

Señor Notario:

Sírvase extender en su Registro de Escrituras Públicas, una por la que conste el **Contrato de Constitución de Derecho de Usufructo** (en adelante, el "Contrato") que celebran de una parte:

- El "**Usufructuante**", cuyos datos de identificación constan en el **Anexo B** del Contrato; y, de otra parte:
- El "**Usufructuario**", cuyos datos de identificación constan en el **Anexo B** del Contrato.

El **Usufructuante** y el **Usufructuario** se denominarán en el Contrato de manera conjunta como las "Partes" y de manera individual, como la "Parte".

Interviene en el presente Contrato la sociedad conyugal conformada por **Fadel Hamideh Hamideh**, con DNI N° **07927456**, y **Rebbie Hamideh Arce**, con DNI N° **07811064**, ambos con domicilio para estos efectos en Calle Los Helechos N° 380, distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima, en su calidad de propietarios del **Inmueble** sobre el cual se ha constituido el derecho de superficie a favor del **Usufructuante**.

Las Partes suscriben el Contrato de conformidad con las cláusulas siguientes:

#### DEFINICIONES

**Anexo o Anexos**

Son los que constan en el Contrato.

**Acta de Entrega**

Es el acta por la cual se deja constancia de la entrega al **Usufructuario** del **Área en Usufructo**.

**Área en Usufructo**

Es el área conformada por: (i) 887.12 m<sup>2</sup> (Ochocientos ochenta y siete metros cuadrados con doce centímetros cuadrados), y (ii) un área de zona técnica cuya ubicación, dimensiones y características específicas serán determinadas posteriormente por las Partes mediante adenda al presente Contrato, la cual, una vez definida, se inscribirá en los Registros Públicos correspondientes; que se constituyen sobre el **Derecho de Superficie**, cuya identificación exacta constará en el plano de ubicación y localización, plano perimétrico y memoria descriptiva respectiva. El **Área en Usufructo** estará ubicada en el semisótano del Centro Comercial.

**Apertura**

Es la fecha en la que el **Usufructuario** inicie sus operaciones comerciales en el **Área en Usufructo** a través de su apertura al público.

**Autoridad Gubernamental**

Es cualquier autoridad de cualquier rango, incluyendo gubernamental, provincial, departamental, regional, municipal, local, nacional o supranacional, que ejerza funciones ejecutivas, legislativas, regulatorias, jurisdiccionales, municipales o administrativas en el Perú; así como cualquier corte, tribunal o tribunal arbitral del Perú.



**Caso Fortuito o Fuerza Mayor**

Es el evento de naturaleza irresistible o imprevisible o inevitable que afecta de manera total o parcial la ejecución del presente Contrato, o impide de manera temporal o definitiva que el Usufructuario pueda ejercer de manera total o parcial el derecho de usufructo sobre el Área en Usufructo, incluyéndose de manera enunciativa mas no limitativa, desastres naturales, eventos meteorológicos extremos, levantamientos civiles, conflictos armados, terrorismo, epidemias, pandemias, declaración de Estado de Emergencia y/o Emergencia Sanitaria, orden de cualquier Autoridad Gubernamental, nacional o extranjera que restrinja a la movilidad o locomoción de las personas, restricción al desarrollo de ciertas actividades personales, profesionales, civiles o comerciales en ciertos lugares o en determinados momentos, o cualquier otra eventualidad de naturaleza irresistible o imprevisible o inevitable.

NO  
BEN  
Av. Juar  
Central T

**Centro:**

Es la Cámara de Comercio Americana de Perú – AMCHAM.

**Centro Comercial**

Es el centro comercial "The Square", situado en la Av. Prolongación Primavera, Urbanización Aldebarán, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima.

**Contrato**

Tiene el significado que se le asigna al inicio del documento, y comprende todos sus anexos, adendas y/o modificaciones.

**Contraprestación Mensual**

Es el pago mensual que efectuará el **Usufructuario** a favor del **Usufructuante** por el derecho de usufructo.

**Derecho de Superficie**

Es el derecho de superficie sobre el **Inmueble** (detallado en el **Anexo B**) a favor del **Usufructuante**.

**Día o Día Calendario**

Los días calendario son todos los días del año, incluyendo sábados, domingos, feriados y días no laborables.

**Día(s) Hábil(es)**

Los días hábiles son los días de lunes a viernes, sin contar los sábados, domingos ni feriados. Son los días en los que se realizan las actividades laborales en la República del Perú.

**Gravamen o Gravámenes:**

Es cualquier hipoteca, gravamen, derecho de opción, limitación a la libre transferencia, fideicomiso, carga, acuerdo de garantía, embargo, medida judicial o extrajudicial, que afecte la propiedad, el uso, disfrute o cualquier derecho correspondiente al **Inmueble** y/o que pudiera limitar o restringir su dominio y libre disposición.

**Grupo Económico**

Conjunto de personas jurídicas, nacionales o extranjeras, conformado al menos por dos (02) 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; o (iii) para gobernar las políticas operativas y financieras.

**Inmueble**

Es el inmueble identificado en el **Anexo B**, sobre el cual el **Usufructuante** ostenta el **Derecho de Superficie** sobre y bajo del suelo de este.

**Inicio de operaciones**

Es la fecha en la cual el **Usufructuario** comenzará su atención al público. En ningún caso, el Inicio de Operaciones podrá ser anterior al 1 de octubre de 2026. No obstante, la fecha de entrega del Inmueble es la indicada en el Numeral 4.4 del Contrato.

**Local**

Es el establecimiento comercial resultante tras la implementación y acondicionamiento del **Área en Usufructo** por parte del **Usufructuario**, incluyendo todas las mejoras, instalaciones, adaptaciones, equipamiento y obras que realice de acuerdo con su layout y necesidades comerciales. El Local constituye la unidad operativa y comercial donde el **Usufructuario** desarrollará sus actividades comerciales.

**Partes**

Son, en conjunto, el **Usufructuante** y el **Usufructuario**.

**Partida Registral del Derecho de Superficie**

Es la Partida Electrónica N° 15940861 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima que ha sido generada como consecuencia de la constitución del **Derecho de Superficie** sobre y bajo el suelo del **Inmueble** inscrito en la Partida Electrónica N° 44508451 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima.

**Periodo de implementación**

Es el plazo o periodo de implementación y equipamiento del **Área en Usufructo**, establecido en el numeral 4.3 del presente **Contrato**.

**Proveedor(es)**

Es el **Usufructuante** una vez que haya cumplido con el procedimiento previsto contractualmente en el Numeral 6.4. del Contrato.

**Reglamento**

Es el Reglamento del Centro.

**Reglamento Interno**

Es el Reglamento Interno del Centro Comercial que consta en el Anexo C del presente Contrato. Su aplicación al **Usufructuario** se rige por lo establecido en la **Primera Cláusula Adicional**, prevaleciendo en todo momento las disposiciones del presente Contrato sobre cualquier disposición del Reglamento Interno que pudiera contradecirlo.



**Requisitos previos para el pago de la Contraprestación Mensual** Son los previstos en el Numeral 6.4 del Contrato.

**Usufructuante** **PRIMAVERA SQUARE S.A.C.**

**Usufructuario** **SOLANA COMERCIAL S.A.C.**

**PRIMERA. - ANTECEDENTES Y DECLARACIONES**

1.1. El **Usufructuante** declara que, a la fecha de suscripción del presente **Contrato**:

- a) Es superficiario del **Inmueble** identificado en el **Anexo B**, cuyo derecho se encuentra inscrito en el asiento B00009 de la Partida Electrónica N° 44508451 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral De Lima; y, anotado correlativamente en la Partida Registral del **Derecho de Superficie**, constituido mediante contrato que consta en escritura pública del 24/03/2025 otorgada ante Notario Público de Lima, Tomas Gonzalo Igor Sobrevilla Donayre, en reemplazo del titular de igual clase, Santos Alejandro Collantes Becerra. El plazo de vigencia es de noventa y nueve (99) años computados desde la suscripción del referido contrato.
- b) En su calidad de superficiario del **Inmueble**, ostenta la facultad para constituir en usufructo el **Área en Usufructo** a favor del **Usufructuario** en las condiciones pactadas en este instrumento. El **Usufructuante** se obliga a adoptar todas las medidas que sean necesarias a efecto que se cumpla y se mantenga vigente el Contrato.
- c) El **Usufructuante** declara que el **Derecho de Superficie** inscrito en la **Partida Registral del Derecho de Superficie**, sobre el cual se constituye el presente usufructo, no mantiene ninguna carga, gravamen o limitación alguna que afecte la constitución, ejercicio o libre disposición del derecho de usufructo sobre el **Área en Usufructo** que se otorga al **Usufructuario**. No obstante, las Partes declaran reconocer que el **Usufructuante** recibirá financiamientos para efectos de llevar a cabo sus operaciones y que dicho financiamiento estará garantizado mediante garantías específicas, incluyendo fideicomisos de activos sobre el Inmueble, la construcción sobre el Inmueble y sobre el Derecho de Superficie y fideicomisos de flujos (las "**Garantías del Proyecto**").
- d) Salvo por las Garantías del Proyecto, el **Área en Usufructo** y el **Derecho de Superficie** sobre el cual se constituye el presente usufructo se encuentran libres de toda carga, gravamen, responsabilidad, afectaciones y obligaciones sindicales y/o laborales. Asimismo, el **Derecho de Superficie** inscrito en la **Partida Registral del Derecho de Superficie** se encuentra al día en el pago de impuesto predial, arbitrios, y demás contribuciones y servicios públicos y privados que le correspondan. Ni el **Inmueble**, ni el **Área en Usufructo**, ni el **Derecho de Superficie** se encuentran, a la fecha, sujetos a un procedimiento de expropiación.
- e) El **Área en Usufructo** cuenta con zonificación comercial y/o compatible con actividades comerciales.
- f) El **Área en Usufructo** se encontrará desocupada al momento de su entrega física, por lo tanto, ningún tercero tiene derecho de uso, goce o disfrute sobre el mismo. Además, salvo por las Garantías del Proyecto, ni el **Área en**

**Usufructo** ni el **Derecho de Superficie** inscrito en la **Partida Registral del Derecho de Superficie** garantizan ninguna obligación de ninguna especie y no cargas, gravámenes, embargos, medidas cautelares o anotaciones preventivas inscritas en dicha partida, ni existen terceros que tengan algún tipo de derecho sobre el **Área en Usufructo**.

- g) Ni el **Área en Usufructo** ni el **Derecho de Superficie** inscrito en la **Partida Registral del Derecho de Superficie** ni el **Inmueble** forman parte de litigio ni de controversia judicial o extrajudicial alguna y/o cualquier otra situación que pudiera afectar los derechos del **Usufructuario** que en el Contrato se otorgan. No existen procesos judiciales, administrativos o arbitrales que afecten o puedan afectar el **Derecho de Superficie** o el derecho de usufructo que por medio del presente se constituye. Asimismo, el Contrato no contraviene ninguna obligación legal o contractual previamente contraída por el **Usufructuante**, ni afecta derechos de terceras personas.
- h) El **Área en Usufructo** no tiene vicios o defectos, ni obstáculos de ninguna naturaleza que estorben o impidan su uso o goce por el **Usufructuario**.
- i) El **Usufructuante** declara y garantiza que el contrato de superficie celebrado con fecha 9 de septiembre de 2024 con Fadel Hamideh Hamideh y Rebhie Hamideh Arce, le otorga expresamente las siguientes facultades:
- a) De conformidad con la cláusula 2.2 y 2.3 del contrato de superficie, el derecho a utilizar el **Inmueble** sin limitación alguna para efectos de construir el proyecto, lo que incluye la facultad de constituir derechos reales derivados como el usufructo.
  - b) De conformidad con la cláusula 2.5 del contrato de superficie, goza de plena libertad y discrecionalidad para elegir la estructura, el mecanismo o el medio que considere más conveniente para el desarrollo y operación del proyecto, incluyendo la figura contractual o jurídica que estime pertinente.
  - c) El contrato de superficie no contiene restricción o limitación alguna que impida la constitución del presente derecho de usufructo, siendo que dicha facultad se encuentra implícita dentro de las amplias atribuciones conferidas para el desarrollo y explotación del Proyecto.
  - d) El **Usufructuante** se obliga a mantener vigente el **Derecho de Superficie** durante todo el plazo del usufructo y a informar inmediatamente al **Usufructuario** sobre cualquier circunstancia que pudiera afectar la existencia, vigencia, validez o eficacia del contrato de superficie.
- j) Toda la información y/o documentación proporcionada al **Usufructuario** para la elaboración del due diligence inmobiliario es verdadera y exacta.

- 1.2. Las Partes declaran, bajo su exclusiva responsabilidad, contar con poderes suficientes para la suscripción del Contrato y, de corresponder, encontrarse plenamente autorizados por sus respectivos órganos internos para celebrar el Contrato.

## **SEGUNDA: OBJETO DEL CONTRATO Y DESTINO DEL ÁREA EN USUFRUCTO**

- 2.1. **Constitución de derecho de usufructo sobre derecho de superficie.** Por medio del presente documento el **Usufructuante**, en su calidad de titular del **Derecho de Superficie**, constituye un derecho de usufructo en favor del **Usufructuario** sobre la porción del **Derecho de Superficie** correspondiente al **Área en Usufructo**, confiriéndole las facultades de uso, goce y disfrute sobre dicha área,

a efectos de que el **Usufructuario** la destine a actividades comerciales, así como a sus actividades conexas y complementarias a las de los negocios materia de su objeto social. De manera recíproca, el **Usufructuario** se obliga a realizar el pago de la **Contraprestación Mensual** en la forma y oportunidad establecidas en la Cláusula Sexta del Contrato.



- 2.2. **Extensión del derecho de usufructo sobre el Derecho de Superficie.** Este derecho de usufructo incluirá todos los elementos y accesorios adicionales, instalaciones y equipamiento ubicado en el **Área en Usufructo**, incluyendo sus usos, costumbres, servidumbres, edificaciones, entradas, salidas y todo cuanto de hecho y derecho le correspondan al **Área en Usufructo**, sin reserva ni limitación alguna. Asimismo, el derecho de usufructo comprende también un área de zona técnica ubicada en el techo del complejo comercial para la instalación de equipos de HVAC y otros sistemas técnicos necesarios para la operación del **Usufructuario**, cuya ubicación exacta, dimensiones y características específicas serán determinadas de común acuerdo por las Partes mediante un acta complementaria que, una vez suscrita, formará parte integrante del presente Contrato como adenda. Dicha área de zona técnica no generará contraprestación adicional para el **Usufructuario**, según se establece en el **Anexo A**, numeral 1.2.c.x del presente Contrato.
- 2.3. **Uso autorizado del Área en Usufructo.** El **Área en Usufructo** será empleada exclusivamente para los siguientes fines, conforme a lo acordado con el **Usufructuante**:
- a) Para la comercialización de los productos que formen parte de las categorías de Cocina, Decoración y Hogar, Limpieza, Salud y Belleza, Alimentos, Mascotas, Oficina y Papelería, Artículos para Bebé, Plásticos y Cristalería, Fiesta, Ferretería y Jardinería, Juguetes, entre otras categorías.
  - b) Podrá realizarse la comercialización de productos de la categoría de Bebidas Alcohólicas en el surtido de productos del **Área en Usufructo**, siempre y cuando el área de exhibición para dicha mercadería no supere el cinco por ciento (5%) del área superficial de su sala de ventas.
  - c) Queda expresamente establecido que en ningún caso se realizará en el **Área en Usufructo** la comercialización de los productos que formen parte de las categorías de Alimentos Perecibles (frutas, verduras, carnes de cualquier tipo, entre otros).
- 2.4. **Garantía de zonificación comercial del Área en Usufructo.** El **Usufructuante** declara y garantiza que sobre el **Área en Usufructo** existe una zonificación comercial o una zonificación compatible con las actividades comerciales del **Usufructuario**.
- 2.5. **Estacionamiento para clientes.** El **Usufructuante** brindará estacionamiento gratuito por dos (02) horas a los clientes del **Usufructuario** que realicen consumos a partir de S/ 50.00 (Cincuenta con 00/100 Soles) en el Local. Este monto será ajustado anualmente según IPC Lima Metropolitana.

### **TERCERA: CONTINUIDAD DEL CONTRATO**

- 3.1. **Condiciones esenciales:** El **Usufructuante** declara como condiciones esenciales que el **Área en Usufructo**: (i) se encuentra totalmente vacía y libre de ocupante o poseedor bajo cualquier título; (ii) será entregada al **Usufructuario** según las especificaciones técnicas que constan en el **Anexo A**, y, (iii) es de su exclusiva

propiedad superficial y que -salvo por las Garantías del Proyecto- la misma se encuentra libre de todo Gravamen, carga o medida judicial o extrajudicial que pudiera limitar o restringir su dominio y libre disposición conforme al Contrato. Asimismo, las Partes acuerdan, salvo por las Garantías del Proyecto, el **Usufructuante** entregará el **Área en Usufructo** sin **Gravámenes** que puedan afectar el **Área en Usufructo**. Estas condiciones son esenciales para la continuidad del Contrato y para realizar los pagos indicados en la cláusula sexta.

- 3.2. **Operación:** La continuidad del Contrato está directamente relacionada y condicionada a las autorizaciones, permisos y/o licencias otorgadas por las entidades e instituciones involucradas, tanto para la conexión y suministros de los servicios públicos, como a las licencias requeridas para adecuar, construir, modificar y usar el **Área en Usufructo**, y para desarrollar y poner en operación el establecimiento de comercio y el proyecto del **Usufructuario**. Asimismo, cualquier trámite o gestión municipal para la obtención de los permisos municipales es de responsabilidad del **Usufructuario**. Sin perjuicio de lo anterior, el Contrato podrá ser resuelto sin penalización cuando dichos permisos y/o licencias sean denegados por causa no imputable al **Usufructuario**.
- 3.3. **Condición suspensiva:** Las Partes acuerdan expresamente que el Contrato es eficaz desde la fecha de firma en cuanto a todas las declaraciones, obligaciones, derechos y facultades de las Partes. Sin embargo, la eficacia de las disposiciones relativas a la ejecución de adecuaciones, construcciones, modificaciones o usos respectivos en el **Área en Usufructo** queda sujeta a la condición suspensiva consistente en que el **Usufructuario** obtenga y notifique por escrito al **Usufructuante** la expedición de la Licencia de Construcción y/o Licencia de Funcionamiento debidamente ejecutoriada, según corresponda. Para tal efecto, el **Usufructuario** deberá notificar por escrito al **Usufructuante** la expedición de las licencias correspondientes respecto al **Área en Usufructo**. Sin perjuicio de lo anterior, la entrega de dichos documentos no condicionará bajo ningún supuesto el **Inicio de Operaciones**.

#### **CUARTA. - PLAZO DE VIGENCIA**

- 4.1. **Plazo:** El plazo del derecho de usufructo es de veinte (20) años, según se detalla en el literal f) del **Anexo B**. Este plazo se computará desde la fecha de suscripción del **Acta de Entrega del Área en Usufructo**, siendo dicho plazo forzoso para el **Usufructuante**. Para el **Usufructuario** dicho plazo es forzoso durante los primeros tres (03) años de vigencia.
- 4.2. **Cómputo del plazo:** El plazo del usufructo se calcula desde la fecha en la que se suscriba el **Acta de Entrega del Área en Usufructo**, la cual no podrá ser posterior a la fecha máxima de entrega prevista en el **Anexo B**, salvo se presente un evento de Caso Fortuito o Fuerza Mayor.
- 4.3. **Periodo de implementación:** El **Usufructuario** gozará de un periodo de implementación de noventa (90) días, el cual está detallado en el **Anexo B**, y que se contará a partir de la fecha de firma del **Acta de Entrega del Área en Usufructo**. Durante el **Periodo de Implementación**, el **Usufructuario** procederá con la implementación del **Área en Usufructo**, sin que corresponda el pago de la **Contraprestación Mensual** a favor del **Usufructuante** durante dicho periodo; y, solo realizará el pago de los costos directos asociados a su operación, tales como servicios públicos que utilice y los arbitrios.



En el caso que el **Usufructuario** inicie sus operaciones en el **Área en Usufructo** antes del vencimiento de los noventa (90) días calendario correspondiente al periodo de implementación, se aplica el adelanto señalado en el numeral 6.9 como pago de la **Contraprestación Mensual**. No obstante, el **Usufructuario** solo podrá iniciar operaciones en el **Área en Usufructo** luego del 1 de octubre de 2026.

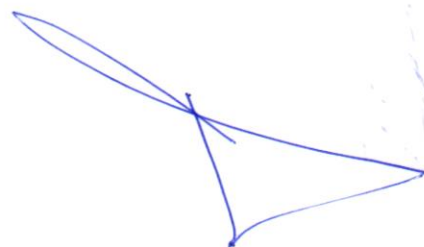


4.4. **Entrega del Área en Usufructo:**

- 4.4.1. El **Área en Usufructo** será entregada a más tardar en la fecha prevista en el **Anexo B** y de acuerdo con las especificaciones técnicas detalladas en el **Anexo A**.
- 4.4.2. La entrega del **Área en Usufructo** podrá realizarse antes de la fecha máxima prevista en el literal h) del **Anexo B**, en cuyo caso, el **Usufructuante** deberá notificar al **Usufructuario** con al menos quince (15) días hábiles de anticipación, con el fin de coordinar la entrega del **Área en Usufructo**, mediante comunicación escrita dirigida a las direcciones físicas y electrónicas indicadas en el literal q) del **Anexo B**.
- 4.4.3. El plazo de entrega podrá ser ampliado por acuerdo expreso de ambas Partes formalizado por escrito, para cuyo efecto el **Usufructuante** deberá informar por escrito al **Usufructuario** con al menos quince (15) días hábiles de anticipación a la fecha máxima de entrega prevista en el literal h) del **Anexo B**, indicando: (i) la situación en la que se encuentra el **Área en Usufructo**, (ii) las causas específicas que motivan la solicitud de ampliación del plazo, (iii) el plazo adicional requerido, y (iv) el compromiso de entrega dentro del nuevo plazo propuesto. La ampliación del plazo solo surtirá efectos una vez que el **Usufructuario** comunique su aceptación por escrito.
- 4.5. **Demora por caso fortuito o fuerza mayor.** En caso la demora en la entrega del **Área en Usufructo** se haya generado como consecuencia de un evento de Caso Fortuito o Fuerza Mayor, hecho determinante de tercero y/o por un evento y/o disposición ejecutada u ordenada por Autoridad Gubernamental que declare Estado de Emergencia o inmovilización social obligatoria, el **Usufructuante** comunicará esta situación al **Usufructuario**. La entrega del **Área en Usufructo** se prorrogará automáticamente por el tiempo que dure el impedimento derivado de dichas circunstancias. El **Usufructuante** deberá notificar al **Usufructuario** la nueva fecha de entrega tan pronto como el impedimento haya cesado y sea posible determinar una fecha cierta para la entrega efectiva del **Área en Usufructo**.

**QUINTA:** **CLÁSULA DE CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR**

- 5.1. Cuando por cualquier acto, hecho u omisión, orden de cualquier autoridad nacional o local, restricción a la movilidad o locomoción, restricción al desarrollo de ciertas actividades personales, profesionales, civiles o comerciales en ciertos lugares o en determinados momentos, o cualquier otra condición que afecte o pueda llegar a afectar, limitar o impedir de manera directa o indirecta, la capacidad de adecuar, usar y gozar el **Área en Usufructo**; la **Contraprestación Mensual** se verá reducida en función al aforo que sea permitido en dicho momento por las autoridades pertinentes, bajo las siguientes premisas:
- a) Si la reducción del aforo se ubica por debajo del aforo autorizado y hasta el cincuenta por ciento (50%), la reducción de la **Contraprestación Mensual** se dará en la misma proporción a la reducción del aforo;



Si la reducción del aforo es mayor al cincuenta por ciento (50%) del aforo autorizado, las Partes estarán obligadas a reunirse con la finalidad de negociar, de buena fe, un acuerdo que permita reestablecer el equilibrio económico del Contrato en beneficio equitativo y armonioso para ambas Partes.

**SEXTA. - CONTRAPRESTACIÓN MENSUAL, INCREMENTOS Y GARANTÍA**

**6.1 Contraprestación Mensual:**

- a) Es el pago mensual, mes a mes, de **S/ 38,400.00 (Treinta y ocho mil cuatrocientos con 00/100 Soles)** más el Impuesto General a las Ventas (IGV), según se detalla en el literal i) del **Anexo B**. Para tales fines, el **Usufructuante** deberá emitir el comprobante de pago correspondiente dentro de los primeros diez (10) días hábiles de cada mes.
- b) Para el cumplimiento de las obligaciones por parte del **Usufructuario**, el **Usufructuante** deberá estar inscrito como proveedor del **Usufructuario**, conforme a lo descrito en el Numeral 6.4 siguiente.
- c) La contraprestación mensual se pagará de manera mensual, mes a mes, bajo la modalidad de mes adelantado, dentro de los diez (10) Días Hábiles siguientes a la recepción del comprobante de pago correctamente emitido por el **Usufructuante** al **Usufructuario**, de conformidad con su régimen tributario aplicable.

6.2. **Plazo de pago:** Una vez vencido el **Periodo de Implementación** o el **Inicio de Operaciones**, lo que ocurra primero, el **Usufructuario** le pagará al **Usufructuante** la **Contraprestación Mensual** que consta en el **Anexo B** en la cuenta bancaria declarada en el **Formulario de Proveedores**. Dicha contraprestación mensual corresponde al mes adelantado y se pagará dentro de un plazo de diez (10) días hábiles contados desde la fecha en que el **Usufructuario** haya recibido el comprobante de pago correctamente emitido, de acuerdo con el régimen tributario aplicable del **Usufructuante**, dejándose expresa constancia que para el primer pago de la contraprestación el **Usufructuante** deberá haber cumplido íntegramente con lo previsto en el Numeral 6.4. siguiente.

6.3. **Incremento:** La contraprestación mensual se incrementará anualmente una vez haya transcurrido un (01) año contado desde el día siguiente a la fecha de firma del Acta de Entrega del **Área en Usufructo**, en un porcentaje igual al de la variación del Índice de Precios al Consumidor de Lima Metropolitana (IPC), publicado por el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI), ocurrida para el año inmediatamente anterior, es decir, del primero (01) de enero al treinta y uno (31) de diciembre del año inmediatamente anterior.

6.4. **Requisitos previos para el pago de la contraprestación:** Las Partes acuerdan expresamente, y dejan expresa constancia que, para proceder con el pago de la contraprestación a favor del **Usufructuante**, se deberá cumplir con el procedimiento siguiente:

- a) El **Usufructuante** enviará al **Usufructuario** la documentación completa necesaria para que sea creado como proveedor del **Usufructuario**, así como todos los documentos adicionales indicados en los formularios para la creación de su calidad de proveedor. En particular, el **Usufructuante** deberá completar y suscribir íntegramente el Formulario de Proveedores (**Anexo F**) y el Compromiso de Cumplimiento de Proveedores (**Anexo G**),



ya sea de manera electrónica a través del enlace digital que les proporcionará el **Usufructuario**, o de manera física en los formatos entregados por el **Usufructuario**. El llenado completo y correcto de dichos documentos constituye un requisito previo e indispensable para el pago de cualquier contraprestación. No se procesará ningún pago hasta que el **Usufructuante** hayan cumplido satisfactoriamente con esta obligación.



- b) Una vez que el **Usufructuante** haya recibido la confirmación del **Usufructuario** de su creación como **Proveedor**, el **Usufructuante** podrá emitir el comprobante de pago, de acuerdo con su régimen tributario aplicable.
- c) El pago se realizará en un plazo de diez (10) días hábiles contados desde la fecha en que el **Usufructuario** haya recibido el comprobante de pago correctamente emitido de acuerdo con el régimen tributario aplicable del **Usufructuante**.

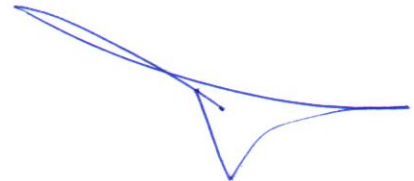
6.5. **Modificación de Cuentas para el Pago de la Contraprestación.** Las Partes acuerdan expresamente que en caso de modificación de la cuenta que fue enviada con ocasión de su creación como Proveedor, a fin de que el **Usufructuario** proceda con el pago de la Contraprestación, constituye un requisito previo y necesario que el **Usufructuante** cumpla con el procedimiento previsto en el **Numeral 6.4** anterior. El cambio de cuenta deberá ser informado con al menos quince (15) Días Hábiles de anticipación.

6.6. **Suspensión del pago de la contraprestación:** Las Partes acuerdan expresamente que el incumplimiento imputable al **Usufructuante** de cualquiera de las obligaciones previstas en el Contrato autoriza expresamente al **Usufructuario** para suspender válida y legítimamente el pago de la contraprestación mientras el **Usufructuante** no subsane íntegramente y a satisfacción del **Usufructuario** su incumplimiento, conviniendo las Partes que transcurridos treinta (30) días desde dicho incumplimiento sin que éste haya sido subsanado íntegramente y a satisfacción del **Usufructuario**, se dejará de devengar la contraprestación hasta que el **Usufructuante** haya subsanado íntegramente el incumplimiento, sin perjuicio de las penalidades respectivas.

6.7. **Garantía:** El **Usufructuario** entregará al **Usufructuante** por concepto de garantía una carta fianza por el importe de **S/ 38,400.00 (Treinta y ocho mil cuatrocientos con 00/100 Soles)**, equivalente a una (01) contraprestación mensual, a más tardar, a los diez (10) días calendarios contados a partir de la fecha de firma del **Acta de Entrega del Área en Usufructo**.

6.8. **Adelanto de contraprestación mensual all in.** El **Usufructuario** entregará al **Usufructuante** un adelanto de S/ 76,800.00 (Setenta y seis mil ochocientos con 00/100 Soles) más IGV, equivalente a dos (02) meses de contraprestación mensual. El adelanto se efectuará a los diez (10) días hábiles posteriores al **Inicio de Operaciones**, y a la entrega del comprobante de pago, correctamente emitido, por parte del **Usufructuante** al **Usufructuario**. El adelanto será descontado en periodos mensuales, iniciando al finalizar el **Periodo de Implementación** o al **Inicio de Operaciones del Local**, lo que ocurra primero, aplicándose a las dos primeras contraprestaciones mensuales exigibles.

**SÉPTIMA. - OBLIGACIONES DE LAS PARTES Y FACULTADES DEL USUFRUCTUARIO**





NOTARIA  
ENUTO  
de Arona 545  
Isidro  
fónica 200-4000

**Obligaciones del Usufructuario:** Sin perjuicio de las demás obligaciones asumidas en el Contrato, y de las que le pudieran corresponder en su condición de usufructuario, el **Usufructuario** está expresamente obligado a:

a) **Suscripción de documentos:** Suscribir en un plazo no mayor a siete (07) Días Hábiles contados desde la solicitud efectuada por el **Usufructuario** todos los documentos y solicitudes que razonablemente pudieran requerirse de conformidad con las normas legales vigentes a efectos de que el **Usufructuario** pueda gestionar todos los permisos, licencias y autorizaciones que sean legalmente necesarios para adecuar, acondicionar, mejorar o realizarle instalaciones al **Área en Usufructo**, así como para que se gestionen las licencias de funcionamiento del Local y de sus cesionarios en uso, y de los avisos o elementos publicitarios, elementos institucionales o de señalización que el **Usufructuario** desee instalar.

b) **Situación urbanística del Inmueble:**

b.1. En caso la Municipalidad competente no permita el acondicionamiento del **Área en Usufructo** por falta del documento que acredite la habilitación urbana, el periodo de implementación establecido en el **Anexo B** se mantendrá suspendido hasta que el **Usufructuario** haya obtenido y entregado al **Usufructuario** la habilitación urbana del **Inmueble**.

b.2. Las Partes dejan expresa constancia de que en caso de lo previsto en el numeral b.1 anterior, el **Usufructuario** será el único y exclusivo responsable de realizar y gestionar todos los trámites necesarios para la obtención de la documentación adicional relacionada con la habilitación urbana del **Inmueble**, asumiendo todos los costos y gastos relacionados con dichos trámites, incluyendo tasas municipales, honorarios profesionales, gastos notariales y registrales, entre otros aplicables.

c) **Colaboración del Usufructuario para la inscripción registral:** Para efectos de la inscripción registral del derecho de usufructo sobre el **Área en Usufructo**, las Partes acuerdan lo siguiente:

i. Para la inscripción registral del derecho de usufructo, el **Usufructuario** elaborará la siguiente documentación técnica: (i) memoria descriptiva, (ii) plano de ubicación y localización, y (iii) plano perimétrico. Para tal efecto, el **Usufructuario** debe comunicar al **Usufructuario** que ha obtenido e inscrito la declaratoria de fábrica definitiva correspondiente al **Área en Usufructo** en los Registros Públicos, a fin de que la documentación técnica se inserte a la Escritura Pública que la presenta minuta genere mediante una adenda. Los documentos técnicos deberán cumplir estrictamente con los requisitos establecidos en el artículo 133° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios y las directivas técnicas vigentes de SUNARP.

ii. El **Usufructuario** se obliga expresamente a celebrar todos los negocios y/o actos jurídicos que resulten necesarios para realizar subsanaciones atribuibles al **Usufructuario**, y dentro del plazo de cinco (05) Días Hábiles de solicitado por el **Usufructuario**, a suscribir todos los documentos públicos y/o privados que se requieran para obtener la inscripción registral del presente Contrato en la Partida Registral del **Derecho de Superficie**, sin ningún tipo de carga,

gravamen o cualquier otra modalidad de limitación de la propiedad o posesión que limite o afecte de manera total o parcial, directa o indirecta, el derecho de usufructo a favor del **Usufructuario**. Lo anterior, sin perjuicio de lo establecido en el presente Contrato en relación con las **Garantías del Proyecto**.

NOTA  
BEN  
A. Juan  
Central T

- iii. Las Partes acuerdan que las Garantías del Proyecto deberán encontrarse inscritas para inscribir el Contrato en la Partida Registral del **Derecho de Superficie**. Las Partes acuerdan que, independientemente del orden en que se realicen las inscripciones, el **Usufructuante** garantiza la validez del derecho de usufructo y se obliga a realizar todas las gestiones necesarias para su correcta inscripción registral. En caso de que el derecho de usufructo sobre el **Área en Usufructo** se inscriba en la Partida Registral del **Derecho de Superficie** con anterioridad a la inscripción de una regularización de la declaratoria de fábrica ya inscrita, el **Usufructuante** se obliga a realizar, dentro del plazo de diez (10) días hábiles de solicitado por el **Usufructuario**, todos los actos jurídicos, y a suscribir toda la documentación pública y/o privada necesaria para regularizar la inscripción del derecho de usufructo en relación con la declaratoria de fábrica que corresponda al **Área en Usufructo**. Los gastos y costos que genere dicha regularización serán asumidos por el **Usufructuante**.
- iv. El **Usufructuante** se obliga a colaborar con el **Usufructuario** en la firma de los documentos que resulten necesarios —por así exigirlo las normas legales vigentes o por deberse a alguna exigencia administrativa— para la inscripción definitiva del derecho de usufructo sobre el **Área en Usufructo** otorgada al **Usufructuario** por el Contrato en el registro de la propiedad del **Inmueble**, sin cargas ni gravámenes preexistentes inscritos en la Partida Registral del **Derecho de Superficie**. Los eventuales costos que estos trámites pudieran demandar serán de cuenta y cargo del **Usufructuario**, exceptuándose aquellos que se pudieran originar por levantamientos de cargas o gravámenes preexistentes, acumulaciones, independizaciones o subdivisiones municipales o registrales requeridas para la inscripción del derecho de usufructo otorgado al **Usufructuario**, los cuales serán de cuenta y cargo exclusivo del **Usufructuante**.

- d) **Colaboración del Usufructuante para la tramitación de licencias:** no obstante que el **Usufructuario** en su calidad de usufructuario del **Área en Usufructo** está facultado a tramitar las licencias que sean necesarias para el acondicionamiento del **Área en Usufructo**, así como para la operación del negocio a desarrollarse en el mismo, el **Usufructuante** queda obligado a firmar en un plazo no mayor a siete (07) Días Hábiles todos los documentos en los cuales las autoridades requieran su participación por así exigirlo las normas legales vigentes o requerimientos que emanen de la administración pública, tales como aquellos relativos a la presentación o aprobación de anteproyectos o proyectos, formularios para la tramitación y obtención de todos los permisos, licencias, aprobaciones, estudios de factibilidad, de impacto ambiental, aprobaciones del cuerpo de bomberos, de defensa civil y, en general, de todos los documentos requeridos para las construcciones, mejoras, remodelaciones o instalaciones a realizarse al **Área en Usufructo** (de aquí en adelante los "**Permisos**"). Los costos y gastos que se generen serán asumidos por el **Usufructuario**.

Handwritten signature or mark.

e) **Declaración y compromiso del Usufructuario:** El **Usufructuario** declara y se compromete frente al **Usufructuario** a, salvo por las **Garantías del Proyecto** que tendrán primera prelación y preferencia: (i) no transferir la propiedad del **Área en Usufructo**, ni gravarlo ni constituirlo como garantía en respaldo de obligaciones contraídas hasta que el **Usufructuario** logre inscribir el Contrato de constitución de derecho de usufructo en el registro de la propiedad del **Área en Usufructo**, sin cargas ni gravámenes preexistentes y (ii) de ser el caso, a realizar de inmediato todas las gestiones y/o suscribir todos los documentos que resulten necesarios para subsanar cualquier observación registral que se pudiese formular ante cualquier solicitud de inscripción del derecho de usufructo otorgado mediante el presente documento, para lo cual tendrá un plazo de cinco (05) Días Hábiles contados desde la recepción de la solicitud escrita del **Usufructuario**, acompañando los documentos que deban ser suscritos. En caso de que el **Usufructuario** no suscribiera los documentos recibidos en el plazo indicado, el **Usufructuario** la requerirá para que lo haga dentro de los cinco (05) días hábiles siguientes.

f) **Colaboración eficiente:** El **Usufructuario** se obliga a colaborar razonablemente ante las autoridades respectivas a fin de que el **Usufructuario** pueda solucionar cualquier problema que entorpezca, obstruya o limite el pleno y pronto ejercicio de su derecho de usufructo.

g) **Transferencia a terceros:** En caso el **Usufructuario** decida transferir la titularidad que mantiene sobre el **Área en Usufructo** a un tercero, deberá informar mediante carta notarial al **Usufructuario** acerca de dicha transferencia, acompañada de toda la documentación indicada en el Numeral 6.4. Siendo que el **Usufructuario** deberá causar la obligación del nuevo **Usufructuario** de respetar el Contrato y sus anexos. Lo anterior no aplicará en caso de ejecución de las **Garantías del Proyecto**, en cuyo caso el **Usufructuario** hará sus mejores esfuerzos, sin perjuicio de la penalidad establecida en la Cláusula Décimo Primera.

h) **Provisión de servicios básicos al Usufructuario.** Proporcionará al **Usufructuario** las instalaciones de carga eléctrica, agua y desagüe.

i) **Obligaciones específicas de los créditos hipotecarios:** En caso que el **Usufructuario** decida constituir una hipoteca sobre el **Área en Usufructo**, se obliga a mantener el crédito hipotecario en estricto cumplimiento, lo que comprende: (i) realizar los pagos puntuales de todas las cuotas, intereses y obligaciones derivadas del mismo; (ii) evitar cualquier causal de incumplimiento que pueda derivar en ejecución hipotecaria; y (iii) realizar todas las gestiones necesarias para prevenir la ejecución hipotecaria, incluyendo refinanciamiento, ampliación de plazos o constitución de garantías adicionales. El incumplimiento de cualquiera de estas obligaciones será considerado un incumplimiento esencial que facultará al **Usufructuario** a suspender el pago de la **Contraprestación Mensual** hasta que se subsane la situación, sin perjuicio de las demás acciones legales que pudieran corresponder conforme a lo establecido en el presente **Contrato**.

j) **Obligaciones específicas como superficiario:** El **Usufructuario** se obliga a: (i) mantener vigente el **Derecho de Superficie** durante todo el plazo del usufructo, cumpliendo puntualmente con todas las obligaciones económicas, contractuales, legales y administrativas frente al propietario del terreno; (ii) cumplir con todas las obligaciones derivadas del contrato de superficie; (iii) informar inmediatamente al **Usufructuario** sobre cualquier



comunicación, requerimiento, notificación o circunstancia que pudiera afectar el **Derecho de Superficie** y, (iv) abstenerse de modificar los términos del contrato de superficie sin informar previamente al **Usufructuario** cuando dichas modificaciones pudieran afectar los derechos adquiridos por este último; sin perjuicio de que, en ningún caso, se requerirá de la aprobación de este último. El incumplimiento de cualquiera de estas obligaciones será considerado un incumplimiento esencial que facultará al **Usufructuario** a suspender el pago de la **Contraprestación Mensual** hasta que se subsane la situación, sin perjuicio de las demás acciones legales que pudieran corresponder conforme a lo establecido en el presente Contrato.

NOT  
BENI  
Av. Juan  
Central Te

7.2. **Facultades del Usufructuario:** Sin perjuicio de los demás derechos que le pudieran corresponder según el Contrato y en su condición de usufructuario del **Área en Usufructo**, el **Usufructuario** está expresamente autorizado para realizar lo siguiente:

- a) **Uso de servicios y pago de arbitrios:** Usar los servicios existentes de agua, energía eléctrica y demás servicios con los que pudiera contar el **Área en Usufructo**, correspondiéndole asumir directamente su pago, así como de los demás gastos colaterales derivados de la posesión del **Área en Usufructo** que se le otorga a título de usufructo, tales como de conservación, mantenimiento ordinario y seguridad, incluyéndose los arbitrios municipales, así como las tasas y demás conceptos derivados de la posesión del **Área en Usufructo**. Se deja constancia de que cualquier otro tributo u obligación derivada del derecho de propiedad del **Derecho de Superficie**, distinta del **Área en Usufructo**, será de cuenta exclusiva del **Usufructuante**.
- b) **Ejecución de mejoras:** Sujeto a lo establecido en la Cláusula Novena, ejecutar bajo su costo las obras que, por concepto de mejoras necesarias, útiles y/o de recreo pudiera a su criterio demandar en cualquier momento el **Área en Usufructo**. El monto invertido por el **Usufructuario** en las mejoras, remodelaciones o instalación de bienes que por su naturaleza no puedan ser retirados ni desmontados del **Área en Usufructo**, sin dañar el **Área en Usufructo** y por haber sido afectados permanentemente por el **Usufructuario** al fin económico u ornamental del mismo, quedarán en beneficio del **Usufructuante** sin indemnización ni contraprestación adicional, al vencimiento del plazo del Contrato o al producirse su resolución, cualquiera fuera la causa, lo que suceda primero.
- c) **Instalaciones y ampliaciones de servicios:** Previa aprobación por escrito del **Usufructuante**, efectuar, bajo su costo y/o gasto, instalaciones y ampliaciones de carga eléctrica, agua, desagüe, traslados de suministros de servicios públicos, instalaciones de subestaciones, transformadores eléctricos y, en general, instalación de todos los equipos que a su juicio permita implementar el **Área en Usufructo** con los servicios necesarios y adecuados para sus actividades, sin que se le cobre contraprestación alguna por ello. De ser necesario, el **Usufructuante** deberá efectuar todos los esfuerzos necesarios para la obtención de las licencias, autorizaciones o permisos que resulten necesarios.
- d) **Explotación comercial:** Explotar el **Área en Usufructo** bajo el mismo nombre y la marca que emplee para la explotación los demás locales comerciales que administra o de los cuales es titular en la República del Perú. Para ello deberá contar con los permisos necesarios. En caso de que el **Usufructuario** desee cambiar la marca bajo la cual opera en el **Área en**

**Usufructo** por una distinta a la que use para el resto de los locales comerciales que administra, deberá informar ello previamente al **Usufructuario** para su aprobación.

- e) Cambiar la fachada del **Área en Usufructo**.
- f) **Pintura y letreros:** El **Usufructuario** podrá realizar trabajos de pintura y colocar señalización, letreros informativos y elementos decorativos al interior del **Área en Usufructo**, incluyendo, pero no limitado a: señalética de seguridad, indicadores de zonas, avisos informativos y elementos decorativos acordes a su imagen corporativa. La instalación de estos elementos y sus posteriores modificaciones deberá realizarse sin afectar la estructura del **Área en Usufructo**.
- g) **Aviso de marca.** El **Usufructuario** queda debidamente autorizado para colocar aviso de marca en la fachada externa del **Área en Usufructo** y la fachada externa del **Centro Comercial**. El **Usufructuario** deberá implementar los avisos en cumplimiento de las disposiciones municipales aplicables. Asimismo, los impuestos y gastos asociados a los avisos externos serán asumidos por el **Usufructuario**.
- h) **Horario de atención:** Fijar su propio horario de atención al público y a programar sus actividades durante todos los días de la semana, incluyendo los días feriados.

### 7.3. Obligaciones del Usufructuario:

- a) Sin perjuicio de las demás obligaciones asumidas en el Contrato, y de las que le pudieran corresponder en su condición de usufructuario, el **Usufructuario** está expresamente obligado a cumplir estrictamente, y hacer cumplir a su personal y a los ocupantes del **Local** aquellas disposiciones del Reglamento Interno del **Centro Comercial** que resulten aplicables, conforme a lo establecido en la Primera Cláusula Adicional del presente Contrato, el cual se adjunta como **Anexo C**.
- b) Las Partes ratifican expresamente que las estipulaciones previstas en el presente Contrato primarán en todo momento respecto de cualquier disposición de carácter reglamentario que pudiera contradecirlas, conforme a lo establecido en la **Primera Cláusula Adicional**. En consecuencia, el **Usufructuario** declara expresamente conocer el Reglamento Interno en la medida que resulte aplicable según los términos del Contrato.
- c) En caso de incumplimiento por parte del **Usufructuario** de aquellas disposiciones del Reglamento Interno que resulten aplicables conforme a la **Primera Cláusula Adicional**, el **Usufructuario** 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 dicho incumplimiento, por causa imputable al **Usufructuario**. Queda expresamente establecido que el **Usufructuario** no asumirá responsabilidad alguna derivada de disposiciones del Reglamento Interno declaradas inaplicables en la **Primera Cláusula Adicional**, ni por sanciones impuestas en contravención del régimen sancionatorio único establecido en el numeral 3 de la **Primera Cláusula Adicional**.



**OCTAVA: DE LOS SERVICIOS DEL ÁREA EN USUFRUCTO Y LOS SERVICIOS EXCLUIDOS**

- 8.1. **Garantía de funcionamiento y responsabilidad sobre servicios públicos.** El **Área en Usufructo** contará con los servicios públicos previstos en el **Anexo B**. El **Usufructuante** garantiza que dichos servicios funcionarán debidamente y se comprometen a mantener indemne al **Usufructuario** de cualquier reclamo por la conexión, utilización, tasas e impuestos relacionados con estos servicios que correspondan a periodos anteriores a la fecha de suscripción del **Acta de Entrega del Área en Usufructo**, sin importar si están pendientes de pago, pendientes de facturación o si son facturados con posterioridad a dicha fecha. Corresponde pagar al **Usufructuario** las obligaciones propias del funcionamiento u operatividad de **Área en Usufructo**, después de la fecha de entrega y como consecuencia de dicha entrega; tales como arbitrios y servicios públicos.
- 8.2. **Responsabilidad del Usufructuario por el Pago de Servicios Públicos.** El **Usufructuario** únicamente asumirá el pago de los servicios públicos descritos en el numeral precedente a partir del día siguiente a la fecha de firma del **Acta de Entrega del Área en Usufructo**, siempre y cuando dichos cobros correspondan a consumos o servicios efectivamente utilizados a partir de dicha fecha. El **Usufructuante** proporcionará los servicios públicos al **Usufructuario** y los facturará mensualmente según el consumo real registrado, debiendo el **Usufructuario** pagar dichas facturas dentro de los diez (10) Días Hábiles siguientes a la recepción del comprobante de pago correctamente emitido. El **Usufructuario** queda expresamente exonerado del pago de cualquier servicio público, arbitrio, tasa o contribución que corresponda a periodos anteriores a la fecha de entrega, independientemente de cuándo sean facturados.
- 8.3. **Exoneración de Responsabilidad y Autorización para Compensación.** El **Usufructuante** libera al **Usufructuario** de toda responsabilidad por: (i) cobros de servicios, arbitrios municipales, contribuciones, tasas y cualquier otra carga tributaria o fiscal con fecha anterior o correspondiente a periodos previos a la firma del **Acta de Entrega**; e, independientemente de la fecha en que sean facturados, cobrados o reclamados; y (ii) impuestos, tributos y cargas fiscales que legalmente correspondan al **Usufructuante**, en su calidad de titular del **Derecho de Superficie**, durante la vigencia del Contrato. El **Usufructuante** será responsable por todos los cobros, facturas o reclamaciones que se emitan o presenten con posterioridad a la firma del **Acta de Entrega** pero que correspondan a periodos, consumos o hechos generadores anteriores a dicha fecha.
- 8.4. **Mantenimiento, seguridad y limpieza de áreas comunes:** El mantenimiento, seguridad y limpieza de las áreas comunes (incluyendo el elevador) del **Centro Comercial** son de responsabilidad del **Usufructuante**.

**NOVENA. - REPARACIONES Y MEJORAS.**

- 9.1. **Reparaciones necesarias:** El costo de las reparaciones necesarias, entendidas como aquellas reparaciones extraordinarias, indispensables e impostergables destinadas a evitar la destrucción o el deterioro grave del Local por temas estructurales, será asumido por el **Usufructuante**, salvo que dicha reparación responda a causas imputables al **Usufructuario**. En caso se requiera la ejecución de reparaciones necesarias, el **Usufructuario** se lo informará por escrito al **Usufructuante** para que proceda con las reparaciones dentro de un plazo razonable establecido de común acuerdo atendiendo a la complejidad de la reparación.

NOTA  
arona 545  
sidro  
nica 200-4000

**Reparaciones necesarias urgentes:** Sin perjuicio de lo anterior, en caso de que las reparaciones necesarias sean urgentes, en tanto representen un riesgo inminente para la integridad estructural del **Local** o pongan en riesgo la operación del **Usufructuario** en el **Área en Usufructo** de forma que el **Usufructuario** no pueda operar el **Área en Usufructo** con atención al público o pongan en peligro la vida e integridad de las personas naturales, el **Usufructuario** podrá realizar las reparaciones pertinentes sujetas a reembolso por parte del **Usufructuante**. En tal caso, el **Usufructuario** deberá notificar al **Usufructuante** dentro de las veinticuatro (24) horas de realizadas las reparaciones con el soporte técnico y documental respectivo. El **Usufructuario** acompañará la solicitud de reembolso con los documentos que acrediten los costos incurridos en la referida reparación. En caso el **Usufructuante** demore más de cinco (05) Días Hábiles en reembolsar al **Usufructuario** los costos que este último asumió para las reparaciones necesarias, las mismas podrán ser descontadas de la **Contraprestación Mensual**.

Si a la espera de la ejecución de las reparaciones necesarias en el **Área en Usufructo**, el **Usufructuario** queda impedido de operar con atención al público sobre el cien por ciento (100%) del **Área en Usufructo**, el plazo del Contrato se prorrogará automáticamente por el mismo número de días durante los cuales el **Usufructuario** no pudo operar en dicha área. Por el contrario, si la afectación recae únicamente sobre una parte del **Área en Usufructo**, sin que ello impida al **Usufructuario** operar el resto del **Área en Usufructo**, este último únicamente tendrá derecho a una reducción proporcional en la Contraprestación Mensual, a razón del porcentaje del área afectada y el número de días de afectación.

- 9.2. **Mejoras útiles/de recreo:** El **Usufructuario** queda facultado y autorizado a introducir mejoras útiles al **Área en Usufructo**. El **Usufructuario** queda autorizado al retiro de todas las mejoras de recreo que incluyen aquellas que sirven al ornato, lucimiento o mayor comodidad, excluyendo la posibilidad de dejar las mejoras de recreo en el **Área en Usufructo**, una vez que finalice el Contrato. Como ejemplos de mejoras de recreo se encuentran, de manera enunciativa, equipos, muebles, luminarias, góndolas, cielos falsos, tanques, mercancías, distintivos de la marca, tablero eléctrico, divisiones, y objetos similares. El costo de las mejoras útiles y/o de recreo generadas como consecuencia de la operatividad del negocio, serán asumidos íntegramente por el **Usufructuario**.

Las mejoras deberán cumplir la normativa aplicable y ser ejecutadas por contratistas habilitados, sin alterar elementos estructurales. El **Usufructuario** será responsable por todos los daños, sanciones o reclamos de terceros derivados de su instalación, uso o retiro, manteniendo indemne al **Usufructuante**.

- 9.3. **Modificaciones estructurales:** En caso de que el **Usufructuario** requiera llevar a cabo modificaciones estructurales en el **Local** que no sean necesarias o urgentes, deberá informar oportunamente al **Usufructuante**, con el propósito de que éste otorgue su conformidad. En ningún caso el **Usufructuario** podrá realizar modificaciones estructurales sin la previa autorización del **Usufructuante**. Para efectos de claridad, se entiende como modificaciones estructurales, de forma enunciativa y no limitativa, la demolición de muros, la apertura de puertas o ventanas, así como el retiro, cancelación o clausura de las conexiones para el suministro de agua, desagüe y energía eléctrica.

Toda solicitud de modificación estructural deberá incluir memoria descriptiva, planos firmados por profesional competente, cálculos estructurales cuando corresponda, cronograma de obra, plan de seguridad y mitigación, listado de contratistas, licencias y permisos aplicables, y el plan de restitución al estado



original. El **Usufructuante** contará con un plazo de veinte (20) días hábiles para resolver, pudiendo aprobar, rechazar fundadamente o condicionar su aprobación a ajustes técnicos, garantías y seguros. El silencio no constituye aprobación.

#### **DÉCIMA. - AUTORIZACIONES**

- 10.1. El **Usufructuante** autoriza al **Usufructuario**, y/o subsidiarias por medio de sus Apoderados, Representante Legal, gestores y empleados o contratistas para que pueda diligenciar cualquier trámite necesario para el desarrollo del proyecto de instalación y funcionamiento del **Usufructuario** dedicado a comercio en general, ante las instancias públicas y privadas correspondientes. Las Partes acuerdan que el Contrato se entiende como una autorización amplia para poder realizar todo tipo de gestión relacionada con el objeto de Contrato. Para la colocación de rótulos y cualquier otra actividad relacionada con el giro comercial del **Usufructuario** que requieran de algún permiso, licencia o autorización, éste deberá solicitar a nombre del **Usufructuario**, los permisos municipales y de otra índole que de conformidad con la Ley sean necesarios. El **Usufructuante** se compromete a firmar y a proporcionar todos los documentos necesarios según lo establecido en esta numeral.
- 10.2. El **Usufructuario** queda debidamente autorizado a partir de la fecha de suscripción del Contrato para instalar avisos internos, así como en las fachadas externas del **Área en Usufructo** de conformidad con las necesidades propias del **Usufructuario**, respetando la reglamentación aplicable a la ciudad donde se encuentre el **Área en Usufructo**. El **Usufructuario** asumirá los trámites respectivos y costos en caso de aplicar.

#### **DÉCIMO PRIMERA. - DEMORA EN LA ENTREGA DEL ÁREA EN USUFRUCTO Y PENALIDAD**

- 11.1. **Periodo de gracia adicional.** Por cada día de retraso en la entrega del **Área en Usufructo** por causas atribuibles al **Usufructuante**, se activará un periodo de gracia adicional que consistirá en dos (02) días adicionales por cada día de retraso. Este periodo se computará a partir del vencimiento del **Periodo de Implementación** o al **Inicio de Operaciones**, lo que ocurra primero, generándose así un periodo de gracia adicional libre de pago de contraprestación equivalente a los días de retraso atribuibles al **Usufructuante**.
- 11.2. **Penalidad compensatoria sin perjuicio del daño ulterior.**
- a) Las Partes acuerdan que se generará una penalidad compensatoria a favor del **Usufructuario** en caso de que ocurran los siguientes hechos: (i) el **Usufructuante** constituya sobre el **Derecho de Superficie** las **Garantías del Proyecto**; (ii) se produzca la ejecución (judicial o extrajudicial) de las **Garantías del Proyecto** constituidas sobre el **Derecho de Superficie**; y, (iii) como consecuencia de la referida ejecución, ocurra cualquiera de los siguientes eventos: (iii.1) el presente Contrato quede sin efecto por mandato legal o judicial (incluyendo la cancelación del asiento registral); o (iii.2) el Contrato sea objeto de nulidad, ineficacia, desconocimiento o cualquier otra acción legal por el nuevo titular o adjudicatario del **Área en Usufructo** que impida el ejercicio de las facultades de uso y disfrute del **Usufructuario**.

En caso de generarse la penalidad descrita en el párrafo anterior, el **Usufructuante** deberá pagar a favor del **Usufructuario** una suma equivalente al **cincuenta por ciento (50%)** de la Contraprestación

NOTARIA  
Arón 545  
Sidro  
ónica 200-4000

Mensual vigente al momento del incumplimiento, multiplicada por el número de meses restantes para alcanzar el vencimiento del plazo de veinte (20) años (plazo forzoso para el **Usufructuante**), sin perjuicio del daño ulterior.

La penalidad descrita en el párrafo anterior será exigible de manera inmediata, sin necesidad de requerimiento judicial previo. La presente cláusula penal constituye una tasación anticipada de los daños y perjuicios.

Las Partes acuerdan que en los siguientes casos se generará una penalidad compensatoria bajo los términos descritos en los numerales siguientes: (i) cuando el **Usufructuante** transfiera su **Derecho De Superficie** sobre el **Inmueble** a un tercero y éste no se obligue a respetar los términos de este Contrato; (ii) cuando, como consecuencia de la extinción anticipada del **Derecho De Superficie**, se extinga anticipadamente el presente Contrato; (iii) como consecuencia de la ejecución de cualquier hipoteca, fideicomiso o cualquier otra garantía otorgada sobre el **Inmueble** o el **Derecho de Superficie** se generará la terminación del derecho de usufructo constituido en el presente Contrato.

En los supuestos descritos en el párrafo anterior, el **Usufructuante** quedará obligado al pago de una penalidad a favor del **Usufructuario** equivalente al cien por ciento (100%) del valor total de la Contraprestación Mensual correspondiente a la totalidad del plazo contractual restante, calculada tomando como base la Contraprestación Mensual vigente al momento del incumplimiento, multiplicada por el número de meses pendientes hasta el vencimiento del plazo de veinte (20) años (plazo forzoso para el **Usufructuante**), sin perjuicio del daño ulterior.

Esta penalidad será exigible de manera inmediata, sin necesidad de requerimiento judicial previo. La presente cláusula penal constituye una tasación anticipada de los daños y perjuicios.

#### DÉCIMA SEGUNDA:

#### **CLÁUSULA RESOLUTORIA EXPRESA**

12.1. Las Partes convienen expresamente que el **Usufructuario** podrá resolver el **Contrato** en los siguientes supuestos:

- a) Cuando por ejecución judicial iniciada por terceros contra el **Usufructuante**, resulte embargado o afectado con cualquier gravamen sobre el **Inmueble** o la **Partida Registral del Derecho de Superficie**; siempre y cuando dicho embargo o gravamen impida la operación comercial del **Usufructuario** o el ejercicio efectivo del derecho de usufructo sobre el **Área en Usufructo**, impidiendo el desarrollo de las actividades comerciales del **Usufructuario** conforme a lo previsto en el presente Contrato.
- b) Si el **Usufructuante** no le permite al **Usufructuario**, usar y gozar el **Área en Usufructo** de manera pacífica, ininterrumpida, sin ningún tipo de perturbación, bajo las condiciones establecidas en el Contrato, salvo que dicha perturbación, esté sustentada constitucional, legal o contractualmente.
- c) Cuando el **Usufructuario** no obtenga la licencia de funcionamiento y/o certificado de Inspección Técnica de Seguridad en Edificaciones necesarios para operar en el **Área en Usufructo** por causa no imputable al **Usufructuario** y siempre que previamente este demuestre de forma



fehaciente que ha adoptado todas las medidas y realizado todas las gestiones necesarias y exigibles conforme a la normativa aplicable para la obtención de la licencia de funcionamiento y/o certificado de Inspección Técnica de Seguridad en Edificaciones.



- d) Cuando el **Usufructuario** no obtenga la licencia de construcción necesaria para implementar el **Área en Usufructo**, por causa no imputable al **Usufructuario** y siempre que previamente este demuestre de forma fehaciente que ha adoptado todas las medidas y realizado todas las gestiones necesarias y exigibles conforme a la normativa aplicable para la obtención de la referida licencia.
- e) En caso de que exista una afectación vial sobre el **Área en Usufructo**.
- f) En caso de que el **Área en Usufructo** haya perdido de manera total o parcial su calidad de ser objeto de actividad comercial, para que el **Usufructuario** pueda realizar todas sus actividades comerciales conforme a los usos del Contrato.
- g) En caso el **Usufructuante** no cumpla con su obligación esencial de suscribir todos los documentos públicos y/o privados de cualquiera naturaleza que sean necesarios para la inscripción definitiva del **Contrato** en la **Partida Registral del Derecho de Superficie**.
- h) Si el **Usufructuario** no pudiera seguir desarrollando la actividad para la cual ostenta el derecho de usufructo sobre el **Área en Usufructo** y/o no pudiera utilizarla para esa actividad, en virtud de una disposición de la autoridad gubernamental de carácter definitiva, inapelable, consentido o ejecutoriado.
- i) Cuando no resulte posible obtener la Licencia de Funcionamiento dentro de un plazo de seis (06) meses contados a partir del vencimiento del Periodo de Implementación, por causas no imputables al **Usufructuario**.
- j) En caso de que se presente una demora en la entrega del **Área en Usufructo** a favor del **Usufructuario** mayor a tres (03) meses, por causa imputable al **Usufructuante**.
- k) En los supuestos previstos en los literales a) y/o b) del numeral 14.1 de la cláusula decimocuarta del Contrato.
- l) En el supuesto descrito en el numeral 16.4 del **Contrato**.
- m) En caso de que se constituya un fideicomiso sin que se cumplan las condiciones establecidas en la cláusula trigésimo-quinta, o si el contrato de fideicomiso no reconoce expresamente la existencia, validez, eficacia y oponibilidad del presente Contrato.
- n) En caso de incumplimiento de la cláusula trigésimo-sexta del presente Contrato.

12.2. Por su parte, el **Usufructuante** podrá resolver el **Contrato** en los siguientes supuestos:

- a) Si el **Usufructuario** no ha pagado la **Contraprestación Mensual** del mes anterior y se vence otro mes y, además, quince (15) días.





NOTARIA  
NUTO  
Arona 545  
Residuo  
Fonica 200-4000

- b) Si el **Usufructuario** destinara el **Área en Usufructo** para fines o usos distintos a los establecidos bajo el presente **Contrato**.
- c) Sujeto a lo establecido en la cláusula trigésima, si el **Usufructuario** arrienda o de cualquier otra forma, cediera el uso sobre el **Área en Usufructo**, sea total o parcialmente, a un tercero, sin autorización previa y por escrito del **Usufructuante**.
- d) Si el **Usufructuario** hubiera iniciado operaciones de negocios en el **Local** 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 al **Usufructuario**, este 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.
- e) En el supuesto descrito en el numeral 16.4 del **Contrato**.
- 12.3. La resolución indicada en los numerales 12.1 y 12.2 anteriores requiere que previamente la Parte afectada haya notificado por escrito a la otra parte su incumplimiento, a fin de que esta última subsane dicho incumplimiento en un plazo de quince (15) días calendario, contados a partir del día hábil siguiente de la notificación del referido incumplimiento. En caso de que dicho incumplimiento no sea subsanado dentro del plazo anteriormente señalado, el Contrato quedará terminado de pleno derecho, para lo cual la Parte interesada deberá comunicar a la otra Parte su decisión de terminar el contrato en virtud de la presente cláusula resolutoria.
- 12.4. Sin perjuicio de la resolución de pleno derecho detallada en el numeral anterior, las Partes acuerdan que el incumplimiento de las obligaciones establecidas para cada una de las Partes facultará a la Parte afectada a resolver el Contrato, de conformidad con el artículo 1429 del Código Civil. Para tales fines, la Parte afectada deberá seguir el procedimiento establecido en el artículo antes referido.

### **DÉCIMO TERCERA: RESOLUCIÓN POR CAUSA NO IMPUTABLE A LAS PARTES**

- 13.1. Si el **Contrato** se resolviera, rescindiera o, en general, terminase antes de la fecha del vencimiento de su plazo por causas no imputables a las Partes, y como consecuencia de ello el **Usufructuario** debiera devolver la posesión del **Área en Usufructo**, entonces se procederá de la siguiente manera:
- a) Devolución de la contraprestación mensual no consumida: si a la fecha de devolución efectiva del área afectada existiese algún monto por concepto de contraprestación mensual pagada por adelantado y sin consumir por no haber transcurrido aún los meses del plazo al cual correspondía su pago, el **Usufructuante** le deberá reconocer y devolver al **Usufructuario** dicho importe.
- b) Eventual reembolso proporcional al **Usufructuario**: si el **Usufructuante** obtuviesen en caso de expropiación pública alguna indemnización como consecuencia de la terminación del Contrato, y además al otorgarse dicha indemnización se consideren las inversiones realizadas por el **Usufructuario** en el **Área en Usufructo**; entonces de la indemnización obtenida, el **Usufructuante** le reconocerá y pagará al **Usufructuario** el

monto correspondiente por concepto de indemnización por inversiones realizadas por el **Usufructuario**.

**DÉCIMO CUARTA: RESOLUCIÓN POR INUTILIDAD**

14.1. El **Usufructuario** también podrá resolver el Contrato en cualquier momento mediante una carta notarial enviada con por lo menos cinco (05) días de anticipación, en cualquiera de los siguientes supuestos siempre que éstos determinen que el **Área en Usufructo**, o parte de ella, no puedan ser usados u ocupados para sus fines, no estando afecta al pago de penalidad o indemnización.

- a) **Expropiación:** Si una parte del **Área en Usufructo** fuera expropiada, o bien si como consecuencia de ello resultara el corte de acceso directo desde el **Área en Usufructo** a una vía vehicular pública o zona de estacionamiento.
- b) **Restricción de uso:** Si mediante resolución, mandato u orden judicial de carácter definitivo, inapelable, consentido y ejecutoriado, la autoridad competente restringiera el uso del **Área en Usufructo** conforme a lo previsto en el **Contrato**.

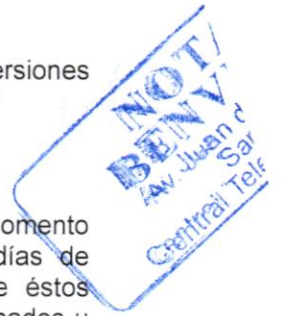
14.2. En tales casos, el **Usufructuante** deberá reembolsarle de inmediato al **Usufructuario** cualquier cantidad de dinero pagada por el **Usufructuario** por contraprestación mensual adelantada y no consumida por no haber aún transcurrido el plazo al cual correspondía.

**DÉCIMO QUINTA: TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO.**

15.1. **Terminación anticipada:** Las Partes acuerdan expresamente que el **Usufructuario** podrá resolver el Contrato sin expresión de causa únicamente después de transcurridos los primeros tres (03) años de vigencia, mediante notificación previa por escrito con cuatro (04) meses de anticipación, conforme a los términos establecidos en el literal o) del **Anexo B**. No se aplicará ningún tipo de responsabilidad y/o penalidades para el **Usufructuario**.

**DÉCIMO SEXTA. - LICITUD DE FONDOS.**

16.1. El **Usufructuante**, declara y garantiza de manera voluntaria que: (i) los recursos y fondos con los que adquirió el **Derecho de Superficie** han sido obtenidos de fuentes lícitas y no provienen de lavado de activos ni de actividades de narcotráfico o de cualquier actividad ilegal, al igual que sus ingresos, no provienen de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal peruano o en cualquier otra norma que lo modifique o adicione, ni serán utilizados para efectos de financiar actividades terroristas; (ii) en caso de ser persona jurídica, sus socios o administradores, o en caso de ser persona natural, el **Usufructuante** y sus representantes no tienen registros negativos en listas de control de riesgo del Sistema de Prevención de Lavado de Activos o Financiamiento del Terrorismo nacionales o internacionales que defina el **Usufructuario** y que puedan ser consultadas por ésta; (iii) en desarrollo de sus actividades o de su objeto social, según corresponda, no incurre en alguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal o en cualquier otra norma que lo modifique o adicione y que, en consecuencia se obliga a responder frente al **Usufructuario** y/o terceros por todos los daños y perjuicios que se llegaren a causar como consecuencia de estas afirmaciones.



NOTA  
16.2.0  
Arroña 545  
Idro  
ica 200-4000

El **Usufructuario** declara y garantiza de manera voluntaria que (i) los recursos y fondos con los que pagará la contraprestación mensual, los servicios públicos, los arbitrios, las mejoras y reparaciones efectuadas al **Área en Usufructo** y los productos que comercializará dentro del **Área en Usufructo**, han sido obtenidos de fuentes lícitas y no provienen de lavado de activos ni de actividades de narcotráfico o de cualquier actividad ilegal, al igual que sus ingresos, no provienen de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal o en cualquier otra norma que lo modifique o adicione, ni serán utilizados para efectos de financiar actividades terroristas; (ii) los socios o administradores no tienen registros negativos en listas de control de riesgo del Sistema de Prevención de Lavado de Activos o Financiamiento del Terrorismo nacionales o internacionales que defina el **Usufructuante** y que puedan ser consultadas por ésta; (iii) en desarrollo de sus actividades u objeto social, según corresponda, no incurre en alguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal peruano o en cualquier otra norma que lo modifique o adicione y que, en consecuencia se obliga a responder frente al **Usufructuante** y/o terceros por todos los daños y perjuicios que se llegaren a causar como consecuencia de estas afirmaciones.

- 16.3. Las Partes se obligan a implementar las medidas tendientes a evitar que sus operaciones puedan ser utilizadas sin su conocimiento y consentimiento como instrumentos para la realización de cualquier actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal o en cualquier otra norma que lo modifique o adicione, especialmente el lavado de activos y la financiación al terrorismo o cualquiera de los delitos fuente de los anteriores.
- 16.4. En tal sentido, las Partes, constituyendo una cláusula resolutoria expresa, aceptan que cualquiera de ellas podrá terminar de manera unilateral e inmediata la relación de negocio que se origina con la suscripción del Contrato, en caso que alguna de las Partes llegare a ser: (i) condenado por parte de las autoridades competentes por delitos de lavado de activos y financiación del terrorismo o cualquiera de los delitos fuente de éstos y/o por la administración de recursos relacionados con dichas actividades; (ii) cualquiera de las Partes o algunos de sus socios o administradores llegará a ser incluido en listas de control de riesgo de lavado de activos y financiación al terrorismo, sean éstas nacionales o internacionales o, especialmente la lista de la Unidad de Inteligencia Financiera del Perú, Oficina de Control de Activos en el Exterior – OFAC emitida por la Oficina del Tesoro de los Estados Unidos de Norte América, la lista del Consejo de Seguridad de la Organización de las Naciones Unidas y otras listas relacionadas con el tema del lavado de activos y financiación del terrorismo; (iii) Cuando las Partes remitan información suya incompleta y/o inexacta, sobre sus actividades, origen o destinos de fondos y/u operaciones de cualquier índole.

**DÉCIMO SÉPTIMA:** -

**MODELO DE PREVENCIÓN DE DELITOS.**

- 17.1. Las Partes declaran que:

- a) Están en conocimiento de que tanto el **Usufructuante** como el **Usufructuario** implementarán -siempre que les resulte exigible conforme a las leyes aplicables- un modelo de prevención de delitos, el que darán a conocer y poner a disposición de la otra parte, según lo dispone la Ley N° 30424 y sus modificatorias, que establece la responsabilidad administrativa de las personas jurídicas por los delitos de colusión, cohecho, tráfico de influencias, lavado de activos y financiamiento del terrorismo.



- b) Están en conocimiento que cada una de las Partes implementarán - siempre que les resulte exigible conforme a las leyes aplicables- una Política de Prevención de Delitos y una Política Antisoborno, que tienen por objeto prevenir que se realice cualquier actividad o conducta que pueda dar lugar a un soborno. En consecuencia, las Partes se obligarán, a que ni ellas, ni ninguno de sus trabajadores, representantes o Personas Relevantes ofrecerán, prometerán, entregarán o autorizarán la entrega de sobornos, descuentos, retribuciones, comisiones u otros pagos ilegales o indebidos, directa o indirectamente, a un Funcionario Público o privado, partido político, persona natural, personas jurídicas de derecho público o derecho privado, a fin de obtener o conservar un negocio, una ventaja indebida, o influir en los actos o decisiones de un funcionario público o privado.
- c) Que se obligarán a no realizar, tolerar, propiciar o encubrir ninguna actividad que pueda ser constitutiva de delito y, muy especialmente, a dar pleno y cabal cumplimiento a los deberes de supervisión y dirección que la Ley N° 30424 le ha impuesto respecto de sus propios trabajadores y colaboradores. Así mismo, que diseñarán e implementarán de ser necesario un modelo de prevención de delitos en los términos establecidos en la Ley N° 30424 o, al menos, establecerán un sistema que contempla los mecanismos de control y supervisión necesarios para evitar la comisión de los delitos contemplados en dicha Ley por parte de los sujetos indicados en el artículo 3° de la Ley N° 30424 y, en general, de sus trabajadores o colaboradores. Las Partes se obligan a tomar todas las medidas necesarias para asegurar que sus trabajadores, contratistas y sus subcontratistas, no incurrirán en alguna conducta prohibida por la referida Ley y, en especial, aquellas que puedan generar algún tipo de responsabilidad administrativa para la otra parte, por los delitos establecidos en la Ley N° 30424 y sus modificatorias.

17.2. En caso de que alguna de las Partes tuviere noticia de la ocurrencia de hechos que infrinjan lo señalado en los párrafos anteriores, deberá informar de inmediato este hecho a la otra Parte ya sea directamente o a través de los distintos medios de contacto que las Partes han puesto a disposición para efectuar denuncias o consultas de forma confidencial o anónima, si se prefiere. Asimismo, deberán entregar toda la información que la otra parte requiera en el marco de las investigaciones internas que llevare a cabo por actos o hechos relacionados con el Contrato, según lo dispone el modelo de prevención de delitos del **Usufructuario**.

17.3. Las vías de comunicación para la prevención de delitos constan en el literal s) del **Anexo B**.

#### **DÉCIMO OCTAVA:                      ANTICORRUPCIÓN**

- 18.1. Las Partes declaran y se obligan a que ella y todas las personas empleadas o que actúan a su nombre (incluyendo empleados, directores, agentes, consultores o subcontratistas) se abstendrán de: (i) dar u ofrecer directa o indirectamente, dinero o cualquier otra cosa de valor en cualquier forma a cualquier persona para asegurar una ventaja comercial, para obtener o retener negocios o para dirigir negocios hacia o fuera de cualquier persona/entidad o para beneficiar a La Parte interesada; (ii) aceptar, recibir o acordar, directa o indirectamente, cualquier dinero, o cualquier otra cosa de valor en cualquier forma, de cualquier persona, para asegurar una ventaja comercial, para obtener o retener un negocio o para dirigir un negocio hacia cualquier persona/entidad o fuera de cualquier

na 545  
ro  
ca 200-4009



persona/entidad para beneficiar a La Parte interesada; (iii) dar ningún pago a cualquier funcionario o empleado de una agencia gubernamental con la finalidad de obtener alguna ventaja que pudiese considerarse como indebida, o (iv) concertar con un funcionario o servidor público, durante su intervención en cualquier etapa de las modalidades de adquisición o contratación pública, para defraudar al Estado.

- 18.2. Dentro del contexto a que se refiere el numeral precedente, y sin que la presente enunciación sea limitativa sino meramente enunciativa, Las Partes se obligan y garantizan que no efectuarán, directa o indirectamente, pagos, promesas u ofertas de pagos, ni autorizarán el pago de monto alguno, ni efectuarán o autorizarán la entrega o promesa de entrega de objeto de valor alguno, a: Funcionarios, empleados, agentes o representantes del gobierno o de cualquiera de las dependencias o entidades públicas o gubernamentales o dependientes de los anteriores, o cualquier persona que actúe en ejercicio de un cargo o función pública o en representación o en nombre de cualquiera de los antes mencionados; candidatos para cargos políticos o públicos, cualquier partido político o cualquier funcionario o representante de partidos políticos; y cualquier persona o entidad en tanto se sepa o se tenga motivos para saber que todo o parte del pago o bien entregado u ofrecido será a su vez ofrecido, entregado o prometido, directa o indirectamente, a una persona o entidad con las características mencionadas en los puntos precedentes, con la finalidad de influir en cualquier acto o decisión de dicha persona o entidad, inclusive en la decisión de hacer u omitir algún acto ya sea en violación de sus funciones o inclusive en el cumplimiento de las mismas, o induciendo a dicha persona o entidad a influir en las decisiones o actos del gobierno o personas o entidades dependientes del mismo, ya sea con la finalidad de obtener algún tipo de ayuda o asistencia para cualquiera de Las Partes en la ejecución del Contrato, o ya sea con la finalidad de recibir o mantener cualquier otro beneficio de parte del gobierno.
- 18.3. La Parte afectada podrá dar por terminado este **Contrato** inmediatamente, sin responsabilidad alguna, mediante una carta a su contraparte si concluye que la otra Parte ha incumplido cualquier disposición de esta cláusula o que tal violación es sustancialmente probable que ocurra, estando además facultada a exigir la respectiva indemnización por daños y perjuicios que se ocasionen, en caso corresponda.

#### **DÉCIMO NOVENA: MANEJO Y PROPIEDAD DE LOS DATOS.**

- 19.1. **Tratamiento de Datos Personales** Las Partes acuerdan que cada una será responsable del tratamiento de los datos personales que realice para cumplir con las obligaciones derivadas del Contrato. En este sentido, ambas Partes declaran y garantizan que han obtenido y seguirán obteniendo la autorización previa, expresa e informada de los titulares de los datos personales que sean transferidos o transmitidos entre ellas, incluida la autorización para realizar dicha actividad y para las finalidades necesarias para la ejecución de este **Contrato**.
- 19.2. En cumplimiento de la Ley N° 29733 de Protección de Datos Personales y su reglamento, las Partes se comprometen a:
- a) **Tratar los datos personales conforme a los principios que los tutelan**, de acuerdo con la normativa vigente y las finalidades del **Contrato**.
  - b) **Abstenerse de utilizar medios engañosos o fraudulentos** para recolectar y tratar los datos personales.



- 
- 
- c) **Realizar el tratamiento de los datos personales** exclusivamente para las finalidades autorizadas por los titulares de la información y necesarias para la ejecución del Contrato. En caso de modificación de la finalidad, las Partes se comprometen a obtener una nueva autorización del titular.
  - d) **Guardar confidencialidad** respecto a los datos personales a los que tengan acceso en el desarrollo de la relación comercial. Esta obligación se extiende a todos los funcionarios o colaboradores de las Partes que tengan acceso a dichos datos, incluso después de finalizar su relación con las Partes. Para ello, las Partes se comprometen a hacer firmar a sus colaboradores un acuerdo de confidencialidad.
  - e) **Salvaguardar la seguridad de los datos personales**, adoptando las medidas técnicas, humanas y administrativas necesarias para garantizar la protección de los registros.
  - f) **Informar con prontitud sobre cualquier incidente de seguridad** que comprometa la integridad o confidencialidad de los datos personales.
  - g) **Permitir la consulta, actualización, rectificación o supresión** de los datos personales, conforme a los derechos de los titulares de los mismos.

- 19.3. Los datos personales serán tratados por cada Parte exclusivamente durante el tiempo necesario para cumplir con la finalidad asociada a su tratamiento. Una vez finalizada la vigencia del Contrato, las Partes se comprometen a destruir los datos personales proporcionados por la otra Parte, así como los resultados de cualquier elaboración de dichos datos y los documentos que los contengan. Si fuera necesario que una Parte conserve los datos personales para atender posibles responsabilidades derivadas del tratamiento, estos deben permanecer bloqueados hasta que transcurran los plazos de prescripción aplicables, tras los cuales deben ser destruidos.
- 19.4. Cada Parte deberá asegurarse de que los datos personales sean adecuadamente bloqueados hasta su destrucción. Las obligaciones anteriores subsistirán por un periodo de diez (10) años después de finalizado el tratamiento de los datos en el marco de este Contrato.
- 19.5. Cualquier tratamiento de los datos personales que no se ajuste a lo dispuesto en el Contrato o en la legislación aplicable será responsabilidad exclusiva de la Parte que incumpla con los términos establecidos. En tal caso, la Parte incumplida mantendrá indemne a la Parte cumplidora frente a todos los daños y perjuicios directos e indirectos que puedan derivarse, ya sea por acciones civiles, administrativas o penales.
- 19.6. Los titulares de los datos personales que administre el **Usufructuario** podrán ejercer sus derechos a través de los canales dispuestos en la Política de Tratamiento de Datos Personales del **Usufructuario**, la cual podrá ser consultada en: <https://dollarcity.com/peru/privacidad>
- 19.7. Las Partes reconocen expresamente que los datos personales a los que tendrán acceso son de exclusiva propiedad de la Parte que los proporcione, conforme a lo establecido en las disposiciones legales vigentes. Por tanto, la Parte que reciba dichos datos personales no podrá utilizarlos para fines distintos a los establecidos en el **Contrato**. El acceso a los datos se limita exclusivamente a su entrega y se realizará conforme a las instrucciones dadas por la Parte correspondiente, sin que

se considere como una comunicación de datos, ni siquiera a efectos de su conservación.

- 19.8 Las Partes se comprometen a utilizar los datos personales solo para los fines establecidos en el Contrato y a mantener la confidencialidad sobre toda la información personal a la que tengan acceso. Ambas Partes adoptarán medidas para impedir el acceso no autorizado a los datos personales por parte de terceros ajenos al Contrato. Tras la finalización del Contrato, las Partes se comprometen a destruir los datos proporcionados entre ellas, así como los resultados de cualquier procesamiento realizado sobre dichos datos, y cualquier soporte o documento en el que se haya recopilado dicha información en la medida que sea legal y técnicamente posible. Si es necesario que se conserven los datos personales, estos deberán mantenerse bloqueados hasta que transcurran los plazos de prescripción aplicables, y luego ser destruidos o hasta que sea necesario conservarlos.
- 19.9 Las anteriores obligaciones de confidencialidad se extenderán a todas las personas que intervengan en cualquier fase del tratamiento de los datos y continuarán siendo aplicables durante un plazo de diez (10) años después de finalizada la relación contractual.
- 19.10 Las Partes manifiestan que cumple con la normativa vigente en materia de protección de datos personales, incluyendo las medidas de seguridad correspondientes. En caso de incumplimiento de este compromiso, la Parte correspondiente, según el caso, será la única responsable frente a terceros y frente al **Usufructuario** o el **Usufructuante** según sea el caso, quien podrá exigir indemnización por cualquier daño o perjuicio derivado de dicho incumplimiento.

#### VIGÉSIMA: CONFIDENCIALIDAD.

- 20.1. La información que intercambien las Partes en el marco del presente Contrato (tales como el valor de la contraprestación mensual, plazo, ajustes, entre otras) son de carácter confidencial y deberá ser catalogada como tal. Por tanto, las Partes se comprometen y se obligan a guardar la más estricta reserva sobre la información y a no divulgarla a terceros o a usarla para propósitos distintos del cumplimiento del objeto de este Contrato.
- 20.2. Como excepción se expone que no será considerada como confidencial: (i) la información que sea de público conocimiento; (ii) la que sea conocida de forma pública revelada por terceros no vinculados a las Partes; (iii) la información que se haya conseguido por derecho propio por parte de las Partes; y (iv) la información revelada por un tercero, sin incumplir la condición de confidencialidad. Tampoco se considera como información confidencial a aquella información que debiese ser entregada por cualquiera de las Partes en cumplimiento de un requerimiento administrativo o judicial válido que exija la entrega de toda o parte de la información confidencial recibida de la otra Parte. En este caso, la Parte pertinente podrá revelar únicamente aquel extremo de la información confidencial que sea estrictamente requerido por la autoridad competente.
- 20.3 Esta obligación de confidencialidad y las responsabilidades que su incumplimiento genere se extiende a todos los miembros del personal, empleados, subcontratistas, dependientes y agentes de las Partes. Las Partes reconocen que todo material confidencial, técnico o comercial, que se adquiera o utilice en la ejecución de este **Contrato** es devolutivo, incluyendo, pero sin limitarse: mapas, registros, procesos, destinos, reportes, videos, fotos, creaciones y



comunicaciones en general, serán de propiedad de la parte que las suministró y le será devuelto inmediatamente a su requerimiento.

- 20.4 Al término del **Contrato**, por cualquier causa, el **Usufructuario** deberá devolver al **Usufructuante** toda la información confidencial que mantenga bajo su custodia, dentro de los treinta (30) Días Hábiles de finalizado el **Contrato** o de requerido por el **Usufructuante**, debiendo remitir el **Usufructuario** una comunicación mediante la cual deja constancia que no obra en su poder información confidencial alguna.

Todo documento o archivo, incluyendo correos electrónicos, que contenga información confidencial que no pueda ser devuelto o destruida, por mandato legal o para cumplir con la normativa aplicable y o requerimientos de procedimientos internos de gestión documental, la parte receptora deberá tratar esa información confidencial con el mismo nivel de confidencialidad respecto a dicha información que la que guarda para su propia información confidencial.

Asimismo, aquella parte de la información confidencial que se encuentre en, o sirva de base a, los documentos (incluyendo archivos electrónicos y cualquier otro medio de almacenamiento o reproducción de información) preparados por la parte receptora en el marco del Contrato, no podrá ser devuelta ni destruida, por lo que la parte receptora guardará el mismo nivel de confidencialidad respecto a dicha información que la que guarda para su propia información confidencial.

Este mismo numeral será aplicable de manera bilateral y recíproca para el **Usufructuante**.

- 20.5 Las obligaciones de confidencialidad establecidas en la presente cláusula estarán vigentes durante toda la duración del **Contrato** y por dos años adicionales, luego de terminado este por cualquier causa.

#### **VIGÉSIMO PRIMERA. - INDEMNIDAD.**

- 21.1. La Partes se mantendrán indemnes respecto de cualquier acción, reclamación, denuncia, demanda o queja que se formule en contra de ellas por parte de autoridades, clientes, causahabientes de estos o de terceros (incluido el propietario del **Inmueble**), originadas en hechos cuya responsabilidad sea atribuible exclusivamente a una de ellas en el ejercicio de su actividad comercial o a hechos que constituyan incumplimiento a los deberes y obligaciones a su cargo establecidos en el **Contrato** y en la especial diligencia propia de su actividad. En esa medida, cualquier proceso judicial o administrativo relacionado con o derivado de las mencionadas causas deberá ser atendido exclusiva o directamente por la parte directamente responsable, sin que su contraparte resulte afectada por la decisión que se tome en estos.

En caso que alguna Parte sea citada o involucrada como parte o tercero a un proceso judicial o administrativo en que se formulen pretensiones declarativas o de condena relacionadas con o derivadas de los precisos hechos inicialmente mencionados, tendrá derecho a citar en el mismo proceso a la contraparte responsable mediante la figura de litisconsorcio o cualquiera otra que autoricen la legislación, para que responda por las obligaciones y, en todo caso, para que reembolse cualquier pago que deba hacer en virtud de condenas que se impongan en esos procesos, incluyendo costas y agencias en derecho. Es entendido que si la parte afectada opta por citar a la parte responsable no aplicará para este efecto la cláusula de solución de controversias pactada en este Contrato. En el presente párrafo deberá entenderse por "responsable" a la parte cuya acción o inacción ha motivado el inicio del procedimiento o proceso correspondiente.

NOT  
BENV  
Av. Juan S  
Central Tel

21.2 Para fines de claridad, las Partes acuerdan que lo anterior comprende todo acto, hecho, omisión o conducta de una de las Partes que genere una reclamación, demanda, denuncia, investigación, pérdida, daño o perjuicio, derivado de su incumplimiento, a la otra Parte.

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.

21.4. En caso que cualquier autoridad competente, sea judicial, arbitral, administrativa, tributaria o de cualquier otra naturaleza, ordene, imponga o ejecute una medida cautelar de cualquier tipo que afecte las obligaciones de pago de una de las Partes (la "Parte Requerida") en relación a la otra Parte, independientemente de la naturaleza de la acreencia subyacente, la Parte Requerida cumplirá estrictamente con dicha medida cautelar sin que esto constituya incumplimiento contractual, y salvo que legalmente esté impedida de hacerlo, informará a la otra Parte sobre dichas medidas. En consecuencia, la ausencia de información o notificación, así como la retención y entrega de los montos correspondientes a la autoridad, no constituirá incumplimiento ni generará penalidad o responsabilidad alguna de la Parte Requerida en la medida que se trate de un mandato u orden judicial, arbitral o administrativo. Una vez finalizada la medida cautelar y que la Parte Requerida tome conocimiento, informará a la otra Parte y procederá con los pagos a su favor conforme lo dispuesto por la autoridad, siempre que existan saldos pendientes tras la aplicación de la medida, quedando liberado de toda responsabilidad por las retenciones o pagos realizados en cumplimiento del mandato.

21.5 En caso de que cualquiera de las Partes 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 otra Parte deberá reembolsar dichas sumas a la Parte que efectuó los gastos dentro de las cuarenta y ocho (48) horas siguientes a que haya sido requerido el desembolso por la Partes correspondiente. El reembolso de estas sumas deberá efectuarse mediante transferencia bancaria a la cuenta que la Parte correspondiente indique.

## **VIGÉSIMO SEGUNDA: SEGUROS**

22.1. **Seguros a cargo del Usufructuario:** Durante la vigencia del Contrato, el **Usufructuario** deberá contratar y mantener vigentes las siguientes pólizas de seguros.

- a) **Póliza por Daño Patrimonial:** El **Usufructuario** deberá mantener vigente una póliza de seguro que cubra adecuadamente las mejoras y activos del **Usufructuario** en el **Área en Usufructo** hasta por su valor de reconstrucción o reposición, incluyendo sus equipos, mobiliario, principales elementos del decorado e instalaciones. Este seguro deberá cubrir los riesgos inherentes a la operación del negocio y por lo menos el daño emergente y el lucro cesante frente a los riesgos de incendios y líneas aliadas, terremotos, explosiones, huelgas y conmociones civiles, daños maliciosos, vandalismo y daño por agua.
- b) **Póliza de Responsabilidad Civil:** El **Usufructuario** deberá mantener vigente una póliza de seguro que cubra adecuadamente su responsabilidad civil extracontractual frente al **Usufructuante** y a terceros en general, por daños que se pudiesen originar por cualquier accidente



y/o siniestro ocurrido en el **Área en Usufructo**, incluyendo los riesgos por accidentes personales de sus clientes y proveedores.

- 22.2. **Seguros a cargo del Usufructuario:** Por su parte, el **Usufructuario** deberá mantener desde el **Inicio de Operaciones** del **Usufructuario** hasta el término del Contrato, una póliza de seguros contra todo riesgo, que cubra la obra gruesa del **Área en Usufructo** hasta por su valor de reconstrucción o reposición frente a los riesgos de incendios y líneas aliadas, terremotos, explosiones, huelgas y conmociones civiles, daños maliciosos, vandalismo y daño por agua. Esta póliza podrá ser una póliza de cobertura global.
- 22.3. **Acreditación del seguro:** A pedido de cualquiera de las Partes, la otra Parte deberá entregarle una constancia escrita del Agente de Seguros o de la Compañía de Seguros que acredite la contratación y vigencia de los seguros referidos en los numerales 22.1 y 22.2., incluyendo los pagos de las primas respectivas.

#### **VIGÉSIMO TERCERA: ACUERDO ÚNICO**

- 23.1. Las Partes declaran expresamente que el **Contrato** contiene el acuerdo único y completo que rige su relación y, por lo tanto, sustituye y/o deroga cualquier otro acuerdo o contrato verbal o escrito que se haya celebrado con anterioridad a la firma del **Contrato**, sobre su mismo objeto, a excepción de los términos y condiciones de la Carta de Intención los cuales se integran y forman parte del presente **Contrato**. Asimismo, acuerdan que cualquier modificación al Contrato deberá ser adoptada mediante una adenda suscrita entre ellas.

#### **VIGÉSIMO CUARTA: DIVISIBILIDAD**

- 24.1. En la medida en que cualquier disposición del **Contrato** sea declarada ilegal, nula o inejecutable, dicha disposición no tendrá efecto alguno y se entenderá que no hace parte del **Contrato**, según el caso, pero sin anular ninguna de las restantes disposiciones de este. En tal caso, las Partes se reunirán para negociar de buena fe un acuerdo sobre una disposición de reemplazo que sea válida, obligatoria y ejecutable (si fuere necesario, con reconsideración de otras disposiciones del Contrato no afectadas en la misma forma) y tenga similares efectos.

#### **VIGÉSIMO QUINTA: NO RENUNCIA A DERECHOS**

- 25.1. El hecho que las Partes no ejercitaren o demoraren el ejercicio de cualquiera de sus derechos de acuerdo con este **Contrato** o la legislación aplicable, no significa ni constituirá una renuncia a ellos, como tampoco el ejercicio separado o parcial de algún derecho impedirá el ejercicio de estos o de otros derechos. Los derechos a que aquí se hace referencia son acumulativos y no excluyen ningún otro derecho reconocido por la ley, siempre y cuando no vayan en contra de lo acordado en el presente contrato.

#### **VIGÉSIMO SEXTA: INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO**

- 26.1. Para todos los efectos relativos a la interpretación de este **Contrato**, las Partes convienen en que: (i) los títulos que encabezan cada una de sus cláusulas o secciones son meramente enunciativos y no serán tomados en cuenta para la interpretación de su contenido; (ii) salvo que se especifique lo contrario, todas las referencias al **Contrato** hacen también referencia a sus eventuales prórrogas, renovaciones y modificaciones; (iii) salvo que se indique expresamente lo contrario, todas las referencias que se hagan a una cláusula, sección o anexo, hacen referencia a la respectiva cláusula, sección o anexo de este documento; (iv)



JTO  
ona 545  
sidro  
nica 200-400

las referencias a una cláusula incluyen todos los numerales dentro de dicha cláusula y las referencias a una sección incluyen todos los numerales y párrafos dentro de dicho numeral, así como los numerales o literales dentro de los respectivos párrafos o secciones, salvo que del texto se desprenda claramente lo contrario; y (v) las palabras subrayadas y entre comillas constituyen definiciones cuyas expresiones en singular incluyen el plural y viceversa.

#### **VIGÉSIMO SÉPTIMA: GASTOS Y HONORARIOS**

- 27.1. Correrán por cuenta del **Usufructuario** los gastos notariales y registrales derivados del presente **Contrato**.

#### **VIGÉSIMO OCTAVA: DOCUMENTACIÓN**

- 28.1. El **Usufructuante** declara que a la fecha de suscripción del Contrato han puesto a disposición del **Usufructuario** toda la documentación referida al **Área en Usufructo**.

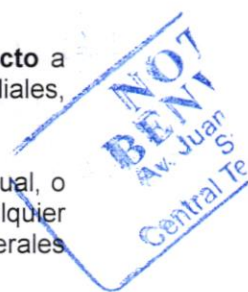
#### **VIGÉSIMA NOVENA: IMPUESTOS**

- 29.1. Toda vez que el concepto por impuesto previsto en el **Anexo B** se encuentra contemplado en la contraprestación mensual, es exclusiva obligación del **Usufructuante** proceder con el importe respectivo ante la Autoridad Administrativa correspondiente (Superintendencia Nacional de Administración Tributaria). Todo impuesto, contribución, derecho o tasa que se origine por la operación del negocio del **Usufructuario** relacionado en este Contrato estará a cargo exclusivamente del **Usufructuario**, tales como los arbitrios municipales, tasas correspondientes a rótulos y vallas.
- 29.2. **Impuesto Predial y cargas tributarias:** El Impuesto Predial correspondiente al **Área en Usufructo** será de cargo exclusivo del **Usufructuante** durante toda la vigencia del Contrato. Por su parte, el **Usufructuario** será responsable del pago de los arbitrios municipales que se generen a partir de la fecha de firma del Acta de Entrega del **Área en Usufructo**.
- 29.3. **Impuesto a la Renta:** El **Usufructuante** será el único responsable de declarar y pagar el Impuesto a la Renta de tercera categoría que se genere como consecuencia de la contraprestación recibida en virtud del presente Contrato, de conformidad con la Ley del Impuesto a la Renta y normas complementarias.
- 29.4. **Deducibilidad fiscal:** El **Usufructuario** podrá considerar la contraprestación mensual pagada al **Usufructuante** como gasto deducible para efectos del Impuesto a la Renta, según lo permitan las disposiciones legales aplicables, para lo cual el **Usufructuante** se obliga a emitir los comprobantes de pago (facturas electrónicas) que cumplan con los requisitos fiscales establecidos por la normativa vigente.

#### **TRIGÉSIMA- CESIÓN Y ARRIENDO.**

- 30.1. Cualquiera de las Partes podrá ceder su posición contractual de manera total a cualquiera de las compañías de su Grupo Económico, matrices, filiales y subsidiarias controladas por el **Usufructuario** o el **Usufructuante**, según corresponda.

- 30.2. El **Usufructuario** podrá arrendar total o parcialmente el **Área en Usufructo** a cualquiera de las compañías de su Grupo Económico, matrices, filiales, subsidiarias controladas por el **Usufructuario**.
- 30.3. En caso de que cualquiera de las Partes desee ceder su posición contractual, o cualquier derecho u obligación derivados del presente **Contrato** a cualquier tercero que no cumpla con las características indicadas en los numerales anteriores, requerirá de autorización previa y por escrito de la otra Parte.



#### **TRIGÉSIMO PRIMERA - NATURALEZA DE LA RELACIÓN**

- 31.1. **Independencia:** Las Partes pactan que sus relaciones comerciales con proveedores y empleados, obreros y personal será independiente y este **Contrato** no significa en forma alguna sociedad entre las Partes ni cualquier otra clase de asociación.
- 31.2. **No vínculo laboral:** Queda expresamente establecido que la relación entablada por las Partes contratantes es la de contratistas independientes sin que en ningún caso se genere vínculo laboral alguno entre las Partes o entre cualquiera de ellas y algún funcionario, empleado, operario u obrero de la otra, por cuanto el vínculo que se crea entre las Partes es de naturaleza exclusivamente comercial y civil. En tal sentido, queda expresamente establecido y así entendido entre las Partes, que no existirá relación laboral bajo modalidad alguna entre el **Usufructuante** y el personal propio o de terceros, que utilice el **Usufructuario** para la realización de las actividades materia del Contrato y viceversa, por lo que dicho personal no podrá reclamar y/o accionar contra el **Usufructuante** o contra el **Usufructuario** para obtener el pago de remuneraciones, indemnizaciones, compensaciones y demás beneficios de carácter laboral o previsional. De igual manera, ni el **Usufructuante** ni el **Usufructuario** asumen responsabilidad alguna frente a los proveedores del **Usufructuario** o del **Usufructuante**, respectivamente, así como tampoco frente a ningún otro tercero que desarrolle relaciones comerciales o civiles con el **Usufructuario** o con el **Usufructuante** con motivo de los negocios que constituyen el objeto del derecho de usufructo.
- 31.3. **Indemnización y reembolso de gastos legales:** En caso de que cualquiera de las Partes se vea involucrada en cualquier acción, judicial, administrativa o similar, proceso, reclamo o investigación presentado o interpuesto por el personal, propio o de terceros, empleado por la otra parte para la realización de las actividades materia del Contrato, o por los proveedores y demás terceros que mantengan relaciones civiles o comerciales con el **Usufructuante** o con el **Usufructuario**, el **Usufructuario** o el **Usufructuante**, según corresponda, deberá indemnizar o rembolsar a su contraparte por los gastos legales y/o de cualquier otro tipo en que ésta haya incurrido para la defensa contra tales acciones, procesos, juicios, reclamos o investigaciones. Asimismo, el contratante diligente será indemnizado por el contratante negligente por cualquier pérdida, contingencia, daño o perjuicio que sea resultado de las acciones, procesos, juicios, reclamos o investigaciones antes señaladas; y deberá pagar inmediatamente de ser requerido ello por el **Usufructuante** o **Usufructuario**, según corresponda, toda y cualquier suma que esta última se viera obligada a pagar por mandato judicial o administrativo definitivo y/o cautelar de cualquier naturaleza y origen, cualquiera sea el fuero del que emane dicho mandato, por causa de cualquiera de tales acciones, juicios, procesos, reclamos o investigaciones ya concluidos.

**TRIGÉSIMO SEGUNDA:**

**TRANSFERENCIA DEL DERECHO DE SUPERFICIE**

Salvo por las **Garantías del Proyecto**, donde el **Usufructuante** hará sus mejores esfuerzos; en caso de que el **Usufructuante** desee transferir el **Derecho de Superficie** a **terceros** distintos de su Grupo Económico durante la vigencia del presente Contrato o cualquier prórroga de este, el **Usufructuante** se obliga a incluir en el contrato de transferencia las cláusulas necesarias que obliguen expresamente al adquirente a respetar íntegramente el presente Contrato, subrogándose en todos los derechos y obligaciones que corresponden al Usufructuante original.

**TRIGÉSIMO TERCERA:**

**DERECHO DE PREFERENCIA PARA CELEBRAR UN SEGUNDO CONTRATO**

- 33.1. Al vencimiento del plazo del Contrato, el **Usufructuario** tendrá un derecho de preferencia para celebrar un nuevo contrato de constitución de derecho de usufructo (en adelante "**Nuevo Contrato**"). Para ello, el **Usufructuante** deberá comunicar al **Usufructuario** por escrito las condiciones del nuevo Contrato con por lo menos sesenta (60) días calendario de anticipación previos al vencimiento del plazo del Contrato.
- 33.2. En su comunicación escrita al **Usufructuario**, el **Usufructuante** deberá especificar todos los términos y condiciones que desea pactar durante la vigencia del **Nuevo Contrato** —incluyendo específicamente el nuevo plazo y la nueva contraprestación— otorgándole al **Usufructuario** una opción por un término no menor de treinta (30) días calendario, contados a partir del día siguiente a su recepción. Dentro del indicado plazo de treinta (30) días, el **Usufructuario** tendrá derecho a (i) aceptar la opción o (ii) responder con una contrapropuesta, lo que comunicará al **Usufructuante** por escrito, en cuyo caso (i) las Partes formalizarán y suscribirán la minuta y escritura pública correspondiente dentro de los treinta (30) días siguientes o (ii) mantendrán negociaciones sobre la base de la contrapropuesta efectuada por el **Usufructuario** en los treinta (30) días calendario siguientes. En caso las Partes no lleguen a un acuerdo al cabo de treinta (30) días calendario, el **Usufructuario** conserva su derecho a aceptar, teniendo como plazo máximo un (1) día hábil para manifestar su voluntad de aceptar, la opción inicial propuesta por el **Usufructuante**. En la eventualidad que el **Usufructuario** optase por no ejercer la opción mencionada en el presente numeral dentro del plazo otorgado o no emita pronunciamiento alguno al respecto, el **Usufructuante** quedará facultado para contratar con terceros respecto al **Área en Usufructo**.
- 33.3. Las condiciones anteriormente referidas deberán ajustarse a la buena fe contractual, así como a los márgenes y condiciones razonables del mercado.
- 33.4. Para fines de claridad se deja constancia de que el **Usufructuante** podrá rechazar justificadamente la oferta del **Usufructuario**, en caso exista un tercero en adquirir derechos sobre el **Área en Usufructo** y el **Usufructuario** no presente una oferta en iguales o mejores condiciones comerciales que las del tercero. En dicho caso, el **Usufructuante** podrá rechazar de plano la oferta del **Usufructuario**, sin necesidad de mantener las negociaciones indicadas en el Numeral 33.2 por el plazo de treinta (30) días ahí señalado.

**TRIGÉSIMO CUARTA. -**

**DEVOLUCIÓN Y FORMALIZACIÓN DE LA POSESIÓN**

**34.1. Devolución del Área en Usufructo**

- a) El usufructo quedará extinguido y el derecho de usar y disfrutar del Área en Usufructo por parte del **Usufructuante** concluirá indefectiblemente con



el vencimiento del plazo del contrato o producida su resolución, salvo un nuevo acuerdo expreso y escrito entre las partes para la celebración de un nuevo contrato o la prórroga o renovación convencional del contrato original.

Vencido el plazo del contrato previsto en el literal f del **Anexo B** del presente contrato, no se entenderá una prórroga automática ni la renovación del usufructo, los cuales, si se pactaran, deberá constar de manera expresa y por escrito, previo acuerdo entre las partes.

- b) A la devolución del **Área en Usufructo**, este se entregará al **Usufructuario** con todas las mejoras no removibles, en el estado en el que se encuentren, que el **Usufructuario** haya implementado sobre el **Área en Usufructo**.

#### 34.2. Formalización de la Devolución y Transferencia de Posesión

- a) **Documentación necesaria:** Dentro de los cinco (05) días posteriores a la devolución del **Área en Usufructo**, el **Usufructuario** deberá:
- Formalizar la escritura pública o cualquier otro documento requerido para la devolución de la posesión.
  - Gestionar el levantamiento del derecho de usufructo en los registros públicos, si este se encuentra inscrito.
- b) **Plazo para el levantamiento:** Las Partes deberán otorgar la escritura pública necesaria para el levantamiento del derecho de usufructo dentro de un plazo máximo de quince (15) días calendario, contados desde la fecha de vencido el plazo de vigencia del Contrato o terminado el mismo por cualquier causa, cuyos costos y gastos serán asumidos por el **Usufructuario**.

#### 34.3. Resolución del Contrato y Asunción de Gastos

- a) **Gastos Notariales y Registrales:**
- Si la resolución del Contrato se produce por causa imputable a una de las Partes, esta asumirá todos los gastos correspondientes.
  - Si la resolución es por Caso Fortuito o Fuerza Mayor, ambas partes compartirán los gastos en partes iguales.

#### **TRIGÉSIMO QUINTA: FIDEICOMISO Y PROTECCIÓN DEL DERECHO DE USUFRUCTO**

- 35.1. Las Partes acuerdan expresamente que, en caso de constituirse un fideicomiso sobre el **Derecho de Superficie**, el derecho de usufructo constituido a favor del **Usufructuario** mediante el presente Contrato será plenamente válido, eficaz y oponible frente al fideicomiso y frente a cualquier fiduciario, fideicomitente, fideicomisario o tercero, independientemente de que el fideicomiso sea inscrito en los Registros Públicos antes o después que el derecho de usufructo. La prioridad registral no afectará en ninguna circunstancia la validez, eficacia y oponibilidad del derecho de usufructo constituido mediante el presente Contrato.

UTO  
545  
ro  
nica 200-4000

35.2. En caso de que, como parte de las **Garantías del Proyecto**, se constituya un fideicomiso sobre el **Derecho de Superficie**, el **Usufructuario** realizará sus mejores esfuerzos para incluir en el contrato de fideicomiso las siguientes disposiciones:

- a) La existencia, validez, eficacia y oponibilidad del presente **Contrato** a favor del **Usufructuario** por todo el plazo pactado, independientemente de que el fideicomiso se constituya o inscriba antes o después de la inscripción del derecho de usufructo.
- b) La obligación del fiduciario de respetar íntegramente los términos y condiciones del presente **Contrato**.
- c) La autorización expresa para la inscripción registral del derecho de usufructo en favor del **Usufructuario**.
- d) La obligación del titular del dominio fiduciario de celebrar y suscribir, a simple solicitud del **Usufructuario** y dentro de un plazo máximo de quince (15) Días Hábiles, todos los negocios jurídicos y/o documentos públicos y/o privados que resulten necesarios para la inscripción definitiva del Contrato de Usufructo en la Partida Registral del **Derecho de Superficie**.

35.3. La realización de mejores esfuerzos indicada en el numeral 35.2 no exime ni limita la obligación del **Usufructuario** de mantener la vigencia del derecho de usufructo y la posesión pacífica del área durante el plazo forzoso para el **Usufructuario**.

#### **TRIGÉSIMO SEXTA: PROTECCIÓN ANTE OTROS GRAVÁMENES O DERECHOS REALES**

36.1. Las Partes acuerdan expresamente que en caso de que el **Usufructuario** decida gravar su **Derecho de Superficie** sobre el **Inmueble** con hipoteca o constituir cualquier otro derecho real sobre el mismo, incluyendo, pero no limitado a derechos de subsuperficie, servidumbres, u otros similares, deberá incluir en el respectivo contrato o documento constitutivo de dichos derechos, el reconocimiento expreso de:

- a) La existencia, validez, eficacia y oponibilidad del **Contrato** a favor del **Usufructuario** por todo el plazo pactado.
- b) La obligación del acreedor hipotecario, subsuperficiario o titular del derecho real de que se trate de respetar íntegramente los términos y condiciones del presente **Contrato** durante su vigencia.

36.2. El **Usufructuario** se obliga a notificar por escrito al **Usufructuario** que se ha dado cumplimiento a las condiciones establecidas en los numerales 35.2 y 36.1.

36.3. En caso de constitución de un derecho de subsuperficie con posterioridad a la celebración del presente Contrato, además de las disposiciones anteriores, el **Usufructuario** deberá asegurar que:

- a) El contrato establezca expresamente la preeminencia y prevalencia del derecho de usufructo sobre el derecho de superficie, independientemente de las fechas de inscripción registral.



- b) El subsuperficiario reconozca expresamente el contenido del presente Contrato y se abstenga de afectar el pleno ejercicio del derecho de usufructo.

36.4. El **Usufructuario** queda expresamente autorizado para comunicarse directamente, bajo su nombre y su entera responsabilidad, con cualquier acreedor hipotecario, subsuperficiario u otro titular de derecho real constituido sobre el **Inmueble** para verificar el cumplimiento de las condiciones establecidas en la presente cláusula.

**TRIGÉSIMO SÉPTIMA:**

**DOMICILIO, NOTIFICACIONES Y LEY APLICABLE**

37.1. Para todos los efectos, el Contrato se entiende celebrado en la ciudad que consta en el **Anexo B** y en ella se harán efectivas todas las obligaciones derivadas del mismo. Cualquier comunicación considerada de mero trámite que requieran o deban enviar las Partes a propósito o con ocasión del Contrato, deberá hacerse por escrito mediante correo certificado, correo electrónico o entregado personalmente en las direcciones que constan en el **Anexo B**. En el caso de comunicaciones de procesos de intimación, exigencias de pago o cualquier otra obligación que conlleve una prestación de dar, hacer o no hacer, o en general derivada de la legislación aplicable o los términos del Contrato, se deberá notificar a los domicilios indicados por las partes en el Contrato.

37.2. Cualquiera de las Partes puede mediante notificación dada según lo aquí previsto, cambiar la dirección y/o destinatarios a las cuales las mencionadas notificaciones o comunicaciones a la misma deban ser entregadas o enviadas. Las notificaciones se entenderán recibidas:

a) El mismo día si la entrega se hace personalmente y/o por correo electrónico siempre y cuando cuente confirmación de lectura por la Parte receptora.

b) El mismo día cuando ésta se haya realizado por Carta Notarial.

37.3. **Legislación peruana:** Las Partes acuerdan que la interpretación y ejecución del Contrato se efectuará de acuerdo con las leyes de la República del Perú. En lo no previsto por el Contrato se aplicará supletoriamente, de manera principal, el Código Civil Peruano y, en segundo término, las demás leyes de la República del Perú que sean pertinentes.

**TRIGÉSIMO OCTAVA:**

**SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS**

38.1. **Solución de Controversias.** Las Partes acuerdan que cualquier controversia, diferencia o reclamación que se produzca entre ellas relativa a la interpretación, ejecución, resolución, rescisión, eficacia, validez u otro asunto vinculado al Contrato y/o con ocasión de la celebración, cumplimiento y terminación del Contrato y/o por cualquier otro motivo o circunstancia relacionada directa o indirectamente con el Contrato y con los que por causa del Contrato se celebren, se solucionará siguiendo el procedimiento siguiente:

(a) Cualquiera de las Partes podrá someter la controversia a un arbitraje de derecho ante el Centro a cuya administración y reglamento las Partes se someten expresamente.



UTO  
na 545  
dro  
nica 200-4000

- (b) El tribunal arbitral (el "Tribunal Arbitral"), estará conformado por tres (03) miembros que serán designados conforme a los dispuesto en el reglamento del Centro, correspondiendo al **Usufructuario** designar a uno y al **Usufructuario** designar a otro. Los árbitros así designados se pondrán de acuerdo sobre quién se desempeñará como presidente del Tribunal Arbitral.
- (c) El Tribunal Arbitral deberá resolver los cuestionamientos a su competencia que se planteen, mediante laudo parcial, de manera previa al fondo de la controversia.
- (d) El Tribunal decidirá en Derecho y en idioma Castellano.
- (e) El arbitraje se llevará a cabo en la ciudad de Lima.
- (f) El laudo que se emita en el proceso arbitral será inapelable y tendrá carácter definitivo. La Parte que estime conveniente impugnar el laudo a través del recurso de anulación ante el Poder Judicial, deberá acompañar a su demanda una carta fianza solidaria, irrevocable y de realización automática por el monto que el laudo le haya ordenado pagar, a favor de la contraparte o, en caso de tratarse de una pretensión de cuantía indeterminada, el Tribunal Arbitral deberá fijar en el laudo el monto al que deberá ascender la referida fianza.
- (g) Los costos y gastos del arbitraje serán asumidos de la forma y en las proporciones que determine el Tribunal Arbitral.
- (h) Para cualquier intervención de los jueces y tribunales ordinarios dentro de la mecánica arbitral, las Partes se someten expresamente a la jurisdicción de los jueces y tribunales de la ciudad de Lima, renunciando al fuero de sus domicilios.

**TRIGÉSIMO NOVENA:**                      **INTERVENCIÓN DE LOS PROPIETARIOS DEL INMUEBLE**

- 39.1. **Comparecencia e Intervención:** Intervienen expresamente en el presente Contrato, la sociedad conyugal conformada por **FADEL HAMIDEH HAMIDEH**, con DNI N° **07927456**, y **REBHIE HAMIDEH ARCE**, con DNI N° **07811064**, propietaria del **Inmueble** sobre el cual **PRIMAVERA SQUARE S.A.C.** ostenta el derecho de superficie.
- 39.2. **Declaración de Conocimiento, Conformidad y Autorización Expresa:** La sociedad conyugal conformada por **FADEL HAMIDEH HAMIDEH**, con DNI N° **07927456**, y **REBHIE HAMIDEH ARCE**, con DNI N° **07811064**, propietaria del **Inmueble** declara conocer en su integridad el contenido del presente Contrato y otorga, de conformidad con la cláusula 8.2 del Contrato de Superficie, su autorización expresa, irrevocable e incondicional para la constitución del derecho de usufructo materia del presente instrumento. Esta autorización comprende todos los derechos otorgados al **Usufructuario**, incluyendo el uso, goce y disfrute del **Área en Usufructo** en los términos pactados, y se mantendrá vigente durante todo el plazo del Contrato, incluso en caso de modificación o renovación del mismo.
- 39.3. **Garantía de No Interferencia:** La sociedad conyugal propietaria del **Inmueble** se obliga expresamente a no interferir con los derechos del **Usufructuario** durante toda la vigencia del presente Contrato, garantizando específicamente que:

- a) No ejercerá derechos derivados de la cláusula 8.2 del Contrato de Superficie que puedan afectar directa o indirectamente la existencia, vigencia, validez o eficacia del presente Contrato.
- b) En caso de resolución, terminación anticipada, caducidad o extinción por cualquier causa del derecho de superficie otorgado a favor del **Usufructuante**, respetará íntegramente los derechos del **Usufructuario** por el plazo total pactado en este Contrato.
- c) Cualquier controversia que pudiera surgir entre la sociedad conyugal propietaria y el **Usufructuante** no afectará los derechos del **Usufructuario**.

39.4. **Subrogación en Derechos y Obligaciones:** En el supuesto que, por cualquier causa, se extinguiera el derecho de superficie otorgado a favor del **Usufructuante**, la sociedad conyugal propietaria del **Inmueble** se subrogará automáticamente en todos los derechos y obligaciones del **Usufructuante** establecidos en el presente Contrato, garantizando la continuidad de este en las mismas condiciones pactadas.

**CUADRAGÉSIMA:**

**ANEXOS.**

- 40.1. Los Anexos que se describen a continuación y que se listan a lo largo del **Contrato** constituyen parte integrante del mismo:

<b>Anexo – A</b>	Implementación del <b>Área en Usufructo</b> .
<b>Anexo – B</b>	Información detallada.
<b>Anexo – C</b>	Reglamento interno
<b>Anexo – D</b>	Partida Registral del <b>Derecho de Superficie</b> .
<b>Anexo – E</b>	Acta de Entrega del <b>Área en Usufructo</b> .
<b>Anexo - F</b>	Formulario de Proveedores.
<b>Anexo - G</b>	Compromiso de cumplimiento de Proveedores.
<b>Anexo - H</b>	Documentación técnica conformada por memoria descriptiva, plano de ubicación y localización y plano perimétrico.

**PRIMERA CLÁUSULA ADICIONAL: INAPLICABILIDAD DEL REGLAMENTO INTERNO PRELACIÓN CONTRACTUAL Y NATURALEZA DEL USUFRUCTO**

- 1.1. Las Partes acuerdan expresamente que, en virtud de la naturaleza jurídica del derecho real de usufructo constituido mediante el presente Contrato y lo expresamente pactado en este, en caso de existir contradicción, conflicto o incompatibilidad entre las disposiciones del Contrato y las establecidas en el Reglamento Interno del Centro Comercial (Anexo C), **prevalecerán en todo momento las disposiciones del Contrato**.
- 1.2. El Reglamento Interno tendrá carácter supletorio únicamente en aquellos aspectos que: (i) no se encuentren regulados en el Contrato; (ii) no contradigan los términos del Contrato; y (iii) no limiten o restrinjan los derechos expresamente otorgados al **Usufructuario** en el Contrato.

1.3. El **Usufructuante** reconoce que el **Usufructuario** ostenta un derecho real de usufructo, que es sustancialmente diferente a las relaciones arrendaticias u otras modalidades contractuales de los demás operadores del Centro Comercial, por lo que las disposiciones del Reglamento Interno deben interpretarse considerando esta naturaleza jurídica especial.

2. **DISPOSICIONES EXPRESAMENTE INAPLICABLES.** Sin perjuicio de lo establecido en el numeral anterior, las Partes acuerdan que las siguientes disposiciones del Reglamento Interno resultan expresamente INAPLICABLES al **Usufructuario**:

### 2.1. Sanciones, Penalidades y Suspensión de Servicios

#### a) Artículo 69 del Reglamento - Sanciones:

- No aplica el corte de servicios de luz, agua o cualquier otro servicio como medida coercitiva para el cobro de cualquier concepto.
- No aplica la ejecución de garantías por atraso de dos (02) meses. La ejecución de la garantía se regirá exclusivamente por el numeral 6.7 del Contrato.
- No aplica la facultad de tomar posesión del **Área en Usufructo** sin seguir el procedimiento de resolución contractual establecido en la Cláusula Décima Segunda del Contrato y obtener una resolución judicial o arbitral firme.

#### b) Artículo 33 del Reglamento - Suspensión de Servicios:

- No aplica la facultad de suspender servicios a favor de operadores que no estén al día en el cumplimiento de obligaciones contractuales.
- La suspensión de servicios como medida coercitiva está expresamente prohibida.

El **Usufructuante** renuncia expresamente a ejercer estas facultades respecto del **Usufructuario**. Cualquier diferencia se resolverá conforme a la Cláusula Trigésimo Octava del Contrato.

### 2.2. Horarios de Operación

#### a) Artículos 5, 6 y 7 del Reglamento:

- No aplica la obligatoriedad de operar los 365 días al año en horarios establecidos por la Administradora.
- No aplica la obligación de permanecer en el Local en horarios específicos.
- No aplica la necesidad de autorización previa para modificar horarios o permanecer cerrado.

El **Usufructuario** tendrá plena autonomía para determinar sus horarios de atención al público, días de operación y calendario comercial, conforme al literal h) del numeral 7.2 del Contrato.

### 2.3. Información Comercial y Financiera

#### a) Artículo 19 del Reglamento:

- No aplica la obligación de entregar semanalmente formularios e informes sobre ventas netas diarias, número de boletas y facturas emitidas.
- Dado que la **Contraprestación Mensual** es fija y no variable en función de ventas, el **Usufructuario** no tiene obligación de reportar información comercial o de ventas.

#### b) Cualquier disposición que pretenda:

- Vincular la **Contraprestación Mensual** al rendimiento comercial del **Usufructuario**.

- Exigir sistemas automatizados de emisión de comprobantes compatibles con la Administración.

#### 2.4. Servicios, Gastos Comunes y Contribuciones

##### a) Artículo 32 del Reglamento - Servicios Incluidos:

- Los servicios (seguridad perimetral, limpieza y mantenimiento de áreas comunes, servicios higiénicos, iluminación perimetral, aire acondicionado en áreas comunes) están incluidos en las obligaciones del **Usufructuario** conforme al numeral 8.4 del Contrato.
- No se aplicarán cargos adicionales por concepto de "Gastos Comunes" a la **Contraprestación Mensual** pactada, que es all-inclusive.

##### b) Artículo 23 del Reglamento - Climatización:

- No aplica la obligación de conectarse a la red de climatización del Centro Comercial.

##### c) No aplican:

- Contribuciones a "Fondo de Promoción" no contempladas en el Contrato.
- Incrementos en conceptos de pago que no sigan el mecanismo de ajuste del Contrato.
- Cuotas extraordinarias o especiales no previstas expresamente en el Contrato.

#### 2.5. Publicidad, Señalización y Aspectos Comerciales

##### a) Artículos 54, 55, 56, 57 y 58 del Reglamento:

- El **Usufructuario** gozará de plena libertad para instalar, modificar y mantener letreros, avisos, señalización y elementos publicitarios tanto en el interior como en la fachada del **Área en Usufructo**, conforme a los literales f) y g) del numeral 7.2 del Contrato.
- Solo requerirá aprobación del **Usufructuario** cuando afecten elementos estructurales o cuando las normas municipales lo exijan respecto del propietario.
- No aplica la obligación de mantener encendidos permanentemente los letreros luminosos durante horarios en que el **Local** esté cerrado.

##### b) Artículo 30 del Reglamento:

- No aplica la prohibición de venta ambulatoria, ofertas en voz alta o distribución de material publicitario cuando se realicen dentro del **Área en Usufructo**.

##### c) Artículos 24, 25 y 26 del Reglamento:

- No aplican restricciones genéricas sobre "procedimientos mercantiles inescrupulosos", "productos usados o de calidad deficiente" u "objetos que atenten contra la moral", en tanto el **Usufructuario** cumpla con la legislación aplicable y lo establecido en el Contrato.

##### d) Artículo 20 del Reglamento:

- No aplica la restricción de destinar el Local "única y exclusivamente" a productos autorizados, prevaleciendo lo establecido en el numeral 2.3 de la Cláusula Segunda del Contrato sobre uso autorizado.

#### 2.6. Supervisión, Intervención y Acceso al Local

##### a) Artículo 47 del Reglamento:

- No aplica la facultad de ingreso irrestricto de miembros de la Administradora.



NOTA  
545  
ro  
ca 200-4000

- El ingreso solo procederá: (i) con autorización previa y escrita del **Usufructuario** con 48 horas de anticipación; (ii) para reparaciones necesarias urgentes; (iii) por orden judicial, arbitral o administrativa; o (iv) emergencias que pongan en riesgo inminente personas o bienes.

**b) Artículo 16 del Reglamento:**

- No aplica la facultad de "intervenir, modificar o disponer" del **Área en Usufructo**.
- No aplica la facultad de reubicar al **Usufructuario**. El usufructo se constituye sobre un área específica e indivisible.

**c) Artículo 34 del Reglamento:**

- No aplica el derecho de la Administradora a ingresar al Local para mostrarlo a eventuales interesados.

**d) Artículo 18 del Reglamento:**

- No aplica la facultad de supervisar el desarrollo de prácticas comerciales, salvo lo necesario para verificar cumplimiento de normativa de seguridad y legal aplicable.

**e) Artículo 62 del Reglamento:**

- Las inspecciones de seguridad deberán coordinarse con 48 horas de anticipación y realizarse en horarios que no afecten operaciones comerciales.

## 2.7. Licencias y Permisos

**a) Artículos 28 y 29 del Reglamento:**

- Si bien es obligación del **Usufructuario** obtener licencias, el **Usufructuante** colaborará activamente conforme al literal d) del numeral 7.1 del Contrato.
- La Administradora no podrá obligar al cierre sin: (i) notificación por escrito; (ii) orden expresa y firme de autoridad competente y (iii) se hayan agotados todos los recursos a nivel administrativo y judicial (procesal administrativo y constitucional) contra dicha medida.

## 2.8. Carga y Descarga

**a) Artículos 8, 9, 10, 11, 12 y 13 del Reglamento:**

- El **Usufructuario** tendrá flexibilidad razonable en horarios de carga y descarga, pudiendo coordinar horarios extraordinarios con 24 horas de anticipación.
- No aplica la obligación de autorización previa con 24 horas para mercadería con "características especiales", salvo materiales efectivamente peligrosos.
- No aplica la obligación de autorización previa para salida de activos fijos, mobiliario o mercadería, salvo bienes que formen parte permanente del inmueble. El **Usufructuario** retirará libremente sus bienes muebles.

## 2.9. Reparaciones y Modificaciones

**a) Artículo 17 del Reglamento:**

- No aplica la facultad de la Administración de decidir unilateralmente sobre reparaciones necesarias.
- Las reparaciones necesarias se registrarán por el numeral 9.1 de la Cláusula Novena del Contrato.
- No aplica la facultad de realizar reparaciones con cargo al Operador sin su consentimiento.



b) **Artículo 37 del Reglamento:**

- No aplican restricciones sobre almacenamiento de mercadería por peso, tamaño o forma, salvo que pongan en riesgo la seguridad estructural del inmueble.

2.10. **Áreas de Depósito**

a) **Artículo 4.f del Reglamento:**

- No es obligación de la Administración proporcionar áreas de depósito.
- Si se proporcionan, se registrará por acuerdo específico entre las Partes.

2.11. **Seguros**

a) **Artículo 38 del Reglamento:**

- Los seguros aplicables son exclusivamente los de la Cláusula Vigésimosegunda del Contrato.
- No se exigirán seguros adicionales, coberturas superiores o pólizas distintas.

2.12. **Personal y Uniformes**

a) **Artículo 21 del Reglamento:**

- No aplica la obligación de usar uniforme establecido específicamente por la Administradora.
- El **Usufructuario** determinará la presentación de su personal conforme a sus estándares corporativos.

b) **Artículo 65 del Reglamento:**

- No aplica la obligación de designar formalmente un "jefe del Local" con denominación específica. El **Usufructuario** determinará su estructura organizacional interna.

2.13. **Modificaciones Unilaterales del Reglamento**

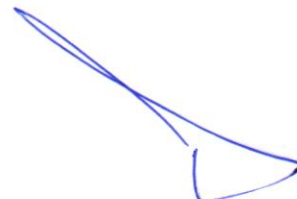
a) **Artículo 2 del Reglamento:**

- Cualquier modificación, complemento o nueva regulación del Reglamento Interno posterior a la suscripción del Contrato requerirá aprobación expresa y por escrito del **Usufructuario**.
- El silencio no constituirá aceptación tácita.
- Modificaciones que impongan obligaciones económicas adicionales serán nulas de pleno derecho respecto al **Usufructuario**.

3. **RÉGIMEN DISCIPLINARIO Y SANCIONATORIO APLICABLE**

3.1. **Inaplicabilidad del régimen sancionatorio del Reglamento:** No son aplicables al **Usufructuario** las siguientes disposiciones disciplinarias del Reglamento Interno:

- Escalas de multas y penalidades establecidas en los Anexos del Reglamento.
- Cualquier procedimiento de notificación y sanción que no respete el periodo de cura establecido en el numeral 5 siguiente.
- Causales de terminación no contempladas en la Cláusula Décima Segunda del Contrato.
- Sanciones o penalidades expresadas en porcentajes de la UIT, montos fijos o cualquier otro concepto distinto al establecido en el numeral siguiente.



3.2. **Régimen sancionatorio único aplicable:** Las Partes acuerdan expresamente que, en caso de incumplimiento por parte del **Usufructuario** de cualquier obligación derivada del presente Contrato o del Reglamento Interno (en lo que resulte aplicable), y siempre que dicho incumplimiento no haya sido subsanado dentro del periodo de cura de quince (15) días calendario establecido en el numeral 5 siguiente, la **única sanción aplicable** será una penalidad equivalente a **un treintavo (1/30) de la Contraprestación Mensual vigente por cada día de retraso o incumplimiento**. Ello sin perjuicio de los demás remedios contractuales establecidos en el Contrato.

3.3. **Cálculo de la penalidad:** Para efectos del cálculo de la penalidad prevista en el numeral anterior:

- Se tomará como base la **Contraprestación Mensual** vigente al momento del incumplimiento, sin incluir el IGV.
- La penalidad se computará únicamente por los días transcurridos después de vencido el periodo de cura.
- El monto máximo acumulable de penalidades no podrá exceder el equivalente a dos (02) **Contraprestaciones Mensuales** por cada incumplimiento específico.
- Las penalidades podrán ser compensadas con los pagos de **Contraprestación Mensual** o cobradas mediante ejecución de la garantía solo después de que se haya agotado el procedimiento de notificación y periodo de cura.

3.4. **Exclusión de otras sanciones:** Queda expresamente establecido que el **Usufructuante** o la Administradora no podrán imponer al **Usufructuario** sanciones adicionales, distintas o de mayor cuantía que las establecidas en el numeral 3.2 anterior, siendo nulas de pleno derecho cualquier multa, penalidad o sanción que pretenda aplicarse bajo otro régimen o cuantía.

#### 4. DISPOSICIONES CONTINGENTES O SOBREVINIENTES

4.1. Cualquier disposición del Reglamento Interno no mencionada específicamente en esta cláusula pero que pudiera limitar, restringir o condicionar derechos expresamente otorgados al **Usufructuario** en el Contrato, será interpretada de manera restrictiva y en favor del **Usufructuario**.

4.2. En caso de duda, se aplicará la interpretación más favorable al **Usufructuario** y más conforme con el espíritu del Contrato.

#### 5. PERIODO DE CURA PREVIO A LA APLICACIÓN DEL RÉGIMEN SANCIONATORIO ÚNICO PREVISTO EN EL NUMERAL 3.2.

5.1. Las Partes acuerdan expresamente que no podrá considerarse o calificarse como incumplimiento ninguna obligación a cargo del **Usufructuario** hasta que haya transcurrido un **periodo de cura de quince (15) días calendario** desde que el **Usufructuario** haya sido notificado válidamente del supuesto incumplimiento en:

- El domicilio contractual establecido en el literal p) del **Anexo B**; o
- Los correos electrónicos: [bienesraices@camco.com.sv](mailto:bienesraices@camco.com.sv) con copia a [legal@camco.com.sv](mailto:legal@camco.com.sv)

5.2. Solo en caso de no subsanarse el incumplimiento dentro del plazo antes indicado, podrán aplicarse las consecuencias previstas en el Contrato, siendo inaplicable cualquier sanción establecida en el Reglamento Interno que contradiga lo pactado contractualmente.

## 6. COMPROMISO DE NO APLICACIÓN E INDEMNIDAD

El **Usufructuante** se compromete expresamente a:

- a) Instruir a la Administradora del Centro Comercial para que no aplique al **Usufructuario** las disposiciones del Reglamento Interno que resulten inaplicables conforme a esta cláusula;
- b) No imponer sanciones, penalidades ni tomar medidas coercitivas basadas en el Reglamento Interno sin ajustarse previamente a lo establecido en el Contrato;
- c) Resolver cualquier controversia sobre interpretación o aplicación del Reglamento Interno conforme a la Cláusula Trigésimo Octava del Contrato;
- d) Mantener indemne al **Usufructuario** frente a reclamaciones de la Administradora o terceros operadores basadas en la inaplicación de disposiciones del Reglamento Interno conforme a lo establecido en la presente Cláusula Adicional, incluyendo reembolso de gastos legales, costas, costos y honorarios profesionales;
- e) No incluir al **Usufructuario** en comunicaciones colectivas que impongan obligaciones inaplicables, o hacer constar expresamente su no aplicabilidad;
- f) Responder directamente frente a la Administradora o terceros por controversias derivadas de la inaplicación del Reglamento Interno al **Usufructuario**.

## 7. ACTUALIZACIONES DEL REGLAMENTO

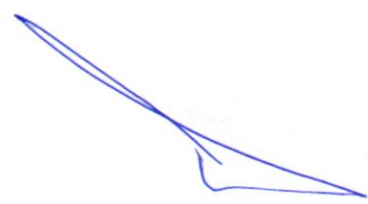
7.1. En caso el **Usufructuante** decida actualizar o modificar el Reglamento Interno:

- a) Deberá notificar al **Usufructuario** con al menos treinta (30) días calendario de anticipación, adjuntando el proyecto completo y destacando modificaciones específicas;
- b) El **Usufructuario** tendrá quince (15) días calendario para manifestar su aprobación u objeciones fundadas;
- c) Solo las disposiciones expresamente aceptadas por escrito serán aplicables al **Usufructuario**;
- d) Las actualizaciones para cumplir con cambios normativos obligatorios se entenderán aplicables automáticamente, siempre que: (i) no impongan cargas económicas adicionales; y (iii) sean estrictamente necesarias para cumplir normativa aplicable;
- e) El **Usufructuante** deberá acreditar documentalmente la obligatoriedad de modificaciones normativas que pretenda implementar automáticamente.

## 8. SUSPENSIÓN DE SERVICIOS - RÉGIMEN ESPECÍFICO

8.1. Los servicios públicos (agua, luz, desagüe) solo podrán suspenderse al **Área en Usufructo** cuando:

- Exista suspensión general del proveedor que afecte a todo el Centro Comercial;
- Sea necesario para reparaciones urgentes que no puedan posponerse, notificando con 24 horas de anticipación cuando sea factible;
- Exista orden de autoridad competente.



- 8.2. Cualquier suspensión que impida operar comercialmente por más de cuarenta y ocho (48) horas continuas dará derecho al **Usufructuario** a:
- Suspender el pago de la **Contraprestación Mensual** proporcionalmente por el período de afectación; y
  - Activar el procedimiento de reparaciones necesarias urgentes del numeral 9.1 de la Cláusula Novena.

## 9. PRINCIPIO DE NO DISCRIMINACIÓN Y BUENA FE

- 9.1. **Principio de no discriminación:** El **Usufructuario** se compromete a que el **Usufructuario** no recibirá trato menos favorable que el otorgado a otros operadores en situaciones análogas, salvo que el trato diferenciado esté justificado por las condiciones específicas del Contrato. Cualquier beneficio, facilidad o flexibilidad otorgada a otros operadores de similares características deberá ofrecerse también al **Usufructuario** en condiciones equivalentes.
- 9.2. **Buena fe:** Las Partes interpretarán y aplicarán el Contrato y el Reglamento Interno de buena fe buscando equilibrio entre derechos del **Usufructuario** y necesidades operativas razonables del Centro Comercial, priorizando lo expresamente pactado en el Contrato.
- 9.3. **Procedimiento de interpretación:** En caso de duda sobre aplicación de alguna disposición del Reglamento Interno no expresamente regulada en esta cláusula, las Partes se reunirán de buena fe para acordar su interpretación. De no llegar a acuerdo, se aplicará la interpretación más favorable a la continuidad de operaciones del **Usufructuario** y más conforme con el espíritu del Contrato.

## 10. VIGENCIA

Las disposiciones de esta cláusula tendrán vigencia durante todo el plazo del Contrato, incluyendo cualquier prórroga o renovación, y no podrán ser modificadas unilateralmente por ninguna de las Partes.

Usted señor Notario se servirá agregar la introducción y conclusión de ley y pasar los partes respectivos a los Registros Públicos de la Oficina Registral de Lima.

En señal de conformidad, se suscribe el Contrato en la fecha que consta en el **Anexo B**.

**PRIMAVERA SQUARE S.A.C.**  
**USUFRUCTUANTE**  
Gerente General  
**Fadel Hamideh Hamideh**  
DNI N° 07927456

**SOLANA COMERCIAL S.A.C.**  
Aporado  
Juan Antonio Quintana López  
DNI N° 40193347  
**USUFRUCTUARIO**

**FADEL HAMIDEH HAMIDEH**  
DNI N° 07927456  
**INTERVINIENTE**

**REBHIE HAMIDEH ARCE**  
DNI N° 07811064  
**INTERVINIENTE**

Página 45 de 57

**CERTIFICADO:** QUE LA FIRMA QUE ANTECEDE EN EL PRESENTE DOCUMENTO CORRESPONDE A: **JUAN ANTONIO QUINTANA LOPEZ**, IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD N° 40193347 QUIEN PROCEDE EN REPRESENTACION DE **SOLANA COMERCIAL S.A.C.** SEGUN PODER INSCRITO EN LA PARTIDA ELECTRONICA N° 14484888, DEL REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS DE LIMA.

SE DEJA CONSTANCIA QUE EN LA FECHA SOLO SE CERTIFICA LA UNICA FIRMA QUE OBRA EN EL DOCUMENTO.

ART. 108° D.L. 1049: EL NOTARIO NO ASUME RESPONSABILIDAD POR EL CONTENIDO DE ESTE DOCUMENTO.

ESTE DOCUMENTO NO HA SIDO REDACTADO EN LA NOTARIA.

DOY FE, SAN ISIDRO, 05 DE ENERO DEL 2,026.

SV

NOTARIA COLLANTES BECERRA  
Av. Primavera N° 1245 / 1249  
Monterrico - Surco T. 437-0690  
www.notariacollantes.com  
Lima - Perú



NOTARIA COLLANTES BECERRA  
Av. Primavera N° 1245 / 1249  
Monterrico - Surco T. 437-0690  
www.notariacollantes.com  
Lima - Perú



LEGALIZO: LAS FIRMAS DE DON(NA) FADEL HAMIDEH HAMIDEH, IDENTIFICADO(A) CON D.N.I. N° 07927456, QUIEN PROCEDE POR PROPIO DERECHO Y EN REPRESENTACION DE "PRIMAVERA SQUARE SOCIEDAD ANONIMA CERRADA." FACULTADO(A) SEGUN PODER INSCRITO EN LA PARTIDA N° 15733595, DEL REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS DE LIMA; Y DE DON(NA) REBHIE HAMIDEH ARCE, IDENTIFICADO(A) CON D.N.I. N° 07811064. EL NOTARIO NO ASUME LA RESPONSABILIDAD POR EL CONTENIDO DEL PRESENTE DOCUMENTO. [ART. 108°-109° D. LEG. 1049 - LEY DEL NOTARIADO] =



SANTOS ALEJANDRO COLLANTES BECERRA  
Notario de Lima



NOTARIA  
BENVENUTO  
Av. Juan de Arona 545  
San Isidro  
Central Telefónica 200-4000



CINO BENVENUTO  
ABOGADO  
NOTARIO DE LIMA



**ANEXO – A**  
**CLÁUSULA DE IMPLEMENTACION, EQUIPAMIENTO Y PREPARACIÓN DEL ÁREA EN USUFRUCTO**

**1.1. Implementación del Área en Usufructo:**

- a) Es de noventa (90) días contados desde la suscripción del **Acta de Entrega del Área en Usufructo**.
- b) Este plazo podrá ser ampliado en caso de que no se logre la **Apertura** por causas imputables a cualesquiera del **Usufructuante** antes del término del **Periodo de Implementación**.
- c) El **Usufructuario** asumirá durante el periodo de implementación los costos directos asociados a su operación, tales como: servicios públicos y arbitrios correspondientes al **Área en Usufructo**.

**1.2. Entrega de la posesión del Área en Usufructo:**

- a) La entrega de la posesión del **Área en Usufructo** vacío y libre de ocupantes bajo cualquier título será efectuada a satisfacción del **Usufructuario** como máximo en la fecha prevista en el **Anexo B** y se confirmará con la suscripción de un **Acta de Entrega**.
- b) A la recepción de la posesión del **Área en Usufructo**, el **Usufructuario** estará facultado para, y por tanto plenamente autorizado, a iniciar cuando lo estime conveniente la ejecución de todas las obras necesarias para la construcción del Local, así como aquellas otras obras que estime necesarias para el desarrollo de las actividades conexas y complementarias, debiendo contar para ello contar con las licencias y autorizaciones correspondientes.
- c) **Especificaciones técnicas.** El **Área en Usufructo** será entregada por el **Usufructuante** al **Usufructuario** con las siguientes características:
  - i. Piso y techo sellados e impermeabilizados.
  - ii. Piso nivelado y en contrapiso.
  - iii. Área libre, con excepción de las estructuras existentes.
  - iv. Cerramiento perimetral de piso a techo.
  - v. Resistencia de carga de piso de 350 kg/m2 (Trescientos cincuenta kilogramos por metro cuadrado).
  - vi. Acometida de energía eléctrica de 65 kw de uso exclusivo del **Usufructuario**, dentro del **Área en Usufructo**, y de acuerdo con el layout del **Usufructuario**.
  - vii. Acometida de agua y desagüe, de uso exclusivo del **Usufructuario**, dentro del **Área en Usufructo**, y de acuerdo con el layout del **Usufructuario**.
  - viii. Acometida de ACI dentro del **Área en Usufructo**, de acuerdo con el layout del **Usufructuario**.
  - ix. Áreas comunes deben cumplir con la normativa de seguridad, la cual estará refrendada por un certificado ITSE vigente, el mismo que será entregado por el **Usufructuante** al **Usufructuario**.
  - x. Área técnica, sin costo, en el techo del complejo comercial para que el **Usufructuario** coloque sus equipos de HVAC.

Cualquier modificación a las especificaciones técnicas indicadas en el literal c) anterior deberá ser previamente aprobada por escrito por el **Usufructuario**.

El **Usufructuario** realizará las obras de demolición, de cerramiento, piso, red eléctrica interna, luminarias, aires acondicionados y demás actividades necesarias para construir y acondicionar el **Área en Usufructo**, para lo cual, el **Usufructuante** autoriza las obras y demoliciones necesarias para tal fin, siempre que estas no representen una afectación estructural al **Área en Usufructo**, caso contrario, se requerirá la autorización previa del **Usufructuante**.

### 1.3. Autorización y Ejecución de Obras:

- a) El **Usufructuario** está autorizado por el **Usufructuante** para realizar todas las obras necesarias para acondicionar el **Área en Usufructo**, lo que incluye demolición, nivelación de piso, instalación de red eléctrica interna, luminarias, sistemas de aire acondicionado y cualquier otra actividad requerida.
- b) El **Usufructuario** asume la responsabilidad de cuidar la integridad de las estructuras, columnas, vigas, muros portantes y los demás elementos esenciales para la preservación del inmueble matriz donde se ubica el **Área en Usufructo**.
- c) El **Usufructuante** se compromete a proporcionar al **Usufructuario** y a las empresas contratadas todas las facilidades necesarias para que el acondicionamiento y habilitación del **Área en Usufructo** se realicen de manera ininterrumpida, incluyendo el libre acceso de trabajadores, maquinarias, materiales y equipos.

### 1.4. Seguro y Responsabilidad Durante las Obras:

- a) **Contratación de Seguros:**
  - i. El **Usufructuario**, sus trabajadores o contratistas deberán contar con:
    - ❖ Una póliza de seguro complementario de trabajo de riesgo (SCTR).
    - ❖ Una póliza multirriesgo que cubra posibles daños al **Área en Usufructo** y a terceros.
- b) **Exención de pago durante construcción:**

Durante el plazo establecido para el acondicionamiento y equipamiento del **Área en Usufructo** (según el **Anexo B**), el **Usufructuario** estará exento del pago de la contraprestación mensual indicada en la cláusula sexta.

### 1.5. Régimen del Periodo de Implementación y Apertura

- a) **Reducción del Periodo de Implementación por Apertura Anticipada.** Si el **Usufructuario** inicia operaciones comerciales en el **Área en Usufructo** mediante su apertura al público antes del vencimiento del "**Periodo de Implementación**", este periodo se considerará reducido automáticamente hasta el día anterior a la Apertura. En tal caso, se

aplicará el adelanto de contraprestación mensual conforme al numeral 6. 9 del presente Contrato.

- b) **Obligaciones por Retraso en la Apertura Imputable al Usufructuario.** Si la Apertura se realiza después del vencimiento del "**Periodo de Implementación**" por causas imputables al **Usufructuario**, este estará obligado a pagar al **Usufructuante** la contraprestación mensual desde el día siguiente a la culminación del "**Periodo de Implementación**", aplicándose el adelanto conforme al numeral 6.9. del presente Contrato.
- c) **Prórroga del Periodo de Implementación por Fuerza Mayor o Caso Fortuito:** Las disposiciones anteriores no serán aplicables si la Apertura se posterga debido a:
  - i. Observaciones, fiscalizaciones o negatorias injustificadas por parte de la Municipalidad competente u otras entidades administrativas que impidan la obtención de licencias, autorizaciones o permisos requeridos para operar el **Área en Usufructo**.
  - ii. Eventos de caso fortuito o fuerza mayor, siempre que no se deban a negligencia, acciones u omisiones imputables al **Usufructuario**.

En estas circunstancias, el "**Periodo de Implementación**" se entenderá automáticamente ampliado por el tiempo necesario para superar tales contingencias, sin que esto genere penalidades ni incumplimientos para el **Usufructuario**.

1.5.1. **Trámites Administrativos:**

- a) **Gestión Directa por el Usufructuario.** El **Usufructuario** está facultado para realizar directamente los trámites administrativos necesarios para el acondicionamiento del **Área en Usufructo**.
- b) **Obligaciones del Usufructuante.** El **Usufructuante** deberá firmar documentos requeridos por las autoridades cuando su intervención sea indispensable. Tendrán un plazo de cinco (05) días hábiles desde la solicitud del **Usufructuario** para cumplir esta obligación. En caso de incumplimiento, el **Usufructuario** podrá optar por: (i) Suspender el pago de la contraprestación mensual hasta que se regularice la situación y/o (ii) aplicar una penalidad consistente en la suspensión del pago de la contraprestación mientras no se entregue el documento solicitado. Una vez cumplida la obligación, el **Usufructuario** deberá cancelar los pagos suspendidos en un plazo máximo de diez (10) días hábiles.

**ANEXO – B**  
**INFORMACIÓN DETALLADA**

INFORMACIÓN	DETALLE
a) Datos del <b>Usufructuante</b>	<b>PRIMAVERA SQUARE S.A.C.</b> , con RUC N° 20613116240, debidamente representada por su Gerente General <b>Fadel Hamideh Hamideh</b> , identificado con DNI N° 07927456, según poderes inscritos en la Partida Electrónica N° 15733595 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, con domicilio en Av. Polo N° 759, Dpto. 4Top, Int. 407, Urb. El Derby (frente al Centro Comercial El Polo), distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima.
b) Datos del <b>Usufructuario</b>	<b>SOLANA COMERCIAL S.A.C.</b> con RUC N° 20606109343, debidamente representada por su apoderado Juan Antonio Quintana López, identificado con DNI N° 40193347, según poder inscrito en la Partida Electrónica N° 14484888 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, con domicilio en Av. Santo Toribio N° 143, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima.
c) Datos del <b>Inmueble</b>	Partida Electrónica: 44508451 Oficina Registral: Lima. Dirección Registral: Av. Prolongación Primavera, Urbanización Aldebarán, distrito de Santiago de Surco. Área: 10,484.15 m <sup>2</sup> (Diez mil cuatrocientos ochenta y cuatro metros cuadrados con quince centímetros cuadrados).
d) Datos de la Partida del <b>Derecho de Superficie</b>	Partida Electrónica: 15940861 Oficina Registral: Lima. Dirección Registral: Av. Prolongación Primavera, Urbanización Aldebarán, distrito de Santiago de Surco. Área: 10,484.15 m <sup>2</sup> (Diez mil cuatrocientos ochenta y cuatro metros cuadrados con quince centímetros cuadrados).
e) Datos del <b>Área en Usufructo</b>	El <b>Área en Usufructo</b> está conformada por:  (i) 887.12 m <sup>2</sup> (Ochocientos ochenta y siete metros cuadrados con doce centímetros cuadrados).  (ii) Un área de zona técnica en el techo del complejo comercial para la instalación de equipos de HVAC y otros sistemas técnicos, cuya ubicación, dimensiones y características específicas serán determinadas posteriormente por las Partes mediante adenda al presente Contrato.  El <b>Área en Usufructo</b> se constituye sobre el derecho de superficie, cuya ubicación exacta constará en el plano de ubicación y localización, plano perimétrico y memoria descriptiva respectiva. El <b>Área en Usufructo</b> estará ubicada en el semisótano del Centro Comercial.
f) Plazo de vigencia del Contrato	Veinte (20) años, contados desde la fecha de firma del Acta Entrega del <b>Área en Usufructo</b> .  El íntegro del plazo será forzoso para el <b>Usufructuante</b> .
g) Plazo de reembolso (cláusula sexta)	Diez (10) días hábiles.
h) Fecha máxima de entrega del <b>Área en Usufructo</b>	Como máximo el 01 de octubre de 2026.

	El <b>Usufructuante</b> comunicará al <b>Usufructuario</b> con quince (15) días hábiles de anticipación la fecha definitiva de entrega del <b>Área en Usufructo</b> .
i) Contraprestación mensual all in	<p><b>S/ 38,400.00 (Treinta y ocho mil cuatrocientos con 00/100 Soles)</b> más el Impuesto General a las Ventas (IGV).</p> <p>Doce (12) contraprestaciones mensuales al año.</p> <p>Para el cumplimiento de las obligaciones por parte del <b>Usufructuario</b> al <b>Usufructuante</b>, éste último deberá de estar inscrito como proveedor del <b>Usufructuario</b>.</p> <p>La contraprestación mensual se pagará de manera mensual, mes a mes, bajo la modalidad de mes adelantado, dentro de los diez (10) días hábiles de presentado el comprobante de pago, correctamente emitido por parte del <b>Usufructuante</b> al <b>Usufructuario</b>.</p>
j) Pago de la primera contraprestación mensual	El <b>Usufructuario</b> entregará un adelanto equivalente a S/ 76,800.00 (Setenta y seis mil ochocientos con 00/100 Soles) más IGV, que cubrirá las dos (02) primeras contraprestaciones mensuales. Este adelanto se aplicará automáticamente a partir de la finalización del Periodo de Implementación o al <b>Inicio de Operaciones del Local</b> , lo que ocurra primero. La tercera contraprestación mensual será la primera que el <b>Usufructuario</b> deberá pagar directamente, siguiendo el procedimiento establecido en la cláusula sexta del Contrato.
k) Régimen Tributario del <b>Usufructuante</b>	Siendo que el <b>Usufructuante</b> es persona jurídica, el comprobante de pago aplicable que deberá entregar de manera previa al pago de la contraprestación mensual será la factura electrónica correspondiente, la misma que deberá ser enviada al correo electrónico detallado en el literal p) del presente Anexo.
l) Periodo de Implementación	<p>Noventa (90) días calendario, contados a partir de la fecha de firma del <b>Acta de Entrega del Área en Usufructo</b>.</p> <p>El <b>Usufructuario</b> asumirá durante el Periodo de Implementación los costos directos asociados a su operación, tales como: servicios públicos y arbitrios correspondientes al <b>Área en Usufructo</b>.</p> <p>En el caso que el <b>Usufructuario</b> inicie sus operaciones en el Local antes de los noventa (90) días calendario, se aplica el adelanto como pago de la contraprestación mensual.</p>
m) Periodo de Desinstalación a la Terminación del Contrato	Treinta (30) días calendario, el cual comienza a computarse desde el día hábil siguiente de vencido el plazo de vigencia del Contrato o terminado el mismo por cualquier causa. Las Partes acuerdan expresamente que durante este plazo no existe obligación de pago alguno a cargo del <b>Usufructuario</b> por concepto de contraprestación.
n) Cláusula de salida	<p>Sin perjuicio del plazo del Contrato, el <b>Usufructuario</b> podrá resolver el Contrato sin expresión de causa, después de los primeros tres (03) años de vigencia, previa notificación por escrito con cuatro (04) meses de anticipación. No se aplicará ningún tipo de responsabilidad y/o penalidades para el <b>Usufructuario</b>.</p> <p>El íntegro del plazo será forzoso para el <b>Usufructuante</b>.</p>

o) Notificaciones	<p><b>El Usufructuante</b>  Dirección: Av. El Polo 759 – 4top - Int. 407 - Urb. El Derby– Santiago de Surco</p> <p>Correo Electrónico: <a href="mailto:fhamideh@laquinta.com.pe">fhamideh@laquinta.com.pe</a>; con copia a: <a href="mailto:mperez@laquinta.com.pe">mperez@laquinta.com.pe</a></p> <p><b>Usufructuario</b>  Dirección: Av. Santo Toribio N° 143, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima.  Correo Electrónico: <a href="mailto:bienesraices@camco.com.sv">bienesraices@camco.com.sv</a>  con copia a <a href="mailto:legal@camco.com.sv">legal@camco.com.sv</a></p>
p) Notificaciones para el envío de comprobantes de pago:	<p><b>Usufructuario</b>  Correo electrónico: <a href="mailto:pagos@dollarcity.com">pagos@dollarcity.com</a></p>
q) Notificaciones - Prevención de Delitos y Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo	<p><b>El Usufructuante</b>  Correo Electrónico: <a href="mailto:fhamideh@laquinta.com.pe">fhamideh@laquinta.com.pe</a>; con copia a: <a href="mailto:mperez@laquinta.com.pe">mperez@laquinta.com.pe</a></p> <p><b>Usufructuario:</b>  <a href="mailto:bienesraices@camco.com.sv">bienesraices@camco.com.sv</a>  con copia a: <a href="mailto:legal@camco.com.sv">legal@camco.com.sv</a></p>
r) Envío y consulta de facturas	<p><a href="mailto:pagos@dollarcity.com">pagos@dollarcity.com</a></p>
s) Ciudad de celebración del Contrato	<p>Lima</p>
t) Fecha de suscripción del Contrato	<p>30 de diciembre de 2025.</p>

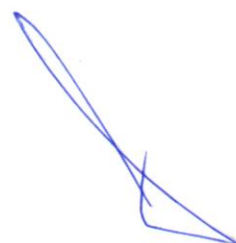
**ANEXO – C**  
**REGLAMENTO INTERNO**

**ANEXO – D**

**PARTIDA REGISTRAL DEL DERECHO DE SUPERFICIE**

A handwritten signature in blue ink, consisting of a series of loops and a long, sweeping stroke, located in the bottom right corner of the page.

**ANEXO – E**  
**ACTA DE ENTREGA DEL ÁREA EN USUFRUCTO**

A handwritten signature in blue ink, consisting of a series of loops and strokes, located in the bottom right corner of the page.

**ANEXO – F**  
**FORMULARIO DE PROVEEDORES**



**ANEXO – G**  
**COMPROMISO DE CUMPLIMIENTO DE PROVEEDORES**

**ANEXO – H**  
**DOCUMENTACIÓN TÉCNICA CONFORMADA POR PLANO DE UBICACIÓN Y**  
**LOCALIZACIÓN, PLANO PERIMÉTRICO Y MEMORIA DESCRIPTIVA**

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, elongated shape with a small loop at the bottom.