente contrato **EL VENDEDOR** transfiere a favor de **EL COMPRADOR** la propiedad de los bienes descritos en la Cláusula Cuarta del presente contrato, por el precio de US$ 1'115,000.00 (Un Millón Ciento Quince Mil y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América), que **EL VENDEDOR** declara haber recibido en su integridad a la firma de la presente minuta, en cancelación total del precio, sin más comprobante ni recibo que la firma de su representante legal en el presente documento.

En aplicación de la Resolución Nº 033-96-SUNARP se declara que la sola entrega del importe ofertado que efectúa **EL COMPRADOR** produce efectos cancelatorios de pago.

La prestación a cargo de **EL COMPRADOR** ha sido cancelada con el (medio de pago bancario), de conformidad a lo establecido en la Ley 28194.

Para efectos de la emisión del comprobante de pago correspondiente, se deja constancia que el precio de venta de los bienes muebles (maquinaria, equipos, mobiliario y enseres) materia de transferencia asciende al valor de US$ 1.00 (Uno y 00/100). Este valor incluye el Impuesto General a las Ventas.

SEXTA:
Las Partes declaran que entre los bienes que se transfieren y el precio convenido existe la más justa y perfecta equivalencia y que si alguna diferencia hubiere, de más o de menos, que no es apreciada en estos momentos, se hacen de ella mutua gracia y recíproca

ASESOR LEGAL

AGENCIA DE PROMOCIÓN DE LA INVERSIÓN PRIVADA MARCO ROJAS QUESADA CONSULTOR Proinversión

AGENCIA DE PROMOCIÓN DE LA INVERSIÓN PRIVADA LUIS DEL CARPIO CASTRO JEFE DE PROYECTO Proinversión

donación, renunciando expresamente a cualquier acción o excepción tendiente a invalidar el presente contrato, ya que se entiende que la transferencia de propiedad del inmueble se realiza en la condición *ad corpus*, de acuerdo a lo previsto en el Artículo 1577° del Código Civil, y en el estado en que se encuentra.

SÉTIMA:
La transferencia de los bienes inmuebles objeto del presente contrato se efectúa ad corpus, comprendiendo sus aires, usos, costumbres, entradas, salidas, servidumbres y todo cuanto de hecho y por derecho le corresponde, sin más limitación que la relativa a la fecha de implementación de las edificaciones, obras complementarias, instalaciones fijas, mejoras, obras adicionales y/o ampliatorias, cuya fecha de implementación no debe ser posterior al 05.07.1995, a fin de estar comprendidas en la presente transferencia.

OCTAVA:
Las Partes acuerdan las siguientes condiciones especiales:

8.1 **EL COMPRADOR** declara tener pleno conocimiento que los bienes materia de la presente transferencia fueron materia de una escritura pública de compraventa de fecha 05.07.1995 suscrita con la empresa Compañía Distribuidora S.A. – CODISA, contrato que se encuentra actualmente resuelto. No obstante ello, **EL COMPRADOR** declara estar informado acerca de la transferencia del inmueble inscrito en la Ficha N° 9975 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Iquitos – Zona Registral N° IV – sede Iquitos, así como del título archivado que la sustenta, efectuada por CODISA en favor de la empresa Hoteles Cadena Real S.A. en calidad de aporte de capital, por lo que los bienes materia de la presente transferencia se encuentran ocupados por terceros.

8.2 **EL COMPRADOR** declara expresamente, tener pleno conocimiento que por el presente contrato de compraventa sólo se transfieren los bienes señalados en la Cláusula Cuarta del presente documento, existentes al 05.07.1995, según la descripción de bienes integrante de la escritura pública de compraventa suscrita con CODISA, referido en el párrafo precedente.

Los bienes muebles materia de la oferta serán transferidos donde están y como están, motivo por el cual –de conformidad con lo establecido en las Bases de Subasta-, también es materia de la oferta, el derecho de **EL VENDEDOR** de recuperar los bienes faltantes de quien los tenga en su poder o en defecto de dicha recuperación, el derecho de **EL VENDEDOR** al cobro del valor correspondiente.

8.3 **EL COMPRADOR** declara conocer que en la presente transferencia no se encuentran comprendidas, las mejoras, obras adicionales y/o ampliatorias, así como tampoco los bienes muebles, que pudieran haber sido adquiridos éstos o implementadas aquéllas, con posterioridad a la escritura pública de compraventa de fecha 05.07.1995 antes indicada, por lo que dichos bienes deberán ser reconocidos a su o sus propietarios.

8.4 **EL COMPRADOR** declara conocer a cabalidad el estado de conservación y situación técnico-legal de la unidad hotelera, motivo por el cual no se aceptarán reclamos por los indicados conceptos, ni por cualquier otra circunstancia o aspecto, ni ajustes de valor, en razón de transferirse los bienes en la condición de "cómo están" y "ad-corpus", conforme a lo establecido en las Bases, quedando eximido **EL**

AGENCIA DE PROMOCIÓN DE LA INVERSIÓN PRIVADA MARCOS ROJAS GUERRERO CONSULTOR Proinversión

AGENCIA DE PROMOCIÓN DE LA INVERSIÓN PRIVADA LUIS DEL CARPIO CASTRO JEFE DE PROYECTO Proinversión

VENDEDOR de prestar el saneamiento por evicción a que se refiere el artículo 1491° del Código Civil, renunciando expresamente **EL COMPRADOR**, de conformidad con el artículo 1497° del Código Civil, a exigir la devolución por parte de **EL VENDEDOR** de la contraprestación recibida.

8.5 **EL COMPRADOR** declara tener conocimiento respecto de la existencia y estado de todos y cada uno de los procesos judiciales antes referidos, a la fecha de celebración del acto de subasta pública de activos, al encontrarse expresamente descritos en los párrafos precedentes y por encontrarse disponible la información complementaria respectiva, en el Centro de Información.

En tal sentido, las partes declaran que la presente compraventa, se efectúa al amparo del artículo 1409° - Inc. 2 del Código Civil, asumiendo por consiguiente **EL COMPRADOR** -a partir de la fecha en que se produzca la transferencia de propiedad de los activos-, las consecuencias legales que se deriven de los indicados procesos judiciales, así como la sucesión procesal correspondiente, a fin de hacerse cargo de la recuperación de los activos, ejecutando por cuenta propia las acciones que considere necesarias respecto de la posesión de los mismos, exonerando a **EL VENDEDOR** de cualquier responsabilidad civil o penal que pudiera generarse.

8.6 Asimismo, siendo de pleno conocimiento de **EL COMPRADOR**, el estado y situación de los procesos judiciales antes referidos, **EL VENDEDOR** queda eximido de prestar el saneamiento por evicción de conformidad con el inciso 4 del artículo 1500° del Código Civil, renunciando expresamente **EL COMPRADOR**, de conformidad con el artículo 1497° del Código Civil, a exigir la devolución de la contraprestación recibida por **EL VENDEDOR**.

8.7 **EL COMPRADOR** declara expresamente que tiene conocimiento de la situación registral del inmueble, la misma que conforme a Ley se extiende a los títulos archivados que dieron mérito a la inscripción de los asientos respectivos, motivo por el cual **EL COMPRADOR** libera a **EL VENDEDOR** de prestar el saneamiento por evicción a que se refiere el artículo 1491° del Código Civil, renunciando expresamente **EL COMPRADOR**, de conformidad con el artículo 1497° del Código Civil, a exigir la devolución de la contraprestación recibida por **EL VENDEDOR**.

8.8 **EL COMPRADOR** declara tener pleno conocimiento que la venta comprende el terreno y las edificaciones existentes en el mismo, motivo por el cual hace renuncia expresa de cualquier reclamación en relación a las diferencias que pudieran detectarse respecto a sus extensiones y/o edificaciones y cualquier otro asunto, haciéndose mutua y recíproca donación de cualquier diferencia, de conformidad con el artículo 1577° del Código Civil. Asimismo, **EL COMPRADOR** declara que **EL VENDEDOR** queda eximido de prestar el saneamiento por vicios ocultos establecido en el artículo 1503° del Código Civil, renunciando expresamente a exigir la devolución de la contraprestación recibida por parte de **EL VENDEDOR**, de conformidad con el artículo 1519° del Código Civil.

8.9 Del mismo modo, **EL COMPRADOR** declara tener pleno conocimiento que se encuentra pendiente la inscripción o el traslado de la inscripción de la declaratoria de fábrica (en caso ello sea aplicable) de los bienes inmuebles materia de transferencia, en virtud de lo cual ambas partes acuerdan que dicho trámite y todo

AGENCIA DE PROMOCIÓN DE LA INVERSIÓN PRIVADA - Proinversión - MARCOS ROJAS GUERRERO CONSULTOR

AGENCIA DE PROMOCIÓN DE LA INVERSIÓN PRIVADA - Proinversión - LUIS DEL CARPIO CASTRO JEFE DE PROYECTO

gasto que genere el mismo correrán por cuenta y cargo de **EL COMPRADOR**, liberando a **EL VENDEDOR** de cualquier responsabilidad al respecto.

8.10 Queda expresamente establecido que las conexiones de servicios públicos que pudieran existir respecto de la unidad hotelera materia de venta, así como los contratos que por cualquier causa se hubieran celebrado respecto de la misma, para la prestación de servicios de cualquier índole o para suministros de cualquier tipo relacionados con su operatividad, no son materia de transferencia, por lo que **EL VENDEDOR** no se hace responsable por la existencia de deudas pendientes de pago al respecto; en tal sentido **EL COMPRADOR** renuncia a realizar cualquier reclamación por la existencia de cualquier obligación generada por estos servicios y/o contratos.

8.11 De otro lado, **EL COMPRADOR** asume en su caso y a su propio costo, cualquier responsabilidad respecto de todo tipo de acotaciones tributarias o administrativas que se encontraran pendientes como consecuencia de la actividad propia de la unidad, no asumiendo **EL VENDEDOR** frente a éste responsabilidad alguna al respecto.

8.12 **EL COMPRADOR** asume todas las acciones necesarias para lograr la inscripción del inmueble a su favor, renunciando expresamente a cualquier reclamo posterior que pudiera efectuar en contra de **EL VENDEDOR**, quedando éste liberado de cualquier responsabilidad respecto a la imposibilidad de formalizar o inscribir el presente contrato.

8.13 Es obligación de las Partes comunicar a la Municipalidad respectiva haber vendido y adquirido el inmueble, presentando las declaraciones juradas a que se refiere el Artículo 14° del Decreto Supremo N° 156-2004-EF.

8.14 El pago de impuesto de Alcabala, conforme lo establecido en el Artículo 25° del Decreto Supremo N° 156-2004-EF, es de cargo exclusivo de **EL COMPRADOR**.

8.15 **EL COMPRADOR** declara expresamente que responderá por los daños y perjuicios resultantes de la inejecución de cualquiera de sus obligaciones, o de su cumplimiento parcial, tardío o defectuoso, incluso si éstos se debieran a causas que no le fueran imputables, de conformidad con lo establecido en el Artículo 1317° del Código Civil, renunciando irrevocablemente a invocar hechos de terceros o causas no imputables a él como justificación de su incumplimiento.

8.16 La entrega de la unidad hotelera materia de venta se entenderá efectuada con la suscripción del presente contrato de compraventa, sin más constancia de recepción que la firma de **EL COMPRADOR** en este documento.

NOVENA:

En la eventualidad que **EL VENDEDOR** comprobase que la Declaración Jurada, documentación e información entregada y/o proporcionada por **EL COMPRADOR** en su calidad de Postor que le permitió obtener la Buena Pro de los bienes materia de transferencia sea falsa, **EL VENDEDOR** solicitará judicialmente la anulación del presente contrato de compraventa conforme a lo establecido en los Artículos 201° y siguientes del Código Civil, sin perjuicio de las acciones penales a que hubiera lugar.

AGENCIA DE PROMOCIÓN DE LA INVERSIÓN PRIVADA - MARCOS ROJAS GUERRERA - CONSULTOR - Proinversión

AGENCIA DE PROMOCIÓN DE LA INVERSIÓN PRIVADA - LUIS DEL CARRIO CASTRO - JEFE DE PROYECTO - Proinversión

DÉCIMA:

10.1 En el supuesto caso de controversias respecto a la interpretación, aplicación y/o ejecución del presente contrato, las Partes procurarán resolver sus diferencias de común acuerdo.

10.2 En caso de no producirse acuerdo sobre los puntos controvertidos, las Partes resolverán las controversias mediante arbitraje estando a las normas dispuestas en el Decreto Legislativo Nº 1071 que norma el Arbitraje, de conformidad con los reglamentos arbitrales del Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima a cuyas normas, administración y decisión se someten las Partes en forma incondicional declarando conocerlas y aceptarlas en su integridad.

DÉCIMA PRIMERA:

El presente Contrato se regirá por la legislación peruana. En todo lo no previsto en él se aplicará el Decreto Legislativo Nº 674, sus modificatorias y ampliatorias, el Código Civil, la Ley General de Sociedades, la legislación vigente sobre la Actividad Empresarial del Estado y los principios de buena fe contractuales.

DÉCIMA SEGUNDA:

Todos los gastos que origine la elevación a Escritura Pública del presente contrato y su inscripción en los Registros Públicos, así como dos (2) testimonios originales, uno para **EL VENDEDOR** y otro para PROINVERSIÓN, serán de cargo de **EL COMPRADOR**.

Sírvase usted Señor Notario agregar las demás cláusulas de Ley y cursar los partes respectivos al Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral correspondiente, para la inscripción de la transferencia.

Suscrito por las Partes en la ciudad de Lima a los cuatro días del mes de agosto de 2011 en tres (3) ejemplares originales en señal de conformidad.

EL COMPRADOR **EL VENDEDOR**

AGENCIA DE PROMOCIÓN DE LA INVERSIÓN PRIVADA - MARCOS ROJAS GUERRERO - CONSULTOR - Proinversión

AGENCIA DE PROMOCIÓN DE LA INVERSIÓN PRIVADA - LUIS DEL CARRIO CASTRO - JEFE DE PROYECTO - Proinversión