

CONTRATO DE CONSTITUCIÓN DE USUFRUCTO

Señor Notario:

Sírvase Usted, extender en su registro de escrituras públicas una de Contrato de Constitución de Usufructo que celebran de una parte el FONDO CONSOLIDADO DE RESERVAS PREVISIONALES - FCR, con R.U.C. N° 20421413216, con domicilio en Av. Bolivia No. 144, Piso 17, Torre de Oficinas del Centro Cívico y Comercial de Lima, distrito del Cercado de Lima, Provincia y Departamento de Lima; debidamente representado por la OFICINA DE NORMALIZACIÓN PREVISIONAL - ONP, con R.U.C. N° 20254165035, en su calidad de Secretaria Técnica, debidamente representada por su Jefe, señor José Luis Alfredo Chirinos Chirinos, identificado con D.N.I. N° 30849822, nombrado mediante Resolución Suprema N° 075-2006-EF, modificada por Resolución Suprema N° 041-2007-EF, de fechas 14 de septiembre de 2006 y 21 de mayo de 2007, respectivamente, según facultades conferidas por el Directorio del FCR a través del acuerdo N° 002-2000 de la Sesión de Directorio N° 001-2000/FCR, de fecha 08 de febrero de 2000; a quien en adelante se denominará el PROPIETARIO; y de la otra parte Centro Cívico S.A. con R.U.C. N° 20517293661, con domicilio en Av. Carlos Villarón 140 Piso 18 Distrito de La Victoria, debidamente inscrita en la Ficha/Partida Electrónica N° 12070218 del Registro de Personas Jurídicas de Lima; debidamente representada por su gerente general, señor(a) Carlos Casabonne Stoessel, identificado(a) con D.N.I. N° 07270380, según poder inscrito en la Ficha /Partida Electrónica N° 12070218 del Registro de Personas Jurídicas de Lima; a quien en adelante se denominará el USUFRUCTUARIO; en los términos y condiciones de las cláusulas siguientes:

CLÁUSULA PRIMERA: ANTECEDENTES Y DEFINICIONES

- 1.1. Mediante Decreto Legislativo N° 674, Ley de Promoción de la Inversión Privada en las Empresas del Estado se creó la Comisión de Promoción de la Inversión Privada - COPRI (ahora PROINVERSIÓN), como entidad encargada de diseñar y conducir el Proceso de Promoción de Inversión Privada en nuestro país.
- 1.2. Mediante el Decreto de Urgencia N° 054-2001, publicado el 05 de mayo de 2001, se facultó a la COPRI, previo acuerdo a ser ratificado mediante Resolución Suprema, a tomar a su cargo los procesos de promoción de la inversión privada de competencia de otras entidades, disponiéndose que para tal efecto, la COPRI debía suscribir un Convenio con la respectiva entidad, a fin de viabilizar el encargo.
- 1.3. El FCR, mediante Sesión de Directorio N° 006-2001/FCR de fecha 23 de junio de 2001, aprobó la Declaración de Política Inmobiliaria del FCR y su Reglamento, documentos actualizados en Sesión de Directorio N° 007-2005/FCR de fecha 29 de noviembre de 2005, estableciéndose en ellos que el Directorio podrá encargar a PROINVERSIÓN la cesión en usufructo de los inmuebles del FCR, para lo cual debe suscribirse un convenio *ad hoc*.
- 1.4. Mediante Resolución Suprema N° 351-2001-EF, publicada el 12 de julio de 2001, se ratificó el Acuerdo de la COPRI por el cual se incluyó dentro del proceso de promoción de la inversión privada, al Edificio de Congresos y Certámenes y el Anfiteatro del Centro Cívico y Comercial de Lima, bajo los



mecanismos, procedimientos y beneficios establecidos en el Decreto Legislativo N° 674, habiéndose encargado dicho proceso al ex CEPRI Turismo.

- 1.5. Con fecha 7 de agosto de 2001, al amparo del Decreto de Urgencia N° 054-2001, la Dirección Ejecutiva FOPRI suscribió un Convenio Marco con la ONP quien procedía en representación del FCR propietario de los terrenos y edificaciones del Centro Cívico y Comercial de Lima, y por el cual se encargó a la COPRI la ejecución del correspondiente proceso, para su promoción bajo la modalidad de usufructo o arrendamiento.
- 1.6. Con Resolución Suprema N° 444-2001-EF, del 14 de setiembre de 2001, se constituyó el Comité Especial en Proyectos de Infraestructura y de Servicios Públicos. Conforme con lo dispuesto en la Resolución Suprema N° 228-2002-EF, el referido Comité actualmente se denomina Comité de PROINVERSIÓN en Proyectos de Infraestructura y de Servicios Públicos.
- 1.7. Mediante Resolución Suprema N° 046-2002-EF, publicada el 27 de enero de 2002, se ratificó el Acuerdo de la COPRI aprobando el Plan de Promoción del Proyecto Centro Cívico y Comercial de Lima, según el cual el proceso de promoción de la inversión privada se llevaría a cabo de acuerdo con lo dispuesto en el Literal c) del Artículo 2° del Decreto Legislativo N° 674.
- 1.8. El Decreto Supremo N° 027-2002-PCM, del 24 de abril del 2002, dispuso la absorción de la COPRI, la Comisión Nacional de Inversiones y Tecnologías Extranjeras - CONITE y de la Gerencia de Promoción Económica de la Comisión de Promoción del Perú - PROMPERU, por la Dirección Ejecutiva FOPRI, pasando a denominarse esta entidad Agencia de Promoción de la Inversión - PROINVERSIÓN.
- 1.9. EL FCR, en su Sesión de Directorio N° 001-2002/FCR (Acuerdo 05-2002), de fecha 26 de noviembre de 2002, aprobó poner a disposición de PROINVERSIÓN los demás inmuebles y edificaciones que forman parte del Centro Cívico y Comercial de Lima, con excepción de la Torre de Oficinas y sus correspondientes zonas de estacionamiento y de depósitos, con la finalidad de llevar a cabo el proceso de promoción de la inversión privada bajo la modalidad de entrega en usufructo o arrendamiento, quedando pendiente la suscripción del Addendum, que estaría supeditada a la aprobación por parte del Directorio del estudio de Costo Beneficio a ser preparado por la Secretaría Técnica del FCR.
- 1.10. Mediante Resolución Suprema N° 102-2003-EF, publicada el 15 de abril de 2003, se ratificó el acuerdo del Consejo Directivo de PROINVERSIÓN, aprobando la inclusión, dentro del proceso de promoción de la inversión privada, de todas las instalaciones del Centro Cívico y Comercial de Lima a excepción de la Torre Principal, de propiedad del FCR, y modificando el respectivo Plan de Promoción de la Inversión Privada que fuera aprobado mediante Resolución Suprema N° 046-2002-EF, siendo la modalidad aplicable a dicho proceso, la mencionada en el Literal c) del Artículo 2° del Decreto Legislativo N° 674.
- 1.11. Por Decreto Supremo N° 095-2003-EF del 03 de julio del 2003 se modificó la denominación de la Agencia de Promoción de la Inversión - PROINVERSIÓN, por la de Agencia de Promoción de la Inversión Privada - PROINVERSIÓN.



- 1.12. EL FCR, en su Sesión de Directorio N° 02-2004/FCR (Acuerdo N° 3-2004) de fecha 23 de febrero del 2004, aprobó el Addendum N° 1 al Convenio Marco para la inclusión, dentro del proceso de promoción de la inversión privada, de todas las instalaciones del Centro Cívico y Comercial de Lima a excepción de la Torre de Oficinas y correspondientes cocheras, los depósitos ubicados en los sótanos del Centro Cívico y Comercial de Lima y los pisos 6° y 7° de los Edificios Longitudinales de Comercio y sus correspondientes cocheras. Asimismo se acuerda que el Addendum cobrará vigencia desde su ratificación a través de la correspondiente Resolución Suprema. También se acuerda que el Addendum será suscrito por el Jefe de la ONP en su calidad de Titular de la Secretaría Técnica.
- 1.13. El FCR, en su Sesión de Directorio N° 2-2005/FCR (Acuerdo N° 5-2005), de fecha 22 de febrero del 2005, aprobó la inclusión de los planos de detalle de áreas objeto de usufructo en el Addendum N° 1 al Convenio Marco.
- 1.14. Mediante Acuerdo adoptado con fecha 22 de abril del 2005, el Consejo Directivo de PROINVERSIÓN aprobó las Bases del Concurso Público de Proyectos Integrales para la Promoción de la Inversión Privada en el Centro Cívico y Comercial de Lima, que forma parte integrante del presente Contrato de Constitución de Usufructo.
- 1.15. Mediante Ley N° 28532, publicada con fecha 26 de mayo del 2005, se estableció la Reestructuración Integral de la ONP. La citada ley fue reglamentada mediante Decreto Supremo N° 118-2006-EF, publicado con fecha 18 de julio del 2006. El Numeral 8. del artículo 3° indica que la ONP actúa como Secretaria Técnica del Directorio del FCR.
- 1.16. Con Resolución Suprema N° 071-2005-EF del 27 de mayo del 2005 se ratificó el Acuerdo del Consejo Directivo de PROINVERSIÓN por el que se aprueba la modificación al Plan de Promoción, exceptuándose del proceso de promoción de la inversión los pisos 6 y 7 de los Edificios Longitudinales de Comercio y sus correspondientes cocheras.
- 1.17. Con fecha 01 de junio del 2005 se suscribió el Addendum N° 1 al Convenio Marco en los términos descritos en los numerales precedentes.
- 1.18. Con fecha 10 de abril de 2007 el Consejo Directivo de PROINVERSIÓN aprobó las Bases para la segunda convocatoria del Concurso Público de Proyectos Integrales para la Promoción de la Inversión Privada en el Centro Cívico y Comercial de Lima, en adelante, EL CONCURSO
- 1.19. Con fecha 24 de agosto de 2007 se llevó a cabo EL CONCURSO, resultando adjudicatario de la Buena Pro el USUFRUCTUARIO.

DEFINICIONES

En este Contrato, los siguientes términos tendrán los significados que a continuación se indica:

- 1.20. Acreedores Permitidos.- Acreedor Permitido será (i) cualquier institución multifateral de crédito de la cual el Estado de la República del Perú sea miembro, (ii) cualquier institución o cualquier agencia gubernamental de cualquier país con el cual el Estado de la República del Perú mantenga relaciones diplomáticas, (iii) cualquier institución financiera aprobada por el Estado de la República del Perú y designada como Banco Extranjero de



Primera Categoría en la Circular N° 025-2006-EF-90 de fecha 27 de octubre de 2006, emitida por el Banco Central de Reserva del Perú, o cualquier otra circular que la modifique, y adicionalmente las que las sustituyan, en el extremo en que incorporen nuevas instituciones, (iv) cualquier otra institución financiera internacional aprobada por el FCR que tenga una clasificación de riesgo no menor a "A", evaluada por una entidad de reconocido prestigio aceptada por la Comisión Nacional Supervisora de Empresas y Valores (CONASEV), (v) cualquier institución financiera nacional o internacional aprobada por el FCR, (vi) todos los inversionistas institucionales así considerados por las normas legales vigentes que adquieran directa o indirectamente cualquier tipo de valor mobiliario emitido por el USUFRUCTUARIO; y (vii) cualquier persona natural o jurídica que adquiera directa o indirectamente cualquier tipo de valor mobiliario emitido por el USUFRUCTUARIO mediante oferta pública

En ninguna circunstancia se permitirá que los accionistas o socios del USUFRUCTUARIO sean Acreedores Permitidos directa o indirectamente.

- 1.21. **Actas de Conformidad de las Obras.**- Son los documentos emitidos por el PROPIETARIO y suscritos conjuntamente con el USUFRUCTUARIO y el Supervisor de Obra, mediante los cuales se deja constancia de la recepción de las Obras en forma parcial o total, de conformidad con el Proyecto Definitivo. Las Actas de Conformidad de las Obras deberán señalar las fechas en las que se dio la conformidad de las Obras ejecutadas.
- 1.22. **Acta de Toma de Posesión:** Es el documento suscrito por el PROPIETARIO y el USUFRUCTUARIO, mediante el cual se deja constancia que el USUFRUCTUARIO ha tomado posesión del Inmueble.
- 1.23. **Adjudicatario:** Es el Postor favorecido con la Adjudicación de la Buena Pro del Concurso.
- 1.24. **Autoridad Gubernamental.**- Cualquier autoridad judicial, legislativa, política o administrativa del Perú facultada conforme a las normas aplicables y dentro del ejercicio de sus funciones, para emitir o interpretar normas o decisiones, generales o particulares, con efectos obligatorios para quienes se encuentren sometidos a sus alcances.
- 1.25. **Bases.**- Es el documento que incorpora los formularios, anexos, apéndices y las circulares emitidas por el Comité de PROINVERSIÓN en Proyectos de Infraestructura y de Servicios Públicos, que fijó los términos bajo los cuales se desarrolló el Concurso, el cual forma parte integrante del presente Contrato.
- 1.26. **Centro Comercial.**- Es el proyecto a ejecutarse en el Inmueble cuyo diseño, construcción, explotación y conservación estará a cargo del USUFRUCTUARIO.
- 1.27. **Concurso.**- Concurso Público de Proyectos Integrales para la promoción de la Inversión privada en el Centro Cívico y Comercial de Lima.
- 1.28. **Conservación.**- Es el conjunto de actividades efectuadas con el objeto de preservar, recuperar o retardar la pérdida de las condiciones estructurales y



funcionales originales del Centro Comercial (aquellas con las que fue diseñado y construido). La Conservación incluye el mantenimiento rutinario, el mantenimiento periódico y el mantenimiento de emergencia.

- 1.29. **Construcción.-** Comprende todas las actividades necesarias para el desarrollo y la puesta en operación del Centro Comercial conforme al Proyecto Definitivo. Dichas actividades incluyen, pero no se limitan a la ejecución de las Mejoras, la instalación de equipos y todas aquellas actividades vinculadas a la puesta en operación del Centro Comercial, las cuales serán de responsabilidad exclusiva del USUFRUCTUARIO.
- 1.30. **Contraprestación.-** Es la retribución que el USUFRUCTUARIO está obligado a pagar a favor del FCR, en los términos establecidos en el presente Contrato y que comprende el Derecho por Contrato y el Derecho de Usufructo.
- 1.31. **Contrato.-** Es el presente Contrato de Constitución de Usufructo y sus anexos, celebrado entre el PROPIETARIO y el USUFRUCTUARIO.
- 1.32. **Cronograma.-** Es el cronograma valorizado de ejecución de las Obras contenido en el Proyecto Definitivo, el mismo que deberá ser aprobado por el PROPIETARIO según el procedimiento incluido en el Contrato.
- 1.33. **Días.-** Son días hábiles, entendiéndose los que sean tales para la Administración Pública Nacional. Los días calendario se señalan en forma expresa.
- 1.34. **Dólar(es) o US\$.-** Es la moneda de curso legal en los Estados Unidos de América y el signo monetario que la representa, respectivamente.
- 1.35. **Explotación.-** Comprende la operación y administración del Centro Comercial, que supone la realización y gestión de contratos de arrendamiento, usufructo y/o cualquier otro contrato de efectos similares que el USUFRUCTUARIO celebre con los Locatarios sobre los espacios comerciales u otras áreas del Centro Comercial, como pueden ser los estacionamientos, los aires, entre otros.
- 1.36. **Fecha de Cierre.-** Es el día y hora en que se suscribe el Contrato.
- 1.37. **Fondo Consolidado de Reservas Previsionales - FCR:** Es el propietario del Centro Cívico y Comercial de Lima.
- 1.38. **Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato.-** Es la carta fianza bancaria solidaria, incondicionada, irrevocable, sin beneficio de excusión ni división y de realización automática, a ser otorgada por el USUFRUCTUARIO a favor del PROPIETARIO para asegurar el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones establecidas en el Contrato, incluyendo las de Construcción, Explotación y Conservación de las Obras, así como las penalidades previstas en el mismo.
- 1.39. **Ingresos Brutos:** Significará la totalidad de ingresos devengados por el USUFRUCTUARIO en su calidad de tal, descontando el Impuesto General a las Ventas o el impuesto que lo sustituya, que influye en el valor agregado



de las operaciones de venta, prestación de servicios o contratos de construcción, percibido o devengado, lo que ocurra primero, sobre bases contables de acuerdo con los Procedimientos de Contabilidad aplicables en el Perú, por todas las fuentes de ingreso provenientes de la Explotación del Centro Comercial, considerando cualquier actividad, negocio, ventas, y/o prestación de servicios realizados en el mismo o con relación al mismo.

Los Ingresos Brutos no incluyen los recursos o desembolsos provenientes de mutuos u otras modalidades de crédito, depósitos y cobranzas por cuenta de terceros que reciba el USUFRUCTUARIO.

1.40. Inmueble.- Está integrado por las áreas y construcciones del Centro Cívico y Comercial de Lima señaladas en el Literal a) del Numeral 2.2. y los Anexos 1 y 2 del Contrato, las cuales son objeto de la Constitución de Usufructo originado en el Contrato.

1.41. Inventarios: Son los Inventarios Inicial, de Obra y Final, elaborados y presentados conforme a los términos siguientes:

a) Inventario Inicial.- Es el documento que el USUFRUCTUARIO deberá presentar al PROPIETARIO, dentro de los treinta (30) Días posteriores a la suscripción del Acta de Toma de Posesión y en el que se precisará los bienes muebles y/o inmuebles entregados al USUFRUCTUARIO, su condición y estado especificando sus características, ubicación, estado de conservación y funcionamiento, así como aquellos que tengan que ser dados de baja o demolidos conforme a los procedimientos previstos en las Leyes Aplicables, para la correcta ejecución del Centro Comercial. El Inventario Inicial pasará a formar parte del Acta de Toma de Posesión.

b) Inventario de Obra.- Es el listado de los bienes correspondientes a las Obras del Centro Comercial y que será presentado por el USUFRUCTUARIO al PROPIETARIO, con la solicitud a la que se refiere el Numeral 14.1.

c) Inventario Final.- Es el documento que el USUFRUCTUARIO deberá presentar al PROPIETARIO en el que se precisará los bienes muebles y/o inmuebles que son entregados al PROPIETARIO por el USUFRUCTUARIO cuando, por cualquier causa, se produzca la resolución del Contrato, y en el que se deberá precisar su condición, estado de conservación y funcionamiento.

1.42. Inversionista Estratégico: Es el Adjudicatario, o uno de sus Integrantes en caso de consorcio o un tercero con experiencia en desarrollo de Centros Comerciales titular de la Participación Mínima.

1.43. Leyes Aplicables.- Es el conjunto de disposiciones legales que regulan el Contrato, las cuales incluyen las leyes, decretos legislativos, decretos supremos, decretos de urgencia, reglamentos, ordenanzas, entre otras, emitidas por cualquier Autoridad Gubernamental competente, que serán de carácter obligatorio para las Partes.



- 1.44. **Locatarios.**- Son las personas que celebrarán contratos de arrendamiento, usufructo o contratos de efectos similares con el USUFRUCTUARIO sobre los espacios comerciales del Centro Comercial incluyendo, pero no limitados a los espacios destinados a la playa de estacionamiento, cines y tiendas ancla.
- 1.45. **Mejoras.**- Son los bienes muebles o inmuebles que debe introducir y/o ejecutar el USUFRUCTUARIO en el Inmueble, de acuerdo con el Proyecto Definitivo, así como aquellas que, sin estar contenidas en el Proyecto Definitivo, fueran necesarias o útiles. Las Mejoras pueden ser necesarias, útiles y/o de recreo.
- 1.46. **Obras.**- Es el resultado de los trabajos de Construcción que deberán ser realizados por el USUFRUCTUARIO, de acuerdo con lo establecido en el Contrato, para la ejecución del Proyecto Definitivo.
- 1.47. **Oficina de Normalización Previsional - ONP.** Entidad que actúa como Secretaría Técnica del FCR y del cual tiene su representación.
- 1.48. **Operador Estratégico.** Es el Adjudicatario, o uno de sus Integrantes en caso de consorcio o un tercero con experiencia en la administración y operación de Centros Comerciales.
- 1.49. **Participación Mínima.** Es la participación con derecho a voto que deberá tener y mantener el Inversionista Estratégico en el USUFRUCTUARIO, que de acuerdo con lo establecido en el Contrato, no podrá ser menor al 35%.
- 1.50. **Partes.**- Son, conjuntamente, el PROPIETARIO y el USUFRUCTUARIO.
- 1.51. **Programa de Ejecución de Obras.**- Es el documento que el USUFRUCTUARIO deberá presentar al PROPIETARIO como parte del Proyecto Definitivo del Centro Comercial para su aprobación y que deberá contener el Cronograma valorizado de ejecución de las Obras.
- 1.52. **Propuesta Económica.** Es la oferta económica presentada por el Adjudicatario en el Sobre N° 2.
- 1.53. **Propuesta Técnica.** Es el conjunto de documentos que presentó el Adjudicatario en el Sobre N° 1.
- 1.54. **Proyecto Definitivo.**- Es el documento elaborado sobre la base de la Propuesta Técnica presentada por el Adjudicatario, que deberá ser aprobado por el PROPIETARIO y que contiene el alcance, características, especificaciones, planos, metrados, presupuestos y, en general, toda la información técnica y económica relevante al Centro Comercial, según los mínimos establecidos en el Numeral 10.1. del Contrato. El Proyecto Definitivo, una vez aprobado, formará parte integrante del Contrato.
- 1.55. **Reglamento del Centro Comercial.**- Es el reglamento interno de Explotación y Conservación del Centro Comercial.
- 1.56. **Supervisor del Contrato.**- Es la persona natural o jurídica que se encargará de la verificación y control del cumplimiento de los compromisos y



obligaciones asumidas por el USUFRUCTUARIO, excluyendo lo relativo a las Obras, en virtud de lo dispuesto en las Bases y en el Contrato.

- 1.57. **Supervisor de Obras:** Es la persona, natural o jurídica, que se encargará de la verificación y control del cumplimiento de los compromisos y obligaciones asumidas por el USUFRUCTUARIO referidas a la ejecución de las Obras, en virtud de lo dispuesto en el Contrato y en el Proyecto Definitivo.
- 1.58. **Suspensión:** Es la paralización temporal de las actividades relacionadas con la ejecución del Contrato, como resultado de la ocurrencia de cualquier causal de suspensión, de acuerdo con lo previsto por este Contrato y/o por las Leyes Aplicables.
- 1.59. **Usufructo:** Es el derecho real, originado en el Contrato, que el PROPIETARIO otorga al USUFRUCTUARIO para que éste goce de la facultad de usar y disfrutar temporalmente del Inmueble.
- 1.60. **USUFRUCTUARIO:** Es la persona jurídica constituida por el Adjudicatario y que celebra el Contrato con el PROPIETARIO.
- 1.61. **Toma de Posesión:** Es el acto mediante el cual el USUFRUCTUARIO toma posesión del Inmueble para ser destinado a la ejecución del Contrato, dejando constancia de ello en el Acta de Toma de Posesión. La Toma de Posesión del Inmueble se verificará de acuerdo con lo establecido en la Cláusula Séptima del Contrato.

CLÁUSULA SEGUNDA: DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

- 2.1. **Antecedentes del Inmueble**
- 2.1.1. EL FCR, creado a través el Artículo 16º del Decreto Legislativo N° 817, y reglamentado mediante el Decreto Supremo N° 144-96-EF, tiene por objeto respaldar las obligaciones de los regímenes previsionales a cargo de la ONP. Es de carácter intangible, con personería jurídica de derecho público, siendo administrado por su Directorio, y actuando la ONP como su Secretaría Técnica, ejerciendo ésta su representación legal, según lo dispuesto en el Artículo 15º del Decreto Supremo N° 144-96-EF.
- 2.1.2. EL FCR adquirió el inmueble denominado Centro Cívico y Comercial de Lima, en adelante "Centro Cívico", edificado sobre el terreno ubicado con frente a la Av. Paseo de la República, por la derecha entrando con frente a la Av. Bolívar, por la izquierda entrando con la Av. España y por el Fondo con la Av. Garcilazo de la Vega (antes Wilson), en el distrito del Cercado de Lima, Provincia y Departamento de Lima, en virtud a la transferencia que efectuara su anterior titular el Instituto Peruano de Seguridad Social, según lo dispuesto mediante Decreto de Urgencia N° 067-98, del 31 de diciembre de 1998, y según acta de transferencia de inmueble del 19 de marzo de 1999, certificada por el Notario Público de Lima, Dr. César Francisco Torres Kruger, conforma consta en la Partida Electrónica N° 49069056 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, quedando registrado el inmueble antes descrito a nombre del FONDO CONSOLIDADO DE RESERVAS PREVISIONALES - DECRETO LEY N° 19990, en mérito a lo dispuesto por el artículo 6º del Decreto de Urgencia antes aludido.



- 2.1.3. Las áreas, linderos y medidas perimétricas del referido inmueble corren inscrito en el Asiento 6 Fojas 33 del Tomo 1422 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima.
- 2.1.4. La declaratoria de fábrica del Centro Cívico corre inscrito en el Asiento 7 Fojas 33 a 36 y Fojas 70 del Tomo 1422, y rectificación inscrita en la Partida N° 49069056 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.
- 2.1.5. Sobre el inmueble antes mencionado pesa una servidumbre de paso perpetua a favor de Hoteles Sheraton del Perú S.A., según Escritura Pública de Constitución de Servidumbre, de fecha 18 de agosto de 1970, otorgada ante el Notario Público de Lima, Dr. Julio Cesar Berninzon Olivi, y que corre inscrita en el Asiento 2 a Fojas 31 del Tomo 1422 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, trasladada a cada una de las Partidas Electrónicas independizadas con posterioridad y que en su conjunto conforman el Centro Cívico.
- 2.1.6. Se deja constancia que el Centro Cívico tiene instalada en su infraestructura cinco sub estaciones de distribución eléctrica que abastecen a todo el Complejo a cargo de Luz del Sur S.A.A. encontrándose en trámite de regularización la suscripción e inscripción de las correspondientes servidumbres, al amparo de lo establecido en la Ley de Concesiones Eléctricas – Decreto Ley N° 25844 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 009-93-EM y modificatorias.
- 2.1.7. Mediante Escritura Pública de Independización de fecha 30 de junio de 2003 y Aclaratoria de fecha 18 de setiembre de 2003, otorgada ante el Notario Público de Lima, Dr. César Francisco Torres Kruger, EL FCR independizó del inmueble denominado Centro Cívico cuatro unidades inmobiliarias, con las siguientes características:

DENOMINACIÓN	NUMERO	USO	INSCRIPCIÓN
Sección de Propiedad Exclusiva EDIFICIO DE CONGRESOS Y CERTÁMENES	UNIDAD INMOBILIARIA INDEPENDIENTE N° 1	EVENTOS Y CERTÁMENES	Partida Electrónica N° 11600601
Sección de Propiedad Exclusiva ANFITEATRO	UNIDAD INMOBILIARIA INDEPENDIENTE N° 2	CONGRESOS, CONFERENCIA Y CERTÁMENES	Partida Electrónica N° 11600602
Sección de Propiedad Exclusiva LA TORRE DE OFICINAS	UNIDAD INMOBILIARIA INDEPENDIENTE N° 3	OFICINAS	Partida Electrónica N° 11600603
Sección de Propiedad Exclusiva OTROS EDIFICIOS CENTRO CÍVICO Y COMERCIAL DE LIMA	UNIDAD INMOBILIARIA INDEPENDIENTE N° 4	COMERCIO, OFICINAS, ESTACIONAMIENTOS Y DEPÓSITOS	Partida Electrónica N° 11600604



La Partida Electrónica N° 49069056, matriz de las cuales se independizaron las antes señaladas, permanece abierta, quedando reducida a áreas y zonas comunes del Centro Cívico.

Asimismo, de la Partida Electrónica N° 11600604 – Unidad Inmobiliaria Independiente N° 4, se encuentra en trámite de independización ante los Registros Públicos de Lima, las siguientes áreas:

Sección de Propiedad Exclusiva PISOS 6° Y 7° DE LOS EDIFICIOS LONGITUDINALES DE COMERCIO	UNIDAD INMOBILIARIA INDEPENDIENTE N° 5	OFICINAS	En trámite
Sección de Propiedad Exclusiva ESTACIONAMIENTOS	UNIDAD INMOBILIARIA INDEPENDIENTE N° 6	ESTACIONAMIENTOS	En trámite
Sección de Propiedad Exclusiva DEPÓSITOS	UNIDAD INMOBILIARIA INDEPENDIENTE N° 7	DEPÓSITOS	En trámite
Sección de Propiedad Exclusiva INGRESO A LA TORRE DE OFICINAS – FRENTE A PASEO DE LA REPUBLICA	UNIDAD INMOBILIARIA INDEPENDIENTE N° 8	INGRESO A LA TORRE DE OFICINAS	En trámite

2.1.8. De los trabajos efectuados con la Dirección de Fiscalización del Servicio de Administración Tributaria – SAT de la Municipalidad Metropolitana de Lima, se ha identificado un área adicional a los límites registrales del Centro Cívico, que ha estado en posesión del FCR desde su administración.

Tal área esté ubicada entre la Unidad Inmobiliaria Independiente N° 4, colindante a ella, y la Av. España; es aproximadamente de 2 160 metros cuadrados para el Sótano 2 y aproximadamente de 1 830 metros cuadrados para el Sótano 1; y, se encuentra sujeta a un proceso de prescripción adquisitiva, por lo que una vez registrada a nombre del FCR, será incorporada, de facto, dentro de las áreas objeto de Usufructo.

2.2. **Áreas y Construcciones del Centro Cívico**

El Centro Cívico se encuentra integrado por un conjunto de áreas y construcciones divididas en Unidades Inmobiliarias, conforme se detalla en los planos contenidos en el Anexo 1, que forman parte del Contrato.

Dentro de las áreas y construcciones que conforman el Centro Cívico, para efectos del Contrato, se distinguen dos clases:

a) **Áreas y Construcciones del Inmueble**



Constituyen áreas y construcciones del Inmueble las Unidades Inmobiliarias Independientes N° 1, N° 2 y N° 4, según los planos de detalle que conforman el Anexo 1, las cuales son objeto del Contrato.

Asimismo, constituye área del Inmueble la Unidad Inmobiliaria a la que se refiere el Numeral 2.1.8. precedente, la misma que, una vez registrada a nombre del PROPIETARIO, será incorporada de forma inmediata y de pleno derecho dentro de las áreas del Inmueble, comprendiéndose dentro de los alcances del Usufructo otorgado al USUFRUCTUARIO, sin necesidad de ningún otro título o formalidad adicional a las establecidas en el presente párrafo.

b) **Áreas y Construcciones del Centro Cívico que no son parte del Inmueble**

Las unidades inmobiliarias siguientes no forman parte del Inmueble y, por lo tanto, están fuera de los alcances del Contrato:

- (i) Inmueble registrado como Unidad Inmobiliaria Independiente N° 3, incluidos sus aires y los estacionamientos que le pertenecen en los sótanos del Centro Cívico.
- (ii) Inmueble registrado como Unidad Inmobiliaria Independiente N° 5, incluidos sus aires y dos ascensores chicos que constituyen servidumbres de paso.
- (iii) Inmueble registrado como Unidad Inmobiliaria Independiente N° 6.
- (iv) Inmueble registrado como Unidad Inmobiliaria Independiente N° 7.
- (v) Inmueble registrado como Unidad Inmobiliaria Independiente N° 8.

2.3. **Ampliación del derecho de usufructo a parte de la Unidad Inmobiliaria N° 5**

Los aires de la Unidad Inmobiliaria N° 5 (Pisos 6 y 7 de los Edificios Longitudinales de Comercio) podrán ser usados por el USUFRUCTUARIO siempre y cuando lo comunique en forma previa al PROPIETARIO y obtenga su aprobación. El USUFRUCTUARIO deberá indicar si este uso será comercializado, en cuyo caso y de acuerdo con el Contrato, los ingresos que por este concepto se genere a favor del USUFRUCTUARIO estarán afectos a la contraprestación por Derecho de Usufructo fijado en el Numeral 18.4. del Contrato. Si el uso es solo para facilitar algún servicio como es el caso de la instalación de equipos de aire acondicionado o publicidad del Centro Comercial no remunerada o retribuida por tercero, el USUFRUCTUARIO no estará obligado al pago de contraprestación alguna por dicho concepto.

CLÁUSULA TERCERA: OBJETO Y MODALIDAD DEL CONTRATO

3.1. Por el Contrato, EL PROPIETARIO cede en calidad de usufructo a título oneroso el Inmueble a favor del USUFRUCTUARIO, con la finalidad exclusiva de diseñar, construir, conservar y explotar un Centro Comercial de acuerdo con lo dispuesto en el Contrato.



3.2. De manera enunciativa, más no limitativa, las principales actividades o prestaciones que constituyen los derechos y obligaciones materia del Contrato, son —cuando menos— las siguientes:

- a) La entrega del Inmueble en el plazo previsto en el Contrato.
- b) El Diseño, Construcción, Conservación y Explotación del Centro Comercial de acuerdo con las condiciones previstas en este Contrato.
- c) El pago de la Contraprestación pactada en la forma, monto y plazos previstos en este Contrato.

CLÁUSULA CUARTA: CONDICIONES PRECEDENTES PARA LA SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO

4.1. El USUFRUCTUARIO debe, a la Fecha de Cierre, cumplir con lo siguiente:

- a) Entregar el testimonio de la escritura pública de constitución social y estatuto del USUFRUCTUARIO, con la constancia de inscripción registral, con el objeto de acreditar que es una sociedad validamente constituida de acuerdo con las leyes de la República del Perú, habiendo adoptado una de las formas aplicables a la Sociedad Anónima, reguladas en la Ley General de Sociedades.
- b) Entregar copias certificadas de los documentos donde conste que sus órganos internos competentes han aprobado la celebración del Contrato.
- c) Entregar los poderes de sus representantes legales debidamente inscritos en el Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral competente.
- d) Presentar la propuesta de pólizas de seguro, de conformidad con la Cláusula Vigésima Segunda y un listado de compañías del sector que cubrirán las mismas, para su aprobación por el PROPIETARIO.
- e) En el caso que, de conformidad con lo establecido en las Bases, la experiencia técnica hubiera sido acreditada a través de un tercero que será el Operador Estratégico, el USUFRUCTUARIO deberá presentar un documento de asociación o contrato de operación mediante el cual el tercero se comprometa a operar y administrar el Centro Comercial durante el plazo del Contrato.

La suscripción del referido documento de asociación o del contrato de operación no exime la responsabilidad de EL USUFRUCTUARIO por el cumplimiento de las obligaciones que derivadas del Contrato y Anexos, referidas a la Explotación de Centro Comercial; asumiendo, en consecuencia, las responsabilidades correspondientes en caso de incumplimiento o cumplimiento parcial, tardío o defectuoso.

En tal caso, el Operador Estratégico y el USUFRUCTUARIO asumirán solidariamente el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la Explotación del Centro Comercial; debiéndose establecer dicha



solidaridad expresamente en el respectivo documento de asociación o contrato de operación.

El Operador Estratégico podrá ser reemplazado por otro, siempre que el nuevo Operador Estratégico cumpla con los mismos requisitos y condiciones establecidos para el Operador Estratégico inicial, previa opinión favorable del PROPIETARIO.

Sin perjuicio de lo antes indicado, deberá existir un Operador Estratégico durante toda la vigencia del contrato.

- f) El estatuto del USUFRUCTUARIO debe contener como mínimo las siguientes cláusulas:
- (i) Una restricción a la libre transferencia de acciones o participaciones que representen la Participación Mínima del Inversionista Estratégico en el capital social de el USUFRUCTUARIO, prohibiéndose toda transferencia de éstas a terceros o a otros socios, hasta el quinto (5°) año de vigencia del Contrato. A partir del sexto año, el Inversionista Estratégico podrá transferir su Participación Mínima, siempre que el nuevo Inversionista Estratégico cumpla con los mismos requisitos y condiciones establecidos para el Inversionista Estratégico inicial, previa opinión favorable del PROPIETARIO.
 - (ii) Cualquier proceso de reducción de capital, fusión, escisión, transformación o liquidación del USUFRUCTUARIO, así como el aumento del capital social, la emisión de obligaciones, la modificación del estatuto, durante los cinco (5) primeros años de vigencia del CONTRATO, deberá ser informado previamente y sustentado por escrito al PROPIETARIO, el que deberá autorizar su ejecución en el plazo de treinta (30) Días. Si el PROPIETARIO no se pronunciase en el plazo establecido se entenderá desaprobada la propuesta.
 - (iii) El objeto social del USUFRUCTUARIO debe indicar su calidad de USUFRUCTUARIO y consistirá exclusivamente en el ejercicio de los derechos y obligaciones relativos al Contrato.
 - (iv) El plazo de duración del USUFRUCTUARIO debe ser, como mínimo, de treinta y un (31) años.
- g) Entregar la Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato. Dicha Garantía deberá ser ejecutable al sólo requerimiento unilateral del PROPIETARIO.
- h) Entregar la constancia de cancelación del monto correspondiente al Derecho por Contrato.
- i) Acreditar el pago a PROINVERSIÓN de los gastos del proceso.
- j) Presentar una Declaración Jurada de cumplimiento del Reglamento del Centro Comercial y de aceptación de la supervisión y control de parte del PROPIETARIO y de la supervisión designada por este.



k) Entregar tres (3) ejemplares del Contrato debidamente firmados por su representante legal. La firma del representante legal deberá haber sido debidamente legalizada ante Notario Público.

l) Constancia Informativa de No estar inhabilitado para contratar con el Estado.

CLÁUSULA QUINTA: DECLARACIONES DE LAS PARTES

5.1. El USUFRUCTUARIO garantiza al PROPIETARIO, en la Fecha de Cierre, la veracidad de las siguientes declaraciones:

a) La Participación Mínima del Inversionista Estratégico, el estatuto social y los documentos constitutivos del USUFRUCTUARIO están conforme a las exigencias de las Bases.

b) El USUFRUCTUARIO está debidamente autorizado y en capacidad de asumir las obligaciones que le correspondan como consecuencia de la celebración del Contrato, habiendo cumplido con todos los requisitos necesarios para formalizar éste y para cumplir los compromisos en él contemplados.

No es necesaria la realización de otros actos o procedimientos por parte del USUFRUCTUARIO para autorizar la suscripción y cumplimiento de las obligaciones que le correspondan conforme al Contrato.

c) No tiene impedimento de contratar conforme a lo normado por el Artículo 1366 del Código Civil y no se encuentra sancionado administrativamente con inhabilitación temporal o permanente en el ejercicio de sus derechos para contratar con el Estado.

En caso que luego de la suscripción del Contrato se demuestre la falsedad en la declaración antes señalada, el Contrato se resolverá de manera automática y se procederá a ejecutar la Garantía de Fiel Cumplimiento del Contrato.

d) El USUFRUCTUARIO y sus socios renuncian de manera expresa, incondicional e irrevocable a cualquier reclamación diplomática, por las controversias o conflictos que pudiesen surgir del Contrato.

e) A la Fecha de Cierre, toda la información, declaraciones, certificación y, en general, todos los documentos presentados en los Sobres N° 1 y N° 2 en la etapa del Concurso permanecen vigentes.

En caso que luego de la suscripción del Contrato se demuestre la falsedad en la declaración antes señalada, el Contrato se resolverá de manera automática, procediendo a la ejecución de la Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato.

f) Ha cumplido con todos los requisitos, exigencias y obligaciones establecidos en las Leyes Aplicables, para efectos de proceder a la suscripción del Contrato y para dar debido cumplimiento a las estipulaciones contenidas en el mismo.



- g) **Acepta recibir el Inmueble en el estado en que se encuentra, incluyendo la Unidad Inmobiliaria Independiente N° 1, que comprende dentro de su infraestructura, entre otras instalaciones, el denominado Auditorio ubicado en los pisos del uno al ocho, el cual presenta un deterioro distinto al producido por el uso normal y ordinario como producto de un incendio ocurrido en febrero de 1975.**
- h) **Que el Inmueble tiene como fin exclusivo el Diseño, Construcción, Explotación y Conservación del Centro Comercial objeto de su Propuesta Técnica y el Proyecto Definitivo.**

5.2. El PROPIETARIO, por su parte, declara y garantiza al USUFRUCTUARIO, en la Fecha de Cierre, que:

- a) **Esté debidamente autorizado conforme a las Leyes Aplicables para constituir el presente usufructo. La firma, entrega y cumplimiento por parte del PROPIETARIO de los compromisos contemplados en el mismo, están comprendidos dentro de sus facultades y son conformes a las Leyes Aplicables. Ninguna otra acción o procedimiento por parte del PROPIETARIO o cualquier otra Autoridad Gubernamental es necesaria para autorizar la suscripción del Contrato o para el cumplimiento de las obligaciones del PROPIETARIO contempladas en el mismo.**
- b) **Se ha cumplido con todos los actos administrativos, requisitos, exigencias y obligaciones necesarias para celebrar este Contrato y para dar debido cumplimiento a sus estipulaciones.**
- c) **No existen leyes vigentes que impidan al PROPIETARIO el cumplimiento de sus obligaciones emanadas de este Contrato. Tampoco existen acciones, juicios, investigaciones, litigios o procedimientos en curso o inminentes ante órgano jurisdiccional, tribunal arbitral o Autoridad Gubernamental que prohiban, se opongan o en cualquier forma impidan la suscripción o cumplimiento de los términos del Contrato por parte del PROPIETARIO.**
- d) **El USUFRUCTUARIO tendrá el derecho de usufructuar el Centro Comercial desde el momento que lo establece el Contrato y hasta el vencimiento del mismo, y que este derecho sólo concluirá en los supuestos de terminación y/o resolución previstos en el Contrato.**
- e) **Se obliga a otorgar las autorizaciones y permisos que se requieran para la Construcción, Explotación y Conservación del Centro Comercial, en la medida que se encuentren bajo su competencia, previo cumplimiento por parte del USUFRUCTUARIO de las disposiciones legales que resulten aplicables.**
- f) **No pesa ninguna carga, gravamen, medida judicial o extrajudicial sobre el Inmueble que limite su derecho de libre disposición, con excepción de lo establecido en el segundo párrafo del Literal a) del Numeral 2.2. del Contrato.**



[Handwritten signature]

- g) A la fecha de suscripción del Contrato, tiene el dominio y la facultad de disponer del inmueble, con excepción de lo establecido en el segundo párrafo del Literal a) del Numeral 2.2. del Contrato, siendo el único y exclusivo y poseedor.
- h) El PROPIETARIO deja constancia que las áreas y construcciones del inmueble, se encuentran en buen estado de conservación, sin mayor desgaste que el producido por el uso normal y ordinario, con excepción de la Unidad Inmobiliaria Independiente N° 1 comprende dentro de su infraestructura, entre otras instalaciones, el denominado Auditorio ubicado en los pisos del uno al ocho, que fue siniestrado como producto de un incendio ocurrido en febrero de 1975, hecho que es de conocimiento de EL USUFRUCTUARIO, quien acepta recibir las instalaciones en el estado en que se encuentran.
- i) El USUFRUCTUARIO se encuentra autorizado en virtud de la suscripción del Contrato para llevar a cabo la Construcción, Explotación y Conservación del Centro Comercial, conforme a los términos y condiciones de este Contrato y las Leyes Aplicables.

CLÁUSULA SEXTA: PLAZO

- 6.1. El Usufructo que se constituye a favor del USUFRUCTUARIO tendrá vigencia mientras se encuentre vigente el Contrato, con un plazo máximo de treinta (30) años, contados a partir de la fecha de la firma del Acta de Toma de Posesión.
- 6.2. Vencido el plazo previsto en el numeral precedente, este Contrato podrá ser ampliado, en la medida que ello fuera legalmente posible. Para tal efecto, el USUFRUCTUARIO podrá solicitar al PROPIETARIO la referida ampliación, por lo menos con noventa (90) Días de anticipación a la fecha de terminación del plazo Contrato.

El PROPIETARIO deberá pronunciarse sobre la solicitud de ampliación dentro de los treinta (30) Días siguientes a la fecha en que el USUFRUCTUARIO presente su solicitud. Transcurrido dicho plazo y ante la ausencia de pronunciamiento expreso del PROPIETARIO sobre el pedido de ampliación, éste se considerará improcedente.

SUSPENSIÓN DEL PLAZO

- 6.3. El plazo del Contrato se podrá suspender a petición de cualquiera de las Partes, en los siguientes casos:
- Fuerza Mayor, con arreglo a lo señalado en la Cláusula Vigésima Cuarta.
 - Acuerdo entre las Partes, derivado de circunstancias distintas a la referida en el literal anterior.
 - Los demás casos expresamente previstos en el Contrato.

La suspensión del plazo del Contrato, conforme a las causales antes señaladas, dará derecho al USUFRUCTUARIO a la ampliación de dicho plazo, por un período equivalente al de la suspensión.



En tanto el PROPIETARIO no se pronuncie sobre dicha solicitud, el USUFRUCTUARIO deberá cumplir con sus obligaciones derivadas del Contrato.

AMPLIACIÓN DE PLAZO PARA ACTIVIDADES ESPECÍFICAS

6.4. El USUFRUCTUARIO podrá presentar al PROPIETARIO solicitudes de ampliación de los plazos previstos en este Contrato para ejecutar actividades específicas o para cumplir prestaciones u obligaciones individuales, siempre y cuando dichas solicitudes no impliquen una ampliación del plazo indicado en el Numeral 6.1. El USUFRUCTUARIO deberá presentar sus solicitudes debidamente fundamentadas al PROPIETARIO el mismo que deberá pronunciarse en el término de treinta (30) Días sobre la procedencia de la ampliación, previa opinión del Supervisor de Obra o del Supervisor del Contrato, según corresponda. El silencio debe interpretarse como una aceptación del pedido de ampliación.

CLÁUSULA SÉTIMA: TOMA DE POSESIÓN

- 7.1. El Inmueble deberá ser entregado por el PROPIETARIO libre de ocupantes que impidan al USUFRUCTUARIO cumplir con sus obligaciones; caso contrario, el USUFRUCTUARIO informará al PROPIETARIO para que este último proceda a efectuar la desocupación.
- 7.2. El PROPIETARIO se obliga a entregar el Inmueble dentro de los ciento ochenta (180) días calendario contados a partir de la suscripción del Contrato, con excepción del área señalada en el segundo párrafo del Literal a) del Numeral 2.2. del Contrato. Para tal efecto, la Toma de Posesión se verificará con la firma del Acta de Toma de Posesión en dos (2) ejemplares originales debidamente legalizadas por un notario público.
- 7.3. En el caso del área señalada en el segundo párrafo del Literal a) del Numeral 2.2. del Contrato, se entenderá que el USUFRUCTUARIO ha tomado posesión de dicha Unidad Inmobiliaria una vez que la propiedad de ésta haya sido registrada a favor del PROPIETARIO, en el Registro de Propiedad Inmueble de Lima.
- 7.4. El PROPIETARIO y el USUFRUCTUARIO deberán suscribir el Acta de Toma de Posesión. En dicha Acta se dejará constancia de los bienes muebles e inmuebles que hubiese tomado posesión el USUFRUCTUARIO, especificando sus características, ubicación, estado de conservación y funcionamiento. En caso que dentro del plazo previsto no se suscriba el Acta de Toma de Posesión, por causa no imputable al USUFRUCTUARIO, será de aplicación lo dispuesto en el Numeral 6.3., Literal c).
- 7.5. El USUFRUCTUARIO deberá realizar el Inventario Inicial, el mismo que formará parte del Acta de Toma de Posesión. Tratándose de bienes muebles, de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 1006º, el USUFRUCTUARIO deberá realizar la tasación de los mismos. Dicha tasación también formará parte del Acta de Toma de Posesión.



INVENTARIOS

- 7.6. Los inventarios deberán contener, al menos, una sucinta descripción del bien o bienes, sus características, ubicación, estado de conservación, anotaciones sobre su funcionamiento o rendimiento y, de ser aplicable, marca, modelo y año de fabricación, pudiendo incluirse elementos interpretativos tales como fotografías, planos, esquemas e informes de terceros.
- 7.7. El USUFRUCTUARIO está obligado a realizar y presentar al PROPIETARIO, los inventarios exigidos en el Contrato los mismos que son de tres tipos: a) Inventario Inicial; b) Inventario de Obras; c) Inventario Final. Los inventarios tienen las consecuencias expresamente previstas en el Contrato. El PROPIETARIO podrá realizar observaciones a los Inventarios.

CLÁUSULA OCTAVA: DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL USUFRUCTUARIO

8.1. Son derechos del USUFRUCTUARIO:

- a) Llevar a cabo la Explotación del Centro Comercial y percibir los ingresos que correspondan por dicho concepto, de conformidad con lo establecido en la cláusula décimo séptima del Contrato.
- b) Celebrar contratos de arrendamiento, usufructo y/o cualquier otro contrato de efectos similares con los Locatarios para permitirles el uso de los espacios comerciales ubicados en el Centro Comercial para el desarrollo de actividades comerciales, culturales, recreacionales y de servicios complementarios en general, siempre que: (i) dichos contratos respeten los términos y condiciones previstos en este Contrato; y, (ii) las actividades a ser desarrolladas por los Locatarios en los locales del Centro Comercial no afecten el orden público ni las buenas costumbres.
- c) En general, realizar todas las gestiones, trámites y contratos necesarios para el desarrollo del Centro Comercial, constituyendo este Contrato la autorización respectiva que como dueño del Inmueble otorga el PROPIETARIO.

8.2. Son obligaciones del USUFRUCTUARIO:

- a) Diseñar y Construir el Centro Comercial conforme al Proyecto Definitivo, en forma directa y/o por medio de tercero, sin generarle costo alguno al PROPIETARIO.
- b) Concluir con la ejecución del Proyecto Definitivo en el plazo máximo previsto en este Contrato.
- c) Pagar la Contraprestación debida al PROPIETARIO en los términos y condiciones establecidos en el Contrato.
- d) Explotar el Centro Comercial de acuerdo con los términos y condiciones previstos en el Proyecto Definitivo y en el Contrato.



- e) Habilitar un adecuado tránsito provisional, cuando para la Construcción resulte imprescindible interrumpir y/o perturbar el tránsito de los caminos y/o vías existentes.
- f) Conservar el Centro Comercial en buen estado, reparando o sustituyendo los elementos que se deterioren por su uso.
- g) Cumplir el pago oportuno de los tributos que sean de su cargo y aquellos que graven los bienes entregados en usufructo.
- h) Contratar las pólizas de seguro de acuerdo con los términos y condiciones establecidas en la Cláusula Vigésima Segunda del Contrato.
- i) Asumir todos los gastos notariales y registrales en que se incurra para la celebración y elevación a Escritura Pública del Contrato y sus Adendas – de ser el caso–, así como para su respectiva inscripción en Registros Públicos.
- j) Gestionar y obtener a su costo y riesgo las correspondientes autorizaciones, registros, licencias, permisos y similares ante las autoridades pertinentes necesarios para la ejecución del Proyecto Definitivo y la Explotación del Centro Comercial.
- k) Efectuar las inscripciones registrales que se requiera para efecto de la independizaciones, declaraciones de fábrica, entre otras, que considere necesario efectuar.
- l) Aceptar la designación del Supervisor de Obra y del Supervisor del Contrato que realice el PROPIETARIO comprometiéndose a brindar a los mismos las facilidades de información y de acceso, conforme a lo establecido en el Contrato y Anexos que lo integran.
- m) Ejercitar las siguientes modalidades de defensa posesoria, tanto para el caso de intento de usurpación del Inmueble, como en el caso de actividades incompatibles con el buen uso del mismo por parte de terceros:
 - (i) Defensa posesoria extrajudicial, utilizada para repeler la fuerza que se emplee contra el USUFRUCTUARIO y poder recobrar el bien, sin intervalo de tiempo, si fuere desposeída, pero absteniéndose siempre del empleo de vías de hecho no justificadas por las circunstancias; y
 - (ii) Defensa posesoria judicial, para la que el USUFRUCTUARIO deberá, en caso recaiga sobre el Inmueble cualquier afectación, desposesión, ocupación, usurpación, entre otros, comunicar al PROPIETARIO dichos hechos y hacer uso de los mecanismos y recursos judiciales que le permitan mantener indemne el derecho del PROPIETARIO sobre el Inmueble.

CLÁUSULA NOVENA: ATRIBUCIONES Y OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO

9.1 Sin perjuicio de las obligaciones que le son inherentes en virtud de las Leyes Aplicables, son atribuciones y obligaciones del PROPIETARIO:



- a) Suscribir la Escritura Pública que genere el Contrato.
- b) Entregar al USUFRUCTUARIO los documentos de identificación del Inmueble.
- c) Entregar el Inmueble al USUFRUCTUARIO dentro del plazo previsto en este Contrato.
- d) Designar al Supervisor del Contrato y al Supervisor de Obra.

CLÁUSULA DÉCIMA: APROBACIÓN DEL PROYECTO DEFINITIVO

10.1. El USUFRUCTUARIO deberá presentar al PROPIETARIO, dentro de los nueve (9) meses contados a partir de la Fecha de Cierre, el Proyecto Definitivo, caso contrario, será de aplicación lo dispuesto en el Anexo 5 - Tabla N° 11. El Proyecto Definitivo deberá tener como base la Propuesta Técnica que incluirá, como mínimo, los siguientes documentos:

- a) Resumen Ejecutivo.
- b) Memoria descriptiva general.
- c) Plano de ubicación del Centro Comercial dentro de la red vial de la ciudad, con detalles de circulación y cruces importantes.
- d) Plano Topográfico de detalle del Inmueble.
- e) Planos de Arquitectura.
- f) Planos de Estructuras.
- g) Planos de Instalaciones Sanitarias y eléctricas.
- h) Planos de Iluminación Exterior e Interior.
- i) Planos de Ingeniería de Comunicaciones internas y con el exterior.
- j) Planos de Diseño de Pavimentos.
- k) Planos de señalización interior y exterior.
- l) Diseño del tráfico vehicular interior y de los elementos de seguridad vial.
- m) Pasos peatonales.
- n) Plano del mobiliario urbano y paisajista propuesto interior y exterior.
- o) Especificaciones técnicas de materiales
- p) Metrados (m²).
- q) Análisis de Costos Unitarios.
- r) Presupuesto Consolidado y por Partidas.
- s) Reglamento del Centro Comercial.
- t) Programa de Ejecución de los Obras.
- u) Inicio de la Explotación.

10.2. El Proyecto Definitivo elaborado por el USUFRUCTUARIO deberá ser presentado al PROPIETARIO en dos ejemplares. El Proyecto Definitivo deberá cumplir con los estándares de calidad fijados en el Contrato y las Bases del Concurso, las normas de defensa civil y, en general, con las Leyes Aplicables. A falta de normativa específica en determinados aspectos relacionados con seguridad o impacto ambiental, el Proyecto Definitivo deberá ajustarse a estándares reconocidos internacionalmente, haciendo referencia a los mismos.

10.3. Una vez que el Proyecto Definitivo haya sido presentado por el USUFRUCTUARIO, el PROPIETARIO dispondrá de un plazo máximo de



treinta (30) Días para dar su conformidad o entregar sus observaciones las cuales podrán estar referidas únicamente a:

- a) Que el Proyecto Definitivo no guarde correspondencia con la Propuesta Técnica presentada por el Adjudicatario.
- b) La existencia de impedimento y/o puesta en desventaja de la integración funcional de las áreas que componen el Inmueble y que son utilizadas por el PROPIETARIO.
- c) La afectación de las características de las áreas del Inmueble utilizadas por el PROPIETARIO, tales como, iluminación, ventilación y similares.
- d) Que el planteamiento arquitectónico y/o sistema constructivo y/o acabados no guarden una correspondencia razonable con la del Inmueble.
- e) Que el Presupuesto Consolidado y por Partidas no guarde correspondencia con el Proyecto Definitivo y con los valores de la construcción vigentes.

De ser el caso, El PROPIETARIO deberá formular de manera expresa sus observaciones al Proyecto Definitivo presentado por el USUFRUCTUARIO. Cualquier retraso respecto de dicho pronunciamiento dará lugar a la suspensión del plazo del Contrato, de conformidad con lo establecido en el Numeral 6.3., Literal c), a solicitud del USUFRUCTUARIO, por un período igual al que dure dicho retraso.

- 10.4. En el caso de formularse observaciones, el USUFRUCTUARIO dispondrá de quince (15) días calendario, prorrogables a criterio del PROPIETARIO, para subsanar dichas observaciones.

En caso el USUFRUCTUARIO no cumpliera con subsanar las observaciones hechas por el PROPIETARIO dentro del plazo antes señalado y sus eventuales prórrogas, el Contrato quedará resuelto de pleno derecho, procediéndose a la ejecución de la Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato.

- 10.5. Una vez que el PROPIETARIO haya dado su conformidad al Proyecto Definitivo, dicho documento se considerará para todos los efectos como parte de este Contrato y constituirá el documento oficial que representará de forma detallada el alcance, características, especificaciones, planos, metrados, presupuestos, Cronograma y, en general, toda la información técnica y económica relevante del Centro Comercial.

- 10.6. El USUFRUCTUARIO podrá realizar nuevas Obras en el Inmueble y modificar el mismo con la finalidad de ejecutar el Proyecto Definitivo y Explotar el Centro Comercial, sin más limitaciones que las establecidas en el Contrato y en las Leyes Aplicables.

- 10.7. Sin perjuicio de lo señalado en la presente Cláusula, el PROPIETARIO podrá solicitar al USUFRUCTUARIO las aclaraciones que respecto al Proyecto Definitivo estime conveniente.



CLÁUSULA UNDÉCIMA: DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN DE OBRAS

- 11.1. Las tareas de Construcción serán ejecutadas de acuerdo con el Proyecto Definitivo y el Programa de Ejecución de Obras.
- 11.2. El Programa de Ejecución de Obras incluido en el Proyecto Definitivo deberá contener:
- Información descriptiva sobre el procedimiento constructivo general y detallado.
 - El Cronograma valorizado de ejecución de Obras (PERT - CPM).
 - El plan integral de seguridad y de higiene.
 - El plan de ingresos y salidas a los estacionamientos.
 - La programación integral de las actividades requeridas para poner en servicio el Centro Comercial, incluyendo, además de la Construcción, las actividades pre-operativas, administrativas y legales.
 - Otros, a criterio del USUFRUCTUARIO.
- 11.3. El USUFRUCTUARIO se obliga a ejecutar las Obras, sin perjuicio de las actividades de Conservación a que se refiere la Cláusula Decimosexta del Contrato. La ejecución de las Obras se hará conforme a los plazos establecidos en el Cronograma y considerando el plazo máximo para la culminación del Proyecto Definitivo al que se refiere el Numeral 11.5.
- 11.4. El Cronograma deberá incluir tiempos de ejecución de todas las Subpartidas relativas a la Obra hasta su culminación y definir claramente las actividades de la Ruta Crítica, es decir, aquellas que implican que la demora en su ejecución, retrasen el plazo máximo para la culminación de las Obras de acuerdo con lo previsto en el referido Cronograma, y asegurar los plazos máximos de cada actividad.
- 11.5. El plazo máximo para la culminación del Proyecto Definitivo es de tres (3) años, el mismo que se empezará a computar a partir de la fecha de aprobación del Proyecto Definitivo por el PROPIETARIO, siempre que se hubiera cumplido con la entrega del inmueble y, salvo que medie la suspensión del plazo, de acuerdo con el Numeral 6.3., Literal c).
- 11.6. Cuando el USUFRUCTUARIO incumpla con el plazo previsto en el Cronograma para la culminación de las mismas por razones estrictamente imputables a él, no habiendo solicitado la ampliación de dicho plazo, resultarán de aplicación las penalidades devengadas desde la fecha en que se produjo el incumplimiento hasta la fecha en que culminen las Obras.
- 11.7. En el caso que el incumplimiento del plazo por causa imputable al USUFRUCTUARIO, genere en forma acumulada un retraso mayor a seis (6) meses del plazo máximo previsto en este Contrato para la culminación del Proyecto Definitivo, además de la aplicación de las penalidades correspondientes, el PROPIETARIO podrá proceder a la resolución del Contrato.
- 11.8. El USUFRUCTUARIO deberá poner en conocimiento del Supervisor de Obra mediante carta simple con cargo de recepción, la fecha de inicio y de



término de las Obras y deberá además colaborar en la ejecución de las pruebas a que hubiere lugar.

11.9. Sin perjuicio de lo previsto en los párrafos anteriores, el USUFRUCTUARIO podrá solicitar al PROPIETARIO su conformidad para la ejecución de modificaciones al Proyecto Definitivo durante la vigencia del Contrato. Estas solicitudes de modificación no darán lugar a la modificación del plazo máximo para la culminación del Proyecto Definitivo en caso se presenten antes del vencimiento del plazo previsto en el Cronograma para la culminación de las mismas, salvo autorización expresa del PROPIETARIO. En caso la solicitud de modificación del Proyecto Definitivo se presente culminadas las Obras originales, se deberá elaborar un nuevo Programa de Ejecución de Obras que deberá sujetarse a lo dispuesto en la presente Cláusula.

11.10. Para efecto de otorgar la conformidad a que se refiere el numeral anterior, será de aplicación el procedimiento previsto en la Cláusula Décima.

CLÁUSULA DUODÉCIMA: AMPLIACIÓN DE LOS PLAZOS DE EJECUCIÓN DE OBRA

12.1. El USUFRUCTUARIO podrá solicitar al PROPIETARIO la ampliación del plazo previsto en el Cronograma para la culminación de las mismas, hasta sesenta (60) Días antes de su vencimiento. Cuando el USUFRUCTUARIO solicite tal ampliación por razones estrictamente imputables a él resultarán de aplicación las penalidades respectivas, de acuerdo con el Anexo 5.

12.2. Las solicitudes de ampliación de plazo deberán ser resueltas por el PROPIETARIO dentro de los treinta (30) Días contados a partir de su recepción. Transcurrido dicho plazo y ante el silencio del PROPIETARIO, se considerará que la solicitud de ampliación ha sido aceptada.

12.3. Las solicitudes de ampliación de plazo a los que se refiere el numeral precedente, se sujetarán al siguiente procedimiento.

- El USUFRUCTUARIO, deberá anotar en el Libro de Obra las circunstancias que a su criterio ameriten la ampliación del plazo para la culminación de las Obras. Dicha solicitud deberá estar debidamente sustentada e incluir el nuevo Cronograma.
- El PROPIETARIO resolverá sobre dicha ampliación en un plazo máximo de treinta (30) Días contados desde la recepción de la solicitud, previo informe del Supervisor de la Obra. De no existir pronunciamiento alguno por parte del PROPIETARIO dentro del plazo mencionado anteriormente se considerará aceptada la solicitud.

12.4. En el supuesto que el inicio o el avance de las Obras se retrasara por un hecho imputable al PROPIETARIO, el USUFRUCTUARIO, a su solicitud, tendrá derecho a la suspensión del plazo de conformidad con lo establecido en el Numeral 6.3. Literal c), por un período no menor al que dure dicho retraso.



[Handwritten signature]

CLÁUSULA DECIMOTERCERA: SUPERVISIÓN DE LAS OBRAS

- 13.1. La supervisión de las Obras estará a cargo del Supervisor de Obras designado por el PROPIETARIO. La designación del Supervisor de Obras le será informada por escrito al USUFRUCTUARIO en un plazo máximo de cinco (5) Días Calendario contados a partir de la referida designación. Los costos derivados de las actividades de supervisión de Obras en que incurra el PROPIETARIO serán asumidos por éste plenamente.
- 13.2. El Supervisor de Obras tendrá acceso a los estudios, planos y demás documentos utilizados por el USUFRUCTUARIO para formular el Proyecto Definitivo. A fin de efectuar las acciones de fiscalización que le competen, el USUFRUCTUARIO deberá dar al Supervisor de Obras todas las facilidades que éste necesite para realizar sin obstáculos dicha labor con la exactitud requerida.
- 13.3. El Supervisor de Obras estará facultado para tomar las medidas necesarias para garantizar la ejecución de las Obras de acuerdo con el Proyecto Definitivo, incluíendo en las especificaciones técnicas, los procedimientos constructivos y los plazos de ejecución.
- 13.4. En caso el Supervisor de Obras considere que las Obras no están siendo ejecutadas de conformidad con el Proyecto Definitivo, lo consignará en el Informe de Supervisión que deberá presentar semanalmente al PROPIETARIO detallando las observaciones a que hubiera lugar. Dicho informe deberá también ser remitido al USUFRUCTUARIO. El USUFRUCTUARIO estará obligado a cumplir con las instrucciones que el Supervisor de Obras emita a fin de subsanar las observaciones a que hubiera lugar.

LIBRO DE OBRA

- 13.5. A partir del inicio de la Construcción, el USUFRUCTUARIO se obliga a abrir y mantener un Libro de Obra. En dicho Libro de Obra se anotará los hechos más importantes ocurridos durante la Construcción de las mismas, incluyendo entre otros: relación de fuentes de materiales que se estén empleando; relación de proveedores y subcontratistas; copia de resultados de ensayo o de pruebas de puesta en funcionamiento; copia de comunicaciones entre el USUFRUCTUARIO y el PROPIETARIO y/o el Supervisor de Obras; copia de Informes de Avance incluyendo metrados; copia del cumplimiento del calendario de avance; relación de los eventos que han afectado el cumplimiento del Cronograma; y cualquier otra información útil para documentar el proceso de Construcción. Se anotará, por último, las condiciones en que se pone en operación la Obra.
- 13.6. El Libro de Obra deberá llevarse en original. Adicionalmente, se deberá tener hasta dos juegos de copias a ser distribuidas de acuerdo con lo establecido en el numeral siguiente. Las páginas deberán estar legalizadas notarialmente, numeradas correlativamente, pudiendo adoptarse el sistema mecanizado de hojas sueltas.
- 13.7. El PROPIETARIO, el USUFRUCTUARIO y el Supervisor de Obras, tendrán libre acceso al Libro de Obra durante la Construcción. Una vez iniciada la



Explotación, el original será entregado al PROPIETARIO, dentro de los treinta (30) Días Calendario desde el inicio de Explotación, quedando un juego de copias en poder del USUFRUCTUARIO y el otro en poder del Supervisor de Obras.

CLÁUSULA DECIMOCUARTA: APROBACIÓN DE LAS OBRAS

- 14.1. Conforme se culminen las Obras, el USUFRUCTUARIO solicitará al PROPIETARIO la conformidad de las mismas adjuntando el informe respectivo donde establecerá la culminación de las mismas de conformidad con el Proyecto Definitivo aprobado. Las Obras deberán cumplir con todos los estándares y parámetros técnicos de diseño y Construcción previstos en este Contrato, en el Proyecto Definitivo aprobado y con las Leyes Aplicables.
- 14.2. Dentro del plazo de treinta (30) Días de recibidas las Obras, el PROPIETARIO deberá comunicar su conformidad o no con las mismas, previa opinión del Supervisor de Obras.
- 14.3. El USUFRUCTUARIO podrá solicitar la conformidad de las Obras por etapas, de acuerdo con lo previsto en el Proyecto Definitivo. Mediante la suscripción de una o más Actas de Conformidad de las Obras, según corresponda, el PROPIETARIO dejará constancia que la ejecución de las Obras se encuentran conformes con lo exigido en el Contrato y el Proyecto Definitivo y se entenderá concedida la autorización para el inicio de la Explotación, de acuerdo con lo establecido en la Cláusula Decimoséptima. De no pronunciarse el PROPIETARIO en el plazo establecido, se entenderá que las Obras se encuentran conformes.
- 14.4. El PROPIETARIO podrá otorgar su conformidad a las Obras con observaciones en caso que se encuentre defectos cuya subsanación, de acuerdo con el informe presentado por el Supervisor de las Obras, no represente más del uno por ciento (1.0%) del Presupuesto de Obra del Proyecto Definitivo. En este caso, el USUFRUCTUARIO tendrá treinta (30) días calendario prorrogables hasta por treinta (30) días calendario adicionales, para efectuar la subsanación de las observaciones.
- 14.5. En caso de rechazo de la Obras y sin perjuicio de las penalidades previstas en el Contrato, el USUFRUCTUARIO deberá cumplir con levantar las observaciones realizadas y subsanar las irregularidades detectadas, de modo tal que pueda procederse a la puesta en operación del Centro Comercial en el más breve plazo posible, el cual será fijado por el Supervisor de Obras.
- 14.6. En caso los plazos fijados conforme a los Numerales 14.4. y 14.5. venzan sin que las Obras hayan sido aceptadas por causas imputables al USUFRUCTUARIO, el PROPIETARIO estará facultado a resolver el Contrato conforme a lo prescrito en la Cláusula Vigésima Quinta y a exigir la respectiva indemnización por los daños y perjuicios que correspondan, sin perjuicio de las penalidades a que haya lugar o que se hubiesen devengado previamente, conforme a lo dispuesto en la Cláusula Decimonovena del Contrato.



- 14.7. Si el USUFRUCTUARIO no estuviera de acuerdo con el pronunciamiento del PROPIETARIO, respecto a las observaciones formuladas podrá solicitar que la controversia sea dirimida por un peritaje técnico a cargo de un perito elegido de común acuerdo entre el PROPIETARIO y el USUFRUCTUARIO. Dentro de los quince (15) Días posteriores a su designación, las Partes deberán sustentar su posición.

En caso que luego de transcurridos quince (15) Días desde la fecha de emplazamiento, las Partes no hubieran designado al perito común, la controversia será resuelta conforme al procedimiento respectivo previsto en la Cláusula Vigésima Novena.

- 14.8. El pronunciamiento del perito deberá ser emitido en un plazo no mayor de treinta (30) Días contados a partir de la fecha en que ambas Partes sustentaron su posición, y tendrá carácter definitivo no pudiendo ser impugnado. Los costos del peritaje serán sufragados en partes iguales.
- 14.9. El plazo señalado para efectos de la subsanación se suspenderá hasta la emisión del pronunciamiento del perito.

CLÁUSULA DECIMOQUINTA: RÉGIMEN ECONÓMICO DE LA CONSTRUCCIÓN

- 15.1. El USUFRUCTUARIO deberá acreditar ante el PROPIETARIO, por lo menos treinta (30) Días antes del inicio de la Construcción, que cuenta con los fondos necesarios para el cumplimiento del Cronograma.
- 15.2. La acreditación solicitada podrá efectuarse mediante un plan de financiamiento que contengan los aportes de capital previstos y/o el cierre financiero con los Acreedores Permitidos. Para el último caso, deberá presentar copia de los contratos de financiamiento, garantías, fideicomisos y en general cualquier texto contractual que haya sido relevante con relación a los acuerdos que el USUFRUCTUARIO haya adoptado con los Acreedores Permitidos.
- 15.3. Este requisito no deberá cumplirse si el USUFRUCTUARIO, a la Fecha de Cierre, ha acreditado contar con fondos propios suficientes como para financiar las Obras, mediante la presentación de instrumentos como depósitos a término o encargos fiduciarios que aseguren la disponibilidad de los recursos en tiempos exigidos por las Obras.
- 15.4. En caso que el USUFRUCTUARIO no cumpla con lo previsto en la cláusula anterior, el PROPIETARIO, previo informe emitido por el Supervisor de Obras, podrá declarar la resolución del Contrato de acuerdo con el procedimiento descrito en la Cláusula Vigésima Quinta del Contrato.
- 15.5. Los préstamos que contraiga el USUFRUCTUARIO para la financiación de las Obras no gozarán de garantía alguna del PROPIETARIO.

CLÁUSULA DECIMOSEXTA: CONSERVACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL

- 16.1. El USUFRUCTUARIO se obliga a efectuar la Conservación del Centro Comercial desde la fecha en que culmine la Construcción hasta la fecha de vencimiento del Contrato.



- 16.2. Corresponde al USUFRUCTUARIO la definición de las técnicas, procedimientos y oportunidad de las labores de Conservación. Sin perjuicio de ello, el USUFRUCTUARIO se obliga necesariamente a lo siguiente:
- a) Conservar en buen estado las edificaciones del Inmueble, obligándose a efectuar las reparaciones y Mejoras que resulten necesarias.
 - b) No destinar el bien a otra actividad que no sea de carácter comercial.
 - c) No hacer uso ni permitir el uso imprudente del Inmueble o el uso contrario al orden público y/o a las buenas costumbres por su personal, ni por quienes realicen actividades comerciales dentro del Inmueble y/o por los clientes que acudan al mismo. En caso de producirse un daño a terceros en el Inmueble, este será asumido y cubierto íntegramente por el USUFRUCTUARIO.
 - d) El USUFRUCTUARIO dará aviso inmediato al PROPIETARIO de cualquier daño, desperfecto y/o perjuicio que sufra el Inmueble por cualquier causa.
 - e) Salvo que se trate de un daño estructural cuyo origen sea anterior a la celebración del Contrato, el USUFRUCTUARIO deberá reparar los daños que sufra el Inmueble de inmediato siendo de su total cuenta y cargo los gastos respectivos. El incumplimiento total o parcial de la obligación de reparar el daño no libera a EL USUFRUCTUARIO, de la obligación de cumplir con el pago de la contraprestación aludida en el Numeral 18.4.
 - f) Permitir al PROPIETARIO y al Supervisor de Obra y Supervisor del Contrato la inspección periódica del Inmueble y sus instalaciones.
- 16.3. El USUFRUCTUARIO deberá desarrollar sus actividades de acuerdo con lo establecido en el Reglamento del Centro Comercial y en el Proyecto Definitivo aprobado por el PROPIETARIO.
- 16.4. Todas las reparaciones y actividades necesarias para la Conservación del Centro Comercial serán de cuenta y costo del USUFRUCTUARIO, incluyendo los tributos que los pudiera afectar.
- 16.5. El PROPIETARIO estará facultado para aprobar o desaprobado los niveles de Conservación del Centro Comercial según los estándares incluidos en el Reglamento del Centro Comercial y en el Proyecto Definitivo aprobado. En caso de desaprobación, deberá señalar, mediante informe escrito dirigido al USUFRUCTUARIO, sus conclusiones debidamente fundamentadas, con especificación de aquellos problemas o defectos encontrados. El USUFRUCTUARIO deberá subsanar dichos problemas o defectos dentro de los plazos a que se refiere el Numeral 16.6.
- 16.6. A efectos de subsanar los problemas o defectos que el Supervisor del Contrato formule respecto del incumplimiento de las condiciones de Conservación del Centro Comercial, el USUFRUCTUARIO contará con un plazo de treinta (30) Días, contados desde la recepción de la comunicación enviada por el Supervisor del Contrato.
- 16.7. En caso el USUFRUCTUARIO considere que el plazo mencionado en este numeral no sea suficiente para subsanar los problemas o defectos



detectados, podrá solicitar al Supervisor del Contrato que amplíe el plazo de subsanación, lo cual deberá ser resuelto por el Supervisor del Contrato dentro de un plazo no mayor a treinta (30) Días. Para tal efecto deberá enviar junto con la solicitud, un sustento de las razones por las que resulta necesario prorrogar el plazo de subsanación del problema. Transcurrido dicho plazo sin que el Supervisor del Contrato se haya pronunciado sobre la solicitud presentada se entenderá que ésta ha sido aceptada.

- 16.8. El incumplimiento en la subsanación de los problemas o defectos detectados en la Conservación del Centro Comercial dentro del plazo establecido por el Supervisor del Contrato, dará lugar al pago de penalidades, conforme a lo dispuesto en la Cláusula Decimonovena del Contrato.
- 16.9. A fin de efectuar las acciones de fiscalización que competen al Supervisor del Contrato, el USUFRUCTUARIO deberá habilitarle una oficina dentro del ambiente administrativo que vaya a usar para la operación del Centro Comercial y dar a éste todas las facilidades que necesite para realizar sin obstáculos dicha labor con la exactitud requerida lo cual incluye, pero no se limita a, la facultad del Supervisor del Contrato de instalar equipos en la oficina asignada.

SUPERVISIÓN DE CONSERVACIÓN

- 16.10. Corresponde al PROPIETARIO directamente o a través del Supervisor del Contrato, efectuar las acciones de orden técnico y operativo que le competen para fiscalizar el desarrollo de las labores de Conservación previstas en este Contrato.
- 16.11. El USUFRUCTUARIO dará al Supervisor del Contrato, libre acceso al Centro Comercial para realizar sin obstáculos su labor.
- 16.12. El costo de los honorarios del Supervisor del Contrato y, en general, los gastos necesarios para cumplir con las labores correspondientes a dicho supervisor serán de cargo del PROPIETARIO.

CLÁUSULA DECIMOSÉTIMA: EXPLOTACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL

- 17.1. La Explotación del Centro Comercial por el USUFRUCTUARIO constituye un derecho, en la medida que es el mecanismo mediante el cual USUFRUCTUARIO recuperará su inversión, así como un deber, en la medida en que el USUFRUCTUARIO está obligado a ejecutar el Proyecto Definitivo y pagar la Contraprestación pactada a favor del PROPIETARIO.
- 17.2. El USUFRUCTUARIO tiene derecho a disponer la organización del Centro Comercial y a tomar las decisiones que considere más convenientes para su adecuada operación y funcionamiento, respetando los términos y condiciones del Contrato y las Leyes Aplicables. Este derecho comprende la libertad del USUFRUCTUARIO en la dirección y gestión del negocio, dentro de los límites contenidos en el Contrato y en las Leyes Aplicables.
- 17.3. El plazo de los contratos y demás obligaciones que el USUFRUCTUARIO asuma con los Locatarios del Centro Comercial, en ningún caso deberá exceder el plazo del Contrato, obligándose a dejar desocupadas las



instalaciones del Centro Comercial antes que éste sea transferido al PROPIETARIO, en cualquiera de los supuestos de término del Contrato, salvo que medie autorización por escrito del PROPIETARIO.

- 17.4. El USUFRUCTUARIO determinará a su discreción el precio de los alquileres y/o de cualquier otra contraprestación a la que tenga derecho por el uso de los espacios comerciales y otras áreas del Centro Comercial por los Locatarios.
- 17.5. Es deber del USUFRUCTUARIO, dentro de los límites del Contrato, responder por los actos u omisiones del personal a cargo de la operación del Centro Comercial o de los contratistas que el USUFRUCTUARIO decida contratar.
- 17.6. El inicio de la Explotación se sujetará a lo previsto en el Proyecto Definitivo, pudiendo establecerse la explotación progresiva por etapas durante el período de ejecución de las Obras. En consecuencia, el Centro Comercial podrá ser puesto en operación parcialmente aún cuando no se haya culminado la ejecución de las Obras previstas en el Proyecto Definitivo en su totalidad.
- 17.7. La fecha de inicio de la Explotación se computará a partir de la suscripción de la(s) Acta(s) de Conformidad de Obras por el PROPIETARIO y el USUFRUCTUARIO.
- 17.8. La Explotación sólo podrá iniciarse si el USUFRUCTUARIO mantiene vigente la Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato y las pólizas de seguros que exigen el Contrato.
- 17.9. El USUFRUCTUARIO, a su costo, deberá proporcionar al PROPIETARIO con copia al Supervisor del Contrato, informes mensuales relativos al desarrollo de la Explotación del Centro Comercial, en el formato que éste establezca en su oportunidad.
- 17.10. Sin perjuicio de los informes mencionados en el numeral precedente, el USUFRUCTUARIO estará obligado a presentar al PROPIETARIO, con copia al Supervisor del Contrato, los siguientes informes:

a) Informes mensuales:

- (i) Estado general de las instalaciones del Centro Comercial.
- (ii) Estados Financieros del USUFRUCTUARIO.
- (iii) Ampliaciones o Mejoras puestas en servicio en el periodo.
- (iv) Copia de los contratos arrendamiento, usufructo y/o cualquier otro de efectos similares que el USUFRUCTUARIO celebre con los Locatarios sobre los espacios comerciales u otras áreas del Centro Comercial.

Los informes mensuales serán presentados al PROPIETARIO y Supervisor del Contrato dentro de los primeros diez (10) Días del mes siguiente al del período informado. En el caso de los Estados Financieros, se podrá remitir los correspondientes al mes inmediato anterior al del período informado.



b) **Memorias anuales:**

Serán entregadas al PROPIETARIO y al Supervisor del Contrato a más tardar dentro del primer trimestre del año siguiente al del periodo informado. Consistirán en un resumen anualizado del desempeño y logros alcanzados por el USUFRUCTUARIO con relación a la Explotación y Conservación del Centro Comercial, y deberán incluir los Estados Financieros del USUFRUCTUARIO auditados por una firma de reconocido prestigio cuya designación debe haber sido previamente aprobada por el PROPIETARIO.

SUPERVISIÓN DE LA EXPLOTACIÓN

- 17.11. Corresponde al Supervisor del Contrato efectuar las acciones de fiscalización que le competen respecto de la Explotación del Centro Comercial.
- 17.12. El Supervisor del Contrato estará a cargo de la verificación del cumplimiento de las obligaciones del USUFRUCTUARIO vinculadas a la Explotación del Centro Comercial y verificará que el pago de la Contraprestación a favor del PROPIETARIO se realice de conformidad con lo dispuesto en este Contrato.
- 17.13. El USUFRUCTUARIO deberá presentar al Supervisor del Contrato una liquidación mensual de los ingresos devengados para su aprobación.
- 17.14. El Supervisor del Contrato contará con un plazo de cinco (5) Días contados a partir de la recepción de la liquidación respectiva para realizar observaciones a la misma. De ser el caso, recibidas las referidas observaciones, el USUFRUCTUARIO contará con un plazo de diez (10) Días para subsanar o realizar las aclaraciones correspondientes. Si vencido dicho plazo las observaciones formuladas se mantuvieran, cualquiera de las partes podrá solicitar que la controversia sea dirimida por un peritaje técnico a cargo de un perito elegido de común acuerdo entre el PROPIETARIO y el USUFRUCTUARIO. Dentro de los diez (10) Días posteriores a su designación, las Partes deberán sustentar su posición.

En caso que luego de transcurridos diez (10) Días desde la fecha de emplazamiento, las Partes no hubieran designado al perito común, la controversia será resuelta conforme al procedimiento respectivo previsto en la Cláusula Vigésima Novena.

El pronunciamiento del perito deberá ser emitido en un plazo no mayor de quince (15) Días contados a partir de la fecha en que ambas Partes sustentaron su posición, y tendrá carácter definitivo no pudiendo ser impugnado. Los costos del peritaje serán sufragados en partes iguales.

La aplicación de lo dispuesto en este numeral no implica la suspensión del plazo previsto para el pago de la Contraprestación correspondiente a que se refiere el numeral 18.2, cuyo monto, de ser el caso, se ajustará posteriormente, al resultado del peritaje antes indicado.



- 17.15. Sin perjuicio de lo previsto en los numerales precedentes, el USUFRUCTUARIO está obligado a brindar al Supervisor del Contrato la cooperación que resulte necesaria para la realización de su labor, estando obligado a entregar la información que se indica en la Cláusula Décimo Octava.

CLÁUSULA DECIMOCTAVA: RÉGIMEN ECONOMICO DEL DERECHO DE USUFRUCTO

18.1. Contabilidad de los ingresos del USUFRUCTUARIO

El USUFRUCTUARIO, se obliga a llevar una contabilidad específica del Centro Comercial. Esta contabilidad será llevada de acuerdo con la normativa legal aplicable a las empresas privadas en la República del Perú.

18.2. Contraprestación a favor del PROPIETARIO

La Contraprestación a ser pagada por el USUFRUCTUARIO a favor del PROPIETARIO se compone de los siguientes conceptos:

- a) **Derecho por Contrato:** Es el pago que, por única vez, efectuará el USUFRUCTUARIO al momento de suscribir el Contrato, por la suma de US\$ 1 243 719.00 (Un millón doscientos cuarenta y tres mil, setecientos diecinueve y 00/100 dólares americanos)
- b) **Derecho de Usufructo:** Comprende el monto anual que el USUFRUCTUARIO deberá pagar al PROPIETARIO como contraprestación por el Usufructo del INMUEBLE y que será equivalente a 15% de los ingresos brutos anuales devengados por la explotación económica del INMUEBLE. Dicho porcentaje corresponde al ofertado por el Adjudicatario en su Propuesta Económica.

Sin perjuicio de lo establecido en el párrafo anterior, el monto que pagará el USUFRUCTUARIO por Derecho de Usufructo no podrá ser inferior a la suma de US\$ 800,000.00 (Ochocientos mil y 00/100 dólares americanos) anuales, monto que se incrementará de manera anual con una tasa de 3%.

Los pagos indicados en los Literales a) y b), se encuentran sujetos a la aplicación del Impuesto General a las Ventas (IGV).

- 18.3. El pago del Derecho por Contrato se efectuará mediante uno o más cheques de gerencia emitidos por una o más de las entidades bancarias locales incluidas en la relación contenida en el Anexo 5 de las Bases.
- 18.4. El monto del Derecho de Usufructo será cancelado por el USUFRUCTUARIO en cuotas mensuales, dentro de los primeros diez (10) Días del mes siguiente, mediante depósito en la cuenta bancaria que señale el PROPIETARIO.



- 18.5. El pago mensual del monto por Derecho de Usufructo se efectuará a partir del décimo noveno mes desde la entrega del INMUEBLE o a partir del inicio de operaciones del Centro Comercial en forma parcial o total, lo que ocurra primero.
- 18.6. El Supervisor del Contrato se encontrará facultado para solicitar al USUFRUCTUARIO documentación adicional que permita corroborar la exactitud de las liquidaciones que reciba de conformidad con lo dispuesto en la Cláusula Decimoséptima, quedando obligado a presentar la documentación que se le solicite dentro de un plazo que no podrá exceder los diez (10) días calendario contados a partir de la recepción de la solicitud hecha por el Supervisor del Contrato.

Del mismo modo, el Supervisor del Contrato podrá solicitar los estados financieros de los Locatarios a fin de verificar la exactitud de las liquidaciones presentadas. En caso el Supervisor del Contrato detecte una diferencia entre el contenido de los estados financieros y las liquidaciones presentadas por el USUFRUCTUARIO será de aplicación el monto que resulte mayor. A fin de facilitar lo dispuesto en este párrafo, el USUFRUCTUARIO deberá incluir en todos los contratos que suscriba con los Locatarios, una cláusula que permita al Supervisor del Contrato ejercer esta potestad.

- 18.7. En caso de demora en el pago del Derecho de Usufructo, el USUFRUCTUARIO quedará obligado al pago, en calidad de intereses moratorios, de la tasa activa en moneda extranjera (TAMEX) que publique la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP. Se aplicará estos intereses sobre la suma pendiente de pago y serán devengados desde el día siguiente a la fecha de vencimiento de la obligación, hasta el día de su pago total efectivo, sin necesidad de intimación previa en mora.

En caso que, por disposición legal expresa, no pudiese aplicarse en calidad de interés moratorio la tasa antes indicada, automáticamente se aplicará, en calidad de interés moratorio, la tasa máxima correspondiente que sea fijada por el Banco Central de Reserva del Perú para obligaciones pactadas en moneda nacional.

- 18.8. La destrucción total o parcial del Inmueble materia del usufructo no afectará el pago de las sumas devengadas que el USUFRUCTUARIO deba pagar al PROPIETARIO.

Sin embargo, de comprobarse que la destrucción total o parcial del Inmueble, ha sido por caso fortuito o fuerza mayor, tendrá la facultad de suspender el cobro de la Contraprestación que se haya generado después de producido la situación caso fortuito o fuerza mayor, siendo de aplicación lo dispuesto en el Numeral 6.3., Literal c).

CLÁUSULA DÉCIMONOVENA: PENALIDADES

- 19.1. El Supervisor del Contrato, se encuentra facultado por el PROPIETARIO para aplicar las penalidades establecidas en este Contrato. En ese sentido, en caso de incumplimiento del USUFRUCTUARIO de cualquiera de las



obligaciones indicadas en el Contrato, el Supervisor del Contrato comunicará al USUFRUCTUARIO con copia al PROPIETARIO del incumplimiento detectado, indicando, de ser el caso, los mecanismos de subsanación correspondientes y/o la aplicación de las penalidades contenidas en el Anexo 5. El USUFRUCTUARIO no estará exento de responsabilidad aún en los casos en que los incumplimientos sean consecuencia de contratos que celebre con sub contratistas.

- 19.2. El monto de las penalidades será abonado por el USUFRUCTUARIO a la cuenta que el PROPIETARIO le indique y en el plazo de diez (10) Días contados a partir de la notificación que reciba por parte del Supervisor del Contrato.

El plazo previsto en el párrafo precedente para el abono de las penalidades será suspendido ante la impugnación de la imposición de la penalidad por el USUFRUCTUARIO reiniciándose el cómputo de dicho plazo en caso se confirme su imposición por el PROPIETARIO.

- 19.3. El USUFRUCTUARIO podrá impugnar la imposición de la penalidad si presenta, ante el PROPIETARIO, en un plazo máximo de diez (10) días contados a partir del día siguiente a la fecha de notificación de la penalidad, la impugnación por escrito con el respectivo sustento.

Por su parte, el PROPIETARIO contará con un plazo de diez (10) días para emitir su pronunciamiento debidamente motivado. Vencido el plazo antes indicado sin que el PROPIETARIO haya emitido pronunciamiento alguno, se entenderá aceptada la impugnación presentada. La decisión del PROPIETARIO tendrá carácter de definitivo y no estará sujeta a reclamación alguna por parte del USUFRUCTUARIO.

- 19.4. En caso que el USUFRUCTUARIO incumpla con pagar dichas penalidades dentro del plazo mencionado, el PROPIETARIO podrá ejecutar la Garantía de Fiel Cumplimiento del Contrato hasta el monto al que ascienda la penalidad impuesta, debiendo el USUFRUCTUARIO restituir la misma, de acuerdo con lo dispuesto en la Cláusula Vigésima del Contrato

CLÁUSULA VIGÉSIMA: GARANTÍAS

20.1. Garantías a Favor del PROPIETARIO

- 20.1.1 A fin de garantizar el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones establecidas en el Contrato, incluyendo las de Construcción, Explotación y Conservación del Centro Comercial, así como el pago de las penalidades previstas en él, el USUFRUCTUARIO entregará al PROPIETARIO, en la Fecha de Cierre, una Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato que podrá ser:

- a) Una carta fianza, la cual deberá ser solidaria, irrevocable e incondicionada, sin beneficio de excusión y de realización automática, efectiva a simple solicitud, sin explicación de causa, a favor del FCR según el modelo contenido en el Anexo 4 del Contrato. La carta fianza deberá ser emitida por un banco local incluido en la relación contenida en el Anexo 5 de las Bases; o



- b) Carta de crédito stand-by emitida, en las mismas condiciones previstas para la carta fianza, por una entidad financiera internacional de primera categoría incluido en la relación aprobada por el Banco Central de Reserva del Perú mediante Circular, publicada en el Diario Oficial El Peruano, vigente a la fecha del Concurso y confirmada por un banco local incluido en la relación contenida en el Anexo 5 las bases.

20.1.2 El monto de la Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato será originalmente equivalente al 10% de la inversión total proyectada de acuerdo con la Propuesta Técnica presentada por el Adjudicatario, según el Anexo 1 de las Bases.

La renovación de la garantía será semestral y equivalente al 10% sobre el saldo de la inversión total proyectada no realizada.

20.1.3 Concluida la ejecución del Proyecto Definitivo y aprobadas las Obras, el USUFRUCTUARIO deberá sustituir la garantía vigente por otra con las mismas características, por un monto equivalente a seis (6) pagos mensuales efectuados por Derecho de Usufructo en el año inmediato anterior al de renovación de la garantía. Para efectos de realizar la primera sustitución de garantía se deberá considerar un monto equivalente al 50% del importe de la Propuesta Económica presentada por el Adjudicatario. La garantía tendrá una vigencia de un (1) año, renovable anualmente para mantenerla vigente por todo el plazo de vigencia del Contrato.

20.1.4 La garantía se mantendrá vigente en tanto existan obligaciones pendientes por parte del USUFRUCTUARIO y hasta 90 días posteriores a la fecha de devolución del Inmueble o a la conclusión del arbitraje, lo que ocurra después.

20.1.5 La renovación de la Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato deberá efectuarse, por lo menos, con treinta (30) Días de anticipación a su fecha de vencimiento. En caso ello no ocurriese, el PROPIETARIO quedará facultado para ejecutar dicha garantía y a dar por resuelto el Contrato.

20.2. Sustitución de garantía

20.2.1. El USUFRUCTUARIO podrá sustituir la Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato por una nueva carta fianza bancaria, siempre que concurren las siguientes condiciones:

- (i) La nueva carta fianza bancaria sea emitida por una entidad del sistema financiero con una calificación igual o mayor que la anterior;
- (ii) La nueva carta fianza bancaria sea emitida bajo las mismas condiciones que la anterior; y,
- (iii) El USUFRUCTUARIO cuente con la autorización previa y por escrito del PROPIETARIO.

20.2.2. Sin perjuicio de lo señalado en el numeral precedente, el PROPIETARIO se encuentra facultado para solicitar la sustitución de la Garantía de Fiel



Cumplimiento de Contrato, en caso la entidad emisora sufriera un deterioro en su calificación.

20.3. Ejecución de la Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato

20.3.1 La Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato podrá ser ejecutada por el PROPIETARIO en forma total o parcial, en caso se produzca el incumplimiento de alguna de las obligaciones contenidas en el Contrato, y siempre y cuando el mismo no hubiese sido subsanado por el USUFRUCTUARIO, dentro de los plazos otorgados para tal fin.

En caso de ejecución parcial de la Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato, el USUFRUCTUARIO deberá restituir la Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato al monto establecido en este Contrato en un plazo no mayor de veinte (20) Días contados a partir de la fecha de su ejecución y de acuerdo con el modelo establecido en el Anexo 4 de este Contrato

Si el USUFRUCTUARIO no restituye la Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato al monto de la misma en el momento de la ejecución, dentro del plazo y condiciones indicadas en el párrafo precedente, el PROPIETARIO podrá declarar resuelto el Contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA: GARANTÍAS A FAVOR DE TERCEROS

21.1. El USUFRUCTUARIO, podrá otorgar garantías a favor de los Acreedores Permitidos sobre lo siguiente:

- El derecho de usufructo, conforme a lo previsto en el Artículo 1002° del Código Civil.
- Los ingresos futuros del USUFRUCTUARIO, netos de la Contraprestación a favor del PROPIETARIO y de cualquier otro monto comprometido a entidades estatales.
- Las acciones correspondientes a la Participación Mínima del Inversionista estratégico.

Dichas garantías podrán ser constituidas solamente para efectos del financiamiento del Diseño, Construcción, Conservación y/o Explotación del Centro Comercial y requerirán la aprobación previa y expresa del PROPIETARIO, de conformidad con lo dispuesto en esta Cláusula.

21.2. El PROPIETARIO deberá dar su inmediato consentimiento a cualquier gravamen citado en el numeral anterior, dentro de los treinta (30) Días de ser solicitado, en caso contrario se dará por aprobada. Para tal efecto, en la documentación que el USUFRUCTUARIO presente al PROPIETARIO deberá constar.



- (i) la obligación de que el futuro beneficiario, en virtud de una eventual ejecución de garantías, asuma todas las obligaciones del USUFRUCTUARIO derivadas del Contrato;
- (ii) la obligación de que el futuro beneficiario, en virtud de una eventual ejecución de garantías, cumpla los requisitos de precalificación establecidos en las Bases;
- (iii) se proporcione al PROPIETARIO todos los documentos e información que razonablemente pudiera requerir para verificar que el futuro beneficiario cumpla las condiciones antes indicadas; y,
- (iv) aceptación del futuro beneficiario de las condiciones antes señaladas.

21.3. El USUFRUCTUARIO acepta y reconoce que cualquiera de tales garantías o asignaciones de fondos no lo relevará de sus obligaciones ni del Contrato. El PROPIETARIO acepta y reconoce que ni los Acreedores Permitidos ni otra persona que actúe en representación de ellos serán responsables del cumplimiento del Contrato por parte del USUFRUCTUARIO hasta que, en virtud de una eventual ejecución de garantías, quien resulte beneficiario, asuma las obligaciones y derechos que le correspondan de conformidad con lo dispuesto en el Contrato.

21.4. Para efecto de la autorización de constitución de las garantías a que se refiere la presente Cláusula, el USUFRUCTUARIO deberá solicitarla por escrito al PROPIETARIO, acompañando copia de los documentos a que se refiere el Numeral 21.2. precedente.

21.5. En cualquier caso, el PROPIETARIO mantendrá todos los derechos que le otorga este Contrato y las Leyes Aplicables.

21.8. El endeudamiento que contraiga el USUFRUCTUARIO para efectos del diseño, la Construcción, la Conservación y/o la Explotación del Centro Comercial, no gozarán de garantía alguna por parte del PROPIETARIO.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA: RÉGIMEN DE SEGUROS

22.1. Para efectos del Contrato, el USUFRUCTUARIO se obliga a contar durante todo el período del Contrato, con los seguros a los que se refiere la presente Cláusula.

22.2. Procedimiento de aprobación

22.2.1. El USUFRUCTUARIO a la Fecha de Cierre deberá presentar una propuesta de pólizas de seguro y un listado de compañías del sector que cubrirán las mismas, para su aprobación por el PROPIETARIO, conforme a los siguientes términos:

- a) **Aceptación Expresa.-** Presentadas las propuestas de pólizas a que se refiere esta Cláusula, el PROPIETARIO cuenta con un plazo de veinte (20) Días para su aprobación. Tal situación es igualmente aplicable a los casos en que el USUFRUCTUARIO debe presentar los certificados de renovación de acuerdo con lo establecido en el



Numeral 22.5. De efectuarse alguna observación, el USUFRUCTUARIO contará con diez (10) Días para subsanar dicha observación.

b) Aceptación Tácita.- De no efectuarse observación alguna por el PROPIETARIO, dentro del plazo antes señalado, las propuestas de pólizas de seguros se entenderán automáticamente aprobadas.

22.2.2. Aprobadas las propuestas de pólizas de seguros, el USUFRUCTUARIO quedará habilitada para celebrar los contratos con las compañías de seguros indicadas en su propuesta, debiendo celebrar los correspondientes contratos de seguros, en un plazo no mayor de treinta (30) Días de comunicada la aprobación por parte del PROPIETARIO y entregar en dicho plazo copia de los correspondientes contratos de seguros.

22.2.3. El USUFRUCTUARIO contratará todas las pólizas de seguro que se requieran en virtud del Contrato con Compañías de Seguros y Reaseguros que tengan la calificación mayor a B+ o una superior, según información de la SBS y/o Clasificadora de Riesgos que opere en el Perú y/o extranjero.

22.3. Pólizas de Seguros a Contratar por el USUFRUCTUARIO

Durante la vigencia del Contrato, el USUFRUCTUARIO tomará y mantendrá en vigor las siguientes pólizas de seguros, que cubran al Centro Comercial, sus trabajadoras, sus usuarios, contratistas y sub-contratistas, estableciéndose al PROPIETARIO, y/o quien éste designe, como asegurado adicional en las respectivas pólizas contratadas a fin de que destine, en su caso, el producto de la indemnización del seguro a la restitución, reposición y reparación de los bienes dañados.

Las pólizas tendrán como asegurado al USUFRUCTUARIO quien deberá destinar los montos, producto de la indemnización por cualquier siniestro, necesariamente a la reparación de los daños causados por dicho siniestro.

Solamente en el caso que los daños en el Centro Comercial sean de tal magnitud que su reparación o reposición supere el monto de la indemnización, el monto total de la indemnización deberá ser entregado al PROPIETARIO y/o a quien este haya designado.

a) Seguro de responsabilidad civil.- El USUFRUCTUARIO está obligado a contratar la cobertura de responsabilidad civil con las siguientes cláusulas, por todo el periodo de la vigencia del presente Contrato:

- (i) Responsabilidad Civil Extra-Contractual General.
- (ii) Responsabilidad Civil Patronal
- (iii) Responsabilidad Civil Contractual
- (iv) Responsabilidad Civil Cruzada entre el USUFRUCTUARIO, Contratistas, Sub-contratistas y Usuarios.



De acuerdo con lo dispuesto en el presente numeral, el PROPIETARIO figurará como asegurado adicional y deberá incluirse la cobertura para indemnizaciones por lucro cesante.

Esta póliza deberá ser entregada por el USUFRUCTUARIO al PROPIETARIO dentro de los cuarenta y cinco (45) días calendario anteriores al inicio de la Construcción.

La suma asegurada para la cobertura de responsabilidad civil para daños personales, materiales y ambientales, tanto durante el periodo de Construcción como durante el periodo de Explotación, será determinada por el USUFRUCTUARIO en un nivel suficiente para cubrir estos daños. Sin embargo, el USUFRUCTUARIO asume plenamente la responsabilidad por el saldo no cubierto en el caso de que cualquier siniestro que le sea imputable supere dicha suma. El hecho de no asumir esta responsabilidad en forma diligente y oportuna será considerado causal de resolución de Contrato

- b) De siniestros de bienes en Construcción.- El USUFRUCTUARIO está obligado a contratar, durante el desarrollo de las Obras, un seguro contra Todo Riesgo de Construcción (póliza C.A.R - Construction All Risk -) que cubra como mínimo, dentro de la cobertura básica, el ciento por ciento (100%) del valor de reposición de los bienes en Construcción. Adicionalmente a la cobertura básica ("A"), o la que resulte equivalente, la Póliza CAR deberá contar con otras coberturas tales como: riesgo de diseño, riesgos de ingeniería y eventos catastróficos como terremotos, inundaciones, lluvias, incendios, explosiones, terrorismo, vandalismo, conmoción civil, robo, y cualquier otra cobertura contemplada bajo una Póliza CAR hasta una suma asegurada que sea por demás suficiente para hacer frente ante cualquier siniestro que pudiese ocurrir durante la Construcción.

A fin de poder establecer la suma asegurada adecuada y suficiente a contratar, el USUFRUCTUARIO presentará un estudio de riesgos elaborado por una firma de reconocido prestigio, en donde se establezcan los Montos Máximos Probables de Pérdida al que se encuentran expuestos los bienes por tipo de evento y/o riesgo.

El valor asegurado para esta póliza será equivalente al valor de reposición de las Obras en Construcción y deberá adecuarse a la naturaleza de cada bien. El monto que se determine por concepto de reposición de las Obras deberá ser consistente con el valor de avance de Obras, con excepción de los trabajos preliminares o preparatorios que no forman parte del valor asegurado, como gastos de demolición de edificaciones, retiro de pavimento, material desechado, entre otros. En ningún caso se tomará en cuenta el valor contable de cada uno de ellos.

Esta póliza deberá ser entregada por el USUFRUCTUARIO al PROPIETARIO dentro de los cuarenta y cinco (45) días calendario anteriores al inicio de la Construcción.

La vigencia de esta póliza será desde el inicio de la Construcción hasta su culminación.



En el caso que la Construcción se realice por etapas perfectamente determinables y puedan entrar en operación, estas Obras podrán retirarse de la presente póliza, siempre y cuando sean simultáneamente incluidas dentro de la Póliza de Obras Civiles Terminadas.

- c) Póliza de Todo Riesgo de Obras Civiles Terminadas.- Con el fin de proteger el Centro Comercial y las Obras luego de su culminación, el USUFRUCTUARIO está obligado a contratar una póliza de estabilidad de las Obras (o póliza de Obras Civiles Terminadas - OCT), amparando el riesgo patrimonial de las Obras terminadas ante cualquier siniestro.

La cobertura deberá cubrir todas las Obras terminadas (Obras civiles, equipamiento, incluyendo todas sus instalaciones y existencias) por todos los daños materiales que pudieran sufrir, incluyendo los daños por riesgos de fallas o errores de diseño del Proyecto Definitivo y vicio oculto.

Asimismo, entre los riesgos cubiertos por esta póliza deberán estar incluidos los riesgos políticos tales como huelgas, conmociones civiles, daño malicioso, vandalismo y terrorismo; así como también los riesgos de la naturaleza tales como terremoto y maremoto.

Esta cobertura también debe incluir los riesgos de pérdidas directas, indirectas y consecuenciales por cualquier tipo de siniestro, incluyendo gastos de demolición, limpieza, gastos extras y gastos extraordinarios.

Para efectos de poder establecer la suma asegurada adecuada y suficiente a contratar, el USUFRUCTUARIO presentará un análisis de riesgos elaborado por una firma de reconocido prestigio, que permita determinar como suma asegurada, el Monto Máximo Probable de Pérdida al que se encuentra expuesto el Centro Comercial y las Obras por tipo de evento y/o riesgo.

Dicho análisis deberá ser presentado en un informe al PROPIETARIO al menos 90 Días antes del inicio de la Explotación.

El USUFRUCTUARIO deberá declarar a la compañía aseguradores el valor de reposición total de las Obras incluyendo todas sus instalaciones, equipos y existencias, como valor total de la exposición del riesgo. En ningún caso se tomará en cuenta el valor contable de cada uno de los bienes. Sin embargo, las sumas aseguradas deberán ser como mínimo el Monto Máximo Probable de Pérdida por cada riesgo.

El valor asegurado en todo momento debe incluir la cláusula de valor de reposición a nuevo.

La presente póliza se mantendrá vigente desde el término de la vigencia de la póliza de siniestros de bienes en Construcción y hasta el término del Contrato.

Esta póliza deberá ser entregada por el USUFRUCTUARIO al PROPIETARIO dentro de los cuarenta y cinco (45) días calendarios anteriores al inicio de la Explotación.



- d) De riesgos laborales.- El USUFRUCTUARIO, deberá cumplir con contratar y presentar todas las pólizas que exigen las leyes y reglamentos del gobierno peruano vigentes y/o por decretarse, para los trabajadores en el Perú, cubriendo y protegiendo la vida y la salud de todos los trabajadores relacionados directa o indirectamente con el objeto del Contrato, tales como Seguro de Vida Ley (Decreto Legislativo N° 688) y Seguro Complementario de Trabajo de Riesgo (Ley N° 26790). Estos seguros deberán ser contratados considerando como mínimo las coberturas y requerimientos exigidos por las Leyes Aplicables. Esta póliza deberá ser entregada por el USUFRUCTUARIO al PROPIETARIO en un plazo que no deberá exceder de treinta (30) Días de aprobadas las propuestas de pólizas.
- e) Seguro de Accidentes Personales.- El USUFRUCTUARIO está obligado a contratar y mantener vigente para los usuarios del Centro Comercial, desde treinta (30) Días antes del inicio de la Explotación del Centro Comercial, aun cuando sea parcial, y durante la vigencia de este Contrato, una póliza de seguro de accidentes personales que cubran daños ocurridos mientras estén haciendo uso del Centro Comercial. El monto de la cobertura será no menor de US\$ 15 000,00 (Quince mil y 00/100 Dólares) por persona, en caso de muerte accidental e invalidez permanente; no menor de US\$ 3 000,00 (Tres mil y 00/100 Dólares) por persona, por incapacidad temporal; de hasta US\$ 4 000,00 (Cuatro mil y 00/100 Dólares) para gastos de curación por siniestro y gastos de sepelio hasta US\$ 1 500,00 (Mil Quinientos y 00/100 Dólares). Estas pólizas y las pólizas de responsabilidad civil son absolutamente independientes de las pólizas contra todo riesgo contempladas en los Literales b) y c) precedentes.
- f) Otras Pólizas.- Sin perjuicio de las pólizas obligatorias indicadas en los Literales a) a la e) de la presente cláusula, el USUFRUCTUARIO podrá, de acuerdo con su propia visión estratégica de manejo y distribución de los riesgos o bien para cumplir con las Leyes Aplicables o bien por cualquier otra causa debidamente justificada, tomar cualquier otra póliza de seguros.

Las pérdidas y/o daños no cubiertos por las mencionadas pólizas de seguros, o por alguna deficiencia o falta de cobertura, estarán a cargo del USUFRUCTUARIO y éste será el único responsable frente al PROPIETARIO por cualquier posible daño o pérdida que lo perjudique.

22.4. Obligación de comunicación de la Compañía Aseguradora

Las pólizas emitidas de conformidad con el Contrato deberán contener una estipulación que obligue a la compañía aseguradora respectiva a notificar por escrito al PROPIETARIO sobre cualquier omisión de pago de primas en que incurriese el USUFRUCTUARIO, con una anticipación no menor a treinta (30) Días a la fecha en que el incumplimiento del USUFRUCTUARIO pueda determinar la caducidad o pérdida de vigencia de la póliza en forma total o parcial. La obligación de notificación será también aplicable al supuesto de cesación, retiro, cancelación o falta de renovación de cualquier seguro que el USUFRUCTUARIO deba mantener conforme a este Contrato. La póliza respectiva deberá establecer, asimismo, que la caducidad o



pérdida de vigencia de la póliza sólo se producirá si la compañía aseguradora ha cumplido previamente con la obligación a que se refiere el párrafo precedente.

22.5. Vigencia de las Pólizas

Sin perjuicio de lo indicado en el Numeral 22.4., durante el transcurso del Contrato y cada vez que el PROPIETARIO lo requiera, el USUFRUCTUARIO deberá presentar prueba fehaciente ante el PROPIETARIO de que todas las pólizas de seguro se mantienen vigentes durante el plazo del derecho de usufructo según corresponda. Si el USUFRUCTUARIO no mantuviere vigentes las pólizas, el PROPIETARIO otorgará al USUFRUCTUARIO un plazo no mayor de dos (02) Días para cumplir con subsanar dicha omisión, bajo apercibimiento de ejecutarse la Garantía de Fiel Cumplimiento y resolver el Contrato de conformidad con lo establecido en el Numeral 20.1.5 del Contrato. Adicionalmente, en caso de que el USUFRUCTUARIO no cumpla con contratar o mantener en vigencia cualquiera de los seguros exigidos en virtud del Contrato, el PROPIETARIO podrá, más no estará obligado a ello, contratar y mantener en vigencia cualquier seguro y pagar las primas que sean necesarias para tal efecto. Asimismo, podrá recuperar y/o compensar, en calidad de deuda incurrida por el USUFRUCTUARIO, a partir de cualquier monto adeudado o por adeudarse al USUFRUCTUARIO. Sin perjuicio de lo indicado, el USUFRUCTUARIO se compromete a presentar al PROPIETARIO, anualmente, antes del 30 de enero de cada año, y durante todo el plazo de vigencia del derecho de usufructo, una relación de las pólizas de seguro a ser tomadas y/o mantenidas por el USUFRUCTUARIO durante cada año calendario, indicando al menos la cobertura, la compañía aseguradora y las reclamaciones hechas durante el año anterior, y un certificado emitido por el representante autorizado de la compañía aseguradora indicando que el USUFRUCTUARIO ha cumplido durante el año anterior con los términos de la presente cláusula.

22.6. Responsabilidad del USUFRUCTUARIO

La contratación de pólizas de seguros por parte del USUFRUCTUARIO no sustituye la responsabilidad de éste. Por tanto el USUFRUCTUARIO continúa de igual manera obligado al cumplimiento de todas las obligaciones establecidas en este Contrato. Asimismo, durante la vigencia del derecho de usufructo, el USUFRUCTUARIO será responsable de la correcta ejecución del Proyecto Definitivo y de las Obras, sin perjuicio de las funciones de fiscalización y control que correspondan al PROPIETARIO.

En este mismo sentido excepto en la medida que (i) sean causados por negligencia o dolo del PROPIETARIO (o cualquier trabajador, agente, o representante de éste) o (ii) que sean causados única y directamente por cualquier acción regulatoria adoptada por el PROPIETARIO; EL PROPIETARIO no estará sujeto a ninguna responsabilidad al respecto y el USUFRUCTUARIO indemnizará, defenderá y mantendrá indemne al PROPIETARIO por cualquier pérdida, daño, demanda o responsabilidad que provenga o se base en el uso, operación, condición o estado de las Obras desde (e incluyendo) la presente Fecha de Cierre y hasta (e incluyendo) el término del Contrato. Con respecto a cualquier daño ambiental, pérdida,



reclamo o responsabilidad que provenga de la Explotación del Centro Comercial después de la Fecha de Cierre, el USUFRUCTUARIO será responsable ante el PROPIETARIO, sólo hasta la medida que tal pérdida, daño, reclamo o responsabilidad se origine en un acto u omisión de el USUFRUCTUARIO, de sus subcontratistas o de los ocupantes a cualquier título de una obra, bien o espacio en el Centro Comercial. De igual manera el USUFRUCTUARIO asumirá los costos de todos y cada uno de los deducibles y/o coseguros que haya contratado en las pólizas de seguros requeridas.

22.7. Obligación del PROPIETARIO

En caso el PROPIETARIO recibiera o percibiera algún monto de reembolso de daños producidos en el Centro Comercial, en cumplimiento de los términos pactados en las pólizas a que se refiere la presente cláusula, serán destinados única y exclusivamente a que el USUFRUCTUARIO repare dichos daños, de tal manera que pueda seguir explotando normalmente el derecho de usufructo. Para tal efecto, el PROPIETARIO deberá entregar los montos percibidos al USUFRUCTUARIO en un plazo que no deberá exceder de diez (10) días calendario. La elección y la contratación del constructor que repare los daños en las Obras o el Centro Comercial será única y exclusivamente responsabilidad de el USUFRUCTUARIO. Cada póliza de seguro indicada anteriormente, que contrate el USUFRUCTUARIO deberá contener una declaración, en la que la Compañía de Seguros haya renunciado a los derechos de subrogación con respecto al PROPIETARIO.

Con independencia de lo estipulado en la presente cláusula y las obligaciones en ella establecidas, el USUFRUCTUARIO deberá pagar la totalidad de las sumas debidas a cualquier persona de acuerdo con las Leyes Aplicables. Esto implica que, en caso de siniestro por causa de dolo o culpa de su parte, y que no fuera cubierto por las mencionadas pólizas de seguro, el USUFRUCTUARIO será el único responsable por cualquier posible daño que fuere causado.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA: RELACIONES CON TERCEROS

23.1 El USUFRUCTUARIO no podrá ceder su posición contractual bajo ningún título, ni total ni parcialmente, salvo que cuente con la autorización expresa y por escrito del PROPIETARIO. En caso contrario, se considerará como incumplimiento del Contrato y se procederá a la ejecución de las garantías.

Para tal efecto, deberá verificarse lo siguiente:

- (i) la obligación de que el futuro cesionario asuma todas las obligaciones del USUFRUCTUARIO derivadas del Contrato;
- (ii) la obligación de que el futuro cesionario cumpla los requisitos de precalificación establecidos en las Bases;
- (iii) se proporcione al PROPIETARIO los documentos indicados en el Numeral 23.2 y toda la información que razonablemente pudiera permitir la verificación de que el futuro cesionario cumple con las condiciones antes indicadas; y,



(iv) la aceptación del futuro cesionario de las condiciones antes señaladas.

23.2 Para solicitar la autorización para la cesión de posición contractual o para la cesión de cualquier derecho derivado de este Contrato, el USUFRUCTUARIO deberá presentar al PROPIETARIO una solicitud acompañada, al menos, de los siguientes documentos:

- a) Contrato preparatorio o carta de intención de cesión, debidamente suscrita por el cesionario.
- b) Documentación que acredite la capacidad legal necesaria del tercero o cesionario.
- c) Documentación que acredite la capacidad financiera y técnica del tercero o cesionario, incluyendo el personal adecuado y experiencia demostrada en proyectos similares, suficientes para llevar a cabo y asumir las obligaciones del USUFRUCTUARIO conforme a lo previsto en el Contrato.

EL PROPIETARIO podrá solicitar la información complementaria que considere necesaria.

23.3 EL PROPIETARIO deberá dar su consentimiento expreso a dicha cesión en un plazo máximo de treinta (30) Días contados desde la presentación de la solicitud con toda la documentación exigida en esta cláusula. Transcurrido dicho plazo la solicitud se dará por denegada.

El asentimiento del PROPIETARIO no libera de la responsabilidad Al USUFRUCTUARIO que cede su posición contractual hasta por un plazo máximo de tres (3) años desde la fecha de aprobación de la cesión. Esto implica que durante este período el USUFRUCTUARIO será solidariamente responsable con el nuevo USUFRUCTUARIO por los actos realizados hasta antes de la cesión.

23.4 En todos los contratos que el USUFRUCTUARIO celebre con sus socios, terceros y personal, deberá incluir cláusulas que contemplen:

- a) La resolución automática de los respectivos contratos en caso de resolución del Contrato.
- b) Que el plazo de vigencia de los respectivos contratos no excede el plazo de este Contrato.
- c) La prohibición de subarrendar y/u otorgar cualquier tipo de derecho equivalente sobre los locales del Centro Comercial.
- d) La obligación de someterse a las disposiciones del Reglamento del Centro Comercial.

CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA: CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR

24.1. Para fines de este Contrato, existirá una situación de caso fortuito o fuerza mayor siempre que se produzca un evento, condición o circunstancia no imputable a las Partes, de naturaleza extraordinaria, imprevisible e irresistible, que impida a alguna de ellas cumplir con las obligaciones a su cargo o cause su cumplimiento parcial, tardío o defectuoso. El suceso deberá estar fuera del control razonable de la Parte que invoque la causal,



la cual, a pesar de todos los esfuerzos razonables para prevenirlos o mitigar sus efectos, no puede evitar que se configure la situación de incumplimiento.

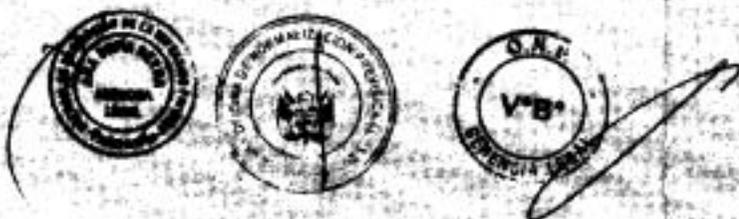
El caso fortuito o fuerza mayor incluye, pero no se limita a lo siguiente:

- (i) Cualquier acto de guerra externa, interna o civil (declarada o no declarada); invasión, conflicto armado, bloqueo, revolución, motín, insurrección, conmoción civil o actos de terrorismo.
- (ii) Cualquier paro o huelga de trabajadores que no mantengan una relación laboral con el USUFRUCTUARIO, que afecte directamente al mismo por causas más allá de su control razonable o que sean imprevisibles.
- (iii) Cualquier terremoto, inundación, huracán, tomado, maremoto, tifón, cición, tormenta eléctrica, incendio, explosión, o evento similar, siempre que afecte de manera directa total o parcialmente el Inmueble.
- (iv) Destrucción parcial del Centro Comercial, por un evento externo no imputable al USUFRUCTUARIO, cuya reparación demande una inversión superior al diez por ciento (10%) de la inversión total proyectada.
- (v) La eventual destrucción del Centro Comercial, de forma total, o de parte sustancial del mismo, o daños a los bienes que produzcan su destrucción total y su imposibilidad de recuperación, por causas no imputables al USUFRUCTUARIO.

24.2. Ante la ocurrencia de cualquier situación de caso fortuito o fuerza mayor descrita en el numeral que antecede, las Partes estarán facultadas para solicitar la suspensión de sus obligaciones o del plazo del Contrato. Para tal efecto, la Parte afectada con la ocurrencia del hecho deberá enviar una comunicación a su contraparte, dentro del plazo establecido en el Numeral 24.5, sustentando su solicitud. La Parte que hubiese sido notificada deberá emitir su pronunciamiento en un plazo no mayor de treinta (30) Días Calendario contados desde la fecha de presentada la solicitud. En caso la Parte no se pronunciara sobre la solicitud dentro del plazo previsto, se entenderá que la misma ha sido aceptada. La Parte afectada con el pronunciamiento desfavorable de su contraparte, estará facultada a recurrir al procedimiento de solución de controversias previsto en la Cláusula Vigésima Novena.

Si no hubiese controversia entre las Partes respecto de la ocurrencia de la situación de caso fortuito o fuerza mayor, el PROPIETARIO deberá declarar la suspensión del plazo del Contrato automáticamente.

24.3. Las obligaciones afectadas por una situación de caso fortuito o fuerza mayor así como el plazo del Contrato quedarán automáticamente suspendidos desde la ocurrencia de la situación de caso fortuito o fuerza mayor y mientras dure dicho evento, extendiéndose el plazo del Contrato por un plazo igual al que dure la suspensión.



- 24.4. El caso fortuito o fuerza mayor no liberará a las Partes del cumplimiento de obligaciones que no sean suspendidas por dichas situaciones.
- 24.5. La Parte que se vea afectada por una situación de caso fortuito o fuerza mayor deberá informar a la otra Parte sobre:
- (i) los hechos que constituyen dicha situación dentro de las siguientes 72 horas de haber ocurrido o haberse enterado, según sea el caso; y
 - (ii) el periodo estimado de restricción total o parcial de sus actividades y el grado de impacto previsto. Adicionalmente, deberá mantener a la otra Parte informada del desarrollo de dichas situaciones.
- 24.6. Las Partes deberán hacer sus mejores esfuerzos para asegurar la reiniciación del cumplimiento de sus obligaciones en el menor tiempo posible después de la ocurrencia de dichas situaciones.
- 24.7. El USUFRUCTUARIO tendrá la opción de resolver unilateralmente el Contrato por situación de caso fortuito o fuerza mayor, siempre y cuando dicha situación haya producido un daño cierto, actual y determinable, debidamente fundado y acreditado, originado en un suceso insuperable por estar fuera del control razonable del USUFRUCTUARIO, el cual, a pesar de todos los esfuerzos que pueda realizar para prevenir o mitigar sus efectos, no puede evitar que se configure la situación de incumplimiento, como consecuencia directa y necesaria de dicho suceso.
- 24.8. Adicionalmente, para efectos de lo dispuesto en el numeral precedente, la situación de caso fortuito o fuerza mayor deberá impedir a alguna de las Partes cumplir con las obligaciones a su cargo o causar su cumplimiento parcial, tardío o defectuoso durante un plazo superior a seis (6) meses continuos.
- 24.9. En caso de resolución del Contrato por la ocurrencia de una situación de caso fortuito o fuerza mayor, según los términos descritos en los numerales que anteceden, el USUFRUCTUARIO deberá cursar una comunicación al PROPIETARIO, dentro del plazo de treinta (30) días calendario de configurada la causal. El PROPIETARIO deberá pronunciarse respecto de la solicitud, dentro de un plazo de treinta (30) días calendario contado desde la fecha en que hubiese sido notificado con la comunicación del USUFRUCTUARIO. De existir discrepancia entre las Partes respecto de la solicitud del USUFRUCTUARIO, la misma podrá resolverse conforme al procedimiento de solución de controversias previsto en la Cláusula Vigésima Novena del Contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA: RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

- 25.1 Este Contrato quedará resuelto:
- a) Al vencimiento del plazo establecido en la Numeral 6.1. del Contrato.
 - b) Antes del vencimiento del Contrato, por acuerdo entre el USUFRUCTUARIO y el PROPIETARIO, liquidándose de acuerdo a lo previsto en el Numeral 26.1.



- c) Por causas imputables al PROPIETARIO o por decisión del mismo debido a razones de conveniencia al interés público, mediante notificación previa y por escrito al USUFRUCTUARIO con por lo menos seis (6) meses de anticipación.

Dentro de los treinta (30) Días siguientes de notificado, el USUFRUCTUARIO deberá acreditar ante el PROPIETARIO el monto desagregado de las inversiones realizadas y presupuestará el monto de los gastos que deba realizar con motivo de la resolución del Contrato. La liquidación del Contrato, en este caso, se regirá por lo dispuesto en la Cláusula Vigésima Sexta.

- d) Por caso fortuito o fuerza mayor, de conformidad a lo previsto en la Cláusula Vigésima Cuarta.
- e) Por la declaración de insolvencia, disolución, liquidación, quiebra o nombramiento de interventor del USUFRUCTUARIO, de acuerdo con lo establecido en las Leyes Aplicables sobre la materia. En estos casos, la resolución del Contrato se producirá cuando el PROPIETARIO tome conocimiento y curse una notificación en tal sentido, siempre que la insolvencia, disolución y liquidación, quiebra u otra prevista en esta cláusula no hubiere sido subsanada, conforme a ley dentro de los sesenta (60) Días siguientes de notificada, o dentro de un plazo mayor que el PROPIETARIO por escrito haya aprobado, el cual se otorgará cuando medien causas razonables, salvo que se pruebe que la declaración de insolvencia, disolución, liquidación, quiebra o nombramiento de un interventor haya sido fraudulenta.
- f) Cualquier incumplimiento doloso por parte del USUFRUCTUARIO que derivase en la comisión de un delito de acción pública en perjuicio del PROPIETARIO y/o del Supervisor de Obras y/o de la ONP y/o sus funcionarios.
- g) La cesión de cualquiera de los derechos del USUFRUCTUARIO, así como la cesión de su posición contractual o la transferencia del derecho de usufructo o el establecimiento de cualquier gravamen o cargas o cualquier derecho a favor de terceros sobre la totalidad o parte de su derecho de usufructo, sin autorización previa, expresa y por escrito del PROPIETARIO.
- h) El inicio, a instancia del USUFRUCTUARIO, de un proceso societario, administrativo o judicial para su disolución o liquidación o insolvencia o quiebra.
- i) El incumplimiento del USUFRUCTUARIO referido al otorgamiento o renovación de la Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato o las pólizas de seguros exigidos en el Contrato o si cualquiera de ellos fuera emitido en términos y condiciones distintas a las pactadas en el Contrato. Esta causal incluye la no renovación de la Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato en el plazo establecido en el Numeral 20.1.5.



- j) La disposición del Inmueble en forma distinta a lo previsto en el Contrato por parte del USUFRUCTUARIO, sin autorización previa y por escrito del PROPIETARIO.
- k) La expedición de una orden administrativa o judicial que le impida al USUFRUCTUARIO realizar una parte sustancial de su negocio o si se le impone un embargo, gravamen o secuestro que afecte en todo o en parte al Centro Comercial o parte sustancial de aquel y si cualquiera de estas medidas se mantiene vigente durante más de sesenta (60) Días. El presente literal no será aplicable para el caso que el proceso de prescripción adquisitiva a la que está sujeta el área a que se refiere el Numeral 2.1.8. no resulte favorable para el PROPIETARIO.
- l) Dos incumplimientos seguidos en el pago mensual oportuno de la Contraprestación o cinco discontinuados en un periodo de doce meses.
- m) Incumplimiento de las reglas para la participación del Inversionista Estratégico y del Operador Estratégico, establecidas en el Contrato.
- n) El incumplimiento de cualquier otra obligación a cargo del USUFRUCTUARIO prevista en este Contrato, siempre que se mantuviera en esa condición al vencimiento del plazo que necesariamente se le otorgará para la subsanación de dicho incumplimiento. El plazo de subsanación se contará desde la fecha en que el USUFRUCTUARIO reciba una comunicación escrita del PROPIETARIO o del Supervisor correspondiente, de acuerdo con lo indicado en este Contrato, indicándole la obligación incumplida y requiriendo la subsanación. El plazo no podrá ser menor a cinco (5) Días.

En los supuestos de este literal, la resolución se producirá en forma automática, por el simple vencimiento del plazo de subsanación sin que el incumplimiento hubiese sido remediado, salvo que el PROPIETARIO decida conceder un periodo de subsanación adicional a cuyo vencimiento aplicará, de no haberse remediado el incumplimiento, la resolución automática de este Contrato.

El plazo de subsanación previsto del presente literal no aplicará para aquellas prestaciones respecto de las cuales en este Contrato se haya previsto algún plazo y/o condición de subsanación especial, sin perjuicio de que respecto de ellos aplique la resolución automática de este Contrato, en la eventualidad de que dichos plazos especiales de subsanación transcurran sin que el incumplimiento que los originó hubiera sido remediado.

25.2 Los efectos de la resolución del Contrato son, entre otros, los siguientes:

- a) La pérdida de la calidad de USUFRUCTUARIO y la consecuente obligación del USUFRUCTUARIO de devolver al PROPIETARIO el Inmueble y las Obras que se hubiesen construido sobre y por debajo del Inmueble.



Cuarenta y cinco (45) Días antes de que se produzca el vencimiento del plazo, se dará comienzo al Inventario Final, el mismo que se realizará con intervención del PROPIETARIO y deberá quedar concluido quince (15) Días antes de la fecha de vencimiento del plazo. En el supuesto de resolución por mutuo acuerdo, el inventario final integrará este acuerdo como anexo del Contrato que se suscriba para el efecto.

Treinta (30) Días antes de que transcurra el plazo de subsanación a que se refiere el Numeral 25.1., Literal n), para los casos de resolución por incumplimiento, se dará comienzo al Inventario Final, el mismo que se realizará con intervención del PROPIETARIO y que deberá quedar concluido siete (7) Días antes de que se cumpla el plazo de subsanación. En caso la subsanación se llegue a producir antes de que transcurra el plazo a que se refiere el Numeral 25.1., Literal n), el inventario será automáticamente suspendido. Si ya hubiese sido culminado, el mismo quedará sin efecto.

- b) Producida la resolución de este Contrato, la Explotación por parte del USUFRUCTUARIO cesará extinguiéndose, automática e inmediatamente, todos los derechos derivados del Contrato, siendo el PROPIETARIO, el que desde ese momento asumirá la posición contractual del USUFRUCTUARIO en los contratos suscritos con los Locatarios. Los Contratos con los Locatarios deberán prever lo dispuesto en este párrafo.
- c) Producida la resolución de este Contrato, el PROPIETARIO o el nuevo USUFRUCTUARIO que se designe se hará cargo del Centro Comercial, correspondiéndole al Supervisor del Contrato efectuar la liquidación final conforme a los términos de la Cláusula Vigésima Sexta.
- d) Si la resolución del Contrato se produce por responsabilidad el USUFRUCTUARIO, el PROPIETARIO ejecutará la Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato, entendiéndose que el PROPIETARIO está expresamente autorizado a cobrar y retener el monto de la garantía sin derecho a reembolso alguno para el USUFRUCTUARIO.

25.3 Salvo que se haya dispuesto específica y expresamente lo contrario, la resolución del Contrato se producirá de forma inmediata, en los siguientes casos:

- a) Al vencimiento del plazo de este Contrato o al vencimiento del plazo de subsanación previsto en el Numeral 25.1 Literal n) o de aquellos plazos especiales de subsanación fijados en otras cláusulas de este Contrato siempre que, en cualquiera de estos dos últimos supuestos, la parte infractora no hubiera subsanado el incumplimiento a satisfacción de la parte perjudicada; o
- b) A la recepción por una de las Partes de la comunicación en que la otra, le informa su decisión de hacer uso de alguna de las causales especiales de resolución de este Contrato previstas en el Numeral 25.1, desde el Literal a) hasta el Literal j).



CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA: LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO

- 26.1. Si la resolución del Contrato se produce por mutuo acuerdo entre las Partes, dicho acuerdo deberá contener el mecanismo de liquidación del Contrato que será determinado por las Partes. El acuerdo deberá considerar el tiempo transcurrido desde la celebración del Contrato, la recuperación de las inversiones realizadas por el USUFRUCTUARIO (Obras efectuadas y bienes muebles), así como los bienes de propiedad del USUFRUCTUARIO afectados directamente a la operación del Centro Comercial, y las circunstancias existentes a la fecha en que las Partes toman esta decisión, como criterios para determinar el mecanismo de liquidación. No se considerará monto indemnizatorio alguno por los daños que irroge la resolución de este Contrato a las Partes.
- 26.2. Si la resolución del Contrato se produce por decisión del PROPIETARIO o por razones imputables al mismo, éste deberá pagar al USUFRUCTUARIO, en el plazo previsto para ello, contado a partir de la fecha en que se concrete la resolución del Contrato y, por todo concepto, lo siguiente:
- I. Una indemnización por Obra que se determinará de conformidad con el siguiente procedimiento:
 - a) Si la resolución se produce antes de la terminación de las Obras contempladas en el Proyecto Definitivo, el monto indemnizatorio se determinará de la siguiente manera:
 - i) Se considerará como referencial total de las inversiones, el monto indicado en el Proyecto Definitivo presentado por el USUFRUCTUARIO y aprobado por el PROPIETARIO, sin incluir el IGV.
 - ii) Al momento de la resolución se determinará la valorización de las Obras ejecutadas según los informes que el USUFRUCTUARIO presente al Supervisor de Obra, los mismos que deben guardar coherencia con el Proyecto Definitivo previamente aprobado.
 - iii) La valorización de las Obras ejecutadas serán canceladas al USUFRUCTUARIO en cuotas trimestrales iguales de acuerdo a la siguiente expresión:

$$CVOC = VOC * \left[\frac{i * (1+i)^n}{(1+i)^n - 1} \right] \quad \text{donde: } i = (1+r)^{1/4} - 1$$

Donde:

CVOC: Cuota trimestral equivalente al monto indemnizatorio por Resolución de Contrato.

VOC: Valorización de las Obras ejecutadas



r: Tasa de interés efectiva anual equivalente a la menor de las tasas que resulte de la comparación entre las siguientes:

i) De contar con más de una fuente, la menor de las Tasas aplicadas por el USUFRUCTUARIO para la estructuración de su financiamiento y, ii) la Tasa Activa Promedio Anual de las operaciones realizadas en moneda extranjera (US\$) del tipo hipotecario, publicada por la SBS en la fecha en que se concrete la resolución del Contrato.

n: Número de trimestres en que se pagará la indemnización que no serán menos de treinta trimestres.

b) Si la resolución del Contrato se produce después de la terminación de las Obras contempladas en el Proyecto Definitivo presentado por el USUFRUCTUARIO, el monto indemnizatorio se determinará de la siguiente manera:

i) El importe por las Obras se cancelarán en "n" cuotas trimestrales iguales calculadas de la siguiente manera:

$$CVOC = VOC \cdot \left[\frac{i \cdot (1+i)^n}{(1+i)^n - 1} \right] \text{ donde: } i = (1+r)^{1/4} - 1$$

Donde:

CVOC: Cuota trimestral equivalente al monto indemnizatorio por Resolución de Contrato.

VOC: Importe total de las inversiones ejecutadas, debidamente depreciadas por los años transcurridos. Se considerará como plazo de depreciación del total del Contrato por el plazo original sin considerar ninguna renovación.

r: Tasa de interés efectiva anual equivalente a la menor de las tasas que resulte de la comparación entre las siguientes:

i) De contar con más de una fuente, la menor de las Tasas aplicadas por el USUFRUCTUARIO para la estructuración de su financiamiento y, ii) la Tasa Activa Promedio Anual de las operaciones realizadas en moneda extranjera (US\$) del tipo hipotecario, publicada por la SBS en la fecha en que se concrete la resolución del Contrato.

n: Número de años restantes para la culminación del plazo del Contrato, expresado en trimestres.



29.3.6 El uso de la conjunción disyuntiva "o" en una enumeración deberá entenderse que comprende exclusivamente a alguno de los elementos de tal enumeración.

29.3.7 El uso de la conjunción copulativa "y" en una enumeración deberá entenderse que comprende a todos los elementos de dicha enumeración o lista.

29.4. Renuncia a Reclamaciones Diplomáticas

El USUFRUCTUARIO y cada uno de sus socios y/o accionistas renuncian de manera expresa, incondicional e irrevocable a cualquier reclamación diplomática, por las controversias o conflictos que pudiesen surgir del Contrato.

29.5. Trato Directo

Las Partes declaran que es su voluntad que todos los conflictos o incertidumbres con relevancia jurídica que pudieran surgir con respecto a la interpretación, ejecución, cumplimiento, y cualquier aspecto relativo a la existencia, validez, eficacia o resolución del Contrato, serán resueltos por trato directo entre las Partes, dentro de un plazo de quince (15) Días contados a partir de la fecha en que una Parte comunica a la otra, por escrito, la existencia de un conflicto o de una incertidumbre con relevancia jurídica.

El plazo a que se refiere el párrafo anterior podrá ser ampliado por decisión conjunta de las Partes; acuerdo que deberá constar por escrito, siempre que existan posibilidades reales de que, de contarse con este plazo adicional, el conflicto será resuelto mediante el trato directo.

29.6. Arbitraje

Cuando las Partes no puedan resolver el conflicto o la controversia antes mencionados, dentro del período de trato directo referido en el Numeral 29.5, ésta deberá ser resuelta a través de un laudo definitivo e inapelable. Para tales efectos se aplicarán las siguientes disposiciones generales:

- a) El Tribunal Arbitral estará integrado por tres (3) miembros. Cada parte designará a un árbitro y el tercero será designado por acuerdo de los dos árbitros designados por las Partes, quien a su vez se desempeñará como Presidente del Tribunal Arbitral. Si los dos árbitros no llegasen a un acuerdo sobre el nombramiento del tercer árbitro dentro de los diez (10) Días siguientes a la fecha del nombramiento del segundo árbitro, el tercer árbitro será designado, a pedido de cualquiera de las Partes por la Cámara de Comercio de Lima. Si una de las Partes no designase el árbitro que le corresponde dentro del plazo de diez (10) Días contado a partir de la fecha de recepción del respectivo pedido de nombramiento, se considerará que ha renunciado a su derecho y el árbitro será designado a pedido de la otra parte por la Cámara de Comercio de Lima



- b) Los árbitros pueden suplir, a su discreción, cualquier diferencia o laguna existente en la legislación o en el Contrato, mediante la aplicación de los principios generales del derecho.
- c) Las Partes acuerdan que el laudo que emita el Tribunal Arbitral será definitivo e inapelable. En este sentido, las Partes deben considerarlo como sentencia de última instancia, con autoridad de cosa juzgada. En consecuencia, las Partes renuncian a los recursos de reposición, apelación, anulación, casación o cualquier otro medio impugnatorio contra el laudo arbitral declarando que este será obligatorio, de definitivo cumplimiento y de ejecución inmediata, salvo en los casos taxativamente previstos en los artículos 73° y 123° de la Ley General de Arbitraje peruana.
- d) Durante el desarrollo del arbitraje las Partes continuarán con la ejecución de sus obligaciones contractuales, en la medida en que sea posible, inclusive con aquellas materias del arbitraje. Si la materia de arbitraje fuera el cumplimiento de las obligaciones garantizadas con la Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato, si fuera aplicable, quedará en suspenso el plazo respectivo y tal garantía no podrá ser ejecutada y deberá ser mantenida vigente durante el procedimiento arbitral.
- e) Todos los gastos que irrogue la resolución de la controversia, incluyendo los honorarios de los árbitros que participen en la resolución de una controversia, serán cubiertos por la Parte vencida. Igual regla se aplica en caso la Parte demandada o reconvenida se allane o reconozca la pretensión del demandante o del reconviniente. También asumirá los gastos el demandante o el reconviniente que desista de la pretensión. En caso el procedimiento finalice sin un pronunciamiento sobre el fondo de las pretensiones por causa de transacción o conciliación, los referidos gastos serán cubiertos en partes iguales por el demandante y el demandado. Se excluye de lo dispuesto en esta cláusula los costos y gastos tales como honorarios de asesores, costos internos u otros que resulten imputables a una Parte de manera individual.

Se excluyen de lo dispuesto en esta Sección los costos y gastos tales como honorarios de asesores, costos internos u otros que resulten imputables a una Parte de manera individual.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA: MODIFICACIONES AL CONTRATO

- 30.1 Toda solicitud de enmienda, adición o modificación del Contrato deberá ser presentada a la otra Parte, con el debido sustento técnico. El PROPIETARIO o el USUFRUCTUARIO resolverán la solicitud contando con la opinión técnica del Supervisor de Obras o Supervisor del Contrato, según corresponda. El acuerdo de modificación será obligatorio para las Partes solamente si consta por escrito y es firmado por los representantes debidamente autorizados de las Partes.
- 30.2 El PROPIETARIO podrá modificar el Contrato, previo acuerdo con el USUFRUCTUARIO, cuando ello resulte necesario, respetando en lo posible su naturaleza, las condiciones económicas y técnicas contractualmente



convenidas y el equilibrio económico – financiero de las prestaciones a cargo de las Partes.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMERA: DOMICILIOS

31.1. Fijación

Salvo pacto expreso en sentido contrario que conste en el Contrato, todas las notificaciones, citaciones, peticiones, demandas y otras comunicaciones relacionadas con el Contrato, deberán realizarse por escrito y se considerarán válidamente realizadas cuando cuenten con el respectivo cargo de recepción o cuando sean enviadas por courier, por télex o por fax, una vez verificada su recepción, a las siguientes direcciones:

Si va dirigida al PROPIETARIO:

Cargo: Gerente de Inversiones

Dirección: Av. Bolivia 144, Piso 20

Atención: Sr. José Quiñones

Si va dirigida al USUFRUCTUARIO:

Cargo: Gerente General

Dirección: Av. Carlos Villarán 140, piso 18 La Victoria

Atención: Carlos Casabonne

Si va dirigida al Supervisor del Contrato:

Nombre: A CONTRATAR

Dirección: Av. Bolivia 144, Piso 20

Atención: Luis Enrique Campos (ONP)

31.2. Cambios de Domicilio

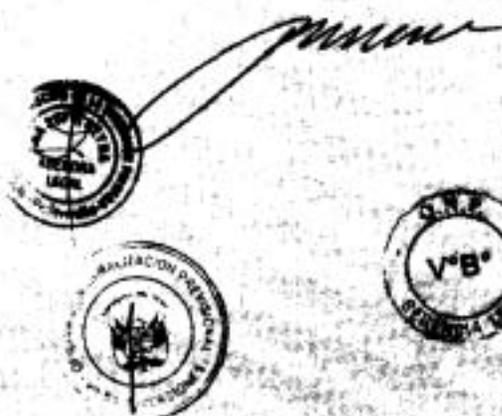
Todo cambio de domicilio y/o de destinatario de notificaciones o correspondencia deberá ser comunicado por escrito a la otra Parte y al Supervisor de Obras o al Supervisor del Contrato, según corresponda. De no cumplirse con esta formalidad dicho cambio no surtirá efecto alguno. Este nuevo domicilio y/o de destinatario de notificaciones o correspondencia deberá ser fijado cumpliendo los requisitos de la cláusula precedente.

Este Contrato se extiende en [03], en tres ejemplares originales, con el mismo contenido e igual valor, a los 29. días del mes de octubre. de 2007.

Sírvase insertar, Señor Notario, las cláusulas de ley y proceda a elevar este Contrato a Escritura Pública.

PROPIETARIO

USUFRUCTUARIO



A large, stylized handwritten signature in black ink, slanted upwards to the right, occupying the right side of the signature line.

ANEXO 1

PLANOS



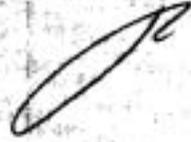
ANEXO 2

PLANOS



ANEXO 3

PODERES DE LOS REPRESENTANTES LEGALES DEL USUFRUCTUARIO



ANEXO 4

**MODELO DE GARANTÍA DE FIEL CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE
CONSTITUCION DE USUFRUCTO**

Lima, _____ de _____
Ref.: CARTA FIANZA No. _____
Vencimiento:

Señores
OFICINA DE NORMALIZACION PREVISIONAL - ONP
Presente.

De nuestra consideración:

Por la presente y a la solicitud de nuestros clientes, señores..... (nombre de la persona jurídica) (en adelante "el USUFRUCTUARIO") constituimos esta fianza solidaria, irrevocable, incondicional y de realización automática, a simple solicitud sin explicación de causa, sin beneficio de excusión, ni división, hasta por la suma de a favor de la OFICINA DE NORMALIZACIÓN PREVISIONAL (ONP), en su calidad de Representante Legal del FONDO CONSOLIDADO DE RESERVAS PREVISIONALES - FCR, para garantizar el correcto y oportuno cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones a cargo del USUFRUCTUARIO derivadas de la celebración del Contrato de Constitución de Usufructo de fecha

Para que procedamos a honrar esta fianza, bastará que el Representante Legal del FCR nos envíe, antes del vencimiento del plazo consignado en el Artículo 1898º del Código Civil, una carta notarial requiriéndonos el pago y en la cual se exprese simplemente que nuestro fiado ha incumplido con las obligaciones asumidas en el contrato cuyo cumplimiento se garantiza por esta fianza. El pago se hará efectivo dentro de las 24 horas siguientes a su requerimiento en nuestras oficinas ubicadas en

Toda demora de nuestra parte para honrarla devengará un interés equivalente a la tasa máxima del LIBOR más tres por ciento (3%). La tasa LIBOR será la establecida en el cable Reuters diario que se reciba en Lima a las 11.00 a.m., debiendo devengarse los intereses a partir de la fecha en que sea exigido el honramiento de esta fianza.

Nuestras obligaciones bajo la presente Fianza, no se verán afectadas por cualquier disputa entre ustedes y nuestros clientes.

Esta Fianza estará vigente desde el de de 200..., hasta el de de 200..., inclusive.

Atentamente,

Firma
Nombre
Entidad Bancaria





ANEXO 5
CUADRO DE PENALIDADES APLICABLES AL CONTRATO
Valor Referencial : Derecho de Usufructo pactado (DUP)

Tabla N° 1: Penalidad equivalente al 100% del DUP

Cláusula Contrato	Descripción de la infracción	Criterio de Aplicación
4.1.e)	Reemplazar al Operador Estratégico sin la previa opinión favorable del PROPIETARIO.	Cada vez
4.1.f).(i)	Transferir, disponer y/o gravar las acciones o participaciones del Inversionista Estratégico sin aprobación previa del PROPIETARIO. Dicho supuesto será causal de penalidad a partir del sexto año de vigencia del Contrato.	Cada vez
4.1.f)(ii)	Adoptar cualquier acuerdo que implique reducción de capital, fusión, escisión, transformación o liquidación del USUFRUCTUARIO, así como el aumento del capital social, la emisión de obligaciones, la modificación del estatuto, durante los cinco (5) primeros años de vigencia del CONTRATO, sin contar con la previa autorización del PROPIETARIO.	Cada vez
8.2 m)	No ejercer las defensas posesorias	Cada vez
21.1	Otorgar las garantías a que se refiere el Numeral 21.1 a favor de acreedores distintos a los Acreedores Permitidos.	Cada vez

Tabla N° 2: Penalidad equivalente al 50% del DUP

Cláusula Contrato	Descripción de la infracción	Criterio de Aplicación
21.1	Otorgar garantías a favor de los Acreedores Permitidos sin la previa autorización del PROPIETARIO.	Cada vez



[Handwritten mark]



11.7	<p>Incumplimiento al Cronograma valorizado de Ejecución de Obras por razones imputables al USUFRUCTUARIO que generan en forma acumulada un retraso al Proyecto Definitivo mayor a seis meses.</p> <p>La penalidad será calculada desde la fecha en que se produjo el incumplimiento del Cronograma valorizado de Ejecución de Obras hasta la fecha en que se culminen las obras.</p>	Por mes o fracción de mes
------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------

Tabla N° 3: Penalidad equivalente al 20% del DUP

Cláusula Contrato	Descripción de la infracción	Criterio de Aplicación
22.5	No mantener vigentes las pólizas de seguros exigidas.	Cada vez



Tabla N° 4: Penalidad equivalente al 10% del DUP

Cláusula Contrato	Descripción de la infracción	Criterio de Aplicación
7.7	No presentar al PROPIETARIO los Inventarios exigidos de acuerdo a lo dispuesto en el Contrato.	Cada vez
8.2 I)	No brindar al Supervisor de Obras y/o al Supervisor del Contrato las facilidades de información y de acceso, conforme a lo establecido en el Contrato y Anexos que lo integran.	Cada vez

Tabla N° 5: Penalidad equivalente al 5% del DUP

Cláusula Contrato	Descripción de la infracción	Criterio de Aplicación
14.5	Rechazo de Obras	Cada vez
16.11	Obstruir las labores del Supervisor del Contrato no dándole libre acceso al Centro Comercial	Cada vez
22.5	No presentar anualmente una relación de las pólizas de seguro.	Cada vez



Tabla N° 6: Penalidad equivalente al 2% del DUP

Cláusula Contrato	Descripción de la infracción	Criterio de Aplicación
13.2	No proporcionar al Supervisor de Obras los estudios, planos y demás documentos utilizados para la realización del Proyecto Definitivo obstaculizando sus labores de fiscalización.	Cada vez
13.2	No dar facilidades al Supervisor de Obra a fin de que pueda realizar las labores de fiscalización que le compete	Cada vez
13.5	No mantener el Libro de Obra conforme a lo establecido en la Cláusula Décimo tercera	Cada vez
13.7	No permitir el acceso al Libro de Obras al PROPIETARIO y/o Supervisor de Obras.	Cada vez
16.2f)	No permitir al PROPIETARIO, al Supervisor de Obras y/o Supervisor del Contrato la inspección periódica del Inmueble y sus instalaciones	Cada Vez
16.3	No desarrollar sus actividades conforme al Reglamento del Centro Comercial y al Proyecto Definitivo.	Cada Vez

Tabla N° 7: Penalidad equivalente al 1% del DUP

Cláusula Contrato	Descripción de la infracción	Criterio de Aplicación
16.9	No habilitar una oficina al Supervisor del Contrato	Cada vez

Tabla N° 8: Penalidad equivalente al 20 por mil del DUP al día

Cláusula Contrato	Descripción de la infracción	Criterio de Aplicación
22.2.2	No celebrar los correspondientes contratos de seguros una vez aprobadas las propuestas de pólizas de seguros.	Cada día de atraso
27.3	No devolver el INMUEBLE según lo estipulado en el Numeral 27.1.	Cada día de atraso

Tabla N° 9: Penalidad equivalente al 10 por mil del DUP al día

Cláusula Contrato	Descripción de la infracción	Criterio de Aplicación
17.10	No proporcionar al PROPIETARIO los informes señalados en este Numeral.	Cada día de atraso
17.13	No presentar al Supervisor del Contrato una liquidación mensual de los ingresos devengados para su aprobación.	Cada día de atraso

Tabla N° 10: Penalidad equivalente al 5 por mil del DUP al día

Cláusula Contrato	Descripción de la infracción	Criterio de Aplicación
14.6	Vencimiento de plazo de subsanación fijado conforme al Numeral 14.4. sin que las Obras hayan sido aceptadas por causas imputables al USUFRUCTUARIO.	Cada día hasta su aceptación
14.6	Vencimiento de plazo de subsanación fijado conforme al Numeral 14.5. sin que las Obras hayan sido aceptadas por causas imputables al USUFRUCTUARIO.	Cada día hasta su aceptación
15.1	No acreditar que cuenta con los fondos necesarios para el cumplimiento del Cronograma valorizado de Ejecución de Obras dentro del plazo previsto en el Contrato.	Cada día hasta su acreditación
17.9	No proporcionar al PROPIETARIO informes mensuales relativos a la explotación del Centro Comercial	Cada día de atraso
18.6	No presentar la documentación adicional que se le solicite para corroborar la exactitud de las liquidaciones dentro del plazo establecido.	Cada día de atraso

Tabla N° 11: Penalidad equivalente al 3 por mil del DUP al día

Cláusula Contrato	Descripción de la infracción	Criterio de Aplicación
10.1	Atraso en la presentación del Proyecto Definitivo	Cada día de atraso
11.6	Incumplimiento del Cronograma valorizado de Ejecución de Obras por razones imputables al	Cada día de





	USUFRUCTUARIO no habiendo solicitado ampliación de plazo. La penalidad será calculada desde la fecha en que se produjo el incumplimiento del Cronograma valorizado de Ejecución de Obras hasta la fecha en que se culminen las obras.	atraso
12.1	Incumplimiento al Cronograma valorizado de Ejecución de Obras por razones imputables al USUFRUCTUARIO habiendo solicitado ampliación de plazo. La penalidad será calculada desde la fecha en que se produjo el incumplimiento del Cronograma valorizado de Ejecución de Obras hasta la fecha en que se culminen las obras.	Cada día de atraso

Tabla N° 12: Penalidad equivalente al 1 por mil del DUP al día

Cláusula Contrato	Descripción de la infracción	Criterio de Aplicación
13.4	No subsanar las observaciones efectuadas por el Supervisor de Obras.	Cada día hasta su subsanación
13.5	No abrir el Libro de Obra conforme a lo establecido en la Cláusula Décimo tercera.	Cada día de atraso hasta su apertura
16.8	No subsanar dentro del plazo previsto en el Contrato los defectos en la Conservación del Centro Comercial.	Cada día de atraso hasta su subsanación

ANEXO A

**TESTIMONIO DE ESCRITURA PÚBLICA DE CONSTITUCIÓN SOCIAL Y
ESTATUTO DEL USUFRUCTUARIO**



ANEXO B

**COPIA CERTIFICADA DE LOS DOCUMENTOS DONDE CONSTA LA
APROBACION DEL CONTRATO POR PARTE DE LOS ORGANOS DEL
USUFRUCTUARIO**

