



Jockey Club del Perú

Monterrico, 7 de Diciembre del 2015.

Estimados consocios:

Luego de un mes de celebrada la Asamblea General Extraordinaria de Socios el viernes 6 de noviembre de 2015, nuevamente molesto su atención por este medio para informarles los resultados a la fecha de la implementación de los acuerdos tomados por la gran mayoría de asociados relativos al inicio del proceso de Habilitación Urbana de tres terrenos de la Institución identificados como futuras parcelas "K", "L", y "M", así como el estado de situación de las obras proyectadas por la Municipalidad Metropolitana de Lima con la finalidad de resolver los problemas de vialidad que tiene la ciudad con frente a la carretera Panamericana Sur y la avenida El Derby, así como la ampliación del intercambio vial de la avenida El Derby, que permitirán **el ensanchamiento** de ambas avenidas que rodean nuestro Club y la construcción de mejores accesos al mismo.

Es importante mencionar que las habilitaciones urbanas de los tres lotes antes mencionados nos permitirán obtener licencias para actividades comerciales que nos generarán recursos adicionales importantes que nos garantizará, a su vez, un desarrollo sostenido de nuestro Club.

Asimismo, deseamos informarles detalladamente sobre las acciones tomadas por el Consejo Directivo relativas a las gestiones legales y de cobranza efectuadas desde el inicio de nuestra administración **con** la empresa Portalia S.A., con relación a las cuotas pendientes de pago derivadas de la **venta** realizada años atrás de los terrenos a favor de esta empresa, cuya nulidad el Club ha tratado de discutir en reiteradas oportunidades con resultado adverso, estando **en curso y manteniéndose inalterable** el proceso de Acción de Amparo seguido en el Poder Judicial que discute el fallo en contra adoptado por los Vocales Supremos con relación a la demanda de Nulidad de Acto Jurídico interpuesta por el Jockey Club del Perú.

Como es de vuestro conocimiento, el 21 de setiembre del 2000 se suscribió la Escritura Pública del contrato de compraventa respecto de diversas Parcelas a favor de la empresa Portalia S.A. (antes Amerinvest Holding Inc. Sucursal del Perú), la misma que se inscribiera en el Registro de la Propiedad Inmueble de Lima. Luego de ello, han existido cuando menos cinco (05) procesos judiciales encaminados a lograr la nulidad del Contrato (nulidad del acto jurídico), bien sea por causales propias del Contrato o cuestionando la validez y eficacia de los Acuerdos adoptados en la Asamblea General de Asociados del JCP del 05 de enero del 2000; los cuales culminaron en última instancia judicial en forma desfavorable a los intereses del Club. Asimismo, se intentó cuando menos en dos (02) procesos arbitrales la nulidad del Contrato, con resultados igualmente desfavorables a los intereses del Club. Es importante señalar que en este contexto procesal y/o arbitral en donde se discutía la nulidad del Contrato, se llevó a cabo un Pleno Casatorio Civil (Quinto) en donde se concluyó que **cualquier acción en donde se pretenda la nulidad de un acto jurídico u otras pretensiones, que tenga como base o sustento la invalidez o ineficacia de acuerdos de las juntas generales de asociados, deberán intentarse o presentarse dentro de los sesenta días de la fecha del acuerdo y/o dentro de los treinta días a partir de la inscripción del mismo; caso contrario se declarará la improcedencia de la demanda.**

Teniendo en cuenta que el aludido Contrato de compraventa se formalizó e inscribió en los Registros Públicos en el año 2000, y al resultado adverso contenido en la ejecutoria suprema recaída en el último proceso de nulidad de acto jurídico, seguido por la Institución, se determinó que cualquier intento judicial y/o arbitral tendiente a discutir la validez y/o eficacia del Contrato sería adverso a los intereses del Club, conforme a lo dispuesto por el artículo 2001° numeral 1 del código Civil, prescriben a los diez años, la acción personal, la acción real, la que nace de una ejecutoria y la de nulidad de acto jurídico; por lo que se habría producido la prescripción de la acción cuyo efecto jurídico es extinguir la acción civil, de la acción nulificante. Esta afirmación, ha sido corroborada por diversos y distinguidos abogados del país, y es una realidad que debemos afrontar **y asumir** de manera responsable y, a su vez, buscar y agotar, todo recurso legal que esté a nuestro alcance para poder lograr beneficios a favor de nuestra Institución.

Actualmente, nos encontramos a la espera de la definición de un Recurso de Amparo en el Poder Judicial, **y paralelamente a ello se han realizado** las gestiones de cobranza de las 15 cuotas anuales de pago de parte del saldo del precio de venta que a la fecha estaban vencidas, **gestión que hase logrado finalmente.**



Jockey Club del Perú

Ambos procesos, el de habilitación urbana y la cobranza a Portalia S.A., son de vital importancia para el desarrollo de las actividades del Club, motivo por el cual es nuestra responsabilidad y deber aclarar estas acciones de manera transparente y completa a todos.

Al respecto, brevemente expongo los principales alcances del estado en que se encuentran ambos temas a la fecha:

1. Proyecto de Independización y Habilitación Urbana de nuevas parcelas:

- I) "K" de 25,000 m2 con frente a la A. El Derby por el ingreso de la puerta # 3;
- II) "L" de 17,500 m2 con frente a la Av. El Derby por el ingreso de la puerta # 4; y,
- III) "M" de 18,000 m2, actual Tribuna de Segunda.

Una vez aprobada por la Asamblea General por amplia mayoría (75% de las votos emitidos), hemos suscrito con EMAPE, entidad encargada por la Municipalidad Metropolitana de Lima (MML) para ejecutar las obras a través del concesionario Rutas de Lima, un Cronograma de Actividades a ser desarrolladas por ambas partes para implementar estos acuerdos, a fin de suscribir en un plazo muy breve, estimado en 60 a 90 días un Convenio Detallado con las Obligaciones y Prestaciones de todas las partes (el Jockey Club y las Municipalidades de Lima y Surco), para la ejecución de las obras en el Club y fuera del mismo, es decir en la Panamericana Sur y la Av. El Derby.

Para este efecto, el JCP y la MML han efectuado las siguientes acciones:

- Se ha nombrado una Comisión Ejecutiva de Socios (Acuerdo # 3 de la Asamblea) por el Consejo Directivo, conformada por 4 Directores y 4 socios, con el objeto de velar por el correcto cumplimiento de las condiciones del Convenio Detallado a ser suscrito por las partes. Los socios integrantes de esta comisión son los siguientes:
 - Jorge Luis Mujica Cogorno, quien la Preside.
 - Jorge Luis Gonzalez Angulo.
 - Emilio Van Oordt Parodi.
 - Octavio Pedraza Armenteras.
 - Guillermo Grellaud Guzman.
 - Roberto Drago Mature.
 - Daniel Bejar Rodríguez.
 - Fernando Adolfo Fernández Gómez.

Esta Comisión Ejecutiva deberá dar cuenta a la Asamblea de Socios y al Consejo Directivo, según sea el caso, de los acuerdos tomados con la MML y la Municipalidad de Santiago de Surco (MDS).

- Así mismo, se ha nombrado una Comisión Técnica encargada de coordinar los detalles del procedimiento de Habilitación Urbana, así como el desarrollo de los acuerdos comprometidos por la Institución, Emape y la MDS. Está conformada por los profesionales siguientes:
 - Ingeniero Miguel Gustín Kairuz (Coordinador).
 - Arquitecto Armando García Robles, urbanista.
 - Arquitecto Shariff Khahatt, urbanista.
 - Arquitecto Martha Morelli, urbanista.
 - Abogado Moisés Arata Solís, asociado del estudio De la Flor, García Montufar, Arata, & Asociados, expertos en desarrollo inmobiliario. Ingeniero Pedro Cristina, experto en pistas de carrera.
- Se contrató una empresa especializada, IMAX Ingeniería Máxima E.I.R.L., para que efectúe una Tasación Independiente del valor Comercial del área de 14,600 m2 que podría afectarse como consecuencia del proyecto de la MML. Esta empresa determinó un valor aproximado de US\$ 17'000,000 del área afectada considerando que su uso se encuentra afectado por derecho de vía al encontrarse el predio del Club inscrito como rústico.
- Se está terminando de elaborar los Proyectos Definitivos de todas las obras que se construirán como consecuencia de la afectación del lindero con frente a la carretera Panamericana Sur y la avenida El Derby,



Jockey Club del Perú

considerando que parte de dicha área será compensada con aquellas que legalmente se deben ceder como consecuencia del proceso de habilitación urbana.

- Se han iniciado las gestiones con la MML y MDS para las habilitaciones urbanas de los lotes denominados "K", "L" y "M", que consiste en la Independización del Lote Matriz (Parcela A – rústica), a fin de obtener el Cambio de Zonificación de estos lotes a Comercio Metropolitano.
- Por su parte, también hemos iniciado gestiones con la finalidad de regularizar ante la MDS la situación de las construcciones realizadas en el predio de la institución y que no fueran oportunamente declaradas a nivel municipal ni registral, evitando las contingencias que dichas construcciones habrían generado en contra de la Institución.
- La MML, a través de Emape ha iniciado la ejecución preliminar de las obras a lo largo de la Panamericana Sur, instalando un cerco provisional a la altura del nuevo lindero Oeste del Club, considerando la zona que actualmente cuenta con Habilitación Urbana y que no constituye un área de plenos derechos a favor de la Institución.
- Una vez terminados los Estudios definitivos de todas las obras, cuyos detalles están en pleno proceso de diseño y valorización, se presentará a los Socios el Valor Total de todas las Obras a desarrollarse. Se estima que esto podrá estar listo para verlo en Asamblea a fines de enero del 2016.

2. GESTIONES LEGALES Y DE COBRANZA EFECTUADAS DESDE EL INICIO DE NUESTRA ADMINISTRACIÓN CONTRA LA EMPRESA PORTALIA S.A

Luego del Nombramiento de la Comisión de Estatutos y Reglamentos del Jockey Club integrada por connotados consocios, así como de la incorporación del Dr. Roger Cáceres al Departamento Legal de la Institución, se procedió a contratar los servicios de los Estudios de abogados Duany & Kresalja, y Fernando Cauvi Abadia para diseñar una estrategia que incluya la prosecución de las demandas actualmente vigentes en el Poder Judicial hasta obtener un fallo favorable en nuestra pretensión de Nulidad de Acto Jurídico, así como las cobranzas de parte del pago que fuera acordado en la cuestionada venta del inmueble, que dicha empresa no ha cumplido en abonarnos.

Una vez definida la estrategia legal, incluyendo el desarrollo de una nueva acción contra esta empresa, se enviaron sendas Cartas Notariales solicitando a Portalia S.A. el pago inmediato de 15 cuotas de US \$ 480,000 anuales indexadas por el Índice de Inflación Anual de los EE.UU. de Norteamérica, con el propósito de que, en caso no se cumpliera con este pago, iniciar Demanda Arbitral para cobrarlas incluyendo además las 19 cuotas aun por vencerse, y, si no se obtenía esto, exigir el remate del predio.

Así, se le presentó a Portalia S.A. un cálculo del monto total adeudado, incluido el indexamiento por inflación, el cual era bastante superior al presentado inicialmente por la otra parte.

Finalmente, el 24 de noviembre **se logró efectivamente** la cobranza de las cuotas atrasadas, **entregándose a la Institución un cheque** par la suma de **US \$ 8'784,064.00**, que corresponde a las 15 cuotas no pagadas (del 2001 al 2015) de \$ 480,000 cada una, es decir **US \$ 7'200,000.00**, más la indexación anual por inflación de EE.UU. Estos fondos han ingresado a la Caja del Club y se han depositado en nuestra cuenta de Fideicomiso que mantenemos con la empresa Coril S.A.

El Consejo Directivo está en este momento preparando un Plan de Inversiones para utilizar parte de estos fondos **en aspectos netamente productivos y de mejoras** para los Socios, así como para la cancelación de un Préstamo recibido en el año 2001 de parte de la Caja de Retiro de los Profesionales del Turf, por el cual el JCP paga un interés elevado **y conviene por tanto concluirlo definitivamente.**

Esta propuesta, además del Plan de Inversiones por las Habilitaciones, se presentará a la Asamblea de Socios que se planea convocar en el mes de enero de 2016.



Jockey Club del Perú

Disculpen la extensión de esta carta, pero creo que es importante que todos los socios sepamos en detalle las acciones que nosotros venimos ejecutando en estos dos temas tan importantes para el Club.

Aprovecho **finalmente** para desear **a nombre mío y del Consejo Directivo** una feliz Navidad y próspero Año 2016 **a todos los socios de nuestra querida Institución.**

Muy atentamente,



Jorge Mujica Cogorno
Presidente
Jockey Club del Perú