

Señor Notario:

Sírvase extender en su Registro de Escrituras Públicas una en la que conste el **CONTRATO DE CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE USUFRUCTO** (el "Contrato"), que celebran de una parte:

- ❖ **PRIMAVERA SQUARE S.A.C.** con RUC. N° 20613116240, con domicilio para estos efectos en Avenida Polo No. 759, Interior No. 407, Urbanización El Derby, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, representada por su Gerente General, el señor Fadel Hamideh Hamideh, con D.N.I. N° 07927456, según poderes inscritos en la partida registral N° 15733595 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, a quien en adelante se le denomina como "**EL PROPIETARIO**"; y de la otra parte,
- ❖ **CENCOSUD RETAIL PERU S.A.**, con R.U.C. N° 20109072177, con domicilio en Calle Augusto Angulo N° 130, Urbanización San Antonio, Distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima, debidamente representada por sus apoderados, el José Luis Orbegoso Moncloa, identificado con DNI 09751244, y Ornella María Lombardi Bacigalupo, identificada con DNI 10266729, ambos con facultades inscritas en la partida N° 02015935 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, a quien en adelante se le denomina como "**EL OPERADOR**";

En adelante, EL PROPIETARIO y EL OPERADOR serán denominados indistintamente como "Parte" o "Partes".

El Contrato es celebrado conforme a los términos y condiciones siguientes:

ANTECEDENTES

- A. EL PROPIETARIO cuenta con facultades suficientes para disponer y gravar el sobre y bajo suelo del inmueble ubicado en Avenida Prolongación Primavera, Urbanización Aldebarán, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, que cuenta con un área de registral de 10,484.15 m² y cuyos linderos y medidas perimétricas corren inscritos en la partida registral N° 44508451 del Registro de Predios de Lima ("Inmueble"), en virtud del Contrato de Constitución de Derecho de Superficie celebrado con fecha 09 de septiembre de 2024, el cual se encuentra pendiente de formalización e inscripción en la partida registral del Inmueble.
- B. Sobre el Inmueble, EL PROPIETARIO viene ejecutando la construcción de un proyecto comercial (en adelante, el "PROYECTO COMERCIAL"), el mismo que se detalla en el "Anexo A – Plano de Ubicación y Distribución del PROYECTO COMERCIAL", que forma parte integrante del presente Contrato.
- C. Que, el referido PROYECTO COMERCIAL contempla, entre otros, la construcción de un local destinado a Supermercado, con tres (03) nivel y un área techada y ocupada total de aproximadamente 6,492 m², cuya distribución será de 4,135 m² de Sala de Ventas (área comercial), 1,466.20 m² de zona de Trastienda y un área de 890.64 m² de área de Patio de Camiones techada (toda referencia a las áreas y espacios antes señalados, será denominado como el "Local Comercial"), el cual tendrá las características que se señalan en el "Anexo B - Planos y Memoria Descriptiva del Local Comercial" y "Anexo C – Características de la Obra Gruesa", que forma parte integrante del presente Contrato.
- D. Adicionalmente, el PROYECTO COMERCIAL contará con un área adicional para cubrir la necesidad de uso del Local Comercial, tales como, cuarto de máquinas, área de coches, patio de espera de camiones, y área de equipos (en adelante Área Adicional al Local Comercial), cuya ubicación y área superficial se detalla en el Anexo B antes indicado.
- E. EL OPERADOR es una sociedad anónima constituida en el Perú, cuyo principal objeto es, entre otros, la venta de productos mediante la administración de locales comerciales propios del giro retail, en especial los dedicados a la modalidad de minimercados, supermercados e hipermercados en el territorio nacional.

PRIMERA: DECLARACIONES Y GARANTÍAS DE LAS PARTES

- 1.1. Cada Parte declara y garantiza a la otra Parte que lo siguiente es veraz y correcto, a la fecha de suscripción del presente Contrato:



- a) Es una sociedad debidamente constituida y existente bajo las leyes de la República del Perú, y se encuentra plenamente facultada para realizar sus actividades económicas y comerciales, así como para obligarse en los términos del presente Contrato.
- b) Cuenta con la capacidad de goce y de ejercicio requeridas para celebrar el presente Contrato, ser parte del mismo y para cumplir las obligaciones derivadas del Contrato.
- c) Celebra el presente Contrato con plena libertad, sin mediar ningún vicio de la voluntad, confirmando desde ya que todos los acuerdos aquí tomados son de obligatorio cumplimiento para dicha Parte.
- d) Las personas que suscriben el presente Contrato, en su representación, cuentan con facultades suficientes para celebrarlo y vincularla en los términos y condiciones establecidos en este Contrato.
- e) No ha incurrido en causal de disolución, liquidación ni se encuentra sujeta a algún procedimiento para dicho efecto, ni se ha iniciado o presentado o existe amenaza de que se presente alguna demanda o se inicie algún procedimiento de disolución, liquidación, quiebra o proceso concursal en su contra, de ninguna índole. Asimismo, no se encuentra inmersa en ningún proceso de fusión, escisión, reorganización simple, transformación y/o cualquier otro proceso de reorganización societaria.
- f) No ha solicitado el inicio de ningún proceso de reestructuración, procedimiento concursal en su contra, ni se encuentra incurso en procedimientos de liquidación, quiebra u otro procedimiento de cesación de pagos bajo la legislación aplicable.
- g) Ha adoptado los acuerdos corporativos necesarios para la celebración del Contrato y sus representantes se encuentran plenamente autorizados para celebrar el mismo.
- h) Ha obtenido las autorizaciones necesarias para su celebración.
- i) No tiene impedimento para la celebración del presente Contrato.
- j) Al celebrar el presente Contrato y darle cumplimiento no viola, infringe, incumple ni violará, infringirá o incumplirá ningún otro acuerdo, contrato u obligación.

1.2. EL PROPIETARIO otorga las siguientes declaraciones y garantías en favor del OPERADOR, a la fecha de suscripción del presente Contrato:

- a) Ofrece al OPERADOR el Local Comercial en usufructo como iniciativa propia, conociendo y aceptando previamente que el OPERADOR es una sociedad constituida con arreglo a las leyes de la República del Perú.
- b) El Inmueble no cuenta con cargas y gravámenes que afecten la ejecución del Contrato o los derechos del OPERADOR bajo el mismo.
- c) La ejecución de las obras que ejecutará el PROPIETARIO contará con todas las autorizaciones, licencias y permisos administrativos necesarios para llevar adelante las edificaciones del Local Comercial, siendo de su exclusiva responsabilidad la obtención oportuna y diligente de dichos actos administrativos.
- d) EL PROPIETARIO declara que el terreno sobre el cual operará el Local Comercial cuenta con zonificación y uso de suelo compatible, otorgado por la autoridad municipal correspondiente, para el funcionamiento y realización de las actividades comerciales de EL OPERADOR de acuerdo al presente Contrato.

Tomando en consideración lo expuesto en los numerales que anteceden y dejándose expresa constancia que lo señalado en dichos numerales constituye requisitos y razones esenciales conjuntas para la celebración del presente Contrato, EL OPERADOR ha accedido a tomar en derecho de usufructo del Local Comercial que será otorgado por EL PROPIETARIO para, una vez recibida, implementarla, equiparla y operar en ella el "Negocio" (según dicho término se define más adelante).

SEGUNDA: OBJETO

Constitución del Derecho de Usufructo:

2.1. Por medio del presente Contrato, EL PROPIETARIO constituye a favor de EL OPERADOR un derecho



real de usufructo sobre el Local Comercial (el "Derecho de Usufructo"), el cual está constituido por una edificación que será entregada en "Obra Gruesa" (según este término se encuentra definido en la Cláusula Quinta más adelante), quedando EL OPERADOR facultado para implementarla, habilitarla y equiparla para, posteriormente, operar y explotar el Local Comercial como Mini Mercado y/o Supermercado (lo que incluye formatos mixtos de operación y venta comercial mayorista y minorista), entre otros formatos propios del giro retail, así como las actividades anexas, conexas y complementarias a dicho giro económico de acuerdo a su experiencia en las operaciones de los diversos establecimientos comerciales que opera en la ciudad de Lima y provincias de la República del Perú (el "Negocio").

Se precisa que, para la realización de actividades distintas al Negocio, EL OPERADOR deberá contar previamente con la aprobación escrita de EL PROPIETARIO.

- 2.2. El Derecho de Usufructo materia del presente Contrato otorgará a EL OPERADOR las facultades de: (i) poseer de manera pacífica y continua el Local Comercial; (ii) explotar comercialmente el Local Comercial; y, (iii) ejercer los demás derechos y atribuciones que le otorgue la ley y el presente Contrato en su condición de usufructuaria.

El Derecho de Usufructo materia del presente Contrato no otorga a EL OPERADOR ningún derecho sobre la tierra, entendida como suelo y subsuelo, respecto del perímetro donde se encuentra o encontrará el Local Comercial, sino sólo sobre el sobresuelo que incluye la Obra Gruesa, sin perjuicio de lo dispuesto en el Numeral 2.5 siguiente.

- 2.3. Por su parte, EL PROPIETARIO se obliga a adoptar todas las medidas necesarias para que: (i) no se interfiera con la visibilidad del Local Comercial, de su fachada, de los anuncios, elementos institucionales o publicitarios del OPERADOR, ni con sus ventanas o vanos, para lo cual las partes definirán un área denominada como "línea amarilla", área que se encuentra delimitada en el Anexo E; y, (ii) no se interfiera con el acceso al Local Comercial desde las vías de ingreso del PROYECTO COMERCIAL o desde el resto del mismo.

EL PROPIETARIO no será responsable por aquellas interferencias o limitaciones que se deriven de la actuación de terceros no vinculados a EL PROPIETARIO en los exteriores del PROYECTO COMERCIAL; sin embargo, deberá realizar esfuerzos comercialmente razonables para corregir estas interferencias en el más breve plazo evitando que afecten el funcionamiento u operación del PROYECTO COMERCIAL o sus locales comerciales. Asimismo, EL PROPIETARIO tampoco responderá por la actuación de las autoridades competentes, o cuando EL PROPIETARIO deba actuar en cumplimiento de las disposiciones u órdenes de las autoridades competentes, obligándose a comunicar oportunamente al OPERADOR.

- 2.4. El Local Comercial se distinguirá con el nombre comercial de "WONG". EL OPERADOR podrá cambiar el nombre comercial anterior, siempre y cuando dicha modificación sea por acuerdo de las Partes.

A efectos de variar el nombre comercial, EL OPERADOR deberá remitir a EL PROPIETARIO su solicitud de variación de nombre comercial. EL PROPIETARIO contará con ciento ochenta (180) días calendario para evaluar dicha solicitud, la cual será resuelta a su discrecionalidad. En caso que no se pronunciará en el plazo antes indicado, se entenderá que EL PROPIETARIO ha rechazado la solicitud de EL OPERADOR.

Cesión en uso de espacio:

- 2.5. De conformidad con el literal D) de los Antecedentes, EL PROPIETARIO adicionalmente cede de manera gratuita un área superficial total de aproximadamente 148.09 m² al OPERADOR, para el uso correspondiente a cuarto de máquinas, y área de equipos, cuya ubicación se detalla en el Anexo A2 antes indicado.

Cesión de espacios del Local Comercial por parte del Operador a terceros:



- 2.6. Sin perjuicio de lo antes expuesto, se establece que EL OPERADOR podrá -sin autorización previa de EL PROPIETARIO- subarrendar, dar en concesión, y en general ceder en uso a terceros hasta un máximo de veinte por ciento (20%) del área de la sala de venta del Local Comercial que debe ser desarrollado en unidades independientes de hasta 50 m2 por unidad (en adelante las "Unidades Independientes"). En línea con lo anterior, EL OPERADOR o sus subarrendatarios o cesionarios, en general, no podrán "acumular" dichas Unidades Independientes, debiendo respetarse y cumplirse el área máxima permitida por negocio mencionada anteriormente.
- 2.7. Adicionalmente, se establece que EL OPERADOR podrá subarrendar, dar en concesión, y en general ceder en uso espacios en la sala de ventas del Local Comercial para el desarrollo de los negocios asociados a EL OPERADOR en el territorio del Perú realizados por empresas de su Grupo Económico, tales como las operaciones de la Caja Rural de Ahorro y Crédito CAT Perú S.A. (operadora de la Tarjeta Cencosud), Seguros, Bonus, entre otros, siempre que sus actividades sean distintas al Negocio. Si el pago de dichos productos o dichos servicios se realizan a través de las cajas de venta de EL OPERADOR, estas formarán parte dentro del cálculo de la Renta Mensual. Para mayor claridad, esta disposición no será aplicable para la venta de cualquier producto financiero y solamente hace referencia a los productos o servicios de las Unidades Independientes si pasan por las cajas de venta de EL OPERADOR.

Las Partes aclaran que las cesiones en uso de espacio a negocios asociados serán contabilizadas dentro del veinte por ciento (20%) del área total del Local Comercial descrito en el Numeral 2.6.

- 2.8. Los contratos que EL OPERADOR celebre, sea con terceros o negocios asociados, conforme a lo antes indicado, tales contratos concluirán de manera simultánea al vencimiento del plazo del presente Contrato o en caso éste quede resuelto por cualquier causa.

En este sentido, EL OPERADOR deberá incorporar en los contratos que celebre con los terceros señalados en los numerales anteriores, así como con los negocios asociados operados por empresas comercialmente relacionadas, una cláusula que asegure el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente Contrato que forman parte integrante del presente Contrato.

- 2.9. Las cesiones en uso, arrendamientos o usufructos a terceros que no se encuentren en los supuestos antes señalados, no podrán efectuarse salvo que se cuente con la autorización previa y por escrito de EL PROPIETARIO.

TERCERA: PLAZO

- 3.1. El Contrato tendrá un plazo de treinta (30) años, forzoso para EL PROPIETARIO, calculados desde el vencimiento del "Periodo de Acondicionamiento" (término que se define en la Cláusula Quinta) o inicio de operaciones del Local Comercial, lo que ocurra primero.
- 3.2. Las Partes acuerdan que el plazo anterior de treinta (30) años será forzoso para EL PROPIETARIO, sin perjuicio del derecho a resolución en los supuestos contemplados en el presente Contrato. En ese sentido, en caso de que ocurra un supuesto de resolución establecido en el Contrato, EL PROPIETARIO podrá resolver el Contrato sin penalidad o pago de monto alguno a favor de EL OPERADOR.

Asimismo, las Partes acuerdan que EL OPERADOR se encontrará sujeto a un plazo forzoso de diez (10) años contado a partir del vencimiento del Periodo de Acondicionamiento (término que se define en la Cláusula Quinta) o inicio de operaciones del Local Comercial, lo que ocurra primero (el "Plazo Forzoso del Operador"). Concluido dicho periodo forzoso para EL OPERADOR, este último podrá terminar el presente Contrato conforme a lo establecido en el Numeral 14.6 siguiente.

- 3.3. **[Espacio dejado intencionalmente en blanco].**



Terminación anticipada por falta de títulos habilitantes para construir el PROYECTO COMERCIAL

- 3.4. Las partes podrán terminar anticipadamente el presente Contrato si en un plazo de veinticuatro (24) meses computados desde la celebración del presente Contrato, EL PROPIETARIO no hubiese obtenido los permisos, licencias, autorizaciones y demás títulos habilitantes que resulten necesarios para el desarrollo y construcción del PROYECTO COMERCIAL, lo cual incluye para estos efectos a aquellos títulos habilitantes que resultan necesarios para la construcción del Local Comercial; siempre y cuando, la no obtención de los referidos títulos habilitantes sea consecuencia de: (i) la verificación de una Causa No Imputable a EL PROPIETARIO, conforme a lo dispuesto en la Cláusula Décimo Quinta; o, (ii) si EL PROPIETARIO hubiese realizado las gestiones administrativas cumpliendo cabalmente con la normativa vigente para la obtención de los títulos habilitantes, y las autoridades competentes denegaran injustificadamente su emisión, demoraran en su tramitación u otorgamiento, o las autoridades competentes establecieran requisitos, condiciones o restricciones para el desarrollo y construcción del PROYECTO COMERCIAL que no estuviesen previstos en la fecha de celebración del presente Contrato.

A efectos de ejercer el derecho de terminación aquí previsto, la parte interesada en ejecutar la terminación deberá enviar una comunicación escrita dirigida a su contraparte informando su intención de ejercer el presente derecho. En caso la facultad sea ejercida por EL PROPIETARIO deberá adjuntar la documentación que acredite la debida diligencia y buena fe en la gestión de los títulos habilitantes, en cuyo caso la terminación del Contrato será efectiva desde la recepción de dicha comunicación por EL OPERADOR. El ejercicio del presente derecho de terminación anticipada por cualquiera de las partes no genera derecho a recibir compensación, resarcimiento, indemnización o suma dineraria alguna en favor de la otra Parte.

Derecho de Preferencia

- 3.5. Al vencimiento del plazo de treinta (30) años, EL OPERADOR contará con un derecho de preferencia (el "Derecho de Preferencia") para celebrar un nuevo contrato de usufructo, arrendamiento o cualquier otro en virtud del cual adquiera el uso del Local Comercial, por un plazo similar según las nuevas condiciones comerciales que pacten ambas partes (el "Nuevo Contrato").
- 3.6. Para efectos que EL OPERADOR ejerza su Derecho de Preferencia para la celebración de un Nuevo Contrato, ambas partes acuerdan seguir el siguiente procedimiento:
- (i) EL OPERADOR deberá remitir a EL PROPIETARIO una comunicación escrita con una anticipación no menor a un (01) año calendario a la fecha de finalización del Contrato conteniendo su intención de ejercer el Derecho de Preferencia, así como los términos de su propuesta económica para la suscripción del Nuevo Contrato (la "Oferta de Renovación").
 - (ii) En caso EL OPERADOR no remita la Oferta de Renovación en el plazo señalado en el inciso "(i)" anterior, se entenderá que EL OPERADOR ha decidido no ejercer su Derecho de Preferencia y EL PROPIETARIO podrá dar en usufructo, arrendamiento u otro derecho de uso sobre el Local Comercial a cualquier tercero, o en general, disponer libremente del mismo, sin ningún tipo de limitación.
 - (iii) En caso EL OPERADOR remita la Oferta de Renovación en el plazo señalado en el inciso "(i)" anterior, EL PROPIETARIO tendrá un plazo de treinta (30) días a partir de la fecha de su recepción para comunicar por escrito su aceptación o rechazo a la misma. En caso EL PROPIETARIO no realice dicha comunicación o no expresase nada dentro del plazo antes señalado, se entenderá como rechazada la Oferta de Renovación efectuada por EL OPERADOR, siendo de aplicación lo dispuesto en el Numeral 3.7 siguiente.
 - (iv) En caso EL PROPIETARIO aceptase la Oferta de Renovación, las Partes celebrarán el Nuevo Contrato dentro de los ciento veinte (120) días calendarios siguientes a la comunicación de aceptación de la Oferta de Renovación. En caso las Partes no celebren el Nuevo Contrato dentro



del plazo antes indicado, por causas imputables a EL OPERADOR o debido a que las partes no se pongan de acuerdo respecto a los términos del Nuevo Contrato (salvo por la propuesta económica), EL PROPIETARIO quedará liberado del Derecho de Preferencia y podrá dar en usufructo, arrendamiento u otro derecho de uso sobre el Local Comercial a cualquier tercero, o en general, disponer libremente del mismo, sin ningún tipo de limitación.

- 3.7. En caso EL PROPIETARIO rechace la Oferta de Renovación, este quedará liberado para proceder a dar en usufructo, arrendamiento u otro derecho de uso sobre el Local Comercial a cualquier tercero.

Las Partes acuerdan que los términos y condiciones del contrato celebrado por EL PROPIETARIO con el tercero no podrán establecer una renta mensual menos favorable para EL PROPIETARIO que aquella propuesta por EL OPERADOR en su Oferta de Renovación. La presente limitación tendrá vigencia desde el rechazo de la Oferta de Renovación por parte de EL PROPIETARIO hasta por veinticuatro (24) meses posteriores a la fecha de rechazo de la Oferta de Renovación.

Del PROYECTO COMERCIAL

- 3.8. Las Partes reconocen y dejan constancia que el desarrollo, construcción e implementación del PROYECTO COMERCIAL es en beneficio y riesgo exclusivo de EL PROPIETARIO, por lo que este último podrá determinar y modificar, discrecionalmente, el cronograma de obra, el alcance, las características y las etapas en que se desarrolle el PROYECTO COMERCIAL; siempre y cuando, (i) no se modifique el plazo de entrega del Local Comercial y las características según lo establecido en los Anexos B y C del presente Contrato; y, (ii) no se afecten las áreas comunes del PROYECTO COMERCIAL de las cuales depende y/o asociadas al funcionamiento del Local Comercial, según lo establecido en los Anexos B y C, así como los demás derechos de EL OPERADOR bajo el presente Contrato.
- 3.9. En línea con lo anterior, las Partes reconocen y dejan constancia que EL PROPIETARIO goza de plena libertad y discrecionalidad para elegir la estructura, el mecanismo o el medio de financiamiento para el desarrollo y construcción del PROYECTO COMERCIAL. EL PROPIETARIO podrá seleccionar libremente la figura contractual o jurídica en general que considere más conveniente para obtener dicho financiamiento, así como la entidad financiera, terceros, o cualquier otro medio con el cual financiarse o asociarse para la realización del PROYECTO COMERCIAL. Sin perjuicio de lo anterior, las Partes acuerdan que, como única restricción, EL PROPIETARIO no podrá financiarse directamente con una empresa dedicada al desarrollo de centros comerciales o supermercados, que compita directamente con EL OPERADOR o establecer condiciones que afecten los derechos de EL OPERADOR durante la vigencia del Contrato.

CUARTA: ENTREGA DEL LOCAL COMERCIAL

- 4.1. Las Partes acuerdan que el Local Comercial será entregado por EL PROPIETARIO en "Obra Gruesa", entendiéndose como tal a lo siguiente: edificación conformada por estructuras de concreto y/o metálicas, cerramientos verticales, coberturas y losas (sin incluir acabados) completamente cerrada, impermeabilizada y hermetizada incluyendo puertas enrollables, puertas de acceso y de evacuación, conforme a los detalles que se especifican en el Anexo C, que forma parte integrante del presente Contrato, a más tardar dentro los dieciocho (18) meses contados a partir de la obtención de la Licencia de Obra para el desarrollo y construcción del PROYECTO COMERCIAL (el "Plazo de Entrega"). A tales efectos, el PROPIETARIO deberá comunicar la obtención de la mencionada licencia dentro de los tres días hábiles siguientes a su obtención. Sin perjuicio de lo anterior, EL PROPIETARIO contará con un periodo de gracia de sesenta (60) días calendario adicionales para entregar la Obra Gruesa si así lo comunicase por escrito a EL OPERADOR antes de que concluya el Plazo de Entrega original. En caso EL PROPIETARIO remita dicha comunicación escrita, el Plazo de Entrega se entenderá automáticamente ampliado en el plazo antes indicado.

En caso venza el Plazo de Entrega y no se hubiese entregado el Local Comercial (de acuerdo con los



Anexos B y C), por causas que le fuesen atribuibles a EL PROPIETARIO, entonces este último deberá pagar, por concepto de penalidad, a EL OPERADOR la suma equivalente a 1/30 (un treintavo) de la Renta Mínima Mensual pactada al inicio de la operación, y por cada día de retraso contados a partir del vencimiento del Plazo de Entrega del Local Comercial; la cual se devengará de manera automática y sin necesidad de intimación previa a EL PROPIETARIO.

Sin perjuicio de lo anterior, el EL PROPIETARIO informará a EL OPERADOR la fecha de entrega del Local Comercial, con al menos 60 días calendario de anticipación. Las Partes deberán suscribir el "Acta de Entrega del Local Comercial" correspondiente en la fecha de entrega del Local Comercial (el "Acta de Entrega").

- 4.2. En la fecha de entrega de la Obra Gruesa, EL PROPIETARIO además deberá acreditar lo siguiente: (i) que el Local Comercial se encuentra construido al 100%; y, (ii) que el Local Comercial es apto para que EL OPERADOR pueda iniciar sin inconvenientes la implementación y acondicionamiento del Local Comercial. Para tales efectos, se entenderá que EL PROPIETARIO ha cumplido con las condiciones "(i)" y "(ii)" anteriores, siempre que hubiese entregado la Obra Gruesa, según lo establecido en el Anexo C. En caso de no cumplirse con lo establecido en el presente numeral, se considerará por no entregada la Obra Gruesa, por lo que se deberá aplicar lo establecido en el numeral 4.1.
- 4.3. Adicionalmente, EL PROPIETARIO deberá dotar a EL OPERADOR de todas las acometidas en su perímetro de superficie, entendiéndose a éstas como: acometida de agua para consumo doméstico, buzón de desagüe (alcantarillado), acometidas de la red de agua contraincendios (ACI), detección y alarma y agua fría para aire acondicionado (en caso el PROYECTO COMERCIAL cuente con sistema centralizado), acometida eléctrica en baja tensión y acometida de energía de emergencia así como acometidas a nivel de ductería para los sistemas de voz y datos. Entiéndase que todos los suministros de servicios deberán considerar las respectivas válvulas y medidores de registros por consumo, así como las presiones y caudales requeridos por EL OPERADOR acorde a las especificaciones detalladas en el Anexo C. La ubicación de todas las acometidas será coordinada según facilidades técnicas del PROYECTO COMERCIAL y emplazamiento de áreas técnicas de la tienda del OPERADOR. Respecto a equipos para sistemas como aire acondicionado, equipos de frío alimentario, extracción e inyección y otros, EL PROYECTO COMERCIAL deberá dotar del área física y accesos para mantenimiento de dichos equipos dentro de distancias y parámetros técnicos permitidos incluyendo el diseño de estas áreas a las sobre cargas estructurales aplicables.

Sin perjuicio a lo mencionado, y en momento previo al inicio de operaciones del Local Comercial, el PROYECTO COMERCIAL deberá contar con todas y cada una de las áreas comunes que resulten necesarias para la obtención de los permisos y autorizaciones municipales requeridas para su funcionamiento (Patio de maniobras, estacionamiento, ascensores, escalera y cualquier otra que pueda ser requerida). Las Partes reconocen que este es un requisito esencial para que el OPERADOR pueda gestionar sus licencias y, en consecuencia, iniciar sus Operaciones.

- 4.4. Las Partes acuerdan que el Local Comercial podrá tener una variación de hasta el 5% respecto al metraje establecido en el inciso "C" de la Cláusula de "Antecedentes". En caso de que la variación supere dicho porcentaje, las Partes de buena fe, podrán acordar: (i) La variación de la Renta Mínima Mensual la cual deberá quedar formalizada mediante una adenda a este Contrato; (ii) continuar con el Contrato sin que dicho incremento ocasione la variación de la Renta Mínima Mensual, o (iii) dicha área retorne a posesión de EL PROPIETARIO.

Las Partes se reunirán con treinta (30) días calendario de anticipación a la entrega del Local Comercial con el fin de verificar las condiciones de entrega del mismo y, de ser el caso, verificar el área final del Local Comercial.

QUINTA: ACONDICIONAMIENTO DEL LOCAL COMERCIAL

- 5.1. Una vez entregado el Local Comercial conforme a lo indicado en la Cláusula Cuarta precedente, EL



OPERADOR contará con un plazo de ciento veinte (120) días calendarios contados desde la suscripción del Acta de Entrega para realizar, por su propia cuenta y costo, aquellas mejoras, acabados, implementaciones y equipamientos que resulten necesarios para operar su Negocio, incluyendo pero sin limitarse a ello, al equipamiento, servicios y mobiliario del Local Comercial, de forma tal que se encuentre en condiciones iniciar sus operaciones y atender a los usuarios y visitantes del Local Comercial, siendo este plazo denominado como "Periodo de Acondicionamiento". Sin perjuicio de lo anterior, EL OPERADOR contará con un periodo de gracia de sesenta (60) días calendario adicionales para el Periodo de Acondicionamiento del Local Comercial si así lo comunicase por escrito al EL PROPIETARIO antes de que concluya el Plazo de Entrega original (120 días calendario). En caso EL OPERADOR remita dicha comunicación escrita el Plazo de Entrega se entenderá automáticamente ampliado en el plazo antes indicado.

- 5.2. En caso venza el Periodo de Acondicionamiento y EL OPERADOR no hubiese concluido con el acondicionamiento del Local Comercial y consecuentemente no hubiese iniciado sus operaciones, por causas atribuibles al EL OPERADOR, éste deberá pagar, por concepto de penalidad, a EL PROPIETARIO la suma equivalente a 1/30 (un treintavo) de la Renta Mínima Mensual por cada día de retraso en el inicio de operaciones del Local Comercial; la cual se devengará de manera automática y sin necesidad de intimación previa a EL OPERADOR. La penalidad antes mencionada no se devengará en el supuesto en que el retraso en la conclusión del acondicionamiento del Local Comercial se deba únicamente a causas imputables a EL PROPIETARIO.

Sin perjuicio de lo anterior, en el supuesto en que EL OPERADOR no hubiese iniciado operaciones en el plazo máximo de 24 meses desde la entrega del Local Comercial por parte del PROPIETARIO (siempre que dicha demora resulte atribuible al OPERADOR), entonces el PROPIETARIO podrá resolver el presente Contrato mediante una comunicación escrita dirigida al OPERADOR. El ejercicio de tal derecho de terminación anticipada por parte de EL PROPIETARIO no otorga derecho a compensación, resarcimiento, indemnización o pago de suma alguna en favor del OPERADOR.

- 5.3. Las Partes dejan expresa constancia que el diseño interior del Local Comercial será definido por EL OPERADOR de acuerdo con el estándar más alto y moderno de los centros comerciales que este opere a la fecha de suscripción del Contrato.
- 5.4. Además del área asignada para la construcción de la Obra Gruesa del Local Comercial, EL OPERADOR podrá disponer provisionalmente y como máximo hasta la culminación del Periodo de Acondicionamiento y sin costo para EL OPERADOR, de un área de quinientos metros cuadrados (500 m²) aproximadamente, cuya ubicación se detalla en el Anexo C – Ubicación del Campamento de Obra, para ser usada exclusivamente como campamento de obra para el acondicionamiento del Local Comercial. Esta área deberá ser devuelta como máximo a los quince (15) días posteriores al inicio de operaciones del Local Comercial o a la culminación del Periodo de Acondicionamiento, lo que ocurra primero. El uso del área no estará sujeto a costo alguno. No obstante, si EL OPERADOR no cumpliera con la oportuna devolución de dicha área, deberá pagarle a EL PROPIETARIO la siguiente penalidad:

- a) Por los primeros 60 días calendario desde el vencimiento del plazo de devolución, se aplicará una penalidad mensual de S/5,000 o su equivalente por los días de retraso efectivos.
- b) A partir del día 61 desde el vencimiento del plazo de devolución hasta la efectiva devolución del área cedida, se aplicará una penalidad diaria equivalente a 1/30 de la Renta Mínima Mensual.

Los pagos antes mencionados procederán sin perjuicio del derecho de EL PROPIETARIO para procurar la desocupación del área previamente cedida.

SEXTA: RENTA MENSUAL

- 6.1. A partir del vencimiento del "Periodo de Acondicionamiento" (término que se define en la Cláusula Quinta) o inicio de operaciones del Local Comercial, lo que ocurra primero, (en adelante, el "Inicio del Pago"), EL



OPERADOR queda obligado al pago de una renta mensual equivalente a la cantidad resultante mayor luego de comparar los conceptos siguientes (la "Renta Mensual"):

- a) Renta Mínima Mensual: EL OPERADOR pagará una contraprestación equivalente S/ 49.28 (Cuarenta y nueve con 28/100 Soles), por metro cuadrado del Local Comercial, es decir, S/ 319,938.58 (trescientos diecinueve mil novecientos treinta y ocho con 58/100 Soles), más el Impuesto General a las Ventas (I.G.V.) que grava la operación.

Área del Local Comercial

Inmueble	Área Superficial (m ²)	Contraprestación Mínima Mensual (S//. / m ²)
Tienda	4,135.42	203,793.50
Trastienda	1,466.20	72,254.34
Pato de Camiones	890.64	43,890.74
Total	6,492.26	319,938.58

A partir del mes trece (13) del Inicio del Pago de la Contraprestación Mensual, la Renta Mínima Mensual será ajustada anualmente en base a la tasa de variación porcentual del Índice de Precios al Consumidor Urbano de Lima Metropolitana (IPC), calculado durante los doce (12) meses vencidos anteriores, sobre la base de la publicación del Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI), o de la entidad que la reemplace y que tenga competencia para su determinación y publicación en la República del Perú. En este punto, se deja constancia que la información relativa al IPC se encuentra actualmente disponible en la dirección electrónica siguiente: <http://www.inei.gob.pe>

Para ello, el ajuste será igual a:

$$\text{Ajuste \%} = \frac{IPC^t}{IPC^{t-1}} - 1$$

Donde:

IPCT= Índice de Precios del Consumidor publicado por el Instituto Nacional de Estadística e Informática del Perú, correspondiente al mes del año en curso. (En caso de que no se publique el índice correspondiente, se tomará el del último mes publicado y de ser necesario, a beneficio del PROPIETARIO será regularizado con el mes que corresponde).

IPCT-1= El mismo índice correspondiente al mismo mes del año anterior.

- b) Renta Variable Mensual: Ascendente al 2.00% (dos por ciento) de las "Ventas Netas" mensuales de EL OPERADOR provenientes de la operación del Local Comercial más el 10.00% (diez por ciento) de los "Ingresos Netos", cuyas definiciones se encuentran contenidas en el numeral siguiente. A dicho importe deberá agregarse el Impuesto General a las Ventas que corresponda.

6.2. Para los efectos de lo establecido en el numeral precedente, se entenderá por "Ventas Netas" como el importe percibido por EL OPERADOR por todos los productos, bienes o mercancías vendidas, así como los ingresos resultantes de las ventas realizadas por cualquier persona con su autorización, en el Local Comercial, cualquiera que sea el lugar de ejecución y especialmente en caso de entrega a domicilio, incluyendo a las ventas realizadas por los negocios indicados en los numerales 2.6 y 2.7 de la Cláusula Segunda, siempre que estas últimas hubiesen sido procesadas por las cajas de venta de EL OPERADOR.

Se excluyen de las "Ventas Netas": (i) los descuentos, devoluciones, los intereses, portes, comisiones, seguros y cargos de financiación por ventas al crédito; (ii) las transferencias de mercaderías a tiendas



afiliadas, asociadas, o del grupo económico del OPERADOR; (iii) los impuestos que graven la venta de bienes o la prestación de servicios, creado o por crearse, tales como el I.G.V., e impuesto selectivo al consumo y demás impuestos que graven tales ingresos; (iv) las notas de créditos por descuentos y las devoluciones de mercadería que se generen en la tienda; (v) los cobros por fletes de transporte de mercadería como servicio adicional al cliente del Local Comercial; (vi) no se considerarán dentro del cálculo de las ventas netas o de los ingresos netos el valor o el precio de bienes que, en calidad de promoción, sorteo, obsequio, bonificación o descuento pudieran entregarse a los clientes del OPERADOR; (vii) el monto de las comisiones pagadas por el uso de los sistemas de tarjetas de crédito, tarjetas de débito, ya sean bancarias, financieras o de entidades comerciales; (viii) aquellas cantidades correspondientes al pago de servicios públicos y otros servicios —tales como agua, luz, teléfono, televisión por cable, primas o pólizas de seguros, depósitos o retiros de dinero, correo, pago de productos o servicios adquiridos vía internet, en donde EL OPERADOR participe como agente recaudador, pago de pasajes; (ix) las ventas de activos fijos fuera del giro ordinario del negocio del OPERADOR; (x) pago de adeudos por consumos con tarjetas de crédito que los clientes del OPERADOR efectúen en el Local Comercial y, (xi) las sumas que EL OPERADOR facture a sus proveedores como consecuencia de la promoción o publicidad en el Local Comercial que contrate para los productos de éstos que expendan en el Local Comercial, siempre y cuando sea productos y/o servicios que se comercialicen en el Local Comercial; y, (xii) las ventas generadas por el canal Ecommerce del OPERADOR.

En línea con lo anterior, se considerará como Venta Neta, el total de ingresos percibidos por la explotación comercial del Local Comercial que sean facturados, tales como, pero sin limitarse a la venta de bienes, mercaderías, servicios y/o productos, incluyendo los ingresos provenientes de toda concesión, cesión, otorgamiento en uso, subarrendamiento y cualquier otro concepto similar, que se brinde a favor de terceros.

Se entenderá por "Ingresos Netos" aquellas sumas de dinero que EL OPERADOR debe percibir de los terceros en calidad de contraprestación económica fija por el derecho a permanecer en el Local Comercial y a realizar actividades comerciales o de prestación de servicios, calculada en forma independiente del monto de las ventas que dichos terceros realicen o del monto cobrado por los servicios que presten en el Local Comercial, sea como arrendamiento, subarrendamiento, concesiones u otra forma de cesión en uso de conformidad con el presente documento, sin considerar únicamente los impuestos tales como el IGV y cualquier otro tributo, creado o por crearse, que las grave. Siendo que este concepto será aplicable únicamente en los casos en los que, por la naturaleza del producto, servicio o tipo de facturación, no sea posible para EL OPERADOR establecer la contraprestación económica a ser cancelada por los terceros como un porcentaje de las Ventas Netas.

No forma parte de Ingresos Netos: (i) los impuestos indirectos tales como IGV y cualquier otro tributo, creado o por crearse, que las grave; (ii) las sumas pagadas por terceros, por concepto de gastos de mantenimiento, reembolso de consumos de servicios; y, (iii) los conceptos descritos como excluidos o deducidos en la definición de Ventas Netas.

- 6.3. A la Renta Mensual referida en los párrafos precedentes se le añadirá el importe correspondiente al Impuesto General a las Ventas y/o tributos adicionales y/o sustitutorios que se pudieran crear o imponer durante la vigencia de la relación contractual y cuyo pago legalmente sea de cargo del OPERADOR, el mismo que será incluido en la Factura pertinente.
- 6.4. La Renta Mensual se devengará y pagará a partir del día siguiente de vencido el Plazo de Acondicionamiento o a partir del día de inicio de operaciones del Local Comercial, lo que ocurra primero.
- 6.5. La factura correspondiente a la Renta Mínima Mensual será presentada por EL PROPIETARIO dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes. El pago de la misma deberá realizarse dentro de los diez (10) días calendarios siguientes a la fecha de presentación a cobro. Si el último día referido fuera inhábil, el plazo aludido se extenderá al día hábil siguiente.
- 6.6. Dentro de los diez (10) días calendario posteriores al término de cada mes de vigencia del presente



Contrato, EL OPERADOR deberá entregar a EL PROPIETARIO la información y liquidación referida a las ventas efectuadas en el Local Comercial en el mes inmediato anterior, incluyendo a las ventas realizadas por los negocios indicados en los numerales 2.6 y 2.7 de la Cláusula Segunda, siempre que estas últimas hubiesen sido procesadas por las cajas de venta de EL OPERADOR. Dicha información deberá encontrarse firmada por el principal funcionario contable de EL OPERADOR.

En caso se determine que la Renta Variable Mensual es mayor a la Renta Mínima Mensual del mismo mes, se emitirá una factura por el diferencial más el respectivo Impuesto General a las Ventas, la cual deberá ser pagada por EL OPERADOR dentro de los diez (10) días calendario de presentación a cobro. Si el último día referido fuera inhábil el plazo aludido se extenderá al día hábil siguiente.

En caso de retraso en el pago de cualquiera de las facturas antes indicadas dentro del plazo fijado, que sea debidamente acreditada, EL OPERADOR quedará automáticamente constituido en mora sin necesidad de requerimiento verbal o escrito y estará obligada al pago de intereses exclusivamente moratorios, equivalentes a la Tasa de Interés Activa Promedio de Mercado Efectiva publicada por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFPs, con un tope máximo del diez por ciento (10%) anual, sin que se requiera la previa intimación en mora..

- 6.7. El procedimiento indicado en los numerales anteriores se seguirá en cada mes y será de aplicación para la determinación de la Renta Mensual a ser pagada, con la salvedad que, si al momento en que se empiece a devengar, de acuerdo con el numeral 6.5 precedente, no coincidiera con el primer día del mes, la Renta Mínima Mensual correspondiente a dicho mes se reducirá proporcionalmente a razón de un treintavo (1/30) por cada día transcurrido antes de que se devengue, siendo aplicable el mismo criterio para el último mes de vigencia del presente Contrato.
- 6.8. Cada vez que el PROYECTO COMERCIAL esté en proceso de construcción, adecuación, ampliación y/o remodelación, EL PROPIETARIO mediante un preaviso no menor de sesenta (60) días calendarios previo al inicio proyectado de las obras, comunicará los alcances de dichos trabajos, las zonas impactadas del PROYECTO COMERCIAL y adjuntar el cronograma de ejecución de obras (Carta Gantt) a EL OPERADOR, con la finalidad de garantizar el normal funcionamiento del PROYECTO COMERCIAL y/o al Local Comercial y evitar perjudicar el flujo de visitas de los clientes.

Iniciado el proceso de construcción, adecuación, ampliación y/o remodelación, y en caso los trabajos ejecutados hubiesen afectado el normal funcionamiento del PROYECTO COMERCIAL y/o al Local Comercial o no cumplan los plazos establecidos en el cronograma de ejecución de obras (Carta Gantt), EL OPERADOR comunicará la afectación a EL PROPIETARIO, quien deberá culminar los trabajos en el menor plazo posible.

Sin perjuicio de ello, EL OPERADOR podrá requerir una auditoría, con el propósito de verificar y calcular el valor de las afectaciones causada al mismo. La firma de auditores que proponga EL OPERADOR (en adelante, el "Auditor") deberá de ser realizada por una empresa de primer nivel e independiente respecto de las Partes, tales como PricewaterhouseCoopers, Ernst & Young, Deloitte, o KPMG. La elección del Auditor se efectuará de común acuerdo entre las Partes en un plazo de cinco (5) días calendario posteriores al requerimiento de auditoría. En caso no exista acuerdo en el referido plazo, la elección será realizada por el PROPIETARIO.

Las Partes causarán que el Auditor se comprometa a mantener toda la información que reciba del OPERADOR, para efectos de la constatación, en forma reservada y confidencial, bajo responsabilidad, no pudiendo ser expuesta a terceras personas, salvo el caso que esta revelación sea necesaria para el ejercicio de los derechos derivados de este Contrato.

Los costos y gastos que demande la realización de la auditoria en mención serán conforme a las siguientes reglas:

- (i) Si el Auditor determina la afectación a las Ventas de EL OPERADOR, entonces los costos y



gastos asociados a la designación del Auditor serán asumidos únicamente por EL PROPIETARIO.

- (ii) Si el Auditor determina que no existe una afectación a las Ventas de EL OPERADOR, entonces EL OPERADOR deberá asumir los costos y gastos correspondientes a la auditoría

En el supuesto "(i)" anterior, las Partes acuerdan que durante el periodo en que las obras se sigan ejecutando, el OPERADOR cancelará únicamente la Renta Variable Mensual, no siendo aplicable la Renta Mínima Mensual. Una vez concluidas las obras ejecutadas por el PROPIETARIO, serán de aplicación nuevamente los términos establecidos en el Numeral 6.1 del Contrato.

Asimismo, en el supuesto (i) anterior, en caso el Auditor determine la existencia de una afectación al OPERADOR durante el periodo comprendido entre el inicio de las obras y la expedición de su dictamen, las Partes iniciarán un trato directo con el fin de negociar el mecanismo de compensación que llevarán adelante para que el PROPIETARIO pueda cubrir íntegramente el monto de afectación resultante en favor del OPERADOR. La intención es que las partes, durante este período de trato directo, puedan definir el mecanismo de compensación que resulte más eficiente y conveniente a los intereses de ambas Partes. Dicho período de trato directo no será mayor a quince (15) días calendario.

- 6.9. En caso de que las ampliaciones, remodelaciones y/o construcciones en general dentro del PROYECTO COMERCIAL impidan totalmente el acceso peatonal de los clientes y no se pueda operar el Local Comercial, ello constituirá una causal de término anticipado del Contrato por responsabilidad del PROPIETARIO en conformidad a la Cláusula Décimo Cuarta. En caso de presentarse este supuesto, y siempre que la situación subsista por más de noventa (90) días calendario, y siempre que fuese por causa imputable al PROPIETARIO, EL OPERADOR podrá dar por terminado el Contrato, según lo establecido en la Cláusula Décimo Cuarta del Contrato.
- 6.10. EL OPERADOR tendrá derecho a suspender el pago de la Renta Mensual y demás gastos derivados del Contrato y, en general, sus demás obligaciones de pago dinerario para con EL PROPIETARIO, en todos los casos en que las actividades u operaciones del Local Comercial no pudieren desarrollarse exclusivamente porque todos los accesos al Local Comercial se encontrasen cerrados a partir del primer (1ro) día calendario, por: (i) decisión, acción hecho o culpa de EL PROPIETARIO; o, (ii) si el cierre de tales accesos fuese imputable a un tercero distinto de EL PROPIETARIO y este último no lo remediare o suprimiere, pudiendo hacerlo realizando esfuerzos comercialmente razonables. Quedan expresamente excluidos del literal (ii) anterior, aquellos hechos, actos o consecuencias que se deriven de hechos imputables al OPERADOR, su personal, trabajadores o de cualquier tercero de cual se valga.

Sin embargo, en el supuesto mencionado en el inciso (i) anterior, EL OPERADOR tiene la facultad de continuar operando a su solo criterio. En dicho caso la Renta Mensual será calculada en virtud de la Renta Variable Mensual por el periodo de tiempo que el hecho indicado en el párrafo que antecede perdure.

A efectos de que EL OPERADOR ejerza este derecho deberá dar aviso a EL PROPIETARIO mediante carta notarial con una anticipación de no menos a quince (15) días calendario del mes al que se aplicará la suspensión de pago; justificando su decisión con los documentos contables correspondientes que deberá adjuntar a la comunicación antes mencionada en los cuales se deberá reflejar claramente que la disminución en las ventas se debe a las causas detalladas en el primer párrafo. La suspensión se mantendrá vigente hasta que EL PROPIETARIO hubiese cesado con la acción que generó el cierre de los accesos al Local Comercial y se hubiera comunicado formalmente mediante el envío de una comunicación notarial al domicilio del OPERADOR.

El derecho de suspensión antes expresado es sin perjuicio del derecho de dar por terminado el Contrato y de reclamar la indemnización de los perjuicios causados, en caso resulte aplicable.



SÉPTIMA: OBLIGACIONES DE LAS PARTES

- 7.1. EL OPERADOR está obligado a lo siguiente:
- 7.1.1. Recibir el Local Comercial en el estado de Obra Gruesa según lo indicado en la Cláusula Cuarta precedente.
 - 7.1.2. Realizar la explotación comercial del Local Comercial al amparo del presente Contrato.
 - 7.1.3. Cuidar el Local Comercial en forma diligente.
 - 7.1.4. Usar el Local Comercial exclusivamente para el fin previsto en este Contrato. Esta obligación incluye la absoluta prohibición de sustituir, en todo o en parte, las actividades y/o servicios para lo que le ha sido otorgada el Derecho de Usufructo, sin contar con la autorización expresa y por escrito del PROPIETARIO.
 - 7.1.5. Pagar puntualmente la Renta Mensual, los consumos de energía eléctrica en tarifa de media tensión, agua fría para aire acondicionado y agua de consumo doméstico correspondiente, así como la cuota que corresponda pagar por los Gastos Generales Comunes de Administración y Mantenimiento del PROYECTO COMERCIAL.
 - 7.1.6. Dar aviso inmediato a EL PROPIETARIO de cualquier daño, desperfecto y/o perjuicio que sufra el Local Comercial que impida su explotación comercial adecuadamente. Asimismo, cualquiera fuera el daño sufrido en el Local Comercial, EL OPERADOR se encontrará facultado a iniciar la reparación de inmediato y concluirla en un plazo prudencial, independiente que estos le resulten imputable o sean responsabilidad de EL PROPIETARIO conforme a los anexos técnicos del presente Contrato. Todos los gastos de conservación y mantenimiento ordinarios del Local Comercial son de cargo exclusivo de EL OPERADOR. En caso de que las reparaciones resulten imputables al PROPIETARIO, EL OPERADOR solicitará el reembolso de los gastos realizados otorgando un plazo máximo de quince (15) días calendario para el pago efectivo. Vencido dicho plazo sin que se haya ejecutado el reembolso, EL OPERADOR quedará facultado a descontarlo de las Rentas Mensuales a pagar a EL PROPIETARIO.
 - 7.1.7. Permitir a EL PROPIETARIO y/o a la empresa o empresas encargadas de la administración del PROYECTO COMERCIAL la inspección del Local Comercial y de sus instalaciones y a reparar por su total cuenta y costo, los desperfectos y/o daños que ésta o éstas pudieran constatar durante la inspección de que se trate, siempre que éstas le sean imputables. Para tal inspección, EL PROPIETARIO y/o la empresa o empresas encargadas de la administración del PROYECTO COMERCIAL, deberán comunicar al OPERADOR la misma, mediante comunicación escrita con una anticipación no menos a siete (7) días calendario a la fecha de inspección.
 - 7.1.8. No hacer uso, ni permitir el uso imprudente del Local Comercial ni permitir el uso contrario al orden público y/o a las buenas costumbres por parte de su personal o de los terceros a los que EL OPERADOR hubiese cedido en uso parte del Local Comercial. En esos casos, EL OPERADOR asumirá íntegramente la responsabilidad frente a toda clase de autoridades y/o terceros, sean estas personas naturales y/o jurídicas, por cualquier riesgo, daño o pago de multas o indemnizaciones que se pudieran generar por el incumplimiento del presente numeral.
 - 7.1.9. Efectuar la instalación de las terminaciones, equipamiento y mobiliario interno y acondicionamiento del Local Comercial tomando en cuenta que su diseño y arquitectura deberán ser compatibles con las demás construcciones del PROYECTO COMERCIAL, debiendo utilizar materiales y terminaciones de calidad, manteniendo el estándar de las demás tiendas destinadas a supermercados de EL OPERADOR a nivel nacional.
 - 7.1.10. Efectuar a su costo todas las instalaciones de equipos y servicios necesarios para el



funcionamiento del Local Comercial. En caso de que el Local Comercial requiera de instalación de gas, el proyecto y las obras exteriores serán de cuenta y costo exclusivo de EL OPERADOR, pudiendo éste, contratar con la empresa que le brinde el servicio que considere pertinente.

- 7.1.11. No introducir cambios y/o modificaciones relevantes en el Local Comercial que impliquen una modificación de las especificaciones estructurales contenidas en el Anexo C, sin autorización expresa y por escrito de EL PROPIETARIO, la que no podrá denegarla sin justa causa y que solo podrá fundarse en un detrimento económico efectivo, pudiendo, en tal caso EL OPERADOR, a su opción, abonarle el detrimento comprobable o mantenerla indemne, todo ello a justa tasación. Asimismo, EL OPERADOR deberá enviar el informe final, en la relación a las obras mayores que afecten la estructura que hayan sido aprobadas por EL PROPIETARIO y ejecutadas por EL OPERADOR, dentro del plazo máximo de treinta (30) días calendario de culminadas las obras.

En este sentido, EL OPERADOR estará facultado para efectuar todas aquellas reparaciones, mejoras, remodelaciones, y en general, todas aquellas construcciones y alteraciones que estime pertinente o adecuado efectuar o introducir a el Local Comercial a los fines de lograr una mejor operación, gestión y explotación comercial del mismo; siempre y cuando éstas se realicen dentro del Local Comercial.

Para efectos de llevar a cabo las obras y construcciones reguladas en esta cláusula, EL PROPIETARIO se obliga a colaborar de buena fe y cabalmente con EL OPERADOR en todos aquellos trámites y gestiones que le correspondan dada su calidad de propietaria del Local Comercial. Con todo, **EL PROPIETARIO** otorgará a **EL OPERADOR** un poder especial para que sus respectivos apoderados puedan tramitar, en su representación, ante cualquier autoridad, pública o privada, todas las solicitudes, planos, requerimientos de permisos, de recepciones, solicitudes de autorizaciones municipales u otras, etc., que fueren necesarios para llevar a cabo las obras y construcciones previamente aprobadas por **EL PROPIETARIO** según lo indicado en el presente numeral. A efectos de lo anterior, el OPERADOR deberá enviar el borrador del poder especial solicitado a EL PROPIETARIO, a fin de que este último pueda revisarlo y dar su conformidad, de ser el caso. Los gastos asociados a la formalización e inscripción de dicho poder serán asumidos íntegramente por EL OPERADOR.

Sin perjuicio de lo antes señalado, se deja expresa constancia que para las mejoras, remodelación y/o los detalles arquitectónicos de la fachada del Local Comercial y demás vinculados con el exterior del mismo deberán ajustarse a los parámetros de EL PROPIETARIO y deberán ser previamente aprobados por EL PROPIETARIO de forma expresa y por medio escrito.

Asimismo, todas las modificaciones o mejoras serán realizadas bajo cuenta, costo y riesgo de EL OPERADOR y deberán contar con las autorizaciones administrativas correspondientes de acuerdo a ley. Cualquier daño que se derive de su construcción, implementación o adecuación frente al PROPIETARIO, terceros o la autoridad administrativa correspondiente así como, también, el pago de todas las multas y sanciones pecuniarias que aplique la autoridad competente por no cumplir los requisitos que ésta y/o que la ley señale para realizar mejoras en el Local Comercial, será asumidos por EL OPERADOR.

- 7.1.12. Cumplir estrictamente, y hacer cumplir a su personal y a los ocupantes de los espacios indicados en los Numerales 2.6 y 2.7 de la Cláusula Segunda precedente, el Reglamento Interno del PROYECTO COMERCIAL, el cual se adjunta como Anexo del presente Contrato, y que EL OPERADOR declara expresamente conocer, el mismo que no podrán contener estipulaciones que contradigan las referidas en este Contrato; de ser así, las estipulaciones previstas en el presente Contrato primarán respecto de cualquier disposición de carácter reglamentario.

En caso de incumplimiento, EL OPERADOR asumirá íntegramente la responsabilidad frente a



toda clase de autoridades y/o terceros, sean estas personas naturales y/o jurídicas, por cualquier riesgo, daño o pago de multas o indemnizaciones que se pudieran generar por el incumplimiento del presente numeral.

- 7.1.13. Operar el Local Comercial en el horario permitido por el Municipio distrital competente y programar todas sus actividades durante todos los días de la semana, a excepción de los días de su celebración del Día del Trabajo; 25 de diciembre y 01 de enero de cada año, así como todos aquellos días que, por disposición regulatoria esté imposibilitado de operar. A la fecha de suscripción del presente Contrato, el Horario de EL OPERADOR será del rango siguiente:

- De lunes a domingo: De 7:00 a.m. a 10:00 p.m.

- 7.1.14. No subarrendar, ni ceder por ningún título, total o parcialmente el Local Comercial sin el consentimiento expreso y por escrito de EL PROPIETARIO, a excepción de lo previsto en los Numerales 2.6 y 2.7 de la Cláusula Segunda precedente.

- 7.1.15. Devolver el Local Comercial según lo previsto en la Cláusula Décima siguiente al vencimiento del plazo de duración del presente Contrato.

- 7.1.16. Pagar los arbitrios municipales correspondientes al Local Comercial. Asimismo, EL OPERADOR deberá asumir el pago de todos los impuestos, tasas, y contribuciones a las que el funcionamiento del Local Comercial pudiera dar lugar, sin reserva ni limitación alguna y acreditar, a la sola solicitud de EL PROPIETARIO el oportuno y adecuado cumplimiento de tales obligaciones.

- 7.1.17. Obtener a su costo todas las autorizaciones y licencias necesarias para el funcionamiento del Local Comercial. Igualmente, deberá presentar la Constancia de Opinión Favorable por cumplir con las normas de Seguridad en Defensa Civil, expedida por la Municipalidad competente. Sin perjuicio de contar con la referida Constancia de Opinión Favorable emitida por la autoridad edil y/o de la autoridad de Defensa Civil de ser el caso, EL OPERADOR asumirá toda responsabilidad frente a toda clase de autoridades y/o terceros, sean estas personas naturales y/o jurídicas, por cualquier riesgo, daño o pago de multas o de indemnizaciones que se generen por el incumplimiento de las normas de seguridad respecto al Local Comercial. Esta obligación será de cargo de EL OPERADOR siempre que EL PROPIETARIO haya cumplido con entregar a éste, permisos, autorizaciones y licencias y toda aquella información necesaria que EL OPERADOR requiera para cumplir con la obligación contenida en el presente numeral.

- 7.1.18. Permitir a la Firma de Auditores que las Partes designen la revisión de la información relacionada con las "Ventas Netas" y los "Ingresos Netos" (según tales términos se encuentran definidos en la Cláusula Sexta precedente) relacionados a las operaciones que se realicen en el Local Comercial, a los efectos de poder controlar la adecuada liquidación de la Renta Variable Mensual. EL PROPIETARIO podrá realizar una auditoría anual con el propósito de verificar que se ha producido la correcta liquidación y cálculo de la Renta Variable Mensual. Asimismo, la Firma de Auditores que designen las Partes (en adelante, el "Auditor") deberá ser de primer nivel e independiente respecto de las Partes, tales como PricewaterhouseCoopers, Ernst & Young, Deloitte, o KPMG.

A efectos de lo previsto en el párrafo anterior, el Auditor podrá tener acceso a la siguiente información contable: (i) el Registro de Ventas electrónico del Local; (ii) las cintas de testigo de las cajas registradoras del OPERADOR en el Local Comercial, contómetros y liquidaciones de cajas; (iii) la documentación sustentatoria de los gastos financieros, comisiones, promociones, obsequios, descuentos, pagos de servicios y en general, operaciones que afecten el cálculo de las ventas netas; y, (iv) cualquier otra información que la empresa auditora solicitara relacionada únicamente a las Ventas Netas del Local. La información materia de la constatación estará disponible en el departamento de contabilidad del OPERADOR dentro de los siete (7) días



hábiles de que le sea solicitada por escrito por el Auditor, dándole EL OPERADOR las facilidades del caso para que se realice esta constatación de modo adecuado. Las Partes incorporarán en el acuerdo que suscriban con el Auditor el compromiso de mantener toda la información que reciba del OPERADOR, para efectos de la constatación, en forma reservada y confidencial, bajo responsabilidad, no pudiendo ser expuesta a terceras personas, salvo el caso que esta revelación sea necesaria para el ejercicio de los derechos derivados de este Contrato. Los costos y gastos que demande la realización de la auditoría en mención serán conforme a las siguientes reglas:

- (i) Si el Auditor determina una diferencia de Renta Mensual a favor del PROPIETARIO, por un monto igual o menor al 5% de la Renta Mínima Mensual vigente, entonces el PROPIETARIO deberá asumir los costos y gastos correspondientes a la auditoría.
- (ii) Si el Auditor determina una diferencia de Renta Mensual a favor del PROPIETARIO, por un monto mayor al 5% de la Renta Mínima Mensual vigente pero menor al 10% de dicho concepto, entonces las Partes asumirán en partes iguales los costos y gastos correspondientes a la auditoría.
- (iii) Si el Auditor determina una diferencia de Renta Mensual a favor del PROPIETARIO por un monto igual o mayor a la suma equivalente a 10% de la Renta Mínima Mensual; o, (2) se detecten irregularidades sustanciales en los registros y/o reportes de ventas de EL OPERADOR; entonces los costos y gastos asociados a la designación del Auditor serán asumidos únicamente por EL OPERADOR.

Si como consecuencia de la revisión y auditoría antes indicadas, se determina la existencia de algún monto pendiente de pago por concepto de RENTA VARIABLE MENSUAL, EL PROPIETARIO podrá requerir su pago y el de los intereses correspondientes al OPERADOR mediante comunicación escrita. EL OPERADOR a su vez tendrá un plazo de quince (15) días hábiles para: (i) proceder a efectuar el pago con lo cual se tendrán por aceptados los resultados de la revisión y auditoría efectuada por EL PROPIETARIO; o (ii) requerir la realización de una auditoría en los mismos términos mutatis mutandi establecidos en el presente Numeral. En caso la segunda auditoría confirme la existencia de un monto a cancelar en favor de EL PROPIETARIO, dicho monto deberá ser cancelado en el plazo de quince (15) días hábiles computados desde el dictamen de la segunda auditoría, conjuntamente con los intereses que se hubiesen devengado hasta tal fecha, según lo establecido en el tercer párrafo del numeral 6.6. de la Clausula Sexta. La decisión de auditor será final y definitiva.

- 7.1.19. Mantener en buen estado, por su propia cuenta y costo, las instalaciones, equipos y mobiliario introducidos en el Local Comercial a fin de mantener siempre, durante la vigencia de este Contrato, la mejor presentación del Local Comercial.
- 7.1.20. Remitir copia de todas las Pólizas de Seguro que está obligada a contratar, conforme a lo dispuesto en la Cláusula Décimo Tercera del presente Contrato.
- 7.1.21. Utilizar la fachada correspondiente al Local Comercial únicamente para exhibir y promocionar el nombre y logo comercial del OPERADOR mediante la instalación de los elementos distintivos de su marca. Las características y dimensiones de los referidos elementos deberán ser aprobadas por EL PROPIETARIO previamente a su instalación, que no negará la aprobación sin causa válida y justificada.

En ningún caso la instalación y permanencia de los elementos detallados en el párrafo anterior tendrán costo para EL OPERADOR durante la vigencia del presente Contrato, salvo lo referido a las tasas, derechos o contribuciones municipales necesarios para la instalación y permanencia de dichos elementos, los costos derivados de la elaboración, instalación, mantenimiento y retiro de la publicidad, y el eventual costo derivado del uso de energía eléctrica. Asimismo, las partes



dejan expresa constancia que las licencias, permisos y/o autorizaciones que se requieran para la instalación y permanencia de los referidos elementos, deberán ser gestionados y obtenidos por EL OPERADOR.

El resto de la fachada del Local Comercial será de libre uso del PROPIETARIO con fines publicitarios, siempre que no se coloquen elementos publicitarios o, en su defecto, elemento alguno que promueva o publicite a otras tiendas destinadas a supermercados o negocios vinculados a éstas y que el espacio a utilizarse no sea mayor al espacio que ocupará el elemento publicitario del OPERADOR.

- 7.1.22. Tomando en cuenta que los trabajos de implementación, habilitación y equipamiento a realizar en el Local Comercial califican como un acondicionamiento, no se requerirá la obtención de una licencia municipal. Sin perjuicio de lo expresado, el OPERADOR deberá tomar las previsiones y tener la diligencia correspondiente a fin de cumplir con las normas constructivas y administrativas aplicables durante la ejecución de los trabajos de acondicionamiento.
- 7.1.23. Entregar, al finalizar la obra, planos as built del acondicionamiento del Local Comercial.
- 7.2. EL PROPIETARIO está obligado a:
- 7.2.1. Garantizar que el Contrato de Constitución de Derecho de Superficie señalado en el literal A del apartado de ANTECEDENTES, se mantendrá vigente durante el íntegro del plazo del presente Contrato de Usufructo y sus virtuales renovaciones; comprometiéndose a mantener su condición de titular del derecho de superficie (Superficiario) durante la vigencia del Derecho Real de Usufructo.
- En el supuesto que, con posterioridad de la firma de este contrato, el PROPIETARIO y/o superficiario consolide la propiedad del inmueble, se entenderá que ello no constituye un incumplimiento al presente numeral, sin perjuicio al compromiso de respetar los alcances del presente Contrato y el plazo comprometido.
- 7.2.2. Entregar el Local Comercial en el estado de Obra Gruesa según lo indicado en la Cláusula Cuarta precedente a título de Derecho de Usufructo, con las características contenidas en los Anexos B y C.
- 7.2.3. Mantener en buen estado las instalaciones del PROYECTO COMERCIAL y garantizar su adecuada y continua operación comercial.
- 7.2.4. Garantizar que la posesión pacífica del Local Comercial y que esta no se vea perturbada en forma tal que impida el libre ejercicio del derecho de posesión de EL OPERADOR y desarrollo del Negocio, por causas imputables a EL PROPIETARIO.
- 7.2.5. Adoptar todas las medidas necesarias para que no se interfiera con la visibilidad del Local Comercial y de su fachada, ni se interfiera con el acceso al Local Comercial desde las vías de ingreso del PROYECTO COMERCIAL o desde el resto del mismo. En este sentido, no podrá utilizar los espacios ubicados frente a los accesos del Local Comercial, superficie que se encuentra marcada en los planos que se incluyen en el Anexo E al presente Contrato, denominada como "Línea Amarilla". En virtud de lo anterior, EL PROPIETARIO no podrá instalar o permitir la instalación en la Línea Amarilla, en forma permanente, transitoria o temporal, elementos de ninguna naturaleza, incluyendo quioscos, carros, mesones, elementos de publicidad, y/u otros, ni obstaculizar en modo alguno los accesos o visibilidad del Local Comercial, su fachada, anuncios y/o sus elementos institucionales o publicitarios.
- 7.2.6. Permitir el libre tránsito peatonal y vehicular de las personas que acuden al PROYECTO COMERCIAL. Ello, sin perjuicio del cobro por estacionamiento, salvo por lo dispuesto en la



Cláusula Décimo Primera.

- 7.2.7. Dotar de seguridad todas las áreas comunes del PROYECTO COMERCIAL, incluidos los estacionamientos, manteniendo en buen estado de conservación del mismo, incluyendo la limpieza del mismo y su iluminación.
- 7.2.8. Suscribir todos los documentos y solicitudes que pudieran requerirse de conformidad con las normas legales vigentes y con las exigencias de las autoridades, a efectos de que EL OPERADOR pueda gestionar todos los permisos, licencias y autorizaciones que sean necesarios para realizar la adecuación, acondicionamiento, mejoras o instalaciones al Local Comercial, así como para gestionar las licencias de funcionamiento del Local Comercial y de sus concesionarios, cesionarios en uso, y de los avisos o elementos publicitarios, elementos institucionales o de señalización que EL OPERADOR desee instalar conforme a lo establecido en el presente Contrato, los cuales serán de exclusiva responsabilidad, cuenta y costo del OPERADOR. A efectos de que EL PROPIETARIO revise y suscriba los documentos necesarios conforme a lo previsto en este numeral, EL OPERADOR deberá remitirle los mismos con un plazo razonable de anticipación (considerando los plazos administrativos asociados a las gestiones requeridas).
- 7.2.9. Permitir el libre acceso de los proveedores, funcionarios, contratistas y subcontratistas del OPERADOR, a través del patio de maniobras del Local Comercial durante todos los días, debiéndose respetar el horario de descarga y carga de camiones que determine EL OPERADOR.

Asimismo, EL PROPIETARIO deberá permitir el libre acceso de los proveedores, funcionarios, contratistas y subcontratistas del OPERADOR al Local Comercial fuera del horario que atienda al público el negocio, según los parámetros y horarios establecidos por EL PROPIETARIO, a fin de que puedan realizar trabajos o tareas necesarias para abrir o mantener abierto al público el negocio, tales como refacciones, mantenimiento, instalación o retiro de equipos, carga y descarga de mercadería, entre otras, sin que se les cobre a ellos o a EL OPERADOR por tal acceso, debiendo dicho acceso ser previa y oportunamente coordinado con EL PROPIETARIO.

- 7.2.10. EL PROPIETARIO se compromete a instalar dos (02) elementos publicitarios (pastilla con el logo del OPERADOR, y con un diámetro suficientemente proporcionado en la fachada del PROYECTO COMERCIAL para la exposición de marcas, idealmente pastillas de como mínimo seis (06) metros) adecuadamente visibles con vista a la Calle San Martín y a la Calle Abad Puell, en la medida en que exista un área disponible adecuada y ésta no presente limitaciones estructurales o de seguridad, según se establece en el Anexo B.

Dichos elementos deberán ser instalados antes de la fecha de inicio de operaciones del Local Comercial y deberá ser permanente.

- 7.2.11. Concluidas las obras del Local Comercial, EL PROPIETARIO procederá por su cuenta y costo a inscribir en el Registro de Propiedad Inmueble competente la declaratoria de fábrica, obligándose a subsanar cualquier observación que realice el registrador público respecto al título o títulos materia de solicitud de inscripción, dentro de un plazo razonable en relación al tipo de observación registral.
- 7.2.12. Informar mediante comunicación notarial a EL OPERADOR cuando hubiese obtenido los permisos, licencias, autorizaciones y demás títulos habilitantes que resulten necesarios para el desarrollo y construcción del PROYECTO COMERCIAL, lo cual incluye para estos efectos a aquellos títulos habilitantes que resultan necesarios para la construcción del Local Comercial.
- 7.2.13. Las Partes reconocen que el PROPIETARIO podrá constituir cargas y gravámenes sobre el Inmueble (incluyendo el Local Comercial), siempre y cuando no se perjudiquen los derechos del



OPERADOR bajo el Contrato.

- 7.2.14. En el caso de locales comerciales con áreas mayores a 700m², a causar que dichos locales sean destinados a la comercialización de productos que formen parte de las categorías de cocina, decoración y hogar, limpieza, salud y belleza, alimentos, agua y bebidas gaseosas, mascotas, oficina y papelería, artículos para bebé, plásticos y cristalería, accesorios para fiestas, ferretería, jardinería, juguetes, entre otras categorías. Queda expresamente establecido que, en ningún caso, EL PROPIETARIO permitirá en dichos locales la comercialización de los productos considerados como Perecibles, según lo indicado en el párrafo siguiente.

Para efectos de lo anterior, se entenderá por "Perecibles" exclusivamente a aquellos productos alimenticios cuya vida útil resulte inherentemente limitada a un plazo que no exceda los veintiuno (21) días contados desde su elaboración o producción. Entre estos productos se incluyen, de manera enunciativa pero no limitativa, a la categoría de frutas, verduras, lácteos, menestras, pescado, carnes de cualquier tipo, entre otros perecibles.

Sin perjuicio de lo anterior, en los contratos con áreas mayores de 700 m² (distintos de EL OPERADOR), EL PROPIETARIO, se obliga a incluir una cláusula frente a terceros, que se obligue a respetar y cumplir todas y cada una de las condiciones y términos establecidos en el presente numeral.

Las Partes declaran que la presente disposición no resultará aplicable en ningún supuesto a los restaurantes, cafeterías u otros similares que operen dentro del PROYECTO COMERCIAL. Asimismo, las Partes dejan constancia que la presente disposición constituye una obligación de medios y no de resultados. Por lo tanto, la no consecución del resultado no significará un incumplimiento del PROPIETARIO ni constituirá una causal de resolución del Contrato, de conformidad con la Cláusula Décimo Cuarta.

Independiente de la obligación asumida por EL PROPIETARIO descrita en el párrafo anterior, EL OPERADOR colaborará con EL PROPIETARIO, a fin de identificar a aquellos Operadores Relevantes que incumplan con la restricción antes comentada.

OCTAVA: GASTOS GENERALES COMUNES DE ADMINISTRACION Y MANTENIMIENTO, FONDO DE PROMOCION Y PUBLICIDAD, CONSUMO DE ENERGIA ELECTRICA Y DE AGUA

- 8.1. El OPERADOR declara conocer que está obligada a contribuir durante la vigencia del presente Contrato con los Gastos Generales Comunes de Administración y Mantenimiento, así como de publicidad y fondo de promoción del PROYECTO COMERCIAL, debiendo cancelar el veinte por ciento (20%) de la Renta Mínima Mensual incluido IGV.

- 8.2. El OPERADOR queda autorizado por EL PROPIETARIO a instalar un elemento distintivo de su marca en la ubicación y con dimensiones establecidas en el Anexo E – Ubicación y Dimensiones de Elementos Publicitarios.

En ningún caso la instalación y permanencia del elemento detallado en el párrafo anterior tendrá costo para el OPERADOR durante la vigencia del Contrato, salvo lo referido a las tasas, derechos o contribuciones municipales necesarios para la instalación y permanencia de dicho elemento, los costos derivados de la elaboración, instalación, mantenimiento y retiro de la publicidad, y el eventual costo derivado del uso de energía eléctrica. Asimismo, las partes dejan expresa constancia que las licencias, permisos y/o autorizaciones que se requieran para la instalación y permanencia de aquel elemento, deberá ser gestionados y obtenidos por El OPERADOR.

- 8.3. El OPERADOR está obligado a pagar los consumos mensuales de energía eléctrica, agua fría para aire acondicionado y agua de consumo doméstico que demande el funcionamiento del Local Comercial.



- 8.4. El Local Comercial tendrá un suministro de carga eléctrica en media tensión, trifásica, de 60 Hz, con una máxima demanda debidamente establecida en el Anexo "C", que es provisto por EL PROPIETARIO y que a su vez es suministrada por una empresa generadora de electricidad que abastece de la potencia necesaria para atender la demanda de energía eléctrica del PROYECTO COMERCIAL. Cualquier cambio o incremento de dicha carga eléctrica, deberá ser previamente aprobado por EL PROPIETARIO, siendo el costo del mismo de cargo del OPERADOR. Tales requerimientos podrán ser revisados por EL PROPIETARIO cuando a juicio de ella, pudiera excederse la carga necesaria para el Local Comercial. Queda claramente establecido que EL PROPIETARIO quedará eximida de responsabilidad ante cualquier corte del suministro de energía eléctrica en el Local Comercial originado como consecuencia del racionamiento de energía eléctrica y/o la realización de trabajos de mantenimiento dispuestos y/o aprobados por la empresa generadora de electricidad y/o por la autoridad administrativa competente.

Ambas partes reconocen que el costo para cubrir el consumo de energía y potencia eléctrica que demande el Local Comercial reflejará el costo que a su vez debe pagar EL PROPIETARIO o quien ésta designe para adquirir dicha energía y potencia a la empresa que se las suministre, más los impuestos y cargos adicionales a la que esté afecta la energía y la potencia. EL PROPIETARIO o quien ésta designe trasladará los costos proporcionales al consumo de energía y potencia a los precios y tarifas a los que ésta esté afecta. El costo del consumo de energía y potencia eléctrica será facturado con la tarifa MT3, más un 10% por transformación. En este sentido, dichos consumos trasladados a EL OPERADOR serán verificados con un medidor de consumo de media tensión.

- 8.5. Los consumos de agua serán facturados mensualmente por EL PROPIETARIO o por quién esta última designe a la tarifa aplicable por el proveedor de servicio de agua, y de acuerdo al consumo efectuado por el Local Comercial, el cual contará con un medidor independiente.
- 8.6. En lo que se refiere al pago del consumo de energía eléctrica y el consumo de agua, éstos empezarán a facturarse a partir de la fecha de entrega del Local Comercial a EL OPERADOR.
- 8.7. A todos los importes mencionados en los numerales precedentes, Gastos Generales Comunes de Administración y Mantenimiento del PROYECTO COMERCIAL, consumo de energía eléctrica, agua fría para aire acondicionado y consumo de agua, se les deberá agregar el Impuesto General a las Ventas y/o tributos adicionales y/o sustitutorios que se pudieran crear o imponer durante la vigencia de la relación contractual y cuyo pago legalmente sea de cargo del OPERADOR.

NOVENA: OBLIGACIONES SOBRE EL LOCAL

- 9.1. Las características de la construcción del Local Comercial son las que se detallan en el plano y memoria descriptiva que constituyen los diferentes Anexos A1, A2, B,C, D, E, F, G, H e I en el cual constan las correspondientes características y especificaciones arquitectónicas y constructivas, incluyendo la fachada.
- 9.2. Es obligación del OPERADOR la de efectuar en el Local Comercial, a su propio costo, las terminaciones, equipamiento, mobiliario interno y acondicionamiento para su uso en el fin señalado en la Cláusula Segunda precedente. Todos los trabajos y costos de equipamiento y acondicionamiento interior del Local Comercial son de cargo y cuenta exclusiva del OPERADOR.

DÉCIMO: DEVOLUCION DEL LOCAL

- 10.1. Al vencimiento del plazo o ante una terminación anticipada del Contrato, el Local Comercial conjuntamente con todas sus mejoras, instalaciones, equipos y accesorios —a excepción de aquellos bienes muebles objeto de derechos singulares de propiedad del OPERADOR que puedan ser libremente retirados por EL OPERADOR sin dañar el Local Comercial con ocasión de su remoción— pasarán a la propiedad y posesión del PROPIETARIO, sin que proceda pago o reembolso alguno por su valor.
- 10.2. Ante dicho supuesto de terminación contractual y, en general, ante cualquier supuesto de conclusión del



Contrato, EL OPERADOR deberá entregarle al PROPIETARIO la posesión del Local Comercial totalmente desocupado dentro de los noventa (90) días calendarios siguientes contados desde el último día que el Local Comercial atendió al público (en adelante el "Período de Reacondicionamiento"), debiendo las Partes, suscribir la correspondiente Acta de Devolución del Local Comercial. Durante este Período de Reacondicionamiento no se devengará Renta Mensual y cualquier otro concepto económico derivado del contrato. En caso de incumplimiento en la devolución del predio en el plazo pactado, es decir, vencido el Período de Reacondicionamiento EL OPERADOR pagará, por concepto de penalidad, un treintavo (1/30) de la Renta Mínima Mensual por cada día de retraso hasta la fecha efectiva de entrega del Local Comercial al PROPIETARIO.

- 10.3. Sobre el particular, se precisa que el OPERADOR no podrá retirar del Local Comercial aquellos bienes que constituyan bienes o elementos instalados por EL PROPIETARIO o aquellos instalados por el OPERADOR en sustitución de los originalmente instalados por EL PROPIETARIO.
- 10.4. Al momento de su entrega, el Local Comercial además de desocupado, deberá estar en buen estado de conservación, es decir, sin más desgaste que el uso ordinario y diligente y en estado de Obra Gruesa, debiendo acreditar el OPERADOR el pago de los conceptos que le corresponden por el Local Comercial según el contrato, incluyendo los arbitrios, los servicios de agua potable, electricidad, mantenimiento de áreas comunes, así como cualquier otro que le corresponda.
- 10.5. Sin perjuicio de lo anterior, el OPERADOR podrá solicitar dejar en el Local Comercial alguna mejora o modificación, la cual de ser aceptada por el PROPIETARIO, quedará en beneficio de este último sin que proceda pago o reembolso en favor del OPERADOR.

DÉCIMO PRIMERA: COBRO DE ESTACIONAMIENTO

- 11.1. EL PROPIETARIO o la empresa que ésta designe tiene la facultad de cobrar por el ingreso de vehículos al PROYECTO COMERCIAL y por el uso de estacionamiento, en las condiciones y forma que ésta decida.
- 11.2. No obstante lo antes mencionado, las Partes acuerdan que los clientes del OPERADOR contarán con dos (02) horas de estacionamiento gratuito, siempre que acrediten compras realizadas en el Local Comercial superiores a un importe de S/ 40.00 (Cuarenta y 00/100 Soles). Dicho monto será revisado y, de ser el caso, actualizado de común acuerdo entre Partes cada dos años.

DÉCIMO SEGUNDA: RESPONSABILIDAD

- 12.1. Las Partes reconocen que EL OPERADOR será el único y exclusivo responsable ante las autoridades administrativas competentes por el incumplimiento de las obligaciones legales y administrativas vinculadas al uso y explotación del Local Comercial. EL PROPIETARIO será el único y exclusivo responsable ante las autoridades administrativas competentes por el incumplimiento de las obligaciones legales y administrativas vinculadas al uso y explotación del PROYECTO COMERCIAL y que no estuviesen relacionadas al Local Comercial.
- 12.2. En consecuencia, las Partes reconocen que EL OPERADOR de forma independiente, será el único y exclusivo responsable (i) ante las autoridades competentes por el incumplimiento de sus obligaciones legales y administrativas; (ii) por la obtención de todas las autorizaciones, permisos, certificados para el desarrollo de sus operaciones y por su personal (dependientes e independientes); (iii) por la falsedad de alguna de las declaraciones y garantías otorgadas en este Contrato; (iv) por el incumplimiento de sus obligaciones bajo las leyes aplicables y bajo el Contrato; (v) los siniestros que puedan afectar o producirse en el Local Comercial siempre que sean responsabilidad de EL OPERADOR, su personal, colaboradores y cualquier otro contratista o tercero en general que actúe por cuenta del OPERADOR; y (vi) de toda responsabilidad por cualquier molestia, daño o perjuicio que pudiera ocasionarse por cualquier obra de mejora, reparación, remodelación o conservación realizadas por el OPERADOR, su personal, colaboradores y cualquier otro contratista o tercero en general que actúe por cuenta del OPERADOR.



- 12.3. Las Partes reconocen que EL PROPIETARIO de forma independiente, será el único y exclusivo responsable (i) ante las autoridades competentes por el incumplimiento de sus obligaciones legales y administrativas; (ii) por la obtención de todas las autorizaciones, permisos, certificados para el desarrollo de sus operaciones y por su personal (dependientes e independientes); (iii) por la falsedad de alguna de las declaraciones y garantías otorgadas en este Contrato; (iv) por el incumplimiento de sus obligaciones bajo las leyes aplicables y bajo el Contrato; (v) los siniestros que puedan afectar o producirse en el PROYECTO COMERCIAL durante su construcción y futura operación, siempre que sean responsabilidad de EL PROPIETARIO, su personal, colaboradores y cualquier otro contratista o tercero en general que actúe por cuenta de EL PROPIETARIO y (vi) La adecuada y continua operación del PROYECTO COMERCIAL, causando su funcionamiento de acuerdo a los términos regulados en el presente Contrato y las obligaciones naturales en su condición de administrador de Centros Comerciales.
- 12.4. Los supuestos indicados en los numerales 12.2. y 12.3. que anteceden serán denominados como "Los Supuestos Indemnizables".
- 12.5. En consecuencia, una Parte libera de toda responsabilidad y perjuicio a su contraparte y/o cualesquiera de sus empresas subsidiarias y/o afiliadas y/o vinculadas, así como a sus respectivos accionistas, directores, funcionarios, representantes, agentes, asesores o empleados (cada uno de ellos, un "Sujeto de Indemnización") respecto de los Supuestos Indemnizables a su cargo, e indemnizará a los Sujeto de Indemnización por toda pérdida, responsabilidad, reclamo, daño o gasto incurrido por cualquiera de ellos como resultado de, derivado de, o relacionado directa o indirectamente con cualquier sanción, multa, penalidad, indemnización, investigación, litigio, o cualquier tipo de procedimiento relacionado con los Supuestos Indemnizables, incluyendo, entre otros, honorarios de abogados y costos de transacción y otros gastos legales y/o de otro tipo que deban o hayan sido incurridos por el Sujeto de Indemnización para su defensa. Las Partes no estarán obligados a indemnizar por aquellos daños ocasionados por la negligencia grave o conducta dolosa del Sujeto de Indemnización, determinado mediante pronunciamiento judicial o arbitral final y definitivo.
- 12.6. En el supuesto negado en que una Parte deba realizar el desembolso de algún monto por los conceptos establecidos en los numerales que anteceden, la contra Parte se obliga a rembolsar dichas sumas de inmediato, las que incluirán honorarios de abogados, costas y costos, entre otros gastos; para lo cual una Parte podrá optar por compensar con cualquier suma que sea debida a la contra Parte, conforme a lo establecido en el Numeral 26.2.
- 12.7. En ningún caso las Partes serán responsables por los daños o perjuicios que hubiesen sido ocasionados de manera directa o indirecta por la contra Parte o su personal (dependiente o independiente), sus partes relacionadas o vinculadas.
- 12.8. Las Partes acuerdan que en caso de incumplimiento de una Parte, este último será responsable de todos los daños y perjuicios que se le generen a la contra Parte, incluyendo de manera enunciativa a los gastos, costas y costos en que deban incurrir una Parte ante el inicio de un eventual proceso judicial y/o arbitraje.

DÉCIMO TERCERA: SEGUROS

- 13.1. EL OPERADOR se obliga a contratar una póliza de seguros contra todo riesgo, que cubra los acabados (esta cobertura no incluye la Caja Cerrada y la fachada), así como todos los equipos, mobiliario, instalaciones y en general bienes situados y/o instalados en el Local Comercial, incluyendo pero sin limitarse a los Riesgos de Terremotos, Incendios, lluvia e inundación, Conmoción Civil, Daños por Explosión, Actos Terroristas, Maliciosos y/o Vandálicos, Daños por Huelga y otros. Una constancia de dicha Póliza deberá ser entregada al PROPIETARIO al día siguiente de efectuada la entrega del Local Comercial al OPERADOR. Del mismo modo, EL OPERADOR deberá obtener y mantener vigente durante toda la vigencia del presente contrato una póliza de seguros contratada con una o más compañías aseguradoras de primera línea que cubra su responsabilidad civil frente a terceros por daños a las personas o a sus bienes y que se originen en accidentes o hechos acontecidos en el Local Comercial. A



opción del OPERADOR este seguro podrá ser contratado bajo la forma de un seguro de cobertura global.

Los seguros deberán contratarse por un monto que cubra el valor de reposición de los bienes asegurados y con una o más empresas de seguros de reconocido prestigio y solvencia.

Asimismo, EL OPERADOR se obliga a presentar al PROPIETARIO, a la fecha de inicio de operaciones en el Local Comercial, una copia de la Póliza de Seguros de Responsabilidad Civil en la que figure EL PROPIETARIO como asegurado adicional y/o tercero para los casos en que los daños sean causados al PROPIETARIO.

- 13.2. EL PROPIETARIO, por su parte, se obliga a contratar una póliza de seguros contra todo riesgo, que cubra el PROYECTO COMERCIAL al igual que la Caja Cerrada, así como las mejoras que, autorizadas por EL PROPIETARIO, se incorporen, siempre que éstas sean mejoras que no puedan ser libremente retiradas por parte del OPERADOR, sin dañar el Local Comercial con ocasión de su remoción, incluyendo pero sin limitarse a los Riesgos que causen daños, Terremotos, Incendios, Conmoción Civil, Daños por Explosión, Actos Terroristas, Maliciosos y/o Vandálicos, Daños por Huelga y en general contra toda catástrofe. Del mismo modo, EL PROPIETARIO deberá obtener y mantener vigente durante toda la vigencia del presente contrato una póliza de seguros contratada con una o más compañías aseguradoras de primera línea que cubra su responsabilidad civil frente a terceros por daños a las personas o a sus bienes y que se originen en accidentes o hechos acontecidos en EL PROYECTO COMERCIAL que no sean parte del Local Comercial. Los seguros deberán contratarse por un monto que cubra el valor de reposición de los bienes asegurados y con una o más empresas de seguros de reconocido prestigio y solvencia

Asimismo, EL PROPIETARIO se obliga a presentar a EL OPERADOR, a la fecha de inicio de operaciones en el Local Comercial, una copia de la Póliza de Seguros de Responsabilidad Civil en la que figure EL OPERADOR como asegurado adicional y/o tercero para los casos en que los daños sean causados a EL OPERADOR.

- 13.3. En caso de siniestro total o parcial que afecte al Local Comercial durante la vigencia de este Contrato, EL PROPIETARIO quedará obligada a realizar dentro del plazo de noventa (90) días o uno mayor si así lo acuerdan las partes, contados a partir del día en que el PROPIETARIO efectivamente tenga acceso al Local Comercial siniestrado, las obras y trabajos de limpieza y reconstrucción del Local Comercial hasta que éste quede restaurado, cuando menos, a la condición de Obra Gruesa. Por su parte, EL OPERADOR se compromete y obliga a iniciar, dentro de los diez (10) días siguientes, a que EL PROPIETARIO le entregue o le ponga a disposición el Local Comercial en Obra Gruesa, la restauración, acondicionamiento, equipamiento y reapertura del Local Comercial, sin esperar, en ninguno de los dos (2) casos, el cobro de los seguros que se hayan contratado al amparo de la presente Cláusula, salvo que la demora en dicho cobro u orden de reposición obedezca a culpa del PROPIETARIO o de la administración del PROYECTO COMERCIAL.

Las Partes convienen expresamente que, en el caso supuesto que se produzca un siniestro que afectare total o parcialmente al Local Comercial y/o al PROYECTO COMERCIAL, y la compañía aseguradora se negare a pagar la indemnización que corresponda, retrasare su pago por más de dos (2) meses y/o pagare un monto inferior a los daños sufridos por el Local Comercial y/o el PROYECTO COMERCIAL, y en los casos en que no existiere vigente o no se hubiere contratado seguro o éste fuere insuficiente, EL PROPIETARIO o EL OPERADOR, según corresponda en función a sus respectivas pólizas y a la responsabilidad de las partes, deberán hacerse cargo, a su propio costo, de la reconstrucción de la parte afectada del Local Comercial y del PROYECTO COMERCIAL o de aquellos gastos que no hubieren sido indemnizados por la compañía de seguros, según corresponda, en el menor plazo razonable posible.

Queda claramente establecido que el pago de primas y franquicias y/o los deducibles correspondientes a las pólizas requeridas por el presente Contrato, serán de cargo exclusivo del OPERADOR, en lo que corresponda a sus pólizas y al PROPIETARIO a las suyas, siempre y cuando el siniestro no sea imputable a la contraparte.



- 13.4. Ninguna de las partes incurrirá en responsabilidad si por Caso Fortuito o Fuerza Mayor el Local Comercial se destruyera o dañase en grado tal que no pueda ser utilizado u ocupado por EL OPERADOR y las indemnizaciones pagadas por las compañías de seguros contratadas para tal efecto no alcanzaran para restituir el Local Comercial al estado previo a la ocurrencia del evento de Caso Fortuito o Fuerza Mayor, siempre y cuando tal circunstancia sea determinada por el inspector nombrado por EL PROPIETARIO, y EL OPERADOR, de manera conjunta.
- 13.5. Las pólizas contratadas conforme al presente Contrato, arriba mencionadas deberán permanecer vigentes durante todo el período que dure el presente Contrato.
- 13.6. Las Partes deberán cumplir con renovar sus respectivas pólizas antes de su vencimiento. A pedido de su contraparte, y dentro de los quince (15) días calendario contados a partir del día siguiente del requerimiento, EL PROPIETARIO y EL OPERADOR deberán entregar una constancia escrita de sus respectivos agentes de seguros o de la compañía de seguros que acredite la contratación y vigencia de los seguros pactado en la presente cláusula.
- 13.7. No obstante lo previsto en los numerales anteriores, si cualquiera de las partes no mantuviere las pólizas vigentes o no presentara la constancia correspondiente en un plazo de quince (15), antes previsto, la contraparte podrá contratarlas y pagar las primas a costo y por cuenta de su contraparte, hasta que ésta presente la respectiva constancia. El monto de tales primas más intereses, desde su pago por la parte correspondiente hasta su reembolso al mismo, estará sujeta a una tasa de interés anual igual a la tasa de interés más alta que durante dicho período rija en el sistema financiero peruano para operaciones activas en dólares, deberá ser reembolsado a la parte que contrate la póliza de manera provisional en un plazo máximo de diez (10) días hábiles contado a partir de la notificación. La facultad conferida a las partes en virtud del presente párrafo no podrá interpretarse, en ningún caso, como una exoneración de las obligaciones que por la presente Cláusula le corresponden a éstas.
- 13.8. Si por efectos de un siniestro se dañaren, perdieren o destruyeren las edificaciones o instalaciones del Local Comercial, en términos tales que EL OPERADOR no pudiese continuar desarrollando sus actividades u operando, útilmente, el Local Comercial: EL OPERADOR podrá: (i) suspender todas sus actividades en el Local Comercial y el pago de la Renta Mínima Mensual durante el tiempo que demore reconstruir o reparar el Local Comercial y/o el PROYECTO COMERCIAL con el fin de reponerlos al estado anterior al siniestro, siempre que la suspensión se origine por hechos no imputables al OPERADOR; o, (ii) dar por terminado el Contrato sin ulterior responsabilidad ni indemnización, siendo de aplicación las Cláusulas Décimo Cuarta y Décimo Quinta, en caso el PROPIETARIO no haya procedido con la reconstrucción y/o reparación del Local Comercial e instalaciones afectadas dentro de un plazo de tres (3) meses contados a partir del siniestro, siendo prorrogable previo acuerdo de ambas partes.

DÉCIMO CUARTA: RESOLUCION POR INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO

- 14.1. En caso de que alguna de las Partes incumpliese con alguna de sus obligaciones bajo el presente Contrato distintas de aquellos supuestos mencionados en los Numerales 14.2 y 14.3, la Parte afectada deberá informar a la otra Parte requiriéndole que subsane su incumplimiento y otorgándole un plazo no menor a treinta (30) días calendario para que subsane dicho incumplimiento. En caso la Parte afectada por el incumplimiento considere que los incumplimientos no han sido debidamente subsanados en el plazo otorgado, las Partes iniciarán un trato directo por un periodo de treinta (30) días calendario adicionales para definir los nuevos plazos para la subsanación de los incumplimientos y la forma de compensación de los daños causados a la Parte afectada (de resultar aplicable).
- (i) Si concluido el plazo del trato directo, las Partes no llegasen a un acuerdo para resolver la discrepancia; o (ii) si habiendo llegado a un acuerdo, la Parte incumplidora no hubiese subsanado sus incumplimientos; entonces la Parte afectada tendrá derecho a terminar el presente Contrato, de conformidad con el artículo 1430 del Código Civil y ser resarcido conforme a las indemnizaciones y/o penalidades indicadas en los



numerales 14.2 y 14.3 siguientes, de resultar aplicable.

14.2. EL PROPIETARIO podrá resolver el presente Contrato sin responsabilidad alguna para ésta, en los siguientes casos:

- a) Si EL OPERADOR incumpliera tres pagos, consecutivos o no, dentro de un periodo de un (1) año de la Renta Mensual pactada en la Cláusula Sexta del presente Contrato respecto del Local Comercial.
- b) Si, (i) EL OPERADOR solicita su ingreso a un procedimiento concursal por voluntad propia; (ii) una autoridad gubernamental competente inicie un procedimiento concursal con respecto a EL OPERADOR; o, (iii) un tercero solicite el inicio de un procedimiento concursal contra EL OPERADOR y dicha solicitud no sea desestimada o declarada sin efectos por la autoridad competente dentro de los 60 días calendario después de su presentación.
- c) Si el OPERADOR fuese declarado en situación de disolución y liquidación por acuerdo de su órgano societario competente o fuera declarado en quiebra.
- d) Si el OPERADOR o los terceros a los cuales este último hubiese cedido parcialmente el uso del Local Comercial, lo destinen para un uso distinto del Negocio o aquellas actividades permitidas bajo el presente Contrato.
- e) En caso el OPERADOR no asuma independientemente y de manera exclusiva la responsabilidad derivada de los daños que le sean imputables durante la ejecución del Contrato, de conformidad con Cláusula Décimo Segunda.
- f) Si EL OPERADOR hubiera iniciado operaciones de negocios en el Local Comercial sin contar con la licencia de funcionamiento y/o el certificado ITSE y no hubiese cumplido con subsanar dicho incumplimiento dentro del plazo conferido por la autoridad competente. Esta previsión será aplicable, del mismo modo, en caso la licencia de funcionamiento o el certificado ITSE hubieran caducado sin que, por causas imputables a EL OPERADOR, éste no haya obtenido sus renovaciones en el plazo conferido por la autoridad competente, salvo que dicho trámite esté en curso o venga siendo discutido en sede administrativa o judicial.

Para todos los casos indicados en los literales que anteceden, producido el evento de incumplimiento, EL PROPIETARIO otorgará a EL OPERADOR un plazo no menor de quince días (15) calendario a efectos que subsane el incumplimiento para lo cual enviará una comunicación escrita por conducto notarial. En el supuesto que no se produzca la subsanación, EL PROPIETARIO le comunicará al OPERADOR mediante aviso por carta notarial (en adelante la "Carta Notarial Reiterativa") que no ha cumplido con acreditar la subsanación del incumplimiento ya comunicado, otorgándole un plazo adicional de cinco (5) días calendario contados desde la recepción de la indicada Carta Notarial Reiterativa. De no cumplir con la subsanación de acuerdo a lo indicado en el presente párrafo, EL PROPIETARIO podrá dar por resuelto el presente Contrato, para lo cual bastará que EL PROPIETARIO le remita a EL OPERADOR una comunicación escrita por conducto notarial en ese sentido y sin que sea necesario declaración judicial o arbitral previa.

14.3. En caso el Contrato sea resuelto por incumplimiento de EL OPERADOR, las Partes pactan que EL OPERADOR deberá cancelar en favor del PROPIETARIO la siguiente penalidad, según corresponda:

- (i) Si la resolución ocurriese antes de la culminación del Plazo Forzoso del Operador, la penalidad que deberá cancelar el OPERADOR será el importe correspondiente a la Renta Mínima Mensual que se encuentre vigente a la fecha de resolución del Contrato multiplicado por el número de meses restantes hasta la culminación del plazo forzoso vigente del Contrato para EL OPERADOR, es decir, diez (10) años, siendo que en ningún supuesto dicha penalidad será menor a la suma de doce (12) Rentas Mensuales, y siempre considerándose para tales efectos



a la Renta Mínima Mensual que se encuentre vigente a la fecha de resolución del Contrato.

Sin perjuicio de ello, las partes aclaran que la referida penalidad tendrá un tope máximo equivalente a ochenta (80) Rentas Mínimas Mensuales. Para mayor entendimiento, en el supuesto que frente a la resolución contractual y el consecuente cálculo de la penalidad pactada, el número de meses restantes para el cumplimiento del plazo forzoso del OPERADOR resulte superior al tope máximo acordado, las partes acuerdan que la penalidad se reducirá automáticamente al equivalente a ochenta (80) Rentas Mínimas Mensuales vigentes al momento de la resolución.

- (ii) En caso la resolución por incumplimiento se efectúe de forma posterior al cumplimiento del Plazo Forzoso del Operador, la penalidad aplicable al OPERADOR será la suma de doce (12) Rentas Mensuales, considerándose para tales efectos a la Renta Mínima Mensual que se encuentre vigente a la fecha de resolución del Contrato.

En cualquiera de los supuestos (i) y (ii) antes mencionados, EL OPERADOR deberá cancelar adicionalmente en favor de EL PROPIETARIO todo concepto adeudado y devengado hasta la fecha efectiva de terminación, incluyendo pero no limitándose a las Rentas Mensuales, Gastos Comunes, o cualquier otro concepto que corresponda asumir a EL OPERADOR conforme al presente Contrato.

Se deja expresa constancia que EL OPERADOR deberá cancelar al PROPIETARIO los montos señalados en el presente párrafo por todo concepto de indemnización.

14.4. El OPERADOR podrá resolver el presente Contrato sin responsabilidad alguna para este, en los siguientes supuestos:

- a) Si por cualquier causa imputable al PROPIETARIO, la posesión del Local Comercial se viera perturbada, en forma tal que impida el libre ejercicio del derecho de posesión del OPERADOR; y en caso de ocurrir algún supuesto que, fundado en antecedentes reiterados, y por causa imputable al PROPIETARIO, impida continuar operando el Local Comercial; en caso no se cumpla con las condiciones esenciales contenida en el numeral 1.1 y 1.2 que antecede.
- b) Si EL PROPIETARIO impidiera explotar comercialmente el Local Comercial de acuerdo a las estipulaciones contenidas en el presente Contrato.
- c) Si, (i) El PROPIETARIO solicita su ingreso a un procedimiento concursal por voluntad propia; (ii) una autoridad gubernamental competente inicie un procedimiento concursal con respecto a el PROPIETARIO; o, (iii) un tercero solicite el inicio de un procedimiento concursal contra el PROPIETARIO y dicha solicitud no sea desestimada o declarada sin efectos por la autoridad competente dentro de los 60 días calendario después de su presentación. En los supuestos antes descritos, la exigibilidad de la penalidad descrita en el numeral 14.5, se generará en el momento que la junta de acreedores declare la liquidación de la sociedad.
- d) Si el PROPIETARIO fuese declarado en situación de disolución y liquidación por acuerdo de su órgano societario competente o fuera declarado en quiebra.
- e) En caso el PROPIETARIO no asuma independientemente y de manera exclusiva la responsabilidad derivada de los daños que le sean imputables durante la ejecución del Contrato, de conformidad con Cláusula Décimo Segunda.
- f) En caso el PROPIETARIO pierda la condición de titular del Derecho de Superficie (Superficiario), producto de la resolución o terminación por cualquier causa o motivo del Contrato de Superficie mencionado en usufructo y el OPERADOR no pueda operar el Local Comercial, de conformidad con los términos del presente Contrato.



En el supuesto que, con posterioridad de la firma de este contrato, el PROPIETARIO y/o superficiario consolide la propiedad del inmueble, se entenderá que ello no constituye un incumplimiento al presente numeral, sin perjuicio al compromiso de respetar los alcances del presente Contrato y el plazo comprometido.

Producido alguno de los eventos de incumplimiento indicados en los literales precedentes, el OPERADOR otorgará al PROPIETARIO un plazo no menor de quince días (15) calendario a efectos que subsane el incumplimiento para lo cual enviará una comunicación escrita por conducto notarial. En el supuesto que no se produzca la subsanación, EL OPERADOR le comunicará al PROPIETARIO, mediante aviso por carta notarial (la "Carta Notarial Reiterativa") que no ha cumplido con acreditar la subsanación del incumplimiento ya comunicado, otorgándole un plazo adicional de cinco (5) días calendario contados desde la recepción de la indicada Carta Notarial Reiterativa. De no cumplir con la subsanación de acuerdo a lo indicado en el presente párrafo, EL OPERADOR podrá dar por resuelto el presente Contrato, para lo cual bastará que EL OPERADOR remita al PROPIETARIO una comunicación escrita por conducto notarial en ese sentido y sin que sea necesario declaración judicial o arbitral previa.

14.5. En caso el Contrato sea resuelto por incumplimiento del PROPIETARIO, las Partes pactan que el PROPIETARIO deberá cancelar en favor del OPERADOR la siguiente penalidad, según corresponda:

- (i) Si el Contrato es resuelto por causa imputable al PROPIETARIO deberá cancelar el importe correspondiente a la Renta Mínima Mensual que se encuentre vigente a la fecha de resolución del Contrato multiplicado por el número de meses restantes hasta la culminación del plazo forzoso vigente del Contrato para EL PROPIETARIO, es decir, treinta (30) años.

Sin perjuicio de ello, las Partes aclaran que la referida penalidad tendrá un tope máximo equivalente a doscientos cuarenta (240) Rentas Mínimas Mensuales. Para mayor entendimiento, en el supuesto que frente a la resolución contractual y el consecuente cálculo de la penalidad pactada, el número de meses restantes para el cumplimiento del plazo forzoso del PROPIETARIO resulte superior al tope máximo acordado, las Partes acuerdan que la penalidad se reducirá automáticamente al equivalente a doscientos cuarenta (240) Rentas Mínimas Mensuales vigentes al momento de la resolución.

La suma antes mencionada -según resulten aplicable- será cancelada por EL PROPIETARIO a más tardar a los noventa (90) días calendarios posteriores a la fecha en la que EL OPERADOR exija su cancelación por conducto notarial.

- (ii) Los montos reembolsables que se encuentren pendiente de ser reembolsados a EL OPERADOR, dicha cantidad deberá ser pagada por EL PROPIETARIO a EL OPERADOR de inmediato y en una sola cuota.

Se deja expresa constancia que EL PROPIETARIO deberá cancelar al OPERADOR los montos señalados en el párrafo precedente por todo concepto de indemnización.

Terminación anticipada del Contrato por el OPERADOR

14.6. Las partes acuerdan que al vencimiento del Plazo Forzoso del Operador, EL OPERADOR podrá resolver de manera unilateral y sin expresión de causa el presente Contrato, para lo cual, deberá informar mediante aviso escrito despachado por carta notarial al PROPIETARIO, con al menos doce (12) meses de anticipación, comunicando su decisión de resolver anticipadamente el Contrato, sin expresión de causa. El ejercicio de esta facultad resolutoria no generará penalidad o concepto indemnizatorio alguno a favor del PROPIETARIO, sin perjuicio de lo indicado en el párrafo siguiente.

En el supuesto que EL OPERADOR ejecute la facultad resolutoria indicada en el párrafo precedente mediante el envío de la comunicación escrita, pero no desee continuar con la operación comercial durante el período de preaviso de doce (12) meses, podrá hacerlo siempre que cumpla con pagar la suma



equivalente a la Renta Mínima Mensual vigente al momento del envío de dicha comunicación multiplicada por el número de meses que quedarían pendientes para completar el periodo del preaviso. Dicha suma será cancelada por EL OPERADOR a favor del PROPIETARIO dentro de los treinta (30) días calendario posteriores a la fecha en que comunique que no desea continuar con la operación comercial durante el preaviso.

DÉCIMO QUINTA: CAUSA NO IMPUTABLE

- 15.1. Las Partes no serán responsables por los hechos que se deriven de un caso fortuito, fuerza mayor, hecho determinante de un tercero, imprudencia de quien padece el daño o cualquier otro evento califique como causa no imputable conforme al artículo 1315 del Código Civil (la "Causa No Imputable"). No obstante, para que una de las Partes pueda eximirse de la ejecución de su obligación en tanto dure la Causa No Imputable deberá comunicar este hecho a la otra Parte por escrito dentro de los dos (2) días calendario del inicio de la Causa No Imputable, con la sustentación correspondiente y con las acciones que ejecutará para mitigar sus efectos.

Cuando la Causa No Imputable haya concluido, la Parte afectada con tal evento debe reanudar de manera inmediata la ejecución de este Contrato.

- 15.2. Si por efectos de un supuesto de caso fortuito o fuerza mayor se dañaren, perdieren o destruyeren las edificaciones o instalaciones del Local Comercial o no fuera factible que EL OPERADOR pudiese continuar desarrollando sus actividades u operando, útilmente, el Local Comercial: EL OPERADOR podrá suspender todas sus actividades en el Local Comercial y el pago de la Renta Mínima Mensual y el resto de conceptos económicos regulados en el Contrato durante el tiempo que demore reconstruir o reparar el Local Comercial y/o el PROYECTO COMERCIAL. Las Partes dejan constancia que, en el caso del Local Comercial, las labores de reparación o reconstrucción del mismo que corresponden ejecutar al PROPIETARIO serán aquellas relacionadas a la estructura de la edificación a efectos de que el OPERADOR pueda ejecutar los trabajos de acondicionamiento necesario para el reinicio de sus operaciones. Para mayor claridad, dichos trabajos de acondicionamiento del Local Comercial son a costo del OPERADOR y serán cubiertos con los seguros contratados para estos efectos.
- 15.3. En la eventualidad que el Local Comercial fuere afectado en cualquier forma por la autoridad, expropiado, o se hubiere cambiado el uso de suelo del Inmueble, en adelante dichos eventos denominados conjuntamente como "Actos de Autoridad", en todo o en parte sustancial, por cualquier motivo determinado por la autoridad competente, con el objeto de darle un uso público, semi-público o privado distinto al actual, o incluso si EL PROPIETARIO fuere objeto de un Acto de Autoridad por cualquier causa, de manera que impida operar útilmente el Local Comercial en las condiciones previstas en el presente Contrato, éste terminará anticipadamente en la fecha en que el Acto de Autoridad se lleve a cabo y surta sus efectos; y aún antes de ello, si ha llegado a ser cierto que se llevará a cabo y surtirá sus efectos, cuando de la existencia de esta situación se sigue un efectivo detrimento o menoscabo económico a las actividades del OPERADOR y siempre que dicha disminución sea consecuencia directa de un Acto de Autoridad, quedando siempre a opción del OPERADOR invocar la terminación del Contrato.
- 15.4. Se entenderá como Acto de Autoridad la revocación o declaración de nulidad del permiso de edificación, licencia de funcionamiento o de cualquier otra autorización necesaria para la operación, gestión y explotación del Local, que no imputable al OPERADOR, o cualquier otro evento de caso fortuito o fuerza mayor que impida al OPERADOR operar el Local normalmente y siempre que dicha disminución sea consecuencia directa del Acto de Autoridad, quedando siempre a opción del OPERADOR invocar la terminación del Contrato.

DÉCIMO SEXTA: CESION DE POSICION CONTRACTUAL

- 16.1. EL PROPIETARIO está facultado, sin limitación alguna, para ceder, total o parcialmente, sus derechos, obligaciones, o posición contractual en el presente Contrato en favor de cualquier afiliada o subsidiaria de su mismo Grupo Económico (según este término se define más adelante), lo que será puesto en



conocimiento del OPERADOR mediante comunicación escrita.

Asimismo, EL PROPIETARIO podrá ceder sus créditos y los derechos de cobranza adquiridos en virtud del presente Contrato, lo que será puesto en previo conocimiento del OPERADOR mediante comunicación escrita, la cual deberá necesariamente estar acompañada del documento que acredite la obligación del cesionario, adquirente o acreedor de respetar el presente Contrato.

- 16.2. El OPERADOR no podrá, bajo ningún mecanismo, ceder, transferir o gravar el Derecho de Usufructo que le es concedido en virtud al presente Contrato sobre el Local Comercial, sin embargo, podrá ceder su posición contractual en el presente Contrato siempre que la cesionaria sea una empresa integrante del Grupo Económico del que forma parte el OPERADOR. Para tal fin la definición de Grupo Económico será la siguiente: Para efectos del presente Contrato por "Grupo Económico" se entenderá al conjunto de personas jurídicas, nacionales o extranjeras, conformado al menos por dos (2) personas jurídicas cuando alguna de ellas ejerce el control de las demás o cuando el control sobre las personas jurídicas corresponde a una o varias personas naturales. El control se produce, entre otros casos: a) cuando una persona natural o jurídica ejerce más de la mitad del poder de voto en la junta general de accionistas o de socios de una persona jurídica a través de la propiedad directa o indirecta de acciones o participaciones, contratos de usufructo, prenda, fideicomiso, sindicación u otro medio; b) cuando una persona tiene la facultad para: (i) designar, remover o vetar a la mayoría de los miembros del directorio u órgano equivalente, (ii) para ejercer la mayoría de los votos en las sesiones de directorio u órgano equivalente; (iii) o para gobernar las políticas operativas y/o financieras.

DÉCIMO SÉPTIMA: EXCLUSIVIDAD

- 17.1. Durante la vigencia del presente Contrato, las Partes acuerdan una relación de exclusividad para actividades de venta minorista y/o mayorista de tipo mini mercado, Supermercado, Hipermercado o, Tienda de Conveniencia y cualquier otro formato dedicado a la venta de productos pertenecientes a las categorías de abarrotes, perecibles (frescos, empacados, enlatados, incluidas las panaderías como giro únicamente exclusivo); dejándose expresa constancia que ello no incluye a los establecimientos tipo cafetería y restaurante dentro del PROYECTO COMERCIAL; y dentro de los 200 m2 alrededor del PROYECTO COMERCIAL (el "Negocio Exclusivo") el mismo que extenderá hasta el plazo de vigencia del presente Contrato.
- 17.2. Consecuentemente, las partes se obligan a cumplir con las siguientes obligaciones de exclusividad en el PROYECTO COMERCIAL:
- (i) EL PROPIETARIO se obliga a no arrendar, no constituir derechos de usufructo, derechos de superficie o de superficie de segundo o de cualquier otro grado, no ceder en uso, no ocupar ni, en general, permitir que ningún tercero ajeno al Grupo Económico del OPERADOR, se instale, ocupe o utilice algún área o espacio dentro del PROYECTO COMERCIAL para efectuar ventas mayoristas y/o minoristas de alimentos y abarrotes, mediante la modalidad de mini mercado, Supermercado, y/o Hipermercado, Tiendas de Conveniencia y cualquier otro formato dedicado a la venta de productos pertenecientes a las categorías de abarrotes, perecibles, según lo detallado en numera 17.1 de la presente cláusula, precisándose que esta prohibición en ningún caso se entenderá como comprensiva las actividades identificadas como restaurantes.
 - (ii) EL PROPIETARIO no realizará ni permitirá que ningún tercero ajeno al Grupo Económico del OPERADOR, según término definido en la Cláusula Quinta que antecede, realice en el PROYECTO COMERCIAL, actividades de promoción o anuncio de establecimientos dedicados a ventas mayoristas y/o minoristas, mediante la modalidad de mini mercado, Supermercado, y/o Hipermercado Tiendas de Conveniencia y cualquier otro formato dedicado a la venta de productos pertenecientes a las categorías de abarrotes, perecibles, según lo detallado en numera 17.1 de la presente cláusula. Esta restricción no alcanzará a terceros ajenos al Grupo Económico del OPERADOR que deseen promocionar artículos individuales y que no hagan mención o referencia a algún establecimiento dedicado a ventas mayoristas y/o minoristas,



mediante la modalidad de autoservicio de tipo mini mercado, Supermercado, Hipermercado, Tiendas de Descuento y/o Tiendas de Conveniencia.

- 17.3. Las Partes acuerdan que quedará únicamente excluida de la obligación de exclusividad establecida en esta Cláusula Décimo Séptima y, por tanto, EL PROPIETARIO podrá dar en arrendamiento, usufructo, o cesión o derecho de uso en general, en el PROYECTO COMERCIAL solo un (1) local comercial de hasta 900m2 y sin perjuicio de la obligación de medios de EL PROPIETARIO contenida en el Numeral 7.2.13.

DÉCIMO OCTAVA: TRANSFERENCIA DE DOMINIO Y CONSTITUCION DE CARGAS

- 18.1. EL PROPIETARIO podrá transferir y gravar sin ningún tipo de limitación su derecho de propiedad sobre el Inmueble, EL PROYECTO COMERCIAL o el Local Comercial.
- 18.2. Sin perjuicio de lo establecido en el párrafo precedente, EL PROPIETARIO incluirá una estipulación en virtud de la cual el tercero adquirente o beneficiario se obligue a respetar y cumplir todas y cada una de las condiciones y términos establecidos en el presente Contrato. Las disposiciones de la presente cláusula obligan al PROPIETARIO a brindar todas las facilidades para que el OPERADOR pueda lograr la inscripción del presente contrato en la partida registral del inmueble.

DÉCIMO NOVENA: NOTIFICACIONES

Todas las notificaciones y otras comunicaciones relacionadas con el presente Contrato se harán por escrito y se enviarán a las direcciones que se indican en el encabezado. En caso que alguna de las partes desee modificar su dirección deberá cursar una comunicación por escrito a la otra parte en ese sentido con una anticipación no menor a diez (10) días calendario a la fecha efectiva de variación de la dirección.

VIGÉSIMA: MODIFICACIONES

Toda modificación total o parcial de cualquiera de las disposiciones contenidas en el presente Contrato, deberá ser efectuada por escrito, firmada por todas las Partes y elevada a escritura pública, debiendo asumir el costo de ésta última, la parte interesada. Las modificaciones que se convengan entrarán en vigencia en la oportunidad que indique el documento que las contemple. Asimismo, cualquiera autorización o renuncia de cualquier tipo en relación con el presente Contrato deberá constar siempre por escrito y estar firmada por la Parte que corresponda.

VIGÉSIMO PRIMERA: INTERPRETACIÓN Y DIVISIBILIDAD

Los títulos y encabezamientos contenidos en este Contrato se han establecido solamente por razones de conveniencia y referencia, y no modifican ni interpretan de modo alguno la intención de las Partes, ni afectan cualquiera de las estipulaciones de este Contrato. Si cualquiera cláusula, párrafo o parte de este Contrato es declarada ineficaz, nula o ilegal por cualquier razón, todas las demás cláusulas, párrafos o partes de este Contrato que pudieran surtir efecto sin dicha cláusula, párrafo o parte ineficaz, nula o ilegal, continuarán en pleno vigor, siempre y cuando, sin embargo, la falta de vigor de uno cualquiera de los párrafos o subpárrafos de este Contrato no afecte en forma relevante o cambie sustancialmente el sentido de este Contrato o los derechos y obligaciones de las Partes. En todo caso, en el evento que una cláusula o estipulación sea declarada nula o no exigible, tal cláusula o estipulación se considerará reemplazada por otra que sea válida y exigible y que sea la que más se acerque a la intención de la disposición prohibida o no exigible.

VIGÉSIMO SEGUNDA: GASTOS NOTARIALES Y REGISTRALES

Corresponderá a las Partes, de acuerdo a sus obligaciones estipuladas en el presente Contrato, asumir los gastos notariales y registrales derivados de la formalización e inscripción del presente Contrato, incluyendo la copia de un para cada interviniente.

VIGÉSIMO TERCERA: LEY APLICABLE Y SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

- 23.1. El presente Contrato se celebra de conformidad con las leyes y demás normas legales de la República



del Perú.

- 23.2. Las Partes acuerdan que toda controversia, desavenencia o reclamación que surja entre ellas, relacionada o derivada del presente Contrato, incluido lo relativo a su validez, ejecución, incumplimiento, resolución, terminación y/o cláusula arbitral, será resuelta mediante un arbitraje de derecho de acuerdo con el Reglamento de Arbitraje (el "Reglamento") del Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima (el "Centro"), a cuyas normas, administración y decisión se someten las partes de forma incondicional, declarando conocerlas y aceptarlas en su integridad.
- 23.3. El arbitraje será resuelto por un tribunal arbitral (el "Tribunal Arbitral"), conformado por tres (3) miembros que serán designados conforme a lo dispuesto en el Reglamento. Cada parte designará a un árbitro. Los árbitros así designados se pondrán de acuerdo sobre la designación del tercer árbitro, quien se desempeñará como presidente del Tribunal Arbitral. En caso una de las Partes no designe a su árbitro dentro de un plazo de diez (10) días calendario contados desde la fecha en que una de ellas manifieste por escrito su voluntad de acogerse a la presente cláusula, el árbitro que no haya sido designado, será nombrado por la autoridad del Centro. Si los árbitros no designan al presidente dentro de los cinco (5) días hábiles contados a partir de la fecha en la que la secretaría general del Centro les comunicó que sus designaciones han quedado firmes, el presidente será designado conforme lo establecido por el Reglamento.
- 23.4. El laudo que se emita en el proceso arbitral será inapelable y tendrá carácter definitivo.

VIGÉSIMO CUARTA:

PREVENCIÓN DEL LAVADO DE ACTIVOS Y ANTISOBORNOS

En relación a las obligaciones derivadas del presente Contrato, cada una de las Partes declara estar de acuerdo y garantiza en favor de la otra Parte que:

- 24.1 No ha violado y no violará las leyes vigentes de lucha contra el lavado de activos, financiamiento del terrorismo, corrupción y sus regulaciones, especialmente la Ley 30424, Ley que regula la responsabilidad administrativa de las Personas Jurídicas, su reglamento y sucesivas modificatorias, así como normativa internacional tal como pero sin limitarse a la Ley sobre Prácticas Corruptas en el Extranjero de 1977 de Estados Unidos de América (U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977), la Ley sobre Cohecho de 2010 del Reino Unido (U.K. Bribery Act 2010), la legislación aplicable en virtud de la Convención para Combatir el Cohecho de Servidores Públicos Extranjeros en transacciones Comerciales Internacionales de 1997 o en la Convención de las Naciones Unidas contra la Corrupción y/o las leyes anticorrupción o sobre lavado de activos y financiamiento del terrorismo.
- 24.2 No ha realizado, y se compromete a no realizar o a participar en las siguientes conductas: realización de pagos o transferencias de valor, ofertas, promesas o la concesión de cualquier ventaja económica o de otro tipo, solicitudes, acuerdos para recibir o aceptar cualquier ventaja financiera o de otro tipo, ya sea directa, indirectamente o a nombre de la otra Parte, que tenga el propósito, el efecto, la aceptación o la conformidad del soborno público o comercial o cualquier otro medio ilegal o indebido de obtener o retener un negocio, una ventaja comercial o de la mala ejecución de cualquier función o actividad.
- 24.3 Deberá procurar el cumplimiento de las obligaciones arriba mencionadas de sus propios socios, directores, representantes legales, o trabajadores que puedan ser utilizados por las Partes, para el cumplimiento de las obligaciones en virtud del presente Contrato. El PROPIETARIO realizará esfuerzos razonables para incorporar en los contratos que suscriba con sus proveedores, que se encuentren relacionados al PROYECTO COMERCIAL, una cláusula que regule la obligación del tercero de cumplir con las normas mencionadas en el Numeral 25.1.
- 24.4 Las Partes se comprometen a ejecutar las actividades comerciales a las que se obliga mediante el presente Contrato bajo los más estrictos estándares de ética y transparencia. Es así que, mediante la suscripción del presente documento, las Partes se obligan al cumplimiento de todas las leyes de la República del Perú en materia anticorrupción. El Propietario declara haber tomado conocimiento de los



principios éticos establecidos en el Código de Ética de Cencosud, cuyo contenido declara conocer y comprender a cabalidad.

- 24.5 Las partes, conforme a la naturaleza de sus actividades reales, contarán con políticas y procedimientos diseñados para prevenir la existencia del lavado de activos, financiamiento del terrorismo, soborno o corrupción en la ejecución de las prestaciones por la relación comercial a las que hace referencia el Contrato, y siempre y cuando les resulten exigibles o aplicables conforme a las normas señaladas en el Numeral 25.1 anterior. Las partes deberán cumplir estas obligaciones a partir de sus propias personas, socios, directores, representantes legales o trabajadores que puedan ser utilizados en la ejecución del Contrato. El PROPIETARIO realizará esfuerzos razonables para incorporar en los contratos que suscriba con sus proveedores, que se encuentren relacionados al PROYECTO COMERCIAL, una cláusula que regule la obligación del tercero de cumplir con la obligación contenida en el presente párrafo, según las normas que les resulten aplicables.

Adicionalmente y para todos los efectos del presente contrato, las Partes informan que cuentan con los medios idóneos, de conformidad a la naturaleza de sus actividades reales y según las normas que le resultan aplicables, para la prevención del lavado de activos y de la financiación del terrorismo y realizará las gestiones pertinentes para efectuar las verificaciones a que haya lugar con el fin de evitar el ingreso y egreso de recursos que provengan de actividades relacionadas con lavado de activos y financiación del terrorismo.

- 24.6 En caso de que una de las Partes tuviera noticia de la ocurrencia de alguno de los hechos mencionados anteriormente que actual o potencialmente pudieran impactar de cualquier forma a la otra Parte sea en su responsabilidad penal, civil o administrativa, deberá informar de inmediato de este hecho a la otra Parte; sin perjuicio de tomar todas las medidas necesarias para evitar o mitigar estos efectos. Para el cumplimiento de lo previamente indicado, EL OPERADOR pone a disposición de EL PROPIETARIO, los canales formales de atención de denuncias, los cuales se encuentran detallados en el Código de Ética de Cencosud, el cual se encuentra disponible en la siguiente dirección electrónica:

https://www.cencosud.com/cencosud/site/docs/20220310/20220310131643/codigo_etica_cencosud_e_sp_2024_1.pdf

- 24.7 Asimismo, aquella Parte que detecte algún indicio y/o reciba alguna denuncia respecto de algún supuesto incumplimiento ético que le pudiera impactar adversamente y que pudiera ser ocasionado por la otra Parte, se reserva el derecho de realizar las indagaciones que correspondan. Para ello, la Parte accionante remitirá una comunicación a la otra Parte, a efectos de realizar las coordinaciones pertinentes y requerirle la información razonable de ser necesaria a dichos efectos, y siempre que no tenga la calidad de información confidencial o sensible. La parte emplazada se compromete a colaborar de buena fe en las referidas indagaciones, brindando a la Parte solicitante la información y las facilidades del caso.

- 24.8 De ser el caso que una de las Partes, sus socios, directores o representantes legales tengan vinculación con funcionarios públicos, dicha Parte queda obligada a declararlo al momento de formalizar la relación comercial mediante la suscripción física del Contrato.

- 24.9 En caso de incumplimiento de las disposiciones contenidas en la presente Cláusula, la Parte que no ha incumplido tendrá el derecho de suspender o dar por terminado el vínculo comercial manifiesto mediante este acuerdo, o cualquier otra relación comercial con la otra Parte que pueda tener su grupo económico, de inmediato, mediante aviso por escrito, en caso tenga conocimiento de cualquier violación o incumplimiento de su contraparte a su garantía o compromiso, o por violación o incumplimiento de la normativa aquí mencionada, o si alguno de sus funcionarios, directivos o accionistas es sentenciado por el sistema judicial en Perú o en el extranjero por aspectos detallados en la presente cláusula, siendo la Parte que ha incumplido responsable de todas las multas y sanciones impuestas a la Parte no incumplidora que se deriven directamente de tales actos. La resolución aquí prevista será ejercida por la Parte no incumplidora de conformidad con el artículo 1430 del Código Civil.



VIGÉSIMO QUINTA: OPCIÓN DE COMPRA Y ENAJENACIÓN DEL INMUEBLE O LOCAL COMERCIAL

- 25.1 En caso el PROPIETARIO estuviese interesado en transferir la propiedad del Local Comercial o el Inmueble, el OPERADOR contará con un derecho de adquisición preferente ("DAP"), el cual deberá ser ejercido en los términos siguientes:
- 25.1.1 El PROPIETARIO enviará una comunicación escrita al OPERADOR (la "Notificación de Venta"), adjuntando los términos de la oferta firme que hubiese recibido del tercero adquirente (el "Tercero Adquirente") para la adquisición del Local Comercial o el Inmueble (la "Oferta").
- 25.1.2 El OPERADOR contará con un plazo de sesenta (60) días calendarios computados desde la recepción de la Notificación de Venta (el "Plazo del DAP") para comunicar por escrito al PROPIETARIO su intención de ejercer el DAP previsto en la presente Cláusula y adquirir el Local Comercial o el Inmueble, según corresponda, en los mismos términos establecidos en la Oferta. Para mayor claridad, si la Oferta fuese por la adquisición únicamente del Local Comercial, el DAP que podrá ejercer el OPERADOR será únicamente respecto del Local Comercial. Igualmente, si la Oferta fuese por la adquisición del Inmueble, el OPERADOR deberá ejercer el DAP respecto de todo el Inmueble.
- 25.1.3 En caso de que el OPERADOR opte por ejercer su DAP en la forma y plazos indicados precedentemente, las Partes formalizarán un contrato de compraventa por el Local Comercial o el Inmueble, según corresponda, dentro de los sesenta (60) días calendarios siguientes a la comunicación de ejercicio del DAP por parte del OPERADOR.
- 25.1.4 En caso el OPERADOR no ejerciera el DAP dentro del Plazo del DAP o renunciase por escrito a ejercer el DAP, el PROPIETARIO podrá transferir el Local Comercial o el Inmueble, según corresponda, en favor del Tercero Adquirente en los términos comunicados en la Oferta (salvo que se haya ofrecido un precio mayor por parte del Tercero Adquirente), dentro del plazo de 90 días calendario contados desde el día del cumplimiento del Plazo del DAP. Vencido este plazo sin que se hubiere perfeccionado la transferencia, el PROPIETARIO deberá cumplir nuevamente con el Procedimiento establecidos en este Numeral. para efectuar una transferencia del Local Comercial o el Inmueble.
- 25.2 En el supuesto de transferencia del Local Comercial o el Inmueble en favor del Tercero Adquirente, el PROPIETARIO se obliga a incorporar en el contrato de compraventa respectivo una cláusula expresa en la que el nuevo propietario se obligue a respetar el íntegro de derechos, obligaciones y estipulaciones aquí contenidas.

VIGÉSIMO SEXTA: MISCELÁNEOS

- 26.1 Mora automática. Las Partes convienen en que caso una de las Partes incumpliera sus respectivas obligaciones, entonces quedará automáticamente constituida en mora, sin necesidad de que la otra Parte exija judicial o extrajudicialmente el cumplimiento
- 26.2 Compensación. Cualquiera de las Partes podrá compensar cualquier suma debida a la otra Parte con cualquier suma debida por el segundo en favor del primero.

Asimismo, si una de las Partes se encuentre obligada a pagar suma determinada a un tercero o incurrir en otros costes, gastos o pérdidas ciertas como resultado del incumplimiento de las obligaciones de la contraparte, entonces la Parte que no incumplió tendrá el derecho, además de cualquier otro remedio contractual disponible, a imputar y deducir de las cantidades adeudadas o que deba pagarse a la Parte incumplidora, aquella suma que sea razonablemente necesaria para cubrir dichas cantidades, costos, gastos y pérdidas.



En caso la deducción indicada en el párrafo precedente se lleve a cabo de manera inadecuada y sin que se verifiquen los supuestos descritos en el párrafo anterior, la Parte que ejecuto la deducción se encontrará obligada a pagar el saldo pendiente (deducido de manera indebida). En ese caso, no se pagará ningún interés, penalidad o indemnización alguna a la Parte incumplidora por la deducción realizada.

VIGÉSIMO SÉPTIMA: DE LOS ANEXOS

27.1 Las Partes manifiestan que conocen y aceptan los siguientes documentos, los cuales son parte integrante del presente Contrato en calidad de Anexos:

- (i) Anexo A1 - Plano de Ubicación
- (ii) Anexo A2 - Plano de Huella del Patio de Maniobras/ Plano de Huella del Semisótano y Altillo / Plano de Huella del Primer Nivel / Plano de Huella de la Azotea (04)
- (iii) Anexo B – Plano de Ubicación del Local en Corte / Plano de Ubicación del Patio de Maniobras en Corte (02)
- (iv) Anexo D – Plano de Ubicación de Pastillas de Wong en Elevación / Plano de Ubicación de Pastillas de Wong en Elevación / Plano de Elevaciones Interiores del Ingreso al Supermercado (03)
- (v) Anexo E – Plano de Ubicación de Línea Amarilla: Semisótano / Plano de Ubicación de Línea Amarilla: Primer Nivel (02)
- (vi) Anexo F – Plano de Ubicación de Trampa de Grasa
- (vii) Anexo G – Corte de Rampa de Ingreso: Ubicación de Patio de Maniobras / Corte de Rampa de Ingreso: Rampa de Ingreso al Patio de Maniobras (02)
- (viii) Anexo H – Ubicación del Áreas Depreciadas
- (ix) Anexo I – Ubicación de Coches del Supermercado en Sótano
- (x) Reglamento Interno

27.2 A la fecha de suscripción del presente Contrato, las Partes dejan constancia de haber recibido los Anexos antes indicados, a excepción del Anexo: Acta de Entrega, la misma que se integrará al presente Contrato, una vez recibido el Local Comercial por parte de EL OPERADOR.

Agregue usted Señor Notario el principio y final del Ley, cuide de hacer los insertos que resulten pertinentes.

Lima, 09 de junio de 2025.

EL PROPIETARIO
Fadel Hamideh Hamideh

EI OPERADOR
José Luis Orbegoso Moncloa

EI OPERADOR
Ornella Lombardi Bacigalupo

