

**CONCURSO PÚBLICO PARA EL OTORGAMIENTO DE DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE EL INMUEBLE DE PROPIEDAD DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL MAYOR DE SAN MARCOS DEL PROYECTO INMOBILIARIO CALLE HUANCVELICA N° 771-773-777-767-779-783-787-793-797, CALLE ANGAMOS (CUADRA CUATRO) Y CALLE AREQUIPA N° 742**

**CIRCULAR N° 01**

01 de agosto de 2013

La Comisión de Emergencia de la Unidad de Administración de Fincas de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos; ha acordado modificar las Bases en los términos siguientes:

**Primero:** El numeral 1.3. Definiciones, 1.3.22. Días, quedaría redactado de la siguiente manera:

**"1.3. Definiciones**

(...)

**1.3.22. Días:** *Son los días hábiles, es decir, aquellos que no sean sábado, domingo o feriado no laborable en la ciudad de Lima. También se entienden como feriados los días que no sean laborables para el sector público, los días en que los bancos en la ciudad de Lima no se encuentran obligados a atender al público por disposición de la Autoridad Gubernamental; así como los días en los que se suspendan las actividades académicas y administrativas en la Universidad a través de la Resolución Rectoral correspondiente."*

**Segundo:** El Anexo N° 10 - Cronograma del Concurso, quedaría redactado de la siguiente manera:

Actividad	Días a partir de la convocatoria
Publicación del aviso de la convocatoria	Día 1
Pago por Derecho de Participación	Hasta 1 día antes de la presentación de Sobres N° 1 y N° 2
<b>Bases</b>	
Publicación de Bases	Día 1
Consulta sobre las Bases	Hasta el Día 10
Absolución de consultas a las bases	Hasta el Día 16
<b>Precalificación</b>	
Presentación Sobres N° 1	Hasta el Día 20
<b>Contrato</b>	
1er proyecto versión final de contrato	Día 2
Sugerencias y comentarios al contrato	Hasta el Día 15
Versión Final del Contrato y anuncio de gastos del proceso	Día 20
<b>Oferta Técnica y Económica</b>	



Presentación de los Sobres N° 2 y N° 3, Apertura del Sobre N° 2	Día 30
Anuncio de los resultados de la evaluación del Sobre N° 2, Apertura del Sobre N° 3 y Adjudicación de la Buena Pro	Día 35
Fecha de Suscripción del Contrato	Se comunicará por Circular

Atentamente,

  
Ing. Gloria ~~de la Cruz~~ ~~de la Cruz~~ León  
PRESIDENTE

**CONCURSO PÚBLICO PARA EL OTORGAMIENTO DE DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE EL INMUEBLE DE PROPIEDAD DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL MAYOR DE SAN MARCOS DEL PROYECTO INMOBILIARIO CALLE HUANCVELICA N° 771-773-777-767-779-783-787-793-797, CALLE ANGAMOS (CUADRA CUATRO) Y CALLE AREQUIPA N° 742**

**CIRCULAR N° 02**

01 de agosto de 2013

La Comisión de Emergencia de la Unidad de Administración de Fincas de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos; de acuerdo a lo señalado en Anexo N° 10 de las Bases (Cronograma del Concurso) , adjunta a la presente la Primera Versión del "Contrato para el otorgamiento de derecho de superficie sobre el inmueble de propiedad de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos: Proyecto Inmobiliario Calle Huancavelica N° 771-773-777-767-779-783-787-793-797, Calle Angamos (Cuadra Cuatro) y Calle Arequipa N° 742"

Atentamente,

  
Ing. Gloria Helena Castillo León  
PRESIDENTE

**REPÚBLICA DEL PERÚ**



**UNIVERSIDAD NACIONAL MAYOR DE SAN MARCOS – UNMSM**



**COMISION DE EMERGENCIA DE LA UNIDAD DE ADMINISTRACION  
DE FINCAS DE LA UNMSM**

**CONTRATO DE CONSTITUCION DE DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE  
BIENES DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO DE LA UNMSM**

**PROYECTO INMOBILIARIO CALLE HUANCAVELICA N° 771-773-777-  
767-779-783-787-793-797, CALLE ANGAMOS (CUADRA CUATRO) Y  
CALLE AREQUIPA N° 742**

**PRIMERA VERSIÓN**

**JULIO, 2013**



## INDICE

1.	ANTECEDENTES Y DEFINICIONES	2
2.	NATURALEZA, OBJETO, MODALIDAD Y CARACTERES DEL DERECHO DE SUPERFICIE	7
3.	EVENTOS A LA FECHA DE CIERRE	9
4.	PLAZO	14
5.	RÉGIMEN DE BIENES	16
6.	EJECUCIÓN DE LAS INVERSIONES	21
7.	DE LA CONSERVACIÓN DE LOS BIENES	23
8.	EXPLOTACIÓN DE LOS BIENES	24
9.	RÉGIMEN ECONÓMICO-FINANCIERO	26
11.	GARANTIAS	29
12.	RÉGIMEN DE SEGUROS Y RESPONSABILIDAD DEL SUPERFICIARIO	30
14.	RELACIONES CON SOCIOS, TERCEROS Y PERSONAL	38
15.	RESOLUCION DEL CONTRATO	41
16.	SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS	47
17.	MODIFICACIONES AL CONTRATO	50
18.	FUERZA MAYOR O CASO FORTUITO	51
19.	PENALIDADES	52
20.	DOMICILIOS Y LEY APLICABLE	53
	ANEXO Nº 1	3
	ANEXO Nº 2 - APÉNDICE Nº 1	4
	ANEXO Nº 2 - APÉNDICE Nº 2	5
	ANEXO Nº 3	6
	ANEXO Nº 5	8
	ANEXO Nº 6	10
	ANEXO Nº 7	11
	ANEXO Nº 8	12



## PROYECTO DE CONTRATO DE CONSTITUCION DE DERECHO DE SUPERFICIE

Señor Notario:

Sírvase extender en su Registro de Escrituras Públicas una en la que conste el Contrato de Constitución de Derecho de Superficie (en adelante, el Contrato), que celebran, de una parte, la Universidad Nacional Mayor de San Marcos (en adelante, el **PROPIETARIO**), con domicilio en ....., debidamente representado por el señor ....., identificado con ....., según poderes .....,; y de la otra, la empresa privada ..... (en adelante, el **SUPERFICIARIO**), con domicilio en ....., debidamente representado por el señor ....., identificado con ....., según poderes .....

### 1. ANTECEDENTES Y DEFINICIONES

#### Antecedentes

El PROPIETARIO es una persona jurídica de derecho público interno, con autonomía normativa, académica, administrativa, económica y de gobierno de conformidad con la Constitución Política del Estado y la Ley N° 23733 - Ley Universitaria, incluyendo atribuciones para la organización de su sistema económico y administrativo, la administración de sus bienes y rentas, la elaboración de su presupuesto y la aplicación de sus fondos a los fines contemplados en su Estatuto.

En concordancia con su autonomía administrativa y económica, el PROPIETARIO administra directamente sus bienes y rentas. Bajo este marco, en Sesión de fecha 13 de abril de 2012, el Consejo Universitario acordó declarar en emergencia la Unidad de Administración de Fincas del PROPIETARIO, autorizando al Rectorado a adoptar las acciones administrativas que el caso amerite para la administración de los bienes inmuebles de titularidad del PROPIETARIO.

Mediante Resolución Rectoral N° 05045-R-12, de fecha 25 de septiembre del 2012, se conformó la COMISION DE EMERGENCIA de la Unidad de Administración de Fincas de la UNMSM (en adelante la COMISION DE EMERGENCIA)

Mediante Sesión de Consejo Universitario de fecha 03 de julio de 2013 se acordó aprobar el Plan Estratégico para la puesta en valor de los Bienes del Patrimonio Inmobiliario de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos, el mismo que ordena y faculta a la COMISIÓN DE EMERGENCIA a convocar y conducir los procesos para la adjudicación de proyectos de inversión sobre el patrimonio inmobiliario del PROPIETARIO. Bajo este marco, se autorizó y priorizó la ejecución denominado Plan Piloto, formalizándose dichos acuerdos a través de la Resolución Rectoral N° 03016-R-13 de fecha 03 de julio de 2013.

Por acuerdo de la COMISION DE EMERGENCIA, adoptado en sesión de fecha 18 de julio de 2013, se aprobaron las Bases para el Concurso para el Derecho de Superficie sobre los Bienes del Patrimonio Inmobiliario de la UNMSM del Proyecto Inmobiliario Calle Huancavelica N° 771-773-777-767-779-783-787-793-797, Calle Angamos (Cuadra Cuatro) y Calle Arequipa N° 742.

El 26 de julio de 2013 se publicó la convocatoria a Concurso Público para Otorgamiento de Derecho de Superficie sobre un Inmueble de Propiedad Universidad Nacional Mayor de San Marcos - Proyecto Inmobiliario Huancavelica N° 771-773-777-767-779-783-787-793-797



Con fecha... de..... de 2013, la COMISION DE EMERGENCIA adjudicó la buena pro del Concurso al SUPERFICIARIO....., el cual ha acreditado el cumplimiento de las condiciones previstas en las Bases para proceder a la suscripción del presente Contrato.

### Definiciones

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

- 1.1. **Acta de Toma de Posesión:** Es el documento suscrito por el PROPIETARIO y el SUPERFICIARIO mediante el cual se deja constancia de que el SUPERFICIARIO ha tomado posesión del Área Total de la Superficie y de la entrega de los Bienes del PROPIETARIO.
- 1.2. **Acta de Entrega de los Bienes Reversibles:** Es el documento suscrito por el SUPERFICIARIO y el PROPIETARIO y/o quien éste designe, mediante el cual se deja constancia que el SUPERFICIARIO ha entregado los Bienes Reversibles al PROPIETARIO, luego de producida la resolución del Contrato, conforme a los supuestos establecidos en la Sección 14. Este documento contará con la intervención del Supervisor.
- 1.3. **Acta de Recepción de las Obras:** Es el documento suscrito por el COMISION DE EMERGENCIA de Recepción de Obras mediante el cual se dejará constancia de la recepción de las Obras, las cuales deberán haber sido efectuadas de acuerdo a lo dispuesto en el Expediente Técnico aprobado.
- 1.4. **Año Calendario:** Es el período computado desde el 1 de enero al 31 de diciembre de cada año.
- 1.5. **Año de la Superficie:** Es el período anual computado desde la Fecha de Cierre, el cual se contará de fecha a fecha, concluyendo una fecha igual a la del año en el que se inició el cómputo.
- 1.6. **Área Total de la Superficie:** Es la totalidad del terreno objeto del presente Proyecto. El Área Total de la Superficie se encuentra definida en el Anexo A del presente Contrato.
- 1.7. **Autoridad Gubernamental:** Es el funcionario, órgano o institución nacional, regional, departamental, provincial o municipal que conforme a ley ejerza poderes ejecutivos, legislativos o judiciales, o que pertenezca a cualquiera de los gobiernos, autoridades o instituciones anteriormente citadas, con jurisdicción sobre las personas o materias en cuestión, conforme a lo establecido en las Leyes y Disposiciones Aplicables.
- 1.8. **Bancos Locales:** Son los Bancos que se encuentran definidos en el Anexo N° 2 - Apéndice N° 1 de las Bases, autorizados a emitir cartas fianzas para efectos del presente Concurso.
- 1.9. **Bases:** Es el documento, incluidos sus Anexos, Formularios, Apéndices y los CIRCULARES que expida la COMISION DE EMERGENCIA, que fija los términos bajo los cuales se desarrolló el Concurso.



- 1.10. **Bienes:** Son los Bienes de la Superficie y los Bienes del PROPIETARIO.
- 1.11. **Bienes del PROPIETARIO:** Son todos los bienes muebles e inmuebles destinados a la ejecución del Contrato, que serán entregados por el PROPIETARIO al SUPERFICIARIO en la Toma de Posesión, incluida el Área Total de la Superficie. El listado de estos bienes se encuentra detallado en el Anexo N° 4.
- 1.12. **Bienes del SUPERFICIARIO:** Son todos los bienes destinados a la ejecución del Proyecto, distintos a los Bienes de la Superficie y del PROPIETARIO, los cuales no se encuentran integrados a las Obras o cuya remoción pueda realizarse sin causar daño a los Bienes de la Superficie, los mismos que son de propiedad privada y libre disposición del SUPERFICIARIO sin restricción o limitación alguna.
- 1.13. **Bienes de la Superficie:** Son aquellos bienes muebles o inmuebles que de una u otra forma se encuentran incorporados al Contrato, estén afectados a éste o constituyen bienes inseparables del objeto del mismo. Son: i) el Área Total de la Superficie, ii) las edificaciones o infraestructura que preexistan a la Toma de Posesión y aquellas que se construirán para la ejecución del Proyecto, incluyendo cualquier bien que se hubiera integrado a la construcción y no pueda ser separado sin afectar el adecuado funcionamiento de las mismas y iii) equipamiento o bienes muebles adquiridos e incorporados a la edificación y/o al Área Total de la Superficie durante el Plazo del Contrato.

No se incluyen aquellos bienes de propiedad de los eventuales arrendatarios que pueden ser reemplazados o retirados libremente al término del Contrato sin causar daño a los Bienes de la Superficie. Tampoco constituirán Bienes de la Superficie, aquellos Bienes del Superficiario que son de propiedad privada y libre disposición del SUPERFICIARIO sin restricción o limitación alguna.

- 1.14. **Bienes Reversibles:** Son los bienes muebles o inmuebles que de alguna u otra forma se encuentran incorporados al Derecho de Superficie, están afectados al Contrato, o constituyen bienes accesorios inseparables del objeto del mismo, sea que hubieren sido entregados por EL PROPIETARIO al inicio o durante el Contrato de Derecho de Superficie, o los adquiridos o construidos por el SUPERFICIARIO durante la vigencia del Contrato. Dichos bienes serán revertidos al PROPIETARIO al término del Derecho de Superficie.
- 1.15. **Bienes no Reversibles:** Son los Bienes del SUPERFICIARIO, los cuales podrán ser adquiridos por el PROPIETARIO mediante el ejercicio del derecho de opción regulado en las Cláusulas 5.26 y siguientes, a la resolución del Contrato.
- 1.16. **COMISIÓN DE EMERGENCIA:** Es la entidad de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos encargada, entre otras funciones, conducir el proceso de proyectos de inversión, promover, programar, regular, modificar, dirigir, supervisar, controlar y dictar todas las disposiciones que resulten pertinentes o que estime necesarias para la ejecución de dicho proceso, resolver todo lo que no se encuentre previsto en las Bases o en las Leyes Aplicables y, en general, para ejercer todas las demás atribuciones que le asignan las leyes aplicables.



- 1.17. **Comité de Recepción de Obras:** Es el Comité nombrado por el PROPIETARIO para la recepción de las Obras, entre cuyos miembros deberá encontrarse un representante autorizado del Supervisor.
- 1.18. **Conservación:** Es el conjunto de actividades que desarrollará el SUPERFICIARIO y que tendrán como finalidad la preservación de las condiciones estructurales y funcionales de los Bienes.
- 1.19. **Construcción:** Comprende todas las actividades necesarias para el desarrollo y la puesta en funcionamiento del Proyecto las cuales se encuentran contempladas en el Expediente Técnico.
- 1.20. **Contrato de Derecho de Superficie o Contrato:** Es el presente documento y los anexos que lo integran, suscrito entre el SUPERFICIARIO y el PROPIETARIO, que regirá las relaciones entre dichas partes, para la construcción, operación y mantenimiento del Proyecto.
- 1.21. **Derecho de Superficie:** Es el derecho real constituido en beneficio del SUPERFICIARIO en mérito del cual éste será titular de las edificaciones que se construyan sobre y/o bajo el Área Total de la Superficie.
- 1.22. **Días:** Son los días hábiles, es decir, aquellos que no son sábado, domingo o feriado no laborable en la ciudad de Lima. También se entienden como feriados, a los días que no sean laborables para el sector público y a los días en que los Bancos ubicados en la ciudad de Lima no se encuentren obligados a atender al público por disposición de la Autoridad Gubernamental.
- 1.23. **Días Calendario:** Son los días consecutivos que conforman el Año.
- 1.24. **Disposiciones:** Son los mandatos, regulaciones u órdenes de carácter legal, que se encuentran vigentes, y que ha impartido la Autoridad Gubernamental de acuerdo a sus facultades y ámbito de competencia.
- 1.25. **Dólar o dólar de los Estados Unidos de América o US\$:** Es la moneda o el signo monetario de curso legal en los Estados Unidos de América.
- 1.26. **Expediente Técnico:** Es el documento técnico donde se establecerán los detalles de diseño de ingeniería del Proyecto. Incluirá como mínimo la siguiente información: (i) Resumen Ejecutivo; (ii) Memoria Descriptiva; (iii) Metrados; (iv) Planos; (v) Cronograma de Ejecución de Obras; (vi) Especificaciones Técnicas; (vii) Estudios Básicos; (viii) Diseños; (ix) Plan de Mantenimiento; y, (x) Presupuesto.
- El Expediente Técnico deberá ser presentado por el SUPERFICIARIO al PROPIETARIO en la oportunidad establecida en el presente Contrato.
- 1.27. **Explotación:** Comprende la administración, utilización, operación y, en general, todos los demás actos que el SUPERFICIARIO estime conveniente realizar respecto al inmueble materia del presente Contrato.
- 1.28. **Fideicomiso:** Es el patrimonio fideicometido que será constituido por el SUPERFICIARIO y el PROPIETARIO conforme a lo señalado en el del presente Contrato.
- 1.29. **IGV:** Es el impuesto a que se refiere el Decreto Supremo N° 055-99-EF Texto Único Ordenado de la Ley del Impuesto General a las Ventas



Impuesto Selectivo al Consumo, o norma que lo sustituya, así como el Impuesto de Promoción Municipal a que se refiere el Decreto Supremo N° 156-2004-EF Texto Único Ordenado de la Ley de Tributación Municipal, o norma que lo sustituya.

1.30. **Inventarios:** Son los inventarios que se describen a continuación:

- a) **Inventario Inicial.-** Es el listado de bienes que está contenido en el Acta de Toma de Posesión donde se detalla los Bienes del PROPIETARIO que son entregados al SUPERFICIARIO.
- b) **Inventario de Obra.-** Es el listado de las Obras que el SUPERFICIARIO ejecute como consecuencia del desarrollo del Proyecto, el mismo que será anexado a la solicitud que el SUPERFICIARIO presentará a la COMISION DE EMERGENCIA de Recepción de Obras, conforme a lo señalado en el presente Contrato.
- c) **Inventario Anual.-** Es el listado de los bienes muebles e inmuebles integrados a las Obras ejecutadas por el SUPERFICIARIO y que formen parte de sus estados financieros a la fecha de culminación de cada Año de la Superficie. El Inventario Anual deberá ser presentado por el SUPERFICIARIO al PROPIETARIO dentro de los tres meses siguientes a la culminación de cada Año de la Superficie, siendo esta obligación exigible durante toda la vigencia del presente Contrato.
- d) **Inventario Final.-** Es el documento que el SUPERFICIARIO presentará al PROPIETARIO dentro de los sesenta (60) Días de la fecha en que el Contrato termine por cualquier causa. Dicho documento deberá contar con el mismo detalle del Inventario Inicial.

1.31. **Inversiones:** Son las inversiones que realizará el SUPERFICIARIO para la construcción, adecuación y/o equipamiento para el cumplimiento del Contrato, y que se incorporarán a los Bienes en los términos previstos en este Contrato.

1.32. **Leyes Aplicables:** Son las normas que se indican en el Numeral 1.4 de las Bases, y cualquier otra que, conforme al ordenamiento jurídico del Estado de la República del Perú, resulte aplicable.

1.33. **LIBOR:** Es la tasa London Interbank Offered Rate a 180 días establecida por el Cable Reuters diario que se recibe en Lima a las 11 horas.

1.34. **Arrendatarios:** Son las personas naturales o jurídicas a quienes el SUPERFICIARIO ceda el uso y/o disfrute de los espacios que conforman el Proyecto.

1.35. **Nuevo Sol:** Es la moneda de curso legal en el Perú.

1.36. **Obras:** Son las construcciones que efectuará el SUPERFICIARIO sobre y/o bajo el Área Total de la Superficie, conforme al desarrollo del Proyecto y a lo dispuesto en el Expediente Técnico

1.37. **Parte:** Es el SUPERFICIARIO o el PROPIETARIO, según fuera el caso.

1.38. **Partes:** Son el SUPERFICIARIO y el PROPIETARIO, en conjunto.

1.39. **Participación Mínima:** Es la participación equivalente al 25% del capital social suscrito y pagado del SUPERFICIARIO, con derecho a voto, deberá tener y mantener el Socio Estratégico como mínimo en



SUPERFICIARIO, de acuerdo a lo establecido en el Numeral 5.2.1.11 de las Bases.

- 1.40. **Plan de Inversiones:** Es el documento que el SUPERFICIARIO alcanza al PROPIETARIO, y en el que se describe las Inversiones a realizar durante el Plazo del Contrato: a) tipo de inversión, b) la fecha estimada de la inversión a efectuar, c) servicios a brindar, d) costo aproximado de la inversión, entre otros.
- 1.41. **Plan de Operación y Conservación:** Es el documento, con carácter vinculante, en el que se consigna el conjunto de acciones, medidas y otras actividades de previsión o corrección necesarias para asegurar la integridad física y operativa de los Bienes del Derecho de Superficie, así como para reducir, neutralizar o superar los daños que pudieran afectarlos.
- 1.42. **PROPIETARIO:** Es la Universidad Nacional Mayor de San Marcos - UNMSM.
- 1.43. **Propuesta Económica:** Es la oferta económica del ganador de la Buena Pro.
- 1.44. **Propuesta Inmobiliaria o Proyecto:** Es la propuesta o proyecto presentado por el adjudicatario durante el Concurso como parte de su Propuesta Técnica, la cual desarrolla los términos de la ejecución y explotación del Proyecto.
- 1.45. **Proyecto:** Es el Proyecto denominado "Calle Huancavelica N° 771-773-777-767-779-783-787-793-797, Calle Angamos (Cuadra Cuatro) y Calle Arequipa N° 742" y cuya ejecución es objeto del presente Contrato, según la Propuesta Técnica presentada por el Adjudicatario para el diseño, financiación, construcción o rehabilitación o remodelación, operación y mantenimiento de un proyecto de inversión sobre el Área de la Superficie.
- 1.46. **Retribución al PROPIETARIO:** Es el monto mensual en Nuevos Soles que recibirá el PROPIETARIO de parte del SUPERFICIARIO en virtud del presente Contrato, en los primeros diez (10) Días de cada mes del Año de Superficie.
- 1.47. **Socio Estratégico:** Es el especialista en saneamiento físico legal o gestión inmobiliaria que cumple con los requisitos exigidos en las Bases y que ostenta la titularidad de la Participación Mínima en el SUPERFICIARIO.
- 1.48. **Superficiario:** Es la persona jurídica constituida en el Perú por el Adjudicatario, que celebra el presente Contrato con el PROPIETARIO.
- 1.49. **Supervisor del Contrato o Supervisor:** Es la persona natural o jurídica seleccionada y designada por el PROPIETARIO para que se encargue de la verificación de cumplimiento de lo estipulado en el Contrato.
- 1.50. **UIT:** Es la Unidad Impositiva Tributaria de conformidad con la Norma XV del Título Preliminar del Texto Único Ordenado del Código Tributario, aprobado por el Decreto Supremo N° 135-99-EF o de la norma que la sustituya. Para fines del presente Contrato se considerará el valor vigente al momento de su aplicación.

## 2. NATURALEZA, OBJETO, MODALIDAD Y CARACTERES DEL DERECHO DE SUPERFICIE

### Naturaleza



- 2.1. El Derecho de Superficie materia del presente Contrato se otorga como parte del proceso iniciado por el PROPIETARIO para la promoción de inversión sobre los bienes de su patrimonio inmobiliario para el desarrollo de proyectos de inversión que incluyan el diseño, financiación, construcción o rehabilitación o remodelación, operación y mantenimiento de sus inmuebles al sector privado.
- 2.2. Por el presente Contrato, el PROPIETARIO otorga a título oneroso al SUPERFICIARIO, el Derecho de Superficie sobre el Área Total de la Superficie, del inmueble descrito en el Anexo A, con la finalidad exclusiva que éste ejecute el diseño, financiación, construcción o rehabilitación o remodelación, operación y mantenimiento del Proyecto, de acuerdo a los términos establecidos en su Propuesta Técnica, el Expediente Técnico, el Plan de Inversiones, el Plan de Conservación y el presente Contrato.
- En este sentido, el SUPERFICIARIO se obliga a destinar el Área Total de la Superficie al fin exclusivo del desarrollo del Proyecto, tramitando y obteniendo todas las autorizaciones necesarias para ello.
- 2.3. Durante el plazo del presente Contrato y en el marco de la ejecución del Proyecto, el SUPERFICIARIO será titular de las edificaciones que se construyan sobre y bajo el Área Total de la Superficie. Las Partes dejan constancia de que, en su calidad de SUPERFICIARIO, éste último podrá ejercer respecto del Derecho de Superficie y las edificaciones que se realicen sobre el Área Total de la Superficie todas las atribuciones inherentes al derecho de propiedad, sin reserva ni limitación alguna, salvo aquellas que pudieran establecerse expresamente en el presente Contrato.
- 2.4. Por el sólo mérito del Contrato, el SUPERFICIARIO queda facultado para solicitar ante el Registro de Propiedad Inmueble la inscripción del Derecho de Superficie.

### **Objeto**

- 2.5. El presente Contrato tiene por objeto establecer los derechos y obligaciones de las Partes, derivadas del otorgamiento del Derecho de Superficie a favor de EL SUPERFICIARIO, durante el plazo de vigencia del mismo.
- 2.6. Las principales actividades o prestaciones que forman parte de los derechos y obligaciones de las Partes en virtud del Contrato, son las siguientes:
- a) La entrega de los Bienes del PROPIETARIO que se regula en la Sección 5 del presente Contrato.
  - b) La construcción, ejecución y provisión de las Inversiones, según se detalla en la Sección 6 del presente Contrato.
  - c) La Conservación y mantenimiento de los Bienes, según los términos de la Sección 7 del presente Contrato.
  - d) La Explotación, conforme a las condiciones de la Sección 8 del presente Contrato.
  - e) La reversión de los Bienes, que se regula en la Sección 5 del presente Contrato.
  - f) El pago de las retribuciones establecidas a favor de EL PROPIETARIO conforme a lo detallado en el presente Contrato.



- 2.7. Considerando que la finalidad del otorgamiento del Derecho de Superficie reside en el mejor aprovechamiento y conservación del patrimonio inmobiliario del PROPIETARIO, los actos de disposición y la constitución de derechos sobre el Derecho de Superficie, deben ser compatibles con esta naturaleza y ser aprobados por el PROPIETARIO, en los casos que así lo disponga el Contrato.

#### **Modalidad**

- 2.8. La modalidad del Derecho de Superficie es a título oneroso.

#### **Caracteres**

- 2.9. Sin perjuicio de la multiplicidad de actividades y prestaciones en que se divide su objeto, conforme se describe en la Cláusula 2.6, el Contrato es de naturaleza unitaria y responde a una causa única.

El Contrato es principal y de prestaciones recíprocas, de trato sucesivo y de ejecución continuada.

- 2.10. La obligación principal del SUPERFICIARIO es el diseño, financiación, construcción o rehabilitación o remodelación, operación y mantenimiento del Bien y la retribución mensual al PROPIETARIO por el Derecho de Superficie.

### **3. EVENTOS A LA FECHA DE CIERRE**

#### **Declaraciones del SUPERFICIARIO**

- 3.1. El SUPERFICIARIO declara y garantiza al PROPIETARIO que las siguientes declaraciones son ciertas, correctas y completas a la Fecha de Cierre. Asimismo, reconoce que las siguientes declaraciones son la razón única y determinante para el cierre por parte del PROPIETARIO:

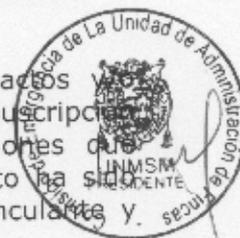
a) Constitución, validez y consentimiento

Que, el SUPERFICIARIO (i) es una sociedad debidamente constituida en el Perú conforme a las Leyes Aplicables; (ii) de acuerdo a su objeto social está debidamente autorizado y en capacidad de asumir las obligaciones que respectivamente le corresponde como consecuencia de la celebración de este Contrato; y (iii) ha cumplido con todos los requisitos necesarios para formalizar este Contrato y para cumplir los compromisos aquí contemplados.

b) Autorización, firma y efecto

Que, la firma del presente Contrato, así como el cumplimiento de las obligaciones aquí contempladas por parte del SUPERFICIARIO, están comprendidas dentro de sus facultades y han sido debidamente autorizados por el directorio u otros órganos similares.

Que, el SUPERFICIARIO ha cumplido totalmente con los actos y procedimientos exigidos en el Concurso para proceder a la suscripción de este Contrato y para el cumplimiento de las obligaciones que respectivamente le corresponde bajo el mismo. Este Contrato ha sido debidamente firmado y constituye una obligación válida, vinculante y exigible para el SUPERFICIARIO.



Que, la suscripción de este Contrato constituye la ratificación de todos los actos realizados y documentos suscritos por el o los Representantes Legales del SUPERFICIARIO durante la etapa previa a la adjudicación de la buena pro del Concurso y hasta la Fecha de Cierre, incluyendo cualquier derecho u obligación que le corresponda conforme a las Bases, este Contrato o las Leyes Aplicables.

Que, no es necesaria la realización de otros actos o procedimientos por parte del SUPERFICIARIO para proceder a la cierre, así como para asumir el cumplimiento de las obligaciones que le correspondan conforme a este.

c) Conformación del SUPERFICIARIO y su capital

El SUPERFICIARIO declara lo siguiente:

- (i) El objeto social único y exclusivo del SUPERFICIARIO permite la ejecución del Contrato y su domicilio está fijado en la provincia de Lima.
- (ii) El SUPERFICIARIO tiene un capital social suscrito y pagado que cumple con lo establecido en el Literal a) de la Cláusula 3.5.
- (iii) La conformación del capital del SUPERFICIARIO vigente a la Fecha de Cierre se encuentra conforme a lo establecido en las Bases.
- (iv) Los Socios actuales conocen el contenido de este Contrato.
- (v) El Socio Estratégico es propietario de por lo menos la Participación Mínima.

d) Litigios

Que, no tienen conocimiento ni han sido formalmente notificados con demandas, denuncias, procesos judiciales o arbitrales u otros procedimientos legales en curso, ni sentencias, resoluciones o decisiones de cualquier clase, ejecutadas o pendientes de ejecución, contra el SUPERFICIARIO, el Socio Estratégico y/o cualquier Socio, que tengan por objeto prohibir o impedir o limitar en manera alguna, el cumplimiento de los compromisos u obligaciones contemplados en este Contrato.

e) De la contratación

El SUPERFICIARIO declara y reconoce expresamente que ha logrado dicha condición como consecuencia del Concurso.

Que, ni el SUPERFICIARIO, ni sus Socios, tienen impedimento ni están sujetos a restricciones (por vía contractual, judicial, arbitral, legal o de cualquier otra índole) para celebrar contratos con el Estado conforme a las Disposiciones y Leyes Aplicables o para asumir y cumplir con todas y cada una de las obligaciones que le corresponden o pudieran corresponder conforme a las Bases, la Propuesta Técnica, la Propuesta Económica y el presente Contrato.

Que, ni el SUPERFICIARIO, ni sus Socios, tienen impedimento para contratar conforme a lo normado por el artículo 1366 del Código Civil, asimismo, que no se encuentran sancionados administrativamente con inhabilitación temporal o permanente en el ejercicio de sus derechos para contratar con el Estado.



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

En caso que luego de la cierre se demuestre la falsedad en la declaración antes señalada, el presente Contrato se resolverá de manera automática, procediéndose a ejecutar la Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato, sin perjuicio de las acciones legales que pudieran corresponder.

f) Limitación de responsabilidad

Que el SUPERFICIARIO y el Socio Estratégico han basado sus decisiones, incluyendo las de elaborar, determinar y presentar la Propuesta Técnica y la Propuesta Económica, así como de suscribir el presente Contrato, en sus propias investigaciones, exámenes, inspecciones, visitas, entrevistas y otros.

En consecuencia, el PROPIETARIO o cualquiera de sus dependencias, El COMISION DE EMERGENCIA y sus asesores, no garantizan, ni expresa ni implícitamente, la totalidad, integridad, fiabilidad, o veracidad de la información, verbal o escrita, que se suministre a los efectos del Concurso. En consecuencia, no se podrá atribuir responsabilidad alguna a cualquiera de las partes antes mencionadas o a sus representantes, agentes o dependientes por el uso que pueda darse a dicha información o por cualquier inexactitud, insuficiencia, defecto, falta de actualización o por cualquier otra causa no expresamente contemplada en esta Cláusula.

La limitación antes enunciada alcanza, de la manera más amplia posible, a toda la información relativa al Concurso que fuera efectivamente conocida, a la información no conocida y a la información que en algún momento debió ser conocida, incluyendo los posibles errores u omisiones en ella contenidos, por el PROPIETARIO, la COMISION DE EMERGENCIA, sus asesores o cualquier dependencia de éstos. Del mismo modo, dicha limitación de responsabilidad alcanza a toda información, sea o no suministrada o elaborada, directa o indirectamente, por cualquiera de las partes antes mencionadas.

La limitación de responsabilidad alcanza también a toda la información general alcanzada por el PROPIETARIO, la COMISION DE EMERGENCIA, documentos de mercadeo, así como la proporcionada a través de Circulares o de cualquier otra forma de comunicación y la que se menciona en las Bases, incluyendo todos sus formularios, anexos y apéndices.

- 3.2. El SUPERFICIARIO y sus socios renuncian de manera expresa, incondicional e irrevocable a invocar o ejercer cualquier privilegio o inmunidad diplomática u otra, o reclamo por la vía diplomática que pudiese ser incoado contra el PROPIETARIO o sus dependencias, la COMISION DE EMERGENCIA, sus asesores, bajo las Disposiciones de la Autoridad Gubernamental y Leyes Aplicables o bajo cualquier otra legislación que resulte aplicable, con respecto a cualesquiera de las obligaciones que le correspondan o pudieran corresponder conforme a las Bases, la Propuesta Técnica, la Propuesta Económica y al presente Contrato.
- 3.3. El SUPERFICIARIO y sus socios guardarán confidencialidad sobre información de naturaleza reservada que con tal carácter les hubiere sido suministrada por el PROPIETARIO durante el Concurso, o aquella a cuya



reserva obligan las Leyes Aplicables. Sólo con la autorización previa y por escrito del PROPIETARIO, el SUPERFICIARIO podrá divulgar la referida información confidencial o reservada.

### **Declaraciones del PROPIETARIO**

- 3.4. El PROPIETARIO declara y garantiza al SUPERFICIARIO, en la Fecha de Cierre, la veracidad y exactitud de las siguientes declaraciones. Asimismo, reconoce que el cierre por parte del SUPERFICIARIO se basa en estas declaraciones:
- a) Que, los representantes del PROPIETARIO están debidamente autorizados conforme a las Disposiciones y Leyes Aplicables, para suscribir el presente Contrato.
  - b) La firma, entrega de los Bienes y cumplimiento del presente Contrato por parte del PROPIETARIO, están comprendidos dentro de sus facultades y son conformes a las Disposiciones y Leyes Aplicables y, han sido debidamente autorizados. Ninguna otra acción o procedimiento por parte del PROPIETARIO o cualquier otra entidad gubernamental es necesaria para autorizar la suscripción de este Contrato o para el cumplimiento de las obligaciones del PROPIETARIO, contempladas en el mismo. El presente Contrato ha sido debida y válidamente firmado por el o los representantes autorizados del PROPIETARIO y, junto con la debida autorización y firma del mismo por parte del SUPERFICIARIO, constituye una obligación válida y vinculante para el PROPIETARIO.
  - c) Que, se ha cumplido con todos los actos administrativos, requisitos, exigencias y obligaciones necesarias para celebrar este Contrato y para dar debido cumplimiento a sus estipulaciones.
  - d) Que, no existen Disposiciones y Leyes Aplicables que impidan al PROPIETARIO, el cumplimiento de sus obligaciones emanadas del presente Contrato.
  - e) El PROPIETARIO declara y garantiza expresamente que, a la Fecha de Cierre y hasta la Toma de Posesión de cada uno de los Bienes, está facultado y continuará facultado para efectuar la entrega de todos y cada uno de los Bienes del PROPIETARIO.
  - f) Que la celebración del presente Contrato no conlleva el incumplimiento de ninguna obligación asumida por el PROPIETARIO frente a algún tercero.
  - g) Que, el SUPERFICIARIO tendrá el derecho a la Explotación durante el Plazo del Derecho de Superficie. Este derecho sólo concluirá por aplicación de las causales de resolución previstas en la Sección 15.
  - h) Que, cualquier controversia referente a la suspensión o resolución del Contrato de Derecho de Superficie, únicamente se resolverá de conformidad con lo dispuesto en la Sección 16, siempre y cuando sean cumplidos previamente los procedimientos establecidos en las Secciones 4 y 15 del presente Contrato.
  - i) Las Partes dejan constancia que los contratos que el SUPERFICIARIO celebre con terceros no serán oponibles respecto del PROPIETARIO.
  - j) Que, la validez y alcances de las estipulaciones en el Contrato han sido formulados sobre la base de las Leyes Aplicables.

### **Constataciones en la Fecha de Cierre**

- 3.5. En la Fecha de Cierre, el SUPERFICIARIO debe haber cumplido siguiente:
- a) Entregar el testimonio de la escritura pública de constitución social y estatuto del SUPERFICIARIO, con la constancia de inscripción registral,



con el objeto de acreditar: (i) que es una persona jurídica válidamente constituida de acuerdo a las Leyes Aplicables; y (ii) que cuenta con los mismos socios, accionistas, o integrantes que formaron parte del Adjudicatario; no permitiéndose en la estructura del accionariado del SUPERFICIARIO, la participación de alguna persona jurídica que haya presentado, directa o indirectamente a través de alguna Empresa Vinculada conforme a lo establecido en las Bases, una Propuesta Económica en el Concurso.

El SUPERFICIARIO a partir de la Fecha de Cierre y hasta el fin del Plazo del Derecho de Superficie, deberá acreditar y mantener un capital social mínimo de S/. ..... (.....y 00/100 nuevos soles), el cual deberá estar totalmente suscrito y pagado en efectivo al cien por ciento (100%) a la Fecha de Cierre.

- b) Acreditar la inscripción en la oficina registral correspondiente de los poderes del representante legal del SUPERFICIARIO que suscribe el Contrato en su nombre y representación.
- c) Entregar copia legalizada notarialmente de los asientos del libro de matrícula de acciones o documento equivalente, en donde conste la conformación del accionariado o de las participaciones del SUPERFICIARIO.
- d) Presentar las propuestas de pólizas de seguros correspondientes según lo establecido en la Sección 12.
- e) El estatuto referido en el Literal a) precedente debe contener como mínimo las siguientes disposiciones:
  - (i) Una restricción a la libre transferencia, disposición o gravamen de las acciones o participaciones que representen el porcentaje correspondiente a la Participación Mínima del Socio Estratégico, a favor de terceros hasta el tercer Año contado a partir de la Fecha de Cierre.  
A partir de la finalización del tercer Año desde la Fecha de Cierre, el Socio Estratégico podrá libremente transferir, disponer o gravar dichas acciones o participaciones, cumpliendo con lo estipulado en la Cláusula 14.9.
  - (ii) El SUPERFICIARIO es una sociedad de propósito exclusivo cuyo objeto social se circunscribe a aquellas actividades que sean necesarias para la ejecución del Contrato.
  - (iii) Para efectos de la constitución, operaciones y desempeño del SUPERFICIARIO, el mismo deberá cumplir obligatoriamente con las disposiciones del ordenamiento legal peruano y de las Leyes Aplicables.
  - (iv) El plazo de vigencia de la constitución del SUPERFICIARIO debe ser como mínimo de dos (2) Años posteriores a la fecha de término del presente Contrato. En caso de prórroga o ampliación del Plazo del Derecho de Superficie contemplada en la Sección 4, la vigencia de la constitución del SUPERFICIARIO deberá extenderse por este nuevo plazo más dos años adicionales.
  - (v) Las disposiciones establecidas en la Cláusula 14.10.
- f) Entregar la Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato, establecida en la Sección 11.
- g) Entregar copia certificada notarialmente del Contrato de Asistencia Técnica, debidamente suscrito, en caso de corresponder.
- h) Entregar la constancia emitida por el Organismo Supervisor Contrataciones del Estado (OSCE) o la entidad que lo sustituya, respecto del SUPERFICIARIO y de cada uno de sus integrantes en caso de Consorcio, de no estar inhabilitados para contratar con el Estado.
- i) Acreditar el pago de los costos y Gastos del Proceso, por un monto ascendente a S/. ..... (..... con.../100 Nuevos Soles) el cual será abonado al Estudio Carrizales y Vidal Soc. Civil.



- j) Acreditar el Pago extraordinario por adjudicación, de acuerdo a lo establecido en la Cláusula.....
- 3.6. A la Fecha de Cierre, el PROPIETARIO deberá haber cumplido con lo siguiente:
- a) Devolver al SUPERFICIARIO, la Garantía de Validez, Vigencia y Seriedad de la Oferta, presentada en la etapa de Concurso.
  - b) Entregar un ejemplar del Contrato de Derecho de Superficie debidamente firmado.
- 3.7. Lo estipulado en la presente Sección es requisito previo para que sean exigibles las obligaciones y los derechos del PROPIETARIO y del SUPERFICIARIO bajo este Contrato.
- 3.8. El Contrato entrará en vigencia en la Fecha de Suscripción del mismo.

#### **4. PLAZO**

##### **Plazo**

- 4.1. El Plazo se inicia en la Fecha de Cierre y culmina a los veinte (20) Años contados a partir de esta fecha, conforme a los términos y condiciones previstos en el presente Contrato.
- 4.2. Este Contrato estará vigente y surtirá plenos efectos jurídicos durante el plazo indicado en el párrafo anterior, concluyendo por cualquiera de las causales de resolución establecidas en la Sección 15.

##### **Suspensión**

- 4.3. Los plazos estipulados en el Contrato serán suspendidos, Día Calendario a Día Calendario, cuando se produzca cualquiera de los siguientes eventos, para cuyo efecto el SUPERFICIARIO deberá acreditar ante el PROPIETARIO la existencia del evento correspondiente:
- a) Fuerza Mayor, con arreglo a lo señalado en la Cláusula 18, que impida la ejecución del Contrato, conforme a lo establecido en las Leyes Aplicables.
  - b) Destrucción o afectación parcial de los Bienes por causas no imputables a las Partes, de manera que imposibilite el Servicio de manera permanente. A esta causal le son aplicables las reglas sobre Fuerza Mayor.
  - c) Acuerdo escrito entre las Partes, derivado de circunstancias distintas a la referida en el literal anterior.
  - d) Los demás casos expresamente previstos en el presente Contrato.
- 4.4. Para los casos previstos en la cláusula precedente, excepto el Literal c), el SUPERFICIARIO, dentro de los siete (07) días siguientes de producido el evento, deberá presentar para la aprobación del PROPIETARIO, el informe técnico - legal correspondiente de la Suspensión, mediante el cual se fundamentará el período estimado de Suspensión y el grado de impacto previsto. En este caso, el PROPIETARIO, deberá responder en un plazo no mayor de treinta (30) Días Calendario, contados desde la fecha de presentación de la solicitud.

En caso el PROPIETARIO apruebe la solicitud de Suspensión, se entenderá que la suspensión entró en vigencia a partir de la fecha de ocurrencia del evento o de aquella aprobada y definida por el PROPIETARIO.



La notificación de la decisión recaída respecto de la solicitud de Suspensión deberá ser efectuada dentro de un plazo no mayor de cinco (5) Días Calendario de emitido el pronunciamiento.

En caso el PROPIETARIO no emita pronunciamiento alguno respecto de la solicitud de Suspensión dentro del plazo antes indicado, se tendrá por aprobada la dicha solicitud.

Cualquier discrepancia con relación al pronunciamiento emitido por el PROPIETARIO, será resuelto de conformidad con lo establecido en la Cláusula 16 del Contrato.

- 4.5. La Suspensión conforme a las causales antes señaladas, dará derecho al SUPERFICIARIO a la ampliación del Plazo por un período equivalente al de la Suspensión, conforme a lo señalado en la cláusula 0 del presente Contrato, debiendo las Partes acordar un nuevo cronograma en el cumplimiento de las obligaciones, cuando ello resultare necesario.
- 4.6. Durante la Suspensión, no corresponderá la aplicación al SUPERFICIARIO de ningún tipo de penalidad vinculada al incumplimiento de una obligación afectada por el evento. En caso el informe no haya sido aprobado por el PROPIETARIO, las penalidades correspondientes al SUPERFICIARIO podrán ser aplicadas de manera retroactiva.
- 4.7. Durante el período de la Suspensión, el SUPERFICIARIO deberá cumplir con las demás obligaciones derivadas del presente Contrato en la medida en que ello sea material y técnicamente posible y siempre que no signifique poner en inminente riesgo el ambiente, la salud o la seguridad de las personas.

#### **Procedimiento para la solicitud de la prórroga o ampliación del Plazo**

- 4.8. El Plazo podrá ser prorrogado o ampliado, con la aprobación del PROPIETARIO, siempre que el SUPERFICIARIO no haya incurrido en incumplimiento grave de sus obligaciones contractuales.
- 4.9. La solicitud del SUPERFICIARIO deberá presentarse con una antelación no menor a tres (3) Años previos al vencimiento del Plazo establecido en el cláusula 4.1.
- 4.10. El SUPERFICIARIO presentará al PROPIETARIO su solicitud con el debido sustento, para lo cual éste tendrá un plazo de treinta (30) Días Calendario para emitir pronunciamiento. De no emitir el PROPIETARIO pronunciamiento alguno en el plazo antes señalado, deberá interpretarse que la solicitud ha sido denegada.
- 4.11. El PROPIETARIO se reserva el derecho de revisar las condiciones económicas y financieras, bajo las cuales podrá aceptar la prórroga o ampliación del Derecho de Superficie.
- 4.12. La decisión de prórroga del Plazo por el PROPIETARIO no podrá ser materia de impugnación por parte del SUPERFICIARIO.
- 4.13. En ningún caso el Plazo, más los plazos de cualquier prórroga o prórrogas o ampliaciones que se concediesen, podrá exceder del plazo máximo establecido en el Código Civil.



## 5. RÉGIMEN DE BIENES

### Disposiciones Generales

#### 5.1. Durante la vigencia del Contrato:

- (i) El SUPERFICIARIO será titular de las edificaciones que construya sobre y bajo el Área Total de la Superficie, encontrándose por tanto, plenamente facultado para ejercer respecto de dichas edificaciones todas las atribuciones inherentes al derecho de propiedad, sin reserva ni limitación alguna, salvo aquellas que pudieran establecerse expresamente en el presente Contrato.
- (ii) El PROPIETARIO mantendrá el derecho de propiedad sobre los Bienes del PROPIETARIO. Sin perjuicio de ello, este Derecho de Superficie es título suficiente para que el SUPERFICIARIO ejerza derechos exclusivos de Explotación de dichos bienes y haga valer sus derechos frente a terceros. Asimismo, el Derecho de Superficie es también título suficiente para garantizar las operaciones económicas y de cualquier otra índole similar del SUPERFICIARIO, directamente vinculadas al Derecho de Superficie, en el sistema bancario y financiero. En este sentido, durante la vigencia del Contrato, el SUPERFICIARIO tendrá la posesión, el uso, disfrute y Explotación exclusiva de los Bienes del PROPIETARIO y el ejercicio de los derechos que sean necesarios para que cumpla con las obligaciones a su cargo establecidas en el presente Contrato y en las Disposiciones y Leyes Aplicables.

5.2. Los Bienes están afectos únicamente a la finalidad del Derecho de Superficie. No pueden ser transferidos separadamente del Derecho de Superficie, hipotecados, afectados en garantía mobiliaria regulada en la Ley N° 28677, Ley de la Garantía Mobiliaria, o en general sometidos a gravamen de algún tipo durante el plazo de la vigencia del Derecho de Superficie.

5.3. El PROPIETARIO se obliga a no constituir cargas ni gravámenes sobre los Bienes, durante la vigencia de ésta.

#### Toma de Posesión

5.4. La Toma de Posesión del Área Total de la Superficie y los Bienes que entregará el PROPIETARIO al SUPERFICIARIO, según se encuentran listados en el ANEXO N° 4, se efectuará dentro de un plazo no mayor a los noventa (90) Días contados desde la suscripción del presente Contrato.

5.5. Las Partes podrán acordar la prórroga del plazo establecido en el párrafo precedente por razones fundamentadas en la ejecución de acciones destinadas al saneamiento físico - legal del Área Total de la Superficie. Para el efecto, el SUPERFICIARIO deberá presentar al Supervisor y/o al PROPIETARIO la solicitud de ampliación de plazo debidamente sustentada y adjuntar un cronograma de actividades y propuesta de nuevo plazo, el cual no podrá exceder los noventa (90) Días Adicionales.

5.6. Cuando el avance de las acciones para el saneamiento físico-legal de Área Total de la Superficie y de los Bienes del PROPIETARIO lo justifique, las Partes podrán acordar la realización de la Toma de Posesión por etapas. En dicho caso, el SUPERFICIARIO presentará al Supervisor y/o al PROPIETARIO su propuesta debidamente fundamentada en un plazo no menor a los quince (15) Días previos al cumplimiento de los plazos referidos en las Cláusulas 5.4. Y 5.5., según cada caso.



- 5.7. En todos los casos, la Toma de Posesión total o parcial se verificará con la suscripción del Acta de Toma de Posesión en dos (2) ejemplares originales debidamente legalizadas por un Notario Público, los que serán suscritos por los representantes autorizados del PROPIETARIO y del SUPERFICIE. A la referida Acta de Toma de Posesión se adjuntará el Inventario Inicial, conforme lo señalado en el presente Contrato.
- 5.8. En el Acta de Entrega de los Bienes del PROPIETARIO, se dejará constancia de los Bienes del PROPIETARIO, respecto a los cuales el SUPERFICARIO ha tomado posesión, especificando de la forma más detallada posible cada uno de sus componentes, sus características, dimensiones, ubicación, estado de conservación, anotaciones sobre su situación física y legal y demás aspectos de interés. Formará parte del Acta de Entrega de los Bienes del PROPIETARIO cualquier otro elemento que ayude a individualizar e interpretar el objeto entregado, su condición y estado. Para estos efectos, se incluirán planos y se podrán incluir fotografías o esquemas.
- 5.9. El Inventario Inicial, conteniendo los aspectos que permitan identificar el estado vigente y las características de los Bienes, y que servirá de base para la suscripción de la referida Acta de Entrega, será elaborado previamente por un representante del PROPIETARIO y por otro del SUPERFICARIO, ante presencia de Notario. Los gastos notariales de esta actividad serán asumidos por el SUPERFICARIO.
- 5.10. En caso el PROPIETARIO no entregue la totalidad de los Bienes del PROPIETARIO en el plazo antes indicado, será de aplicación la suspensión del Contrato según lo dispuesto en las Cláusulas 4.3 a 4.7 o la resolución del mismo según lo establecido en el literal b) de la Cláusula 15.9.

### **Inventarios**

El SUPERFICARIO está obligado a elaborar y presentar al PROPIETARIO los siguientes Inventarios: a) Inventario de Obras; c) Inventario Anual; y b) Inventario Final, en las oportunidades, condiciones y siguiendo los procedimientos contemplados en el presente Contrato.

### **De los Bienes destinados a la ejecución del Contrato**

- 5.11. Los Bienes estarán destinados únicamente a la ejecución del presente Contrato. Durante el Plazo del Contrato, El SUPERFICARIO gozará de los derechos descritos en la cláusula 5.1. Del Contrato sobre los Bienes de la Superficie.
- 5.12. El SUPERFICARIO siempre responderá de manera efectiva, cualquier requerimiento de información del PROPIETARIO en relación al estado de los Bienes del Derecho de Superficie y resolverá, también de manera efectiva, las observaciones que le haga llegar el PROPIETARIO, con intervención del Supervisor.
- 5.13. Durante el Plazo del Contrato y las ampliaciones que correspondan, SUPERFICARIO está obligado a realizar las actividades necesarias para Conservación de los bienes destinados a la ejecución del Contrato, sea que se traten de Bienes del Derecho de Superficie o de Bienes no Reversibles. Tales actividades también incluyen las acciones para evitar impactos ambientales negativos.



- 5.14. El SUPERFICIARIO asumirá el costo de las acciones de Conservación de los Bienes.
- 5.15. Los Bienes de la Superficie, tanto aquellos entregados por el PROPIETARIO como los que el SUPERFICIARIO incorpore o construya durante la vigencia del Contrato, no podrán ser transferidos separadamente del Derecho de Superficie, hipotecados o sometidos a garantía mobiliaria regulada en la Ley N° 28677, Ley de la Garantía Mobiliaria o sometidos a gravámenes de ningún tipo, sin la aprobación previa y expresa del PROPIETARIO. El PROPIETARIO deberá pronunciarse en un plazo de treinta (30) Días contados desde la fecha de recibida la solicitud del SUPERFICIARIO para estos efectos. De no existir pronunciamiento del PROPIETARIO en dicho plazo, la solicitud se entenderá denegada.
- 5.16. El SUPERFICIARIO será responsable por los daños, perjuicios o pérdidas ocasionadas a los Bienes desde la Toma de Posesión hasta la devolución de estos Bienes al PROPIETARIO, o hasta la entrega de los mismos al interventor de conformidad con lo dispuesto en el presente Contrato. En consecuencia, el SUPERFICIARIO deberá contar con las medidas de seguridad que garanticen la integridad de los Bienes ante daños y perjuicios que pudieran ser ocasionados por terceros.
- 5.17. El SUPERFICIARIO mantendrá indemne al PROPIETARIO respecto de, o contra, cualquier acción o excepción de naturaleza legal, administrativa, arbitral o contractual, o reclamo de cualquier naturaleza respecto de los Bienes del Derecho de Superficie, originados por actos u omisiones ocurridos durante el periodo comprendido entre la fecha de suscripción del Acta de Entrega de los Bienes del PROPIETARIO y la fecha de suscripción del Acta de Entrega de los Bienes Reversibles, o hasta la entrega de los mismos al interventor de conformidad con lo dispuesto en el presente Contrato.
- 5.18. El SUPERFICIARIO será responsable ante el PROPIETARIO y los terceros, según corresponda, por la correcta administración y uso de los Bienes, así como por el riesgo inherente a los mismos.
- 5.19. El SUPERFICIARIO se obliga a contratar las pólizas de seguros que correspondan, para asegurar los Bienes en los términos que se establecen en la Cláusula 12.
- 5.20. A partir de la Toma de Posesión y hasta la devolución de los Bienes al PROPIETARIO, o hasta la entrega de los mismos al interventor de conformidad con lo dispuesto en el presente Contrato, el SUPERFICIARIO será el único responsable y obligado a pagar los impuestos, tasas y contribuciones que correspondan en relación a los Bienes, de conformidad con las Leyes Aplicables.

#### **Entrega de los Bienes Reversibles**

- 5.21. Producida la resolución por cualquier causa, según lo establecido en la Cláusula 15, el SUPERFICIARIO tiene la obligación de entregar al PROPIETARIO, dentro de los cuarenta (40) Días Calendario siguientes, y en un único acto, todos los Bienes Reversibles, los mismos que deberán estar en buen estado de conservación salvo el desgaste normal por el uso de dichos bienes, en condiciones de uso y explotación.
- 5.22. Queda expresamente establecido que en mérito de dicha transferencia, el PROPIETARIO adquirirá el derecho de propiedad sobre los Bienes Reversibles. Salvo en los casos establecidos en la Cláusula 13.18 del



presente Contrato, la transferencia de Bienes Reversibles se efectuará a título gratuito y no dará derecho a reembolso alguno a favor del SUPERFICIARIO, debiendo entenderse la presente Cláusula como el pacto en contrario a que hace referencia el segundo párrafo del artículo 1030° del Código Civil.

En los casos establecidos en la Cláusula 13.18, los pagos correspondientes a la liquidación del Contrato corresponderán el único pago por concepto de reembolso que se desembolsará a favor del SUPERFICIARIO.

- 5.23. El SUPERFICIARIO entregará los Bienes Reversibles al PROPIETARIO o a quien éste haya designado, previamente y por escrito. Dicha entrega concluirá con la suscripción del Acta de Entrega de los Bienes Reversibles, la cual deberá contener, como mínimo, lo siguiente: a) los datos de los representantes del SUPERFICIARIO y del PROPIETARIO y/o del agente que haya designado, b) la descripción de cada uno de los Bienes objeto de la devolución o entrega, c) el estado de conservación de cada Bien, d) vida útil restante estimada de cada bien, e) fecha, hora y lugar de la firma del acta; y, f) otros elementos descriptivos que sean considerados de interés. Todos los Bienes deberán encontrarse libres de toda carga, gravamen o derecho de cualquier naturaleza que pueda limitar, impedir o afectar la normal utilización de los mismos, lo que deberá constar en el Acta de Entrega de los Bienes Reversibles. En el acto deberá estar presente el Supervisor, quien también firmará el acta.
- 5.24. Formará parte del Acta de Entrega de los Bienes Reversibles, el Inventario Final así como cualquier otro elemento que ayude a identificar y a visualizar el estado de conservación de cada objeto entregado, pudiendo incluirse, para estos efectos, planos, fotografías o esquemas.

#### **Transferencia de los Bienes no Reversibles**

- 5.25. Mediante el presente Contrato, el SUPERFICIARIO otorga a favor del PROPIETARIO una opción de compra irrevocable respecto de los bienes de su propiedad que tengan carácter de Bienes No Reversibles, de modo que en caso de ejercicio de la opción por parte del PROPIETARIO, la propiedad de dichos bienes será automáticamente transferida a su favor conforme a los términos y condiciones establecidos en las Cláusulas siguientes.
- 5.26. El ejercicio de la opción podrá efectuarse en cualquier momento en el periodo comprendido dentro de los tres (3) meses previos a la fecha de resolución del Derecho de Superficie por vencimiento del plazo, y los sesenta (60) Días Calendario posteriores a dicha fecha. En el caso de resolución del Derecho de Superficie de manera anticipada, por cualquiera de las causales previstas en este Contrato, el ejercicio de la opción podrá efectuarse hasta en un plazo máximo de tres (3) meses contados desde la fecha de resolución del Derecho de Superficie.
- 5.27. El PROPIETARIO tendrá el derecho a ejercer la opción por uno o más Bienes No Reversibles, a su solo criterio y decisión. La opción se deberá ejercer por escrito, mediante carta notarial dirigida al domicilio del SUPERFICIARIO a que se refiere la Cláusula 20.1.



- 5.28. En la fecha de ejercicio de la opción, los bienes del SUPERFICIARIO que sean Bienes No Reversibles, se considerarán obligatoria y automáticamente transferidos en propiedad, a favor del PROPIETARIO. La transferencia de propiedad de los indicados bienes deberá realizarse libre de cualquier carga o gravamen. El SUPERFICIARIO se asegurará que esto último suceda.
- 5.29. El precio del o de los Bienes No Reversibles, respecto de los cuales se ejercerá la opción, será aquel que figure en los estados financieros del SUPERFICIARIO, en la fecha de ejercicio de la opción de compra. Tal precio será pagado por el PROPIETARIO en un plazo no mayor de sesenta (60) Días Calendario, contados a partir de la fecha de ejercicio de la opción. El PROPIETARIO se obliga a obtener las autorizaciones que resulten necesarias para permitir el cabal y oportuno cumplimiento de esta obligación.
- 5.30. Los bienes que hayan sido adquiridos por el PROPIETARIO como consecuencia del ejercicio de la opción, serán entregados al PROPIETARIO en la misma fecha de ejercicio de la opción o en el plazo fijado en la Cláusula 5.27, lo que ocurra primero.
- 5.31. Los tributos que pudieran gravar la opción o la transferencia de estos bienes a favor del PROPIETARIO, serán de cuenta y cargo de quien corresponda según las Leyes Aplicables.
- 5.32. El otorgamiento de la opción a favor del PROPIETARIO se realiza a título gratuito, sin perjuicio de la obligación de pago del precio de los bienes objeto del ejercicio de la opción, conforme a lo establecido en las Cláusulas anteriores.

### **Saneamiento Físico Legal**

- 5.33. A partir de la Fecha de Cierre, el SUPERFICIARIO es responsable de realizar las acciones necesarias orientadas al saneamiento físico legal de los Bienes. La situación y demás características de cada uno de los Bienes se encuentran desarrolladas en el Anexo A. El cumplimiento de la obligación y la culminación las acciones orientadas al saneamiento físico legal al que se hace referencia, deberá verificarse al momento de la Toma de Posesión de los Bienes.
- 5.34. El SUPERFICIARIO se hace responsable del saneamiento físico legal de los Bienes, debiendo concluirlo en un plazo no mayor a los noventa (90) Días contados desde la celebración del presente Contrato, pudiendo prorrogarse por razones debidamente sustentadas proponiendo un nuevo plazo para el efecto, conforme a lo dispuesto en la Cláusula 5.5 y siguientes del presente Contrato.
- 5.35. En dichos casos, la fecha para la Toma de Posesión de los Bienes se entenderá prorrogada por igual plazo.
- 5.36. Los costos y gastos en que incurra el SUPERFICIARIO para la realización de acciones de saneamiento físico - legal de los Bienes serán asumidos por el SUPERFICIARIO.
- 5.37. El PROPIETARIO deberá colaborar en su calidad de propietario, ante las autoridades competentes y terceros en el desarrollo y culminación oportuna del saneamiento físico - legal de los Bienes, cuando su participación sea requerida. Sin perjuicio de ello, el presente Contrato constituye la



autorización respectiva que como propietario del Área de la Superficie otorga el PROPIETARIO al SUPERFICIARIO para la ejecución de las medidas de saneamiento físico - legal sobre el Área de la Superficie que éste considere pertinente para el cumplimiento de dicho objetivo.

### **Defensas posesorias**

5.38. El SUPERFICIARIO tiene la obligación de ejercitar las siguientes modalidades de defensa posesoria luego de realizado el saneamiento físico legal:

- a) Defensa posesoria extrajudicial, utilizada para repeler la fuerza que se emplee contra el SUPERFICIARIO y poder recobrar el Bien, sin intervalo de tiempo, si fuere desposeída, pero absteniéndose siempre del empleo de vías de hecho no justificadas por las circunstancias.
- b) Defensa posesoria judicial, que el SUPERFICIARIO deberá, en caso que recaiga sobre el Derecho de Superficie cualquier afectación, desposesión, ocupación, usurpación, etc., comunicar al PROPIETARIO en relación a dichos hechos y hacer uso de los mecanismos y recursos judiciales que le permitan mantener indemne el derecho del PROPIETARIO sobre los Bienes del Derecho de Superficie.

El incumplimiento de dicha disposición dará lugar a la aplicación de las penalidades que correspondan, las que están establecidas en el ANEXO Nº 5.

El ejercicio de las defensas antes descritas no exime de responsabilidad al SUPERFICIARIO, el cual, ante un supuesto como los descritos en los párrafos precedentes, deberá coordinar inmediatamente con el PROPIETARIO, la interposición de las acciones legales que el SUPERFICIARIO deberá entablar, a fin de mantener indemne el derecho del PROPIETARIO sobre los Bienes del Derecho de Superficie, siempre que estos reclamos se originen en hechos ocurridos después del saneamiento físico legal del Bien.

## **6. EJECUCIÓN DE LAS INVERSIONES**

- 6.1. El SUPERFICIARIO se obliga a ejecutar el Proyecto en un plazo de ----- meses, contados desde el inicio de ejecución de Obras. Dicho inicio se efectuará siempre que se haya verificado el cumplimiento de las condiciones precedentes reguladas en la Cláusula 6.11.
- 6.2. El PROPIETARIO en su calidad de propietario, colaborará con el SUPERFICIARIO ante las autoridades del Gobierno Central, Regional o las Municipalidades, así como las empresas de servicios públicos para la obtención oportuna de los permisos, licencias, autorizaciones, declaraciones y certificaciones necesarias para la construcción y ejecución del Proyecto, incluyendo y de ser el caso, el otorgamiento de poderes y facultades al SUPERFICIARIO para proceder en el mismo sentido.

### **Del Expediente Técnico para la ejecución de las Inversiones**

- 6.3. El SUPERFICIARIO es responsable del diseño, ejecución, administración, financiamiento, supervisión y control de las Inversiones.
- 6.4. El SUPERFICIARIO deberá presentar al Supervisor de Contrato para su verificación, el Expediente Técnico respectivo. La presentación del referido documento se hará conforme a lo requerido en la parte pertinente de las Especificaciones Técnicas Básicas, conforme a lo estipulado en el Contrato y conforme a lo señalado en la normatividad vigente.



- 6.5. Presentado el Expediente Técnico, el Supervisor dispondrá de un plazo máximo de veinte (20) Días para emitir su conformidad u observaciones respecto del mismo, las cuales sólo podrán versar sobre los siguientes aspectos:
- i. Que el Expediente Técnico no guarda coherencia con los compromisos señalados en la Propuesta Técnica.
  - ii. Que se haya incumplido alguna Ley Aplicable y/o las Especificaciones Técnicas.
  - iii. Que el presupuesto consolidado no guarda coherencia con el Expediente Técnico.
- 6.6. En caso el Supervisor, dependiendo del caso, no se pronuncien respecto del Expediente Técnico presentado por el SUPERFICIARIO en el plazo establecido precedentemente, se considerará que el mismo ha aprobado dicho documento.
- 6.7. La responsabilidad del diseño propuesto, así como la ejecución de las Inversiones y el buen funcionamiento de las mismas, recaen únicamente en el SUPERFICIARIO.
- 6.8. El incumplimiento de las obligaciones del SUPERFICIARIO que se refieren en las Cláusulas precedentes de esta sección, será materia de aplicación de las penalidades que se reseñan en el ANEXO N° 5, sin perjuicio de que se incurra en las causales de la terminación del Contrato.

#### **Ejecución de Inversiones**

- 6.9. Por el presente Contrato el SUPERFICIARIO se obliga a ejecutar las Inversiones conforme lo establecido en su Plan de Inversiones según el listado contemplado en el ANEXO N° 7.

El diseño y la ejecución de las Inversiones, son de exclusiva responsabilidad del SUPERFICIARIO, quien deberá asegurarse que las mismas se ejecuten correctamente.

- 6.10. El SUPERFICIARIO elaborará el Programa de Ejecución de Obras, que se adecuará a lo establecido en el presente Contrato. Con una anticipación no menor a quince Días desde el inicio de la ejecución de las Obras, el SUPERFICIARIO deberá presentar con medios magnéticos y físicos al PROPIETARIO, para su conocimiento, el Programa de Ejecución de Obras. Dicho documento no requiere aprobación alguna de parte del PROPIETARIO.
- 6.11. Para dar inicio a la ejecución de las Obras, el SUPERFICIARIO deberá acreditar previamente ante el PROPIETARIO que:
- a) Cuenta con todos los permisos y autorizaciones emitidas por las Autoridades Gubernamentales competentes;
  - b) Cuenta con la aprobación del Expediente Técnico del Proyecto
  - c) Cuenta con una póliza vigente de todo riesgo para la construcción de obras e implementación de equipamiento, previstos en el Expediente Técnico, la cual será emitida de acuerdo a la Cláusula 12;
- 6.12. Verificados los requerimientos señalados en la Cláusula precedente, el Supervisor de Contrato, en coordinación con el SUPERFICIARIO, fija la fecha de inicio de la ejecución de las Inversiones.







inversión cumpliendo con las Especificaciones Técnicas, Leyes Aplicables y lo establecido en el presente Contrato.

- 8.2. El SUPERFICIARIO tiene derecho a explotar los Bienes, de acuerdo a lo establecido en este Contrato y en las Disposiciones y Leyes Aplicables.
- 8.3. Constituye una obligación del SUPERFICIARIO, dentro de los límites del Contrato, responder por los actos u omisiones del personal a cargo de la Explotación o de los contratistas que el SUPERFICIARIO decida contratar.

#### **Libre decisión comercial y riesgos**

- 8.4. El derecho de Explotación implica que el SUPERFICIARIO tiene plena la libertad en la gestión, conducción y organización de la explotación económica (comercial o no) y el mantenimiento de la infraestructura, a la libertad de subcontratar servicios, a la libertad de escoger al personal que contrate y a la libertad de decisión comercial, respetando los términos del Contrato y las Disposiciones y Leyes Aplicables. En tal sentido, el SUPERFICIARIO es el único responsable de los costos, resultados económicos y de los riesgos que se deriven de ello.
- 8.5. Los contratos de arrendamiento que realice el SUPERFICIARIO con terceros, deberán contener una cláusula específica que prohíba el subarrendamiento de los bienes.
- 8.6. De conformidad con lo establecido en el Contrato, corresponde al SUPERFICIARIO y bajo régimen de exclusividad, los beneficios económicos que se deriven de la Explotación de los Bienes.

#### **Supervisión**

- 8.7. Corresponde al PROPIETARIO, directamente a través de la COMISION DE EMERGENCIA como órgano encargado del seguimiento de los proyectos de inversión o a través del Supervisor, llevar a cabo las acciones que le competen, para la supervisión durante la vigencia del Contrato.

El encargado de la supervisión, estará a cargo de la verificación del cumplimiento de las obligaciones del SUPERFICIARIO en relación a las Especificaciones Técnicas, aplicación del Plan de Operación y Mantenimiento, aplicación del Plan de Inversiones y del Plan de Seguridad, y de todo lo previsto en el Contrato.

- 8.8. El Supervisor será seleccionado y contratado por el PROPIETARIO en la Fecha de Cierre, teniendo en cuenta las Leyes Aplicables. Los honorarios mensuales del Supervisor, incluyendo impuestos, serán asumidos por el SUPERFICIARIO a través del Fideicomiso. El monto máximo a ser pagado al Supervisor no superará el ---% de la retribución al PROPIETARIO.
- 8.9. Adicionalmente, el PROPIETARIO podrá contratar a terceros para llevar a cabo labores de fiscalización, cuando se trate de temas técnicos especializados. Para este efecto cursará una comunicación al SUPERFICIARIO, indicando el nombre del fiscalizador y de su personal especializado de la empresa fiscalizadora. El SUPERFICIARIO, por su parte, está obligado a brindar las facilidades y el libre acceso al fiscalizador para que este realice su labor. Los costos de la fiscalización de terceros serán asumidos por el PROPIETARIO.
- 8.10. Durante la vigencia del Contrato, el encargado de la supervisión deberá comunicar sus observaciones al SUPERFICIARIO. Las observaciones, de ser



el caso, indicarán la norma o especificación técnica incumplida, otorgándole para la subsanación correspondiente, un plazo razonable en función a su naturaleza. Dicho plazo deberá consignarse en la notificación de las observaciones al SUPERFICIARIO.

- 8.11. El encargado de la supervisión deberá verificar el levantamiento de dichas observaciones en un plazo máximo de cinco (5) Días de recibida la subsanación correspondiente.
- 8.12. Vencido el plazo establecido sin que el SUPERFICIARIO efectúe las subsanaciones correspondientes y sólo si el PROPIETARIO lo estima conveniente, se podrá otorgar en única oportunidad, un plazo adicional máximo para subsanar las observaciones, el mismo que no podrá ser mayor a cinco (5) Días. Vencido el plazo total otorgado, el PROPIETARIO procederá a la aplicación de las penalidades indicadas en el ANEXO N° 5.
- 8.13. La falta de pronunciamiento por parte del encargado de la supervisión, en relación a la subsanación de observaciones presentada por el SUPERFICIARIO, implicará que dicha subsanación ha sido aprobada.

## 9. RÉGIMEN ECONÓMICO-FINANCIERO

### Régimen Tributario

- 9.1. El SUPERFICIARIO estará sujeto a la legislación tributaria nacional, regional y municipal que le resulte aplicable, debiendo cumplir con todas las obligaciones de naturaleza tributaria que correspondan al ejercicio de su actividad. El SUPERFICIARIO estará obligado, en los términos que señalen las Leyes Aplicables, al pago de todos los impuestos, contribuciones y tasas que se apliquen entre otros, a los Bienes o los que se construyan o incorporen, sean dichos tributos administrados por el gobierno nacional, regional o municipal.
- 9.2. Si resultara aplicable, el SUPERFICIARIO podrá acceder a los beneficios tributarios que le corresponda, siempre que cumpla con los procedimientos, requisitos y condiciones sustanciales y formales señaladas en las Leyes Aplicables.

### Retribución al Propietario

- 9.3. La Retribución al PROPIETARIO se fija en....., mensuales de conformidad con la propuesta económica presentada por el SUPERFICIARIO al momento de la adjudicación de la Buena Pro del Concurso. Esta Retribución será abonada en el Fideicomiso dentro de los diez (10) primeros Días de cada mes posterior al primer mes de suscrito el Contrato del Derecho de Superficie.  
El incumplimiento en el pago de la Retribución dará lugar a la imposición de penalidades, de acuerdo con lo establecido en el ANEXO N° 5 y en su caso, a la resolución del Contrato, de conformidad con lo establecido en la Cláusula 15.14.
- 9.4. La Retribución al PROPIETARIO se ajustará anualmente por inflación de acuerdo a lo siguiente:

$$\text{Retribución mensual}_{\text{ajustada}} = \text{Retribución mensual}_0 \times \frac{\text{IPC}_1}{\text{IPC}_0}$$



Donde:

Retribución mensual <sup>ajustada</sup>: Monto en Nuevos Soles, resultante de la aplicación de la fórmula.

Retribución mensual <sub>0</sub>: Monto en Nuevos Soles, resultante de la oferta económica del Postor.

0: Es la fecha (mes y año) en la cual se presentó la oferta económica.

i: Es la fecha de ajuste y corresponde al mes anterior al inicio del siguiente Año de la Superficie.

IPC: Índice de Precios al Consumidor de Lima Metropolitana, publicado por el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI).

Esta retribución mensual ajustada será aplicable a partir del segundo Año de la Superficie.

### Estados Financieros

- 9.5. Dentro de los noventa (90) Días Calendario de iniciado cada año, el SUPERFICIARIO deberá entregar al PROPIETARIO sus estados financieros o documento análogo correspondientes al ejercicio fiscal anterior.

### Fideicomiso

- 9.6. Con la finalidad de facilitar y garantizar el adecuado cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente Contrato, entre ellas el desembolso de la retribución al PROPIETARIO, el SUPERFICIARIO se obliga a constituir y mantener a su costo, un fideicomiso de garantía y administración, el cual se regirá por lo dispuesto en el Anexo N° 8, así como en el respectivo contrato de Fideicomiso.

El patrimonio fideicometido se encontrará conformado por los bienes detallados en los lineamientos para la constitución del Fideicomiso que como Anexo N° 8 forma parte integrante del presente Contrato. Bajo este marco, el PROPIETARIO conjuntamente con el SUPERFICIARIO constituirán dicho Fideicomiso, el SUPERFICIARIO en su condición de fideicomitente y el PROPIETARIO en su doble condición de fideicomitente - beneficiario, de conformidad con lo dispuesto en el Anexo N°10 del presente Contrato.

- 9.7. A más tardar a los treinta (30) Días Calendario contados a partir de la Fecha de Cierre, el SUPERFICIARIO deberá presentar al PROPIETARIO un proyecto de contrato de fideicomiso debiendo contemplar lo señalado en el Anexo N° 10.

Posteriormente, el PROPIETARIO deberá emitir su opinión sobre dicho proyecto en un plazo máximo de quince (15) Días Calendario. En caso que en dicho plazo el PROPIETARIO formule observaciones al proyecto de contrato de fideicomiso, el SUPERFICIARIO deberá subsanarlas en un plazo no mayor de diez (10) Días Calendario desde que es notificado, debiendo remitir las subsanaciones al PROPIETARIO. En este caso el SUPERFICIARIO dispondrá de un plazo de quince (15) Días Calendario para su pronunciamiento.

Transcurrido los plazos a que se refiere el párrafo anterior y el PROPIETARIO no se hubiera pronunciado, se entenderá que el proyecto de contrato de fideicomiso se ha aceptado y aprobado, debiendo tanto suscribirlo las Partes.



El contrato de Fideicomiso deberá respetar las obligaciones y normas establecidas en el Contrato y los lineamientos recogidos en el Anexo N° 8, con expresa indicación de la obligación a cargo del PROPIETARIO de emitir instrucciones. El SUPERFICIARIO dispondrá de un plazo máximo de sesenta (60) Días Calendario para ejecutar las acciones a su cargo para lograr la constitución del Fideicomiso.

En caso que el SUPERFICIARIO no cumpliera con su obligación de constituir el Fideicomiso de en los términos y plazo señalados, así como con efectuar los correspondientes depósitos en las oportunidades convenidas, por cada día de atraso deberá pagar al PROPIETARIO una penalidad, la que será depositada a la Cuenta de..... del Fideicomiso.

- 9.8. El contrato de Fideicomiso deberá exigir que los fondos del patrimonio fideicometido deben ser rentabilizados por el fiduciario a una tasa pasiva adecuada que no ponga en riesgo la disponibilidad de los mismos.
- 9.9. El Fideicomiso también recibirá los montos que pague el SUPERFICIARIO por concepto de penalidades y pagos al Supervisor del Contrato.
- 9.10. El costo de los servicios del fiduciario serán pagados directamente por el SUPERFICIARIO al fiduciario.
- 9.11. En caso que existan recursos económicos remanentes una vez liquidado el Fideicomiso, estos recursos serán entregados al PROPIETARIO.

#### **10. Equilibrio Económico y Financiero**

- 10.1. Las Partes reconocen que las condiciones de contratación se encuentran a la fecha de cierre en una situación de equilibrio económico financiero.
- 10.2. El presente Contrato estipula un mecanismo de restablecimiento del equilibrio económico – financiero al cual tendrán derecho el PROPIETARIO y el SUPERFICIARIO en caso que el Contrato se vea afectado, exclusivamente debido a cambios en las Leyes Aplicables en la medida que dichos cambios tengan directa relación con aspectos económicos financieros vinculados a la variación de los ingresos o costos asumidos por el SUPERFICIARIO en la ejecución del Proyecto.
- 10.3. En este sentido, en caso que los Ingresos Brutos totales del SUPERFICIARIO durante un período de cuatro (4) trimestres fiscales consecutivos se redujeran o aumentaran en un diez por ciento (10%) o más con respecto al promedio de los ingresos de los cuatro (4) trimestres fiscales inmediatamente anteriores, o alternativamente, si los costos y gastos totales del SUPERFICIARIO durante un período de cuatro (4) trimestres fiscales consecutivos se incrementaran o disminuyeran en un diez por ciento (10%) o más con respecto al promedio de los costos y gastos totales de los cuatro (4) trimestres fiscales del Contrato inmediatamente anteriores, o si el efecto compuesto de una reducción en los ingresos brutos totales y un incremento de los costos y gastos totales del SUPERFICIARIO produjeran un resultado neto igual o mayor a cualquiera de las alternativas anteriores, se considerará que el equilibrio económico del presente Contrato se ha visto significativamente afectado, siempre y cuando tales efectos se hayan producido como consecuencia de cambios en las Leyes Aplicables.
- 10.4. En tal caso, el SUPERFICIARIO y el PROPIETARIO podrá, después de transcurridos por lo menos treinta (30) días naturales luego del final de cada Año de la Superficie en que la variación haya ocurrido, proponer por escrito



ante el Supervisor y con la suficiente sustentación, las soluciones y procedimientos a seguir para restablecer el equilibrio económico existente a la fecha en que se produjo el cambio en las Leyes Aplicables.

- 10.5. Recibidas las solicitudes de modificación, el Supervisor correrá traslado de la misma a la otra Parte, así como la correspondiente sustentación técnica presentada por la Parte que invocó la cláusula, dentro de los siguientes tres (3) Días de su recepción. La opinión técnica del Supervisor deberá ser remitida a las Partes en un plazo de quince (15) Días calendario desde que se recibieron las solicitudes de modificación. Recibida la opinión técnica del Supervisor, la otra Parte se pronunciará en un plazo máximo de treinta (30) Días calendarios contados de recibida la solicitud, debiendo informar expresamente si rechaza la propuesta por considerar que no existe ruptura del equilibrio económico - financiero en los términos establecidos en la presente Cláusula o si está en desacuerdo con la medida propuesta por la Parte para restablecer dicho equilibrio. En el caso que la Parte requerida no se pronuncie en el plazo antes referido, la aceptación de la otra Parte se entenderá otorgada.
- 10.6. La discrepancia sobre si existe ruptura del equilibrio económico - financiero será resuelta de conformidad con los mecanismos de solución de controversias del Contrato.

## **11.GARANTIAS**

### **Garantías a favor del PROPIETARIO**

#### **Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato**

- 11.1. El SUPERFICIARIO deberá mantener la Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato por el monto de..... (.....), durante la vigencia del Contrato, más las prórrogas o ampliaciones que correspondan a éste y durante seis (06) meses adicionales al plazo total del Contrato. Una vez finalizada las Inversiones, el SUPERFICIARIO podrá solicitar la reducción de la garantía hasta por un monto mínimo de.....
- 11.2. El SUPERFICIARIO está obligado a entregar al PROPIETARIO, en la Fecha de Cierre, una carta fianza irrevocable, incondicional, solidaria, de realización automática, sin beneficio de excusión ni división, bajo los términos y condiciones señalados en el Formulario N° 1 del Anexo N° 1 de las Bases, la cual podrá ser ejecutada por el PROPIETARIO en los supuestos establecidos en el presente Contrato.
- 11.3. El monto de la Garantía de Fiel Cumplimiento no constituye un límite a las penalidades o indemnizaciones que puedan corresponder por los incumplimientos.
- 11.4. La Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato podrá ser ejecutada en forma parcial, en caso que las penalidades devengadas de acuerdo al presente Contrato no sean pagadas en forma directa y oportuna por el SUPERFICIARIO; o, que el monto que le corresponda cobrar al PROPIETARIO, por cualquier incumplimiento del Contrato, sea menor al monto total de la garantía. Para que la Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato pueda ser ejecutada en forma parcial, el monto de las penalidades acumuladas deberá superar el 0.5% del monto total de dicha garantía.



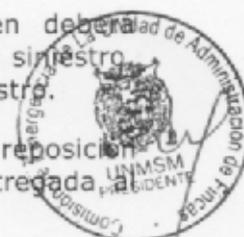
- 11.5. La Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato también podrá ser ejecutada para efectos de subsanar incumplimientos en los que incurra el SUPERFICIARIO en contratos de arrendamiento financiero, o similares, de bienes necesarios para una Explotación normal y adecuada del Servicio. A solicitud del PROPIETARIO se podrá ejecutar el monto que sea necesario para subsanar el incumplimiento del SUPERFICIARIO y evitar la resolución de estos contratos u otros que permitan el uso y/o aprovechamiento de bienes para la Explotación.
- 11.6. La ejecución de la Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato procederá siempre que el SUPERFICIARIO no hubiese pagado las penalidades o subsanado los incumplimientos dentro de los plazos otorgados para tal fin.
- 11.7. **Restitución del monto garantizado:** En caso de ejecución parcial o total de la Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato, el SUPERFICIARIO está obligado a restituirla al monto original y en las mismas condiciones establecidas en las Cláusulas precedentes, lo que deberá efectuar dentro de los treinta (30) Días Calendario siguientes a la fecha en que se realizó la ejecución de la Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato, sea parcial o total. En caso venciera dicho plazo sin que el SUPERFICIARIO cumpla con restituir el monto total, el PROPIETARIO podrá ejercer su derecho de resolución del Contrato previsto en la Cláusula 15.4.
- 11.8. **Renovación:** La Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato deberá renovarse anualmente de manera tal que se mantenga vigente hasta seis (06) meses posteriores al vencimiento del Plazo del Contrato. Si se proroga el Plazo del Contrato, la Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato deberá renovarse anualmente de manera tal que se mantenga vigente hasta seis (06) meses posteriores al período de la prórroga. Si la Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato no es renovada oportunamente por el SUPERFICIARIO, el Supervisor procederá a la ejecución total de la misma, sin perjuicio de lo dispuesto en el Literal h) de la Cláusula 15.4.

## 12. RÉGIMEN DE SEGUROS Y RESPONSABILIDAD DEL SUPERFICIARIO

### Régimen de Seguros

#### 12.1. Aprobación

- 12.1.1. Durante la vigencia del Contrato, el SUPERFICIARIO se obliga a contar con las pólizas de seguros que exige esta Cláusula, en forma enunciativa y no limitativa, considerándolas en todo caso, como exigencias mínimas que podrán ser ampliadas o mejoradas por el SUPERFICIARIO.
- 12.1.2. Las pólizas de seguros que el SUPERFICIARIO contratará y mantendrá en vigor deberán cubrir a los bienes de la Superficie, a los trabajadores, contratistas y sub contratistas, a los usuarios, a terceros, entre otros, según lo establecido en cada caso. Las pólizas establecerán al PROPIETARIO como asegurado adicional a fin que se destine, en su caso, el producto de la indemnización del seguro a la restitución, reposición o reparación de bienes dañados.
- 12.1.3. Las pólizas tendrán como asegurado al SUPERFICIARIO quien deberá destinar los montos, producto de la indemnización por cualquier siniestro necesariamente a la reparación de los daños causados por tal siniestro.
- 12.1.4. Sólo en el caso en que sea materialmente imposible la restitución, reposición o reparación de los bienes dañados, la indemnización será entregada a



PROPIETARIO en su calidad de asegurado adicional, no estando obligado a reembolsar suma alguna al SUPERFICIARIO.

12.1.5. Las propuestas de pólizas deberán ser presentadas al PROPIETARIO para su aprobación. Las propuestas de pólizas serán presentadas a la Fecha de Cierre. El PROPIETARIO cuenta con un plazo de diez (10) Días Calendario para su aprobación. Dicho plazo es igualmente aplicable a los casos en que el SUPERFICIARIO deba presentar las renovaciones en caso exista alguna modificación, de acuerdo a lo establecido en la Cláusula 12.7.

12.1.6. De efectuarse alguna observación, el SUPERFICIARIO contará con diez (10) Días Calendario para subsanar dicha observación.

12.1.7. De no efectuarse observación alguna por el PROPIETARIO, se entenderán aprobadas las propuestas de pólizas.

## 12.2. Condiciones generales

12.2.1. La contratación de los seguros no reduce o altera en modo alguno las demás obligaciones que asume el SUPERFICIARIO de acuerdo con el Contrato. Las pólizas exigidas deberán incluir coberturas especiales como riesgo de diseño, riesgos de ingeniería y eventos catastróficos como terremotos, inundaciones, lluvias, incendios, explosiones, terrorismo, vandalismo, conmoción civil, robo, hurto y apropiación ilícita, según corresponda a cada clase de póliza.

12.2.2. El monto de cobertura deberá incluir el lucro cesante que cubra todos aquellos ingresos que el SUPERFICIARIO dejó de percibir y que están destinados al pago de la retribución a el PROPIETARIO, remuneraciones de los, remuneraciones de los trabajadores, cancelación de créditos y todos aquellos gastos ineludibles de ésta, mientras esté paralizada la explotación del Proyecto.

12.2.3. En caso de quiebra del SUPERFICIARIO, el PROPIETARIO tendrá la facultad de sustituir al SUPERFICIARIO asumiendo los derechos y obligaciones establecidas en las pólizas en las que decidiera la sustitución.

12.2.4. Los trabajos de reconstrucción y/o reposición de los Bienes de la Superficie, deben comenzar inmediatamente después del siniestro, cursando el SUPERFICIARIO las respectivas comunicaciones al PROPIETARIO.

12.2.5. El SUPERFICIARIO queda obligado frente a el PROPIETARIO a cumplir con los términos y condiciones de todas las pólizas de seguro contratadas de acuerdo con lo establecido en el Contrato. En caso de siniestro, el SUPERFICIARIO deberá reportarlo sin dilación alguna a la compañía aseguradora y al mismo tiempo notificar del mismo al PROPIETARIO. Si la cobertura del seguro se cancela por falta de notificación oportuna de un siniestro, la responsabilidad en que se incurra será por cuenta del SUPERFICIARIO y libera de toda responsabilidad al PROPIETARIO, respecto al equivalente del monto que hubiera debido indemnizar a la parte asegurada en caso se hubiera notificado oportunamente del siniestro. Los montos correspondientes a los deducibles serán de cargo del SUPERFICIARIO.



- 12.2.6. La contratación de las pólizas de seguro debe ser comunicada por el SUPERFICIARIO al PROPIETARIO dentro de los plazos establecidos para cada clase de póliza. Sin perjuicio de lo anterior, dentro de los primeros sesenta (60) días calendario de cada año de la Superficie y durante la vigencia de ésta, el SUPERFICIARIO presentará al PROPIETARIO, una lista de las pólizas de seguro a ser tomadas y/o mantenidas por el SUPERFICIARIO durante el año en cuestión, indicando al menos la cobertura, la compañía aseguradora, las reclamaciones hechas durante el año anterior y su situación actual.
- 12.2.7. Sin perjuicio de lo indicado precedentemente, durante el transcurso del Contrato y cada vez que el PROPIETARIO lo requiera, el SUPERFICIARIO deberá presentar prueba fehaciente de que todas las pólizas de seguro siguen vigentes y al día en sus pagos.
- 12.2.8. El PROPIETARIO, en todo momento, podrá solicitar al SUPERFICIARIO la entrega del original de las pólizas de seguros que tenga contratadas, o copias legalizadas de las mismas, así como recibos o justificantes de encontrarse al corriente en el pago de las primas correspondientes.
- 12.2.9. Con independencia de lo estipulado en la presente Cláusula y las obligaciones establecidas, el SUPERFICIARIO deberá pagar la totalidad de las sumas adeudadas a cualquier persona de acuerdo con las Leyes Aplicables. Esto implica que, en caso de siniestro por causa de dolo o culpa de su parte, y que no fuere cubierto por las mencionadas pólizas de seguro, el SUPERFICIARIO será el único responsable por cualquier posible daño que fuere causado.
- 12.2.10. El SUPERFICIARIO deberá contratar y mantener vigentes, por lo menos, las pólizas descritas en la presente cláusula.

### **12.3.1. De responsabilidad civil**

El SUPERFICIARIO deberá contratar y mantener vigente por su cuenta y costo, una cobertura de responsabilidad civil con las cláusulas que se indican a continuación, por todo el periodo de vigencia del Contrato que cubrirá cualquier daño, pérdida, lesión, directa o indirecta y como consecuencia de las Obras y su explotación, materia del Contrato, que pudiere sobrevenir a bienes o a terceros.

- RC extra-contractual general
- RC contractual
- RC Patronal
- RC Cruzada entre el SUPERFICIARIO, Contratistas, Sub Contratistas y Usuarios.

La suma asegurada para la cobertura de responsabilidad civil para daños personales, materiales y ambientales, tanto durante el periodo de construcción como durante la explotación, será de como mínimo el monto equivalente al cinco por ciento (5%) del valor de la inversión proyectada. Sin embargo, el SUPERFICIARIO asume plenamente la responsabilidad por el saldo cubierto en el caso que cualquier siniestro que le sea imputable supere dicha suma. El hecho de no asumir esta responsabilidad en forma diligente y oportuna podrá ser considerado causal de resolución del Contrato.



de la póliza definitiva contratada deberá ser presentada por el SUPERFICIARIO al PROPIETARIO treinta (30) Días Calendario antes del inicio de la construcción.

### **12.3.2. Seguro de Accidentes para los Usuarios**

El SUPERFICIARIO está obligado a contratar para los usuarios, unas pólizas de seguro de accidentes ocurridos mientras estén haciendo uso de los servicios correspondientes a la explotación del Proyecto, la cual permanecerá vigente desde el inicio de la explotación y durante todo el plazo del Contrato.

Estas pólizas y las pólizas de responsabilidad civil son absolutamente independientes de las pólizas contra todo riesgo que cubren los bienes, que se detallan en la presente Clausula.

Asimismo, dicha póliza será de aplicación sin perjuicio del derecho a otras indemnizaciones que pudieran ser determinadas de acuerdo a las Leyes Aplicables.

La copia de la póliza definitiva contratada deberá ser presentada al PROPIETARIO treinta (30) días calendario antes del inicio de la explotación.

### **12.3.3. Seguro sobre Bienes en Construcción**

El SUPERFICIARIO está obligado a contratar, durante el periodo de la construcción de los bienes un seguro contra todo riesgo de construcción (Pólizas C.A.R.: Construction All Risk), que contemple la cobertura Básica A y otras conforme a las coberturas utilizadas usualmente en el mercado de seguros para este tipo de actividades.

Adicionalmente a la cobertura Básica A, la póliza C.A.R. deberá contar con otras coberturas tales como: riesgo de diseño, riesgos de ingeniería, robo y cualquier otra cobertura contemplada bajo una póliza C.A.R. hasta una suma asegurada que sea por demás suficiente para hacer frente a cualquier siniestro que pudiese ocurrir durante la Construcción.

Las pólizas contratadas también tendrán como beneficiario al PROPIETARIO, la cual estará obligada a destinar de inmediato los fondos obtenidos en la reconstrucción de la infraestructura en el menor plazo posible.

El presente seguro deberá incluir una Cláusula en la que se establezca que los fondos producto de la indemnización por cualquier siniestro deberán ser destinados necesariamente a los daños ocasionados por el siniestro.

### **12.3.4. Seguro sobre los Bienes del PROPIETARIO**

El SUPERFICIARIO deberá contratar pólizas de seguro contra todo riesgo para todos los Bienes a partir de la Toma de Posesión establecida en la Cláusula 5.4.

La modalidad en que se contratarán las pólizas será contra todo riesgo. La contratación de las respectivas pólizas deberá adecuarse a la naturaleza de cada activo integrante de los Bienes. Las coberturas serán cuando menos las siguientes: daños parciales o totales provocados por la naturaleza, incendio, explosión, guerra, terrorismo, vandalismo, conmoción civil, robo, hurto y apropiación ilícita. Dichos seguros incluirán cobertura por: (a) el costo de reparación y/o sustitución de los Bienes del Derecho de Superficie; y (b) el



lucro cesante que cubra todos aquellos ingresos que el SUPERFICIARIO dejó de percibir durante las demoras o la interrupción del Servicio, de conformidad con lo establecido en este Contrato y las Leyes Aplicables.

La póliza contratada tendrá como beneficiarios al SUPERFICIARIO y al PROPIETARIO, los que estarán obligados a destinar de inmediato los fondos obtenidos en la reconstrucción y/o reposición de los Bienes del Derecho de Superficie, en el menor plazo posible. El presente seguro deberá incluir una cláusula en la que se establezca que los fondos producto de la indemnización por cualquier siniestro deberán ser destinados necesariamente a la reparación de los daños causados por el siniestro.

El PROPIETARIO suspenderá la obligación del SUPERFICIARIO de contratar y mantener vigente la póliza que cubra daños a los Bienes del Derecho de Superficie únicamente respecto de actos de terrorismo y/o guerra exterior, si este tipo de seguro dejase de ser ofrecido en el mercado nacional e internacional. La suspensión de esta obligación operará desde el momento en que entre en vigencia el tratamiento alternativo que deberán acordar el SUPERFICIARIO y el PROPIETARIO por escrito para regular el supuesto en que los Bienes del Derecho de Superficie sufran daños por actos de terrorismo o guerra exterior. Si durante la suspensión a que se refiere este párrafo, el mercado nacional o internacional ofreciera nuevamente pólizas para cubrir daños causados por actos de terrorismo y/o guerra exterior, según corresponda, la obligación del SUPERFICIARIO de contratar y mantener vigente la póliza que cubra este tipo de daños recobrará vigencia y el SUPERFICIARIO deberá contratar dicha póliza dentro de los diez (10) Días de requerido por escrito por el PROPIETARIO. Esta obligación retomará vigencia en el momento en que el SUPERFICIARIO contrate la póliza para cubrir daños a los Bienes del Derecho de Superficie por actos de terrorismo o guerra exterior; o, una vez transcurrido el plazo de diez (10) Días referido, lo que ocurra primero. Simultáneamente con la entrada en vigencia de esta obligación quedará sin efecto el tratamiento alternativo que hubiesen acordado las Partes, existiendo nuevamente la posibilidad de suspenderla en los mismos términos a que se refiere este párrafo, si ocurriera nuevamente el supuesto acá previsto.

#### **12.3.5. Seguros Personales para Trabajadores**

El SUPERFICIARIO deberá cumplir con contratar todas las pólizas que exigen las Disposiciones y Leyes Aplicables para los trabajadores en el Perú.

Asimismo, el SUPERFICIARIO deberá verificar que las empresas de servicios especiales, agentes contratistas o subcontratistas con la que el SUPERFICIARIO vaya a emplear o contratar, también cumplan con las normas señaladas en el párrafo anterior, o, en su defecto, deberá contratar directamente dicho seguro por cuentas de ellas.

Los montos asegurados y los amparos contemplados deberán corresponder a las exigencias contenidas en las leyes aplicables.

#### **12.3.6. Otras pólizas**

Sin perjuicio de las pólizas obligatorias indicadas en las Cláusulas anteriores, el SUPERFICIARIO podrá, de acuerdo a su propia visión estratégica de manejo y distribución de riesgos, tomar cualquier otra póliza de seguro debiendo comunicar al PROPIETARIO una vez contratadas las mismas.



#### **12.4. Eventos no cubiertos**

El SUPERFICIARIO no será responsable por las pérdidas, daños y responsabilidades no cubiertas por las mencionadas pólizas de seguros, salvo cuando se trate de daños causados por el SUPERFICIARIO por negligencia, dolo o culpa inexcusable, debiendo asumir el PROPIETARIO, todos los costos que se deriven de los eventos no cubiertos.

#### **12.5. Comunicación**

Las pólizas emitidas de conformidad con el Contrato deberán contener una estipulación que obligue a la compañía aseguradora respectiva a notificar por escrito al PROPIETARIO sobre cualquier omisión de pago de primas en que incurriese el SUPERFICIARIO y sobre cualquier circunstancia que afecte la vigencia, validez o efectividad de la póliza, con una anticipación no menor a veinte (20) Días a la fecha en que el incumplimiento del SUPERFICIARIO pueda determinar la resolución o pérdida de vigencia total o parcial de cualquiera de las pólizas.

La póliza respectiva deberá establecer, asimismo, que la resolución o pérdida de vigencia de la póliza sólo se producirá si la compañía aseguradora ha cumplido previamente con la obligación a que se refiere el párrafo precedente.

- 12.6. En caso que el PROPIETARIO recibiera o percibiera algún monto por concepto de indemnización por daños o perjuicios producidos a los Bienes del Derecho de Superficie, como consecuencia de los términos pactados en las pólizas a que se refieren las Cláusulas 12.3.1 a 12.3.6, deberá entregar dicho monto al SUPERFICIARIO dentro de un plazo que no podrá exceder de quince (15) Días de recibidos o percibidos. El SUPERFICIARIO estará obligado a destinar estos montos recibidos, única y exclusivamente para reemplazar y/o reparar los Bienes afectados por el siniestro respectivo. Sin perjuicio de lo establecido en esta Cláusula, en el caso en que, a criterio del PROPIETARIO sea materialmente imposible la restitución, reposición o reparación de los bienes dañados, éste procederá según lo establecido en la Cláusula....

#### **12.7. Vigencia de las pólizas**

El SUPERFICIARIO se compromete a presentar al PROPIETARIO, con copia al Supervisor, anualmente, antes del 30 de enero de cada Año, y durante todo el Plazo del Contrato, una relación de las pólizas de seguro a ser tomadas y/o mantenidas por el SUPERFICIARIO durante cada Año, indicando al menos la cobertura, la compañía aseguradora y las reclamaciones hechas durante el año anterior, y un certificado emitido por el representante autorizado de la compañía aseguradora indicando que el SUPERFICIARIO ha cumplido durante el año anterior con los términos de la presente Cláusula.

Las pólizas de seguros deberán ser renovadas oportunamente con una anticipación no menor de treinta (30) Días Calendario de su vencimiento.

Sin perjuicio de lo indicado precedentemente y, durante la vigencia del Contrato, el SUPERFICIARIO deberá presentar ante el PROPIETARIO prueba fehaciente que todas las pólizas de seguro siguen vigentes y de acuerdo a las aprobaciones del PROPIETARIO, cada vez que éste lo requiera.

#### **12.8. Derecho del PROPIETARIO a asegurar**



De verificarse el incumplimiento de la obligación del SUPERFICIARIO de mantener vigentes las pólizas señaladas en las Cláusulas... a..., el PROPIETARIO tendrá derecho, procediendo en forma razonable, a adquirir estos seguros, por sí mismo. En tal caso, todos los montos pagados por el PROPIETARIO por este concepto más intereses, desde su pago por el PROPIETARIO hasta su reembolso al mismo, a una tasa de interés anual (sobre la base de un año de 360 días y de días actualmente transcurridos) igual a la tasa de interés más alta que durante dicho período rija en el sistema financiero peruano para operaciones activas en Dólares, le deberán ser reembolsados por el SUPERFICIARIO, dentro de los diez (10) Días Calendario siguientes a la fecha en que el PROPIETARIO haya comunicado formalmente el ejercicio de la facultad comprendida en esta Cláusula.

En caso de incumplimiento de la obligación de reembolso, el PROPIETARIO procederá a ejecutar en forma inmediata la Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato, hasta por el monto adeudado, sin perjuicio de las eventuales acciones a que diera lugar el referido incumplimiento, así como de restituir la correspondiente garantía conforme a lo establecido en el presente Contrato.

### **12.9. Responsabilidad del SUPERFICIARIO**

La contratación de pólizas de seguros por parte del SUPERFICIARIO no disminuye la responsabilidad de éste, la misma que le es atribuible por causas originadas con posterioridad a la Toma de Posesión, por tanto el SUPERFICIARIO continúa sujeto al cumplimiento de las obligaciones establecidas en este Contrato y se obliga a mantener indemne al PROPIETARIO y al Supervisor ante cualquier demanda, demora o reclamo vinculado con su operación, subrogándose asimismo en lugar del PROPIETARIO y/o el Supervisor, si existe pretensión de terceros por esta causa, en cualquier vía.

En caso de siniestro por causa de dolo o culpa del SUPERFICIARIO y que no fuere cubierto por las pólizas de seguro establecidas en la Cláusula 11.2, el SUPERFICIARIO será el único responsable por cualquier daño que fuere causado, debiendo pagar la totalidad de las sumas adeudadas a cualquier persona de acuerdo con las Leyes Aplicables.

El SUPERFICIARIO asumirá los costos de todos y cada uno de los deducibles y/o coaseguros que haya contratado en las pólizas de seguros requeridas.

El SUPERFICIARIO contratará todas las pólizas de seguro que se requieran en virtud del presente Contrato con compañías de seguros y reaseguros que tengan la calificación B+ o una superior, según información de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP y/o clasificadora de riesgos que operen en el Perú y/o en el extranjero. Los certificados de seguros para cada una de las pólizas antes indicadas deberán contener una declaración en la que el PROPIETARIO aparezca como asegurado adicional.

En caso de siniestro, el SUPERFICIARIO deberá reportarlo sin dilación alguna a la compañía aseguradora y al mismo tiempo notificar del mismo al PROPIETARIO. Si la aseguradora no cubriera el siniestro por falta de notificación oportuna del SUPERFICIARIO, la responsabilidad en que se incurra será por cuenta de éste, liberándose de toda responsabilidad al PROPIETARIO.

En ningún caso el SUPERFICIARIO será responsable de los actos o hechos cometidos u ocurridos por causa imputable al PROPIETARIO.



### 13. AMBIENTE Y PATRIMONIO CULTURAL

#### 13.1. Protección del ambiente

Durante la etapa construcción y explotación, el SUPERFICIARIO se encuentra obligado a cumplir con todas las Leyes Aplicables en materia ambiental, y acatar lo dispuesto por el Contrato y por cualquier autoridad que tenga competencia en materia de protección y conservación del ambiente.

#### 13.2. Compromisos del SUPERFICIARIO respecto a la protección del medio ambiente:

- (iii) Asegurar que el almacenamiento, tratamiento y disposición final de todas las sustancias generadas durante la operación y/o mantenimiento del Proyecto, sean efectuadas de forma tal que se minimice cualquier contaminación que se pudiera ocasionar al medio ambiente o cualquier daño para el hombre o cualquier otro organismo, a causa de dichas sustancias.
- (iv) Implementar en su totalidad, bajo su entera responsabilidad y costo, el plan de manejo ambiental correspondiente al Estudio de Impacto Ambiental aprobado, así como cualquier condición o medida establecida en el mismo.
- (v) Es responsable por cualquier obligación, pérdida, daño o gasto emergente, que tenga relación directa o indirecta con cualquier tipo de contaminación o afectación ambiental que le sea imputable en tanto se derive de su actuación u omisión durante el plazo del Contrato, salvo que haya cumplido a cabalidad con la implementación del Plan de Manejo Ambiental correspondiente al Estudio de Impacto Ambiental que deberá desarrollar.

Sin perjuicio de lo anterior, el SUPERFICIARIO asumirá la responsabilidad exclusiva frente a terceros por los impactos ambientales negativos no identificados en el EIA, que le sean imputables, con excepción de aquellos que pudieran haberse generado con anterioridad a la fecha de suscripción del Acta de Toma de Posesión de los Bienes, aún cuando los efectos o impactos ambientales negativos se produzcan después de dicha fecha.

- (vi) El SUPERFICIARIO será responsable de la mitigación de los problemas ambientales que se generen por la ejecución de la Obra, o en zonas fuera del área de la Superficie en la medida que se demuestre que la causa del daño se hubiere originado como consecuencia de las actividades realizadas por el SUPERFICIARIO en dichos bienes. Para tales efectos, el SUPERFICIARIO contratará a los operadores que se requiera a fin de mitigar los problemas ambientales antes indicados.
- (vii) El SUPERFICIARIO en ningún caso será responsable por daños ambientales preexistentes, incluidos pasivos ambientales, o generados antes del inicio de la etapa de construcción de la obra, aún cuando los efectos dañinos y/o los reclamos correspondientes se produzcan después de dicha fecha.
- (viii) El SUPERFICIARIO se compromete a coordinar los aspectos paisajísticos y ornamentales de la propuesta final con el PROPIETARIO.



- (ix) Seguir todas las recomendaciones y exigencias que las autoridades competentes le comuniquen en materia de protección y conservación del medio ambiente, tanto durante la etapa de construcción como durante la etapa de explotación del Proyecto.

### **13.3. Protección del Patrimonio Cultural**

En lo que respecta a la protección del Patrimonio Cultural de la Nación, sin perjuicio de las demás obligaciones establecidas en el Contrato, el SUPERFICIARIO deberá ejecutar las actividades correspondientes a la construcción, explotación y mantenimiento, así como cumplir con todas las obligaciones señaladas en el Contrato, observando lo dispuesto en las Leyes Aplicables a la protección del Patrimonio Cultural y arqueológico de la República del Perú.

En tal sentido, el SUPERFICIARIO deberá cumplir con las siguientes disposiciones:

- (i) Toda obra de edificación nueva, ampliación, demolición, restauración, refacción u otra que involucre a un bien inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación, requiere para su ejecución de la autorización previa del Ministerio de Cultura, a través de la emisión del Certificado de Inexistencia de Restos Arqueológicos (CIRA) que deberá ser obtenido por el SUPERFICIARIO a su costo.
- (ii) Si durante la construcción se encontrase algún resto arqueológico o histórico, el SUPERFICIARIO es responsable de suspender toda actividad en el área de hallazgo y notificar inmediatamente al Ministerio de Cultura.
- (iii) En ningún caso, el SUPERFICIARIO podrá adquirir título o derecho alguno sobre el material o resto arqueológico o histórico hallado.
- (iv) Los restos arqueológicos identificados en las áreas colindantes de las actividades, el SUPERFICIARIO deberá establecer barreras de protección en tanto no lo asuma el Ministerio de Cultura.

El cumplimiento de las obligaciones descritas en esta cláusula podrá ser invocado por el SUPERFICIARIO como causal de suspensión del plazo para concluir con la ejecución de la Obra, siempre y cuando las circunstancias descritas arriba sean debidamente acreditadas por el SUPERFICIARIO.

## **14. RELACIONES CON SOCIOS, TERCEROS Y PERSONAL**

### **Cesión o transferencia del Contrato**

- 14.1. El SUPERFICIARIO no podrá transferir sus derechos derivados del Contrato de Derecho de Superficie ni ceder su posición contractual, sin la previa autorización del PROPIETARIO. Para dicho fin, el PROPIETARIO deberá tener en consideración la opinión técnica que previamente y por escrito, haya emitido el Supervisor.
- 14.2. Para efecto de la autorización, el SUPERFICIARIO deberá comunicar su intención de transferir sus derechos o ceder su posición contractual, acompañando lo siguiente:



- a) Contrato preparatorio o carta de intención de transferencia o cesión, debidamente suscrita por el cedente, de acuerdo al procedimiento y con las mayorías societarias exigidas por el Estatuto Social;
  - b) Contrato preparatorio o carta de intención de transferencia o cesión, debidamente suscrita por el cesionario, de acuerdo al procedimiento y con las mayorías societarias exigidas por el Estatuto Social.
  - c) Documentación que acredite la capacidad legal del cesionario.
  - d) Documentación que acredite la capacidad financiera y técnica del cesionario, teniendo en cuenta las previsiones de las Bases y el Contrato de Derecho de Superficie.
  - e) Acuerdo por el cual el cesionario conviene en asumir cualquier daño y pagar cualquier suma debida y pagadera por el SUPERFICIARIO.
  - f) Declaración por la cual el cesionario manifiesta que cuenta con un Socio Estratégico que cumpla con las mismas características establecidas en las Bases del Concurso.
- 14.3. El PROPIETARIO deberá pronunciarse sobre la operación en un plazo máximo de sesenta (60) Días contados desde la presentación de la solicitud con toda la documentación exigida en la Cláusula 12.2. El asentimiento del PROPIETARIO no libera de la responsabilidad a la empresa que transfiere su derecho al Derecho de Superficie o cede su posición contractual desde la fecha de aprobación de la cesión. La ausencia de pronunciamiento implicará el rechazo de la operación.
- 14.4. El Socio Estratégico no podrá transferir sus acciones de la sociedad concesionaria por un plazo de tres (3) años contados a partir de la Fecha de Cierre. Vencido dicho plazo, el Socio Estratégico podrá ceder sus acciones o participaciones, previa autorización del PROPIETARIO.
- 14.5. Cualquier otro accionista del SUPERFICIARIO, distinto al Socio Estratégico, podrá transferir su participación accionaria en cualquier momento, bastando únicamente acreditar ante el Supervisor que sus condiciones patrimoniales son iguales o mejores al del accionista cedente.

#### **Régimen de Contratos**

- 14.6. En todos los contratos que el SUPERFICIARIO celebre con sus socios, terceros, inquilinos y personal deberá incluir cláusulas que contemplen lo siguiente:
- i) La obligación de contar con el asentimiento anticipado del PROPIETARIO, de la cesión de su posición contractual o transferencia del Derecho de Superficie en favor de un tercero debidamente calificado. Esta opción no será aplicable en los contratos referidos a la prestación de servicios públicos prestados a favor del SUPERFICIARIO u otros contratos que celebre el SUPERFICIARIO por adhesión.
  - ii) Incluir una cláusula que permita al PROPIETARIO la resolución de los respectivos contratos por la resolución del Contrato.
  - iii) Limitar su plazo de vigencia a fin que en ningún caso exceda el Plazo del Contrato.
  - iv) La renuncia a interponer acciones de responsabilidad civil contra el PROPIETARIO y sus funcionarios.
- 14.7. El SUPERFICIARIO pondrá a disposición del PROPIETARIO, copia de los contratos referidos en la Cláusula 14.6, dentro de los quince (15) Días contados a partir de su suscripción.



- 14.8. En ningún caso el SUPERFICIARIO se exime de responsabilidad alguna frente al PROPIETARIO, por actos derivados de la ejecución de los contratos suscritos con terceros, que pudiere tener incidencia alguna sobre el Derecho de Superficie.

#### **Relaciones con el Socio Estratégico**

- 14.9. La Participación Mínima que deberá poseer y mantener el Socio Estratégico dentro del accionariado del SUPERFICIARIO nunca podrá ser menor al veinticinco por ciento (25%). Durante el Plazo del Contrato y las prórrogas, si fuera el caso, el Socio Estratégico deberá mantener, a su vez, los requisitos de precalificación que le permitieron calificar como Socio Estratégico, de acuerdo a lo establecido en las Bases.

- 14.10. El Socio Estratégico, en la Fecha de Cierre, se compromete a cumplir lo siguiente:

- a) A permanecer como Socio Estratégico dentro del Derecho de Superficie, con las condiciones establecidas en la Cláusula..., por un plazo mínimo de tres (3) años contados a partir de la Fecha de Cierre.
- b) No impedir con sus actos u omisiones que el SUPERFICIARIO desarrolle normalmente sus actividades y en especial aquellas que impliquen la ejecución del Contrato.
- c) Asumir las obligaciones, responsabilidad y garantías que le corresponda conforme a este Contrato y demás convenios vinculados.
- d) Oponerse, a cualquier moción que presente un accionista o socio del SUPERFICIARIO que proponga un aumento del capital social respecto del cual el Socio Estratégico no esté en capacidad de ejercer su derecho de suscripción preferente que le permita, cuando menos, seguir manteniendo la Participación Mínima en el SUPERFICIARIO.

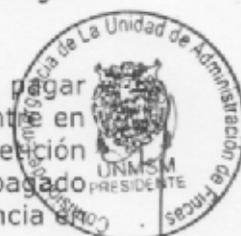
#### **Relaciones de Personal**

- 14.11. Los contratos de trabajo de personal nacional o personal extranjero del SUPERFICIARIO, la ejecución de dichos contratos y la resolución de los mismos, se sujetan a las normas que regulan las relaciones laborales de los trabajadores de la actividad privada. Asimismo, serán de aplicación los regímenes especiales de trabajo en los supuestos que se presenten.

- 14.12. El SUPERFICIARIO deberá cumplir estrictamente con la normativa laboral referida a las obligaciones formales del empleador (libros de planillas, boletas de pago y otras), el pago y retención de las cotizaciones previsionales, así como las obligaciones contractuales y legales referidas a la seguridad e higiene ocupacional. El incumplimiento de las obligaciones de carácter laboral por parte del SUPERFICIARIO, originará la aplicación de penalidades conforme a lo establecido en el ANEXO Nº 5.

- 14.13. En caso se produzca la Resolución del Contrato, el SUPERFICIARIO es responsable exclusivo del pago de todos los beneficios laborales, tales como remuneraciones, condiciones de trabajo y demás beneficios convencionales o unilaterales, adeudados a sus trabajadores hasta la fecha en que se produjo la Resolución del Contrato. El PROPIETARIO no será responsable, en ningún caso, de dichos adeudos.

En el supuesto que judicialmente se ordenara al PROPIETARIO a pagar alguna acreencia laboral, que se hubiese generado mientras se encuentre en vigencia del Contrato, el PROPIETARIO mantendrá su derecho de repetición contra el SUPERFICIARIO, a fin de recuperar los montos que hubiere pagado en cumplimiento del mandato judicial. La falta de pago de dicha acreencia



el término de quince (15) Días Calendario originará la ejecución de la Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato.

## **15. RESOLUCION DEL CONTRATO**

### **Causales de Resolución**

- 15.1. El Contrato sólo podrá declararse resuelto por la verificación de alguna de las siguientes causales:
- a) Vencimiento del Plazo del Contrato.
  - b) Mutuo acuerdo.
  - c) Resolución del Contrato por incumplimiento del SUPERFICIARIO.
  - d) Resolución del Contrato por incumplimiento del PROPIETARIO.
  - e) Decisión unilateral del PROPIETARIO.
  - f) Fuerza Mayor.

### **Resolución por Vencimiento del Plazo**

- 15.2. El Contrato terminará al vencimiento del plazo establecido en la Cláusula 4.1 o de cualquier prórroga o ampliación de plazo. La Resolución del Contrato por haberse vencido el plazo pactado no contemplará contraprestación alguna por obras u instalaciones dentro del área de Derecho de Superficie y por los Bienes Reversibles. Tampoco se pagará monto indemnizatorio alguno por eventuales daños que la Resolución del Contrato pueda generar a cualquiera de las Partes.

### **Resolución por Mutuo Acuerdo**

- 15.3. El Contrato terminará en cualquier momento, por acuerdo escrito entre el SUPERFICIARIO y el PROPIETARIO, previa opinión del Supervisor.

Si la Resolución del Contrato se produce por mutuo acuerdo entre las Partes, éste deberá obligatoriamente contener las reglas y el mecanismo de liquidación del Contrato, así como la entrega de los Bienes Reversibles. El acuerdo deberá considerar el tiempo transcurrido desde la celebración del Contrato, los montos de avance de Inversiones pendientes de ser reconocidos, de ser el caso, el valor de los Bienes del Derecho de Superficie y las circunstancias existentes a la fecha en que las Partes toman esa decisión, como criterios para determinar el mecanismo de liquidación. No se considerará monto indemnizatorio alguno por los daños que irroge la Resolución del Contrato a las Partes.

### **Resolución del Contrato por incumplimiento del SUPERFICIARIO**

- 15.4. El PROPIETARIO resolverá el Contrato en caso que el SUPERFICIARIO incurra en Incumplimiento Grave de sus obligaciones contractuales.

Sin perjuicio de las penalidades y sanciones que procedan, se considerará como incumplimiento grave del SUPERFICIARIO que genera la resolución automática del Contrato, aquellas señaladas expresamente en el Contrato como tales, dentro de las cuales se encuentran las siguientes:

- a) El uso y destino de los Bienes del Derecho de Superficie, en forma distinta a lo previsto en el Contrato por parte del SUPERFICIARIO, sin autorización previa y por escrito del PROPIETARIO.



- b) La grave alteración del ambiente y los recursos naturales, por causas imputables al SUPERFICIARIO, producto del incumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente Contrato, así como de las Disposiciones y Leyes Aplicables.
  - c) La transferencia de los derechos del SUPERFICIARIO o la cesión de su posición contractual en el presente Contrato, sin autorización previa y por escrito del PROPIETARIO.
  - d) El incumplimiento del SUPERFICIARIO de presentar o de restituir el monto de la Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato, o en su caso, por la falta de renovación de la misma; según lo establecido en el presente Contrato.
  - e) En caso el SUPERFICIARIO no contrate, no mantenga vigentes o no renueve las pólizas de seguros señaladas en la Cláusula 12.
  - f) La expedición de una orden administrativa o judicial firme, impuesta por causas imputables al SUPERFICIARIO, que le impidan la ejecución del proyecto.
  - g) El inicio, a instancia del SUPERFICIARIO o del Socio Estratégico, de un proceso societario, administrativo o judicial para su disolución o liquidación.
  - h) La declaración de disolución, liquidación o quiebra del SUPERFICIARIO, de acuerdo a lo establecido en las normas legales sobre la materia. En estos casos, la resolución del Contrato se producirá cuando el PROPIETARIO tome conocimiento y curse una notificación en tal sentido, previa opinión del Supervisor.
  - i) No culminar la Etapa de Ejecución de Inversiones en los plazos establecidos en el presente Contrato, por causas atribuibles al SUPERFICIARIO.
  - j) La aplicación de penalidades contractuales establecidas en el ANEXO Nº 5, cuyo monto acumulado supere el 25% del valor de la Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato, en cualquier periodo del Contrato.
  - k) Incumplimiento de las reglas para la participación del Socio Estratégico, establecidas en el presente Contrato.
  - l) El incumplimiento en el pago de la Retribución al PROPIETARIO, en tres (3) mensualidades consecutivas o en cinco (5) no consecutivas.
- 15.5. En caso de incumplimiento grave e injustificado del SUPERFICIARIO no previsto en la Cláusula 15.4, el Supervisor otorgará al SUPERFICIARIO un plazo de treinta (30) Días Calendario, el que será contado desde la fecha de recepción del requerimiento, para subsanar dicha situación de incumplimiento.

En caso el SUPERFICIARIO no subsane el incumplimiento dentro del plazo otorgado, el PROPIETARIO ejecutará la Garantía de Fiel Cumplimiento por un monto máximo de....

- 15.6. Cualquiera sea la causal de resolución, el Supervisor deberá notificar fehacientemente tal circunstancia al SUPERFICIARIO y al PROPIETARIO.
- 15.7. En caso de resolución del Contrato por incumplimiento del SUPERFICIARIO, éste sólo tendrá derecho a recibir las sumas que se determinen conforme al procedimiento que se detalla en la Cláusula 15.18 y siguientes.



15.8. Sin perjuicio de lo indicado anteriormente, en caso el PROPIETARIO decida resolver el Contrato por Incumplimiento Grave del SUPERFICIARIO, se procederá conforme a lo siguiente:

- (i) Se ejecutará la Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato. En consecuencia el PROPIETARIO está expresamente autorizado a cobrar el monto de la mencionada Garantía; y,
- (ii) El PROPIETARIO tendrá el derecho de nombrar, de conformidad con la Cláusula..., a una persona jurídica o natural como interventor de los Bienes del Derecho de Superficie, quien actuará como tal hasta la selección de un nuevo SUPERFICIARIO mediante concurso, el cual se llevará a cabo siguiendo el mismo procedimiento que condujo a la selección del SUPERFICIARIO.

#### **Resolución del Contrato por incumplimiento del PROPIETARIO**

15.9. El SUPERFICIARIO podrá resolver el Contrato en caso que el PROPIETARIO incurra en incumplimiento de sus obligaciones contractuales, en los siguientes casos:

- a) Incumplimiento del PROPIETARIO en la entrega de los Bienes comprendidos en el área del Derecho de Superficie o de los Bienes del PROPIETARIO, en la fecha de la Toma de Posesión, según lo señalado en la Cláusula 5.4.
- b) Incumplimiento en la imposición oportuna de servidumbres necesarias para iniciar la Explotación del Derecho de Superficie.

15.10. Para todos los casos, la resolución del Contrato por incumplimiento del PROPIETARIO originará que el PROPIETARIO pague al SUPERFICIARIO un monto equivalente al cien por ciento (100%) de la Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato.

Sin perjuicio de lo anterior, la resolución del Contrato por incumplimiento del PROPIETARIO, dará lugar a que el SUPERFICIARIO tenga derecho a recibir las sumas que se determinen conforme al procedimiento que se detalla en la Cláusula 15.18 y siguientes.

#### **Resolución del Contrato por decisión unilateral del PROPIETARIO**

15.11. El PROPIETARIO tiene la facultad de poner término al Contrato, de manera unilateral, por razones de interés público debidamente fundadas, las cuales deberán ser individualizadas, justificadas y desarrolladas en una comunicación de carácter oficial que realice el PROPIETARIO al SUPERFICIARIO con una antelación no menor a seis (06) meses del plazo previsto para la terminación del mismo.

La referida comunicación deberá además estar suscrita por el organismo del Estado de la República del Perú, competente para atender tal problema de interés público.

15.12. La resolución del Contrato por decisión unilateral del PROPIETARIO originará que el PROPIETARIO pague al SUPERFICIARIO un monto equivalente al cincuenta por ciento (50%) de la Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato.

Sin perjuicio de lo anterior, la resolución del Contrato por decisión unilateral del PROPIETARIO, dará lugar a que el SUPERFICIARIO tenga derecho a



recibir las sumas que se determinen conforme al procedimiento que se detalla en la Cláusula 15.18 y siguientes.

### **Resolución por caso fortuito o fuerza mayor**

15.13. El SUPERFICIARIO tendrá la opción de resolver el Contrato por eventos de caso fortuito o fuerza mayor, siempre y cuando se verifique que se trata de alguno(s) de los eventos mencionados en la Cláusula 18.

Para el ejercicio de la facultad contemplada en esta Cláusula, el SUPERFICIARIO deberá observar el siguiente procedimiento:

- a) El SUPERFICIARIO deberá presentar un informe al PROPIETARIO y al Supervisor comunicando la ocurrencia de alguno de los eventos antes referidos, dentro de los treinta (30) Días Calendario siguientes a la ocurrencia de las mismas. Dicho informe deberá contener:
    - a.1) Una descripción fundada de la causal invocada y de los efectos económicos o jurídicos de la misma.
    - a.2) Una propuesta del procedimiento a seguir para la terminación del Contrato.
  - b) Dicha propuesta deberá ser entregada al PROPIETARIO y al Supervisor, quienes tendrán un plazo de quince (15) Días para formular sus observaciones.
  - c) En caso de existir discrepancias en relación con el procedimiento propuesto por el SUPERFICIARIO, éstas deberán someterse al mecanismo de solución de controversias establecido en la Cláusula 16.
  - d) En el caso que el SUPERFICIARIO invoque la causal de resolución del Contrato por caso fortuito o fuerza mayor, éste recibirá un monto que se determinará conforme a lo establecido en la Cláusula 15.18 y siguientes.
- 15.14. La resolución del Contrato por caso fortuito o fuerza mayor se liquidará teniendo en cuenta lo siguiente:
- a) En caso el PROPIETARIO hubiera recibido una indemnización derivada de los seguros contratados, el PROPIETARIO destinará tal indemnización a pagar las obligaciones del SUPERFICIARIO señaladas en la Cláusula 15.15. El saldo, de haberlo, le corresponde al PROPIETARIO.
  - b) En caso que los eventos de caso fortuito o fuerza mayor que hubieran causado la resolución, no estuvieran comprendidos en las coberturas de los seguros que deben ser contratados conforme a la Cláusula 12, se procederá según lo siguiente:
    - b.1) Si tal situación es debida a que el SUPERFICIARIO optó por no tomar tales seguros según lo señalado en la Cláusula 12, el PROPIETARIO pagará las obligaciones del SUPERFICIARIO con el producto de la ejecución de la Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato conforme a lo establecido en el literal (i) de la Cláusula 15.8 y asimismo, con cargo a la suma que corresponda de acuerdo a la Cláusula 15.21.
    - b.2) En los otros casos, el PROPIETARIO pagará las obligaciones, según la prelación establecida en la Cláusula 15.15 y con cargo a la suma que corresponda de acuerdo a la Cláusula 15.21; y, sólo en lo correspondiente a los Literales a) y b) de dicha cláusula, este plazo no mayor a un año de declarada la Resolución.



## **Pago de obligaciones del SUPERFICIARIO**

15.15. Según lo especificado en esta Sección, el PROPIETARIO pagará las obligaciones correspondientes a los acreedores del SUPERFICIARIO debidamente acreditados en el orden de prelación establecido en la presente Cláusula, con cargo a la suma que corresponda pagar al SUPERFICIARIO de acuerdo a la Cláusula 15.21, sin perjuicio de lo señalado en el Literal b.1) de la Cláusula 15.14.

El orden de prelación para el pago, es el siguiente:

- a) Los tributos exigibles y pendientes de pago.
- b) Las retribuciones adeudadas al PROPIETARIO en caso estas no hayan sido cubiertas por la ejecución de las garantías correspondientes.
- c) Cualquier multa u otra penalidad que no hubiere sido satisfecha por el SUPERFICIARIO o cobrado con cargo a las garantías por éste otorgadas, según este Contrato.
- d) Cualquier otro pasivo del SUPERFICIARIO a favor del PROPIETARIO que no hubiere sido cobrado con cargo a las garantías por éste otorgadas, según este Contrato.
- e) Los gastos en que incurra el PROPIETARIO, derivados de la convocatoria y ejecución del concurso que se efectúe como consecuencia de la resolución del Derecho de Superficie.

El saldo de la suma que corresponda, luego de la aplicación de lo establecido en la Cláusula 15.21, le será entregada al SUPERFICIARIO, después de haberse pagado las obligaciones mencionadas en los literales anteriores.

## **Devolución de Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato**

15.16. En el caso que la resolución del Contrato se produzca por vencimiento del Plazo, acuerdo entre las Partes, por incumplimiento del PROPIETARIO, por decisión unilateral del PROPIETARIO o en su caso, por caso fortuito o fuerza mayor, el PROPIETARIO devolverá al SUPERFICIARIO la Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato dentro de los sesenta (60) Días Calendario de declarada la resolución del Derecho de Superficie.

## **Efectos de la Resolución**

15.17. Los efectos de la Resolución del Contrato son, entre otros, los siguientes:

- a) La Resolución del Contrato produce la obligación del SUPERFICIARIO de devolver los Bienes del Derecho de Superficie al PROPIETARIO, conforme a los términos establecidos en la Cláusula 5.
- b) En todos los casos de Resolución del Contrato, se deberá realizar el Inventario Final de los Bienes del Derecho de Superficie, el cual se llevará a cabo con intervención del Supervisor y de acuerdo a lo siguiente:
  - En caso de vencimiento del Plazo del Contrato, se dará inicio al inventario, treinta (30) Días Calendario antes que se produzca el término del Contrato. Este deberá quedar concluido diez (10) Días antes de la fecha de vencimiento del Contrato.
  - En el supuesto de Resolución por mutuo acuerdo, el Inventario Final integrará el acuerdo que se suscriba para el efecto.
  - En los casos de Resolución por incumplimiento del SUPERFICIARIO se dará comienzo a la elaboración del Inventario Final de los Bienes del Derecho de Superficie, a los diez (10) Días Calendario de



haber emitido la notificación de la resolución por parte de PROPIETARIO. El inventario deberá quedar concluido a los sesenta (60) Días de iniciado.

El Inventario Final de los Bienes del Derecho de Superficie deberá contar con la aprobación del PROPIETARIO, previa opinión del Supervisor.

- c) Producida la resolución del Contrato, la actividad del SUPERFICIARIO cesa y se extingue su derecho de Explotación, derecho que es reasumido por el PROPIETARIO.

Asimismo, se extinguen todos los contratos a los que se refiere la Cláusula 14.6, salvo aquellos que expresamente el PROPIETARIO haya decidido mantener en vigencia y asumido la posición contractual del SUPERFICIARIO.

## PROCEDIMIENTO GENERAL DE LIQUIDACION

### Valor Contable Neto del Activo

- 15.18. Una vez declarada la resolución, por las causales previstas en los Literales c), d), e) y f) de la Cláusula 15.1, el Supervisor, en un plazo no mayor de treinta (30) Días, realizará el cálculo del Valor Contable Neto del Activo, el mismo que será aprobado por el PROPIETARIO y puesto en conocimiento al SUPERFICIARIO por el Supervisor, dentro de los cinco (5) Días Calendario de la aprobación correspondiente.
- 15.19. Independientemente del valor establecido para fines tributarios o para cualquier otro fin, el Valor Contable Neto del Activo es igual a la suma de:
- El valor contable en nuevos soles de las cuentas del activo en donde se hayan registrado las Inversiones correspondientes al Contrato, neto de pagos o amortizaciones acumuladas (de acuerdo a los estados financieros del SUPERFICIARIO elaborados conforme a las normas y principios generalmente aceptados en el Perú), sin considerar revaluaciones de naturaleza alguna; y,
  - El valor contable en nuevos soles de las cuentas del activo, en donde se hayan registrado las inversiones en Bienes del Derecho de Superficie, adquiridos por el SUPERFICIARIO, netos de amortizaciones acumuladas y sin considerar revaluación de naturaleza alguna.
- 15.20. Para estimar las amortizaciones acumuladas señaladas en la cláusula anterior, se considerará el método de línea recta aplicable en un horizonte comprendido entre la oportunidad del registro histórico contable de estas Inversiones y el vencimiento del plazo del Contrato.
- La información necesaria para el cálculo del Valor Contable Neto del Activo será la que se consigne en el balance general del SUPERFICIARIO, debidamente auditado, al Día Calendario anterior a la fecha en que se produce el evento que origina la resolución.
- De ser requerido, para la conversión de cifras entre Nuevos Soles y Dólares (o viceversa) se utilizará el Tipo de Cambio del Día anterior al momento del cálculo del Valor Contable Neto del Activo.



## Cálculo del Valor Contable Neto del Activo

15.21. El Valor Contable Neto del Activo será pagado por el PROPIETARIO en una cantidad de cuotas semestrales iguales, equivalentes, de acuerdo a la siguiente expresión:

$$CVCNA = VCNA * \left[ \frac{r * (1+r)^n}{(1+r)^n - 1} \right]$$

Donde:

CVCNA: Cuota semestral equivalente del VCNA.

VCNA: Valor Contable Neto del Activo.

r: Es la Tasa de descuento para efectos de resolución (xxxxx% semestral en soles).

n: El número de semestres.

Obtenida la CVCNA, el PROPIETARIO deberá considerar dicho monto en su presupuesto oficial para el siguiente ejercicio presupuestable y en adelante, para los pagos respectivos, los cuales se efectuarán en el primer y tercer trimestre de cada año del ejercicio correspondiente.

El PROPIETARIO, distribuirá la ejecución de los pagos del CVCNA, en la oportunidad señalada en el párrafo precedente.

En cualquier caso, el PROPIETARIO no reconocerá al SUPERFICIARIO, intereses compensatorios, desde la determinación del monto a reconocer por resolución hasta el desembolso del mismo.

## 16. SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

### 16.1. Leyes Aplicables

Las Partes han negociado, redactado y suscrito el Contrato con arreglo a las Normas legales del Perú. Por tanto, expresan que el contenido, ejecución, conflictos y demás consecuencias que de él se originen, se regirán por la legislación interna del Perú, la misma que el SUPERFICIARIO declara conocer.

### 16.2. Ámbito de Aplicación

La presente sección regula la solución de controversias que se generen durante el Contrato y aquellas relacionadas con la resolución del Contrato.

De conformidad con el Artículo 62º de la Constitución Política del Perú, se reconoce que los conflictos derivados de la relación contractual se solucionarán por el trato directo y en la vía arbitral, según los mecanismos de protección previstos en el Contrato. El laudo que se expida será integrado a las reglas contractuales establecidas en el presente Contrato.

Sin perjuicio de lo establecido en los párrafos anteriores, las Partes reconocen que pueden someterse a arbitraje las controversias sobre materias de libre disposición conforme a derecho, así como aquellas que ley o los tratados o acuerdos internacionales autoricen.



### 16.3. Criterios de Interpretación

- a) El presente Contrato deberá interpretarse como una unidad. En ningún caso, se interpretará cada una de sus Cláusulas de manera independiente.
- b) Las sumillas de las Cláusulas de este contrato servirán como referencia y, en ningún caso afectarán la interpretación de su texto.
- c) En caso de divergencia en la interpretación de este Contrato, las Partes seguirán el siguiente orden de prelación para resolver dicha situación:
  - El Contrato;
  - Anexos del Contrato;
  - Circulares; y
  - Las Bases.
- d) El Contrato se suscribe únicamente en idioma castellano.
- e) Los plazos establecidos se computarán en días, meses o años según corresponda.
- f) Los títulos contenidos en el Contrato tienen únicamente el propósito de identificación y no deben ser considerados como parte del Contrato, para limitar o ampliar su contenido ni para determinar derechos y obligaciones de las Partes.
- g) El uso de la disyunción "o" en una enumeración deberá entenderse que comprende excluyentemente a alguno de los elementos de tal enumeración.
- h) El uso de la conjunción "y" en una enumeración deberá entenderse que comprende a todos los elementos de dicha enumeración o lista.

### 16.4. Renuncia a reclamaciones diplomáticas

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

### 16.5. Trato Directo

- a) Las Partes declaran que es su voluntad que todos los conflictos o incertidumbres con relevancia jurídica que pudieran surgir con respecto a la interpretación, ejecución, cumplimiento, y cualquier aspecto relativo a la existencia, validez o eficacia del Contrato o resolución del Contrato, serán resueltos por trato directo entre las Partes.
- b) El plazo de trato directo deberá ser de treinta (30) Días contados a partir de la fecha en que una Parte comunica a la otra, por escrito, la existencia de un conflicto o de una incertidumbre con relevancia jurídica. Dicho plazo podrá ser ampliado por decisión conjunta de las Partes, acuerdo que deberá constar por escrito, siempre que existan posibilidades reales que, de contarse con este plazo adicional, el conflicto será resuelto mediante trato directo.

### 16.6. Arbitraje

Cuando las Partes no puedan resolver el conflicto o la controversia antes mencionada, dentro del período de Trato Directo, ésta deberá ser resuelta a través de un laudo definitivo e inapelable emanado de un arbitraje de derecho o de conciencia según corresponda.

- a) **Arbitraje de Conciencia.**- Todas y cada una de las Controversias Técnicas que no puedan ser resueltas directamente por las Partes dentro del plazo de trato directo deberán ser sometidas a un arbitraje de



conciencia, de conformidad con lo establecido en el Decreto Legislativo N° 1071 - Decreto Legislativo que norma el Arbitraje, en el cual los árbitros resolverán conforme a sus conocimientos y leal saber y entender. Los árbitros podrán ser peritos nacionales o extranjeros, pero en todos los casos deberán contar con amplia experiencia en la materia de la Controversia Técnica respectiva, y no deberán tener conflicto de interés con ninguna de las Partes antes, al momento y después de su designación como tales.

El Tribunal Arbitral podrá solicitar a las Partes la información que estime necesaria para resolver la Controversia Técnica que conozca, y como consecuencia de ello podrá presentar a las Partes una propuesta de conciliación, la cual podrá ser o no aceptada por éstas. El Tribunal Arbitral podrá actuar todos los medios probatorios y solicitar de las Partes o de terceras personas los medios probatorios que considere necesarios para resolver las pretensiones planteadas. El Tribunal Arbitral deberá preparar una decisión preliminar que notificará a las Partes dentro de los treinta (30) Días Calendario siguientes a su instalación, teniendo las Partes un plazo de cinco (5) Días para preparar y entregar al Tribunal sus comentarios a dicha decisión preliminar. El Tribunal Arbitral deberá expedir su decisión final sobre la Controversia Técnica suscitada, dentro de los diez (10) Días siguientes a la recepción de los comentarios de las Partes a su decisión preliminar o, al vencimiento del plazo para presentar dichos comentarios; lo que ocurra primero. El procedimiento para la resolución de una Controversia Técnica deberá llevarse a cabo en la ciudad de Lima, Perú.

Los miembros del Tribunal deberán guardar absoluta reserva y mantener confidencialidad sobre toda la información que conozcan por su participación en la resolución de una Controversia Técnica.

- b) Arbitraje de Derecho.-** Las Controversias No-Técnicas serán resueltas mediante arbitraje de derecho, de conformidad con lo establecido en el Decreto Legislativo N° 1071 - Decreto Legislativo que norma el Arbitraje, procedimiento en el cual los árbitros deberán resolver de conformidad con la legislación peruana aplicable.

### **Reglas Procedimentales Comunes**

Tanto para el arbitraje de conciencia como para el arbitraje de derecho se aplicarán por igual las siguientes disposiciones generales:

- a. El Tribunal Arbitral estará integrado por tres (3) miembros. Cada Parte designará a un árbitro y el tercero será designado por acuerdo de los dos árbitros designados por las Partes, quien a su vez se desempeñará como Presidente del Tribunal Arbitral. Si los dos árbitros no llegasen a un acuerdo sobre el nombramiento del tercer árbitro dentro de los diez (10) Días Calendario siguientes a la fecha del nombramiento del segundo árbitro, el tercer árbitro será designado, a pedido de cualquiera de las Partes por la Cámara de Comercio de Lima. Si una de las Partes no designase el árbitro que le corresponde dentro del plazo de diez (10) Días contado a partir de la fecha de recepción del respectivo pedido de nombramiento, se considerará que ha renunciado a su derecho y el árbitro será designado a pedido de la otra Parte por la Cámara de Comercio de Lima.
- b. Los árbitros pueden suplir, a su discreción, cualquier diferencia o laguna existente en la legislación o en el Contrato, mediante la aplicación de los principios generales del derecho.



- c. Las Partes acuerdan que el laudo que emita el Tribunal Arbitral será definitivo e inapelable. En este sentido, las Partes deben considerarlo como sentencia de última instancia, con autoridad de cosa juzgada. En consecuencia, las Partes renuncian a los recursos de reconsideración, revisión, reposición, apelación, casación o cualquier otro medio impugnatorio contra el laudo arbitral declarando que éste será obligatorio, de definitivo cumplimiento y de ejecución inmediata, salvo en las causales taxativamente previstas en el Decreto Legislativo N° 1071.
- d. Al proceso arbitral le serán aplicables en forma supletoria a las reglas antes indicadas, las siguientes normas, en orden de prioridad: (i) las disposiciones contenidas en los reglamentos de la Cámara de Comercio de Lima y (ii) las disposiciones del Decreto Legislativo N° 1071, Ley General de Arbitraje.
- e. Durante el desarrollo del arbitraje las Partes continuarán con la ejecución de sus obligaciones contractuales, en la medida en que sea posible, inclusive con aquellas materias de controversia. Si la materia de arbitraje fuera el cumplimiento de las obligaciones garantizadas con la Garantía de Fiel Cumplimiento del Contrato de Derecho de Superficie, si fuera aplicable, quedará en suspenso el plazo respectivo y tal garantías no podrá ser ejecutadas por el motivo que suscitó el arbitraje y deberá ser mantenidas vigentes durante el procedimiento arbitral.

Todos los gastos del arbitraje serán asumidos por la parte perdedora. Se excluye de lo dispuesto en esta cláusula costos y gastos tales como honorarios de asesores, costos internos u otros que resulten imputables a una parte de manera individual, los que serán de cargo de cada Parte.

## 17. MODIFICACIONES AL CONTRATO

- 17.1. Las Partes podrán modificar el presente Contrato, previo acuerdo por escrito, por causa debidamente fundada y cuando ello resulte necesario al interés público, respetando su naturaleza y en lo posible, las condiciones económicas y técnicas contractualmente convenidas.

Toda solicitud de enmienda, adición o modificación del presente Contrato deberá ser presentada a la otra Parte, con copia al Supervisor, con el debido sustento técnico, económico y financiero. El PROPIETARIO o el SUPERFICIARIO resolverá la solicitud contando con la opinión técnica del Supervisor. El acuerdo de modificación será obligatorio para las Partes solamente si consta por escrito y es firmado por los representantes debidamente autorizados de las Partes.

- 17.2. En consideración a lo dispuesto en la Cláusula anterior, las Partes expresamente convienen que podrán negociar y acordar modificaciones al Contrato, siempre que ello sea necesario y esté debidamente sustentado, entre otros casos, para:
  - a) Adecuar el Contrato a cambios tecnológicos o nuevas circunstancias que se produzcan durante la vigencia del Contrato o sus prórrogas y que las Partes no puedan razonablemente conocer o prever en la Fecha de Cierre;

- 17.3. Para efectos de lo establecido en las Cláusulas precedentes, debe tomarse en cuenta que la modificación de cualquiera de los términos establecidos en el presente Contrato, requiere la opinión previa del Supervisor.



## 18. FUERZA MAYOR O CASO FORTUITO

### Eventos de Fuerza Mayor o Caso Fortuito

18.1. Para fines de este Contrato, existirá una situación de caso fortuito o Fuerza Mayor siempre que se produzca un evento, condición o circunstancia no imputable a las Partes, de naturaleza extraordinaria, imprevisible e irresistible, que impida a alguna de ellas cumplir con las obligaciones a su cargo o cause su cumplimiento parcial, tardío o defectuoso. El suceso deberá estar fuera del control razonable de la Parte que invoque la causal, la cual, a pesar de todos los esfuerzos razonables para prevenirlos o mitigar sus efectos, no puede evitar que se configure la situación de incumplimiento.

La Fuerza Mayor y el Caso Fortuito incluye, pero no se limita a lo siguiente:

- i) Cualquier acto de guerra externa, interna o civil (declarada o no declarada), invasión, conflicto armado, bloqueo, revolución, motín, insurrección, conmoción civil o actos de terrorismo.
- ii) Cualquier paro o huelga de trabajadores que no mantengan una relación laboral con el SUPERFICIARIO, que afecte directamente al mismo por causas más allá de su control razonable o que sean imprevisibles.
- iii) Cualquier terremoto, inundación, huracán, tornado, maremoto, tsunami, tifón, ciclón, tormenta eléctrica, incendio, explosión, o evento similar, siempre que afecte de manera directa, total o parcialmente los Bienes del Derecho de Superficie.
- iv) La eventual destrucción del conjunto de los Bienes del Derecho de Superficie, de forma total o de parte sustancial del mismo, que imposibiliten su recuperación, ocasionada por orden de cualquier autoridad pública, o por causas no imputables al SUPERFICIARIO.
- v) Cualquier descubrimiento de riesgos arqueológicos que sean de una magnitud tal que impidan al SUPERFICIARIO cumplir con las obligaciones a su cargo.

18.2. Ante la ocurrencia de cualquier evento de Caso Fortuito o Fuerza Mayor descrito en la Cláusula que antecede, las Partes estarán facultadas para solicitar la suspensión de acuerdo a lo previsto en la Cláusula 4.4 y siguientes. Para tal efecto, la Parte afectada con la ocurrencia del hecho deberá enviar una comunicación a su contraparte, con copia al Supervisor dentro del plazo establecido en la Cláusula 18.6, sustentando su solicitud. La Parte que hubiese sido notificada deberá emitir su pronunciamiento en un plazo no mayor de cinco (5) Días contados desde la fecha de presentada la solicitud, para lo cual deberá contar con la opinión previa favorable del Supervisor, la misma que deberá ser emitida en un plazo no mayor de tres (3) Días de notificado con la solicitud. En caso la Parte no se pronunciara sobre la solicitud dentro del plazo previsto, se entenderá que la misma ha sido aprobada.

La Parte afectada con el pronunciamiento desfavorable de su contraparte, estará facultada a recurrir al procedimiento de solución de controversias previsto en la Cláusula 16.

Si no hubiese controversia entre las Partes respecto de la ocurrencia del hecho de Fuerza Mayor, el PROPIETARIO deberá declarar la Suspensión automáticamente.



- 18.3. Las obligaciones afectadas por un hecho de Fuerza Mayor así como el plazo del Contrato quedarán automáticamente suspendidos desde la ocurrencia del evento de Fuerza Mayor y mientras dure dicho evento, extendiéndose el plazo del Contrato por un plazo igual al que dure la Suspensión.
- 18.4. El incumplimiento de obligaciones, producido a consecuencia de los supuestos indicados en la presente Sección, no será sancionado con las penalidades indicadas en el presente Contrato conforme a los términos y condiciones previstos.
- 18.5. La Fuerza Mayor o Caso Fortuito no liberará a las Partes del cumplimiento de obligaciones que no sean suspendidas por dichos eventos.
- 18.6. La Parte que se vea afectada por un evento de Fuerza Mayor deberá informar a la otra Parte sobre:
- i) Los hechos que constituyen dicho evento de Fuerza Mayor, dentro de las siguientes veinticuatro (24) horas de haber ocurrido o haberse enterado, según sea el caso;
  - ii) Las obligaciones que quedan suspendidas como consecuencia del evento de Fuerza Mayor, y
  - iii) El periodo estimado de restricción total o parcial de sus actividades y el grado de impacto previsto. Adicionalmente, deberá mantener a la otra Parte informada del desarrollo de dichos eventos.
- 18.7. Las Partes deberán hacer sus mejores esfuerzos para asegurar la reiniciación del cumplimiento de sus obligaciones en el menor tiempo posible después de la ocurrencia de dichos eventos.
- 18.8. En caso de resolución del presente Contrato por un evento de Fuerza Mayor, la liquidación del Contrato se regirá por las reglas de la Cláusula 15.
- 18.9. Para que una situación de Fuerza Mayor sea considerada causal de resolución será necesario observar lo dispuesto en la Cláusula 18.1.
- 18.10. En caso la Suspensión por Fuerza Mayor se extienda por más de noventa (90) Días Calendario, contados desde la respectiva declaración, cualquiera de las Partes podrá invocar la resolución.

## 19. PENALIDADES

- 19.1. El Supervisor se encuentra facultado para aplicar las penalidades contractuales establecidas en el Contrato. En ese sentido, en caso de incumplimiento del SUPERFICIARIO de cualquiera de las obligaciones indicadas en el Contrato, el Supervisor comunicará al PROPIETARIO del incumplimiento detectado y le indicará al mismo los mecanismos de subsanación correspondientes y/o la aplicación de las penalidades contenidas en el ANEXO N° 5. El SUPERFICIARIO no estará exento de responsabilidad aún en los casos en que los incumplimientos sean consecuencia de contratos que celebre con el Asesor Técnico, otros contratistas o sub contratistas.
- 19.2. El monto de las penalidades será abonado por el SUPERFICIARIO al Fideicomiso y en el plazo de diez (10) Días contados a partir de la confirmación de la imposición que reciba por parte del Supervisor.
- 19.3. El SUPERFICIARIO podrá impugnar la imposición de la penalidad si presenta, ante el Supervisor, en un plazo máximo de diez (10) Días contados a partir



del día siguiente a la fecha de notificación de la penalidad, la impugnación por escrito con el respectivo sustento.

Por su parte, el Supervisor contará con un plazo de diez (10) Días para emitir su pronunciamiento debidamente sustentado. Vencido el plazo antes indicado sin que el Supervisor haya emitido pronunciamiento alguno, se entenderá denegada la impugnación presentada. La decisión del Supervisor tendrá carácter de definitiva, sin perjuicio de la aplicación de lo dispuesto por el procedimiento previsto en el presente contrato para la solución de controversias, en caso el SUPERFICIARIO lo considere pertinente.

- 19.4. En caso que el SUPERFICIARIO incumpla con pagar dichas penalidades dentro del plazo mencionado, el PROPIETARIO podrá ejecutar la Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato hasta el monto al que ascienda la penalidad impuesta, debiendo el SUPERFICIARIO restituir la misma, de acuerdo a lo dispuesto en la Cláusula 11.7 salvo en el caso en que se encuentre en marcha un procedimiento de solución de controversias referido a la aplicación de dichas penalidades.
- 19.5. El pago de las penalidades aplicables no podrá ser considerado como una afectación al pago de la retribución al PROPIETARIO.

## **20. DOMICILIOS Y LEY APLICABLE**

### **Fijación de Domicilio**

#### **20.1. Domicilios**

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

Si va dirigida al PROPIETARIO:

Nombre:

Dirección:

Atención:

Si va dirigida al SUPERFICIARIO:

Nombre:

Dirección:

Atención:

### **Cambios de Domicilio**

#### **20.2. Cambios de domicilio**

Todo cambio de domicilio deberá ser comunicado por escrito a la otra Parte y al Supervisor con un plazo de anticipación de quince (15) Días Calendario. Cualquier nuevo domicilio deberá encontrarse dentro de la ciudad de Lima y ser fijado cumpliendo los requisitos de la Cláusula precedente.

En fe de lo cual, el presente Contrato es debidamente suscrito en cuatro (4) ejemplares de idéntico tenor, uno para el PROPIETARIO, otro para el Supervisor, uno para la COMISION DE EMERGENCIA y otro ejemplar para el SUPERFICIARIO,



en la ciudad de Lima a los ..... (.....) Días del mes de..... de 201..., por el SUPERFICIARIO y por el PROPIETARIO.

---

**EL PROPIETARIO**

---

**EL SUPERFICIARIO**



**ANEXO A**  
**INFORMACIÓN GENERAL DEL CONTRATO**

**1.- Descripción del Predio que integra el Área Total de la Superficie**





PLANO PERIMETRICO



## 2.- Naturaleza y monto del Derecho de Superficie

El Derecho de Superficie se entrega a título oneroso. El monto del Derecho de Superficie estará constituido por la sumatoria del monto de inversión referencial y las retribuciones mensuales durante el Plazo del Contrato.

## 3.- Capital Social Mínimo

El capital social mínimo del SUPERFICIARIO ascenderá a 10% del valor de la tasación respectiva del Proyecto, equivalente a S/. .....  
(..... con.../100 Nuevos Soles).

## 4.- Garantías

Garantía de Fiel Cumplimiento del Contrato ascendente a S/. .....  
(..... con.../100 Nuevos Soles).



**ANEXO N° 1**  
**TESTIMONIO DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE CONSTITUCIÓN SOCIAL Y**  
**ESTATUTO DEL SUPERFICIARIO**



**ANEXO N° 2 - APÉNDICE N° 1**  
**PROPUESTA TÉCNICA**



**ANEXO Nº 2 - APÉNDICE Nº 2**  
**PROPUESTA ECONÓMICA**



**ANEXO N° 3**  
**GARANTÍA DE FIEL CUMPLIMIENTO DE CONTRATO**



**ANEXO N° 4**  
**BIENES DEL PROPIETARIO**

(Por definir según inventario inicial para el Acta de Entrega de los Bienes del PROPIETARIO)



**ANEXO N° 5  
PENALIDADES APLICABLES EN EL CONTRATO**

**Tabla No.1  
Penalidades referidas a la Sección V del Contrato: Régimen de Bienes**

Cláusula Contrato	UIT	Descripción de penalidad	Criterio de Aplicación
		Incumplimiento de la Subsanación a observaciones de inventarios por parte del PROPIETARIO	Cada Día de atraso
		No contratación oportuna de pólizas de seguro	Cada vez
		No ejercer la defensa posesoria	Cada vez
		Incumplimiento en la entrega de Bienes Reversibles	Cada Día de atraso

**Tabla No.2  
Penalidades referidas a la Sección VI del Contrato: Ejecución de las Inversiones**

Cláusula Contrato	UIT	Descripción de penalidad	Criterio de Aplicación
		Incumplimiento en el plazo para el término de ejecución de Inversiones	Cada Día de atraso
		No facilitar el libre acceso del Supervisor o al PROPIETARIO	Cada vez que se solicite

**Tabla No. 3  
Penalidades referidas a la Sección VII del Contrato: De la Conservación de los Bienes**

Cláusula Contrato	UIT	Descripción de penalidad	Criterio de Aplicación
		No presentar en el plazo previsto para su aprobación el Plan de Operación y Mantenimiento	Cada día de retraso
		Incumplimiento de lo consignado en el Plan de Operación y Mantenimiento	Cada vez
		No comunicación de vigencia o de cambios o actualizaciones del Plan de Operación y Mantenimiento	Cada vez
		Incumplimiento del contenido mínimo requerido en el contrato de Asistencia Técnica	Cada requisito
		No comunicar cambios al contrato de Asistencia Técnica	Cada vez

**Tabla No. 4  
Penalidades referidas a la Sección VIII del Contrato: Explotación del Derecho de Superficie**



Cláusula Contrato	UIT	Descripción de penalidad	Criterio de Aplicación
		Incumplimiento en suministro de información	Cada Día de atraso
		Incumplimiento de las Especificaciones Técnicas Básicas	Cada Día de atraso
		Incumplimiento en suministro de información para el Supervisor	Cada Día de atraso

**Tabla No. 5**  
**Penalidades referidas a la Sección IX del Contrato: Régimen Económico-Financiero**

Cláusula Contrato	UIT	Descripción de penalidad	Criterio de Aplicación
		Incumplimiento de pago de Retribución	Cada Día de atraso
		No presentación de Estados Financieros	Cada Día de atraso
		No presentar el proyecto de contrato de fideicomiso en el plazo establecido	Cada día de atraso
		No cumplir con el plazo para constituir el fideicomiso	Cada día de atraso

**Tabla No. 7**  
**Penalidades referidas a la Sección XII del Contrato: Relaciones con socios, terceros y el personal**

Cláusula Contrato	UIT	Descripción de penalidad	Criterio de Aplicación
		No cumplir con inclusión de lo requerido	Cada vez
		No poner a disposición del PROPIETARIO copia de contratos	Cada Día de atraso
		Incumplimiento de normas laborales	Cada vez



**ANEXO N° 6**  
**MEMORIA DESCRIPTIVA DEL INMUEBLE**



**ANEXO N° 7**  
**ESPECIFICACIONES TÉCNICAS BÁSICAS**

**1. Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios.**

**2. Criterios Básicos de Diseño y Funcionalidad.**

El Proyecto a ser presentado por cada uno de los postores debe respetar los parámetros mínimos de diseño de acuerdo a las normas técnicas y legales vigentes, considerando el periodo mínimo de diseño el plazo total del Contrato.

Asimismo, el bien objeto del Concurso se destinará para un uso similar o igual al entorno en el cual se encuentre otorgando un mayor valor a la zona de influencia.

Se valorará la viabilidad de la propuesta en todos sus aspectos: el aprovechamiento en uso del área del terreno (las propuestas de explotación deben de aprovechar al máximo el terreno a fin de darle valor), el empleo de soluciones que optimicen el espacio y el uso de la infraestructura, la flexibilidad estructural y la capacidad de adaptación.

Deben emplearse sistemas constructivos y materiales nobles, duraderos y limpios, con óptimo mantenimiento. Igualmente el cuidado del entorno a nivel ornamental, a nivel de calidad ambiental y de sostenibilidad. Se valorará el trabajo según normas de calidad en todos los procesos: diseño, construcción, explotación y mantenimiento.

Se valorará el empleo de soluciones innovadoras, que empleen nuevas tecnologías, la aportación de medidas o soluciones para la comunidad local y la comunidad universitaria.

**3. Planes de Seguridad, Operación, Mantenimiento y Conservación del Bien.**

Durante el plazo de vigencia del Contrato, el bien no deberá tener un uso diferente al cual se ofertará en la propuesta técnica, ni que dañe la imagen de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos, se debe mantener el bien en buenas condiciones (a excepción del deterioro natural por su uso), se debe encontrar debidamente pintado, limpio, cumpliendo las normas de seguridad o aforo (dependiendo de su uso), debidamente señalizadas las puertas de salida, ubicación de extintores, lugares seguros, entre otros, para casos de emergencia. Se debe velar por sobre todo por la seguridad de las personas que asisten o se encuentran dentro del bien.

En ese sentido, este plan de carácter vinculante, debe consignar el conjunto de acciones, medidas y otras actividades de previsión o corrección necesarias para asegurar la integridad física y operativa de los Bienes, así como para reducir, neutralizar o superar los daños que pudieran afectarlos. Asimismo, el Plan de Seguridad deberá recoger las recomendaciones y normas técnicas vigentes del Sistema Nacional de Defensa Civil.



**ANEXO N° 8**  
**FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION**

Con el objetivo de administrar el adecuado y oportuno cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente Contrato y garantizar la intangibilidad de los Bienes del PROPIETARIO, el SUPERFICIARIO se obliga a constituir y mantener, a su costo, en calidad de fideicomitente, un fideicomiso irrevocable de administración, el cual se registrará por las normas que se indican a continuación, así como por lo dispuesto en el respectivo Contrato de Fideicomiso. En cuanto el patrimonio fideicometido incorpora Bienes del PROPIETARIO, éste participará asimismo como fideicomitente del Fideicomiso en mención.

El Fideicomiso será celebrado con un Banco de primera línea nacional o internacional, o alguna otra entidad financiera calificada, autorizada por el PROPIETARIO, quien actuará en calidad de entidad fiduciaria.

El SUPERFICIARIO en su calidad de fideicomitente en relación a los flujos derivados de la explotación de los Bienes de la Superficie deberá delegar en el PROPIETARIO la facultad de emitir instrucciones al Fideicomiso, a fin de administrar los recursos, en las prioridades que integran las diferentes cuentas del Fideicomiso.

A más tardar a los treinta (30) días calendario de la Fecha de Cierre, el SUPERFICIARIO deberá presentar al PROPIETARIO, con copia a la COMISION DE EMERGENCIA, un proyecto de Contrato de Fideicomiso.

La COMISION DE EMERGENCIA dispondrá de un plazo máximo de cinco (05) Días para emitir su opinión al PROPIETARIO respecto del proyecto de Contrato de Fideicomiso de Administración. Una vez recibida la opinión de la COMISION DE EMERGENCIA, el PROPIETARIO dispondrá de un plazo total de quince (15) Días para la aprobación de dicho proyecto. En caso que en dicho plazo el PROPIETARIO formule observaciones al proyecto de Contrato de Fideicomiso de Administración, el SUPERFICIARIO deberá subsanarlas en un plazo no mayor de diez (10) Días desde que es notificado, debiendo remitir las subsanaciones al PROPIETARIO con copia a la COMISION DE EMERGENCIA para conocimiento. En este caso el PROPIETARIO dispondrá de un plazo de quince (15) Días para su pronunciamiento.

Transcurrido los plazos a que se refiere el párrafo anterior, según sea el caso, y el PROPIETARIO y/o COMISION DE EMERGENCIA no se hubieran pronunciado, se entenderá que el proyecto de contrato se ha aceptado y aprobado, debiendo el SUPERFICIARIO remitir al PROPIETARIO y COMISION DE EMERGENCIA una copia del contrato suscrito para su correspondiente suscripción por parte del PROPIETARIO y posterior legalización notarial.

El contrato de Fideicomiso de Administración deberá respetar las obligaciones y normas establecidas en el Contrato de Derecho de Superficie, con expresa indicación de la obligación a cargo del PROPIETARIO de emitir instrucciones. El SUPERFICIARIO dispondrá de un plazo máximo de sesenta (60) Días Calendario para ejecutar las acciones a su cargo para lograr la constitución del Fideicomiso de Administración.

En caso que el SUPERFICIARIO no cumpliera con su obligación de constituir el Fideicomiso de Administración en los términos y plazo señalados, así como con efectuar los correspondientes depósitos en las oportunidades convenidas, por cada día de atraso deberá pagar al PROPIETARIO una penalidad diaria a la que se refiere el Anexo N° 5 del Contrato, la que será destinada a la Cuenta de ..... del Fideicomiso de Administración.



En caso el SUPERFICIARIO no hubiera efectuado la subsanación correspondiente, dentro de un plazo máximo de treinta (30) Días, el PROPIETARIO procederá a la ejecución de la Garantía de Fiel Cumplimiento del Contrato de Derecho de Superficie, de acuerdo a lo establecido en el Contrato.

### **LAS CUENTAS DEL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN**

El Fideicomiso de Administración, tendrá cuando menos..... cuentas separadas, conforme a lo siguiente:

- a) CUENTA RECAUDADORA: En la cual el SUPERFICIARIO depositará la retribución mensual indicada en la Cláusula....., de acuerdo a la propuesta económica.
- b) CUENTA DE.....: Esta cuenta tendrá por finalidad garantizar que parte de los recursos de la Cuenta Recaudadora sean destinados a la ejecución de proyectos de desarrollo ..... por parte del SUPERFICIARIO.
- c) CUENTA DE.....: Esta cuenta tendrá por finalidad garantizar que los bienes que conforman el Patrimonio Inmobiliario del PROPIETARIO .....

Al cierre de la vigencia del Fideicomiso, los saldos disponibles de las cuentas del Fideicomiso de Administración serán a favor del PROPIETARIO.

### **INSTRUCCIONES AL FIDUCIARIO**

El PROPIETARIO instruirá al Fiduciario a través del Contrato de Fideicomiso u otro mecanismo para que realice las acciones necesarias con los recursos de la Cuenta Recaudadora:

1. Con la finalidad de realizar la administración financiera de corto plazo de los recursos provenientes de los ingresos de la retribución del SUPERFICIARIO, sin incluir el IGV, realice la inversión de dichos recursos en Certificados de Depósitos del Banco Central de Reserva del Perú, u otros instrumentos financieros y/o depósitos de corto plazo que tengan la misma calidad crediticia.
2. Realizar los pagos, al SUPERFICIARIO o a quien éste delegue, según las prioridades establecidas en el Contrato, una respecto de la otra, oportunidades y condiciones, durante la totalidad del periodo de vigencia del Contrato.
3. En el caso que los desembolsos se efectúe en Dólares, para la transformación de la recaudación de Nuevos Soles a Dólares Americanos, se utilizará el Tipo de Cambio, definido en la Cláusula 1.11 del Contrato, del día anterior a la fecha de pago, y si el desembolso se realiza en Nuevos Soles la recaudación quedará en Nuevos Soles

Dichos aspectos, deberán estar contemplados en el Proyecto de Contrato de Fideicomiso, que el SUPERFICIARIO presentará al PROPIETARIO.

No obstante lo indicado en la presente sección, el SUPERFICIARIO podrá proponer al PROPIETARIO en el Proyecto de Contrato de Fideicomiso otras disposiciones que considere adecuadas para la bancabilidad y correcta ejecución del Contrato.

