

**SEÑOR NOTARIO:**

Sírvase extender en su Registro de Escrituras Públicas, una de **TRANSACCIÓN EXTRAJUDICIAL** (en adelante, la **TRANSACCIÓN**) que celebran las partes que se indican a continuación:

De una parte:

1. **CORPORACIÓN FINANCIERA DE DESARROLLO**, debidamente representada por su apoderada Edda Yrina Bravo Abanto, identificada con DNI N° 08184702, según poder que obra inscrito en el Asiento C00206 de la Partida Electrónica N° 11019289 del Registro de Personas Jurídicas de Lima; con domicilio en Jr. Augusto Tamayo N° 160, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima a quien en adelante se le denominará "**COFIDE**", y
2. **AGENCIA DE PROMOCIÓN DE LA INVERSIÓN PRIVADA**, debidamente representada por su Director Ejecutivo, Javier Hernando Illescas Mucha, identificado con DNI N° 08257140, designado mediante Resolución Suprema N° 050-2012-EF; con domicilio en Av. Enrique Canaval Moreyra N° 150, Piso 9, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima, a quien en adelante se le denominará "**PROINVERSION**".

De otra parte:

3. **COMPAÑÍA DISTRIBUIDORA S.A.**, debidamente representada por Rogelio Román Grados García, identificado con DNI N° 17854498 según poder que obra inscrito en el Asiento C00001 de la Partida Electrónica N° 11001799 del Registro de Personas Jurídicas de Chimbote; con domicilio en Av. Argentina Nro. 232 Int. 205 Z.I. Cercado Lima - Lima, a quien en adelante se denominará "**CODISA**".
4. **HOTELES CADENA REAL S.A.C.**, debidamente representada por Ignacio **Aristóteles** Anticona Horna, identificado con DNI N° 17807163 según poder que obra inscrito en el Asientos A00001 de la Partida Electrónica N° 11107661 del Registro de Personas Jurídicas de Trujillo; con domicilio en Calle Sevilla Nro. 323 Int. 202 Urb. La Macarena (Altura De la Av. La Marina



Cdra. 35), distrito de La Perla, Provincia Constitucional del Callao, a quien en adelante se le denominará "**HOTELES CADENA REAL**".

5. **SOCIEDAD CONYUGAL GRADOS VALDERRAMA**, conformada y debidamente **representada** por el señor Rogelio Román Grados García, identificado con DNI N° 17854498, y la señora Violeta Valderrama García de Grados, identificada con DNI N° 17929449, ambos con domicilio en Calle Sánchez Cerro N° 1930 - Jesús María, a quien en adelante se les denominará "**SOCIEDAD CONYUGAL**".

Toda referencia a "las partes" se entiende que comprende a **COFIDE, PROINVERSION, CODISA, HOTELES CADENA REAL y la SOCIEDAD CONYUGAL**.

El presente instrumento se extiende en los términos y condiciones que constan de las cláusulas siguientes:

**PRIMERA: ANTECEDENTES**

A los efectos de la presente **TRANSACCIÓN** deben tomarse en cuenta los siguientes antecedentes:

- 1.1. Con fecha 10 de marzo de 1995, la Empresa Nacional de Turismo S.A. - ENTURPERÚ S.A. (en adelante, ENTURPERU) y **CODISA** celebraron, con la intervención de **COFIDE**, cuatro (04) contratos denominados "Contrato de Compra-Venta con financiamiento del Programa de Promoción Empresarial. Cuarta Subasta Pública Internacional para la Transferencia de los Hoteles de Turistas" (en adelante, los Contratos), los cuales fueron elevados a escritura pública con fecha 5 de julio de 1995, ante el Notario Abraham Velarde Álvarez.

Los Contratos se celebraron a favor de **CODISA**, como consecuencia del otorgamiento de la Buena Pro de la Cuarta Subasta Pública Internacional para la transferencia de los Hoteles de Turistas, que había convocado el Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada de los Hoteles de Turistas del Perú - CEPRI Hoteles de Turistas del Perú.



El otorgamiento de la Bueno Pro a CODISA alcanzó a los siguientes hoteles de turistas (a los que se les denominará en conjunto, los Hoteles):

- Hotel de Turistas de Iquitos, inscrito en la Partida Electrónica N° 00004355 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Iquitos.
- Hotel de Turistas de Ica, inscrito en la Partida Electrónica N° 11004808 del Registro de Propiedad Inmueble de Ica.
- Hotel de Turistas de Huaraz, inscrito en la Partida Electrónica N° 07006206 del Registro de Propiedad Inmueble de Huaraz.
- Hotel de Turistas de Monterrey<sup>1</sup>, inscrito en la Partida Electrónica N° 07002277 del Registro de Propiedad Inmueble de Huaraz.
- Hotel de Turistas de Chimbote, inscrito en la Partida electrónica N° 11000220 del Registro de Propiedad Inmueble de Chimbote

La suma total de la transferencia ascendió a US\$ 11'300,000.00<sup>2</sup>.

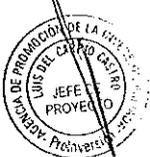
En la Cláusula Décimo Séptima de los Contratos se indicó que ENTURPERÚ S.A., quien actuaba como vendedora, cedía su posición contractual a favor de **COFIDE**.

1.2. En los Contratos se pactó una cláusula resolutoria (Cláusula Sexta), estableciéndose que quedarían automáticamente resueltos de pleno derecho en la hipótesis que **CODISA** no pagara más del 50% del precio pactado.

1.3. El 20 de diciembre de 1995, **CODISA** transfirió -mediante la figura de aporte de capital- la propiedad de los cinco (5) inmuebles adquiridos (los Hoteles), a favor de la empresa **HOTELES CADENA REAL**, y procedió a su inscripción en las oficinas de los Registros Públicos de Propiedad Inmueble respectivos.

<sup>1</sup> En el caso de los hoteles de turistas de Huaraz y Monterrey se suscribió un solo contrato para la transferencia de ambos, a diferencia de los demás hoteles en los que cada hotel se transfirió mediante un contrato individual.

<sup>2</sup> Esta suma se desgaba en los siguientes montos: *i*) Hotel de Iquitos (US\$ 1'200.000.00); *ii*) Hotel de Ica (US\$ 3'500.000.00); *iii*) Hotel de Huaraz y Hotel de Monterrey (US\$ 3'300.000.00); y, *iv*) Hotel de Chimbote (US\$ 3'300,000.00).



- 1.4. El 18 de diciembre del 2008, **COFIDE** procedió a dar por resueltos todos los Contratos, valiéndose de la resolución de pleno derecho prevista en la Cláusula Sexta. Esta resolución contractual fue inscrita en todas las partidas registrales correspondientes a los Hoteles.

Pese a la referida resolución contractual, la posesión mediata e inmediata de los Hoteles continuó en poder de **HOTELES CADENA REAL**, así como su explotación directa o indirecta, a través de la celebración de contratos con terceros; situación que se mantiene hasta la actualidad. Este hecho era de pleno conocimiento de CODISA y de la SOCIEDAD CONYUGAL

- 1.5. Mediante Resolución Suprema N° 102-2008-EF, publicada el 25 de diciembre del 2008, se ratificó el acuerdo adoptado por el Consejo Directivo de **PROINVERSIÓN**, mediante el cual se acordó incorporar estos cinco Hoteles en el proceso de promoción de la inversión privada, bajo los mecanismos establecidos en el Decreto Legislativo N° 674, sus normas complementarias, reglamentarias y conexas.

- 1.6. El 06 de enero del 2009, **HOTELES CADENA REAL** interpuso ante el 15° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima (Exp. N° 271-2009) una demanda de nulidad de acto jurídico, con el fin de anular la resolución de los Contratos efectuada por **COFIDE**.

- 1.7. El 25 de enero de 2011, **PROINVERSIÓN** hizo una primera convocatoria para llevar a cabo, el 24 de marzo de 2011, la subasta pública de los ex Hoteles de Turistas de Chimbote, Huaraz, Monterrey, Iquitos e Ica.

Esta primera convocatoria fue suspendida en atención a una medida cautelar dictada en el proceso de nulidad de acto jurídico (resolución de Contratos), en la que se dispuso la suspensión de la primera convocatoria y la abstención de **COFIDE** y **PROINVERSIÓN** de llevar a cabo cualquier acto que pudiera afectar o modificar el estatus jurídico de los Hoteles.

Posteriormente, el Juzgado dispuso el levantamiento de esta cautelar, dejándose sin efecto la suspensión.



1.8. Levantada la suspensión judicial<sup>3</sup>, **PROINVERSIÓN** continuó con la primera convocatoria, fijando como fecha para que se llevara a cabo la subasta pública de los Hoteles el 07 de julio de 2011, la misma que culminó con:

- El otorgamiento de la buena pro para la compra del Ex Hotel de Turistas de Iquitos a favor de la empresa Sur Inversiones E.I.R.L.
- El otorgamiento de la buena pro para la compra del Ex Hotel de Turistas de Monterrey a favor de la empresa J.N. Construcciones e Inversiones S.A.

Con fecha 04 de agosto de 2011, solo se suscribió el contrato de compraventa correspondiente al ex Hotel de Turistas de Iquitos entre COFIDE y la empresa Sur Inversiones E.I.R.L.

La adjudicación de la Buena Pro sobre el Hotel de Turistas de Monterrey a favor de la empresa J.N. Construcciones e Inversiones S.A. fue dejada sin efecto.

1.9. El 25 de julio de 2011, **PROINVERSIÓN** convocó a una nueva (segunda) subasta pública de los ex Hoteles de Turistas de Chimbote, Huaraz e Ica, a realizarse el 24 de agosto de 2011.

Como consecuencia de esta subasta, se otorgó la Buena Pro para la compra del Ex Hotel de Turistas de Chimbote a la empresa Representaciones e Inversiones Cajacho S.R.L.

Este proceso debió ser suspendido en atención a la medida cautelar dictada en el proceso de amparo que se describe en el numeral siguiente.

1.10. El 09 de agosto de 2011, **HOTELES CADENA REAL** interpuso una demanda de amparo ante el Tercer Juzgado Constitucional (Exp. N° 15103-2011), con el fin de que se declararan nulas la primera y segunda convocatoria y sus subastas. En este proceso, el Juzgado dictó una medida cautelar consistente

<sup>3</sup> A la fecha, la suspensión judicial se mantiene vigente, toda vez que la Sexta Sala Civil de la Corte Superior de Lima dispuso en vía de apelación, la revocatoria de la resolución que había dejado sin efectos la medida cautelar en cuestión.



en la suspensión de la segunda subasta y, en caso esta se hubiera llevado a cabo, la suspensión de los efectos de la misma.

Como consecuencia de esta medida cautelar, los efectos de la subasta llevada a cabo a propósito de la segunda convocatoria, fueron suspendidos.

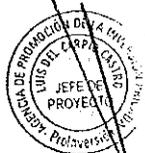
Posteriormente, el 19 de marzo de 2012, el Tercer Juzgado Constitucional emitió sentencia declarando la improcedencia de la demanda. Esta resolución ha sido apelada.

Como consecuencia de este pronunciamiento, el 27 de abril de 2012, el Tercer Juzgado Constitucional ordenó levantar la medida cautelar de suspensión de los efectos de la subasta llevada a cabo a propósito de la segunda convocatoria.

1.11. Las discrepancias que han surgido respecto de los Contratos han generado diferentes procesos, cuyo estado se describe a continuación. Se deja constancia que la relación de procesos judiciales que aquí se indica es solo enunciativa y no taxativa ni limitativa.

**Cuadro N° 1**

PROCESOS INICIADOS POR COFIDE					
	Juzgado	Exp N°	Materia	Demandante (s)	Demandado (s)
1	33° JECL	5444-2010	Desalojo (Inmueble de Ica)	COFIDE	- HOTELES CADENA REAL. - Servicios Hoteleros Velca - CODISA - SOCIEDAD CONYUGAL
2	46° JECL	5441-2010	Desalojo (Inmueble de Monterrey)	COFIDE	HOTELES CADENA REAL
3	20° JECL	5135-2011	Desalojo (Inmueble de	COFIDE	HOTELES CADENA REAL



			Huaraz)		
4	42° JECL	208-2012	Indemnización por daños y perjuicios	COFIDE	- CODISA - HOTELES CADENA REAL - SOCIEDAD CONYUGAL

Cuadro N° 2

PROCESOS INICIADOS POR CODISA, HOTELES CADENA REAL Y/O LA SOCIEDAD CONYUGAL					
	Juzgado	Exp. N°	Materia	Demandante (s)	Demandado (s)
5	6° Sala Civil de la Corte Superior de Lima	3205-2001	Proceso de Amparo contra resolución judicial	-CODISA -HOTELES CADENA REAL - SOCIEDAD CONYUGAL	COFIDE Procurador Público del Poder Judicial y otros
6	3° Juzgado Constitucional de Lima	15103-2011	Proceso de Amparo	HOTELES CADENA REAL	COFIDE PROINVERSIÓN
7	15° JECL	271-2009	Nulidad de Acto Jurídico	- HOTELES CADENA REAL - CODISA - SOCIEDAD CONYUGAL	COFIDE PROINVERSIÓN
8	17° JECL	73160-2004	Nulidad de Acto Jurídico (Inmueble de Iquitos)	- CODISA - SOCIEDAD CONYUGAL	COFIDE
9	33° JECL	3753-2011	Indemnización por daños y perjuicios	CODISA	COFIDE



10	35° Fiscalía Provincial de Lima	415- 2011	Denuncia penal	HOTELES CADENA REAL (denunciante)	Ex-funcionarios de PROINVERSION
	(Fiscalía de la Nación)	(Caso 226- 2012)			

Cuadro N° 3

OTROS PROCESOS INICIADOS POR COFIDE					
	Juzgado	Exp N°	Materia	Demandante (s)	Demandado (s)
11	6° JECL	30493- 2009	Desalojo (Inmueble de Chimbote)	COFIDE	HOTELES CADENA REAL y Litisconsorte SERVICIOS HOTELEROS VELCA S.A.C.
12	40° JECL	05447- 2010	Desalojo (Inmueble de Iquitos)	COFIDE	- CODISA - HOTELES CADENA REAL - SOCIEDAD CONYUGAL, SERVICIOS HOTELEROS VELCA S.A.C.

1.12. El 28 de diciembre de 2011, **CODISA** y **HOTELES CADENA REAL** remitieron a **PROINVERSIÓN** una propuesta de transacción extrajudicial con el propósito de poner fin a todas las controversias que se generaron entre las partes a propósito de los Contratos. Esta propuesta de transacción fue reiterada el 23 de enero y el 17 de abril de 2012.

En atención a lo mencionado, las partes han acordado celebrar la presente **TRANSACCIÓN** conforme a los términos indicados en el presente documento.



## **SEGUNDA: OBJETO DE LA TRANSACCIÓN**

La **TRANSACCIÓN** tiene como objeto poner término de forma definitiva a todas y cada una de las controversias suscitadas entre las partes a propósito de la vigencia, interpretación, ejecución y resolución de los Contratos, incluso de aquellas que hayan dado lugar a demandas, denuncias o cualquier otro procedimiento que a la fecha no haya sido puesto en conocimiento de la contraparte. Las partes declaran expresamente que la presente **TRANSACCIÓN** no alcanza a los procesos judiciales incluidos en el Cuadro N° 3 del punto 1.11; ni al señalado en el numeral 7 del Cuadro N° 02, en lo que respecta a los Hoteles de Chimbote e Iquitos, los cuales podrán seguir en trámite únicamente en los extremos relativos a las relaciones jurídicas sobre dichos bienes, debiendo concluir la controversia y el proceso respecto de los Hoteles de Ica, Huaraz y Monterrey.

Las partes declaran que una vez ejecutada la presente **TRANSACCIÓN**, no tienen nada que reclamarse recíprocamente, renunciando a cualquier pretensión presente o futura, contractual o extracontractual contra ellas, sus accionistas, sus funcionarios o ex funcionarios; o, sus abogados y/o representantes, inclusive si éstos hubieran cesado en el cargo.

Las controversias a que se refiere la presente **TRANSACCIÓN**, así como la renuncia a cualquier pretensión presente o futura antes indicada, se extiende al ámbito judicial, arbitral, administrativo, fiscal, policial o de cualquier otro tipo.

## **TERCERO: OBLIGACIONES DE LAS PARTES**

### **3.1. CELEBRACIÓN DE CONTRATOS DE COMPRAVENTA**

**COFIDE Y HOTELES CADENA REAL**, simultáneamente a la firma de la presente minuta de **TRANSACCIÓN**, suscriben la minuta del contrato de compra venta (Anexo 1) de los Hoteles, bienes muebles de propiedad de COFIDE y demás derechos de cada unidad hotelera, que se indican a continuación, precisándose que la transferencia de propiedad no operará sino hasta la firma de las respectivas escrituras públicas de compra-venta, lo cual ocurrirá al mismo momento de firmarse la escritura pública de la presente **TRANSACCIÓN**:



- a. Hotel de Turistas de Ica, ubicado en la Av. Los Maestros N° 442, provincia y departamento de Ica, inscrito en la Partida Electrónica N° 11004808 del Registro de Propiedad Inmueble de Ica.

El precio pactado por este Hotel es de: US\$ 2'734,725.00.

- b. Hotel de Turistas de Huaraz, ubicado en la Av. Centenario N° 1160, distrito de Independencia, provincia de Huaraz, departamento de Ancash, inscrito en la Partida Electrónica N° 07006206 del Registro de Propiedad Inmueble de Huaraz.

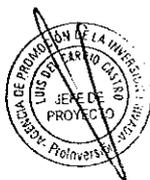
El precio pactado por este Hotel es de: US\$ 3'489,975.00.

- c. Hotel de Turistas de Monterrey, ubicado en la Av. Monterrey N° 403-523 del Sector Monterrey, distrito de Independencia, provincia de Huaraz, departamento de Ancash, inscrito en la Partida Electrónica N° 07002277 del Registro de Propiedad Inmueble de Huaraz.

El precio pactado por este Hotel es de: US\$ 775,300.00.

El monto de US\$ 7'000,000.00 que implica la transferencia de los Hoteles antes mencionados será pagado por **HOTELES CADENA REAL** mediante Cheque de Gerencia N° 02038056, emitido por el Banco Interbank, a nombre de **PROINVERSIÓN**. Este título valor será presentado y dejado en custodia ante Notario Público en la fecha de la suscripción de la minuta de la **TRANSACCIÓN**, con la expresa instrucción de ser entregado a **PROINVERSIÓN** en la fecha de suscripción de las escrituras públicas que generen el presente documento y los contratos de compraventa respectivos. Las partes pactan expresamente que el cheque antes mencionado no tendrá efecto cancelatorio, por lo que la cancelación del precio pactado solo ocurrirá al momento su cobro y en consecuencia, **HOTELES CADENA REAL** no podrá bajo ninguna circunstancia, solicitar la revocación de dicho cheque, obligándose por el contrario, a su renovación o sustitución en caso de resultar necesario.

La suscripción de las escrituras públicas de los contratos de compraventa se realizará en el plazo de cinco (05) días hábiles contados a partir del



levantamiento efectivo de las medidas cautelares dictadas en el proceso de nulidad de acto jurídico iniciado ante el Décimo Quinto Juzgado Civil de Lima con Exp. No. 271-2009, actualmente en trámite ante el Vigésimo Octavo Juzgado en lo Civil de Lima. Las minutas de compraventa y la presente **TRANSACCIÓN** se suscribirán de manera simultánea. **PROINVERSIÓN** suscribirá los contratos de compraventa (minutas y escrituras públicas), sin que ello implique que tenga la calidad de parte en dichos actos jurídicos.

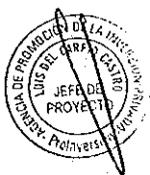
**HOTELES CADENA REAL y COFIDE** se comprometen a realizar todos los trámites y a suscribir todos los documentos adicionales que le correspondan y que resulten necesarios para la elevación a escritura pública e inscripción de los referidos contratos. Los gastos correspondientes a la formalización de estos contratos serán de cuenta de **HOTELES CADENA REAL**.

Las partes declaran que para efectos que se proceda a la suscripción de la respectiva minuta de compraventa, **HOTELES CADENA REAL** deberá acreditar con los recibos de pago correspondientes -que se insertarán en la protocolización respectiva-, la debida cancelación de todos los tributos municipales (predial, arbitrios, etc.), así como de todas las multas administrativas y/o tributarias a los que están afectos los Hoteles, de conformidad con lo establecido en el literal a. del punto 3.4.

**CODISA, la SOCIEDAD CONYUGAL y HOTELES CADENA REAL** declaran, conforme a lo indicado en el segundo párrafo del punto 1.4 de los antecedentes, que los Hoteles se han mantenido en poder de la última de las nombradas -directa o indirectamente-, inclusive hasta la fecha y por consiguiente, se hacen responsables del estado de conservación de los bienes inmuebles e muebles contenidos y comprendidos en los mismos, renunciando a cualquier tipo de reclamo y/o indemnización por tal causa.

Los contratos de compra venta que se celebre entre **COFIDE y HOTELES CADENA REAL** serán totalmente independientes a los actos jurídicos reseñados en la cláusula primera de la presente **TRANSACCIÓN**.

### 3.2. PAGO DE INDEMNIZACIÓN:



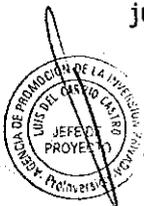
Las partes transigen, en lo referido al proceso de indemnización por daños y perjuicios, iniciado por **COFIDE** contra **HOTELES CADENA REAL, CODISA** y la **SOCIEDAD CONYUGAL**, ante Trigésimo Quinto Juzgado Especializado en lo Civil de Lima (Exp. N° 208-2012), en el pago de una indemnización por parte de **CODISA, HOTELES CADENA REAL y/o LA SOCIEDAD CONYUGAL** a favor de **COFIDE**, ascendente a la suma de US\$ 5'198,719.25, la cual **CODISA** reconoce y declara ha sido la única suma entregada inicialmente en calidad de parte de pago por los cinco Hoteles al celebrarse los Contratos que se indican el punto 1.1. de los ANTECEDENTES; suma que quedará de manera definitiva en poder de **COFIDE**, en calidad de indemnización, procediendo a desistirse del referido proceso judicial. En ese sentido las partes acuerdan que **COFIDE** no realizará devolución o pago de suma alguna a **CODISA, HOTELES CADENA REAL y/o a LA SOCIEDAD CONYUGAL**, por ningún concepto.

El pago antes descrito se entiende realizado con la finalidad de permitir la celebración de la presente **TRANSACCIÓN**, cuyo objeto ha sido detallado en la cláusula segunda del presente documento.

### 3.3. CONCLUSIÓN DE LAS CONTROVERSIAS ENTRE LAS PARTES:

- a. Las partes acuerdan poner fin a todos los procesos, investigaciones y/o trámites que puedan haber iniciado ante cualquier autoridad, contra la otra, sus accionistas, sus funcionarios o ex funcionarios; o sus abogados y/o representantes, a propósito de la celebración, ejecución, interpretación o resolución de los Contratos, con excepción de los consignados en el Cuadro N° 3 del punto 1.11 y del proceso que se indica en el Cuadro N° 02, numeral 7, específicamente en el extremo referido a los Hoteles de Chimbote e Iquitos.

En tal virtud, **COFIDE, PROINVERSIÓN, CODISA, HOTELES CADENA REAL y LA SOCIEDAD CONYUGAL**, según corresponda, se comprometen a presentar ante los Juzgados y Salas correspondientes, dentro del plazo de cinco (05) días calendario posteriores a la suscripción de la minuta de la **TRANSACCIÓN**, los escritos a los que se hará referencia en el literal b. siguiente, cumpliendo para ello con todas las formalidades necesarias para su validez, como es el pago de la tasa judicial y la legalización de firma pertinente.



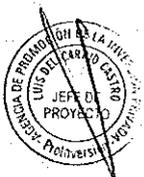
Asimismo, las partes acuerdan que los escritos antes aludidos, debidamente recibidos por los Juzgados y Salas correspondientes, deberán obrar como insertos en la escritura pública de **TRANSACCIÓN** que será suscrita por las partes, por lo tanto deberán ser entregados a la Notaría Manuel Reátegui.

Las partes declaran que para efectos de la conclusión de las controversias materia de la presente **TRANSACCIÓN**, ésta surte plenos efectos por su propio mérito, por lo que el presente documento constituirá título suficiente para acreditar ante las instancias respectivas, la expresa voluntad de las partes, de poner fin a las controversias antes indicadas.

Se deja establecido que las partes se comprometen a no interponer ninguna otra demanda o denuncia, o a iniciar ningún otro proceso, trámite o investigación, contra la otra parte, sus accionistas, funcionarios o ex funcionarios; o, sus abogados y/o representantes, inclusive si éstos hubieran cesado en el cargo, por lo que declaran expresamente que su intención de poner fin a las controversias no se limita a las que han dado lugar a los procesos descritos en los Cuadros N° 1 y N° 2 del punto 1.11 precedente, sino que alcanza inclusive a cualquier controversia judicial, arbitral, fiscal, policial o administrativa, de la que a la fecha, la respectiva contraparte no tenga conocimiento por no haber sido debidamente notificada, no teniendo nada que reclamarse recíprocamente, declarando que carecen de interés para obrar para iniciar cualquier proceso en el futuro, relacionado a los hechos indicados en los ANTECEDENTES de esta **TRANSACCIÓN**.

- b. Los escritos destinados a concluir los procesos judiciales y/o investigaciones a los que se ha hecho referencia en los Cuadros N° 1 y N° 2 del punto 1.11, iniciados contra cualquiera de las partes, sus accionistas, funcionarios o ex funcionarios; o en general a sus abogados y/o representantes, implicará la realización de los siguientes actos:

**En relación a los procesos judiciales iniciados por COFIDE, éste:**



b.1. Se desiste de la pretensión en el proceso de desalojo por ocupación precaria respecto al Hotel de Turistas de Ica, iniciado contra **HOTELES CADENA REAL** ante el Trigésimo Tercer Juzgado Especializado en lo Civil de Lima (Exp. N° 5444-2010), a fin que no se expida la sentencia y se dé por concluido el proceso.

b.2. Se desiste del recurso de apelación interpuesto contra la Resolución No. 24 que declara fundada la excepción de incompetencia, en el proceso de desalojo por ocupación precaria del Hotel de Turistas de Monterrey, iniciado contra **HOTELES CADENA REAL** ante el Cuadragésimo Sexto Juzgado Especializado en lo Civil de Lima (Exp. N° 5441-2010).

Con ello quedará firme la declaración de incompetencia del Juzgado y la nulidad de todo lo actuado.

b.3. Se desiste de la pretensión en el proceso de desalojo por ocupación precaria respecto al Hotel de Turistas de Huaraz, iniciado contra **HOTELES CADENA REAL** ante el Vigésimo Juzgado Especializado Civil de Lima (Exp. N° 5135-2011), a fin que no se expida la sentencia y se dé por concluido el proceso.

b.4. Declara que en el proceso de indemnización por daños y perjuicios, iniciado contra **HOTELES CADENA REAL, CODISA** y la **SOCIEDAD CONYUGAL** ante Trigésimo Quinto Juzgado Especializado en lo Civil de Lima (Exp. N° 208-2012), da por satisfecha su pretensión conforme a lo acordado en el primer párrafo del punto 3.2.

**En relación a los procesos judiciales iniciados por CODISA, HOTELES CADENA REAL Y/O LA SOCIEDAD CONYUGAL, éstas conjunta o indistintamente, según corresponda:**

b.5. Se desisten del recurso de apelación por salto interpuesto en el proceso constitucional de amparo contra resolución judicial (ejecución), iniciado contra **COFIDE y otros** ante la Sexta Sala Civil de la Corte Superior de Lima (Exp. N° 3205-2001), a fin de



que quede firme la resolución que declaró improcedente el pedido de **CODISA** de que se ampliaran los efectos de la Sentencia emitida por el Tribunal Constitucional en este proceso.

- b.6. Se desisten del recurso de apelación interpuesto contra la Resolución que declaró improcedente la demanda en el proceso constitucional de amparo, iniciado contra **COFIDE** y **PROINVERSIÓN** ante el Tercer Juzgado Constitucional de Lima (Exp. N° 15103-2011), a fin que dicha decisión quede firme.

Asimismo se desisten del recurso de apelación formulado contra la Resolución que dejó sin efecto la medida cautelar otorgada a fin de que dicha decisión quede firme.

- b.7. Se desisten de todas las pretensiones principales y accesorias del proceso de nulidad de acto jurídico iniciado contra **COFIDE** y **PROINVERSIÓN** ante el Décimo Quinto Juzgado Especializado en lo Civil de Lima (Exp. N° 271-2009), actualmente en trámite ante el Vigésimo Octavo Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, en lo que respecta al cuestionamiento de las resoluciones contractuales correspondientes a los Ex Hoteles de Turistas de Ica, Huaraz y Monterrey.

Paralelamente, presentan un escrito precisando la existencia de sustracción de la materia respecto de los Hoteles de Huaraz, Monterrey e Ica como consecuencia de la celebración de la presente transacción.

Asimismo se desisten y piden el levantamiento de las siguientes medidas cautelares:

- Medida cautelar ordenada por el Décimo Quinto Juzgado consistente en la anotación del pedido cautelar de no innovar a fin de mantener la situación de hecho y de derecho en relación a la condición de **HOTELES CADENA REAL**.



- Medida cautelar ordenada por el Décimo Quinto Juzgado consistente en la suspensión de la convocatoria y subasta pública a llevarse a cabo el 25 de marzo de 2011 y la abstención de **COFIDE** y **PROINVERSIÓN** de llevar a cabo todo acto que pueda afectar o modificar el estatus actual de los Hoteles, a efectos de asegurar el cumplimiento de la decisión jurisdiccional definitiva en el proceso principal sobre nulidad de actos jurídicos.

Sin perjuicio de ello, **CODISA, HOTELES CADENA REAL y LA SOCIEDAD CONYUGAL** declaran expresamente que cualquiera sea el resultado de dicho proceso, no exigirán pago, o acto alguno por parte de **PROINVERSIÓN** y/o **COFIDE**. En ese sentido, en caso que pese a la existencia de la presente transacción, ésta no concluyera con los procesos y se expidiera una sentencia o pronunciamiento contrario a **COFIDE** y/o **PROINVERSIÓN** que le ordene el cumplimiento de algún tipo de acto o pago de suma de dinero, **CODISA, HOTELES CADENA REAL y LA SOCIEDAD CONYUGAL** renuncian a ello, así como a su posibilidad de ejecución, declarando y reconociendo que sus intereses han sido plenamente satisfechos en función a los acuerdos adoptados en la presente **TRANSACCIÓN**, no siendo necesario que **COFIDE** y/o **PROINVERSIÓN** realicen acto adicional alguno a los detallados en el presente acuerdo, o efectúe pago alguno a favor de **CODISA, HOTELES CADENA REAL y LA SOCIEDAD CONYUGAL**.

b.8. Se desisten del recurso de casación formulado contra la Resolución que confirmó la sentencia de primera instancia que declaraba infundada la demanda en el proceso de nulidad de acto jurídico, iniciado contra **COFIDE** ante el Décimo Séptimo Juzgado Especializado en lo Civil de Lima (Exp. N° 73160-2004), a fin de que esta decisión quede firme.

b.9. Se desisten de la pretensión en el proceso de indemnización por daños y perjuicios, iniciado contra **COFIDE** ante el Trigésimo Tercer Juzgado Especializado en lo Civil de Lima (Exp. N° 3753-



2011), a fin que no se expida la sentencia y se dé por concluido el proceso.

b.10. Realizarán los actos necesarios para lograr el archivamiento de la denuncia, en la investigación penal seguida con N° 415-2011 ante la 35° Fiscalía Provincial de Lima (actualmente seguido como Caso N° 226-2012 – Fiscalía de la Nación), contra ex funcionarios de **PROINVERSION**, por presuntos delitos contra la administración pública y otros; para tal efecto, presentarán un escrito manifestando que han perdido interés en la continuación de la investigación penal, así como en el inicio y prosecución de cualquier proceso penal al respecto, por haberse arribado a un acuerdo que pone fin a todas las controversias y en consecuencia, renuncian a toda pretensión económica o de responsabilidad civil que pudieran tener sobre el particular.

c. En el supuesto que los pedidos formulados, no sean acogidos por los Juzgados, Fiscalía u otras autoridades, pese a la manifiesta intención de dar por concluidos los trámites, investigaciones o procesos antes referidos, las partes acuerdan que bajo ninguna circunstancia podrían derivarse de las actuaciones judiciales, fiscales o policiales, algún tipo de derecho que pueda ser exigido contra la contraparte, pues es expresa la intención de concluir toda controversia, presente o futura, contractual o extracontractual referida a lo que es materia de la presente **TRANSACCIÓN**.

Por lo indicado, si alguna decisión judicial otorgara algún derecho a **CODISA, HOTELES CADENA REAL Y LA SOCIEDAD CONYUGAL**, éstos renuncian a ello, declarando y reconociendo que sus intereses han sido plenamente satisfechos en función a los acuerdos adoptados en la presente **TRANSACCIÓN**.

### 3.4. OBLIGACIONES ADICIONALES:

Asimismo, las partes acuerdan lo siguiente:

a. Corresponderá a **CODISA, HOTELES CADENA REAL y/o LA SOCIEDAD CONYUGAL** asumir el pago de todos los tributos



municipales, así como todas las multas administrativas y/o tributarias a los que están afectos todos los Hoteles y que se encuentran pendientes de cancelación a la fecha y hasta la suscripción de la escritura pública que el presente documento genere.

El pago de los tributos municipales (predial, arbitrios, etc.) y multas que asume **CODISA, HOTELES CADENA REAL y/o LA SOCIEDAD CONYUGAL**, correspondientes al periodo transcurrido, desde la resolución de los Contratos por parte de **COFIDE** hasta la fecha indicada en el párrafo precedente, obedece a que las primeras mantuvieron la posesión mediata o inmediata de los Hoteles y continuaron con la explotación comercial de los mismos, sea directa o indirectamente hasta el momento de suscripción de la presente **TRANSACCIÓN**, no obstante que el derecho de propiedad había revertido a favor de **COFIDE**.

- b. **CODISA, HOTELES CADENA REAL y/o LA SOCIEDAD CONYUGAL**, asumirán directamente y sin lugar a reembolso alguno, los gastos que correspondan por conceptos de tasas judiciales y demás costos en los que deban incurrir para la conclusión de todos y cada uno de los procesos iniciados contra **COFIDE, PROINVERSION**, sus funcionarios, ex funcionarios, accionistas, representantes, ex representantes y abogados.
- c. **CODISA, HOTELES CADENA REAL y/o LA SOCIEDAD CONYUGAL**, asumirán todos los gastos que irrogue el otorgamiento de la escritura pública de la presente **TRANSACCIÓN** y de los respectivos contratos de compraventa, así como todos los gastos notariales vinculados, y los que sean necesarios para lograr las inscripciones registrales pertinentes.
- d. Atendiendo a que conforme a lo indicado en el segundo párrafo del punto 1.4, **CODISA, HOTELES CADENA REAL** y la **SOCIEDAD CONYUGAL** se han mantenido en la posesión –mediata o inmediata- y explotación –directa o indirecta- de los Hoteles, realizando en ellos las actividades que corresponden al giro del negocio hotelero, pese a la resolución de los Contratos, en la presente **TRANSACCIÓN** reconocen que las obligaciones que puedan haberse generado con los trabajadores o ex trabajadores de los Hoteles, hasta que se firmen las escrituras



públicas con las que se transfieren la propiedad sobre los Hoteles, serán asumidas íntegramente por ellos, debiendo cancelar todas las deudas que existieran pendientes por concepto de derechos laborales y/o beneficios sociales; constituyendo el presente compromiso de **CODISA, HOTELES CADENA REAL** y de la **SOCIEDAD CONYUGAL**, título suficiente para la asunción de dicha obligación y de la responsabilidad al pago ante los tribunales y fueros correspondientes.

- e. **COFIDE** se obliga a levantar o dejar sin efecto todas aquellas garantías (personales y/o reales) que **CODISA, HOTELES CADENA REAL** y la **SOCIEDAD CONYUGAL** hubieren constituido a su favor a fin de garantizar la primera transferencia de los Ex-Hoteles Turistas que se realizó en 1995. Las garantías referidas en este literal se detallan en el Anexo 2 de este documento.

#### **CUARTA: SUSCRIPCIÓN DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE TRANSACCIÓN.**

Las partes acuerdan que la suscripción de la escritura pública correspondiente será firmada dentro de los cinco (05) días hábiles contados a partir del levantamiento efectivo de las medidas cautelares dictadas en el proceso de nulidad de acto jurídico iniciado ante el Décimo Quinto Juzgado Civil de Lima con Exp. No. 271-2009, actualmente en trámite ante el Vigésimo Octavo Juzgado en lo Civil de Lima.

#### **QUINTA: VALIDEZ Y DIVISIBILIDAD DE LA TRANSACCIÓN**

- 5.1 Las partes que suscriben la **TRANSACCION** declaran su conformidad con todos y cada uno de los términos y condiciones establecidos en el presente documento y asimismo, declaran que éstos responden a la voluntad irrevocable manifestada explícitamente por ellas, reconociendo plenamente su validez. Asimismo, las partes de la **TRANSACCIÓN** señalan que ésta comenzará a surtir plenos efectos desde el momento en el que la misma sea suscrita por las siguientes partes: **COFIDE, CODISA, PROINVERSIÓN, HOTELES CADENA REAL Y LA SOCIEDAD CONYUGAL**

- 5.2 En tal sentido, las partes, expresan su decisión firme y definitiva de no iniciar ningún tipo de proceso judicial (civil, comercial, penal, constitucional o de cualquier otro tipo) o procedimiento (sea arbitral, administrativo o de cualquier otro tipo), entre sí, o contra sus empresas, accionistas, participacionistas, funcionarios o ex funcionarios; o, sus abogados y/o



representantes, inclusive si éstos hubieran cesado en sus respectivos cargos en relación a las materias incluidas en la presente **TRANSACCIÓN**. En consecuencia, quienes suscriben el presente instrumento se comprometen a dar las indicaciones correspondientes a sus abogados y/o representantes para el cabal cumplimiento del presente acuerdo, dejando expresa constancia que los términos y condiciones de esta Transacción tienen para ellos el mismo valor que una sentencia con autoridad de cosa juzgada, de conformidad con el artículo 1302° del Código Civil.

5.3 Las renunciaciones establecidas en esta cláusula no incluyen las acciones, pretensiones o reclamos relativos al cumplimiento de las obligaciones asumidas por cada una de las Partes en virtud de esta Transacción y de los actos y contratos que deben ser suscritos y/o ejecutados como consecuencia de la misma.

5.4 Finalmente, las partes declaran que la presente **TRANSACCIÓN** es autoejecutable y asimismo, acuerdan que será divisible.

#### **SEXTA: PREDISPOSICIÓN DE LAS PARTES**

Las partes que suscriben el presente documento acuerdan que además de los documentos señalados en las cláusulas precedentes, suscribirán cualquier documento adicional que sea necesario para lograr los fines y objetivos de la presente Transacción.

#### **SÉTIMA: RENUNCIA**

7.1 A tenor de lo dispuesto en el artículo 1303 del Código Civil, las partes renuncian a cualquier acción que tengan una contra otra sobre el objeto de la presente **TRANSACCIÓN**, incluyendo cualquier pretensión tendiente a cuestionar los acuerdos contenidos en esta última u obtener algún tipo de resarcimiento como producto de la misma.

7.2 Además, las partes señalan que respecto de los montos objeto de la **TRANSACCIÓN** no existe ningún tipo de reclamo por indemnización, penalidades o cualquier otra índole, por cuanto sus intereses han sido plenamente satisfechos.



7.3 En ese sentido, las partes declaran que la **TRANSACCIÓN** tiene el valor de cosa juzgada, y que por tanto, ninguna de ellas tiene nada que reclamar a la otra por cualquier otro concepto distinto al de la **TRANSACCIÓN**.

7.4 Finalmente, las partes convienen, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 415 del Código Procesal Civil, que la presente **TRANSACCIÓN** y los desistimientos que las partes se obligan a realizar en tal virtud, no acarrearán ninguna obligación de reembolso de costas y costos, renunciando a cualquier pretensión que pudieran tener al respecto.

#### **OCTAVA: INTERPRETACIÓN DE LAS CLÁUSULAS**

Para la interpretación de las cláusulas de la presente **TRANSACCIÓN**, aquéllas se interpretarán las unas por medio de las otras, siendo que las palabras que se usan en este documento tienen su significado corriente, a menos que se las defina específicamente.

En caso de duda sobre la interpretación del sentido de alguna o algunas de las cláusulas de esta **TRANSACCIÓN**, se atribuirá a las cláusulas dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas.

#### **NOVENA: SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS**

9.1 Las partes convienen que todo litigio, conflicto, controversia, desavenencia o reclamación resultante, relacionada o derivada de este acto jurídico, o que guarde relación con él, incluidas las relativas a su validez, eficacia o terminación, incluso las del convenio arbitral, serán resueltas mediante arbitraje de derecho. El laudo emitido será definitivo e inapelable de conformidad con los Reglamentos y Estatutos del Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima, a cuyas normas procesales, de administración y decisión se someten las partes en forma incondicional, declarando conocerlas y aceptarlas en su integridad.

9.2 El Órgano Arbitral estará conformado por tres (3) árbitros, cuya designación y nombramiento se llevará a cabo de acuerdo a lo establecido para dicho fin



en los Reglamentos y Estatutos del Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima.

- 9.3 Las partes convienen que el lugar y sede del arbitraje sea la ciudad de Lima. El idioma aplicable al arbitraje será el castellano y el ordenamiento jurídico aplicable al fondo de la controversia será el peruano.

**DÉCIMA: GASTOS**

Queda expresamente pactado que todos los gastos que demande la presente **TRANSACCIÓN** serán asumidos por **CODISA, HOTELES CADENA REAL y/o LA SOCIEDAD CONYUGAL**.

Esto no incluye los honorarios por los servicios profesionales que las partes hayan contratado para su asesoría en la elaboración y celebración de la presente transacción. Dichos gastos son asumidos por cada parte.

**UNDÉCIMA: LEY APLICABLE**

Las partes dejan expresamente establecido que la presente **TRANSACCIÓN** se regula por lo dispuesto en los artículos 1302 y siguientes del Código Civil, dispositivos a los que se entienden deberán remitirse en caso de discrepancia y en todo aquello que no se encuentre expresamente contemplado en este documento.

Para todo aspecto relativo a la interpretación, ejecución y cumplimiento de la **TRANSACCIÓN**, las partes se someten a las leyes vigentes en la República del Perú.

**DUODÉCIMA: BUENA FE**

Esta **TRANSACCIÓN** y su contenido ha sido negociado y celebrado bajo los principios de la buena fe y común intención, razón por la cual su interpretación y cumplimiento, deberán ser realizados bajo los mismos principios, conforme a lo dispuesto por el artículo 1362º del Código Civil peruano.



En todo lo no previsto por las partes en la presente **TRANSACCIÓN**, éstas se someten a lo establecido por las normas del Código Civil y demás del sistema jurídico peruano en lo que resulten aplicables.

### DÉCIMA TERCERA: NOTIFICACIÓN

- 13.1 Salvo especificación en contrario, todas las notificaciones, requerimientos o comunicaciones a cualquiera de las partes, sean judiciales o extrajudiciales, serán realizadas por escrito y serán entregadas a dicha parte en el domicilio señalado en la parte introductoria del presente documento.
- 13.2 Cualquiera de las partes que desee modificar los domicilios señalados en el presente documento, deberá comunicar esa decisión por escrito, mediante carta firmada por su representante facultado. Cualquier modificación sólo producirá efectos en la medida en que se haya comunicado por escrito bajo cargo con una anticipación de quince (15) días calendario y que el nuevo domicilio se encuentre en la ciudad de Lima.
- 13.3 En caso de que no se cumpliera con alguno de los requisitos indicados en el numeral anterior, el cambio no producirá efecto alguno y todas las comunicaciones enviadas conforme a los términos antes indicados se considerarán válidas y eficazmente realizadas.

### DÉCIMO CUARTA: GARANTÍA

- 14.1 Para efectos de garantizar el cumplimiento de todas las obligaciones, cargas y declaraciones que asumen en virtud de esta **TRANSACCIÓN**, a la firma del presente documento **CODISA, HOTELES CADENA REAL y LA SOCIEDAD CONYUGAL** entregan la Carta Fianza Bancaria N° 64099-1, emitida por el Banco Interbank a favor de **PROINVERSIÓN**, por la suma ascendente a US\$ 250,000.00 (Doscientos Cincuenta mil y 00/100 Dólares Americanos), la misma que tiene carácter de solidaria, incondicional, irrevocable, sin beneficio de excusión, ni división y de realización automática. El plazo de vigencia de esta carta fianza se extenderá hasta que **CODISA, HOTELES CADENA REAL y LA SOCIEDAD CONYUGAL** presenten a **COFIDE y/o PROINVERSIÓN** las resoluciones judiciales que



aprueban todos los desistimientos a los que se han obligado y que, correspondientemente, ordenan el archivo de cada proceso.

Por su parte, **COFIDE** y **PROINVERSION** no podrán ejecutar la carta fianza entregada por **HOTELES CADENA REAL** en tanto no hagan entrega de las resoluciones judiciales que aprueban todos los desistimientos a los que se han obligado y que ordenan el archivo de los procesos iniciados por esta parte. Esta obligación no alcanza al supuesto de ejecución de la carta fianza por falta de renovación; en este supuesto **COFIDE** y **PROINVERSIÓN** sí estarán en aptitud de ejecutar la carta fianza aún si no cuentan con las resoluciones judiciales que aprueban sus desistimientos.

14.2 En caso de incumplimiento de **CODISA, HOTELES CADENA REAL** y **LA SOCIEDAD CONYUGAL** de cualquiera de las obligaciones, cargas y declaraciones que asumen en virtud de la presente **TRANSACCIÓN, PROINVERSIÓN** tendrá derecho a ejecutar la Carta Fianza Bancaria, sin derecho a objeción alguna.

14.3 La Carta Fianza Bancaria debe tener un plazo de duración de 06 meses, y deberá ser renovada antes del quinto día hábil previo a su vencimiento, hasta que se declare la conclusión de todos los procesos judiciales (incluyendo la etapa de ejecución de sentencia cuando corresponda) iniciados por **CODISA, HOTELES CADENA REAL** y **LA SOCIEDAD CONYUGAL** contra **PROINVERSIÓN** y/o **COFIDE** y se ordene su archivo definitivo. Esto incluye el proceso judicial iniciado por **CODISA, HOTELES CADENA REAL** y **LA SOCIEDAD CONYUGAL** contra **PROINVERSIÓN** y **COFIDE**, con expediente 271-2009, seguido actualmente ante el Décimo Octavo Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, incluso en lo que respecta a los ex hoteles de Turistas de Chimbote e Iquitos, y hasta que culmine la etapa de ejecución de sentencia si la hubiere. La falta de renovación dentro del plazo establecido, determinará la ejecución de la carta fianza.

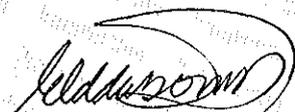
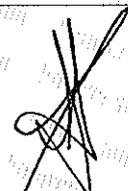
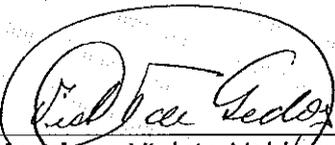
14.4 El incumplimiento de renovar la Carta Fianza Bancaria antes del quinto día hábil previo a su vencimiento, permitirá a **PROINVERSIÓN** ejecutarla, sin derecho a objeción alguna, sin perjuicio de la obligación de reponerla y mantenerla vigente hasta la declaración de conclusión y archivo definitivo referida en el punto 14.3 precedente. La ejecución de la indicada Carta



Fianza por cualquier incumplimiento no limita el derecho de **PROINVERSIÓN y/o COFIDE** de reclamar a **CODISA, HOTELES CADENA REAL y LA SOCIEDAD CONYUGAL** por cualquier daño adicional no cubierto por la misma, derivado del incumplimiento de la presente Transacción.

Agregue Usted señor Notario las cláusulas de ley, e inserte los Anexos materia de esta Transacción y demás documentos que correspondan, elevando la presente minuta a Escritura Pública.

Suscrito por las Partes en la ciudad de Lima, a los once días del mes de enero de 2013, en cinco (5) ejemplares originales, en señal de conformidad.

<p><b>Firma:</b></p> 	<p><b>Firma:</b></p> 
<p><b>Nombre:</b> Representante de <b>COFIDE</b></p>	<p><b>Nombre:</b> Representante de <b>PROINVERSIÓN</b></p>
<p><b>Firma:</b></p> 	<p><b>Firma:</b></p> 
<p><b>Nombre:</b> Representante de <b>CODISA</b></p>	<p><b>Nombre:</b> Representante de <b>HOTELES CADENA REAL</b></p>
<p><b>Firma:</b></p> 	<p><b>Firma:</b></p> 
<p><b>Nombre:</b> Rogelio Grados García</p>	<p><b>Nombre:</b> Violeta Valderrama García de Grados</p>



