

ADENDA N° 02

**AL CONTRATO DE USUFRUCTO
DEL ÁREA COMERCIAL DE LA ESTACIÓN CENTRAL DEL CORREDOR
SEGREGADO DE BUSES DE ALTA CAPACIDAD - COSAC I**

Conste por el presente documento, la Adenda N° 02 al Contrato de Usufructo del Área Comercial de la Estación Central del Corredor Segregado de Buses de Alta Capacidad - COSAC I, suscrito con fecha 26 de marzo de 2010, que celebran, de una parte,

- **INSTITUTO METROPOLITANO PROTRANSPORTE DE LIMA**, identificado con RUC N° 20510407670, con domicilio en Jirón Cusco N° 286, Cercado de Lima, Provincia y Departamento de Lima, Entidad inscrita en la Partida Electrónica N° 11726529 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima, debidamente representada por su Gerente General, señor José Italo Fernández Neciosup, identificado con DNI N° 09397947, de conformidad con el Acuerdo de Directorio N° 009-2013 adoptado en Sesión de fecha 24 de enero de 2013 y facultado mediante la Ordenanza N° 732 de la Municipalidad Metropolitana de Lima, modificada por las Ordenanzas N° 1103, 1154, 1324, 1539, 1593 y 1594, a quien en lo sucesivo se le denominará ("**PROTRANSPORTE**") y, de la otra;
- **CENTRO COMERCIAL ESTACIÓN CENTRAL S.A.**, con RUC N° 20535505684, con domicilio en Av. Felipe Pardo y Aliaga N° 640, Piso 6, Distrito de San Isidro, Provincia y Departamento de Lima, sociedad inscrita en la Partida Electrónica N° 12455088 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima, debidamente representada por su Director, señor Rafael Dasso Montero, identificado con DNI N° 09337138 y, por su Director, el señor José Antonio Maciá Ponce, identificado con DNI N° 10809483, ambos facultados según poderes inscritos en la Partida Electrónica antes mencionada, a quien en lo sucesivo se le denominará el ("**USUFRUCTUARIO**").

La presente adenda se celebra bajo los términos y condiciones contenidos en las Cláusulas siguientes:

CLÁUSULA PRIMERA: ANTECEDENTES

- 1.1. Mediante la Ordenanza N° 873, se aprobó el "Reglamento de Operación del Sistema de Corredores Segregados de Alta Capacidad a cargo del Instituto Metropolitano de PROTRANSPORTE de Lima" en cuyo artículo 5° se indica que la titularidad de los servicios públicos de carácter local en la Provincia de Lima corresponde a la Municipalidad Metropolitana de Lima (en adelante la MML), en virtud de lo cual se ha delegado la administración de dicho Sistema a PROTRANSPORTE.
- 1.2. Mediante Oficio N° 046-2009-MML/GG de fecha 15 de enero de 2009, la Gerencia General de PROTRANSPORTE comunicó a la Gerencia de Promoción de la Inversión Privada (en adelante "GPIP") de la MML que con fecha 8 de enero de 2009, el Directorio de PROTRANSPORTE acordó que la incorporación de inversión privada en la Operación del Área Comercial y de los Servicios





"Año de la Promoción de la Industria Responsable y del Compromiso Climático"

Higiénicos de la Estación Central del COSAC I, se efectuaría mediante el respectivo Concurso de Proyectos Integrales.

- 1.3. Con fecha 23 de febrero de 2010, el Comité Especial CEPRI Estación Central COSAC I adjudicó la Buena Pro del Concurso de Proyectos Integrales para otorgar en Usufructo el Área Comercial de la Estación Central del Corredor Segregado de Alta Capacidad COSAC I al Consorcio Interseguro - Real Plaza, quien acreditó el cumplimiento de las condiciones previstas en las Bases del Concurso.

Posteriormente, y en cumplimiento de lo establecido en las Bases del Concurso, los integrantes del referido Consorcio constituyeron la empresa Centro Comercial Estación Central S.A.

- 1.4. El día 26 de marzo de 2010, PROTRANSPORTE y el USUFRUCTUARIO celebraron y suscribieron el Contrato de Usufructo del Área Comercial de la Estación Central del Corredor Segregado de Alta Capacidad - COSAC I (en adelante el "Contrato de Usufructo").

- 1.5. Mediante Adenda N° 1 celebrada y suscrita por las partes con fecha 7 de mayo de 2010, las partes acordaron modificar algunos Anexos y cláusulas del Contrato de Usufructo, de acuerdo a los términos y condiciones contenidos en dicho documento.

- 1.6. Es interés de las partes modificar el Contrato de Usufructo de la manera siguiente:

- 1.6.1. Modificar el segundo párrafo del literal n) del numeral 8.2. de la Cláusula Octava de la Adenda N° 01 del Contrato de Usufructo.
- 1.6.2. Eliminar el literal p) del numeral 8.2. de la Cláusula Octava del Contrato de Usufructo.
- 1.6.3. Modificar el literal t) del numeral 8.2. de la Cláusula Octava del Contrato de Usufructo.
- 1.6.4. Modificar los numerales 17.2., 17.3. y 17.5. de la Cláusula Décimo Séptima del Contrato de Usufructo.
- 1.6.5. Modificar el contenido de la Tabla N° 02 del Anexo III del Contrato de Usufructo.
- 1.6.6. Modificar el título "Planos de Estructuras" y su contenido del Paso 1 del numeral VII. "Proceso de Acondicionamiento del Local" del Anexo IV "Manual de Habilitación de Locales Comerciales" del Contrato de Usufructo.
- 1.6.7. Modificar el primer párrafo del título "Falso Cielo Raso" del numeral VIII. "Consideraciones Especiales" del Anexo IV "Manual de Habilitación de Locales Comerciales" del Contrato de Usufructo.

CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO DE LA ADENDA

En virtud de la presente Adenda, las partes acuerdan lo siguiente:



"Año de la Promoción de la Industria Responsable y del Compromiso Climático"

- 2.1. Modificar el segundo párrafo del literal n) del numeral 8.2. de la Cláusula Octava de la Adenda N° 01 del Contrato de Usufructo; el cual, a partir de la fecha tendrá el siguiente tenor:

"CLÁUSULA OCTAVA: DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL USUFRUCTUARIO

8.2. Son obligaciones del USUFRUCTUARIO:

n) (...)

El pago por concepto de la seguridad y limpieza será cancelado por el USUFRUCTUARIO mensualmente, dentro de los primeros quince (15) Días del mes siguiente al mes respecto del cual corresponde el pago, mediante depósito en la cuenta bancaria que señale PROTRANSPORTE. Dicho pago se efectuará a partir del inicio de operaciones del Área Comercial".

(...)

- 2.2. Eliminar el literal p) del numeral 8.2. a fin de que a partir de la fecha, el USUFRUCTUARIO pueda utilizar los locales señalados en este literal, bajo el mismo tratamiento que el resto de locales comerciales del Área Comercial.

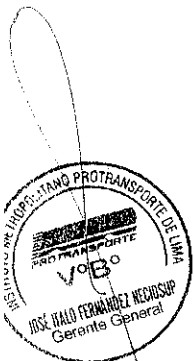
- 2.3. Modificar el literal t) del numeral 8.2. de la Cláusula Octava del Contrato de Usufructo; el cual, a partir de la fecha tendrá el siguiente tenor:

"CLÁUSULA OCTAVA: DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL USUFRUCTUARIO

(...)

8.2. Son obligaciones del USUFRUCTUARIO:

- t) *El USUFRUCTUARIO debe consignar en los contratos que suscriba respecto de los Locales Comerciales y Servicios Higiénicos de la Estación Central la obligación de los Locatarios de facilitar al Supervisor el acceso de sus auditores a toda la documentación de sus registros contables que le permitan verificar y cuantificar el importe de los Ingresos Totales Netos del USUFRUCTUARIO, costo que será asumido por el Supervisor. Es facultad expresa del Supervisor de definir y decidir la periodicidad de la revisión por parte de sus auditores de los registros contables del USUFRUCTUARIO. De verificarse diferencias a favor del USUFRUCTUARIO, y por ende de PROTRANSPORTE, se aplicará lo dispuesto en el literal s) de la presente Cláusula. Es de precisar que el USUFRUCTUARIO se encontrará exonerado de consignar en los contratos que suscriba con los Locatarios del Área Comercial la mencionada obligación para los casos en que los Locatarios paguen al USUFRUCTUARIO únicamente renta fija."*

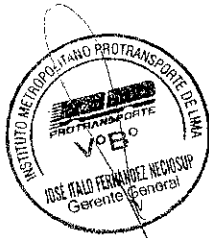




- 2.4. Modificar los numerales 17.2., 17.3. y 17.5. de la Cláusula Décimo Sétima del Contrato de Usufructo, los cuales a partir de la fecha tendrán el siguiente tenor:

"CLÁUSULA DÉCIMO SÉTIMA: RÉGIMEN ECONÓMICO DEL DERECHO DE USUFRUCTO

(...)



- 17.2. *Contraprestación a favor de PROTRANSPORTE:*

La contraprestación mensual por el derecho de usufructo del Área Comercial será equivalente a una renta mensual que comprende una Renta Variable Mensual equivalente al 20% de los ingresos totales netos (que incluye la renta fija, renta variable, devengue de derecho de llave y otros ingresos extraordinarios del mes) que perciba el USUFRUCTUARIO sobre el Área Comercial y Servicios Higiénicos de la Estación Central o una Renta Mínima Mensual de tres (03) dólares americanos (US\$3.00) por metro cuadrado del Área Comercial, la que resulte mayor. La Renta Mínima Mensual se ajustará anualmente sobre la base del Índice de Inflación de los Estados Unidos de Norteamérica correspondiente al Índice de precios al consumidor, para asegurar el mantenimiento del valor constante de la Renta Mínima Mensual.

El pago indicado, se encuentra sujeto a la aplicación del Impuesto General a las Ventas (IGV).



- 17.3. *El monto de la contraprestación mensual a pagar por el USUFRUCTUARIO como Derecho de Usufructo será cancelado por éste, dentro de los primeros quince (15) Días del mes siguiente al que corresponda el pago, mediante depósito en la cuenta bancaria que señale PROTRANSPORTE.*



- 17.5. *El Supervisor se encontrará facultado para solicitar al USUFRUCTUARIO documentación adicional que permita corroborar la exactitud de las liquidaciones que reciba, quedando obligado a presentar la documentación que se le solicite dentro de un plazo que no podrá exceder los diez (10) Días contados a partir de la recepción de la solicitud hecha por el Supervisor.*

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



"Año de la Promoción de la Industria Responsable y del Compromiso Climático"

Es de precisar que lo dispuesto en los párrafos anteriores no será de aplicación cuando se refiera a contratos cuyos Locatarios reporten únicamente renta fija mensual, toda vez que en este caso no se encuentran obligados a brindar las referidas liquidaciones."

- 2.5. Modificar el contenido de la Tabla N° 02 del Anexo III del Contrato de Usufructo, que a partir de la fecha tendrá el siguiente contenido:

Cláusula Contrato	Monto (UIT)	Descripción de penalidad	Criterio de aplicación
7.5	25% UIT	Atraso en la entrega de los inventarios de los bienes de la concesión según corresponda	Cada día de atraso
8.2 e)	80% UIT	No cumplir con subsanar las observaciones realizadas por el Supervisor en las visitas inspectivas dentro del plazo estipulado, referidas a la obligación de administrar, conservar y mantener en buen estado los servicios higiénicos.	Cada vez
8.2 f)	80% UIT	Cobrar el acceso a los servicios higiénicos.	Cada vez
8.2 l) II)	65% UIT	No ejercer la defensa posesoria extrajudicial	Cada vez
8.2 n)	15% UIT	Atraso en el pago por concepto de seguridad y limpieza del Área Comercial	Cada día de atraso

- 2.6. Modificar el título "Planos de Estructuras" y el contenido del Paso 1 del numeral VII. "Proceso de Acondicionamiento del Local" del Anexo IV "Manual de Habilitación de Locales Comerciales" del Contrato de Usufructo, que a partir de la fecha tendrá el siguiente tenor:

"PLANOS DE ADECUACIÓN DE ESTRUCTURAS LIVIANAS

Si es aplicable.

Estructuras metálicas: *Detallar las dimensiones de los perfiles, soldadura, remaches, acabados que deben complementar el mantenimiento correspondiente.*

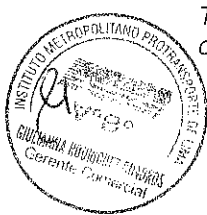
Tabiquería de drywall: *Detallar las dimensiones de los perfiles a usar; y de ser para soporte, detallar la manera que ésta se soporta al tabique.*

Instalación de cristales: *Detallar las dimensiones de los cristales, forma de sujeción y fijación; especificar si son templados o cristales laminados (indicar el espesor de la lámina a instalar)".*

- 2.7. Modificar el primer párrafo del título "Falso Cielo Raso" del numeral VIII. "Consideraciones Especiales" del Anexo IV "Manual de Habilitación de Locales Comerciales" del Contrato de Usufructo, el cual a partir de la fecha tendrá el siguiente tenor:

"FALSO CIELO RASO

Todas las tiendas llevarán falso cielo raso con material acústico incombustible de color blanco."

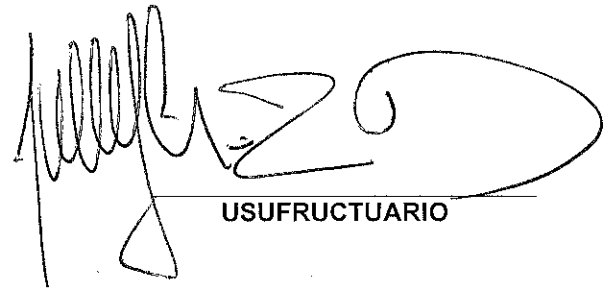


CLÁUSULA TERCERA: OTRAS DISPOSICIONES

Por medio del presente documento, las partes ratifican en todos sus extremos los términos y condiciones del Contrato de Usufructo y de la Adenda N°1, declarando de manera expresa que, salvo por las modificaciones estipuladas en la Adenda N°1 y la presente Adenda N° 2, las cuales forman parte integrante del Contrato de Usufructo, todas y cada una de las Cláusulas y estipulaciones del Contrato de Usufructo se mantienen inalterables y con plena fuerza, aplicación y efectos legales.

En fe de lo cual las partes celebran y suscriben la presente adenda en dos (3) ejemplares de igual tenor y valor, uno (1) para PROTRANSPORTE, uno (1) para el USUFRUCTUARIO y uno (1) para INVERMET, en la ciudad de Lima, a los 13 días del mes de noviembre del año 2014.




USUFRUCTUARIO

