

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE

Sírvase Ud. extender en su registro de Escrituras Públicas, una donde conste el Contrato de Arrendamiento de Inmueble (en adelante, el "Contrato") que suscriben:

- **SMARTFIT PERU S.A.C.**, con RUC N° 20600597940, con domicilio en Av. Petit Thouars N° 5356, Oficina 4006, Distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima, debidamente representada por su Gerente General, el señor Nicolás Patricio Calderón Zegers, identificado con Pasaporte Chileno N° F34595131, y por su Gerente Financiero, el señor Manuel Abdi Hormazábal Vásquez, con Pasaporte Chileno N° F65430490, cuyos poderes corren inscritos en la Partida Electrónica N° 13468923 del Registro de Personas Jurídicas de Lima (en adelante, la "Arrendataria"); y, de la otra 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 (en adelante, la "Arrendadora").

Las partes podrán ser denominadas individualmente como "Parte" y en conjunto como "Partes."

Bajo los siguientes términos y condiciones:

PRIMERA: ANTECEDENTES

- 1.1. En virtud del Contrato de Constitución de Derecho de Superficie celebrado con fecha 09 de septiembre de 2024, la Arrendadora cuenta con facultades suficientes para disponer y gravar 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 registral de 10,484.15 m² y cuyos linderos y medidas perimétricas corren inscritos en la partida registral No. 44508451 del Registro de Predios de Lima. El referido derecho de superficie consta inscrito en la Partida Especial No. 15940861 del Registro de Predios de Lima.
- 1.2. En virtud del referido derecho de superficie, la Arrendadora viene ejecutando la construcción de un centro comercial (en adelante, el "Centro Comercial"). El Centro Comercial contempla, entre otros, la construcción de un local comercial con un área de 1,140.00 (Mil Ciento Cuarenta y 00/100) m² (en adelante, el "Local").
- 1.3. La Arrendataria es una persona jurídica debidamente constituida bajo las normas de la República del Perú que desea alquilar el Local para la habilitación y operación de un establecimiento comercial con el giro de gimnasio en el mismo.

SEGUNDA: OBJETO, PLANO DEL LOCAL, Y GIRO

- 2.1. **Objeto del Arrendamiento:** Mediante el presente Contrato, la Arrendadora otorga el Local en arrendamiento a la Arrendataria, para que esta lo habilite y administre bajo el giro comercial de gimnasio, de acuerdo con los términos y condiciones del presente documento.

SE LEGALIZA (N) LA (S) FIRMA (S)
MAS NO EL CONTENIDO

DOCUMENTO NO REDACTADO
EN ESTA NOTARIA

2.2.

Cargas y Gravámenes: La Arrendadora declara expresamente que, a la fecha de suscripción del presente Contrato, el Local no cuenta con cargas ni gravámenes que impidan o imposibiliten la habilitación y el normal uso del Local bajo los términos y condiciones de este documento.

2.3.

Plano del Local: La Arrendadora declara que, a la fecha de suscripción del presente Contrato, el Local cuenta con el área, las dimensiones y las características señaladas en el **Anexo 2: Plano del Local**, que forma parte integrante del presente Contrato. En caso la Arrendadora advierta la existencia de alguna diferencia entre el estado real del Local y el señalado en el **Anexo 2** antes referido entre la fecha de suscripción del Contrato y la Fecha de Entrega del Local (tal como se define más adelante), se obliga a comunicarlo a la Arrendataria por escrito, la misma que contará con un plazo de diez (10) días hábiles para aceptar los cambios. De no aceptar los cambios la Arrendataria, la Arrendataria podrá decidir: (i) resolver el presente Contrato, sin generar obligación compensatoria o indemnizatoria alguna a favor de la Arrendadora; o, (ii) aceptar las diferencias acotadas, de las cuales se dejará constancia mediante Adenda al presente Contrato.

2.4.

Área del Local: En caso de que, en la Fecha de Entrega del Local, las Partes determinen que el área del mismo es mayor o menor al metraje indicado en la cláusula primera precedente, en un porcentaje igual o mayor a 3% (Tres por Ciento), las Partes reajustarán, mediante Adenda, la Renta Mensual y las demás obligaciones dinerarias correspondientes al arrendamiento del Local en función del área real del mismo, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la Fecha de Entrega. En caso de que las Partes determinen, en la Fecha de Entrega del Local, que el área del mismo es mayor o menor al metraje indicado en la cláusula "Antecedentes" precedente, en un porcentaje igual o mayor a 5% (Cinco por Ciento), la Arrendataria podrá: (i) solicitar el reajuste de la Renta Mensual y demás obligaciones dinerarias relacionadas al arrendamiento del Local, lo cual se formalizará mediante una adenda al Contrato, o: (ii) resolver el presente Contrato, sin generar obligación compensatoria o indemnizatoria alguna a favor de la Arrendadora.

2.5.

Giro Comercial del Local: Las Partes reconocen que el Local será operado bajo el giro comercial principal de gimnasio durante la vigencia del presente Contrato, y este no podrá ser modificado sin autorización previa, expresa y por escrito de la Arrendadora. Sin perjuicio de ello, la Arrendataria podrá desarrollar actividades secundarias que sean conexas o afines al giro principal dentro del Local. Dichas actividades se podrán desarrollar directamente o a través de terceros contratados, de acuerdo con lo establecido en la cláusula "Cesión y Subarrendamiento" siguiente. La Arrendataria será exclusivamente responsable frente a la Arrendadora por todas las licencias y autorizaciones legalmente requeridas para el desarrollo de actividades secundarias que se desarrollen dentro del Local.

TERCERA: PLAZO Y DERECHO DE PREFERENCIA

3.1.

Plazo de Vigencia: El presente Contrato tendrá un plazo de vigencia de diez (10) años forzosos para la Arrendadora y cinco (5) para la Arrendataria, contados desde la Fecha de Entrega. En caso la Arrendataria decida resolver el Contrato luego del quinto año, deberá cumplir con la forma y penalidad detallada en el numeral **12.2.** siguiente.

3.2. **Derecho de Preferencia:** La Arrendadora reconoce que la Arrendataria tendrá derecho de preferencia para celebrar un nuevo contrato de arrendamiento por el Local, una vez vencido el plazo del presente Contrato, a menos que existan terceros interesados que ofrezcan mejores condiciones comerciales a las que ofrezca la Arrendataria. Para ello, la Arrendataria deberá comunicar a la Arrendadora su intención de celebrar un nuevo contrato con al menos sesenta (60) días de anticipación a la fecha de vencimiento del presente documento y presentar a la Arrendadora su oferta. Durante el plazo restante de vigencia del Contrato, las Partes negociarán, de buena fe, los términos y condiciones del nuevo contrato por el Local.

En caso la Arrendadora no acepte la propuesta de la Arrendataria para la celebración de un nuevo contrato de arrendamiento, se encontrará prohibida de arrendar, subarrendar, usufructuar, ceder en uso, u otorgar la posesión del Local a terceros que compitan directamente con la Arrendataria, en el desarrollo de actividades comerciales del giro de gimnasio, en el territorio peruano, por un periodo de dos (2) años contados desde el vencimiento del presente Contrato.

Para fines de claridad, se deja constancia de que la prohibición antes detallada no aplicará en caso de que la Arrendataria no presente una oferta en iguales o mejores condiciones que las ofrecidas por cualquier tercero.

CUARTA: ENTREGA, HABILITACIÓN Y APERTURA DEL LOCAL

- 4.1. **Fecha de Entrega:** La Arrendadora se obliga a entregar el Local a la Arrendataria como máximo el 14 de julio de 2026 (en adelante, la "Fecha de Entrega").
- 4.2. **Acta de Entrega:** Las Partes suscribirán un Acta de Entrega del Local en la Fecha de Entrega del mismo (en adelante, el "Acta de Entrega"). El Local no se dará por entregado sin la suscripción del Acta de Entrega por ambas Partes.
- 4.3. **Entrega del Local:** La Arrendadora se compromete a entregar el Local sin deudas por servicios, Arbitrios Municipales, Impuesto Predial, o cualquier otra deuda o tributo pendiente de pago por el mismo. De lo contrario, la Arrendadora se compromete al saneamiento.
- 4.4. **Condiciones Mínimas Comerciales:** La Arrendadora reconoce que, en la Fecha de Entrega, el Local deberá contar con todas y cada una de las condiciones técnicas, arquitectónicas y comerciales detalladas en el **Anexo 3: Condiciones Mínimas Comerciales del Local**, que forma parte integrante del presente Contrato. En caso el Local no cuente con alguna de las condiciones estipuladas en el **Anexo 3**, la Arrendataria podrá dejar constancia de ello mediante observaciones en el Acta de Entrega suscrita. Dependiendo de la gravedad de las observaciones, la Arrendataria podrá optar por: (i) no recibir el Local hasta que dichas observaciones sean subsanadas, caso en el cual la transferencia del Local se efectuará con la suscripción de un Acta de Entrega posterior en la que se subsanen las observaciones; o, (ii) recibir el Local tal y como está, dándose por entregado el Local y acordándose un plazo máximo dentro del cual la Arrendadora deberá subsanar las observaciones formuladas, lo cual quedará señalado en el Acta de Entrega.
- 4.5. **Plazo de Habilitación:** La Arrendataria contará con un periodo de 120 (Ciento Veinte) días calendario, contados desde la Fecha de Entrega y suscripción del Acta de Entrega del Local, durante el cual esta realizará los trabajos de habilitación, acondicionamiento, refacción y/o remodelaciones correspondientes en el Local (en

adelante, el "Plazo de Habilitación"). Durante el Plazo de Habilitación, no será exigible el pago de la Renta Mensual o de cualquier otro concepto relacionado al arrendamiento del Local, con excepción de los Arbitrios municipales y el pago de los servicios públicos contratados para el mismo, los cuales se pagarán directamente a la Municipalidad de Santiago de Surco y a los proveedores de los suministros correspondientes, respectivamente.

4.6. **Extensión del Plazo de Habilitación:** En caso los trabajos de habilitación, acondicionamiento, refacción y/o remodelación del Local correspondientes al Plazo de Habilitación se vieran paralizados, suspendidos o interrumpidos por causa imputable a la Arrendadora, el Plazo de Habilitación se verá automáticamente extendido por el mismo plazo durante el cual los trabajos correspondientes no se pudieron realizar en el Local. Lo anterior, sin perjuicio de que el plazo de vigencia del Contrato, permanecerá inalterado.

4.7. **Proyecto de Arquitectura:** La Arrendataria presentará a la Arrendadora un Proyecto de Arquitectura que detalle los trabajos a ser realizados en el Local durante el Plazo de Habilitación. La Arrendadora deberá aprobar el Proyecto de Arquitectura dentro de veinte (20) días calendario de haberlo recibido. Sin perjuicio de lo anterior, la desaprobación u observación a cualquier aspecto del Proyecto de Arquitectura deberá encontrarse debidamente fundamentada en normativa o en el Reglamento Interno del Centro Comercial.

4.8. **Fecha de Apertura:** La fecha de apertura al público del Local será el día hábil siguiente al vencimiento del Plazo de Habilitación (en adelante, la "Fecha de Apertura"). La Fecha de Apertura podrá ser adelantada en caso la Arrendataria termine los trabajos de habilitación en el Local antes de la conclusión del Plazo de Habilitación; para lo cual, bastará comunicación oficial a la Arrendadora señalando la nueva Fecha de Apertura. En dicho caso, el Plazo de Habilitación se entenderá por concluido en el último día antes de la Fecha de Apertura.

A partir de la Fecha de Apertura, será exigible a la Arrendataria el pago de la Renta Mensual y demás conceptos relacionados al arrendamiento del Local, conforme a lo establecido en el presente Contrato.

4.9. **Apertura Tardía:** En caso se retrase la apertura al público del Local más allá de la Fecha de Apertura acordada, por causas imputables a la Arrendataria, esta se encontrará obligada al pago de la Renta Mensual y demás conceptos relacionados al arrendamiento del Local, desde la Fecha de Apertura originalmente acordada.

QUINTA: CASO FORTUITO Y FUERZA MAYOR

5.1. **Caso Fortuito y Fuerza Mayor:** Las Partes reconocen que, si, durante la vigencia del Contrato, se diera una situación de caso fortuito o fuerza mayor (tal como: desastres naturales, eventos meteorológicos extremos, levantamientos civiles, conflictos armados, terrorismo, epidemias o pandemias, declaración de Estado de Emergencia y/o Emergencia Sanitaria, y/o cualquier otra eventualidad imprevisible e insuperable) que impidiese a las Partes cumplir con sus obligaciones, ello no será considerado como un incumplimiento bajo los términos del presente Contrato. En caso de que el evento de caso fortuito o fuerza mayor obligue a la Arrendataria al cese temporal de su actividad comercial en el Local, no será exigible a la Arrendataria el pago de la Renta Mensual y demás conceptos relacionados al

arrendamiento del Local durante el periodo de cierre del mismo, quedando la Arrendataria total y permanentemente eximida del pago de estas obligaciones.

De la misma forma, en caso se diera una situación de caso fortuito o fuerza mayor como cualquiera de las listadas en el párrafo precedente durante la vigencia del Plazo de Habilitación del Local, este se verá automáticamente extendido por el mismo plazo durante el cual no se pudieron realizar los trabajos de habilitación, acondicionamiento, refacción y/o remodelación en el Local o uso efectivo del mismo, por la situación descrita anteriormente.

SÉTIMA: ZONIFICACIÓN, LICENCIAS Y AUTORIZACIONES

6.1. Zonificación: La Arrendadora declara y reconoce expresamente que, a la fecha de suscripción del Contrato, el Local cuenta con un tipo de zonificación municipal compatible con el giro comercial de gimnasio, y no existen disposiciones administrativas que imposibiliten la habilitación y administración del mismo en este sentido. De lo contrario, la Arrendataria podrá resolver el presente Contrato, sin perjuicio de las acciones indemnizatorias que pueda tomar contra la Arrendadora.

6.2. Áreas Comunes: La Arrendadora declara y reconoce expresamente que no será responsabilidad de la Arrendataria la obtención de la Licencia de Funcionamiento o de cualquier otra autorización administrativa para las áreas comunes del Centro Comercial dentro del cual se encuentre el Local. En caso de que la habilitación o apertura del Local se vea atrasada por la no obtención u obtención tardía de la Licencia de Funcionamiento o de cualquier otra autorización administrativa para las áreas comunes del Centro Comercial, por causa imputable a la Arrendadora, la empresa administradora del Centro Comercial, o cualquier tercero asignado para esta responsabilidad por la Arrendadora, la Arrendataria no se verá obligada al pago de la Renta Mensual, o de cualquier otro concepto por el arrendamiento del Local, ni cualquier penalidad por la apertura tardía del mismo, hasta que se haya subsanado esta situación.

6.3. Licencias: La Arrendataria será la única responsable de obtener y mantener vigentes todas las licencias y autorizaciones relevantes, incluyendo la Licencia de Construcción y/o de Remodelación y/o de Funcionamiento correspondientes al Local, a partir de la Fecha de Entrega del mismo y hasta la fecha de resolución o vencimiento del Contrato. La Arrendadora se obliga a hacer entrega a la Arrendataria de todos los antecedentes y documentos, de suscribir todos los documentos públicos y/o privados, y de realizar todas las gestiones que sean razonablemente necesarias para la obtención de las Licencias y autorizaciones referidas, dentro de un plazo máximo de cinco (5) días hábiles desde la solicitud a La Arrendadora.

SÉTIMA: CONTRAPRESTACIONES Y GARANTÍA

7.1. Renta Mensual: A modo de contraprestación por el arrendamiento del Local, la Arrendataria se obliga al pago de un monto mensual a la Arrendadora equivalente a S/ 36.00 (Treinta y Seis y 00/100 Soles) por metro cuadrado del Local, más IGV (en adelante, la "Renta Mensual"). Las Partes declaran y reconocen que la Arrendataria pagará doce (12) Rentas Mensuales al año.

Para fines de claridad, se deja constancia de que la primera Renta Mensual se pagará a partir del mes en el que se verifique la Fecha de Apertura y dentro de los veinticinco (25) días calendario siguientes a esta. Posteriormente, la Renta Mensual

se pagará cada mes, dentro de los primeros veinticinco (25) días calendario del mes en cuestión.

Forma y Oportunidad de Pago de la Renta Mensual: La Arrendataria pagará la Renta Mensual, conforme a lo señalado en el numeral 7.1 anterior, mediante transferencia bancaria a la cuenta cuyos datos la Arrendadora comunicará oportunamente a la Arrendataria. Será responsabilidad de la Arrendadora comunicar a la Arrendataria cualquier variación en los datos bancarios relevantes para el pago de la Renta Mensual por lo menos quince (15) días antes de la próxima fecha de pago.

La Arrendadora deberá registrar su información de pago en la ficha de registro de la Arrendataria, según el formato indicado en el **Anexo 1: Ficha de Registro**, que forma parte integrante del presente Contrato. Cualquier actualización de la información de pago de la Arrendadora requerirá a la Arrendadora volver a completar y entregar la ficha de registro correspondiente.

La Arrendadora se compromete a cumplir con las disposiciones establecidas en el **Anexo 4: Proceso de Recepción de Comprobantes de Pago** que forma parte integrante del presente Contrato, para la notificación de toda factura o comprobante de pago bajo el presente Contrato.

- 7.3. **Gastos Comunes:** La Arrendataria pagará, por concepto de Gastos Comunes, un monto mensual ascendente a S/ 8.00 (Ocho y 00/100 Soles) por metro cuadrado del Local (en adelante, los "Gastos Comunes"), más IGV. Este monto será pagado a la persona jurídica encargada de la administración del Centro Comercial dentro del cual se encuentra el Local, sea la Arrendadora o un tercero a la que esta designe. La Arrendataria deberá pagar el monto correspondiente dentro en la misma fecha de pago de la Renta Mensual.

La Arrendadora se compromete a cumplir con las disposiciones establecidas en el **Anexo 4: Proceso de Recepción de Comprobantes de Pago** que forma parte integrante del presente Contrato, para la notificación de toda factura o comprobante de pago bajo el presente Contrato.

- 7.4. **Fondo de Promoción:** Por concepto de fondo de promoción, la Arrendataria pagará a la Arrendadora un monto mensual ascendente a 5% de la Renta Mensual. Este monto se pagará en la misma forma y oportunidad que la Renta Mensual.

- 7.5. **Moneda:** Todas las obligaciones de pago acordadas en el presente Contrato se realizarán en Soles, a menos que las Partes acuerden lo contrario, por escrito.

- 7.6. **Reajuste Anual:** Los montos a pagar por conceptos de Renta Mensual Fija y Gastos Comunes estarán sujetos a un reajuste automático anual según el promedio del IPC publicado por el INEI por los últimos doce (12) meses previos al reajuste. El primer reajuste se realizará en el mes trece (13) contado desde la apertura al público del Local, y los siguientes reajustes se realizarán cada doce (12) meses desde el primero. En caso de que, para la fecha de aplicación del reajuste, las cifras de IPC de los doce (12) meses anteriores aún no hayan sido publicadas, se realizará el reajuste según el IPC por los últimos doce (12) meses con información disponible. Bajo ningún supuesto se aceptarán reajustes por este concepto en un mes distinto al acordado, o más de una vez dentro de un periodo de doce (12) meses.



- 7.7. **Garantía:** Por concepto de garantía de cumplimiento de sus obligaciones de pago bajo el presente Contrato, y en un plazo de quince (15) días previos a la fecha de apertura del Local, la Arrendataria entregará a la Arrendadora una Carta Fianza por el monto equivalente a dos (2) Rentas Mensuales más IGV. La Arrendadora devolverá la Carta Fianza a la Arrendataria ante la conclusión o el vencimiento del presente Contrato. La Arrendadora podrá ejecutar la Carta Fianza en caso de incumplimiento de las obligaciones de pago de la Arrendataria bajo el presente Contrato, siempre que se le haya requerido previamente y por escrito el cumplimiento de las referidas obligaciones.

OCTAVA: ESTACIONAMIENTOS, PUBLICIDAD, PREVENTA, PACK DE BIENVENIDA Y CONTINGENCIAS

- 8.1. **Estacionamientos:** La Arrendadora declara expresamente que el Centro Comercial y el Local cuentan con una ratio de estacionamientos suficiente para cumplir con las normas aplicables y que dicha información se encuentra debidamente actualizada en la Partida Registral y los registros municipales del Local o el Centro Comercial, según corresponda. Asimismo, la Arrendadora se obliga a habilitar un mínimo de dos (2) estacionamientos para el uso gratuito de personal de la Arrendataria.

La Arrendadora permitirá a los clientes de la Arrendataria que acudan al Local las primeras dos (2) horas de estadía gratis en el estacionamiento del Centro Comercial. No será responsabilidad de Smart Fit la implementación u operación del sistema de validación de tickets de estacionamiento que la Arrendadora, o la persona encargada de la administración de la playa de estacionamiento, decida habilitar. Asimismo, las Partes reconocen que ninguna de ellas asumirá responsabilidad por cualquier suceso, controversia, siniestro o perjuicio que ocurra en la playa de estacionamiento.

- 8.2. **Publicidad en Fachada:** Será responsabilidad de la Arrendataria obtener todas las licencias y autorizaciones que sean necesarias para la implementación de avisos publicitarios dentro y fuera del Local durante la vigencia del Contrato. Los gastos de implementación, mantenimiento, reparación y desmonte de los mismos correrán por cuenta de la Arrendataria.

La Arrendadora se compromete a suscribir con la Arrendataria, en un máximo de quince (15) días hábiles de suscrito el presente Contrato, un acuerdo de cesión de espacio publicitario para la implementación de un aviso publicitario de la Arrendataria en la fachada del Centro Comercial. Los términos y condiciones del mismo serán acordados, de buena fe, en el acuerdo de cesión de espacio publicitario correspondiente.

- 8.3. **Preventa:** Las Partes acuerdan que la Arrendataria tendrá derecho de usar un espacio de cuatro (4) metros cuadrados, a título gratuito, en la entrada principal del Centro Comercial, en el espacio que designará la Arrendadora para tales fines. Por un periodo de treinta (30) días previos a la apertura del Local, la Arrendataria podrá instalar, en dicho espacio asignado, un módulo de preventa por los servicios que ofrecerá en el Local bajo su propio costo y responsabilidad. La Arrendataria será la única responsable de gestionar y obtener los permisos y/o autorizaciones ante las autoridades competentes para la puesta en funcionamiento del referido módulo, en caso corresponda.

- 8.4. **Pack de bienvenida:** Las Partes acuerdan que la Arrendataria podrá proponer a la Arrendadora diversas opciones de actividades y ubicaciones de publicidad, las

cuales conformarán el pack de bienvenida que requiere. La Arrendadora deberá evaluar de buena fe dichas propuestas y, de encontrarse conforme, aprobarlas y otorgar a la Arrendataria un plazo máximo total de treinta (30) días posteriores a la inauguración del Local durante el cual la Arrendataria podrá desarrollar dichas actividades. El costo de las actividades y publicidad que desarrolle la Arrendataria será íntegramente asumido por esta.

8.5.

Contingencias: La Arrendadora se obliga a atender cualquier evento operativo en el Centro Comercial de **emergencia** (evento que imposibilite la apertura al público del Local), siempre que estos eventos no sean imputables a la Arrendataria. Los eventos de emergencia deberán ser atendidos inmediatamente por la Arrendadora; en caso de cierre del Local, la Arrendataria quedará exonerada de la obligación de pago de la Renta Mensual hasta la reapertura del mismo. La Arrendadora declara y reconoce expresamente que, al averío de la infraestructura del Centro Comercial, incluyendo las tuberías y cableado que se encuentran dentro de su casco y/o áreas comunes, son su responsabilidad, y no la de la Arrendataria.

NOVENA: CESIÓN Y SUBARRENDAMIENTO

9.1. **Cesión:** La Arrendataria no podrá ceder, total o parcialmente, sus derechos, obligaciones o su posición en el presente Contrato sin la autorización previa, expresa y escrita de la Arrendadora. Sin perjuicio de ello, la Arrendataria podrá ceder su posición en el presente Contrato a favor de una persona jurídica que forme parte del mismo grupo empresarial que ella, sin requerir previa autorización de la Arrendadora, bastando para ello una comunicación oficial con al menos treinta (30) días de anticipación. En tal supuesto, la Arrendadora se compromete a suscribir el Acuerdo de Cesión de Posición Contractual correspondiente, siempre que no varíen los demás términos y condiciones del Contrato.

Por su parte, la Arrendadora podrá ceder a cualquier tercero, total o parcialmente, sus derechos, obligaciones o su posición en el presente Contrato sin requerir de la autorización previa de la Arrendataria.

9.2. **Subarrendamiento:** Durante la vigencia del presente Contrato, la Arrendataria podrá subarrendar, ceder en uso y/o otorgar en concesión en venta hasta 10% (Diez por Ciento) del área total del Local a favor de terceros, para que estos desarrollen actividades comerciales secundarias que sean conexas o afines a la principal, tales como: venta de ropa deportiva, cafetería, servicios de asesoría nutricional, y/o venta de productos relacionados al atletismo o el deporte. La Arrendadora no intervendrá en cualquier contrato que suscriba la Arrendataria con terceros en este sentido, debiendo únicamente la Arrendataria informar a la Arrendadora mediante comunicación oficial sobre ello con al menos quince (15) días de anticipación a la suscripción del contrato. La Arrendataria será exclusivamente responsable de garantizar frente a la Arrendadora que los terceros cumplan con todas las licencias, autorizaciones, y demás disposiciones legales aplicables a sus actividades comerciales, así como con las disposiciones establecidas en este Contrato.

La Arrendataria será la única responsable y mantendrá indemne en todo momento a la Arrendadora por las actividades que los terceros puedan desarrollar en el Local.

9.3. **Transferencia del Local:** En caso de que la Arrendataria transfiera la propiedad del Local a un tercero, deberá incorporar en el contrato de transferencia una cláusula

mediante la cual el adquirente se comprometa expresamente a respetar los términos y condiciones establecidos en el presente Contrato durante toda su vigencia.

DÉCIMA: ARBITRIOS, IMPUESTOS Y SERVICIOS

10.1. Arbitrios Municipales: La Arrendataria será responsable por el pago de los Arbitrios Municipales correspondientes al Local desde la Fecha de Entrega y hasta la resolución o el vencimiento del Contrato. Los Arbitrios Municipales serán pagados directamente a la Municipalidad de Santiago de Surco. Será responsabilidad de los Arrendadores notificar a la Arrendataria con toda la información necesaria para el pago de los Arbitrios Municipales, incluyendo la Cartilla Tributaria emitida cada año por la Municipalidad, la cual deberán enviar a la Arrendataria tan pronto la reciban.

10.2. Impuesto Predial: La Arrendadora será responsable por el pago del Impuesto Predial y todos los demás tributos correspondientes que afecten o graven la propiedad del Local, durante toda la vigencia del Contrato, con excepción de los Arbitrios Municipales.

10.3. Servicios: La Arrendataria será responsable por el pago de todos los servicios públicos contratados para el Local desde la Fecha de Entrega, incluyendo energía eléctrica, agua, internet, telefonía fija, y demás. Estos servicios serán pagados según consumo directamente al proveedor del suministro. Los Arrendadores se obligan a entregar, dentro de un plazo razonable, toda la documentación pertinente a la Arrendataria a fin de poder realizar el cambio de titular de suministros y demás gestiones que sean necesarias en relación a los servicios contratados por el Local, a partir de la Fecha de Entrega del mismo.

DÉCIMO PRIMERA: HORARIO DE FUNCIONAMIENTO Y REGLAMENTO INTERNO DEL CENTRO COMERCIAL

11.1. Horario: La Arrendataria se obliga a operar el Local frente al público en el horario publicado en la página web de Smart Fit Perú, el mismo que es consistente con todos los demás locales de la Arrendataria u operados bajo la marca "SMART FIT" en el territorio peruano. La Arrendataria se reserva el derecho de no operar el Local en feriados nacionales.

La Arrendadora reconoce expresamente que, en caso de medidas o disposiciones legales que obligatoriamente reduzcan o modifiquen el horario de funcionamiento del Local, esto no podrá ser considerado un incumplimiento de las obligaciones contractuales de la Arrendataria. Asimismo, la Arrendataria podrá tomar la decisión de modificar el horario de funcionamiento del Local siempre que este se encuentre debidamente justificado en necesidades logísticas derivadas de eventos no imputables a las partes, tales como la imposición de toque de queda que requiera el desplazamiento del personal a sus residencias luego del cierre del Local, lo cual no podrá ser considerado un incumplimiento de las obligaciones contractuales de la Arrendataria.

La Arrendadora reconoce que el horario de funcionamiento del Centro Comercial dentro del cual se encuentra el Local no podrá ser más restrictivo que el horario de funcionamiento del Local acordado por las Partes a la fecha del presente Contrato. En caso de que la Arrendataria requiera extender el horario de funcionamiento del Local más allá del horario de funcionamiento del Centro Comercial, y cuente con las

autorizaciones administrativas necesarias para ello, la Arrendadora se compromete a revisar la solicitud de buena fe.

La Arrendadora se obliga a garantizar la habilitación de una vía de acceso al Local a través del Centro Comercial desde la apertura hasta el cierre del mismo. En caso de trabajos en las áreas comunes del Centro Comercial que bloqueen el acceso del público al Local, la Arrendadora se obliga a habilitar y señalizar, en 24 horas, una vía alternativa de acceso al Local, bajo su propia cuenta y costo, hasta que concluyan los trabajos referidos.

11.2. Reglamento Interno: Las Partes declaran y reconocen que el Centro Comercial dentro del cual se encuentra el Local cuenta con un Reglamento Interno, que se adjunta en calidad de **Anexo 5** al presente Contrato (en adelante, el "Reglamento Interno"). La Arrendataria se obliga a cumplir con todas las disposiciones del Reglamento Interno. La Arrendadora se obliga a comunicar oficialmente a la Arrendataria cualquier modificación al Reglamento Interno con al menos quince (15) días hábiles de anticipación a la entrada en vigencia de esta.

La Arrendadora declara y reconoce que el Reglamento Interno no puede establecer obligaciones dinerarias para la Arrendataria más allá de las que se encuentran contempladas en el presente Contrato, con excepción de penalidades por incumplimiento de obligaciones. Asimismo, las Partes acuerdan que, en caso de discrepancia entre lo señalado en el Reglamento Interno y el presente Contrato, primará lo establecido en este último.

DÉCIMO SEGUNDA: RESOLUCIÓN, INCUMPLIMIENTOS Y DEVOLUCIÓN

12.1. Causales de Resolución:

12.1.1. La Arrendadora podrá resolver el presente Contrato unilateralmente, de conformidad con el artículo 1430 del Código Civil, en caso de que:

- a) La Arrendataria incumpla con el pago de la Renta Mensual o los correspondientes a dos (2) meses más quince (15) días.
- b) La Arrendataria destine el Local a finde distintos a los establecidos en el presente Contrato.

12.1.2. La Arrendataria podrá resolver el presente Contrato unilateralmente, a partir del quinto año desde la apertura del Local bajo la siguiente forma y penalidad:

- **Año 6:** 3 meses de aviso anticipado y 9 rentas de penalidad.
- **Años 7-8:** 3 meses de aviso anticipado y 6 rentas de penalidad.
- **Años 9-10:** 3 meses de aviso anticipado y 3 rentas de penalidad.

12.2. Clausura del Local: La clausura temporal o permanente del Local por razones no imputables a cualquiera de las Partes no será considerada un incumplimiento de las obligaciones de la Arrendataria bajo el presente Contrato.

12.3. Devolución del Local: La Arrendataria deberá devolver el Local a la Arrendadora en un máximo de treinta (30) días calendario siguientes la fecha de vencimiento o resolución del Contrato. Esto no representará una ampliación o renovación del plazo de vigencia del Contrato. La Arrendataria tendrá derecho a retirar todos los bienes muebles y mejoras que se encuentren dentro del Local, siempre que el retiro de ellas

no afecte la integridad estructural del Local. Las mejoras que no puedan ser retiradas sin afectar la integridad estructural del Local quedarán a favor de la Arrendadora, sin que esto genere obligación alguna de compensación a la Arrendataria. Luego de cumplido el plazo señalado anteriormente, la Arrendadora podrá disponer libremente de todos los bienes y mejoras que queden dentro del Local.

- 12.4. **Estado del Local:** La Arrendadora reconoce que no será obligación de la Arrendataria devolver el Local en el mismo estado en el que lo recibió. Sin perjuicio de ello, será obligación de la Arrendataria devolver el Local en buen estado, sin mayor desgaste que el causado por el uso normal del mismo.

DÉCIMO TERCERA: SEGUROS

- 13.1. **Seguro Contra Todo Riesgo:** La Arrendataria se obliga a contratar, desde la Fecha de Apertura del Local, una póliza de seguros contra todo riesgo que cubra el Local, sus activos fijos, equipos, mobiliario, e instalaciones, hasta por US\$ 500,000.00 (Quinientos Mil y 00/100 Dólares Americanos), y mantenerla vigente durante la vigencia del Contrato.

- 13.2. **Seguro de Responsabilidad Civil Frente a Terceros:** La Arrendataria se obliga a contratar, desde la Fecha de Apertura del Local, una póliza de responsabilidad civil frente a terceros por daños personales o materiales que se pudiesen originar en el Local, hasta por US\$ 500,000.00 (Quinientos Mil y 00/100 Dólares Americanos), y mantenerla vigente durante la vigencia del Contrato.

DÉCIMO CUARTA:

ANTICORRUPCIÓN Y PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO

14.1. Anticorrupción:

Las Partes asumen la obligación y responsabilidad de celebrar y ejecutar el presente Contrato sin incurrir en forma alguna en los actos tipificados y sancionados por las normas legales anticorrupción o de lucha contra la corrupción. En tal sentido, asumen expresamente las siguientes obligaciones en relación con sus actividades:

Vigilar, prohibir e impedir que sus representantes, administradores, socios, apoderados, gestores de negocios, o personal empleado, por cuenta y en interés de cualquiera de las Partes, sus subsidiarias o afiliadas, formulen cualquier ofrecimiento o promesa, entreguen o acepten, directa o indirectamente, por sí o mediante terceras personas, en beneficio de la Parte correspondiente: dinero, objetos de valor, ganancia pecuniaria indebida, ventaja impropia o cualquier otra dádiva o bienes, a favor o respecto de servidor, funcionario o empleado público, personal estatal contratado por cualquier modalidad, autoridad o cualquier persona vinculada y/o relacionada con las entidades de gobierno (local, regional o nacional) o instituciones públicas, con la finalidad que éstos hagan o dejen de hacer algo relativo a sus funciones, incurriendo en incumplimiento o infracción a la ley, o conductas consumadas o en grado de tentativa que se consideren como faltas, delitos o que ameriten la imposición de una sanción, de carácter administrativa, penal o de cualquier otra naturaleza; tales como robo, fraude, cohecho, tráfico de influencias, extorsión, soborno, lavado de activos y conductas similares.

- Actuar siempre con lealtad, ética, honestidad, transparencia y/o integridad profesional.

IES BECERRA
N° 1245 / 1249
Circulo T. 437-0690
ilantes.com



- Eximir y mantener indemne a la otra Parte, sus accionistas, directores, gerentes, apoderados y personal empleado o contratado, de cualquier responsabilidad que eventualmente pudiera generarse como consecuencia del incumplimiento de cualquiera de las obligaciones a cargo establecidas en la presente Cláusula.

Queda expresamente establecido que ninguna de las Partes será responsable de ninguna reclamación, demanda, denuncia, investigación, pérdida, daño y/o perjuicio derivado o relacionado con el incumplimiento de la otra Parte de las obligaciones establecidas en esta cláusula vigésimo quinta; conviniéndose que la Parte que incumpla indemnizará a la otra Parte en caso que ésta, sus accionistas, directores, gerentes, apoderados y personal empleado o contratado, fueren involucrados o se requiera su intervención en el proceso, trámite y/o procedimiento respecto de la reclamación, demanda, denuncia, investigación, pérdida, daño y/o perjuicio antes referidos.

14.2. Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo:

Las Partes declaran en calidad de juramento que los recursos que componen su patrimonio no provienen de ninguna fuente directa o indirectamente vinculada a la comisión de los delitos establecidos en el artículo 10° del Decreto Legislativo N° 1106. Asimismo, las Partes declaran que los activos y derechos que obtendrán producto de la ejecución de las prestaciones establecidas en este Contrato no estarán destinados a ninguna de las actividades descritas en el Decreto Legislativo N° 1106.

De igual manera, las Partes se obligan a sujetarse a los requerimientos que el Oficial de Cumplimiento de la otra Parte pudiera realizar durante y posteriormente a la ejecución de las prestaciones de este Contrato.

Las Partes declaran que sus accionistas, socios directos e indirectos, gerentes, directores y empleados no se encuentran:

- Vinculados por parte de las autoridades nacionales o internacionales competentes, de ningún tipo de investigación o proceso por delitos relacionados con drogas, tales como, pero sin limitarse a, tráfico de drogas, narcotráfico, terrorismo, secuestro, lavado de activos o blanqueo de capitales, financiamiento del terrorismo y/o administración de recursos relacionados con actividades terroristas u otros delitos relacionados con el lavado de activos y financiamiento del terrorismo.
- Incluidos en listas para el control de lavado de activos y financiamiento del terrorismo administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como:
 - Lista de la Oficina de Control de Activos en el Exterior – OFAC emitida por la Oficina del Tesoro de los Estados Unidos de América;
 - Lista de terroristas del Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas, en particular las listas sobre personas involucradas en actividades terroristas (Resolución No. 1267) y las que sucedan;
 - Lista de terroristas de la Unión Europea;
 - Listas relacionadas con el Financiamiento de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva: Listas emitidas por el Consejo de Seguridad de la ONU, incluye la lista consolidada Resolución ONU 1718, sobre la República Popular Democrática de Corea (Corea del Norte) y la lista consolidada Resolución ONU 1737, sobre Irán;
 - Lista de Países y Territorios no Cooperantes;
 - Listado de las Resoluciones del Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas;



- Otras listas públicas relacionadas con el tema del lavado de activos y financiamiento del terrorismo.
- Condenados por parte de las autoridades nacionales o internacionales competentes en cualquier tipo de proceso judicial relacionado con la comisión de los anteriores delitos en cualquier jurisdicción.

En tal sentido, las Partes declaran y se obligan a cumplir con todas las leyes de la República del Perú en materia de prevención del Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo.

La Parte deberá comunicar de manera inmediata a la otra Parte, mediante Carta Notarial, en caso tome conocimiento de un hecho relacionado a lo indicado en la presente Cláusula, y del cual se encuentre imposibilitado de controlar. Asimismo, este deberá implementar todas las medidas necesarias ante las autoridades competentes.

Las Partes defenderán, indemnizarán y salvaguardarán a la otra Parte, y a sus respectivos directores, funcionarios, empleados y gerentes de cualquier denuncia penal, proceso civil y/o administrativo, reclamo, pérdida, daño y perjuicio (incluyendo, sin sentido limitativo, los honorarios y gastos de abogados originados en conexión con cualquier acción o procedimiento contra cualquiera de ellos), que surjan directa o indirectamente del incumplimiento de la presente Cláusula.

Asimismo, las Partes se obligan a guardar absoluta confidencialidad respecto a la información a la que, por algún motivo, tenga acceso respecto al sistema de prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo de la otra Parte, extendiéndose dicha confidencialidad al deber de reserva al que se refieren las normas del Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo.

DÉCIMO QUINTA:

DATOS PERSONALES, INFORMACIÓN CONFIDENCIAL Y PROPIEDAD INTELECTUAL

- 15.1. **Datos Personales:** Las Partes declaran y reconocen que la ejecución del presente Contrato no supondrá un intercambio entre las Partes de datos personales protegidos bajo la Ley N° 29733 Ley de Protección de Datos Personales y su Reglamento.
- 15.2. **Información Confidencial:** Las Partes reconocen que cualquier información de la otra Parte de naturaleza financiera, legal, administrativa, de estrategia comercial, o de cualquier otra índole que le sea brindada bajo cualquier medio bajo el presente Contrato, sea que esté o no rotulada como "Confidencial", deberá ser tratada como información confidencial (en adelante, la "Información Confidencial"), a menos que dicha información sea de conocimiento público al momento de haber sido divulgada. La Parte no podrá divulgar la Información Confidencial a terceros sin autorización previa, expresa y por escrito de la otra Parte, y deberá tratar la Información Confidencial de la Parte por lo menos con la misma cautela con la que resguarda su propia información confidencial. Ante el vencimiento o la resolución del presente Contrato, cualquier Parte podrá solicitar la devolución o destrucción de toda la Información Confidencial que la otra Parte mantenga en su posesión. Lo establecido en el presente numeral sobrevivirá al Contrato principal por un plazo de tres (3) años desde su resolución o vencimiento.
- 15.3. **Propiedad Intelectual:** De ninguna manera el presente Contrato supone una cesión, licencia de uso, u otorgamiento bajo cualquier modalidad de la propiedad

intelectual y/o marcas registradas de cualquiera de las Partes a favor de la otra Parte, por lo que para su uso o explotación se requerirá la autorización expresa y por escrito de la Parte que sea titular del correspondiente elemento de propiedad intelectual.

No obstante lo anterior, la Arrendadora reconoce expresamente que la marca "SMART FIT," sus logotipos y signos distintivos, son exclusivamente de propiedad de la Arrendataria.

DÉCIMO SEXTA:

FORMALIZACIÓN, INSCRIPCIÓN Y GASTOS

16.1. Saneamiento Registral: De corresponder, la Arrendadora se compromete al saneamiento de la Partida Registral del Local en Registros Públicos en caso este requiera la independización o combinación de Partidas, la actualización de su Declaratoria de Fábrica o área techada, y/o cualquier otro aspecto técnico que pueda impedir la inscripción en Registros Públicos del presente Contrato, en un plazo razonable, ante requerimiento mediante comunicación oficial por la Arrendataria.

16.2. Legalización: El presente Contrato será suscrito por ambas Partes y las firmas legalizadas ante Notario. Cada una de las Partes asumirá los gastos correspondientes por la legalización de las firmas de sus representantes.

16.3. Escritura Pública: Cualquiera de las Partes podrá solicitar a la otra la elevación de la presente minuta a Escritura Pública. En tal caso la Parte solicitante asumirá todos los gastos relacionados a la elevación del Contrato a Escritura Pública, y la contraparte suscribirá todos los documentos públicos y/o privados y realizará todas las gestiones que sean requeridas para ello, dentro de un plazo razonable.

16.4. Inscripción: Cualquiera de las Partes podrá solicitar la inscripción del presente Contrato, y de cualquiera de sus Adendas, en Registros Públicos. En tal caso, la Parte solicitante asumirá todos los gastos relacionados a la inscripción del Contrato en Registros Públicos, y la contraparte suscribirá todos los documentos públicos y/o privados y realizará todas las gestiones que sean requeridas para ello, dentro de un plazo razonable.

DÉCIMO SÉTIMA: **DOMICILIOS Y COMUNICACIONES OFICIALES**

17.1. Domicilios: Las Partes declaran como sus domicilios, para efectos de todas las notificaciones y comunicaciones bajo el presente Contrato, los señalados en la parte introductoria del presente documento. Cualquier cambio de domicilio deberá ser notificado por escrito a la otra Parte con no menos de quince (15) días de anticipación.

17.2. Comunicaciones Oficiales: Todas las comunicaciones oficiales requeridas bajo los términos y condiciones del presente Contrato podrán ser realizadas mediante carta dirigida al domicilio de la otra Parte, o mediante correo electrónico a cualquiera de las siguientes direcciones, siempre que exista confirmación de lectura o respuesta al mismo:

Direcciones de la Arrendadora:

Avenida Polo No. 759, interior No. 407, urbanización El Derby, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima

Direcciones de la Arrendataria:

Av. Petit Thouars 5356, Of. 4006, Miraflores, Lima
comercial@smartfit.com.pe

DÉCIMO OCTAVA: ALLANAMIENTO A FUTURO

Allanamiento a Futuro: Las partes declaran que la Arrendataria se somete a la Cláusula de Allanamiento a Futuro, de conformidad con el Artículo 594° del Código Procesal Civil. En consecuencia, o de haberse concluido el plazo del Contrato o de haber quedado resuelto este de manera anticipada, la Arrendataria deberá desocupar y restituir inmediatamente el Local a la Arrendadora, conforme a los términos del mencionado artículo. En ese sentido, la Arrendataria se obliga a contradecir dicha demanda solo si (i) no ha incurrido en una causal de terminación bajo el presente Contrato; o, (ii) el Contrato sigue aún vigente. Para estos efectos, las Partes legalizan sus firmas ante Notario Público.

Desalojo notarial: Queda plenamente establecido que, para obtener el desalojo y/o recobrar la posesión del Local, ambas Partes manifiestan su voluntad expresa, incondicional e irrevocable de someterse al procedimiento especial de desalojo con intervención notarial regulado en la Ley No. 30933 -Ley que Regula el Procedimiento Especial de Desalojo con Intervención Notarial-, sometiéndose a lo establecido por ésta y a sus eventuales normas complementarias y modificatorias (la "Ley de Desalojo Notarial"). En tal virtud, y en cumplimiento con lo establecido en la Ley de Desalojo Notarial:

- a) En caso la Arrendadora optase por iniciar un proceso judicial con la finalidad de obtener la restitución del Local, de conformidad con lo establecido en el artículo 594 del Código Procesal Civil (el cual reconoce expresamente el derecho de todo arrendador de recuperar de la manera más eficaz y célere la posesión del bien arrendado) y el inciso 1 del artículo 5 de la Ley de Desalojo Notarial, la Arrendataria se allana irrevocablemente a la pretensión de desalojo que planteará la Arrendadora.
- b) Las Partes dejan claramente establecido además que el allanamiento a la futura pretensión de desalojo regulado en la presente cláusula no excluye o limita, en manera alguna, los demás derechos que le asisten a la Arrendadora bajo el presente Contrato o las leyes aplicables.
- c) Las Partes acuerdan que, ante la configuración de cualquiera de las causales de desalojo previstas en el artículo 7 de la Ley de Desalojo Notarial (es decir, vencimiento del plazo del presente Contrato, la resolución del mismo por falta de pago de la renta mensual conforme a lo previsto en este Contrato, y cualquier otra que la referida ley o sus normas modificatorias o complementarias determinen), se someten a la competencia del notario de la provincia donde se ubica el Local para la constatación de las citadas causales, y para la ejecución del desalojo por parte del Juez de Paz Letrado competente.
- d) En ese sentido, en caso la Arrendadora ejerza el mecanismo señalado y pactado en el párrafo anterior, la Arrendataria declara de manera expresa que las únicas causales de oposición que éste podrá invocar serán las expresamente previstas en la Ley de Desalojo Notarial.
- e) De conformidad con lo establecido por el artículo 3 de la Ley de Desalojo Notarial, las Partes se someten expresamente a la competencia del Juez de Paz Letrado del distrito en cuya jurisdicción se encuentra el Local.
- f) Las Partes declaran cumplir con los demás requisitos previstos en la Ley de Desalojo Notarial para la validez del sometimiento al procedimiento ahí regulado.
- g) Sin perjuicio de ello, la Arrendataria se obliga expresamente a suscribir y/o formalizar cualquier documento que en el futuro fuese necesario de conformidad

con la mencionada Ley de Desalojo Notarial para mantener vigente y eficaz el sometimiento a dicha Ley.

DÉCIMO NOVENA: FIRMAS ELECTRÓNICAS

- 19.1. Las Partes declaran y reconocen que, siempre que resulte de aplicación, y en conformidad con los Artículos 141° y 141-A del Código Civil Peruano, aceptan de manera expresa el uso de la firma electrónica de cualquiera de las Partes para fines de formalización del presente Contrato, siempre que esta se dé mediante una plataforma de firmas electrónicas con sistemas de validación y trazabilidad; en tal caso, estas tendrán el mismo valor y efecto que una firma manuscrita equivalente. Con la suscripción del presente Contrato, queda acreditada la intención de quedar obligadas por el presente Contrato.

A solicitud de cualquiera de las Partes, y en un plazo máximo de treinta (30) días calendario, cualquier firma electrónica en el presente Contrato podrá ser reemplazada con una firma manuscrita y legalizada.

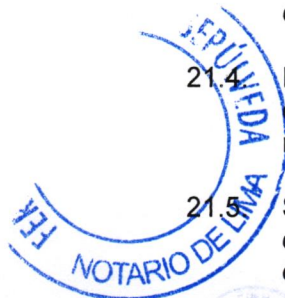
VIGÉSIMA: LEY APLICABLE Y SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

- 20.1. **Ley Aplicable:** El presente Contrato se regirá supletoriamente por las Leyes y normas aplicables del ordenamiento jurídico de la República del Perú.
- 20.2. **Solución de Controversias:** Toda controversia, desavenencia o reclamación que surja entre las Partes relacionada al presente Contrato será sometida a los reglamentos y disposiciones del Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima, a cuyo reglamento, normas, administración y decisión se someten las Partes de forma incondicional. El arbitraje será de derecho y se realizará en la ciudad de Lima en idioma español. El Tribunal Arbitral estará conformado por tres árbitros, uno designado por cada Parte y el tercero por los árbitros así nombrados, quien además presidirá el Tribunal Arbitral. El laudo resultante será único e inapelable, teniendo la calidad de cosa juzgada.
- 20.3. En caso se requiera el auxilio judicial, las Partes renuncian al fuero que pudiera corresponderles en razón de sus domicilios, sometiéndose a la competencia de los jueces del distrito judicial de Lima Cercado.

VIGÉSIMO PRIMERA: INDEMNIDAD

- 21.1. La Arrendataria se obliga a indemnizar, mantener indemne y defender a la Arrendadora, sus representantes y afiliadas, de cualquier pérdida o responsabilidad que, a partir de la fecha de firma del presente Contrato se origine, derive o tenga conexión con la ejecución del presente Contrato y el uso del Local. Lo anterior incluye toda pérdida, daño, perjuicio, responsabilidad u obligación, costos, costas, gastos, órdenes de pago y desembolsos (incluyendo costos de defensa y honorarios de abogados y asesores externos), así como indemnizaciones de cualquier naturaleza, incluyendo la disminución de valor y el lucro cesante.
- 21.2. Queda expresamente establecido que la Arrendadora no será responsable de ninguna reclamación, demanda, denuncia, investigación, pérdida, daño o perjuicio derivado o relacionado con el incumplimiento, acto ilícito, dolo, culpa, omisión o negligencia de la Arrendataria. En tal sentido, las Partes acuerdan expresamente que la Arrendataria mantendrá indemne e indemnizará al Cliente (o cualquiera de sus representantes o entidades/personas vinculadas o relacionadas), en caso de que fueren involucrados o se requiera su intervención en el proceso, trámite o procedimiento respecto de la reclamación, demanda, denuncia, investigación, pérdida, daño o perjuicios antes referidos.

ES BECERRA
1° 1245 / 1249
2° T. 437-0690
antes.com



- 21.3. En caso de que la Arrendadora deba realizar el desembolso de algún monto por cualquiera de los conceptos establecidos en los numerales que anteceden (incluyendo honorarios de abogados, costas y costos, entre otros gastos), la Arrendataria se obliga a reembolsar dichas sumas al Cliente dentro de las cuarenta y ocho (48) horas siguientes a que la Arrendadora informe de dicho desembolso. El reembolso de estas sumas deberá efectuarse mediante transferencia bancaria a la cuenta que la Arrendadora indique.
- 21.4. La presente obligación de indemnidad permanecerá vigente durante toda la vigencia del Contrato y por dos (2) años adicionales después de terminado este por cualquier motivo.
- 21.5. Sin perjuicio de lo anterior, la Arrendataria se obliga a implementar políticas corporativas para atender accidentes con el público dentro del Local una vez este se encuentre operativo, las cuales se verán reguladas por los términos y condiciones de los acuerdos comerciales que suscriba con sus clientes.

VIGÉSIMO SEGUNDA: ANEXOS

Se adjuntan en calidad de **Anexos** al presente Contrato los siguientes documentos, que forman parte integrante del mismo:

- Anexo 1: Ficha de registro de proveedor
- Anexo 2: Plano del local
- Anexo 3: Condiciones mínimas de entrega del Local
- Anexo 4: Proceso de recepción de comprobantes de pago
- Anexo 5: Reglamento interno

Agregue Ud., señor Notario, las demás cláusulas de ley y sírvase cursar partes al Registro de Predios de Lima para su inscripción.

Lima, 15 de septiembre de 2025.

LA ARRENDADORA

Fadel Hamideh Hamideh
Gerente General

LA ARRENDATARIA

Nicolás Patricio Calderón Zegers
Gerente General

Manuel Abd Hormazábal Vásquez
Gerente Financiero

ALA VUELTA →



**CERTIFICACIÓN
AL DORSO**



LEGALIZO: LA FIRMA DE DON(ÑA) FADEL HAMIDEH HAMIDEH, IDENTIFICADO(A) CON D.N.I. Nº 07927456 QUIEN PROCEDE EN REPRESENTACION DE "PRIMAVERA SQUARE S.A.C." FACULTADO(A) SEGÚN PODER INSCRITO EN LA PARTIDA Nº 15733595, DEL REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS DE LIMA. EL NOTARIO NO ASUME LA RESPONSABILIDAD POR EL CONTENIDO DEL PRESENTE DOCUMENTO. (ART. 108º - 109º D. LEG. Nº1049 - LEY DEL NOTARIADO).===== LIMA, 13 DE OCTUBRE DEL AÑO 2025.=====



SANTOS ALEJANDRO COLLANTES BECERRA
Notario de Lima



CERTIFICACIÓN

FERMIN ANTONIO ROSALES SEPULVEDA - NOTARIO DE LIMA, CERTIFICO: LA AUTENTICIDAD DE LA FIRMA DEL ANVERSO DE MANUEL ABDI HORMAZÁBAL VÁSQUEZ, CON PASAPORTE Nº65430490; NICOLAS PATRICIO CALDERON ZEGERS, CON CE Nº009281368; QUIENES FIRMA EN REPRESENTACION DE SMARTFIT PERU S.A.C. SEGUN PODER INSCRITO EN LA PARTIDA REGISTRAL ELECTRONICA 13468923 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS DE LIMA DOY FE.

A SOLICITUD DE QUIEN EXTIENDO LA PRESENTE LEGALIZACIÓN - SE LEGALIZA LA FIRMA MAS NO ASUMO RESPONSABILIDAD DEL CONTENIDO DEL DOCUMENTO, DE LO QUE DOY FE.

LIMA, CATORCE DE ENERO DEL DOS MIL VEINTISEIS

// YSA // SP // 3341 // 00102202600003341 //

Fernán Antonio Rosales Sepúlveda
NOTARIO DE LIMA



NOTARIA
ROSALES SEPÚLVEDA

CERTIFICACION
AL DORSO



ANEXO 1
FICHA DE REGISTRO DE PROVEEDOR



SMARTFIT PERU S.A.C.

FICHA REGISTRO PROVEEDOR NACIONAL

| | |
|---|--|
| Razón Social: Primavera Square SAC | |
| RUC: 20613116240 | |
| Dirección Fiscal: Av. Polo Nro. 759 Dpto. 4top Int. 407 urb. El Derby | |
| Giro de Negocio: Inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata | |
| Designación Sunat: | |
| Fecha Designación: | |
| N° Resolución: | |
| Tipo de comprobante: Factura Electronica | |
| Tipo de cuenta bancaria: Cuenta Corriente | |
| Banco: Banco de Crédito del Peru | |
| N° Cta. Soles: 1917073716074 | |
| N° Cta. Dólares: 1917073711134 | |
| C.C.I. Soles (20 dígitos): 00219100707371607450 | |
| C.C.I. Dólares (20 dígitos): 00219100707371113457 | |
| N° Cta. Detracción: 00-061- 222057 | |
| Condición de pago: Al contado | |
| Nombre Contacto Comercial: Fadel Hamideh Hamideh | |
| Telefonos: 998110047 | |
| Correo: fhamideh@laquinta.com.pe | |
| Nombre Contacto Cobranzas: Monica Perez Benites | |
| Telefonos: 998316882 | |
| Correo de confirmación de pago: mperez@laquinta.com.pe | |

Llenado por:

Mano Perez Benites

Firma:

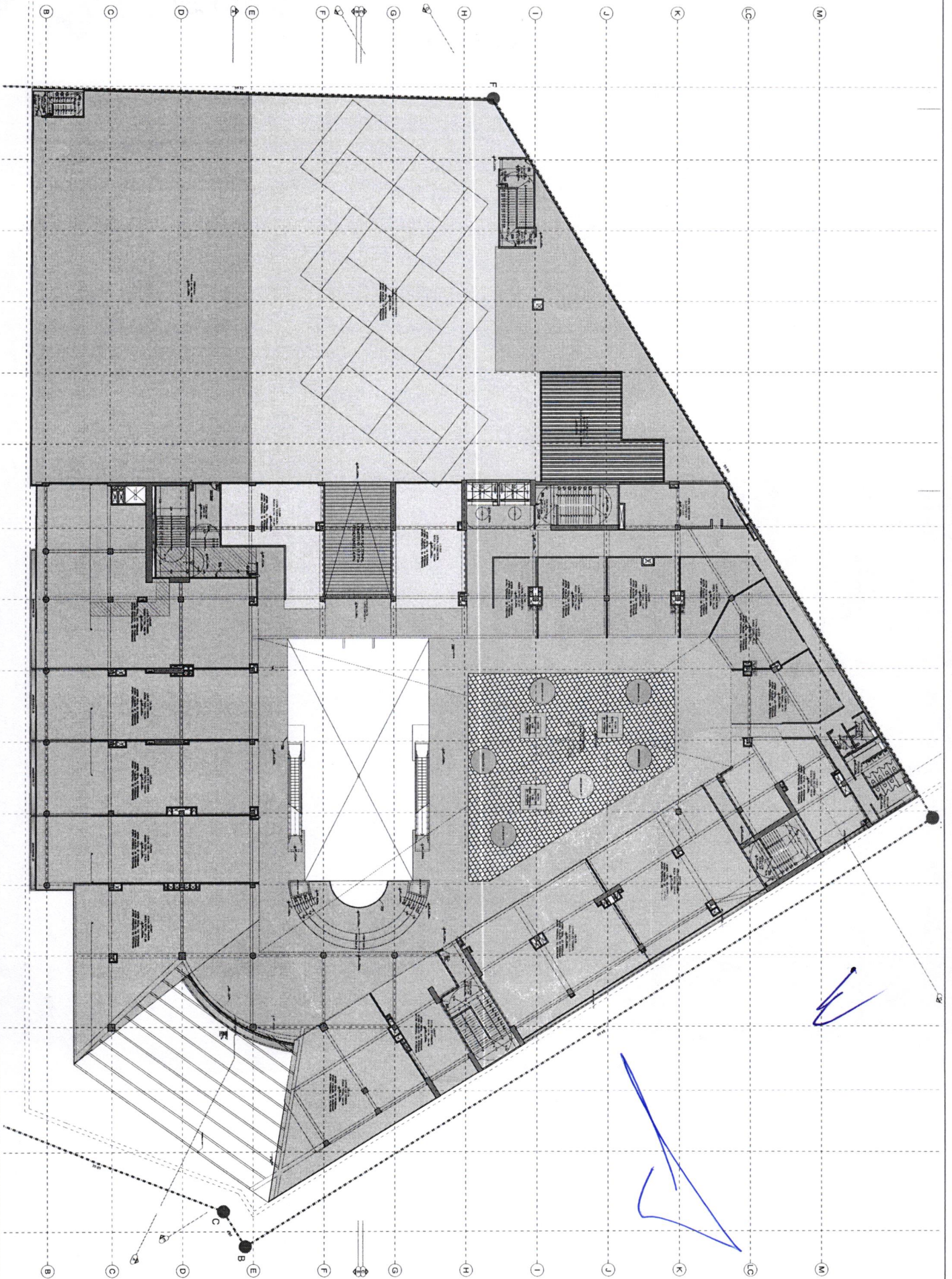
Mano Perez Benites

Centro Comercial "THE SQUARE"

S/E

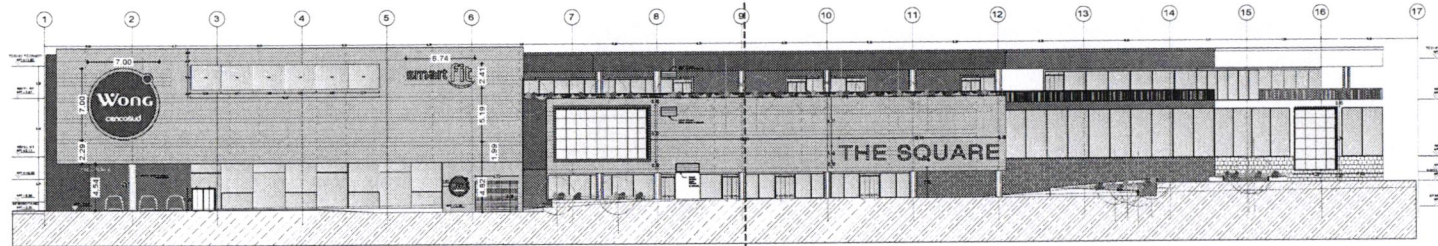
Planta Nivel 2

25-06-30

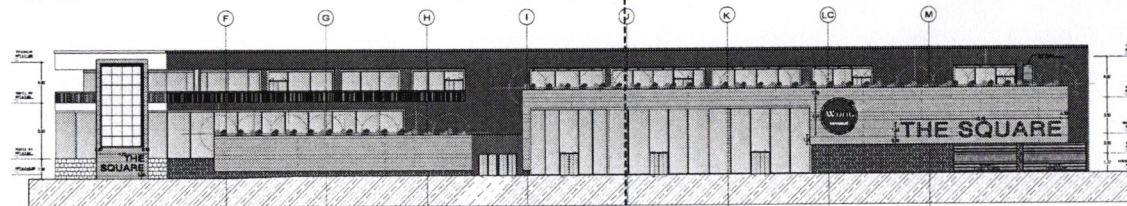


SECTOR - A

SECTOR - B



ELEVACIÓN 01 - AV. PRIMAVERA
ESCALA 1/250



ELEVACIÓN 02 - JR. ALDEBARÁN
ESCALA 1/250

SECTOR - C

SECTOR - D

Metrópolis
Oficina de
Arquitectura

Calle Boulevard 142 Oficina 501
Tel: (511) 433647-433648-433649
Santiago de Surco - Lima - Perú

Los arquitectos de esta oficina de arquitectura, al aceptar este proyecto, están de acuerdo en cumplir con las obligaciones de la ley, las normas técnicas y los estándares de la profesión, así como en garantizar la calidad y seguridad de los servicios que se les ofrecen. Los arquitectos se comprometen a cumplir con las obligaciones de la ley, las normas técnicas y los estándares de la profesión, así como en garantizar la calidad y seguridad de los servicios que se les ofrecen.

NOTA: Todos los planos deben ser verificados en el momento de la construcción.

LICENCIA DE EDIFICACIÓN

THE SQUARE
SUPERMERCADO, COMERCIO AL POR MENOR, RESTAURANTES, INTERMEDICIÓN FINANCIERA Y OTROS.

10% PROYECTO DE ADICIÓN AL PUE NOVA
AUTORIZACIÓN PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO

UBICACIÓN:
AV. PRIMAVERA 142, J.R. ALDEBARÁN,
SANTIAGO DE SURCO

REVISIÓN FECHA

REVISIÓN FECHA

REVISIÓN FECHA

REVISIÓN FECHA

REVISIÓN FECHA

REVISIÓN FECHA

REVISIÓN FECHA

REVISIÓN FECHA

PROYECTO:
PRIMAVERA SQUARE S.A.C.
RUC: 2061316240
AV. PRIMAVERA 142, J.R. ALDEBARÁN,
SANTIAGO DE SURCO

PROYECTO:
PRIMAVERA SQUARE S.A.C.
RUC: 2061316240
AV. PRIMAVERA 142, J.R. ALDEBARÁN,
SANTIAGO DE SURCO

PROYECTO:
PRIMAVERA SQUARE S.A.C.
RUC: 2061316240
AV. PRIMAVERA 142, J.R. ALDEBARÁN,
SANTIAGO DE SURCO

PROYECTO:
PRIMAVERA SQUARE S.A.C.
RUC: 2061316240
AV. PRIMAVERA 142, J.R. ALDEBARÁN,
SANTIAGO DE SURCO

PROYECTO:
PRIMAVERA SQUARE S.A.C.
RUC: 2061316240
AV. PRIMAVERA 142, J.R. ALDEBARÁN,
SANTIAGO DE SURCO

PROYECTO:
PRIMAVERA SQUARE S.A.C.
RUC: 2061316240
AV. PRIMAVERA 142, J.R. ALDEBARÁN,
SANTIAGO DE SURCO

PROYECTO:
PRIMAVERA SQUARE S.A.C.
RUC: 2061316240
AV. PRIMAVERA 142, J.R. ALDEBARÁN,
SANTIAGO DE SURCO

PROYECTO:
PRIMAVERA SQUARE S.A.C.
RUC: 2061316240
AV. PRIMAVERA 142, J.R. ALDEBARÁN,
SANTIAGO DE SURCO

PROYECTO:
PRIMAVERA SQUARE S.A.C.
RUC: 2061316240
AV. PRIMAVERA 142, J.R. ALDEBARÁN,
SANTIAGO DE SURCO

PROYECTO:
PRIMAVERA SQUARE S.A.C.
RUC: 2061316240
AV. PRIMAVERA 142, J.R. ALDEBARÁN,
SANTIAGO DE SURCO

PROYECTO:
PRIMAVERA SQUARE S.A.C.
RUC: 2061316240
AV. PRIMAVERA 142, J.R. ALDEBARÁN,
SANTIAGO DE SURCO

PROYECTO:
PRIMAVERA SQUARE S.A.C.
RUC: 2061316240
AV. PRIMAVERA 142, J.R. ALDEBARÁN,
SANTIAGO DE SURCO

PROYECTO:
PRIMAVERA SQUARE S.A.C.
RUC: 2061316240
AV. PRIMAVERA 142, J.R. ALDEBARÁN,
SANTIAGO DE SURCO

PROYECTO:
PRIMAVERA SQUARE S.A.C.
RUC: 2061316240
AV. PRIMAVERA 142, J.R. ALDEBARÁN,
SANTIAGO DE SURCO

PROYECTO:
PRIMAVERA SQUARE S.A.C.
RUC: 2061316240
AV. PRIMAVERA 142, J.R. ALDEBARÁN,
SANTIAGO DE SURCO

PROYECTO:
PRIMAVERA SQUARE S.A.C.
RUC: 2061316240
AV. PRIMAVERA 142, J.R. ALDEBARÁN,
SANTIAGO DE SURCO

PROYECTO:
PRIMAVERA SQUARE S.A.C.
RUC: 2061316240
AV. PRIMAVERA 142, J.R. ALDEBARÁN,
SANTIAGO DE SURCO

PROYECTO:
PRIMAVERA SQUARE S.A.C.
RUC: 2061316240
AV. PRIMAVERA 142, J.R. ALDEBARÁN,
SANTIAGO DE SURCO

PROYECTO:
PRIMAVERA SQUARE S.A.C.
RUC: 2061316240
AV. PRIMAVERA 142, J.R. ALDEBARÁN,
SANTIAGO DE SURCO

PROYECTO:
PRIMAVERA SQUARE S.A.C.
RUC: 2061316240
AV. PRIMAVERA 142, J.R. ALDEBARÁN,
SANTIAGO DE SURCO

PROYECTO:
PRIMAVERA SQUARE S.A.C.
RUC: 2061316240
AV. PRIMAVERA 142, J.R. ALDEBARÁN,
SANTIAGO DE SURCO

PROYECTO:
PRIMAVERA SQUARE S.A.C.
RUC: 2061316240
AV. PRIMAVERA 142, J.R. ALDEBARÁN,
SANTIAGO DE SURCO

PROYECTO:
PRIMAVERA SQUARE S.A.C.
RUC: 2061316240
AV. PRIMAVERA 142, J.R. ALDEBARÁN,
SANTIAGO DE SURCO

PROYECTO:
PRIMAVERA SQUARE S.A.C.
RUC: 2061316240
AV. PRIMAVERA 142, J.R. ALDEBARÁN,
SANTIAGO DE SURCO

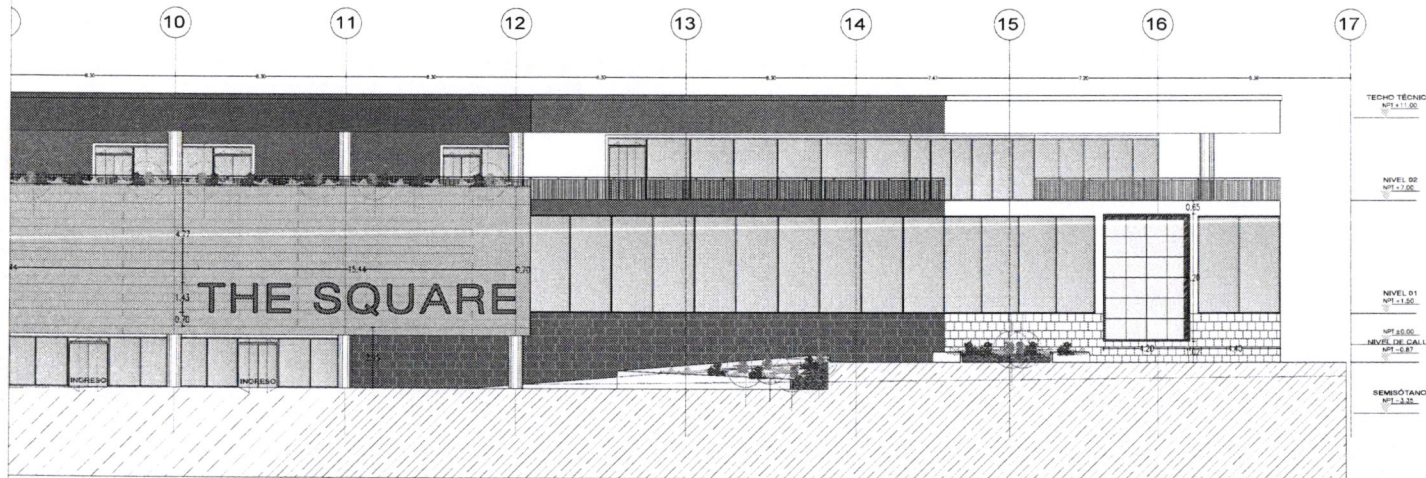
PROYECTO:
PRIMAVERA SQUARE S.A.C.
RUC: 2061316240
AV. PRIMAVERA 142, J.R. ALDEBARÁN,
SANTIAGO DE SURCO

A-56



A-57

SECTOR - B



ELEVACIÓN 01 - AV. PRIMAVERA
ESCALA 1/125

Metropolis
Oficina de
Arquitectura

Calle Boulevard 182 Oficina 501
La Dilla LINDO-ALDEBARAN-ESMERALDA
Santiago de Surco Lima - Perú

Los arquitectos y sus socios en esta oficina
desarrollan sus proyectos con el mayor
compromiso ético, profesional y humano. Los
servicios que ofrecemos son: arquitectura
de interiores y exteriores, urbanismo, y
diseño de interiores y exteriores. Nos
dedicamos a brindar a nuestros clientes
servicios de arquitectura de interiores y
exteriores que se adaptan a sus necesidades.
Nosotros somos una oficina de arquitectura
que se dedica a brindar a nuestros clientes
servicios de arquitectura de interiores y
exteriores que se adaptan a sus necesidades.
Nosotros somos una oficina de arquitectura
que se dedica a brindar a nuestros clientes
servicios de arquitectura de interiores y
exteriores que se adaptan a sus necesidades.

NOTA: Todos los planos deberán ser verificados en
el sitio.

SPD DE PROYECTO

LICENCIA DE EDIFICACIÓN

THE SQUARE
SUPERMERCADO, COMERCIO AL
POR MENOR, RESTAURANTES,
INTERMEDIACIÓN FINANCIERA
Y OTROS.

ESTE PROYECTO SE ADJUNTA A LOS PLANOS
AUTORIZADOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN
ALMACÉN Y DE UN COMERCIO.

PROYECTO

AV. PRIMAVERA 820 CON JR. ALDEBARAN
URB. ALDEBARAN RZ JAFCA LOTE 70

SANTIAGO DE SURCO

REVISIÓN

FECHA

SECTOR

PROYECTO

PRIMAVERA SQUARE S.A.C.

RUC: 2061319240

AV. EL POLO Y 126 DPTO. ATOC. INT. 407

EL SERVICIO PRESTA AL CENTRO COMERCIAL

EL TIPO DE LOMA - LOMA - SANTIAGO DE

SURCO

Firma del propietario

PROYECTO

PROYECTO

PROYECTO

PROYECTO

PROYECTO

PROYECTO

PROYECTO

PROYECTO

PROYECTO

PROYECTO

PROYECTO

PROYECTO

PROYECTO

PROYECTO

PROYECTO

PROYECTO

PROYECTO

PROYECTO

PROYECTO

PROYECTO

PROYECTO

PROYECTO

PROYECTO

PROYECTO

PROYECTO

PROYECTO

PROYECTO

PROYECTO

PROYECTO

PROYECTO

PROYECTO

PROYECTO

PROYECTO

PROYECTO

PROYECTO

PROYECTO

PROYECTO

PROYECTO

PROYECTO

PROYECTO

PROYECTO

PROYECTO

PROYECTO

PROYECTO

PROYECTO

PROYECTO

PROYECTO

PROYECTO

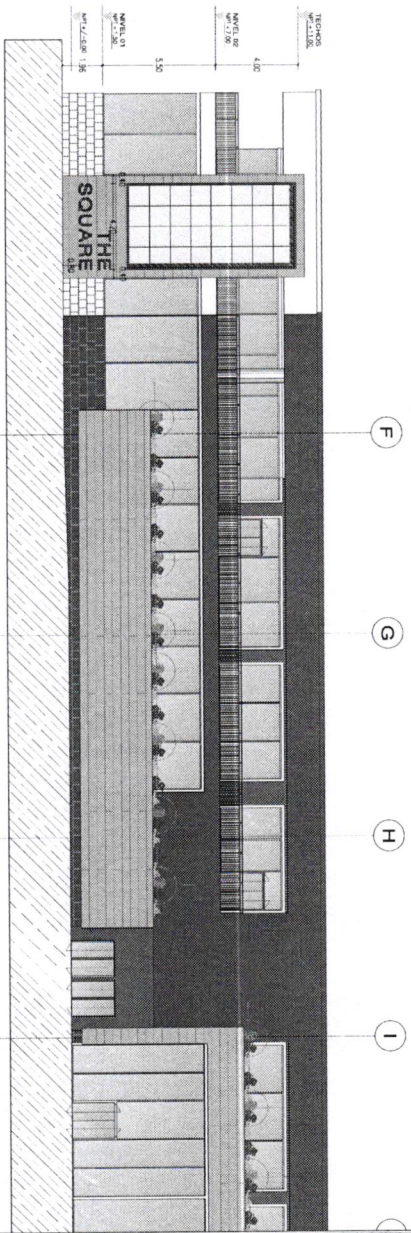
PROYECTO

PROYECTO

PROYECTO

PROYECTO

PROYECTO



ELEVACIÓN 02 - JR. ALDEBARÁN
ESCALA 1/125

[Handwritten signature]

SECTOR - D



ELEVACIÓN 02 - JR. ALDEBARÁN
ESCALA 1/125

Metrópolis
Oficina de
Arquitectura

Calle Boulevard 142 Oficina 501
T: (5611) 431840-431848-431849
Santiago de Chile - Chile - Chile

Este documento es un informe técnico de diseño arquitectónico que describe las pautas para el desarrollo del proyecto. El contenido incluye: 1. Descripción del proyecto y su contexto. 2. Objetivos y alcance del estudio. 3. Metodología utilizada. 4. Resultados y conclusiones. 5. Recomendaciones para la implementación del proyecto. Este documento es un informe técnico de diseño arquitectónico que describe las pautas para el desarrollo del proyecto. El contenido incluye: 1. Descripción del proyecto y su contexto. 2. Objetivos y alcance del estudio. 3. Metodología utilizada. 4. Resultados y conclusiones. 5. Recomendaciones para la implementación del proyecto.

NOTA: Todos los planos deben ser verificados en el terreno.

PROYECTO

LICENCIA DE EDIFICACIÓN

THE SQUARE
SUPERFICIE: 1.000 M².
POR: MENOR, RESTAURANTES,
INTERMEDIO FINANCIERO
Y OTROS.

ESTE PROYECTO SE ADECUA A LAS NORMAS
AUTONOMICAS Y NACIONALES DE DISEÑO, NORMAS
AUTONOMICAS Y NACIONALES DE DISEÑO.

UBICACIÓN:

AV. PRIMAVERA 500 CON JR. ALDEBARÁN,
URB. ALDEBARÁN, S.C. LOTE 30.
SANTIAGO DE SURCO

REVISIÓN

FECHA

CHECK LIST CONDICIONES TÉCNICAS

PROYECTO/LOCAL:

FECHA DE VISITA:

REVISADO POR:

smart fit

| | |
|--------|------------|
| LOCAL: | DIRECCIÓN: |
|--------|------------|

| CONDICIONES DE INFRAESTRUCTURA | REVISION PROPIETARIO / MALL | REVISION SMARTFIT |
|---|-----------------------------|-------------------|
| ESTRUCTURA | OBSERVACIONES | OBSERVACIONES |
| CARGA DE LOSA 500 Kg/ m² | CUMPLE | |
| Carga de area tecnica 300 Kg/ m² | CUMPLE | |
| ARQUITECTURA | | |
| Altura minima 4.00m hasta fondo de losa. | CUMPLE | |
| Altura minima 3.70m hasta fondo de viga | CUMPLE | |
| Altura minima 7.00m en doble altura para posible mezanine | NO APLICA | |
| Área mínima de 35 m2 para zona técnica | CUMPLE | |
| Área mínima de 8 m2 para zona de termas | CUMPLE | |
| Acceso para discapacitados | CUMPLE | |
| 2 Salidas de emergencia | CUMPLE | |
| Contrapiso con acabado de piso semipulido | CUMPLE | |
| Casco limpio / Sin elementos por demoler o desmontar | CUMPLE | |
| Estructura metálica de techo en buen estado (Sin óxido, con peralte alto) | CUMPLE | |
| Techo de concreto tarrajado | NO APLICA | |
| Cobertura de techo en buen estado (metálica / termotecho, libre de asbesto, impermeabilizado) | CUMPLE | |
| Coberturas y paredes selladas | CUMPLE | |
| Muros cortina (cerramiento) | | |
| Muros perimetrales RF 120 min. (cerramiento) | CUMPLE | |
| Muros de albañilería tarrajados | NO APLICA | |
| ENERGIA | | |
| Carga contratada 175KW para SMARTFIT | CUMPLE | |
| Carga contratada 220KW para BIORITMO | NO APLICA | |
| Pozos a tierra | CUMPLE | |
| AGUA | | |
| Diámetro Mínimo 2" para SMARTFIT | CUMPLE | |
| Diámetro Mínimo 2 1/2" para BIORITMO | NO APLICA | |
| Presión mínima 50PSI para SMARTFIT | CUMPLE | |
| Presión mínima 60PSI para BIORITMO | NO APLICA | |
| DESAGUE | | |
| Diámetro Mínimo 2 UND DE 4" aguas servidas | CUMPLE | |
| Diámetro Mínimo 1 UND DE 2" hvac | CUMPLE | |
| Punto para ventilación de desague | CUMPLE | |
| COMUNICACIONES | | |
| Diámetro 1 1/2" | CUMPLE | |
| Acometida para proveedor de servicios | CUMPLE | |
| RED CONTRA INCENDIOS | | |
| Diámetro 4" | CUMPLE | |
| Presión mínima 140PSI cpn gabinetes 100PSI sin gabinetes | CUMPLE | |
| ALARMA CONTRA INCENDIOS | | |
| Detección bidireccional | CUMPLE | |
| HVAC | | |
| Carga termica 0.75 TR cada 11 m² | CUMPLE | |
| Acometida de 3" con un caudal de 70 litros x min. | CUMPLE | |
| Ducto para extracción de área de gimnasio | CUMPLE | |
| Ducto para inyección de área de gimnasio | CUMPLE | |
| Ducto para extracción de baños | CUMPLE | |
| GAS NATURAL | | |
| GN | CUMPLE | |
| GLP | NO APLICA | |
| COBERTURA | | |
| Aislamiento termico | CUMPLE | |
| Protección de seguridad / UV en Vidrio de Fachada | CUMPLE | |
| Certificado de impermeabilización | CUMPLE | |

| | | | | |
|--|-----------|--|--|--|
| CISTERNA | | | | |
| Para Agua contra incendio (30m3) | CUMPLE | | | |
| Para Agua consumo (16m3) | CUMPLE | | | |
| AISLAMIENTO ACUSTICO | | | | |
| Muros de albanilería perimetrales | CUMPLE | | | |
| Perímetro aislado (muros acústicos) | CUMPLE | | | |
| Losas anti vibraciones | CUMPLE | hemos realizado la consulta con el Ing. Estructural, quien considera que por la características del sistema estructural que usaremos (losas macizas gruesas sin vigas intermedias) que es el sistema menos susceptible a vibraciones | | |
| Muros de drywall perimetrales a doble cara | NO APLICA | | | |

| CONDICIONES EN OBRA | | REVISION PROPIETARIO / MALL | | REVISION SMARTFIT |
|---|--------|-----------------------------|--|-------------------|
| PRELIMINARES | | | | |
| El CC brinda SSHH para el contratista pueda hacer uso durante la implementación | CUMPLE | | | |
| El CC entrega local con cerco provisional | CUMPLE | | | |

| REQUISITOS DOCUMENTARIOS | | REVISION PROPIETARIO / MALL | | REVISION SMARTFIT |
|---|-----------|-----------------------------|--|-------------------|
| DOCUMENTOS CC | | | | |
| Huella del local | CUMPLE | | | |
| Numero de partida | CUMPLE | | | |
| Copia literal | CUMPLE | | | |
| Declaratoria de fábrica Arquitectura | NO APLICA | | | |
| Declaratoria de fábrica Estructuras | NO APLICA | | | |
| Recibo de agua | CUMPLE | | | |
| Recibo de luz | CUMPLE | | | |
| Factibilidad de agua y desagüe | CUMPLE | | | |
| Factibilidad de energía | CUMPLE | | | |
| Certificado de parámetros urbanísticos | CUMPLE | | | |
| Estudio de mecánicas de suelo | CUMPLE | | | |
| Certificado Itse de áreas comunes (Vigente) | CUMPLE | | | |
| Certificadode de puertas cortafuego | CUMPLE | | | |
| Certificado de pozos a tierras | CUMPLE | | | |
| Cuaderno técnico de diseño de CC | CUMPLE | | | |
| PLANOS AS BUILT | | | | |
| Ficha de local con acometidas detalladas | CUMPLE | | | |
| Plano de UBICACIÓN | CUMPLE | | | |
| Plantas de ARQUITECTURA | CUMPLE | | | |
| Cortes y elevación de ARQUITECTURA | CUMPLE | | | |
| Plano de ESTRUCTURAS | CUMPLE | | | |
| Planos de IIEE | CUMPLE | | | |
| Planos de ISS | CUMPLE | | | |
| Planos de ACI | CUMPLE | | | |
| Planos de IMM | CUMPLE | | | |
| Planos de SEGURIDAD | CUMPLE | | | |
| Planos de DETECCIÓN | CUMPLE | | | |
| Plano de AREA TECNICA | CUMPLE | | | |

OBSERVACIONES:

ANEXO 4
PROCESO DE RECEPCIÓN DE COMPROBANTES DE PAGO

PERSONAS JURÍDICAS PERUANAS

1. Para la recepción correcta de la factura, deberá contar previamente con una Orden de Compra.
2. Los datos obligatorios que deben de ser colocados en la factura son:
 - El número de Orden de Compra, el cual deberá ser consignado en el campo del XML de la factura: /Invoice/cac:OrderReference/cbc:ID
 - La descripción indicada en la glosa de la factura debe coincidir con la que se especifica en la orden de compra. Adicionalmente, se deberá consignar el mes y año en el que fue realizado el servicio y/o entregado el bien.
3. Deberá enviar su factura en formato PDF junto con el archivo XML. El portal no valida archivos comprimidos. El envío debe ser en un plazo no mayor a tres días calendario desde la realización del servicio y/o la entrega del bien, al siguiente: intercambio_peru@einvoiceing.signature-cloud.com

Para el caso de facturación por arrendamiento, subarrendamiento, usufructo o cesión en uso de locales, la factura se debe emitir en los plazos y según las formas establecidas en los términos y condiciones del contrato.

Para la lectura del archivo XML, cada factura deberá ir en un correo independiente. Se deberá culminar el proceso adjuntando el PDF de la factura en el portal.

4. La factura pasará por las siguientes validaciones en el portal:

- Validez en SUNAT
- Número de orden de compra
- RUC emisor
- Moneda
- Monto

De existir algún error o dato incompleto, la factura no será aceptada.

5. Si el servicio facturado está sujeto a detracción, el comprobante de pago correspondiente deberá indicar la tasa y el porcentaje de detracción correcta.
6. En el caso de recibos por honorarios, si se cuenta con suspensión de retención de renta de cuarta categoría, se deberá adjuntar la constancia respectiva emitida por SUNAT.
7. El envío del recibo por honorarios y el certificado de suspensión de renta indicado en el numeral precedente deben ser enviados a través del correo:

compras@smartfit.com.pe

PROCESO DE RECEPCIÓN DE COMPROBANTES DE PAGO
PERSONAS JURÍDICAS DEL EXTERIOR

1. Para la recepción correcta de la factura (Invoice), deberá contar previamente con una Orden de Compra.
2. Los datos obligatorios que deben de ser colocados en la factura (Invoice) son:
 - Nombre, denominación o razón social del transferente o prestador del servicio.
 - Domicilio del transferente o prestador del servicio.
 - La naturaleza u objeto de la operación; y, la fecha y el monto de la misma.
 - El número de la Orden de Compra.
3. El proveedor debe enviar su factura (Invoice) en formato PDF a través del correo: compras@smartfit.com.pe

PROCESO DE RECEPCIÓN DE COMPROBANTES DE PAGO
PERSONAS NATURALES PERUANAS

1. Smart Fit gestionará el pago de la contraprestación correspondiente en la primera fecha de pago aplicable, siendo las fechas de pago de Smart Fit el 15 y el 25 de cada mes.
2. Una vez realizado el pago, se le enviará la constancia de pago correspondiente.
3. En caso corresponda realizar el pago de la renta de primera categoría por la contraprestación recibida, esto será exclusivamente responsabilidad suya. Deberá notificar a Smart Fit con el comprobante de pago del monto correspondiente por concepto de renta de primera categoría a SUNAT, en un plazo máximo de cinco (5) días de notificada la constancia de pago indicada en el numeral precedente.