

201

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

Señor Notario:

Sirvase extender en su Registro de Escrituras Públicas una en la que conste la Constitución de Derecho de Usufructo, que celebran, de una parte, el Instituto Metropolitano PROTRANSPORTE de Lima (en adelante, PROTRANSPORTE), con RUC N° 20510407670 representado por el señor MARIO PORTOCARRERO CARPIO, en su calidad de GERENTE GENERAL, identificado con D.N.I. N° 02862185, con domicilio en Pasaje Santiago Acuña N° 127, Cuarto Piso, provincia y departamento de Lima, Perú y de la otra CENTRO COMERCIAL ESTACION CENTRAL (en adelante el USUFRUCTUARIO), con domicilio en AV. PARDO ALIAGA 01-401 SAN JERONIMO, debidamente representado por la Gerencia de la MML con domicilio para estos efectos en Av. Pedro de Luna 143 SAN JERONIMO provincia y departamento de Lima, Perú, con poderes inscritos en la partida electrónica N° 1245798 del Registro de Personas Jurídicas de Lima.

CLÁUSULA PRIMERA: ANTECEDENTES, DEFINICIONES, ESTACIÓN CENTRAL

1.1. Antecedentes

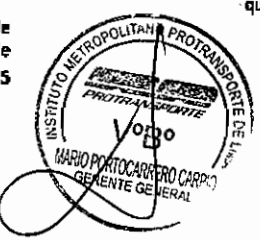
Mediante la Ordenanza N° 873, se aprobó el "Reglamento de Operación del Sistema de Corredores Segregados de Alta Capacidad a cargo del Instituto Metropolitano de Protransporte de Lima" (en adelante el ROS), en cuyo artículo 5º se indica que la titularidad de los servicios públicos de carácter local en la Provincia de Lima corresponde a la Municipalidad Metropolitana de Lima (en adelante MML), en virtud de lo cual se ha delegado la administración del Sistema a PROTRANSPORTE.

El artículo 5º del ROS, regula las competencias asignadas a PROTRANSPORTE, encontrándose entre estas, la competencia de gestión que consiste en la facultad para administrar el Sistema, su infraestructura, servicios y actividades complementarias y conexas. Dicha competencia comprende el otorgamiento de concesiones y autorizaciones, así como la celebración de contratos. Esta competencia es exclusiva de PROTRANSPORTE, rindiendo cuentas oportunamente a la MML.

Asimismo el literal b) del artículo 7º del ROS, establece que PROTRANSPORTE es la entidad encargada del Sistema, en virtud de lo cual le corresponde la competencia de gestión, y en consecuencia, ostenta, entre otras facultades, las siguientes: (i) Planifica las actividades, estudios, obras y acciones vinculadas con el Sistema; (ii) Administra el Sistema y su infraestructura, así como las concesiones, contratos y autorizaciones complementarias y conexas; (iii) Elabora los contratos, bases y documentos de los procesos de selección; y (iv) Lleva a cabo los procesos de selección, contratación y/o concesión de la operación de los servicios vinculados al Sistema.

Con fecha 25 de julio de 2008, la MML y PROTRANSPORTE suscribieron un convenio de colaboración Interinstitucional (en adelante el CONVENIO) con el objeto de encargarse a la MML el diseño, conducción y desarrollo del proceso de promoción de la inversión privada, entre otros, del diseño, Operación, explotación y mantenimiento del área comercial de la Estación Central el que forma parte de la infraestructura del Corredor Segregado de Buses de Alta Capacidad a que se refiere la Ordenanza N° 682 (en adelante COSAC I). La operación del área comercial de la Estación Central, se encuentran vinculada al COSAC I, el cual a su vez forma parte del Sistema.

Mediante Oficio N°046-2009-MML/IMPL/GG, de fecha 15 de enero de 2009, la Gerencia General de PROTRANSPORTE comunica a la GPII que con fecha 08 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 Higiénicos de la Estación Central del COSAC I se efectuará mediante el respectivo Concurso de Proyectos Integrales que para tal efecto se convoque.

El Directorio de PROTRANSPORTE en su Sesión N° 002-2009 de fecha 19 de enero de 2009, aprobó la propuesta de Plan de Promoción de la Inversión Privada presentado por la GPII.

Por medio del Acta N°02-2009-CEPRI ESTACION CENTRAL COSAC I de fecha 20 de febrero de 2009, el Comité Especial aprobó las Bases y Contrato del Concurso de Proyectos Integrales para otorgar en Usufructo el Área Comercial de la Estación Central del Corredor Segregado de Buses de Alta Capacidad - COSAC I.

A través del Oficio N°265-2009-MML/IMPL/SG de fecha 25 de febrero de 2009, la Gerencia General de PROTRANSPORTE comunica a la GPII que el Directorio de PROTRANSPORTE acordó aprobar las Bases y Contrato del Concurso.

Con Acta Notarial registrada por el Notario Jaime Tuccio de fecha 07 de diciembre del 2009, se declaró desierto el Concurso de Proyectos Integrales para otorgar en Usufructo el Área Comercial de la Estación Central del Corredor Segregado de Alta Capacidad COSAC I.

Mediante Acuerdo de Directorio de fecha 11 de diciembre del 2009 se aprobó la Segunda Convocatoria del Concurso de Proyectos Integrales para otorgar en Usufructo el Área Comercial de la Estación Central del Corredor Segregado de Alta Capacidad COSAC I así como las Bases y la primera versión del Contrato de Usufructo.

Con fecha 25 DE FEBRERO 2010 el Comité 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 a GRUPO EMPRESARIAL SAN JERONIMO, quien ha acreditado el cumplimiento de las condiciones previstas en las Bases y suscripción del presente Contrato.

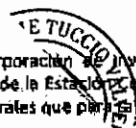
1.2. Definiciones

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

Acondicionamiento: Son las Obras previstas o derivadas de las Especificaciones Técnicas Básicas establecidas en el Anexo I) del Contrato, y que serán materia del diseño y acondicionamiento en la Etapa correspondiente, que culminará en un Expediente Técnico.

Acta de Entrega: Es el documento suscrito por PROTRANSPORTE y el USUFRUCTUARIO, mediante el cual se deja constancia que este ha tomado posesión del Área Comercial.

Acta de Recepción de las Obras: Es el documento suscrito por PROTRANSPORTE, el USUFRUCTUARIO y el Supervisor de Obras mediante el cual se deja constancia de la aceptación de las Obras, debiendo señalar en dicho documento la fecha en la que se dio la conformidad de las Obras ejecutadas.



Acta de Rescisión

Es el documento suscrito por PROTRANSPORTE y el USUFRUCTUARIO mediante el cual se deja constancia de la entrega a favor de PROTRANSPORTE del Área Comercial una vez producida la Extinción del Usufructo.

Adjudicatario

Es el postor favorecido con la adjudicación de la Buena Pro del Concurso.

Año Calendario

Significa el periodo de doce meses comprendido entre el 1ro. De enero y el 31 de diciembre, ambas fechas inclusive.

Área Comercial

Es la descrita en el Anexo I del presente contrato, la que pertenece a la Estación Central del COSAC I.

Autoridad Subnacional

Es cualquier gobierno o autoridad nacional, regional, departamental, provincial o municipal, o cualquier de sus dependencias o agencias, regulatorias o administrativas, o cualquier entidad u organismo del Perú que conforme a ley ejerza poderes ejecutivos, legislativos o judiciales, o que pertenezca a cualquiera de los gobiernos, autoridades o Instituciones anteriormente citadas, con competencia sobre las personas o materias en cuestión.

Bases

Es el documento, incluidos sus formularios, anexos, apéndices y circulares, emitido por el CEPRI que fija los términos bajo los cuales se desarrolló el Concurso.

Buenas Prácticas de Ingeniería y Construcción

Significa el ejercicio de un grado de habilidad, diligencia y prudencia que corresponden a expertos en diseño, ingeniería y construcción, capaces y experimentados, dedicados a realizar el mismo tipo de proyectos que son materia de este Contrato, aplicando los estándares generalmente aceptados a nivel nacional e internacional en la construcción, equipamiento y operación de Obras similares.

CEPRI

Es el comité designado por la GPIIP, que tendrá a su cargo la conducción del Concurso desde su convocatoria hasta la Fecha de Cierre o hasta que se produzca la cancelación del Concurso o el mismo sea declarado desierto.

Comité de Rescisión

Es el comité designado por PROTRANSPORTE y que actuará en su representación para la aceptación de la Obras de acuerdo con lo dispuesto en la Cláusula Décima Cuarta.

Concurso

Es el proceso regulado por las Bases para la entrega en Usufructo al sector privado del diseño, adecuación de la Infraestructura existente, operación, explotación y mantenimiento del Área Comercial y Servicios Higiénicos de la Estación Central, conducido por la GPIIP y respecto del cual se adjudicó la Buena Pro al Adjudicatario.

Conservación

Es el conjunto de actividades realizadas por el USUFRUCTUARIO con el objeto de preservar, recuperar o alargar la vida de los bienes que forman parte del Área Comercial.

Consejo

Es la agrupación de dos o más personas jurídicas que carece de personalidad jurídica y que ha sido conformada con la finalidad de participar como Postor en el presente Concurso.

Construcción

Comprende todas las actividades necesarias para el desarrollo y puesta en operación del Área Comercial conforme el Expediente Técnico. Dichas actividades incluyen pero no se limitan a la Instalación del casco (paredes separadoras en drywall), instalación de la acometida de los servicios de energía eléctrica, agua y desagüe, ampliación de estructuras, entre ellas las que corresponden a los servicios higiénicos, entre otros.

Contratación

Es la retribución que deberá pagar el USUFRUCTUARIO según lo establecido en el Numeral 17.2 del presente Contrato.

Contrato o Contrato de Usufructo

Es el presente documento, incluye sus Anexos y Apéndices, celebrado entre PROTRANSPORTE y el USUFRUCTUARIO, que regirá las relaciones entre las Partes durante la vigencia del Usufructo.

COSAC I

Es el Corredor Segregado de Buses de Alta Capacidad (COSAC I) establecido mediante la Ordenanza Nº 692 de la MML.

Cronograma

Es aquel establecido en el Programa de Ejecución de Obras.

Día

Son los Días hábiles, es decir, 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 la Municipalidad Metropolitana de Lima o el sector público y 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.

Día Calendario

Son los Días hábiles, no hábiles y feriados.

Dólar o US\$

Es la moneda o el signo monetario de curso legal en los Estados Unidos de América.

Especificaciones Técnicas Mínimas

Son los requerimientos técnicos mínimos necesarios para realizar el Concurso de Conservación del Área Comercial otorgada en Usufructo, que deberán ser cumplidos por el USUFRUCTUARIO las cuales constan en el Anexo II.

Estación Central

Es la principal estación ubicada en el Corredor Segregado de Buses Alta Capacidad - COSAC I, que tiene por objeto el ingreso, salida y/o conexión de los pasajeros que cuenta con mecanismos de control, así como con facilidades para la venta y registro de medios de validación de acceso y que se encuentra ubicada en el Paseo de los Héroes Navales, entre la Plaza Grau, el inicio de la nueva Vía Expresa Grau, la Vía Expresa Paseo de la República, la Avenida 9 de Diciembre, el Jirón Lampa y la Avenida España.



Handwritten signature 'A'.

Handwritten signature '20'.

Etapa de Diseño de Obras

Es el período comprendido desde la Fecha de Suscripción del Contrato y que culminará con la aprobación del Expediente Técnico por parte de PROTRANSPORTE.

Etapa de Construcción de Obras

Es el período en el cual el USUFRUCTUARIO debe realizar los trabajos de ejecución de Obras cumpliendo con los requerimientos establecidos en el presente Contrato desde la aprobación del Expediente Técnico hasta la Fecha de Aceptación de las Obras.

Etapa de Operación

Es el período que se inicia desde la Fecha de Inicio hasta la Extinción del Usufructo.

Expediente Técnico

Es la propuesta de Diseño que desarrollará el USUFRUCTUARIO previo al inicio de la Etapa de Construcción de Obras, que deberá ser consistente con las Especificaciones Técnicas Mínimas, contenidas en el Anexo 6 A de las Bases, Manual HUMO, Resolución de Aprobación del Estudio Definitivo N°020-2009-MML y la Propuestas Técnicas.

Extinción del Usufructo

Es la terminación del Usufructo por las causales previstas en la Cláusula Vigésima Cuarta del presente Contrato o en las Leyes Aplicables.

Fecha de Recepción de las Obras

Fecha en la cual PROTRANSPORTE recibe las Obras mediante la suscripción del Acta de Recepción de las Obras, según lo señalado en las Cláusula Décima Cuarta.

Fecha de Cierre

Es el día, en que se cumplen los actos de cierre, señalados en las Cláusulas Tercera y Cuarta.

Fecha de Inicio

Es la fecha en la que de conformidad con el Contrato de Usufructo, el USUFRUCTUARIO deberá iniciar la Operación del Área Comercial de la Estación Central la que coincide con la fecha de operaciones del Sistema COSAC I.

Fuerza Mayor

Es aquella situación regulada en la Cláusula Vigésima Tercera.

Garantía de Fiel Cumplimiento

Es la garantía bancaria otorgada por el USUFRUCTUARIO conforme a la Cláusula Décima Novena, para asegurar el debido cumplimiento de todas sus obligaciones establecidas en el Contrato, incluyendo el pago de las penalidades.

GPIP

Es la Gerencia de Promoción de la Inversión Privada, órgano de línea de la Municipalidad Metropolitana de Lima, responsable de llevar adelante el proceso de promoción de la inversión privada y de establecer alianzas estratégicas con el gobierno nacional, gobiernos regionales, gobiernos locales, la inversión privada y la sociedad civil con el objeto de promover la inversión privada en activos, empresas, proyectos, servicios, obras públicas de infraestructura y servicio público de la Municipalidad Metropolitana de Lima, de carácter local y/o regional, de acuerdo con las normas vigentes en materia de Promoción de la Inversión Privada, la Ley Orgánica de Municipalidades y la Ley Orgánica de Gobiernos Regionales.

Inventarios

Es la relación de bienes que comprenden el Área Comercial de acuerdo con lo mencionado en la Cláusula Séptima.

Ingresos Totales Netos

Ingresos obtenidos por el USUFRUCTUARIO por concepto de alquiler u otro tipo de contrato respecto a los locales comerciales así como los ingresos varios que pudiere obtener entre ellos el derecho de llave respecto al área comercial de la Estación Central y por la explotación de los Servicios Higiénicos de acuerdo a lo previsto en el Contrato de Usufructo, a los cuales se deduce los impuestos que corresponden así como del cargo del 10% por servicios establecidos por la Ley N°24896 e Impuesto Selectivo al Consumo -en aquellas ventas afectas a dicho cargo. No se considerarán como para de los Ingresos Totales Netos los ingresos percibidos por el USUFRUCTUARIO por concepto de mutuo a sus locatarios destinados al acondicionamiento de sus locales comerciales.

Leyes Aplicables

Es el conjunto de disposiciones legales peruanas de carácter general que regulan el Contrato y sus efectos. Incluyen la Constitución Política del Perú, las normas con rango de ley, los reglamentos, directivas y resoluciones, que pueda dictar cualquier Autoridad Gubernamental competente.

Locales Reservados

Son los espacios del Área Comercial que serán de uso exclusivo de la Municipalidad Metropolitana de Lima, que, respecto de ellos, no se otorga el Derecho de Usufructo al USUFRUCTUARIO. Los Locales Reservados se encuentran detallados en el Anexo I.

Locatarios

Son las personas naturales o jurídicas que celebrarán contratos de arrendamiento, usufructo o contratos de efectos similares con el USUFRUCTUARIO sobre los locales Comerciales del Área Comercial y de ser el caso sobre los Servicios Higiénicos de la Estación Central.

Manual HUMO

El Manual HUMO (Habilitación, Uso, Mantenimiento y Operación de locales) contiene los lineamientos para el correcto y ordenado crecimiento comercial y de otras áreas, también señala las pautas para una adecuada y eficiente operación, contenido en el Anexo II.

Mejoras

Se consideran mejoras las inversiones que aumentan la capacidad de servicio de los bienes, produciendo el aumento de su valor económico.

MML

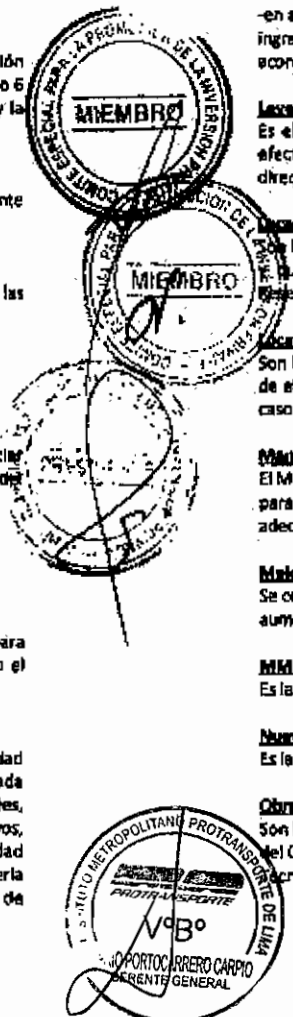
Es la Municipalidad Metropolitana de Lima.

Moneda Sol o S/.

Es la moneda de curso legal en el Perú.

Obras

Son las obras previstas en o derivadas de las Especificaciones Técnicas Mínimas establecidas en el Anexo I del Contrato, y que serán materia de Diseño en la Etapa correspondiente, que culminará en un Expediente Técnico.



Operación

Comprende la explotación a través del Contrato de Usufructo del Área Comercial y de los Servicios Higiénicos de la Estación Central, que supone la realización y gestión de contratos de arrendamiento, usufructo y/o cualquier otro contrato de efectos similares que el USUFRUCTUARIO celebre con los Locatarios así como el respectivo mantenimiento.

Parte

Es, según sea el caso, PROTRANSPORTE o el USUFRUCTUARIO.

Partes

Son, conjuntamente, PROTRANSPORTE y el USUFRUCTUARIO.

Plan de Conservación

Es el programa que contiene el conjunto de acciones, medidas y otras actividades de previsión, mantenimiento o conexión necesarias para asegurar la integridad física y operativa de las Obras, así como reducir, superar o neutralizar los daños que pudieren afectarla, de acuerdo a la Cláusula Décima Sexta.

Plazo del Usufructo

Es el periodo comprendido entre la Fecha de Suscripción del Contrato y la Extinción del Usufructo.

Programa de Ejecución de Obras

Es el documento que forma parte del Expediente Técnico y que establece de manera detallada las acciones que se implementarán en la Etapa de Construcción.

Propuesta

Comprende en conjunto a la Propuesta Técnica y la Propuesta Económica.

Propuesta Económica

Es el documento que presentó el Adjudicatario en el Sobre N° 3, según lo indicado en el Numeral 6.4.1 y el Anexo 6B de las Bases.

Propuesta Técnica

Es la declaración jurada que efectuada por el Postor Precalificado de acuerdo al modelo incluido en el Anexo 6 y su propuesta propiamente dicha, la misma que comprenderá como mínimo las condiciones señaladas en el Anexo N° 6A, Manual de Habilitación, Uso, Mantenimiento y Operación (HUMO) y el Informe Final del Estudio de Factibilidad del Tratamiento Comercial para la Estación Central aprobado por PROTRANSPORTE mediante Resolución N°20-2009-MML/IMPL/GEP, y ratificada por el USUFRUCTUARIO.

PROTRANSPORTE

Es el Instituto Metropolitano PROTRANSPORTE de Lima creado por la Ordenanza N° 732 de la MML.

Reglamento del Área Comercial

Son las normas internas que regulan la operación y mantenimiento del Área Comercial, elaborado por el USUFRUCTUARIO guardando las condiciones señaladas en el Anexo N° 6A, Manual de Habilitación, Uso, Mantenimiento y Operación (HUMO) y el Informe Final del Estudio de Factibilidad del Tratamiento Comercial para la Estación Central aprobado por PROTRANSPORTE mediante Resolución N°20-2009-MML/IMPL/GEP, debidamente aprobado por PROTRANSPORTE de acuerdo a lo establecido en el Numeral 10.1 de la Cláusula Décima y que forma parte del presente Contrato.

ROS

Es el Reglamento de Operación del Sistema de Corredores Segregados de Alta Capacidad aprobado por la Ordenanza N° 873 de la MML.

Servicio de Transporte de Pasajeros

Es el servicio público regulado de transporte urbano masivo de pasajeros que de manera integrada presten las Unidades de Gestión del Sistema en el COSAC I, a través del Consorcio Coordinador de conformidad con sus respectivos Contratos de Concesión y las Leyes Aplicables.

Sistema

Es el Sistema de Corredores Segregados de Buses de Alta Capacidad - COSAC, regulado por el ROS.

Socio Técnico

Es la persona que acreditó la experiencia técnica según lo establecido en las Bases del Concurso.

Supervisor

Será el Fondo Metropolitano de Inversiones - INVERMET, conforme a lo establecido en la Ordenanza N° 799.

Supervisor de Obras

Es la persona de reconocido prestigio, contratada para la supervisión de la elaboración del Expediente Técnico y la Construcción de las Obras hasta la suscripción del Acto de Recepción de las Obras. Es designado por el Supervisor.

Suspensión

Es la paralización temporal de las actividades relacionadas con la ejecución del Contrato, como resultado de la ocurrencia de cualquier causal prevista en la Cláusula Sexta del presente Contrato.

Toma de Posesión

Es el acto mediante el cual el USUFRUCTUARIO toma posesión del Área Comercial dentro de los que se incluyen los Servicios Higiénicos de la Estación Central entregado por PROTRANSPORTE, para ser destinados a la ejecución del Contrato, dejando constancia de ello en el Acto de Entrega. La Toma de Posesión se verificará de acuerdo a lo establecido en la Cláusula Séptima del presente Contrato.

UIT

Unidad Impositiva Tributaria vigente al momento de su aplicación.

Usufructo

Facultad otorgada al Adjudicatario a título oneroso para que use el Área Comercial y se beneficie de sus frutos por un tiempo determinado.

USUFRUCTUARIO

Será el Adjudicatario quien poseerá y se obligará al diseño, adecuación de la infraestructura existente, explotación, operación y mantenimiento del Área Comercial y de los Servicios Higiénicos de la Estación Central del COSAC I.

CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO DEL CONTRATO.

Por el Contrato, PROTRANSPORTE constituye a favor del USUFRUCTUARIO un derecho de Usufructo oneroso con la finalidad exclusiva de diseñar, adecuar la infraestructura existente, operar, explotar y mantener el Área Comercial y los Servicios Higiénicos de la Estación Central del COSAC I, de acuerdo con lo dispuesto en el Contrato.



CLÁUSULA TERCERA: CONDICIONES PREVIAS A LA SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO.

3.1. El USUFRUCTUARIO debe, a la Fecha de Cierre, cumplir con lo siguiente:

3.1.1. Entrega del Testimonio de la Escritura Pública de constitución del USUFRUCTUARIO debidamente inscrito en los Registros Públicos, así como cualquier modificación de los estatutos del USUFRUCTUARIO, con el objeto de acreditar que: (i) es una persona jurídica válidamente constituida de acuerdo con las Leyes Aplicables; (ii) entre sus socios se encuentran las personas naturales y/o jurídicas que acreditaron la experiencia técnica y económica; y (iii) cuenta con un capital suscrito e íntegramente pagado por un monto no menor a US\$250,000.00 (Doscientos Cincuenta Mil Dólares Americanos).

3.1.2. El Estatuto Social contiene como mínimo las siguientes disposiciones:

- (i) El USUFRUCTUARIO tiene un objeto social que le permite la Operación del Área Comercial de la Estación Central y el cumplimiento de las obligaciones del Contrato, en forma exclusiva, su domicilio deberá estar fijado en la ciudad de Lima.
- (ii) El plazo de duración del USUFRUCTUARIO será indefinido.
- (iii) Todo proceso de reducción de capital social, fusión, escisión, transformación, disolución o liquidación del USUFRUCTUARIO deberá contar con la previa autorización de PROTRANSPORTE.
- (iv) Una limitación de transferencia de acciones a fin de que el Socio Técnico mantenga, al menos dentro de los primeros dos (02) años de vigencia del Contrato, el veinticinco por ciento (25%) del capital social del USUFRUCTUARIO. El Socio Técnico podrá transferir dicha participación antes del cumplimiento del plazo indicado, siempre y cuando cuente con autorización expresa de PROTRANSPORTE.

3.1.3. Entrega de los poderes debidamente inscritos en los Registros Públicos de los Representantes Legales del USUFRUCTUARIO que suscriban el Contrato de Usufructo.

3.1.4. Entregar el acuerdo del órgano social competente del USUFRUCTUARIO ratificando todos los actos realizados y documentos suscritos por los Agentes Autorizados, los Representantes Legales del Adjudicatario, especialmente la suscripción del Contrato de Usufructo y cualquier otro derecho u obligación que le corresponda conforme a las Bases y al Contrato de Usufructo a las Leyes Aplicables.

3.1.5. Entrega de la Garantía de Fiel Cumplimiento por parte del USUFRUCTUARIO.

3.1.6. Presentación de certificaciones, contratos u otros documentos que acreditaron la experiencia exigida en las Bases, (i) debidamente consularizados y referenciados por el Ministerio de Relaciones Exteriores, en el caso de documentos emitidos en el extranjero ó (ii) copias legalizadas en caso de documentos emitidos en el Perú.

3.1.7. Acreditar el pago a la CEPRI por los gastos incurridos en el proceso.

3.1.8. Suscribir cuatro (4) ejemplares del Contrato debidamente firmados por su representante legal,

3.2. Por su parte, PROTRANSPORTE deberá:

3.2.1. Entregar al USUFRUCTUARIO la Garantía de Validez, Vigencia y Cumplimiento de la Propuesta.

3.2.2. Suscribir el Contrato de Usufructo.

CLÁUSULA CUARTA: DECLARACIONES DE LAS PARTES.

Declaraciones del USUFRUCTUARIO:

4.1. El USUFRUCTUARIO garantiza a PROTRANSPORTE, en la Fecha de Cierre, la veracidad de las siguientes declaraciones:

4.1.1. Es una sociedad debidamente constituida y válidamente existente conforme al marco legal vigente.

4.1.2. Se encuentra debidamente autorizada y en capacidad de asumir las obligaciones que le corresponden como consecuencia de la suscripción del presente Contrato en todas las jurisdicciones en las que dicha autorización sea necesaria por la naturaleza de sus actividades o por la propiedad, arrendamiento u operación de sus bienes.

4.1.3. Ha cumplido con todos los requisitos necesarios para formalizar este Contrato y para cumplir los compromisos aquí contemplados y los documentos, información o certificados presentados están vigentes.

4.1.4. La suscripción y cumplimiento del presente Contrato, así como el cumplimiento de las obligaciones aquí contempladas están comprendidos dentro de sus facultades y han sido debidamente autorizados por los respectivos directivos u otros órganos similares.

4.1.5. Ha cumplido totalmente con los actos y/o procedimientos exigidos en el Concurso para su participación en el mismo y con la suscripción del presente Contrato renuncia de manera expresa, incondicional e irrevocable a cualquier reclamación diplomática, por las controversias o conflictos que pudiesen surgir del Contrato.

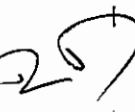
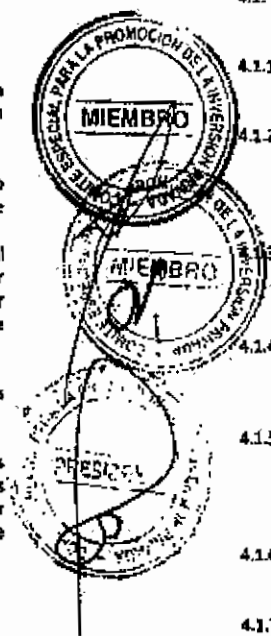
4.1.6. No existe impedimento legal del USUFRUCTUARIO ni de sus socios, para celebrar contratos con el Estado Peruano conforme al artículo 1366° del Código Civil y el marco legal vigente.

4.1.7. Ha logrado la condición de USUFRUCTUARIO como consecuencia del concurso, en el cual de acuerdo a las Bases ha considerado y evaluado el cumplimiento de los requisitos de precalificación que mantiene a la fecha.

4.1.8. Que, en caso se demuestre la falsedad de algunos documentos presentados o información declarada al Concurso, incluso hasta la Fecha de Cierre, el presente Contrato será resuelto de manera automática, debiendo proceder a ejecutar la Garantía de Fiel Cumplimiento y conforme a lo previsto en la Cláusula Décimo Novena.

Declaraciones de PROTRANSPORTE.

4.2. PROTRANSPORTE, por su parte, declara y garantiza al USUFRUCTUARIO, en la Fecha de Cierre que:



4.2.1. Que, está debidamente autorizado conforme a las Leyes Aplicables para constituir el presente Usufructo. La firma, entrega y cumplimiento por parte de PROTRANSPORTE del presente Contrato, son conformes a las Leyes Aplicables y han sido debidamente autorizados por la Autoridad Gubernamental Competente. Ninguna otra acción o procedimiento por parte de PROTRANSPORTE o cualquier otra Autoridad Gubernamental es necesario para autorizar la suscripción de este Contrato o para el cumplimiento de las obligaciones PROTRANSPORTE contempladas en el mismo. El presente Contrato ha sido debida y válidamente firmado por el o los representantes autorizados de PROTRANSPORTE y, junto con la debida autorización y firma del mismo por parte del USUFRUCTUARIO, constituye una obligación válida y vinculante para PROTRANSPORTE.

4.2.2. 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.

4.2.3. Que, no existen Leyes Aplicables que impidan a PROTRANSPORTE, el cumplimiento de sus obligaciones emanadas del presente Contrato. Que tampoco existen demandas, denuncias, juicios, investigaciones, litigios o procedimientos en curso ante órgano jurisdiccional, tribunal arbitral o Autoridad Gubernamental, que prohiban, se opongan o en cualquier forma impidan la firma o cumplimiento de los términos del presente Contrato por parte de PROTRANSPORTE.

4.2.4. PROTRANSPORTE declara y garantiza expresamente que, a la Fecha de Suscripción del Contrato y hasta la Toma de Posesión está facultado y continuará facultado para efectuar la entrega del Área Comercial.

4.2.5. Que, el USUFRUCTUARIO tendrá el derecho a la Operación durante el Plazo de Vigencia del Contrato. Este derecho sólo concluirá por aplicación de las causales de resolución previstas en el Contrato.

4.2.6. Que, la validez y alcances de las estipulaciones en el Contrato han sido formulados sobre la base de las Leyes Aplicables.

4.2.7. Que, el USUFRUCTUARIO se encuentra autorizado en virtud de la suscripción del Contrato para llevar a cabo el diseño, adecuación, operación, explotación y mantenimiento del Área Comercial, conforme a los términos y condiciones de este Contrato y las Leyes Aplicables.

Declaraciones de ambas partes.

4.2.8. Las Partes dejan constancia que los contratos que el USUFRUCTUARIO celebre con terceros no serán oponibles respecto de PROTRANSPORTE.

4.2.9. Que, cualquier controversia referente a Suspensión o resolución del Contrato únicamente se resolverá de conformidad con lo dispuesto en la Cláusula Trigésima.

CLÁUSULA QUINTA: PLAZO.

5.1. El Usufructo se constituye desde la Fecha de Suscripción del Contrato y concluye al finalizar el décimo segundo (12) año contado a partir de la Fecha de Inicio.

5.2. Vencido el plazo previsto en el Numeral precedente este Contrato podrá ser ampliado. Si el USUFRUCTUARIO requiriera la prórroga del Plazo, deberá presentar una solicitud con una anticipación no menor a doce (12) meses antes del vencimiento del Plazo, con la debida fundamentación dirigida al Supervisor, para que el mismo se pronuncie y remita su opinión a

PROTRANSPORTE con copia al USUFRUCTUARIO dentro del plazo de treinta (30) Días de recibida la solicitud. Asimismo, PROTRANSPORTE tendrá un plazo de treinta (30) Días para emitir su pronunciamiento, a partir de recibida la opinión del Supervisor. De no emitir pronunciamiento PROTRANSPORTE en el plazo antes señalado, deberá interpretarse que la solicitud ha sido denegada.

5.3. La decisión de PROTRANSPORTE respecto de la prórroga solicitada por el USUFRUCTUARIO, en todos los casos, no es impugnable en sede administrativa y/o judicial.

CLÁUSULA SEXTA: SUSPENSIÓN DEL PLAZO.

6.1. 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 USUFRUCTUARIO deberá acreditar ante PROTRANSPORTE la existencia del evento correspondiente:

- a) Fuerza Mayor o caso fortuito, con arreglo a lo señalado en la Cláusula Vigésima Tercera, que impida la ejecución del Contrato conforme al Contrato y las Leyes Aplicables.
- b) Destrucción parcial del Área Comercial y/o de la Estación Central por causas no imputables a las Partes, de manera que imposibilite la operación del Área Comercial. A esta causal le son aplicables las reglas sobre Fuerza Mayor.
- c) Acuerdo entre las Partes, derivado de circunstancias distintas a la referida en el literal anterior.
- d) Los demás casos expresamente previstos en el presente Contrato.

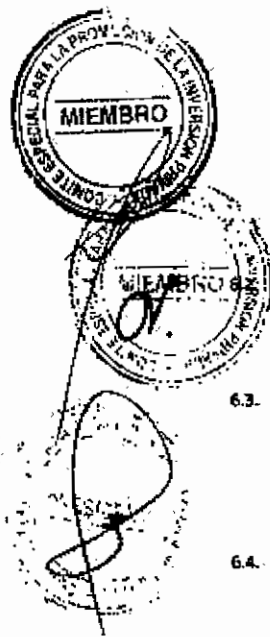
La Suspensión conforme a las causales antes señaladas, dará derecho al USUFRUCTUARIO a solicitar la ampliación del Plazo por un periodo equivalente al de la Suspensión debiendo las Partes acordar un nuevo cronograma en el cumplimiento de las obligaciones, cuando ello resultare necesario.

6.3. La Suspensión entrará en vigencia a partir de la fecha en que la Parte ponga en conocimiento de la otra, el evento correspondiente que se haya producido. Sin perjuicio de ello, para los casos previstos en el Numeral 6.1 de la Cláusula Sexta, excepto el literal c), la Parte que haya sido afectada, dentro de los cinco (5) Días siguientes de producido el evento, deberá presentar el informe de la Suspensión, mediante el cual se fundamentará el periodo estimado de Suspensión y el grado de impacto previsto, para la aprobación de la otra Parte.

6.4. Durante la Suspensión, no corresponderá la aplicación al USUFRUCTUARIO de ningún tipo de penalidad vinculada al incumplimiento de una obligación afectada por el evento. En caso el informe no haya sido aprobado por PROTRANSPORTE, las penalidades correspondientes al USUFRUCTUARIO podrán ser aplicadas de manera retroactiva.

6.5. Durante el periodo de la Suspensión, el USUFRUCTUARIO 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.

6.6. Cuando el periodo de suspensión sea superior a seis (06) meses, cualquiera de las Partes podrá solicitar la resolución del Contrato por causa no imputable a las mismas, para cuyo efecto se regirán por el procedimiento establecido en el Numerales 23.9, 23.11 y 23.12 de la Cláusula Vigésima Tercera.



Handwritten signature and scribbles on the right side of the page.

CLÁUSULA SÉPTIMA: TOMA DE POSESIÓN.

7.1. El Área Comercial deberá ser entregada por PROTRANSPORTE libre de ocupantes que impidan al USUFRUCTUARIO cumplir con sus obligaciones; caso contrario, el USUFRUCTUARIO informará a PROTRANSPORTE para que este último proceda a efectuar la desocupación.
PROTRANSPORTE se obliga a entregar el Área Comercial dentro de los diez (10) Días Calendario contados a partir de la Fecha de Cierre. Para tal efecto, la Toma de Posesión se verificará con la firma del Acta de Toma de Posesión en cuatro (4) ejemplares originales debidamente legalizadas por un notario público.

7.2. PROTRANSPORTE y el USUFRUCTUARIO deberán suscribir el Acta de Toma de Posesión. En dicho Acta se dejará constancia de los bienes inmuebles que hubiese tomado posesión el USUFRUCTUARIO, especificando sus características, ubicación, estado de conservación y funcionamiento. En caso que dentro del plazo previsto no se suscribe el Acta de Toma de Posesión, por causa no imputable al USUFRUCTUARIO, se suspenderá el Plazo.

7.3. El USUFRUCTUARIO deberá realizar el inventario inicial, el mismo que formará parte del Acta de Toma de Posesión. Tratándose de bienes muebles, de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 1008° del Código Civil Peruano, el USUFRUCTUARIO deberá realizar la tasación de los mismos. Dicha tasación también formará parte del Acta de Toma de Posesión.

7.4. Los inventarios deberán contener, al menos, una sucinta descripción del bien o bienes, sus características, ubicación, estado de conservación, anotaciones sobre su funcionamiento o rendimiento y, de ser aplicable, marca, modelo y año de fabricación, pudiendo incluirse elementos interpretativos tales como fotografías, planos, esquemas e informes de terceros.

7.5. El USUFRUCTUARIO está obligado a realizar y presentar a PROTRANSPORTE los siguientes inventarios:

- a) **Inventario inicial.**- Es el listado de los bienes que el USUFRUCTUARIO recibe en la Toma de Posesión
- b) **Inventario anual.**- Es el listado de los bienes que el USUFRUCTUARIO deberá presentar a PROTRANSPORTE y al Supervisor, dentro de los primeros quince (15) Días Calendario del mes de abril de cada Año Calendario durante el Plazo del Usufructo.

El USUFRUCTUARIO, deberá acompañar al Inventario anual, los documentos técnicos que permitan individualizar los bienes incorporados a dichos inventarios, incluyendo la documentación de sustento necesaria. PROTRANSPORTE y/o el Supervisor están facultados para solicitar la documentación adicional que razonablemente consideren pertinente.

c) **Inventario final.**- Es el listado de los bienes a la fecha de Extinción del Usufructo. Será presentado por el USUFRUCTUARIO a PROTRANSPORTE y al Supervisor, cuando por cualquier causa se produzca dicha situación.

Los inventarios deberán contener una sucinta pero precisa descripción de los bienes, sus características, ubicación, estado de conservación, anotaciones sobre su funcionamiento o rendimiento, marca, modelo y año de fabricación. Podrán incluirse elementos interpretativos tales como fotografías, planos, esquemas e informes de terceros.

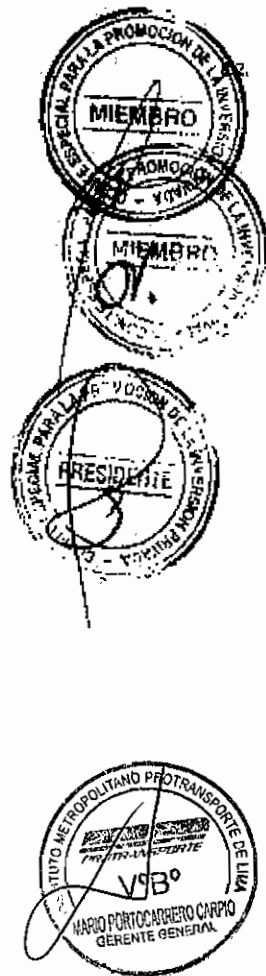
CLÁUSULA OCTAVA: DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL USUFRUCTUARIO.

8.1. Son derechos del USUFRUCTUARIO:

- a) Llevar a cabo el diseño, adecuación, operación, explotación y mantenimiento del Área Comercial y percibir los Ingresos que correspondan por dicho concepto, de conformidad con lo establecido en la Cláusula Décimo Quinta del Contrato.
- b) Celebrar contratos de arrendamiento, usufructo y/o cualquier otro contrato de efectos similares con los Locatarios para permitirles el uso de los espacios comerciales ubicados en el Área Comercial para el desarrollo de las actividades comerciales y otros permitidos por el Contrato, siempre que: (i) dichos contratos respeten los términos y condiciones previstos en este Contrato; y, (ii) dichos contratos respeten las normas vigentes.
- c) En general, realizar todas las gestiones, trámites y contratos necesarios para el desarrollo del Área Comercial, constituyendo este Contrato la autorización respectiva que, en uso de sus facultades, otorga PROTRANSPORTE.

Son obligaciones del USUFRUCTUARIO:

- a) El diseño, adecuación, operación, explotación y mantenimiento del Área Comercial y Servicios Higiénicos conforme al Expediente Técnico, proyecto definitivo y el Contrato.
- b) Conducir con la ejecución del Expediente Técnico en el plazo máximo previsto en este Contrato.
- c) Pagar la Contraprestación a PROTRANSPORTE en los términos y condiciones establecidas en el Contrato.
- d) Conservar el Área Comercial en buen estado, reparando o sustituyendo los elementos que se deterioren por su uso.
- e) Administrar, conservar y mantener en buen estado los Servicios Higiénicos comprendidos en el Área Comercial así como asumir los costos por concepto de limpieza.
- f) No efectuar cobro alguno por el acceso a los servicios higiénicos.
- g) Cumplir el pago oportuno de los tributos que sean de su cargo y aquellos que graven los bienes entregados en Usufructo.
- h) Contratar las pólizas de seguro de acuerdo con los términos y condiciones establecidas en la Cláusula Vigésima Primera del Contrato.
- i) Asumir todos los gastos notariales y registrales en que se incurra para la celebración y elevación a escritura pública del Contrato y sus adendas -de ser el caso-, así como para su respectiva inscripción en Registros Públicos.
- j) Gestionar y obtener a su costo y riesgo las correspondientes autorizaciones, registros, licencias, permisos y similares ante las autoridades pertinentes necesarias para la ejecución del Expediente Técnico y la Operación del Área Comercial.
- k) Efectuar las inscripciones registrales que se requiera para efecto de las interdicciones, declaraciones de fábrica, entre otras, que considere necesario efectuar.
- l) Brindar al Supervisor de Obra y al Supervisor las facilidades de acceso y de acceso, conforme a lo establecido en el Contrato y Anexos que lo integran.
- m) Ejercitar las siguientes modalidades de defensa posesoria, tanto para el caso de intento de usurpación del inmueble, como en el caso de actividades incompatibles con el buen uso del mismo por parte de terceros:
 - (i) Defensa posesoria extrajudicial, utilizada para repeler la fuerza que se emplee contra el USUFRUCTUARIO y poder recobrar el bien, sin intervalo de tiempo, si fuere desposeído, pero absteniéndose siempre del empleo de vías de hecho no justificadas por las circunstancias; y
 - (ii) Defensa posesoria judicial, para la que el USUFRUCTUARIO deberá, en caso recargo sobre el Área Comercial cualquier afectación, desposesión, ocupación,



Handwritten signature or mark.

Handwritten signature '29'.

usurpación, entre otros, comunicar a PROTRANSPORTE dichos hechos y hacer uso de los mecanismos y recursos judiciales que le permitan mantener indemne el derecho de PROTRANSPORTE sobre el Área Comercial.

- n) Asumir el pago por concepto de la seguridad y limpieza del Área Comercial, exceptuando los servicios higiénicos contemplados en el literal d) que será equivalente al 20% de los Ingresos Totales Netos obtenidos por el USUFRUCTUARIO por la Operación del Área Comercial.
- o) Respetar el Estudio de Impacto Ambiental para la Elaboración del Expediente Técnico y Construcción de las Obras de la Estación Central del COSAC I.
- p) Separar tres (3) locales comerciales ubicados en los espacios S1 16, S1 17 y S1 18 del Anexo I del Contrato, para el uso exclusivo de PROTRANSPORTE o la Municipalidad Metropolitana de Lima, para los fines requeridos por estos. Además los locales signados en los espacios S2-03 y S2-09 del Anexo I del Contrato, deberán ser reservados a fin de ser puntos de atención del usuario del COSAC I.
- q) No disponer de dos (02) locales reservados que serán de uso exclusivo de PROTRANSPORTE. Estos locales reservados y signados en los espacios S2-03 y S2-09 del Anexo I del Contrato no originarán pago alguno a favor del USUFRUCTUARIO.
- r) EL USUFRUCTUARIO se obliga a facilitar al Supervisor el acceso de sus auditores a toda la documentación de sus registros contables costo que será asumido por el Supervisor. Es facultad expresa del Supervisor definir y decidir la periodicidad de la revisión por parte de sus auditores de los registros contables del USUFRUCTUARIO.
- s) Si como consecuencia de las inspecciones se determina que existe una diferencia a favor de PROTRANSPORTE, y ésta fuera superior al cinco por ciento (5%) del valor de los Ingresos Netos Totales reales y esto se produce por más de dos (02) veces consecutivas o alternadas en un período de doce (12) meses, esta situación obligará al USUFRUCTUARIO al pago de las auditorías que el Supervisor decida contratar durante los doce (12) meses siguientes a la fecha en que dicha situación se originó, como parte de su derecho de auditoría e inspección establecido en esta cláusula (incluyendo adicionalmente el costo de la auditoría en la que se detectó la diferencia y el pago de intereses compensatorios y moratorios que origine dicha diferencia), sin perjuicio del derecho que asistirá a PROTRANSPORTE de poder proceder a la resolución del contrato por incumplimiento de las obligaciones a cargo del USUFRUCTUARIO conforme a lo establecido en el Numeral 24.4 de la Cláusula Vigésimo Cuarta.
- 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.

CLÁUSULA NOVENA: ATRIBUCIONES Y OBLIGACIONES DE PROTRANSPORTE.

- 9.1. Sin perjuicio de las obligaciones que le son inherentes en virtud de las Leyes Aplicables, son atribuciones y obligaciones de PROTRANSPORTE:
 - a) Suscribir la escritura pública que genere el Contrato.
 - b) Entregar al USUFRUCTUARIO los documentos de identificación del Área Comercial.
 - c) Entregar el Área Comercial al USUFRUCTUARIO dentro del plazo previsto en este Contrato.
 - d) Determinar lo estándares de seguridad y limpieza del Área Comercial, los cuales no

podrán ser distintos a los estándares aplicables a centros comerciales de características similares al Área Comercial de la Estación Central.

CLÁUSULA DÉCIMA: APROBACIÓN DEL EXPEDIENTE TÉCNICO.

- 10.1. EL USUFRUCTUARIO deberá presentar a PROTRANSPORTE, dentro de treinta (30) Días Calendario contados a partir de la Fecha de Cierre, el Expediente Técnico. El Expediente Técnico deberá tener como base la Propuesta Técnica que incluirá, como mínimo, los siguientes documentos:

- (i) Resumen ejecutivo
- (ii) Memoria descriptiva general del expediente técnico de la implementación del Área Comercial de la Estación Central.
- (iii) Obras generales de acabados de arquitectura en el Área Comercial de la Estación Central.
- (iv) Acondicionamiento de los SSHH.
- (v) Acondicionamiento de los locales comerciales.

ARQUITECTURA

- (vi) Plano general de distribución de áreas por tipos de uso/actividad del proyecto y su respectiva Memoria Descriptiva.
- (vii) Planos de las obras generales de acabado de arquitectura en el Área Comercial (planta, corte y detalles)
- (viii) Planos del acondicionamiento de los SSHH.
- (ix) Reglamento del Área Comercial.
- (x) Planos y memoria de las mejoras en señalética.
- (xi) Planos y reglamento de la publicidad de los locales comerciales (en concordancia con la reglamentación general de publicidad de la Estación Central).

ESTRUCTURAS

- (xii) Planos y memoria de detalles de estructurales especiales de ser necesario.

INSTALACIONES

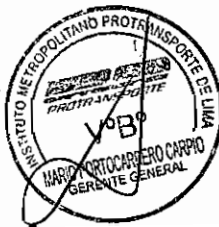
- (xiii) Planos y memoria de instalaciones sanitarias locales (agua y desagüe).
- (xiv) Planos y memoria de instalaciones eléctricas locales, y cuadro de demanda de carga.
- (xv) Planos y memoria del sistema de iluminación de áreas comunes.
- (xvi) Planos y memoria de mejoras de las instalaciones electromecánicas (ventilación y extracción complementaria de gases, acondicionamiento ambiental, entre otros)
- (xvii) Planos y memoria de redes de comunicaciones internas, y otras instalaciones especiales (TV interna, externa, cable, Cámaras de seguridad, entre otros)
- (xviii) Planos de las redes contra incendios e instalaciones mecánicas e hidráulicas.

COSTO Y PROGRAMACION

- (xix) Sustento de metrados, análisis de costos unitarios y presupuesto según cada especialidad, y presupuesto general.
- (xx) Especificaciones Técnicas por partida.
- (xxi) Cronograma de Obras. (Diagrama PERT-CPM)

ORGANIZACIÓN Y SEGURIDAD

- (xxii) Reglamento del Tenant Mix, con los parámetros de uso de las actividades comerciales a admitir.



- (xxiii) Estudio de organización de la circulación interior y detalle de la distribución del mobiliario en el pasillo central.
- (xxiv) Plan y reglamento (con horarios) de Mantenimiento, operación, manejo residuos sólidos, abastecimiento, contingencia de los servicios, y otros.
- (xxv) Proyecto de seguridad (Tomar en cuenta los requisitos establecidos por INDECI y CGBVP).
- (xxvi) Plan de contingencia.

10.2. El Expediente Técnico elaborado por el USUFRUCTUARIO deberá ser presentado a PROTRANSPORTE en tres (03) ejemplares acompañando los archivos electrónicos del mismo y una copia al Supervisor, para efectos de que emita su opinión. El Expediente Técnico deberá cumplir con los estándares de calidad fijados en el Contrato y las Bases del Concurso, las normas de defensa civil y, en general, con las Leyes Aplicables. A falta de normativa específica en determinados aspectos relacionados con seguridad o impacto ambiental, el Expediente Técnico deberá ajustarse a estándares reconocidos internacionalmente, haciendo referencia a los mismos.

10.3. La evaluación que el Supervisor de Obra y PROTRANSPORTE hagan al Expediente Técnico tiene como finalidad revisar si lo desarrollado por el USUFRUCTUARIO se ajusta a lo previsto en las Especificaciones Técnicas Mínimas y en la Propuesta Técnica. Cualquier aprobación respecto del Expediente Técnico que haga PROTRANSPORTE no supone una aceptación en el sentido que pueda interpretarse que la responsabilidad del USUFRUCTUARIO se limita únicamente a la ejecución de las Obras resultantes del Expediente Técnico aprobado por PROTRANSPORTE. Ello toda vez que la responsabilidad del USUFRUCTUARIO es de resultado, e incluye la responsabilidad del diseño de las Obras y el funcionamiento respectivo, en los términos y condiciones previstos en el Contrato.

El Supervisor remitirá a PROTRANSPORTE y al USUFRUCTUARIO su opinión sobre el Expediente Técnico en un plazo máximo de diez (10) Días Calendario contados a partir de la fecha de recepción del mencionado expediente. Por su parte, PROTRANSPORTE dispondrá de un plazo máximo de cinco (05) Días Calendario contados a partir de la recepción de la opinión del Supervisor o de vencido el plazo de diez (10) Días Calendario anteriormente indicado, lo que ocurra primero, para efectos de aprobar el Expediente Técnico o emitir las observaciones correspondientes, de ser el caso.

Transcurrido el plazo de cinco (05) Días Calendario indicado en el párrafo precedente sin que el USUFRUCTUARIO hubiese recibido el pronunciamiento expreso de PROTRANSPORTE aprobando el Expediente Técnico, o formulando las observaciones respectivas, el Expediente Técnico se considerará automáticamente aprobado, siempre y cuando el Supervisor no haya emitido observaciones. En caso de formularse observaciones, el USUFRUCTUARIO dispondrá de diez (10) Días Calendario a partir de recibido el pronunciamiento de PROTRANSPORTE para cumplir con subsanar dichas observaciones y presentar el Expediente Técnico a PROTRANSPORTE para su aprobación.

PROTRANSPORTE dispondrá de cinco (05) Días Calendario para pronunciarse sobre las subsanaciones presentadas por el USUFRUCTUARIO, contados desde la fecha de recepción de las mismas. Dicha evaluación deberá contar con la opinión previa del Supervisor. En caso PROTRANSPORTE no se pronuncie en el plazo señalado, el Expediente Técnico presentado se entenderá aprobado, siempre y cuando el Supervisor no haya emitido observaciones.

Si el Supervisor emite observaciones, se aplicará la penalidad correspondiente y se le otorgará un último plazo de cinco (5) Días Calendario, de no subsanar las observaciones el Contrato quedará resuelto de pleno derecho, procediéndose a la ejecución de la Garantía de

Fiel Cumplimiento de Contrato.

10.4. Durante la elaboración del Expediente Técnico, el USUFRUCTUARIO deberá proporcionar a PROTRANSPORTE y al Supervisor toda la información que éstos soliciten y facilitarles el acceso a las actividades y estudios que el USUFRUCTUARIO realiza para este fin, en tanto dicha información y acceso tengan relación directa con la elaboración del Expediente Técnico.

PROTRANSPORTE y el Supervisor podrán solicitar al USUFRUCTUARIO información adicional relacionada a los documentos requeridos conforme a esta sección, la cual deberá ser presentada en un plazo, acorde con el tipo de información solicitada, que no será mayor de cinco (5) Días Calendario, contados a partir de la fecha en que PROTRANSPORTE y el Supervisor hayan formulado por escrito la solicitud correspondiente.

10.5. Una vez que PROTRANSPORTE haya dado su conformidad al Expediente Técnico, dicho documento se considerará para todos los efectos como parte de este Contrato y constituirá el documento oficial que representará de forma detallada el alcance, características, especificaciones, planos, metrados, presupuestos, Cronograma y, en general, toda la información técnica y económica relevante para la operación y mantenimiento del Área Comercial.

El USUFRUCTUARIO podrá realizar nuevas Obras en el Área Comercial y modificar el mismo con la finalidad de ejecutar el Expediente Técnico y Operar el Área Comercial, sin mayores limitaciones que las establecidas en el Contrato y en las Leyes Aplicables.

CLÁUSULA UNDÉCIMA: EJECUCIÓN DE OBRAS

El USUFRUCTUARIO deberá presentar, como parte del Expediente Técnico, un Cronograma detallado que incluya tiempos de ejecución de todas las partidas relativas a las Obras, hasta su culminación. El Cronograma detallado respetará el plazo máximo correspondiente a la Etapa de Construcción de Obras.

El Cronograma detallado deberá contemplar todas las partidas y cantidades necesarias para la ejecución de las Obras contenidas en el Expediente Técnico. El USUFRUCTUARIO podrá realizar modificaciones al Cronograma detallado, sin alterar o ampliar el plazo total de la Etapa de Construcción de Obras, debiendo comunicar tales modificaciones a PROTRANSPORTE, al Supervisor y al Supervisor de Obra. La comunicación indicada y las modificaciones al Cronograma detallado a que se refiere la presente Cláusula deben ser referendadas por el profesional a cargo de las Obras, designado por el USUFRUCTUARIO.

11.2. La Etapa de Construcción de Obras deberá iniciarse a más tardar los días (07) Días Calendario contados a partir del momento en que se cumplan todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a) PROTRANSPORTE haya aprobado el Expediente Técnico.
- b) Se cuente con los permisos, las licencias o autorizaciones para la construcción, que correspondan conforme a las Leyes Aplicables.

En caso no se verifique el cumplimiento de lo indicado en el literal b) de la presente Cláusula, por causas no imputables al USUFRUCTUARIO, éste tendrá derecho a solicitar a PROTRANSPORTE la prórroga del plazo previsto para la Etapa de Construcción de Obras, hasta que se cumplan tales supuestos, sin perjuicio de la aplicación de la Suspensión.

[Handwritten signature and scribbles]

- 11.3. El plazo máximo para la culminación de la Etapa de Construcción de Obras es de sesenta (60) Días Calendario contados a partir del inicio de la Etapa de Construcción de Obras, salvo que medie la Suspensión del Plazo del Contrato, de acuerdo con el Numeral 6.1 de la Cláusula Sexta o que se apruebe una prórroga del plazo conforme al Numeral 6.2 de la Cláusula Sexta.
- 11.4. En caso que el Incumplimiento del plazo por causa imputable al USUFRUCTUARIO genere un retraso mayor a quince (15) Días calendario, además de la aplicación de las penalidades correspondientes, PROTRANSPORTE podrá proceder a la Resolución del Contrato conforme a lo establecido en el Numeral 24.4 de la Cláusula Vigésimo Cuarta.
- 11.5. PROTRANSPORTE hará sus mejores esfuerzos para que el USUFRUCTUARIO obtenga las licencias o autorizaciones de construcción que se requiera para la ejecución de Obras, sujeto al cumplimiento de los requisitos establecidos en las Leyes Aplicables.
- 11.6. Sin perjuicio de lo previsto en los párrafos anteriores, el USUFRUCTUARIO podrá solicitar a PROTRANSPORTE su conformidad para la ejecución de modificaciones al Expediente Técnico durante la vigencia del Contrato. Estas solicitudes de modificación no darán lugar a la modificación del plazo máximo para la culminación del Expediente Técnico en caso se presenten antes del vencimiento del plazo previsto en el Cronograma para la culminación de las mismas, salvo autorización expresa de PROTRANSPORTE. En caso la solicitud de modificación del Expediente Técnico se presente culminadas las Obras originales, se deberá elaborar un nuevo Programa de Ejecución de Obras que deberá sujetarse a lo dispuesto en la presente Cláusula.

CLÁUSULA DUODÉCIMA: AMPLIACIÓN DE LOS PLAZOS DE EJECUCIÓN DE OBRA.

- 12.1. El USUFRUCTUARIO podrá solicitar a PROTRANSPORTE, con copia al Supervisor, la ampliación o prórroga del plazo máximo para la culminación de la Etapa de Construcción de Obras. Las solicitudes de ampliación de plazo se sujetarán al siguiente procedimiento:
 - a. El USUFRUCTUARIO deberá anotar en el libro de obra las circunstancias que a su criterio ameritan la ampliación o prórroga del plazo máximo para la culminación de la Etapa de Construcción de Obras. El USUFRUCTUARIO deberá presentar la solicitud correspondiente a PROTRANSPORTE, debidamente sustentada e incluyendo el nuevo Cronograma detallado propuesto.
 - b. El Supervisor emitirá su opinión sobre dicha ampliación o prórroga a PROTRANSPORTE, en un plazo máximo de cinco (05) Días Calendario contados desde la recepción de la solicitud.
 - c. Una vez recibida la opinión del Supervisor, PROTRANSPORTE resolverá sobre la ampliación o prórroga solicitada en un plazo máximo de tres (03) Días Calendario. De no existir pronunciamiento alguno por parte PROTRANSPORTE, dentro del plazo mencionado anteriormente, se considerará denegada la solicitud.
- 12.2. En el supuesto que el inicio o el avance de las Obras se retrasara por un hecho imputable a PROTRANSPORTE o por Fuerza Mayor, el USUFRUCTUARIO, a su solicitud, tendrá derecho a la Suspensión del plazo previsto para la Etapa de Construcción de Obras.
- 12.3. El USUFRUCTUARIO deberá presentar mensualmente al Supervisor Informes de Avance de Obras, los cuales contendrán la siguiente información:

- 12.3.1. La cantidad de metros ejecutados de cada una de las partidas de las Obras, los mismos que deberán ser revisados por el Supervisor de Obra cada semana.
- 12.3.2. Los metros acumulados de cada partida, desde el inicio de la Etapa de Construcción de Obras hasta el mes del reporte, así como su incidencia acumulada.
- 12.4. Los Informes de avance de obras tendrán carácter informativo y deberán ser presentados por el USUFRUCTUARIO al Supervisor y al Supervisor de Obra dentro de los tres (03) Días siguientes a la culminación del periodo correspondiente al informe.
- 12.5. Los informes definitivos serán aprobados de acuerdo con el siguiente procedimiento:
 - 12.5.1. El Supervisor de Obra tendrá un plazo no mayor de cinco (05) Días Calendario para revisar dicho documento, verificar que las Obras se hayan ejecutado conforme al Expediente Técnico y Cronograma detallado e informar sobre el particular al Supervisor.
 - 12.5.2. Dentro de los tres (3) Días siguientes de recibido el informe del Supervisor de Obra, el Supervisor procederá de la siguiente manera: (i) aprobará el Informe definitivo o; (ii) solicitará al USUFRUCTUARIO la subsanación de observaciones, en un plazo no mayor de siete (07) Días Calendario, pudiendo establecer un plazo distinto si las circunstancias lo ameritan. Si el USUFRUCTUARIO no cumple con subsanar las observaciones del Supervisor dentro del plazo otorgado, se le aplicará la penalidad correspondiente y se le otorgará un último plazo, sin perjuicio de lo establecido en el Numeral 24.4 de la Cláusula Vigésimo Cuarta.

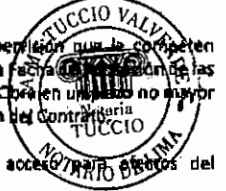


CLÁUSULA DECIMOTERCERA: SUPERVISIÓN DE LAS OBRAS.

- 13.1. El USUFRUCTUARIO deberá poner en conocimiento del Supervisor de Obra mediante carta simple con cargo de recepción, la fecha de inicio y de término de las Obras y deberá además colaborar en la ejecución de las pruebas a que hubiere lugar.
- 13.2. Los costos derivados de las actividades de supervisión de Obras en que incurra el Supervisor serán asumidos por el USUFRUCTUARIO.

El honorario del Supervisor de Obra estará compuesto por el monto del cinco por ciento (5%) de la inversión realizada la que será constatada de acuerdo a los registros del Expediente Técnico, más el Impuesto General a las Ventas y todo tributo que resulte aplicable.

Este pago se realizará dentro de los diez (10) Días Calendario del mes siguiente al que corresponda el pago, previa entrega al USUFRUCTUARIO del respectivo comprobante de pago por parte del Supervisor de Obras.
- 13.3. Corresponde al Supervisor de Obra efectuar las acciones de supervisión que le competen durante el desarrollo de la Etapa de Construcción de Obras, hasta la fecha de culminación de las Obras. A tal efecto, el Supervisor deberá designar al Supervisor de Obra en un plazo no mayor de quince (15) Días Calendario posteriores a la Fecha de Suscripción del Contrato.
- 13.4. El USUFRUCTUARIO deberá dar al Supervisor de Obra libre acceso a los efectos del cumplimiento de su labor.
- 13.5. El Supervisor de Obras tendrá acceso a los estudios, planos y demás documentos utilizados por el USUFRUCTUARIO para formular el Expediente Técnico. A fin de efectuar las acciones de



fiscalización que le competen, el USUFRUCTUARIO deberá dar al Supervisor de Obras todas las facilidades que éste necesite para realizar sin obstáculos dicha labor.

- 13.6. El Supervisor de Obras estará facultado para tomar las medidas necesarias para garantizar la ejecución de las Obras de acuerdo con el Expediente Técnico, incluyéndolo en las Especificaciones Técnicas Mínimas, los procedimientos constructivos y los plazos de ejecución.
- 13.7. En caso el Supervisor de Obras considere que las Obras no estén siendo ejecutadas de conformidad con el Expediente Técnico, lo consignará en el Informe de Supervisión que deberá presentar semanalmente al Supervisor detallando las observaciones a que hubiera lugar. Dicho Informe deberá también ser remitido al USUFRUCTUARIO y a PROTRANSPORTE. El USUFRUCTUARIO estará obligado a cumplir con las instrucciones que el Supervisor de Obras emita a fin de subsanar las observaciones a que hubiera lugar.

LIBRO DE OBRA.

- 13.8. A partir del inicio de la Etapa de Construcción de Obra, el USUFRUCTUARIO se obliga a abrir y mantener un libro de obra. En dicho libro de obra se anotará los hechos más importantes ocurridos durante la Etapa de Construcción de Obra, incluyendo entre otros: relación de fuentes de materiales que se estén empleando; relación de proveedores y subcontratistas; copia de resultados de ensayo o de pruebas de puesta en funcionamiento; copia de comunicaciones entre el USUFRUCTUARIO y PROTRANSPORTE y/o el Supervisor de Obras; copia de Informes de avance incluyendo metrados; copia del cumplimiento del calendario de avance; relación de los eventos que han afectado el cumplimiento del Cronograma; y cualquier otra información útil para documentar la Etapa de Construcción de Obra. Se anotará, por último, las condiciones en que se pone en operación la Obra.
- 13.9. El libro de obra deberá llevarse en original. Adicionalmente, se deberá tener hasta dos (02) juegos de copias a ser distribuidas de acuerdo con lo establecido en el Numeral siguiente. Las páginas deberán estar legalizadas notarialmente, numeradas correlativamente, pudiendo adoptarse el sistema mecanizado de hojas sueltas.
- 13.10. PROTRANSPORTE, el USUFRUCTUARIO y el Supervisor de Obras, tendrán libre acceso al libro de obra durante la Etapa de Construcción de Obra. Una vez iniciada la Operación, el original será entregado a PROTRANSPORTE, dentro de los treinta (30) Días Calendario desde el inicio de Operación, quedando un juego de copias en poder del USUFRUCTUARIO y el otro en poder del Supervisor de Obras.

CLÁUSULA DECIMOCUARTA: RECEPCIÓN DE LAS OBRAS.

- 14.1. PROTRANSPORTE, a través del Comité de Recepción, procederá a la recepción de las Obras luego de concluida la Etapa de Construcción de Obra. La recepción de las Obras deberá constar en el Acta de Recepción de las Obras que deberá suscribir el USUFRUCTUARIO y el Comité de Recepción.
- 14.2. La recepción de las Obras no exonera al USUFRUCTUARIO de su responsabilidad sobre la idoneidad de las Obras, la que se mantiene durante todo el Plazo del Contrato.
- 14.3. El USUFRUCTUARIO podrá solicitar la conformidad de las Obras por etapas, de acuerdo con lo previsto en el Expediente Técnico. Mediante la suscripción de una o más Actas de Recepción de las Obras, según corresponda, PROTRANSPORTE dejará constancia que la ejecución de las Obras se encuentran conformes con lo exigido en el Contrato y el Expediente Técnico y se

entenderá concedida la autorización para el inicio de la Operación. De no pronunciarse PROTRANSPORTE en el plazo establecido, se entenderá que las Obras se encuentran conformes.

- 14.4. PROTRANSPORTE podrá otorgar su conformidad a las Obras con observaciones en caso que se encuentre defectos cuya subsanación, de acuerdo con el Informe presentado por el Supervisor de las Obras, no represente más del uno por ciento (1.0%) del presupuesto de Obra del Expediente Técnico. En este caso, el USUFRUCTUARIO tendrá quince (15) Días Calendario prorrogables hasta por cinco (05) Días Calendario adicionales, para efectuar la subsanación de las observaciones.
- 14.5. En caso de rechazo de la Obras y sin perjuicio de las penalidades previstas en el Contrato, el USUFRUCTUARIO deberá cumplir con levantar las observaciones realizadas y subsanar las irregularidades detectadas, de modo tal que pueda procederse a Operación del Área Comercial en el más breve plazo posible, el cual será fijado por el Supervisor de Obras.
- 14.6. En caso los plazos fijados conforme a los Números 14.4. y 14.5. venzan sin que las Obras hayan sido aceptadas por causas imputables al USUFRUCTUARIO, PROTRANSPORTE estará facultado a resolver el Contrato conforme a lo prescrito en la Cláusula Vigésima Cuarta y a exigir la respectiva indemnización por los daños y perjuicios que correspondan, sin perjuicio de las penalidades a que haya lugar o que se hubiesen devengado previamente.

Si el USUFRUCTUARIO no estuviera de acuerdo con el pronunciamiento de PROTRANSPORTE, respecto a las observaciones formuladas podrá solicitar que la controversia sea dirimida por un peritaje técnico a cargo de un perito elegido de común acuerdo entre PROTRANSPORTE y el USUFRUCTUARIO. Dentro de los quince (15) Días Calendario posteriores a su designación, las Partes deberán sustentar su posición.

En caso que luego de transcurridos quince (15) Días Calendario desde la fecha de emplazamiento, las Partes no hubieran designado al perito común, la controversia será resuelta conforme al procedimiento respectivo previsto en la Cláusula Trigésima.

- 14.8. El pronunciamiento del perito deberá ser emitido en un plazo no mayor de quince (15) Días Calendario contados a partir de la fecha en que ambas Partes sustentaron su posición, y tendrá carácter definitivo no pudiendo ser impugnado. Los costos del peritaje serán sufragados por la parte vencida.
- 14.9. El plazo señalado para efectos de la subsanación se suspenderá hasta la emisión del pronunciamiento del perito.

CLÁUSULA DECIMOQUINTA OPERACIÓN DEL ÁREA COMERCIAL

- 15.1. La Operación del Área Comercial por el USUFRUCTUARIO constituye un deber en la medida que es el mecanismo mediante el cual USUFRUCTUARIO recupera su inversión, así como un deber, en la medida en que el USUFRUCTUARIO está obligado a devolver el Expediente Técnico y pagar la Contraprestación pactada a favor de PROTRANSPORTE.
- 15.2. El USUFRUCTUARIO tiene derecho a disponer la organización del Área Comercial y a tomar las decisiones que considere más convenientes para su adecuada Operación y funcionamiento, respetando los términos y condiciones del Contrato y las Leyes Aplicables. Este derecho comprende la libertad del USUFRUCTUARIO en la dirección y gestión del negocio, dentro de los límites contenidos en el Contrato y en las Leyes Aplicables.



15.3. El plazo de los contratos y demás obligaciones que el USUFRUCTUARIO asuma con los Locatarios del Área Comercial, en ningún caso deberá exceder al plazo del Contrato, obligándose a dejar desocupadas las instalaciones del Área Comercial antes que éste sea transferido a PROTRANSPORTE, en cualquiera de los supuestos de resolución del Contrato, con lo cual el plazo de dichos contratos se entenderá automáticamente reducido ante el citado evento de resolución del Contrato de Usufructo, salvo que medie autorización por escrito de PROTRANSPORTE que autorice a la eventual renovación de los contratos.

En dicho sentido, constituirá una obligación del USUFRUCTUARIO el consignar lo regulado en el citado Numeral 13.5 de la Cláusula Décimo Tercera del Contrato de Usufructo, de manera clara y expresa bajo sanción de nulidad, en todos los contratos que celebre con los eventuales Locatarios del Área Comercial.

15.4. El USUFRUCTUARIO determinará a su discreción el precio de los alquileres y/o de cualquier otra contraprestación a la que tenga derecho por el uso de los espacios comerciales y otras áreas del Área Comercial por los Locatarios.

15.5. Es deber del USUFRUCTUARIO, dentro de los límites del Contrato, responder por los actos u omisiones del personal a cargo de la operación del Área Comercial o de los contratistas que el USUFRUCTUARIO decida contratar.

15.6. El inicio de la Operación se sujetará a lo previsto en el Expediente Técnico, pudiendo establecerse la Operación progresiva por etapas durante la Etapa de Construcción de Obras. En consecuencia, el Área Comercial podrá ser puesta en Operación parcialmente aún cuando no se haya culminado la Etapa de Construcción de Obras previstas en el Expediente Técnico en su totalidad.

15.7. La Fecha de Inicio de la operación será determinada por: (i) la suscripción de la(s) Acta(s) de Recepción de Obras por PROTRANSPORTE y el USUFRUCTUARIO, y (ii) la fecha de operaciones del Sistema COSAC I. El cómputo del plazo del Usufructo se iniciará a partir de la fecha de operaciones del Sistema COSAC I.

15.8. La Operación sólo podrá iniciarse y continuarse si el USUFRUCTUARIO mantiene vigente la Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato y las pólizas de seguros que exigen el Contrato.

15.9. El USUFRUCTUARIO, a su costo, deberá proporcionar a PROTRANSPORTE con copia al Supervisor, Informes mensuales relativos al desarrollo de la Operación del Área Comercial, en el formato que éste establezca en su oportunidad.

15.10. Sin perjuicio de los informes mencionados en el Numeral precedente, el USUFRUCTUARIO estará obligado a presentar a PROTRANSPORTE, con copia al Supervisor, los siguientes Informes:

a) Informes mensuales:

- (i) Estado general de las instalaciones del Área Comercial.
- (ii) Estados financieros del USUFRUCTUARIO: (Balance General, Estado de Ganancias y Pérdidas, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto).
- (iii) Ampliaciones o Mejoras puestas en servicio en el período.
- (iv) Copia de los contratos arrendamiento, usufructo y/o cualquier otro de efectos

similares que el USUFRUCTUARIO celebre con los Locatarios sobre los espacios comerciales u otras áreas del Área Comercial.

Los informes mensuales serán presentados a PROTRANSPORTE y al Supervisor dentro de los primeros quince (15) Días del mes siguiente al del período informado. En el caso de la documentación contable financiera requerida, se podrá remitir únicamente los correspondientes al mes inmediato anterior al del período informado.

b) Memorias anuales:
Serán entregadas a PROTRANSPORTE y al Supervisor a más tardar dentro del primer trimestre del año siguiente al del período informado. Consistirán en un resumen anualizado del desempeño y logros alcanzados por el USUFRUCTUARIO con relación a la Operación y mantenimiento del Área Comercial, y deberán incluir los estados financieros del USUFRUCTUARIO auditados por una firma de reconocido prestigio cuya designación debe haber sido previamente aprobada por PROTRANSPORTE.

[Handwritten signature and scribbles]

SUPERVISIÓN DE LA OPERACIÓN.

15.11. Corresponde al Supervisor (INVERMET) efectuar las acciones de fiscalización que le competen respecto de la Operación del Área Comercial.

15.12. El Supervisor estará a cargo de la verificación del cumplimiento de las obligaciones del USUFRUCTUARIO vinculadas a la Operación del Área Comercial y verificará que el pago de la Contraprestación a favor de PROTRANSPORTE se realice de conformidad con lo dispuesto en este Contrato.

15.13. El USUFRUCTUARIO deberá presentar al Supervisor una liquidación mensual de los ingresos devengados para su aprobación.

15.14. El Supervisor contará con un plazo de cinco (5) Días contados a partir de la recepción de la liquidación respectiva para realizar observaciones a la misma. De ser el caso, recibidas las referidas observaciones, el USUFRUCTUARIO contará con un plazo de diez (10) Días para subsanar o realizar las aclaraciones correspondientes. Si vencido dicho plazo las observaciones formuladas se mantuvieran, cualquiera de las partes podrá solicitar que la controversia sea dirimida por un peritaje técnico a cargo de un perito elegido de común acuerdo entre PROTRANSPORTE y el USUFRUCTUARIO. Dentro de los diez (10) Días posteriores a su designación, las Partes deberán sustentar su posición.

En caso que luego de transcurridos diez (10) Días desde la fecha de emplazamiento, las Partes no hubieran designado al perito común, la controversia será resuelta conforme al procedimiento respectivo previsto en la Cláusula Trigésima.

El pronunciamiento del perito deberá ser emitido en un plazo no mayor de quince (15) Días contados a partir de la fecha en que ambas Partes sustentaron su posición, con carácter definitivo no pudiendo ser impugnado. Los costos del peritaje serán iguales.

La aplicación de lo dispuesto en este Numeral no implica la suspensión del plazo previsto para el pago de la Contraprestación correspondiente a que se refiere al Numeral 18.2, cuyo monto, de ser el caso, se ajustará posteriormente, al resultado del peritaje antes indicado.

15.15. Sin perjuicio de lo previsto en los Numerales precedentes, el USUFRUCTUARIO está obligado



a brindar al Supervisor la cooperación que resulte necesaria para la realización de su labor, estando obligado a entregar la información que se indica en la Cláusula Décimo Séptima.

CLÁUSULA DÉCIMOSEXTA: CONSERVACIÓN DEL ÁREA COMERCIAL.

- 16.1. El USUFRUCTUARIO se obliga a efectuar la conservación del Área Comercial desde la fecha en que culmine la Etapa de Construcción de Obras hasta la fecha de vencimiento del Contrato.
- 16.2. Corresponde al USUFRUCTUARIO la definición de las técnicas, procedimientos y oportunidad de las labores de mantenimiento. Sin perjuicio de ello, el USUFRUCTUARIO se obliga necesariamente a lo siguiente:
 - a) Mantener en buen estado las edificaciones del Área Comercial, obligándose a efectuar las reparaciones y Mejoras que resulten necesarias.
 - b) No destinar el bien a otra actividad que no sea de carácter comercial.
 - c) No hacer uso ni permitir el uso imprudente del Área Comercial o el uso contrario al orden público y/o a las buenas costumbres por su personal, ni para quienes realicen actividades comerciales dentro del Área Comercial y/o por los clientes que acudan al mismo. En caso de producirse un daño a terceros en el Área Comercial, este será asumido y cubierta íntegramente por el USUFRUCTUARIO.
 - d) El USUFRUCTUARIO dará aviso inmediato a PROTRANSPORTE de cualquier daño, desperfecto y/o perjuicio que sufra el Área Comercial por cualquier causa.
 - e) Salvo que se trate de un daño estructural cuyo origen sea anterior a la celebración del Contrato, el USUFRUCTUARIO deberá reparar los daños que sufra el Área Comercial de inmediato siendo de su total cuenta y cargo los gastos respectivos. El incumplimiento total o parcial de la obligación de reparar el daño no libera al USUFRUCTUARIO, de la obligación de cumplir con el pago de la contraprestación aludida en el Numeral 16.4.
 - f) Permitir a PROTRANSPORTE, al Supervisor y Supervisor de Obra la inspección periódica del Área Comercial y sus instalaciones.
- 16.3. El USUFRUCTUARIO deberá desarrollar sus actividades de acuerdo con lo establecido en el Reglamento del Área Comercial y en el Expediente Técnico aprobado por PROTRANSPORTE.
- 16.4. Todas las reparaciones y actividades necesarias para la Conservación del Área Comercial serán de cuenta y costo del USUFRUCTUARIO, incluyendo los tributos que los pudiera afectar.
- 16.5. El Supervisor está facultado para efectuar la supervisión de los niveles de operación y mantenimiento del Área Comercial según los estándares incluidos en el Reglamento del Área Comercial y en el Expediente Técnico aprobado. En caso de que exista alguna observación al respecto, deberá señalar, mediante Informe escrito dirigido al USUFRUCTUARIO, sus conclusiones debidamente fundamentadas, con especificación de aquellos problemas o defectos encontrados respecto a los niveles de operación y mantenimiento del Área Comercial. El USUFRUCTUARIO deberá subsanar dichos problemas o defectos dentro de los plazos a que se refiere el Numeral 16.6.
- 16.6. A efectos de subsanar los problemas o defectos que PROTRANSPORTE formule respecto del incumplimiento de las condiciones de mantenimiento del Área Comercial, el USUFRUCTUARIO contará con un plazo de treinta (30) Días, contados desde la recepción de la comunicación enviada por el Supervisor.
- 16.7. En caso el USUFRUCTUARIO considere que el plazo mencionado en este Numeral no sea

suficiente para subsanar los problemas o defectos detectados, podrá solicitar al Supervisor que amplíe el plazo de subsanación, el cual deberá ser resuelto por el Supervisor dentro de un plazo no mayor a veinte (20) Días. Para tal efecto deberá enviar junto con la solicitud, un sustento de las razones por las que resulta necesario prorrogar el plazo de subsanación del problema. Transcurrido dicho plazo sin que el Supervisor se haya pronunciado sobre la solicitud presentada se entenderá que ésta ha sido aceptada.

- 16.8. El incumplimiento en la subsanación de los problemas o defectos detectados en el mantenimiento del Área Comercial dentro del plazo establecido por el Supervisor, dará lugar al pago de penalidades, conforme a lo dispuesto en la Cláusula Décimo Octava del Contrato.

SUPERVISIÓN DEL MANTENIMIENTO.

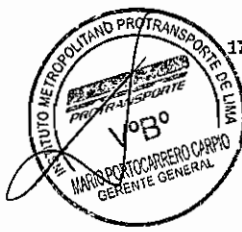
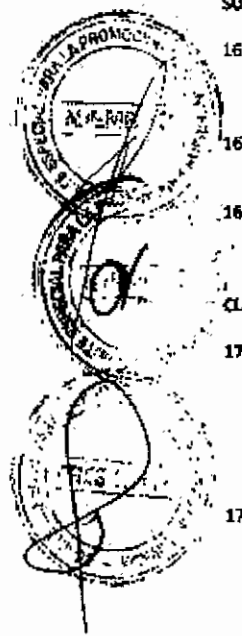
- 16.9. Corresponde a PROTRANSPORTE directamente o a través del Supervisor, efectuar las acciones de orden técnico y operativo que le competen para fiscalizar el desarrollo de las labores de mantenimiento previstas en este Contrato.
- 16.10. El USUFRUCTUARIO dará al Supervisor, libre acceso al Área Comercial para realizar sin obstáculos su labor.
- 16.11. El costo de los honorarios del Supervisor del Contrato y, en general, los gastos necesarios para cumplir con las labores correspondientes a dicha supervisión serán de cargo del USUFRUCTUARIO.

CLÁUSULA DECIMOSÉTIMA: RÉGIMEN ECONOMICO DEL DERECHO DE USUFRUCTO.

- 17.1. Contabilidad de los Ingresos del USUFRUCTUARIO
El USUFRUCTUARIO, se obliga a llevar una contabilidad del Área Comercial. Esta contabilidad será llevada de acuerdo con la normativa legal aplicable a las empresas privadas en la República del Perú.
- 17.2. Contraprestación a favor de PROTRANSPORTE

La Contraprestación a ser pagada por el USUFRUCTUARIO a favor de PROTRANSPORTE comprende el Derecho de Usufructo. Comprende el monto mensual que el USUFRUCTUARIO deberá pagar a PROTRANSPORTE como contraprestación por el Usufructo del Área Comercial como renta variable mínima y que será equivalente al veinte por ciento (20%) de los Ingresos Totales Netos por todas las transacciones que se realicen sobre el Área Comercial y Servicios Higiénicos de la Estación Central o una renta mínima mensual de tres (3) dólares (US\$3.00) por metro cuadrado del Área Comercial, la que resulte mayor que 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.

- El pago indicado, se encuentra sujeto a la aplicación del Impuesto General a las Ventas (IGV).
- 17.3. El monto del Derecho de Usufructo será cancelado por el USUFRUCTUARIO en cuotas mensuales, dentro de los primeros diez (10) Días siguientes de cada mes al que correspondía el pago, mediante depósito en la cuenta bancaria que señale PROTRANSPORTE.



Handwritten signature or initials.

Handwritten number '20'.

17.4. El pago mensual del monto por derecho de Usufructo se efectuará a partir del inicio de operaciones del Área Comercial en forma parcial o total.

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

Del mismo modo, el Supervisor podrá solicitar al 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 el monto 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.

17.6. En caso de demora en el pago del Derecho de Usufructo, el USUFRUCTUARIO quedará obligado al pago, en calidad de Intereses moratorios, de la tasa activa en moneda extranjera (TAMEX) que publique la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP. Se aplicará estos intereses sobre la suma pendiente de pago y serán devengados desde el día siguiente a la fecha de vencimiento de la obligación, hasta el día de su pago total efectivo, sin necesidad de intimación previa en mora.

En caso que, por disposición legal expresa, no pudiese aplicarse en calidad de Interés moratorio la tasa antes indicada, automáticamente se aplicará, en calidad de Interés moratorio, la tasa máxima correspondiente que sea fijada por el Banco Central de Reserva del Perú para obligaciones pactadas en moneda nacional.

17.7. La destrucción total o parcial del Área Comercial o de la Estación Central no afectará el pago de las sumas devengadas que el USUFRUCTUARIO debe pagar a PROTRANSPORTE. Sin embargo, de comprobarse que la destrucción total o parcial del Área Comercial, ha sido por caso fortuito o Fuerza Mayor, tendrá la facultad de suspender el cobro de la Contraprestación que se haya generado después de producido la situación caso fortuito o Fuerza Mayor, siendo de aplicación lo dispuesto en la Cláusula Vigésimo Tercera.

CLÁUSULA DÉCIMO OCTAVA: PENALIDADES

18.1. El Supervisor se encuentra facultado por PROTRANSPORTE para aplicar las penalidades establecidas en este Contrato. En ese sentido, en caso de incumplimiento del USUFRUCTUARIO de cualquiera de las obligaciones indicadas en el Contrato, el Supervisor comunicará al USUFRUCTUARIO con copia a PROTRANSPORTE del incumplimiento detectado, indicando, de ser el caso, los mecanismos de subsanación correspondientes y/o la aplicación de las penalidades contenidas en el Anexo III. El USUFRUCTUARIO no estará exento de responsabilidad aún en los casos en que los incumplimientos sean consecuencia de contratos que celebre con subcontratistas o con sus Locatarios.

18.2. El monto de las penalidades será abonado por el USUFRUCTUARIO a la cuenta que PROTRANSPORTE le indique y en el plazo de diez (10) Días contados a partir de la notificación que reciba por parte del Supervisor.

El plazo previsto en el párrafo precedente para el abono de las penalidades será suspendido ante la impugnación de la imposición de la penalidad por el USUFRUCTUARIO reiniciándose el cómputo de dicho plazo en caso se confirme su imposición por PROTRANSPORTE.

18.3. El USUFRUCTUARIO podrá Impugnar la imposición de la penalidad si presenta, ante 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 en un plazo máximo de dos (02) Días contados a partir del día siguiente de recibida la impugnación la remitirá a PROTRANSPORTE quien contará con un plazo de diez (10) Días para emitir su pronunciamiento debidamente motivado. Vencido el plazo antes indicado sin que PROTRANSPORTE haya emitido pronunciamiento alguno, se entenderá denegada la impugnación presentada. La decisión de PROTRANSPORTE tendrá carácter de definitivo y no estará sujeta a reclamación alguna por parte del USUFRUCTUARIO.

En caso que el USUFRUCTUARIO incumpla con pagar dichas penalidades dentro del plazo mencionado, PROTRANSPORTE podrá ejecutar la Garantía de Fiel Cumplimiento del Contrato hasta el monto al que ascienda la penalidad impuesta, debiendo el USUFRUCTUARIO restituir la referida garantía.

18.5. La aplicación de penalidades contractuales que se hubieren hecho efectivas o quedado consentidas durante la vigencia del Contrato, cuyo monto en conjunto alcance el (sesenta) por ciento (60%) de la Garantía de Fiel Cumplimiento por el período de un semestre, podrá ser considerada como una causal de Resolución del Contrato por incumplimiento del Usufructuario. En dicho sentido será de aplicación el procedimiento establecido en la Cláusula Vigésimo Quinta.

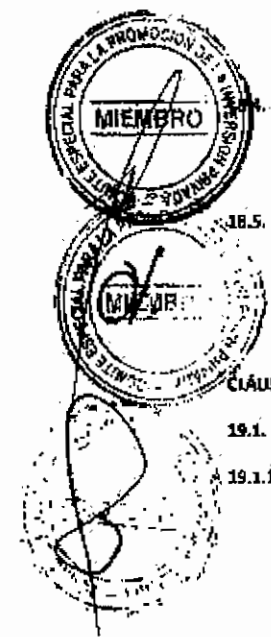
CLÁUSULA DÉCIMO NOVENA: GARANTÍAS

19.1. Garantías a favor de PROTRANSPORTE

19.1.1. A fin de garantizar el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones establecidas en el Contrato, incluyendo las de diseño, adecuación, operación, explotación y mantenimiento del Área Comercial, así como el pago de las penalidades previstas en él, el USUFRUCTUARIO entregará a PROTRANSPORTE, en la Fecha de Cierre, una Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato que será una carta fianza, la cual deberá ser solidaria, irrevocable e incondicionada, sin beneficio de excusión y de realización automática, efectiva a simple solicitud, sin explicación de causa, a favor de PROTRANSPORTE según el modelo contenido en el Anexo 8 de las Bases. La carta fianza deberá ser emitida por un banco local inscrito en la relación contenida en el Anexo 2 de las Bases.

19.1.2. El monto de la Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato será equivalente a Mil Dólares Americanos (US\$60,000.00) y deberá estar vigente durante toda la vigencia del Contrato de Usufructo.

19.1.3. La renovación de la Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato deberá efectuarse, por lo menos, con treinta (30) Días de anticipación a su fecha de vencimiento. En caso que no ocurriera, PROTRANSPORTE quedará facultado para ejecutar dicha garantía y dar por resuelto el Contrato.



Handwritten signature.

Handwritten signature.

19.2. **Sustitución de la Garantía de Fiel Cumplimiento.**

19.2.1. El USUFRUCTUARIO podrá sustituir la Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato por una nueva carta fianza bancaria, siempre que concurren las siguientes condiciones:

- (i) La nueva carta fianza bancaria sea emitida por una entidad del sistema financiero con una calificación igual o mayor que la anterior;
- (ii) La nueva carta fianza bancaria sea emitida bajo las mismas condiciones que la anterior; y,
- (iii) El USUFRUCTUARIO cuente con la autorización previa y por escrito de PROTRANSPORTE.

19.2.2. Sin perjuicio de lo señalado en el Numeral precedente, PROTRANSPORTE se encuentra facultado para solicitar la sustitución de la Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato, en caso la entidad emisora sufriera un deterioro de su calificación.

19.3. **Ejecución de la Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato.**

19.3.1. La Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato podrá ser ejecutada por PROTRANSPORTE en forma total o parcial, en caso se produzca el incumplimiento de alguna de las obligaciones contenidas en el Contrato, siempre y cuando el incumplimiento no hubiese sido subsanado por el USUFRUCTUARIO dentro de los plazos otorgados para tal fin.

19.3.2. En caso de ejecución parcial de la Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato, el USUFRUCTUARIO deberá restituir la Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato al monto establecido en este Contrato en un plazo no mayor de quince (15) Días contados a partir de la fecha de su ejecución y de acuerdo con el modelo establecido en el Anexo B de las Bases.

19.3.3. Si el USUFRUCTUARIO no restituye la Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato al monto establecido en el momento de la ejecución, dentro del plazo y condiciones indicadas en el párrafo precedente, PROTRANSPORTE podrá declarar resuelto el Contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA: GARANTÍAS A FAVOR DE TERCEROS.

20.1. EL USUFRUCTUARIO, podrá otorgar garantías a favor de terceros sobre lo siguiente:
(i) El derecho de usufructo, conforme a lo previsto en el Artículo 1002 del Código Civil.
(ii) Los Ingresos futuros del USUFRUCTUARIO, netos de la Contraprestación a favor de PROTRANSPORTE y de cualquier otro monto comprometido a entidades estatales.

Dichas garantías podrán ser constituidas solamente para efectos del financiamiento del diseño, adecuación, operación, explotación y mantenimiento del Área Comercial y los Servicios Higiénicos de la Estación Central y requerirán la aprobación previa y expresa PROTRANSPORTE, de conformidad con lo dispuesto en esta Cláusula.

20.2. PROTRANSPORTE deberá dar respuesta a cualquier solicitud de gravamen conforme lo señalado en el Numeral anterior dentro de los treinta (30) Días de ser solicitado. En caso contrario, se dará por aprobado. Para tal efecto, en la documentación que el USUFRUCTUARIO presente a PROTRANSPORTE deberá constar:

- (i) La obligación de que el futuro beneficiario, en virtud de una eventual ejecución de garantías, asuma todas las obligaciones del USUFRUCTUARIO derivadas del Contrato;
- (ii) La obligación de que el futuro beneficiario, en virtud de una eventual ejecución de

- garantías, cumpla los requisitos de precalificación establecidos en las Bases;
- (iii) Se proporcione a PROTRANSPORTE todos los documentos e información que razonablemente pudiera requerir para verificar que el futuro beneficiario cumpla las condiciones antes indicadas; y,
- (iv) Aceptación del futuro beneficiario de las condiciones antes señaladas.

20.3. El USUFRUCTUARIO acepta y reconoce que cualquiera de tales garantías o asignaciones de fondos no lo relevará de sus obligaciones ni del Contrato. PROTRANSPORTE acepta y reconoce que ni los terceros "acreedores permitidos" ni otra persona que actúe en representación de ellos serán responsables del cumplimiento del Contrato por parte del USUFRUCTUARIO hasta que, en virtud de una eventual ejecución de garantías, quien resulte beneficiario, asuma las obligaciones y derechos que le correspondan de conformidad con lo dispuesto en el Contrato.

20.4. Para efecto de la autorización de constitución de las garantías a que se refiere la presente Cláusula, el USUFRUCTUARIO deberá solicitarla por escrito a PROTRANSPORTE, acompañando copia de los documentos a que se refiere el Numeral 21.2 precedente.

20.5. En cualquier caso, PROTRANSPORTE mantendrá todos los derechos que le otorga este Contrato y las Leyes Aplicables.

20.6. El endeudamiento que contraiga el USUFRUCTUARIO para efectos del diseño, adecuación, operación, explotación y mantenimiento del Área Comercial, no gozará de garantía alguna por parte de PROTRANSPORTE.

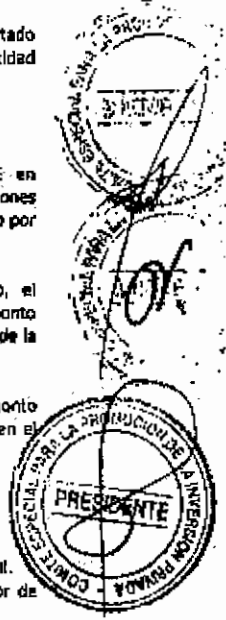
CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA: RÉGIMEN DE SEGUROS.

21.1. El Supervisor contratará los servicios de una empresa especializada de reconocido prestigio internacional, distinto del broker, corredor o asesor de seguros del USUFRUCTUARIO, para la realización del estudio de riesgo, con la finalidad de determinar la máxima pérdida probable que pueda ser causada producto de los siniestros o eventos que ocurran y que estarán cubiertos por las pólizas mencionadas en los Numerales 21.3, 21.4 y 21.5 de la Cláusula Vigésima Primera. La máxima pérdida probable será el monto mínimo asegurado para cada póliza requerida. El estudio de riesgos debe determinar en todos los casos lo siguiente:

- a) La suma asegurada mínima a contratar;
- b) Las coberturas necesarias en cada caso; y,
- c) Los deducibles máximos aceptables.

Los recursos necesarios para contratar los servicios de la empresa especializada a que se refiere el párrafo precedente -los cuales no podrán exceder de US\$ 20,000.00 (Veinte mil y 00/100 Dólares), serán asumidos por el USUFRUCTUARIO. Para tales efectos, dentro de los cinco (5) Días Calendario siguientes a la comunicación que efectúe el Supervisor, el USUFRUCTUARIO deberá cancelar el o los montos que correspondan por los servicios prestados por la empresa especializada encargada de realizar el estudio de riesgos. Para estos efectos, el Supervisor deberá adjuntar necesariamente a su comunicación el respectivo comprobante de pago.

El Supervisor cuenta con un plazo de cincuenta (50) Días Calendario contados a partir de la Fecha de Suscripción del Contrato para elegir a la empresa especializada antes referida y comunicar su decisión al USUFRUCTUARIO.



[Handwritten signature]

[Handwritten initials]

El Supervisor deberá presentar al USUFRUCTUARIO el estudio de riesgos, dentro de los treinta (30) Días Calendario siguientes de recibido el mencionado estudio de riesgos.

Con relación al seguro a que se refiere el Numeral 21.5 de la Cláusula Vigésimo Primera, el estudio de riesgos antes mencionado deberá ser actualizado luego del Inventario Inicial indicado en el Numeral 7.5 de la Cláusula Séptima.

El Supervisor deberá presentar al USUFRUCTUARIO, el estudio de riesgo referido en el Numeral 21.4 de la Cláusula Vigésimo Primera, al menos treinta (30) Días Calendario antes de la fecha prevista para el inicio de la Etapa de Construcción de Obras de acuerdo al Expediente Técnico aprobado.

Luego de la Fecha de Recepción de las Obras, el USUFRUCTUARIO deberá entregar al Supervisor dentro del primer trimestre de cada Año Calendario, un estudio de riesgos actualizado al 31 de diciembre del Año Calendario anterior.

El Supervisor deberá verificar que las pólizas a contratarse cumplen con las recomendaciones establecidas en el estudio de riesgos. Con este propósito deberá presentar las pólizas previamente a su suscripción para su aprobación por el Supervisor el cual tendrá un plazo máximo de diez (10) Días Calendario para realizar observaciones.

21.2. Durante la vigencia del Contrato, el USUFRUCTUARIO tomará y deberá mantener vigentes las siguientes pólizas de seguros, que tendrán como objeto cubrir su responsabilidad por los siniestros que se produzcan relacionados con las Obras y la Operación, de acuerdo con lo siguiente:

Pólizas de Seguro a Contratar por el USUFRUCTUARIO.

21.3. De responsabilidad civil

El USUFRUCTUARIO estará obligado a contratar desde la Toma de Posesión, una póliza de seguro por responsabilidad civil (RC) que cubrirá cualquier daño, pérdida o lesión que pudiere sobrevenir:

- a) Sobre el Área Comercial indicado en el Anexo I (RC contractual) hasta la contratación de la póliza a que se refiere la Cláusula 21.4; y,
- b) Sobre bienes de terceros o terceros (RC extracontractual) hasta la Resolución del Contrato, la misma que deberá ser expedida de conformidad con las Leyes Aplicables.

En ambos casos como consecuencia de cualquier acción del USUFRUCTUARIO, sus contratistas, subcontratistas, sus funcionarios y/o dependientes en el marco de la ejecución del presente Contrato. En dicho seguro deberá figurar PROTRANSPORTE como asegurado adicional.

21.4. Seguro durante la Etapa de Construcción de las Obras.

El USUFRUCTUARIO está obligado a contratar, a más tardar en la fecha de inicio de Construcción de las Obras y hasta la suscripción del Acta de Recepción de las Obras, un seguro contra todo riesgo denominado pólizas CAR (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 CAR deberá contar con otras coberturas tales como: riesgo de diseño, riesgos de Ingeniería y eventos catastróficos como terremotos, inundaciones, lluvias, incendios, explosiones, terrorismo, vandalismo, conmoción civil, robo y cualquier otra cobertura contemplada bajo una póliza CAR hasta una suma asegurada que sea por demás suficiente para hacer frente ante cualquier siniestro que pudiere ocurrir durante la ejecución de las Obras, cuyo monto mínimo asegurado será determinado en el estudio de riesgo establecido en el Numeral 21.1 de la Cláusula Vigésimo Primera.

El USUFRUCTUARIO se obliga a obtener los endosos necesarios para que PROTRANSPORTE sea considerado como beneficiario de las respectivas pólizas de seguro reguladas en esta Cláusula.

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.

Seguro sobre el Área Comercial.

El USUFRUCTUARIO deberá contratar pólizas de seguro contra todo riesgo para el Área Comercial de la Estación Central a más tardar a partir del Día Calendario siguiente de suscrita el Acta de Recepción de las Obras y hasta la Resolución del Contrato. La contratación de las respectivas pólizas de seguro contra todo riesgo deberá adecuarse a la naturaleza del Área Comercial de la Estación Central. El USUFRUCTUARIO se obliga a obtener los endosos necesarios para que PROTRANSPORTE sea considerado como beneficiario de las respectivas pólizas de seguro.

Las coberturas serán cuando menos las siguientes: daños parciales o totales provocados por inundación, terremoto, incendio, explosión, guerra, terrorismo, vandalismo, conmoción civil, robo, hurto y apropiación ilícita. Las pólizas de seguro deberán mantenerse vigentes durante el Plazo del Contrato. Dichos seguros incluirán cobertura por: (a) el costo de reparación y/o sustitución de los componentes del Área Comercial de la Estación Central; y (b) el lucro cesante que cubra todos aquellos ingresos que el USUFRUCTUARIO dejó de percibir durante las demoras o la interrupción del Servicio, de conformidad con lo establecido en este Contrato y las Leyes Aplicables.

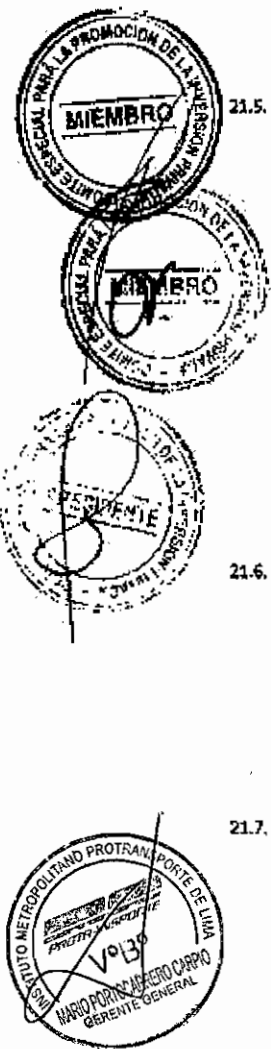
21.6. Seguros personales para trabajadores.

El USUFRUCTUARIO deberá cumplir con contratar y presentar todas las pólizas que exigen las Leyes Aplicables para sus trabajadores. Estos seguros deberán ser contratados considerando como mínimo las coberturas y requerimientos exigidos por las Leyes Aplicables.

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

21.7. Otras Pólizas.

Sin perjuicio de las pólizas obligatorias indicadas anteriormente, el USUFRUCTUARIO podrá, de acuerdo a su propia visión estratégica de manejo y distribución de los riesgos o bien para cumplir con lo establecido por las Leyes Aplicables o bien por cualquier otra causa, tomar



Handwritten signature or mark.

Handwritten signature or mark.

Handwritten mark.

cualquier otra póliza de seguros, debiendo comunicar a PROTRANSPORTE una vez contratadas las mismas.

21.8. Comunicación.

Las pólizas emitidas de conformidad con el Contrato deberán contener una estipulación que obligue a la compañía aseguradora respectiva a notificar por escrito a PROTRANSPORTE sobre cualquier omisión de pago de primas en que incurriera el USUFRUCTUARIO 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 USUFRUCTUARIO pueda determinar la resolución o pérdida de vigencia de la póliza en forma total o parcial. La obligación de notificación será también aplicable al supuesto de cesación, retiro, cancelación o falta de renovación de cualquier seguro que el USUFRUCTUARIO deba mantener conforme a este Contrato.

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.

21.9. En caso que PROTRANSPORTE recibiera o percibiera algún monto de reembolso de daños o perjuicios producidos al Área Comercial y Servicios Higiénicos de la Estación Central, como consecuencia de los términos pactados en las pólizas a que se refiere los Numerales 21.3, 21.4 y 21.5 de la Cláusula Vigésimo Primera, deberá entregarlos al USUFRUCTUARIO dentro de un plazo que no podrá exceder de quince (15) Días de recibidos o percibidos. El USUFRUCTUARIO estará obligado a destinar estos montos recibidos única y exclusivamente para reemplazar y/o reparar el Área Comercial y Servicios Higiénicos de la Estación Central afectados por el siniestro respectivo. Sin perjuicio de lo establecido en esta Cláusula, en caso que, a criterio de PROTRANSPORTE, sea materialmente imposible la restitución, reposición o reparación de los bienes dañados, o en el caso que PROTRANSPORTE hubiera recibido una indemnización derivada de los seguros contratados, se destinará tal indemnización a pagar las obligaciones del USUFRUCTUARIO.

21.10. Vigencia de las Pólizas.

21.10.1. Sin perjuicio de lo indicado durante el transcurso del Contrato y cada vez que PROTRANSPORTE lo requiera, el USUFRUCTUARIO deberá presentar prueba fehaciente ante PROTRANSPORTE que todas las pólizas de seguro se mantienen vigentes durante el plazo del derecho de usufructo según corresponde.

21.10.2. Si el USUFRUCTUARIO no mantuviere vigentes las pólizas, PROTRANSPORTE otorgará al USUFRUCTUARIO un plazo no mayor de dos (02) Días para cumplir con subsanar dicha omisión, bajo apercibimiento de ejecutarse la Garantía de Fiel Cumplimiento y resolver el Contrato conforme a lo establecido en el Numeral 24.4 de la Cláusula Vigésimo Cuarta. Adicionalmente, en caso de que el USUFRUCTUARIO no cumpla con contratar o mantener en vigencia cualquiera de los seguros exigidos en virtud del Contrato, PROTRANSPORTE podrá, más no estará obligado a ello, contratar y mantener en vigencia cualquier seguro y pagar las primas que sean necesarias para tal efecto. Asimismo, podrá recuperar y/o compensar, en calidad de deuda incurrida por el USUFRUCTUARIO, a partir de cualquier monto adeudado o por adeudarse al USUFRUCTUARIO.

21.10.3. Sin perjuicio de lo indicado en el Numeral precedente, el USUFRUCTUARIO se compromete a presentar a PROTRANSPORTE, anualmente, antes del 30 de enero de cada año, y durante todo el plazo de vigencia del derecho de usufructo, una relación de las pólizas de seguro a ser tomadas y/o mantenidas por el USUFRUCTUARIO durante cada año calendario, 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 USUFRUCTUARIO ha cumplido durante el año anterior con los términos de la presente cláusula.

21.11. Responsabilidad del USUFRUCTUARIO.

21.11.1. La contratación de pólizas de seguros por parte del USUFRUCTUARIO no sustituye la responsabilidad de este. Por tanto, el USUFRUCTUARIO continúa de igual manera obligado al cumplimiento de todas las obligaciones establecidas en este Contrato. Asimismo, durante la vigencia del derecho de usufructo, el USUFRUCTUARIO será responsable de la correcta ejecución del diseño, adecuación, operación, explotación y mantenimiento del Área Comercial, sin perjuicio de las funciones de fiscalización y control que correspondan a PROTRANSPORTE.

21.11.2. En este mismo sentido PROTRANSPORTE no estará sujeto a ninguna responsabilidad, y el USUFRUCTUARIO indemnizará, defenderá y mantendrá indemne a PROTRANSPORTE, respecto de cualquier pérdida, daño, demanda o responsabilidad que provenga o se base en el uso, operación, condición o estado de las Obras y/o Área Comercial desde (e incluyendo) la presente Fecha de Cierre y hasta (e incluyendo) al término del Contrato salvo que:

- (a) Sean causados por negligencia o dolo de PROTRANSPORTE (o cualquier trabajador, agente, o representante de éste) o
- (b) Que sean causados única y directamente por cualquier acción regulatoria adoptada por PROTRANSPORTE;

Con respecto a cualquier daño ambiental, pérdida, reclamo o responsabilidad que provenga de la Operación del Área Comercial después de la Fecha de Cierre, el USUFRUCTUARIO será responsable ante PROTRANSPORTE, sólo en la medida que tal pérdida, daño, reclamo o responsabilidad se origine en un acto u omisión del USUFRUCTUARIO, de sus subcontratistas, Locatarios o de los ocupantes a cualquier título de una obra, bien o espacio del Área Comercial. De igual manera el USUFRUCTUARIO asumirá los costos de todos y cada uno de los daños y/o siniestros que haya contratado en las pólizas de seguros requeridas.

21.12. Obligación de PROTRANSPORTE.

21.12.1. En caso PROTRANSPORTE recibiera o percibiera algún monto de reembolso de daños producidos en el Área Comercial, en cumplimiento de los términos pactados en las pólizas a que se refiere la presente cláusula, serán destinados única y exclusivamente a que el USUFRUCTUARIO repare dichos daños, de tal manera que pueda seguir explotando normalmente el derecho de usufructo. Para tal efecto, PROTRANSPORTE deberá entregar los montos percibidos al USUFRUCTUARIO en un plazo que no deberá exceder de diez (10) Días Calendario. La elección y la contratación del constructor que repare los daños en las Obras o el Área Comercial será única y exclusivamente responsabilidad del



Handwritten scribble or signature.

Handwritten number '20'.

USUFRUCTUARIO. Cada póliza de seguro indicada anteriormente, que contrate el USUFRUCTUARIO deberá contener una declaración, en la que la compañía de Seguros haya renunciado a los derechos de subrogación con respecto a PROTRANSPORTE.

21.12.2. Con independencia de lo estipulado en la presente cláusula y las obligaciones en ella establecidas, el USUFRUCTUARIO deberá pagar la totalidad de las sumas debidas 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 USUFRUCTUARIO será el único responsable por cualquier posible daño que fuere causado.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA: CESIÓN.

22.1. El USUFRUCTUARIO no podrá ceder su posición contractual bajo ningún título, ni total ni parcialmente, salvo que cuente con la autorización expresa y por escrito de PROTRANSPORTE. En caso contrario, se considerará como incumplimiento del Contrato y se procederá a la ejecución de las garantías. Para tal efecto, deberá verificarse lo siguiente:

- (i) La obligación que el futuro cesionario asuma todas las obligaciones del USUFRUCTUARIO derivadas del Contrato;
- (ii) La obligación que el futuro cesionario cumpla los requisitos de precalificación establecidos en las Bases;
- (iii) Se proporcione a PROTRANSPORTE los documentos indicados en el Numeral 23.2 de la Cláusula Vigésima Tercera y toda la información que razonablemente pudiera permitir la verificación de que el futuro cesionario cumple con las condiciones antes indicadas; y
- (iv) La aceptación del futuro cesionario de las condiciones antes señaladas.

22.2. Para solicitar la autorización de cesión de posición contractual o para la cesión de cualquier derecho derivado de este Contrato, el USUFRUCTUARIO deberá presentar a PROTRANSPORTE una solicitud acompañada de, al menos, los siguientes documentos:

- (i) Contrato preparatorio o carta de intención de cesión, debidamente suscrita por el cesionario;
- (ii) Documentación que acredite la capacidad legal necesaria del tercero o cesionario;
- (iii) Documentación que acredite la capacidad financiera y técnica del tercero o cesionario, incluyendo el personal adecuado y experiencia demostrada en proyectos similares, suficientes para llevar a cabo y asumir las obligaciones del USUFRUCTUARIO conforme a lo previsto en el Contrato.

PROTRANSPORTE podrá solicitar la información complementaria que considere necesaria.

22.3. PROTRANSPORTE deberá comunicar su aprobación expresa a dicha cesión en un plazo máximo de treinta (30) Días contados desde la presentación de la solicitud con toda la documentación exigida en esta cláusula. Transcurrido dicho plazo la solicitud se dará por denegada.

El asentimiento de PROTRANSPORTE no libera de responsabilidad al USUFRUCTUARIO que cede su posición contractual, hasta por un plazo máximo de tres (3) años desde la fecha de aprobación de la cesión. Esto implica que durante este período el USUFRUCTUARIO será solidariamente responsable con el nuevo USUFRUCTUARIO por los actos realizados hasta antes de la cesión.

22.4. En todos los contratos que el USUFRUCTUARIO celebre con sus socios, terceros y personal, deberá incluir cláusulas que contemplen:

- (i) La resolución automática de los respectivos contratos en caso de resolución del Contrato, incluyendo el supuesto regulado en el Numeral 15.3 de la Cláusula Décimo Quinta.
- (ii) Que el plazo de vigencia de los respectivos contratos no exceda el plazo de este Contrato.
- (iii) La prohibición de subarrendar y/u otorgar cualquier tipo de derecho equivalente sobre los locales del Área Comercial.
- (iv) La obligación de someterse a las disposiciones del Reglamento del Área Comercial.

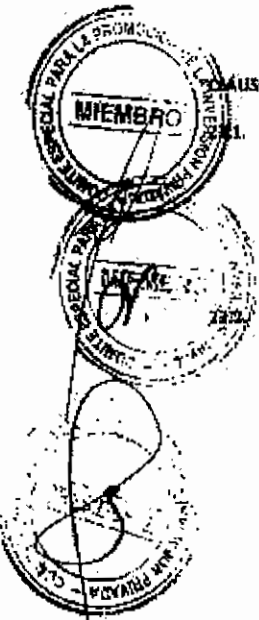
CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA: CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR.

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.

El caso fortuito o fuerza mayor 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 USUFRUCTUARIO, que afecte directamente al mismo por causas más allá de su control razonable o que sean imprevisibles.
- (iii) Cualquier terremoto, inundación, huracán, tornado, maremoto, tifón, ciclón, tormenta eléctrica, incendio, explosión, o evento similar, siempre que afecte de manera directa total o parcialmente al Área Comercial.
- (iv) Destrucción parcial del Área Comercial, por un evento externo no imputable al USUFRUCTUARIO.
- (v) Destrucción total de la Estación Central, por un evento externo no imputable al USUFRUCTUARIO.
- (vi) La eventual destrucción del Área Comercial, de forma total, o de parte sustancial del mismo, o daños a los bienes que produzcan su destrucción total y su imposibilidad de recuperación, por causas no imputables al USUFRUCTUARIO.

23.3. Ante la ocurrencia de cualquier situación de caso fortuito o fuerza mayor descrita en el Numeral que antecede, las Partes estarán facultadas para solicitar la suspensión de sus obligaciones o del plazo del Contrato. Para tal efecto, la Parte afectada con la ocurrencia de dicho hecho deberá enviar una comunicación a su contraparte, dentro del plazo establecido en el Numeral 23.7, sustentando su solicitud. La Parte que hubiese sido notificada deberá emitir su pronunciamiento en un plazo no mayor de veinte (20) Días Calendario contados desde la fecha de presentación de la solicitud. En caso la Parte no se pronuncie sobre la suspensión dentro del plazo previsto, se entenderá que la misma ha sido aceptada. La Parte afectada con el pronunciamiento desfavorable de su contraparte, estará facultada a recurrir al procedimiento de solución de controversias previsto en la Cláusula Trigésima.



- 23.4. Si no hubiese controversia entre las Partes respecto de la ocurrencia de la situación de caso fortuito o Fuerza Mayor, PROTRANSPORTE deberá declarar la suspensión del plazo del Contrato automáticamente.
- 23.5. Las obligaciones afectadas por una situación de caso fortuito o Fuerza Mayor, así como el plazo del Contrato, quedarán automáticamente suspendidos desde la ocurrencia de la situación de caso fortuito o Fuerza Mayor y mientras dure dicho evento, extendiéndose el plazo del Contrato por un plazo igual al que dure la suspensión.
- 23.6. El caso fortuito o Fuerza Mayor no liberará a las Partes del cumplimiento de obligaciones que no sean suspendidas por dichas situaciones.
- 23.7. La Parte que se vea afectada por una situación de caso fortuito o Fuerza Mayor deberá informar a la otra Parte sobre:
 - (i). Los hechos que constituyan dicha situación dentro de las siguientes setenta y dos (72) horas de haber ocurrido o haberse enterado, según sea el caso; y
 - (ii). El período 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 dichas situaciones.
- 23.8. Las Partes deberán hacer sus mejores esfuerzos para asegurar el reinicio del cumplimiento de sus obligaciones en el menor tiempo posible después de la ocurrencia de dichas situaciones.
- 23.9. Las Partes tendrán la opción de resolver unilateralmente el Contrato por situación de caso fortuito o Fuerza Mayor, siempre y cuando dicha situación haya producido un daño cierto, actual y determinable, debidamente fundado y acreditado, originado en un suceso insuperable por estar fuera del control razonable de las mismas, las cuales, a pesar de todos sus esfuerzos que puedan realizar para prevenir o mitigar sus efectos, no puedan evitar que se configure la situación de incumplimiento, como consecuencia directa y necesaria de dicho suceso.
- 23.10. Adicionalmente, para efectos de lo dispuesto en el Numeral precedente, la situación de caso fortuito o Fuerza Mayor deberá impedir a alguna de las Partes cumplir con las obligaciones a su cargo o causar su cumplimiento parcial, tardío o defectuoso durante un plazo superior a dos (2) meses continuos.
- 23.11. En caso de resolución del Contrato por la ocurrencia de una situación de caso fortuito o Fuerza Mayor, según los términos descritos en los Números que anteceden, el USUFRUCTUARIO deberá cursar una comunicación a PROTRANSPORTE dentro del plazo de quince (15) Días Calendario de configurada la causal. PROTRANSPORTE deberá pronunciarse respecto de la solicitud, dentro de un plazo de quince (15) Días Calendario contado desde la fecha en que hubiese sido notificado con la comunicación del USUFRUCTUARIO. De existir discrepancia entre las Partes respecto de la solicitud del USUFRUCTUARIO, la misma podrá resolverse conforme al procedimiento de solución de controversias previsto en la Cláusula Trigésima del Contrato.
- 23.12. Asimismo, de ser el caso que PROTRANSPORTE optase por resolver el Contrato por la ocurrencia de una situación de caso fortuito o Fuerza Mayor, según los términos descritos en los Números que anteceden, deberá cursar una comunicación en tal sentido al USUFRUCTUARIO, dentro del plazo de treinta (30) Días Calendario de configurada la causal.

De existir discrepancia entre las Partes respecto de la comunicación de PROTRANSPORTE, la misma podrá resolverse conforme al procedimiento de solución de controversias previsto en la Cláusula Trigésima del Contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA: RESOLUCIÓN DEL CONTRATO.

24.1 El Contrato sólo podrá declararse resuelto por la verificación de alguna de las siguientes causas:

- i) Vencimiento del Plazo del Usufructo,
- ii) Mutuo acuerdo.
- iii) Resolución del Contrato por incumplimiento del USUFRUCTUARIO.
- iv) Resolución del Contrato por incumplimiento de PROTRANSPORTE.
- v) Decisión unilateral de PROTRANSPORTE, de acuerdo con las Leyes Aplicables.
- vi) Fuerza Mayor, de acuerdo a lo dispuesto en la Cláusula Vigésima Tercera.

RESOLUCIÓN POR VENCIMIENTO DEL PLAZO DEL USUFRUCTO.

24.2 El Contrato caducará al vencimiento del plazo establecido en el Numeral 3.1 de la Cláusula Tercera, salvo que se produzca la prórroga según lo previsto en el Numeral 3.3 de la citada Cláusula, en cuyo caso el Contrato caducará al vencimiento de dicha prórroga.

RESOLUCIÓN POR MUTUO ACUERDO ENTRE LAS PARTES.

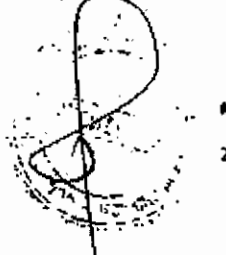
24.3 El Contrato terminará en cualquier momento por acuerdo escrito entre el USUFRUCTUARIO y PROTRANSPORTE.

No se considerará monto indemnizatorio alguno por los daños que irroque la resolución del Contrato a las Partes.

RESOLUCIÓN DEL CONTRATO POR INCUMPLIMIENTO DEL USUFRUCTUARIO.

24.4 PROTRANSPORTE podrá resolver el Contrato en caso que el USUFRUCTUARIO incurra en incumplimiento grave de sus obligaciones contractuales. Sin perjuicio de las penalidades y sanciones que procedan, se considerarán como causales de incumplimiento grave de las obligaciones del USUFRUCTUARIO, aquellas señaladas expresamente en el Contrato, dentro de las cuales se encuentran las siguientes:

- a. Incumplimientos referidos a la etapa anterior a la Elección de Obras.
 - Atraso por más de quince (15) Días Calendario en la presentación del Expediente Técnico.
 - Atraso por más de treinta (30) Días Calendario en la obtención de licencias.
- b. Incumplimientos referidos a la etapa de ejecución de Obras.
 - Atraso en el plazo de ejecución de las Obras que genere un retraso mayor a quince (15) Días Calendario, conforme a lo establecido en el Programa de Ejecución de Obras, siempre que no se hubiera solicitado la prórroga del plazo prevista para tales efectos.
 - Incumplir, dentro del plazo otorgado, con la subsanación de las observaciones hechas por el Supervisor y Supervisor de Obra para la aprobación del Informe definitivo a que se refiere la Cláusula Décimo Segunda.
 - Incumplir con las instrucciones que el Supervisor emita, a efectos de subsanar las observaciones realizadas por este respecto a la ejecución de Obras.



207

c. Incumplimientos referidos a la etapa de Operación,

- La disposición del Área Comercial en forma distinta a lo previsto en el Contrato por parte del USUFRUCTUARIO, sin autorización previa y por escrito de PROTRANSPORTE.
- La expedición de una orden administrativa o Judicial firme que le impida el USUFRUCTUARIO por un plazo mayor a sesenta (60) Días Calendario realizar una parte sustancial de su negocio o si se le impone un embargo, gravamen o secuestro que afecte en todo o en parte al Área Comercial o parte sustancial de aquel.
- Dos (2) Incumplimientos seguidos en el pago oportuno de la Contraprestación o cuatro (4) discontinuados en un periodo de doce (12) meses.
- Incumplimiento en el inicio de la Operación en el plazo previsto.
- No mantener cualquiera de los niveles de servicio establecidos en el Contrato, de acuerdo a lo regulado en el Reglamento del Área Comercial.

d. Incumplimientos referidos a la etapa del Plan de Conservación de Obras,

- No realizar las reparaciones y las mejoras necesarias a las edificaciones del Área Comercial.
- No cumplir con la reparación de los daños que sufra el Área Comercial ocurridos con posterioridad a la celebración del Contrato por más de treinta (30) Días Calendario.
- No cumplir con subsanar los problemas o defectos regulados en el Plan de Conservación del Área Comercial dentro del plazo establecido en el Numeral 16.6 de la Cláusula Décimo Sexta, siempre que no se hubiera solicitado la ampliación del plazo.

e. Incumplimientos aplicables a cualquier etapa del Usufructo,

- Por la declaración de insolvencia, disolución, liquidación, quiebra o nombramiento de Interventor del USUFRUCTUARIO, de acuerdo con lo establecido en las Leyes Aplicables sobre la materia. En estos casos, la resolución del Contrato se producirá cuando PROTRANSPORTE tome conocimiento y curse una notificación en tal sentido, siempre que la insolvencia, disolución y liquidación, quiebra u otra prevista en esta cláusula no hubiere sido subsanada, conforme a ley, dentro de los sesenta (60) Días siguientes de notificada, o dentro de un plazo mayor que PROTRANSPORTE por escrito haya aprobado, el cual se otorgará cuando medien causas razonables, salvo que se pruebe que la declaración de insolvencia, disolución, liquidación, quiebra o nombramiento de un Interventor haya sido fraudulenta.
- Cualquier acción u omisión dolosa por parte de los representantes del USUFRUCTUARIO que constituya un delito perseguible de oficio en perjuicio de PROTRANSPORTE y/o del Supervisor y/o del Supervisor de Obra y/o sus funcionarios.
- La cesión de cualquiera de los derechos del USUFRUCTUARIO, así como la cesión de su posición contractual o la transferencia del derecho de usufructo o el establecimiento de cualquier gravamen o cargas o cualquier derecho a favor de terceros sobre la totalidad o parte de su derecho de Usufructo, sin autorización previa, expresa y por escrito de PROTRANSPORTE.
- El inicio, a instancia del USUFRUCTUARIO, de un proceso societario, administrativo o Judicial para su disolución o liquidación o insolvencia o quiebra.
- El incumplimiento del USUFRUCTUARIO referido al otorgamiento o renovación de la Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato o las pólizas de seguros exigidos en el Contrato o si cualquiera de ellos fuera emitido en términos y condiciones distintas a las pactadas en el Contrato. Esta causal incluye la no renovación de la Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato en el plazo establecido en el Numeral 20.1.4.
- El incumplimiento de cualquier otra obligación a cargo del USUFRUCTUARIO prevista en este Contrato, siempre que se mantuviera en esa condición al vencimiento del plazo que necesariamente se le otorgará para la subsanación de dicho incumplimiento. El plazo de subsanación se contará desde la fecha en que el USUFRUCTUARIO recibe una comunicación escrita de PROTRANSPORTE o del Supervisor correspondiente, de acuerdo con lo indicado en este Contrato, indicándole la obligación incumplida y requiriendo la subsanación.

24.5 En caso PROTRANSPORTE decida resolver el Contrato por incurrir el USUFRUCTUARIO en

Incumplimiento grave según lo previsto en la presente cláusula: (i) se devengará a favor de PROTRANSPORTE una penalidad con carácter de indemnización correspondiente a los perjuicios causados por el incumplimiento grave del USUFRUCTUARIO, siendo dicha penalidad equivalente al monto de la Garantía de Fiel Cumplimiento; en consecuencia, PROTRANSPORTE estará expresamente autorizado a cobrar y retener el monto de la mencionada garantía sin derecho a reembolso alguno para el USUFRUCTUARIO; (ii) sin perjuicio de lo anterior, PROTRANSPORTE podrá exigir el pago del daño ulterior y, (iii) PROTRANSPORTE tendrá el derecho de nombrar a una persona como interventor de acuerdo con el Numeral 26.6 de la Cláusula Vigésimo Sexta.

RESOLUCIÓN DEL CONTRATO POR INCUMPLIMIENTO DE PROTRANSPORTE.

24.6 El USUFRUCTUARIO podrá resolver el Contrato en caso que PROTRANSPORTE incurra en incumplimiento grave de las obligaciones previstas en el presente Contrato. La resolución del Contrato por incumplimiento de PROTRANSPORTE originará que éste pague al USUFRUCTUARIO una suma equivalente al cien por ciento (100%) de la Garantía de Fiel Cumplimiento vigente en el momento de notificado el incumplimiento. Este monto es el único que reconocerá PROTRANSPORTE al USUFRUCTUARIO en caso de incumplimiento. En tal sentido, en ningún caso el USUFRUCTUARIO podrá solicitar otro pago adicional por el incumplimiento de PROTRANSPORTE.

RESOLUCIÓN UNILATERAL AL CONTRATO.

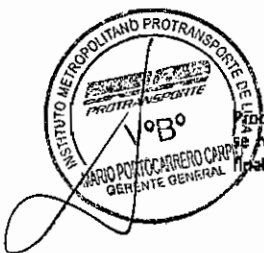
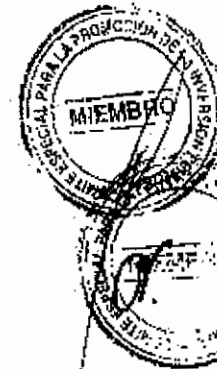
24.7 PROTRANSPORTE tiene la facultad de poner término unilateral al Contrato, por razones de interés público debidamente fundadas, las cuales deberán ser individualizadas, justificadas y desarrolladas en una comunicación de carácter oficial que realice PROTRANSPORTE al USUFRUCTUARIO con una antelación no inferior a tres (3) meses del plazo previsto para la terminación del mismo. La resolución del Contrato por decisión unilateral originará que PROTRANSPORTE pague al USUFRUCTUARIO una suma equivalente al cincuenta por ciento (50%) de la Garantía de Fiel Cumplimiento vigente al momento de notificada la decisión de PROTRANSPORTE.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA: EFECTOS DE LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO.

Los efectos de la resolución del Contrato son, entre otros, los siguientes:

- Cuarenta y cinco (45) Días antes de que se produzca el vencimiento del plazo, se dará comienzo al inventario final, el mismo que se realizará con intervención de PROTRANSPORTE y deberá quedar concluido quince (15) Días antes de la fecha de vencimiento del plazo. En el supuesto de resolución por mutuo acuerdo, el inventario final integrará este acuerdo como anexo del Contrato que se suscriba para el efecto.
- Producida la resolución de este Contrato, la Operación por parte del USUFRUCTUARIO cesará extinguiéndose, automática e inmediatamente, todos los derechos derivados del Contrato, siendo PROTRANSPORTE, el que desde ese momento asumirá la gestión y responsabilidad del USUFRUCTUARIO en los contratos suscritos con los Locatarios. Los Contratos con Locatarios deberán prever lo dispuesto en este párrafo y su continuidad, de ser el caso, debe ser aprobada y acordada previamente por PROTRANSPORTE.

Producida la resolución de este Contrato, PROTRANSPORTE o el nuevo USUFRUCTUARIO designe un representante para que se encargue del Área Comercial, correspondiéndole al Supervisor del Contrato efectuar la liquidación final conforme a los términos de la Cláusula Vigésimo Sexta.



CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA: LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO.

26.1. En caso de resolución causada por incumplimiento de cualquiera de las Partes, o por decisión unilateral de PROTRANSPORTE, PROTRANSPORTE, directamente o por quien este designe, convocará y llevará a cabo un concurso público para otorgar en Usufructo el Área Comercial y Servicios Higiénicos de la Estación Central a un nuevo USUFRUCTUARIO, bajo las siguientes condiciones:

- a) El Área Comercial y Servicios Higiénicos de la Estación Central serán entregados al nuevo USUFRUCTUARIO por el Interventor designado conforme a la Numeral 26.6 de la Cláusula Vigésima Sexta como conjunto y constituyendo una unidad económica de manera tal que los bienes que conforman el Área Comercial y Servicios Higiénicos de la Estación Central puedan continuar siendo usados por el nuevo USUFRUCTUARIO.
- b) Los postores para el concurso público a que se refiere esta Cláusula serán precalificados por PROTRANSPORTE, o por quien este designe.
- c) El adjudicatario del concurso público será aquel que presente la mejor oferta por el aprovechamiento económico del Área Comercial y Servicios Higiénicos de la Estación Central, debiendo suscribir un nuevo contrato de usufructo con PROTRANSPORTE.
- d) El concurso público en este caso se realizará de conformidad con los procedimientos determinados por PROTRANSPORTE y las Leyes Aplicables.
- e) El monto base de la primera convocatoria del concurso público, será determinado por un consultor o una empresa consultora, la misma que deberá estimar el valor de mercado del Contrato de Usufructo tomando el mayor de los siguientes valores:

- (i) Valor de realización de los bienes del Área Comercial y Servicios Higiénicos de la Estación Central susceptibles de ser vendidos en el mercado, y
- (ii) Valor actual de los flujos descontados que genera la explotación en las condiciones establecidas en las Cláusulas Octava y Décimo Séptima del presente Contrato.

- f) De no existir postores en la primera convocatoria y de haber nuevas convocatorias, PROTRANSPORTE podrá proceder a reducir el monto base sucesivamente, conforme a las bases de la referida licitación.
- g) El monto obtenido en el concurso público se destinará por PROTRANSPORTE al pago de las obligaciones del USUFRUCTUARIO sujeto a lo establecido en el Numeral 26.1 de la Cláusula Vigésima Sexta. Este monto no deberá ser en ningún caso menor al valor establecido en el párrafo (i) del literal e) de la presente Cláusula.
- h) De no existir adjudicatario, conforme a los términos establecidos para dicho concurso público dentro de los nueve (9) meses posteriores a la fecha de la declaración de la resolución del Contrato por PROTRANSPORTE, PROTRANSPORTE procederá a subastar los bienes que conforman el Área Comercial y Servicios Higiénicos de la Estación Central susceptibles de ser vendidos y destinará lo recaudado a pagar las obligaciones de la USUFRUCTUARIO sujeto a lo establecido en el Numeral 26.1 de la Cláusula Vigésima Sexta.

Pago de las obligaciones del USUFRUCTUARIO.

26.1. Serán aplicados al pago de las obligaciones correspondientes a los acreedores del USUFRUCTUARIO debidamente acreditados en el orden siguiente:

- a) Las remuneraciones y demás derechos laborales pendientes de los trabajadores del

USUFRUCTUARIO.

- b) Los tributos exigibles y pendientes de pago.
- c) Cualquier multa u otra penalidad que no hubiera sido satisfecha por el USUFRUCTUARIO o cobrado con cargo a las garantías otorgadas por éste según el Contrato.
- d) Cualquier otro pasivo del USUFRUCTUARIO a favor del PROTRANSPORTE que no hubiere sido cobrado con cargo a las garantías otorgadas por ella según este Contrato.
- e) Los gastos en que incurra PROTRANSPORTE derivados de la convocatoria y ejecución del Concurso.

El remanente de la suma que correspondiera será entregado a:

- a) El USUFRUCTUARIO en el caso de Resolución del Contrato por Incumplimiento de PROTRANSPORTE y por decisión unilateral de PROTRANSPORTE.
- b) PROTRANSPORTE en el caso de aplicación de Resolución del Contrato por Incumplimiento del USUFRUCTUARIO y por Fuerza Mayor.

Devolución de Garantía de Fiel Cumplimiento del Contrato.

26.2. En el caso que la resolución del Contrato se produzca por acuerdo entre las Partes, por incumplimiento de PROTRANSPORTE, por resolución unilateral de PROTRANSPORTE o por Fuerza Mayor, PROTRANSPORTE devolverá al USUFRUCTUARIO la Garantía de Fiel Cumplimiento del Contrato dentro de los treinta (30) Días Calendario de declarada la resolución del Contrato, después de deducir las acrecidas, deudas o penalidades pendientes que determine el Supervisor.

Efectos de la terminación

La resolución del Contrato produce, entre otros, los siguientes efectos:

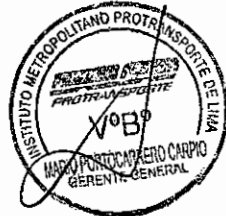
- 26.3. La obligación del USUFRUCTUARIO de entregar los Bienes que conforman el Área Comercial y Servicios Higiénicos de la Estación Central a PROTRANSPORTE.
- 26.4. Treinta (30) Días Calendario antes que se produzca el término del Contrato, se dará inicio a la elaboración del Inventario final de los bienes que conforman el Área Comercial y Servicios Higiénicos de la Estación Central, el mismo que se realizará con intervención del Supervisor y 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 dicho acuerdo que se suscriba para el efecto.

Treinta (30) Días Calendario antes que transcurra el plazo de subsanación, para los casos de resolución por incumplimiento del USUFRUCTUARIO, se dará comienzo a la elaboración del Inventario final de los bienes que conforman el Área Comercial y Servicios Higiénicos de la Estación Central, el mismo que se realizará con intervención del Supervisor y que deberá quedar concluido diez (10) Días antes que se cumpla el plazo de subsanación.

En caso la subsanación se llegue a producir antes que transcurra el plazo de subsanación, el Inventario final será automáticamente suspendido. Si ya hubiese sido culminado, el mismo quedará sin efecto.

El Inventario final de los bienes que conforman el Área Comercial y Servicios Higiénicos de la Estación Central será aprobado por PROTRANSPORTE siempre que cuente con la previa conformidad del Supervisor.



26.5. Producida la resolución del Contrato, la actividad del USUFRUCTUARIO cesa y se extingue su derecho de Operación, derecho que es asumido por PROTRANSPORTE. Asimismo, se extinguen todos los contratos suscritos entre el USUFRUCTUARIO, sus locatarios y terceros, salvo aquellos que expresamente PROTRANSPORTE haya decidido mantener en vigencia y asumido la posición contractual del USUFRUCTUARIO.

Producida la resolución del Contrato, PROTRANSPORTE o el nuevo USUFRUCTUARIO que éste designe se hará cargo del Contrato de Usufructo.

Nombramiento de Interventor.

26.6. En caso que cualquiera de las Partes invoque la resolución del Contrato por cualquier motivo, o PROTRANSPORTE decida unilateralmente la resolución del Contrato, PROTRANSPORTE nombrará a una persona debidamente capacitada y con experiencia para la Operación del Área Comercial y Servicios Higiénicos de la Estación Central como Interventor hasta el momento en que se entreguen los bienes que conforman el Área Comercial y Servicios Higiénicos de la Estación Central al nuevo USUFRUCTUARIO o a PROTRANSPORTE, según sea el caso. Los costos del interventor serán asumidos por la Parte que invoque la resolución del Contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉPTIMA: DEVOLUCIÓN DEL ÁREA COMERCIAL.

27.1. La resolución del Contrato por cualquier causa produce la obligación del USUFRUCTUARIO de desocupar y devolver el Área Comercial cuyo uso y disfrute le han sido otorgados, en virtud del presente Contrato incluyendo las Obras que se hayan ejecutado durante su vigencia. Asimismo, el USUFRUCTUARIO deberá entregar los juegos de planos en donde consten las modificaciones realizadas, y en especial, pero sin limitarse a ello, de arquitectura, cálculos, instalaciones eléctricas, sanitarias, de gas, de aire acondicionado y sus respectivas memorias y especificaciones técnicas.

27.2. Al momento de la devolución del Área Comercial, el USUFRUCTUARIO presentará a PROTRANSPORTE los recibos de pago del impuesto predial correspondiente debidamente cancelados.

27.3. En caso que el USUFRUCTUARIO no cumpla con la devolución del Área Comercial según lo estipulado en el Numeral 27.1 de la Cláusula Vigésima Séptima, pagará a PROTRANSPORTE una penalidad conforme a lo establecido en el Anexo II, hasta que cumpla con la devolución del Área Comercial, acto que se verificará con la respectiva constancia notarial de entrega.

CLÁUSULA VIGÉSIMA OCTAVA: RÉGIMEN TRIBUTARIO DEL CONTRATO.

El USUFRUCTUARIO 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 USUFRUCTUARIO estará obligado, en los términos que señalen las Leyes Aplicables, al pago de todos los impuestos, contribuciones y tasas que se apliquen entre otros, al Área Comercial y a los demás bienes que se construyan o incorporen en él, sean dichos tributos administrados por el Gobierno Nacional, Regional o Municipal.

CLÁUSULA VIGÉSIMA NOVENA: LEY APLICABLE.

El presente Contrato se regirá y ejecutará de acuerdo con las Leyes de la República del Perú.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA: SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS.

30.1. Cualquier discrepancia, conflicto o controversia que surja entre las Partes, con relación a la Interpretación, ejecución, cumplimiento o cualquier otro aspecto relacionado a la existencia, validez o nulidad del presente Contrato, será negociado directamente o en forma asistida ante un centro de conciliación entre las Partes dentro de un plazo de treinta (30) Días Calendarios contados a partir de la notificación de la controversia, hecha por escrito de una Parte a la otra o de la primera notificación de las Partes en caso de conciliación.

30.2. Cuando las Partes no puedan resolver el conflicto o la controversia antes mencionada dentro del periodo de negociación o conciliación referido en el Numeral 30.1, se deberá resolver mediante arbitraje de derecho a través de un procedimiento tramitado de conformidad con el "Reglamento de Conciliación y Arbitraje del Área de Arbitraje Nacional e Internacional de la Cámara de Comercio de Lima", a cuyas normas las Partes se someten incondicionalmente, siendo de aplicación supletoria la Nueva Ley de Arbitraje, aprobada mediante Decreto Legislativo N° 1071.

El arbitraje se llevará a cabo en la ciudad de Lima, Perú, y será conducido en idioma castellano. El Tribunal Arbitral estará formado por tres (3) miembros. Cada Parte designará a un árbitro y el tercer árbitro será designado por acuerdo de los dos árbitros designados por las Partes, quien presidirá el Tribunal Arbitral.

Si los dos (02) árbitros no eligen al tercer árbitro dentro de los diez (10) Días Calendario siguientes a la designación del segundo árbitro, el tercer árbitro será designado por la Cámara de Comercio de Lima, a solicitud de cualquiera de las Partes. Si una de las partes no cumple con elegir a su respectivo árbitro dentro de los diez (10) Días Calendario de haberse solicitado, se entenderá que ha renunciado a su derecho de hacerlo y el árbitro será designado por la Cámara de Comercio de Lima, a solicitud de la otra Parte.

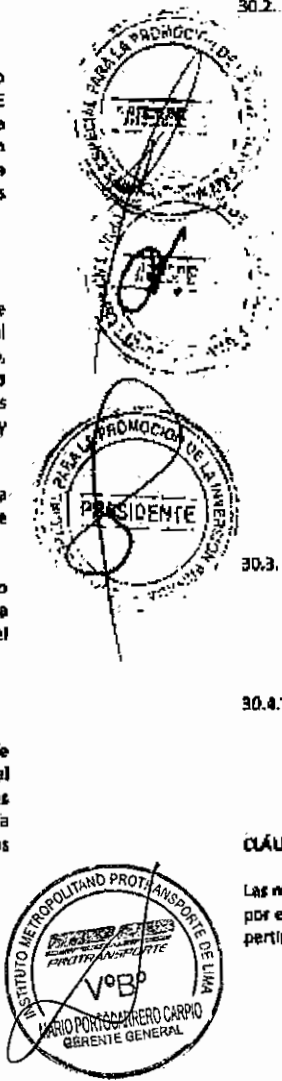
Las Partes acuerdan que la decisión tomada por el Tribunal Arbitral será final e inapelable. Las Partes renuncian al derecho de apelación y oposición ante los jueces y tribunales del Perú o del extranjero, en cuanto sea permitido por las Leyes Aplicables.

30.3. Todos los gastos que se incurran en la resolución de una controversia, incluyendo los honorarios del perito y de los árbitros que participen en la resolución de una controversia, serán cubiertos por la Parte vencida. Se excluye de lo dispuesto en este Numeral, costos y gastos tales como honorarios de asesores, costos internos u otros que resulten imputables a una Parte de manera individual.

30.4. El USUFRUCTUARIO al acogerse a los beneficios que directa o indirectamente se derivan a su favor del presente Contrato, renuncia a invocar o aceptar, la protección de cualquier gobierno extranjero y a toda reclamación diplomática.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMERA: MODIFICACIONES AL CONTRATO.

Las modificaciones y aclaraciones al presente Contrato, únicamente serán válidas cuando sean acordadas por escrito y suscritas por representantes con poder suficiente de las Partes y cumplan con los requisitos pertinentes de las Leyes Aplicables.



Handwritten signature or initials.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA: DOMICILIOS.

Salvo estipulación expresa en sentido contrario en el presente Contrato, las notificaciones, citaciones, peticiones, demandas y otras comunicaciones debidas o permitidas conforme al presente Contrato, deberán realizarse por escrito y se considerarán válidamente realizadas cuando cuenten con el respectivo cargo de recepción, a las siguientes direcciones:

PROTRANSPORTE Pasaje Santiago Acuña N° 127, Cuarto Piso, provincia y departamento de Lima, Perú.

Extendido en cuatro (4) ejemplares iguales, uno (1) para PROTRANSPORTE, uno (1) para el USUFRUCTUARIO, uno para la GPI y uno (1) para INVERMET.

Firmado por el USUFRUCTUARIO a los ____ días del mes de ____ de 20010

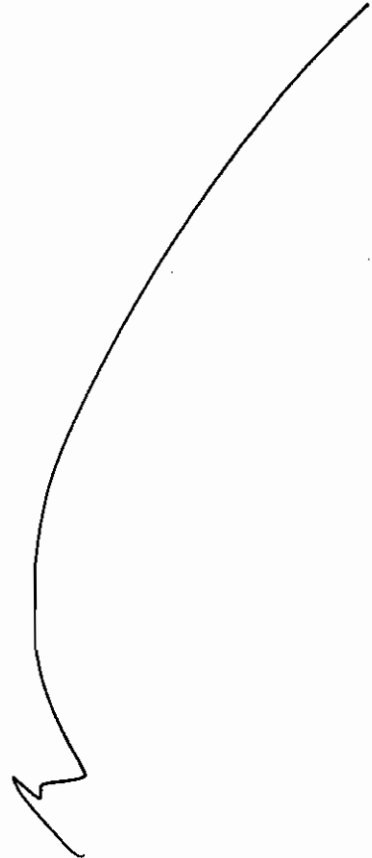
Firma: 
Nombre del Representante Legal: RAFAEL OCASO MONTERO





Firmado por PROTRANSPORTE a los 26 días del mes de MARZO de 20010

Firma: 
Nombre del Representante Legal: 



Anexo II
ESPECIFICACIONES TÉCNICAS MÍNIMAS PARA LA ELABORACIÓN DE LA PROPUESTA TÉCNICA PARA EL
ÁREA DE LA ESTACIÓN CENTRAL DEL COSAC I

1. Resumen Ejecutivo.
2. Memoria descriptiva general del Expediente Técnico de la implementación del Área Comercial de la Estación Central.
3. Obras Generales de acabados de arquitectura en el Área Comercial.
4. Acondicionamiento de los Servicios Higiénicos.
5. Acondicionamiento de los Locales Comerciales.

ARQUITECTURA

1. Plano General de Distribución de áreas por tipos de uso/actividad del proyecto y su respectiva Memoria Descriptiva.
2. Planos de las obras generales de acabado de arquitectura en el Área Comercial (planta, corte y detalles)
3. Planos de acondicionamiento de Servicios Higiénicos.
4. Reglamento del acondicionamiento de los locales comerciales
5. Planos y memoria de las mejoras en señalética.
6. Planos y reglamento de la publicidad de los locales comerciales (en concordancia con la reglamentación general de publicidad en la Estación Central)

ESTRUCTURA

1. Planos y memorias de detalles de estructurales especiales de ser necesario.

INSTALACIONES

1. Planos y Memoria de Instalaciones Sanitarias Locales (Agua y Desagüe).
2. Planos y Memoria de Instalaciones Eléctricas Locales. Cuadro de demanda de carga.
3. Planos y Memoria del Sistema de Iluminación de Áreas Comunes.
4. Planos y Memoria de Mejoras de las Instalaciones electromecánicas (ventilación y extracción complementarias de gases, acondicionamiento ambiental, entre otros)
5. Planos y Memoria de redes de comunicaciones internas y otras instalaciones especiales (TV interna, externa, cable, cámaras de seguridad, entre otros)
6. Planos de las redes contra incendios e instalaciones mecánicas complementarias.

COSTO Y PROGRAMACIÓN

1. Sustento de Metrados, análisis de costos unitarios y presupuesto según especialidad y presupuesto general.
2. Especificaciones Técnicas por partida.
3. Cronograma de Obras (Diagrama PERT-CPM)

ORGANIZACIÓN Y SEGURIDAD

1. Reglamento del Tenant Mix, con los parámetros de uso de las actividades comerciales a admitir.
2. Estudio de organización de la circulación interior y detalle de la distribución en el pasillo central.
3. Plan y reglamento (con horarios) de mantenimiento, operación, manejo de residuos sólido, abastecimiento, contingencia de los servicios, y otros.
4. Proyecto de seguridad (tomar en cuenta los requisitos establecidos por INDECI y CGBVP)
5. Plan de Contingencia.

CONSIDERACIONES ESPECIALES

Respecto a las obras de ejecución de acabados y acondicionamiento de los baños y locales del área comercial de la Estación Central, deberán aplicarse las normas técnicas convencionales y generales del Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE), Título III-Edificaciones. Considerando que el edificio de la Estación Central es una estación de transporte urbano de una tipología excepcional además de constituir infraestructura en vía pública y en el subsuelo, le serán aplicables sólo los

parámetros de habitabilidad y servicios que le sean afines comprendidos en la norma A.110- Transportes y Comunicaciones, Sub Capítulo Terminales Terrestres (norma más referida a transporte interurbano, Interprovincial e Internacional de buses). No existiendo parámetros de aforo, se cuenta con estudios específicos de demanda de pasajeros.

Las instalaciones de comercio son inferiores al 10% del área techada general de la Estación Central, en tal sentido luego de la definición de las obras generales de acabado conjunto, para el acondicionamiento de los locales comerciales les serán aplicables los parámetros de la Norma A.070- Comercio en los aspectos que no definidos, además de las disposiciones de organización de obras individuales que deben ser precisadas en un reglamento interno.

Considerando la secuencia normativa, de lo antes señalado, son de especial aplicación las Normas de Seguridad A.130-Requisitos de Seguridad, y las recomendaciones de INDECI y el CGBVP, sin perjuicio de que en el reglamento del TENANT MIX a proponer y detallar no se pueden incluir actividades que requieran combustibles, o materiales inflamables, o que generen olores tóxicos o molestos que requieran ventilación especializada tal como por ejemplo: Preparación de Alimentos (cocinas), Ferriterías, Pañuqueras o Estudios de Revelado Fotográfico (pinturas o solventes), o Imprentas o Copiado de Planos en Ozalid (pinturas amoníaco), u otros semejantes.

LIMITACIONES DE OBRA

Por ningún motivo se permitirá el adosamiento de ninguna estructura a las losas del techo de la Estación Central.

MANUAL DE HABILITACIÓN, USO, MANTENIMIENTO Y OPERACIÓN DE LA ESTACIÓN CENTRAL (MANUAL HUMO)

INTRODUCCIÓN

LEC es una empresa privada que administra y opera la Concesión para el equipamiento, Mejora, Conservación y Explotación de La Estación Central Grau - LEC. Así LEC se encuentra comprometido a proveer de instalaciones y servicios de clase mundial, confiables y competitivos, satisfaciendo plenamente las necesidades de todos los usuarios.

Es de suma importancia normar y difundir las políticas de LEC en todo lo referente a la Imagen, calidad, construcción, medio ambiente y seguridad para los usuarios de locales ubicados en el Terminal de Pasajeros como para los usuarios de locales ubicados en las áreas periféricas del mismo.

El Manual HUMO (Habilitación, Uso, Mantenimiento y Operación de locales) contiene los lineamientos para el correcto y ordenado crecimiento comercial y de otras áreas, también señala los pautas para una adecuada y eficiente operación.

El Manual HUMO está conformado por los siguientes capítulos:

El Capítulo I, Generalidades, describe los conceptos generales utilizados en el Manual, además de indicar las responsabilidades de cada una de las partes que forma parte de los procedimientos.

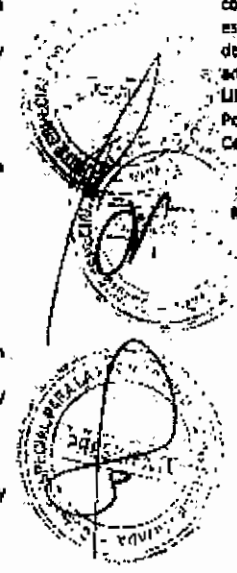
El Capítulo II, "Habilitación de Locales", detalla procedimientos para la ejecución de obras al interior de LEC. Además se incluyen 7 anexos y 6 formatos.

El Capítulo III, "Uso, Mantenimiento y Operación", describe los lineamientos para el correcto uso y mantenimiento de locales de acuerdo a los diferentes tipos de usuarios que sean: arrendatarios, concesionarios, entidades o líneas de transporte terrestre.

GENERALIDADES:

Sección 1.01 OBJETIVOS

- Establecer los procedimientos para la presentación, aprobación y ejecución de obras de usuarios externos en LEC.



Handwritten signature or initials.

- Establecer normas de diseño y uso para que en todos los espacios ocupados por usuarios externos en las áreas concesionadas de la Estación Central (LEC) prevalezca un criterio homogéneo acorde con la calidad, el concepto de LEC y en consistencia con los requisitos establecidos en el Contrato de Concesión con el Estado Peruano.
- Establecer la metodología para efectuar la supervisión de la ejecución de obras hasta su recepción con la finalidad de verificar la calidad de los trabajos conforme a las normas y parámetros establecidos por LEC.
- Sensibilizar e impulsar entre los usuarios el compromiso que tiene LEC en fomentar el cuidado del medio ambiente, la salud y la seguridad ocupacional.
- Difundir los estándares de LEC de calidad, seguridad terrestre, operacionales, de medio ambiente de seguridad y salud ocupacional de acuerdo a las normas aplicables a nivel nacional e internacional.
- Asegurar la correcta operación y mantenimiento de las instalaciones de la Estación Central (LEC) según lo dispuesto en el Manual HUMO de conformidad con lo establecido en el Contrato de Concesión con el Estado Peruano.
- Asegurar el orden y seguridad en los sistemas de Telecomunicaciones.

Sección 1.02 ALCANCES

Este manual aplica a todas las habilitaciones de los usuarios externos (construcción, ampliaciones o modificaciones) es decir a todos los concesionarios comerciales, entidades del Estado, líneas de transporte terrestre y demás terceros que deseen desarrollar o ejecutar dentro de las áreas que le han sido asignadas en LEC.

El uso, mantenimiento y operación aplica a la infraestructura, comunicaciones y servicios básicos.

Sección 1.03 DOCUMENTOS DE REFERENCIA

- Reglamento Nacional de Edificaciones
- Código Nacional de Electricidad
- National Fire Protection Association (NFPA)
- Plan de Gestión de Calidad de Sub Proyectos (PGP)
- Procedimientos de la Gerencia de Mantenimiento e Infraestructura
- Procedimientos de la Gerencia de Seguridad
- Procedimientos de QHSE (Ver Anexo G "Listado de Procedimientos de QHSE")
- Manuales de diseño de Sistemas de Distribución de Telecomunicaciones BICS
- Contrato de Concesión entre LAP y el Estado Peruano
- Normas de Seguridad en Construcción

Sección 1.04 DEFINICIONES

- LEC: La Estación Central (concesionario)
- C-PT: Supervisor de PROTRANSPORTE designado como coordinador de la obra y responsable de la supervisión.
- OC: Operador de comercio
- LO: Locatario de una tienda
- CONTRATISTA: Persona natural o jurídica que suministra equipos y herramientas, presta servicios de asesoría, consultoría estudios y/o construcción de un proyecto.
- DGTU: Dirección General de Transporte Urbano.
- EC - Equipo de Construcción: Pertenecen a la Jefatura de Mantenimiento y Construcción de Mantenimiento e Ingeniería. Encargado de la evaluación, aprobación y coordinación de obras nuevas, remodelaciones y ampliaciones ejecutadas por los Usuarios Externos.
- Equipo de Mantenimiento: Pertenecen a la Jefatura de Mantenimiento e Ingeniería M&I. Encargado

de la evaluación y coordinación de los permisos para el mantenimiento de equipos e instalaciones de Usuarios Externos.

Especificaciones Técnicas: Documentos emitidos por especialidades que indican y detallan las características de los materiales a utilizar, también contienen los procedimientos de ejecución de los diversos trabajos, a los que deberá sujetarse la ejecución de la obra, como la instalación de maquinaria entre otros aspectos. Deben hacer referencia a la totalidad de los materiales a emplear, modo de uso, calidad, colores, entre otros.

Expediente Técnico: Conjunto de documentos técnicos que contienen información suficiente y necesaria para describir el proyecto, que entre otros incluye: Memoria Descriptiva, especificaciones técnicas, planos indicados en el anexo A, etc. Si se trata de una ampliación o remodelación, los planos deben incluir la identificación de las diferencias entre la obra nueva y la obra existente.

GAC: Gerencia de Asuntos Corporativos.
Gerencia Responsable: Gerencia LEC encargada de gestionar las autorizaciones del Usuario Externo en LEC, para la aprobación y ejecución de obras.

Gerencia Responsable LEC	Usuario Externo
Gerencia de Asuntos Corporativos	Entidades del Estado
Gerencia Comercial	Concesionarios, Arrendatarios Comerciales, Áreas terrestres
Jefatura de la estación	Líneas de transporte terrestre (solo Uso y Operación)

20

IT: Gerencia de Tecnología de Información LEC.

Leyes Aplicables: significa todas las normas peruanas de cualquier rango o nivel, emitidas por cualquier autoridad (sea ésta municipal, regional, judicial, administrativa, o de cualquier naturaleza) que resulten aplicables al presente Contrato, sin limitación de ningún tipo incluyendo las leyes, decretos, reglamentos, ordenanzas, entre otras, así como aquellos estándares o normas internacionales vigentes que resulten aplicables.

Local: Todos aquellos espacios que ocupan los Usuarios Externos dentro de la Estación Central, llámense oficinas, tiendas, restaurantes, entre otros.

M&I: Gerencia de Mantenimiento e Infraestructura de LEC.

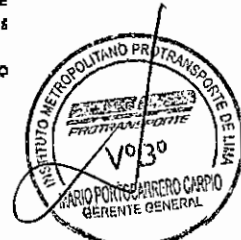
Obras: Viene a ser la ejecución del proyecto. Conjunto de trabajos a realizar en un área específica que puede involucrar a diferentes especialidades. Se distinguen dos tipos de obra, según la Gerencia de LEC encargada de la supervisión.

Obra Nueva, Remodelación y Ampliación: todo trabajo que implique nuevos trabajos de arquitectura, estructuras, instalaciones eléctricas, instalaciones sanitarias, electromecánicas, comunicaciones, instalación de aire acondicionado, remodelación de oficinas, instalación de equipos en general, entre otros. Estas obras serán coordinadas por M&I con el área de Construcción.

Mantenimiento/Desmontajes: Mantenimiento de equipos eléctricos, electromecánicos, pozos de tierra, redes eléctricas, sanitarias, infraestructura, entre otros. Asimismo, se consideran los retiros de equipos, pisos, estructuras, instalaciones, entre otros. Ej: Mantenimiento de aire acondicionado, luminarias, extractores, entre otros. Estas obras serán coordinadas por M&I con el área de Mantenimiento. El mantenimiento de las redes de comunicaciones serán coordinadas por el área de Mantenimiento.

Proyecto: Todo diseño que involucre obra nueva, ampliación, modificación o mantenimiento dentro de las áreas en concesión de LEC, el mismo que se presenta a modo de Expediente Técnico.

QHSE: Área perteneciente a la Gerencia General conformada por EHS y Gestión de Calidad. Se encarga de verificar el cumplimiento de las disposiciones de Calidad, Normas de seguridad Industrial de LEC y las instrucciones brindadas sobre protección ambiental. Realiza auditorías e



Inspecciones para la verificación del desarrollo de las actividades de los concesionarios y de los trabajos y condiciones inseguras o sub estándar. Tiene la potestad de paralizar una obra si es que estas Normas no se emplean.

Residente de obra: Profesional representante del Usuario Externo en la misma. Deberá ser un Arquitecto o Ingeniero colegiado titulado.

Supervisor LEC: Supervisor de cualquier Gerencia de LEC.

Seguridad de la Infraestructura del Terminal terrestre: Área que pertenece a la Gerencia de Seguridad, encargada de evaluar y supervisar las condiciones de Seguridad Ocupacional dentro de LEC.

Usuario Externo: Los Usuarios Externos pueden ser:

Entidades del Estado: Se refiere a las organizaciones gubernamentales que laboran en la estación central: PNP, Sanidad Terrestre entre otras.

Arrendatario o su concesionario: Persona Natural o Jurídica que arrienda un local, quiosco o que mantiene en concesión un área o servicio de LEC.

Línea de transporte terrestre: Persona Jurídica que alquila un área o servicio para la realización de vuelos regulares o no regulares desde LEC.

Gerencia de Mantenimiento a Infraestructura, responsable de velar por el cumplimiento y actualización del presente Manual.

El C-PT tiene como responsabilidades las siguientes labores:

- Evaluar técnicamente, aprobar y/o rechazar según corresponda el expediente técnico del Usuario Externo, en coordinación con los supervisores de LEC según su especialidad.
- Identificar casos en que el expediente técnico proponga el uso de materiales/equipos diferentes a los aprobados en el Listado Maestro de Especificaciones Técnicas M&I y presentar estos casos a la Jefatura de Ingeniería para su evaluación.
- Programar y coordinar con la Gerencia de Operaciones y QEHS los diferentes horarios y áreas de trabajo para no alterar o entorpecer el normal funcionamiento de LEC.
- Elaborar el Permiso de Ejecución de Trabajo, según corresponda.
- Supervisar y gestionar la ejecución de la obra, verificando el cumplimiento del proyecto aprobado y las buenas prácticas en la construcción, registrando las actividades y los incidentes en el formato establecido.
- Detener la obra durante su ejecución en caso algún incumplimiento de las especificaciones o normas de seguridad por parte del contratista hasta que la observación realizada sea corregida.

Gerencia Responsable, es el nexo entre el Usuario Externo y LEC, encargada de recibir y aprobar contractualmente los expedientes técnicos, para luego enviarlos a M&I para la aprobación técnica. En los casos de finalización de contrato es responsabilidad de esta Gerencia coordinar con el Usuario Externo para que el local sea desocupado en óptimas condiciones

Gerencia de Tecnología de Información (IT) como responsable del desarrollo y mantenimiento de los sistemas de Telecomunicaciones, es la encargada de evaluar la implementación de nuevas obras e instalaciones de cableado y de aprobar las solicitudes de mantenimiento de los Usuarios Externos, relacionadas con mantenimiento de redes de datos, cableado estructurado, cableado telefónico, entre otros.

Gerencia de Seguridad es la encargada de velar el cumplimiento de las normas de seguridad, Además es responsable de aprobar las facilidades de acceso.

Usuario Externo es responsable de asegurar que su contratista conozca y cumpla las instrucciones del presente Manual. El Usuario Externo asume ante LEC toda la responsabilidad con respecto a la obra.

Contratista del Usuario Externo, tiene la responsabilidad de ejecutar la obra de acuerdo con lo especificado en el Expediente Técnico aprobado por LEC. Además debe conocer y cumplir las

Instrucciones de Seguridad Industrial y las de Protección Ambiental que norme LEC.

Proyectista del Usuario Externo, es responsable de la totalidad del proyecto en su diseño deberá entregar el proyecto según lo indicado en el presente Manual y cumplir con las especificaciones técnicas. Es obligatorio que sea un profesional colegiado.

Arquitecto y/o Ingeniero Residente de Obra, es responsable de dirigir la obra, asegurándose que la ejecución de la misma, se realice de conformidad con el proyecto aprobado por LEC, y cumple con lo establecido en el presente Manual. Deberá tener asistencia permanente a la obra y coordinar con el C-LEC antes del inicio de los trabajos. Deberá contar con un teléfono móvil al que pueda ser contactado las 24 horas del día durante el tiempo que dure la obra.

HABITACIÓN DE LOCALES

Sección 1.05 CONSIDERACIONES GENERALES PARA EL DESARROLLO DE UN PROYECTO

El diseño y la imagen de los locales comerciales dentro del edificio deberán mantener una homogeneidad y armonía en su totalidad, logrando una adecuada combinación y juego entre los diversos materiales y diseños propuestos. El estudio de arquitectura y decoración debe mostrar en planos o fotomontaje los dos locales vecinos y armonizar con ellos.

La elección del profesional, el que se le encargará el diseño o habilitación de un local u oficina, es un elemento fundamental para el éxito en la imagen que proyectará y transmitirá en sus espacios. Los locales deberán ser de la mejor calidad en cumplimiento de los estándares exigidos, es importante señalar que la imagen de LEC depende en gran medida del conjunto de sus locales y oficinas.

LEC, ha considerado conveniente intervenir de manera activa y profesional en las decisiones referentes a diseño de locales, para así velar por la uniformidad e imagen de LEC en general. El diseño de los locales también deberá ser funcional y comercialmente atractivo.

LEC, se reserva el derecho de rechazar los Expedientes Técnicos ante cualquier inconformidad detectada sin responsabilidad alguna, bajo ningún supuesto. Para iniciar la construcción de un local, éste deberá contar con la expresa aprobación por parte de LEC. Asimismo, las etapas de construcción del proyecto no podrán interrumpir la operación de LEC.

Cualquier cambio durante la ejecución de la obra que modifique el proyecto original será motivo de consulta y aprobación por parte del C-PT a fin de evitar posibles interferencias con las instalaciones existentes. Además deberá contar con la firma del proyectista (profesional colegiado).

Los Usuarios Externos en general tienen la obligación de asegurar de incluir todos los interfaces necesarios entre su obra y los sistemas existentes en su contorno.

Sección 1.06 PROCEDIMIENTO

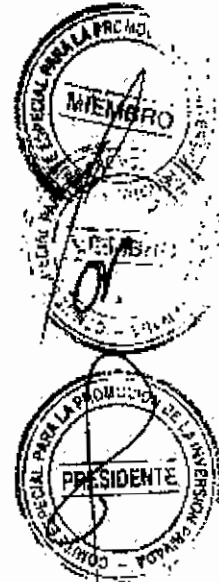
Obras de Usuarios Externos

El procedimiento se inicia con la presentación de la solicitud de ejecución de obra y termina con el inicio de operación del local. Aplica para toda obra nueva, remodelación o ampliación de acuerdo a lo indicado en el flujoograma.

LA AUTORIZACIÓN Y APROBACIÓN DE LEC NO EXIME AL USUARIO EXTERNO DE LA RESPONSABILIDAD ÚNICA Y EXCLUSIVA DE TRAMITAR POR SU CUENTA Y COSTO LA LICENCIA MUNICIPAL, ASÍ COMO CUALQUIER PERMISO O AUTORIZACIÓN QUE DEBA OBTENER DE ACUERDO CON LAS LEYES APLICABLES.

a) El Usuario Externo consulta con la Gerencia Responsable la viabilidad del proyecto que desea realizar, de acuerdo a los procedimientos establecidos por cada Gerencia Responsable. En el caso de tratarse de un concesionario o línea de transporte terrestre la Gerencia responsable es la Gerencia de Operaciones. En el caso de las Entidades del Estado es la Gerencia de Asuntos Corporativos.

b) La Gerencia Responsable evalúa si procede o no el proyecto. Esta comunicación se realizará de acuerdo al procedimiento de cada Gerencia Responsable. Si procede y de ser necesario, la Gerencia Responsable coordina una reunión entre la Jefatura de Mantenimiento y Construcción de



Handwritten initials 'MD' in a circle.

- M&I y el Usuario Externo, donde se le explicará los requisitos para la elaboración y aprobación del expediente técnico.
- c) El Usuario Externo remite una carta a la Gerencia Responsable adjuntando el Expediente Técnico y el proyecto con los requisitos señalados en el Anexo A del presente documento, según aplique.
- d) La Gerencia Responsable entrega a la Jefatura de Mantenimiento y Construcción de M&I la Solicitud de Ejecución de Obras (Formato A) debidamente firmada y el Expediente Técnico del Usuario para su evaluación.
- e) La Jefatura de Mantenimiento y Construcción de M&I registra la solicitud de Ejecución de Obras y designa al C-PT. El C-PT coordina con los supervisores según las especialidades involucradas en el proyecto la revisión del Expediente Técnico, indicando las observaciones en el formato de Registro de Evaluación de Expediente Técnico (Formato B).
- f) En caso la revisión no resulte conforme, se remite a la Gerencia Responsable el Registro de Evaluación del Expediente Técnico (Formato B) indicando la NO CONFORMIDAD y las observaciones que deberán ser levantadas por el Usuario Externo para una nueva evaluación. Esta respuesta se remite en un plazo máximo de 14 Días hábiles. (Regresa al ítem d).
- g) Si la revisión resulta conforme, se remite a la Gerencia Responsable el Registro de Evaluación del Expediente Técnico aprobado. La Gerencia Responsable deberá entregar al Usuario Externo este formato, en este documento también deberá indicarse la fecha y hora de la inducción de QEHS y Seguridad de la Infraestructura del Terminal Terrestre. Esta respuesta se remite en un plazo máximo de 14 Días hábiles. Una vez culminada la inducción QEHS, el C-PT entregará el Permiso de Ejecución de Trabajo.
- h) El Usuario Externo envía una carta por mesa de partes a la Gerencia de Seguridad de LEC, solicitando las facilidades de acceso, según el Modelo de Solicitud de Facilidades Personales y Vehiculares del Manual de Identificaciones (Anexo C). Luego la Gerencia Responsable envía esta carta con su sello de aprobación a M&I.
- i) El C-PT envía a la Gerencia de Seguridad, la carta de Facilidades de Acceso con sello de aprobación para que se brinden las facilidades requeridas.
- j) El inicio de obras se llevará a cabo en presencia del C-PT, Seguridad de la Infraestructura Terrestre y QEHS, Rescate-LEC, el Residente de obra del Contratista, con todo el personal que efectuará la obra y de ser necesario un representante del Usuario Externo. Seguridad de la Infraestructura Terrestre y personal de Rescate-LEC realizará inspecciones de los riesgos de seguridad y medio ambiente verificando que el Contratista cumpla con los procedimientos y formatos de QEHS que figuran en la página web de LEC; y en el Anexo G: "Lista de Procedimientos QEHS aplicables".
- k) Durante la ejecución de la obra:
- El contratista debe cumplir con lo indicado en la cartilla de Consideraciones Generales para Contratistas (Anexo B).
- El Usuario Externo, en caso no exista algún acuerdo contractual con LEC, asumirá el costo de la energía eléctrica y consumo de agua durante la obra, para ello deberá instalar medidores aprobados por el C-PT.
- El Usuario Externo deberá considerar la habilitación de servicios higiénicos y vestidores para su personal durante la ejecución de la obra. La habilitación será dentro del área asignada, en caso no sea posible M&I indicará la ubicación.
- El C-PT, verifica que se ejecute lo aprobado en el expediente técnico. A dicho efecto, el Responsable de Obra deberá permitir el ingreso del C-PT al local, sin restricción alguna y sin necesidad de coordinación previa, a fin de que pueda realizar las verificaciones que considere convenientes. El C-PT deberá registrar las actividades e incidentes (si hubiesen) en el Registro de Supervisión de Obras.
- l) Finalizados los trabajos deberá hacerse la Inspección final previo al inicio de operación del local, el que se llevará a cabo con la participación del representante legal del Usuario Externo y el C-PT. En el caso de presentarse observaciones menores, se procederá al registro de las mismas en la Lista de Observaciones INFR-P-11-FC (Formato F), indicándose la responsabilidad de la corrección y/o

Justificación de las mismas, el plazo para su levantamiento y cualquier otra observación que el Usuario Externo y/o C-PT considere necesaria. Para el inicio de operación es indispensable que las observaciones del INFR-P-11-FC sean corregidas.

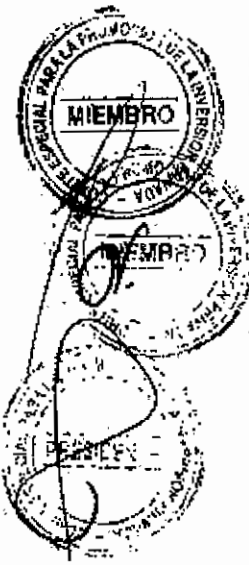
m) El C-PT elaborará el Acta de Finalización de Obra (Anexo D) en donde conste que la obra cumplió con todos los requisitos establecidos para el inicio de operación. Esta Acta deberá ser firmada por el representante legal del Usuario Externo, representante de la Gerencia Responsable y el C-PT. Se le entregará al Usuario Externo una copia del Acta firmada y con este podrá iniciar operaciones.

n) Concluidos los trabajos, el Usuario Externo deberá entregar los planos de acuerdo a obra (As-built) en formato electrónico e impresos, un juego de cada formato, de acuerdo a especificaciones del Procedimiento de Ingeniería de LEC, en un plazo máximo de 30 Días Calendarios.

Notas Generales:
 LEC se reserva el derecho de rechazar los expedientes técnicos y/o cartas de facilidades de acceso en cualquier momento ante cualquier inconformidad detectada, sin responsabilidad alguna, bajo ningún supuesto.
 El Usuario Externo comprende que LEC actúa de buena fe y confía al Contratista el correcto uso de las instalaciones que se le brinde para que pueda desarrollar el proyecto, por lo que el Usuario Externo estará obligado a poner en práctica sus estándares más altos en el cuidado en la realización de sus obligaciones.
 El Usuario Externo se hará responsable exclusivamente de los daños físicos y personales que su contratista pudiera ocasionar directa o indirectamente a terceros, a las instalaciones de LEC, a sus bienes y/o bienes de otros usuarios.
 Toda documentación (planos, especificaciones técnicas, entre otros) proporcionada por LEC para la elaboración del Expediente Técnico, deberá mantenerse bajo absoluta confidencialidad estando estrictamente prohibida su reproducción y uso para otros fines. El Usuario Externo deberá firmar a la Gerencia Responsable una Carta de Confidencialidad como cargo de la información proporcionada por LEC.

Sección 1.02 requisitos de arquitectura

Generalidades.
 Para el desarrollo de cada proyecto se deberá considerar estrictamente lo indicado en los planos del proyecto aprobado y cumplir con las Leyes Aplicables.
 En toda construcción deberá tenerse presente la calidad, los materiales a emplear debiendo ser de primera calidad, sin abaratar costos en desmedro de la calidad. Asimismo, para todos los trabajos, ya sea en diseño, instalación, pruebas o puesta en marcha, se deberá contratar los servicios de personal experimentado, según sea el trabajo a realizar.
 Se especificarán todos los materiales que se emplearán en la obra indicando claramente sus características técnicas. A solicitud del C-PT se adjuntará las fichas técnicas del producto provistas por el fabricante.
 Todos los cristales expuestos hacia zonas públicas deberán ser laminados de 8 mm como mínimo.
 El mobiliario, muros y tabiques que conforman el espacio deben mantener proporciones y espesores de tal manera que hagan funcional el área y permitan la libre circulación por la misma, sin que se respetar las áreas comunes. En general, no se permitirá la colocación de elementos sólidos que se interpongan entre el pasillo de circulación y el interior del local.
 Todos los locales deberán tener el Certificado de Seguridad en Defensa Civil y ubicarlo en alguna lugar visible dentro de su local. Los locales de elaboración y expendio de comida deben cumplir las normas de la Dirección General de Salud del Ministerio de Salud - DIGESA.
 El límite del local está determinado generalmente por el eje de columnas, salvo casos especiales. No está permitido modificar ni realizar trabajos en las instalaciones fuera del área asignada por LEC, como es el acabado o diseño de columnas, pisos y cielorrasos. Cabe mencionar que no está permitido picar o abrir los muros o losas existentes de LEC para empotrar instalaciones o para otros fines, salvo expresa autorización del C-PT. Cada local debe construir un falso muro o sobrelosa para



20

ocultar sus instalaciones si así lo estima conveniente.
 Al ser la Fachada Principal un lugar de importancia para la Imagen de LEC, LEC tiene la facultad de observar la decoración y calidad de los acabados en ésta, debido a que compromete la imagen no sólo al local sino a todo LEC. Este sector está comprendido entre la línea de cierre (fachada) hasta 2.50 metros hacia el interior de ésta. Generalmente en dicho espacio se incluye fachada, letreros, ingreso, vitrinas, etc.

No se podrá colocar ningún letrero, cartel publicitario o anuncio en el exterior del local del Usuario Externo sin la debida aprobación del Comité de Señalética y Espacios de LEC y el visto bueno de M&I.

El proyecto comercial contempla la asignación de un único espacio debidamente identificado para la colocación de la señalética de cada local comercial. Este espacio será utilizado para la señal denominada Letrero Principal.

En el andén de Pasajeros, no se permitirá la instalación de letreros con sistemas de luz intermitente, luces adicionales exteriores que iluminen este letrero, cajas de luz (backlight con lona o panaflex), ni el uso de neón exterior. Tampoco se permitirán letreros ni banners móviles. El letrero aprobado será instalado sólo para poder localizar cada local comercial y por consiguiente indicará el nombre del local en letras sueltas y opacas y/o logo el cual representen, los cuales pueden ser iluminados o retro-iluminados.

Como dimensiones para los letreros principales de fachada se ha considerado que podrán utilizar como máximo el 65% de la longitud total del friso. Con relación a la altura se podrá considerar como dimensión máxima 0.60 m., pero se considera que el letrero deberá quedar centrado horizontal y verticalmente con relación al área total del friso.

En los locales comerciales, el friso del local tiene un área asignada sobre el cual se debe instalar el letrero principal. Se deben respetar las alturas de friso asignadas a cada área.

- Límites**
- No se permitirá ningún tipo de marquesinas fuera del área comercial.
 - No se permitirá ningún tipo de mobiliario externo (mesas sillas, módulos, etc.).
 - No se permitirá ningún tipo de elementos publicitarios.
 - No se permitirá ningún elemento sonoro y/o luminoso que atente contra la homogeneidad de la Estación Central.

El concesionario que proponga una excepción a lo antes señalado deberá presentarlo para la consulta respectiva al operador, esta se reserva el derecho de aprobación o desaprobación.
Letreros comerciales

Bajo ningún motivo se variará lo especificado en el plano correspondiente, tanto en dimensiones y ocupación.

- Paneles publicitarios**
- Panel publicitario pagado a pared
 - Panel publicitario tipo bombón
- Cerramientos**

Los cerramientos que dan a la galería y al andén serán de cristal translúcido. Este cristal hacia el interior podrá convertirse en escaparate teniendo las dimensiones que el concesionario crea conveniente, mostrados en el plano de detalles D-03.

Cerramiento frontal
 No se podrá cerrar los locales comerciales excepto cuando la estación deje de funcionar, este cerramiento se realizará mediante una reja enrollable accionada eléctricamente y oculta en el aviso de la tienda. No se puede utilizar materiales no translúcidos que eviten el ingreso de luz al corredor central. Solo se podrá cerrar con cristal en los casos en que el establecimiento deje un retiro de 2.5 m desde su límite frontal del local.

Cerramiento posterior
 En donde haya fuente natural de luz, solo se podrá utilizar cristal laminado translúcido o espejo

translúcido como fondo de la tienda a fin de evitar tapar la fuente de luz natural de LEC en el espacio central.

Cerramientos entre locales
 Serán de tabiquería prefabricada tipo drywall o similar para versatilidad del local y flexibilidad así como para no afectar la estructura portante de LEC.

Accesos y atención al comercio
 El acceso y atención del área comercial será exclusivamente a través del espacio denominado galería comercial, en ningún caso existirá atención por el área del andén, incluyendo modos de audio, sistemas digitales o afines.

A su vez tampoco se permitirá la habilitación de zonas para restaurantes, bares, comercio mayorista, ni la utilización de productos inflamables. Por lo tanto no se va a permitir el expendio de comida en restaurantes, sólo se va a permitir en cafeterías, con comida fría o pre-cocida. En estos y todo lo que se contradiga con la seguridad de la EC y propicie la demora en el tránsito estimado de 5 minutos de cada persona que se embarca o llega a la estación central.

Acabados interiores del local comercial
 El tratamiento interior de los locales comerciales también será homogéneo. A fin de conseguir armonía entre los establecimientos, el estudio debe presentar un fotomontaje con los locales vecinos para demostrar que han sido considerados en el estudio del proyecto.

Según el giro del establecimiento se puede colocar aire acondicionado.
 Los acabados deben ser de primera y de mayor resistencia, de colores claros y tonos semi brillantes. No se puede usar materiales combustibles o tóxicos cuando se exponen al fuego.

Falso cielo raso
 Todas las tiendas llevarán falso cielo raso con baldosas o material acústico incombustible de color blanco. El cielo raso será baldosa mineral 60x60, color similar al de la Estación. Cuentan aproximadamente con 5.80 m. de altura del casco estructural en donde se insertará los locales comerciales.

Existe en la estación un sistema de ventilación mecánico colocado a media altura, si el operador lo considera conveniente para ganar altura en el falso cielo raso podría plantear la reubicación de la línea de tuberías al fondo de los locales comerciales sin alterar la capacidad y eficiencia del sistema.

Acústica
 Todos los materiales y el diseño interior de los locales comerciales deben estar acondicionados para absorber los sonidos y evitar reverberación a fin de evitar la contaminación ambiental por ruidos.

Iluminación interior
 Se debe aprovechar al máximo la iluminación natural y no se podrá bloquear el paso de la iluminación desde los andenes hacia el espacio central de la EC.

La iluminación interior en todos los casos debe ser indirecta, solo iluminar los productos y en ningún caso las luces deben deslumbrar al transeúnte o al cliente que ingresa al local. Los niveles de iluminación general del local no deben competir con el de la estación central.

No se podrá utilizar iluminación fría, la luz debe ser cálida para lograr una atmósfera de unidad y armonía de conjunto.

Limitaciones de usos
 La EC no ha sido preparada para servicio de restaurante con comida caliente, solo se podrá instalar cafeterías al paso de comida fría o preparada.

Abastecimiento comercial
 Se realizará en la noche en hora de no funcionamiento de la EC por la vía donde llegan los buses a un depósito de tránsito establecido.

Residuos sólidos
 En depósitos indicados en el plano de distribución. La eliminación se realizará en la noche en hora de no funcionamiento de la EC por la vía donde llegan los buses desde dos depósitos establecidos.

Tipos de tiendas



Handwritten number '20' in a circle.

- Tienda con fachada de vidrio a un lado
- Tienda chica contra pared
- Tienda contra escalera de escape
- Vidrieras tipos y características
- Vidriera contra pared

Las vidrieras están indicadas en los corredores y están especificadas en los detalles correspondientes a fin de establecer la necesidad de estos elementos para el funcionamiento, la acústica y eliminar la sensación de corredor mediante estos escaparates (no paneles) comerciales o de promoción del turismo y bienes culturales de Lima y el Perú, acorde con las bases de la concepción de LEC

- Paneles publicitarios
- Panel publicitario contra pared
- Panel publicitario contra vidrio.

Estos paneles pueden ser parte de otra concesión pero deben ceñirse a las pautas de este reglamento a fin de no afectar la funcionalidad, seguridad y normas de transporte y vialidad.

- Mobiliario urbano
- Papeleras
- Carteras de servicios públicos y culturales.
- Teléfonos públicos
- Bancas de espera
- Dispensadores de bebidas y pliegos

La ubicación del mobiliario solo será en las áreas comerciales, de ningún modo en las áreas de la estación.

Seguridad
No se podrá cerrar los locales comerciales excepto cuando la estación deje de funcionar, este cerramiento se realizará mediante una reja enrollable accionada eléctricamente y oculta en el muro de la tienda.

Casetas de expendio de boletos
Las casetas de expendio deberán ser colocadas en los ingresos sur y norte y donde LEC lo considere de acuerdo al requerimiento del operador comercial en las mejores ubicaciones de la zona comercial para evitar aglomeración de público.

Sección 1.08 Estructuras

El diseño y construcción de estructuras deberá ceñirse estrictamente a lo indicado en los planos del proyecto presentado y cumplir con las Leyes Aplicables.

No debe cerrarse u obstaculizarse veredas, calles, pistas u otras instalaciones adyacentes sin el permiso del C-PT. En caso sea necesario, debe proporcionarse rutas alternas debidamente señalizadas.

Para los locales dentro de la Estación Central, se deberá considerar la aplicación de un producto impermeabilizante de concreto, sobre el falso piso, con el fin de evitar filtraciones a los niveles inferiores si lo hubiere

Excavaciones y material de relleno:
Toda excavación mayor a 1.50 m de profundidad deberá contar con malla de seguridad. Proporcionar soportes temporales para proteger los pavimentos adyacentes a la obra en donde las excavaciones excedan un talud 1 (vertical) a 2 (horizontal) y 1 m de profundidad.

Si el material de fondo de la excavación es aceptable, pero por condiciones climáticas, inundaciones o cualquier otra razón se vuelve inaceptable, se deberá retirar dicho material y excavar manualmente una profundidad mayor.

Demoliciones:
Antes de la ejecución del proyecto se deberá identificar las interferencias y verificar que los servicios hayan sido desconectados y cerrados. No se procederá a iniciar trabajo alguno de

demolición hasta que esta condición haya sido cumplida. En caso de descubrirse elementos o redes no conocidos, éstos no serán demolidos, desmontados o clausurados hasta averiguar su función y operatividad. Debe avisarse inmediatamente al C-PT para hacer las indagaciones correspondientes y tomar la decisión adecuada.

Sección 1.09 Instalaciones Eléctricas

Las Especificaciones Técnicas establecerán las condiciones y características mínimas que deberán cumplir el diseño, equipos y materiales eléctricos a ser usados en el proyecto.

El diseño, materiales, pruebas en fábrica e instalaciones deberán cumplir con el Código Nacional de Electricidad y las normas establecidas en el contrato de concesión celebrada entre LEC y las Empresas de Servicios.

Todas las especificaciones eléctricas adicionales complementarias y aplicables según la obra a evaluar serán coordinadas y entregadas al Concesionario oportunamente.

Sección 1.10 Instalaciones Sanitarias

El diseño y la instalación sanitaria deberá ceñirse estrictamente a lo indicado en el Reglamento Nacional de Edificaciones; en los planos del proyecto presentado y cumplir con la Norma Técnica NPT ISO 4191 y en lo que respecta a materiales con la NPT-ISO 4422 y NPT 99.002.

Redes de agua fría y caliente
El sistema de abastecimiento de agua de un local comprende las instalaciones interiores desde el punto de empalme con la red de LEC hasta cada uno de los puntos de consumo.

En todo local el Usuario Externo deberá considerar la instalación de un medidor, previa entrega del Certificado de Calibración por una empresa especializada.

En el Terminal de Pasajeros, las especificaciones y materiales serán similares a los existentes, como por

= Alcantarillado y desagüe
Todos los sistemas de desagüe de los locales deberán ser integrados a la red colectora de LEC, por lo que solo están permitidos desagües del tipo doméstico.

Todas las especificaciones sanitarias adicionales y aplicables según la obra a evaluar serán coordinadas y entregadas al Usuario Externo oportunamente.

Sección 1.11 Sistemas de comunicaciones y sistemas especiales

A fin de garantizar un estricto orden, todos los usuarios están obligados a realizar su instalación a través del sistema existente, ya sea realizando un nuevo cableado usando las rutas ya existentes bajo las especificaciones técnicas citadas en el presente manual y a dar cumplimiento a las especificaciones mínimas para la integración de usuarios a la Red Gigabit de acuerdo al Anexo F.

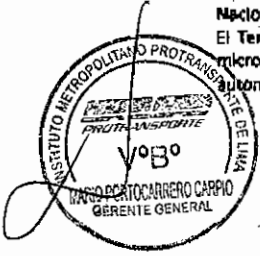
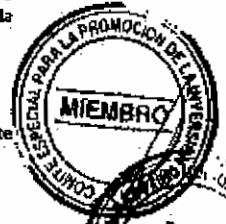
Todos los enlaces, cualquiera que sea el tipo de servicio, ya sea interno o externo, serán derivados a través del Sistema de Cableado Estructurado hasta el Punto de Consolidación más cercano al área concesionada (Usuario Externo), es desde este Punto de Consolidación que el usuario debe realizar su instalación para llegar a sus equipos activos siguiendo las especificaciones técnicas citadas en el presente manual.

Con respecto a los sistemas que no están normados en una especificación de cableado estructurado Categoría 6, se deberá presentar toda la documentación pertinente sobre los tipos de tecnologías a emplear a fin de ser evaluados por LEC pero teniendo en cuenta las especificaciones mínimas solicitadas.

Sección 1.12 Sistemas de alarma y detección de Incendios

El diseño, materiales, pruebas en fábrica e instalaciones deberán cumplir con el Reglamento Nacional de Edificaciones y las Normas NFPA aplicables al Contrato de Concesión.

El Terminal de Pasajeros, cuenta con un sistema de alarma y detección de incendios basados en microprocesadores zonificados, no codificados y direccionales, con iniciación de alarma manual y automática, con capacidad de comunicación por voz y teléfono de bomberos. La instalación interna



22

de cada local será realizada por el Usuario Externo y deberá ser compatible e integrada al sistema de alarma y detección del Terminal de Pasajeros. Las especificaciones de los materiales y dispositivos serán similares a los existentes, como por ejemplo: todos los materiales y equipos serán listados UL.

Cada local contará con un panel principal de detección y alarma de incendios, con dispositivos automáticos de detección de incendios como detectores de humo o calor, detectores de humo en ductos asociados con la ventilación de la instalación (HVAC), dispositivos manuales de detección de incendios, dispositivos de alarma visual / audible de incendios como las luces estroboscópicas y los Parlantes. El panel principal será integrado al sistema del Terminal de Pasajeros.

Como parte de la integración del sistema de alarma y detección del Terminal de Pasajeros, cada Usuario Externo deberá considerar los dispositivos necesarios para dicha integración, así como la actualización del sistema gráfico, lo cual deberá ser coordinado con el C-PT.

El Usuario Externo deberá incluir dentro de los alcances de su proyecto la protección, mantenimiento y limpieza de los dispositivos existentes (detectores de humo), ubicados en el área y alrededores a su obra, lo cual será coordinado con el C-PT.

Todas las especificaciones correspondientes a sistemas de alarma y detección adicionales y aplicables según la obra a evaluar serán coordinadas y entregadas al Concesionario oportunamente.

Sección 1.13 Sistemas de extinción de incendios

El diseño, materiales, pruebas en fábrica e instalaciones deberán cumplir con el Reglamento Nacional de Edificaciones y las Normas NFPA aplicables al Contrato de Concesión y en general con las Leyes Aplicables.

El Terminal de Pasajeros cuenta con un sistema de agua contra incendio, que esta conformado por una red de tuberías y accesorios que distribuyen el agua hacia los rociadores y gabinetes, la cual se encuentra presurizada de acuerdo a los requerimientos de presiones de cada sub sistema.

Las especificaciones de los materiales y dispositivos serán similares a los existentes, como por ejemplo: todos los materiales y equipos serán listados UL. Cada local deberá contar con una válvula de cierre independiente (coordinar con el Equipo de Mantenimiento especificaciones de la válvula).

El sistema de cada local deberá incluir dispositivos de monitoreo de la válvula de cierre, así como detectores de flujo de las redes de agua contra incendios. Estos dispositivos deberán estar integrados al sistema de alarma y detección de incendios de LEC.

Todas las áreas donde se encuentren equipos de cómputo, cableado eléctrico, equipos de seguridad o de alta sensibilidad al fuego deberán contar con sistemas de detección y extinción de incendios sobre la base de gas FM-200.

Sección 1.14 Instalación de tanque y tuberías de combustible

Todo trabajo que requiera o demande el movimiento y almacenamiento de combustible y gas licuado de petróleo (GLP) deberá registrarse por las Leyes Aplicables vigentes, tales como el Reglamento Nacional de Edificaciones y aquellas aprobadas por el Ministerio de Energía y Minas, la DGH, OSINERG y demás que resulten aplicables, así como la gestión y obtención de los permisos, autorizaciones o licencias ante las entidades correspondientes y el cumplimiento de las Normas de LEC, a fin de indicar los mecanismos a utilizar para la seguridad de las instalaciones y el transporte de los mismos.

Sección 1.15 Sistema de extracción de malos olores y aire contaminado

Se deberá considerar el desarrollo de un proyecto para la extracción de malos olores y aire contaminado para los locales cuyo giro requiera limpiar el aire.

El diseño, materiales, pruebas en fábrica e instalaciones deberán ajustarse a lo indicado en el Reglamento Nacional de Edificaciones, Normas técnicas peruanas e internacionales y en general con las Leyes Aplicables.

En ambos casos el sistema de extracción de aire deberá ser independiente al sistema de climatización de aire acondicionado.

Donde el área sea accesible o exista presencia de equipos de aire acondicionado, los puntos de evacuación de malos olores deben situarse a 1.80 m sobre el nivel del piso terminado o inmediatamente superior a todo equipo de climatización, si su altura excede 1.80 m. Todas las especificaciones correspondientes a sistemas de extracción de malos olores adicionales y aplicables según la obra a evaluar serán coordinadas y entregadas al Usuario Externo oportunamente.

Sección 1.16 Sistema de Aire Acondicionado

Las especificaciones técnicas establecen los requisitos mínimos que debe cumplir el instalador en lo referente a fabricación, instalación, calidad de los materiales, capacidades y tipo de equipos, en general todos los elementos necesarios para la correcta instalación del sistema.

En la instalación de los equipos se deberá tener en cuenta lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones, Código Nacional de Electricidad, así como regirse por el Reglamento de Higiene Ocupacional del Subsector Electricidad.

El local debe contar como mínimo con un equipo manejador de aire suficiente para cubrir las necesidades del mismo. Además deberá asegurarse de contar con los sistemas de extracción de aire necesarios para baños de personal y cocinas según aplique.

El gas refrigerante utilizado en el equipo de aire acondicionado, debe estar permitido por la normativa nacional vigente.

El diseño del sistema de aire acondicionado y ventilación debe ser moderno y flexible. Las especificaciones del diseño, materiales y equipos serán similares a los existentes. Se deberá además considerar las descargas de los drenajes de los equipos de aire acondicionado.

Estas instalaciones sanitarias deberán empalmarse a las redes existentes de LEC en caso de existir una red cercana, caso contrario deberán de llegar hacia alguna caja de registro o buzón de desagüe.

La instalación deberá de tener una trampa en "U". El material será de PVC si es empotrada y fierro galvanizado si se encuentra en exteriores. Todas las especificaciones correspondientes a sistemas de aire acondicionado adicionales y aplicables según la obra a evaluar serán coordinadas y entregadas al Usuario Externo oportunamente.

USO, MANTENIMIENTO Y OPERACIÓN DE LOCALES

Sección 1.17 GENERALIDADES

En el capítulo de Uso, Mantenimiento y Operación del Manual HUMO de LEC, pretende dar las pautas para la correcta operación de los Usuarios Externos al Interior de las instalaciones de LEC, tanto en lo relacionado al uso del local asignado, como al mantenimiento y operación del mismo. LEC tiene una filosofía de compromiso que cumplir con su sistema de aseguramiento de Calidad ISO 9001:2000 y de Medio Ambiente ISO 14001:2004, así como con la mejora continua. Mantener este esquema de trabajo sólo será posible con la participación y apoyo de todos los Usuarios Externos de LEC.

Sección 1.18 PUESTA EN MARCHA Y MANTENIMIENTO

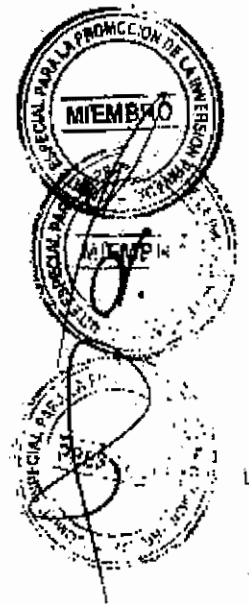
Solicitud del permiso de Mantenimiento, Mudanzas y Desmontajes el Usuario remite una carta a Mesa de Partes de LEC, solicitando las facilidades de acceso, según modelo de carta del Anexo C, describiendo claramente los trabajos a realizar y adjuntando una memoria descriptiva.

La carta es derivada a M&I / IT para evaluación y aprobación (periodo solicitado) motivo de cantidad de personal y acceso solicitado.

Si procede, M&I / IT visan la carta y la derivan a la Gerencia de Seguridad y paralelamente, elaboran Permiso de Ejecución de Trabajo (Anexo D). Es responsabilidad del Usuario Externo solicitar el permiso elaborado a Mantenimiento / IT, según responsabilidades establecidas en el Capítulo I.

La Gerencia de Seguridad autoriza las facilidades de acceso.

Rescate recoge claramente los permisos de Ejecución de Trabajo con la finalidad de que realice la Inspección de riesgos y medio ambiente, previo al inicio de los trabajos, verificando el conocimiento



Handwritten number '20' in the right margin.

y cumplimiento de las Instrucciones de Seguridad Industrial y todas las normas aplicables establecidas por LEC.

De no proceder la solicitud, se le comunica a la Gerencia Responsable el motivo, debiendo éste comunicarlo al Usuario para el levantamiento de las observaciones y confirmar la relación de personal para tramitar las facilidades de acceso. Debe tenerse en cuenta que esta coordinación demora aproximadamente un(1) hora en ser cargados al sistema.

Los supervisores de Mantenimiento de LEC, pueden inspeccionar los trabajos de mantenimiento para verificar que se cumple lo establecido e incluso paralizar los trabajos si estos afectan de algún modo las instalaciones u operaciones de LEC.

Presentación de vitrinas y exhibición del local

Es importante contar con un profesional en el tema que se encargue constantemente de la presentación de la vitrina, procurar siempre que tenga un motivo central, que atraiga sólo al público que circula por el mall manteniendo un orden y buena imagen.

Mantenimiento y limpieza

Las vitrinas deberán arreglarse en horarios de baja afluencia de público, por lo que queda absolutamente prohibida la colocación de mercadería, afiches u otro tipo de elementos para realizarlas durante las horas de afluencia de público.

En caso de limpieza y recojo de residuos del local el Usuario Externo deberá contratar para dicho efecto, en forma directa, a la empresa de limpieza que LEC determine, asumiendo todos los gastos derivados por la prestación de dicho servicio a su favor. Es necesario presentar un cronograma de limpieza y manejo de residuos para la aprobación de M&A con 48 horas de anticipación.

Mercadería en general

La mercadería para exhibición deberá ordenarse en forma pre establecida, logrando un diseño estéticamente agradable, en concordancia con la nueva imagen de LEC, logrando que la imagen interior del sector sea ordenada, asimismo, evitando la manipulación de mercadería en horarios de mayor afluencia de público.

La carga y descarga de mercadería de cualquier naturaleza sólo podrá ser hecha a través de las entradas y comedores en los locales destinados para tal fin, en los horarios establecidos por LEC y con las facilidades correspondientes generadas por la Gerencia de Seguridad. Siguiendo el procedimiento de Abastecimiento de mercadería, el cual deberá ser un anexo.

Sección 1.19 SUPERVISIÓN Y FISCALIZACIÓN PERMANENTE DEL ESTADO EN QUE SE MANEJAN LOS LOCALES

Calidad del servicio

El Área de Gestión de Calidad, Seguridad y Medio Ambiente de LEC realizarán auditorías a fin de asegurar que la calidad del servicio prestado cumple con los requisitos especificados para el servicio concesionado. Estos requisitos son establecidas en la documentación asociada al proceso de licitación o negociación directa en la que el Usuario Externo ganó y se encuentra establecido en el contrato LEC- Usuario Externo. Esta auditoría se hará de forma coordinada y con previo aviso al Usuario Externo. El Usuario Externo debe someterse a la verificación, supervisión y control de su servicio de acuerdo a lo que LEC determine, sin alterar el normal desarrollo de sus actividades comerciales. LEC podrá ejecutar las siguientes acciones:

A efectos de verificar las especificaciones del servicio, LEC está en la facultad de acceder a toda información y documentación en general, referida a la prestación del servicio que brinda el Arrendatario o Concesionario en las instalaciones de LEC.

Inspección sanitaria

El mantenimiento sanitario de los establecimientos de preparación de expendio de alimentos, área de cocina, depósito, almacenes, talleres, podrán ser controladas por profesionales de Sanidad sin previo aviso, a objeto de verificar las condiciones de limpieza y funcionales en que operan.

Las observaciones o recomendaciones sugeridas por dichos profesionales, deberán ser solucionadas por el concesionario.

El concesionario deberá realizar semestralmente y por cuenta propia, una Inspección Sanitaria elaborada por una empresa calificada y acreditada para realizar dichas inspecciones y entregar Informe a LEC. Deberá contener exámenes microbiológicos de alimentos escogidos al azar y de zonas de manipulación (utensilios, mesas de trabajo, manos de trabajadores).

Inspección de infraestructura y riesgo LEC a través de sus Supervisores realizará visitas permanentes a cada uno de los locales. Los locales serán inspeccionados permanentemente por los Supervisores (profesionales) de las áreas de Mantenimiento, Rescate, Seguridad de la Infraestructura Terrestre y Q&HS, sin previo aviso, a objeto de verificar las condiciones de infraestructura, mantenimiento de las instalaciones, presentación, orden, seguridad; Salud y Medio Ambiente en que operan, permitiéndoseles realizar sin restricción alguna dicha inspección. A tal efecto quedarán facultados de solicitar y acceder a toda la documentación del Usuario relativo al local que consideren conveniente, la misma que el Usuario Externo deberá brindar salvo casos debidamente justificados a determinación de LEC.

Obligaciones

Los Usuarios Externos deberán comprometerse a mantener en buen estado de conservación sus locales. Por esto se entiende que las fachadas, letteros, cristales, paredes y vitrinas deberán permanecer siempre limpias, así como las paredes, manteniéndolos en óptimas condiciones. Deberá presentar un cronograma de mantenimiento y limpieza que deberá ser aprobado por LEC.

Sección 1.20 REQUISITOS SANITARIOS MÍNIMOS

Ausencia de focos de insalubridad en las dependencias del local (objetos ajenos a la actividad, basura mal dispuesta)

Pisos, muros y cielos en buen estado y permanentemente limpios.

Sistema de evacuación de aguas servidas (aparatos sanitarios, piletas, aire acondicionado, ablandadores, sistemas de cloración, etc.) en buen estado de funcionamiento, uso y conservación. Deberá mantenerse registrado el programa de mantenimiento de estos sistemas, así como la evidencia de ejecución del mismo.

Servicios higiénicos del personal limpios, bien ventilados, artefactos en buen estado de funcionamiento, con papel higiénico, jabón desinfectante, escobilla de uñas y toallas de un uso. Guardarropa permanentemente limpio, con roperos individuales para el funcionario. No deben existir ropa, zapatos, entre otros, fuera de los roperos.

Debe existir un dispositivo con jabón desinfectante y escobillas de uso en los lugares de trabajo.

Se deberá mantener un programa de higiene ambiental a ser aprobado por LEC, permanente en el Local, control de insectos voladores y rastreros, así como la desinfección de los servicios higiénicos.

Maquinarias limpias en buen estado de conservación y funcionamiento.

Muebles limpios, conservados, cubiertos y superficies sólidas, lisas, inoxidable, lavables y no absorbentes.

Utensilios y artefactos en buen estado de conservación, permanentemente limpios (por dentro y por fuera deben ser iguales).

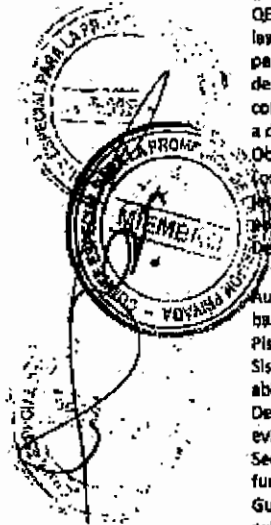
Refrigeradores, cámaras o vitrinas refrigeradas en buen estado de conservación y Mantenimiento.

Sección 1.21 MUDANZAS Y DESMONTAJES

Se deberá presentar una carta según formato Anexo C, a la Gerencia Comercial solicitando las facilidades correspondientes para las mudanzas y desmontajes. Se evaluará por parte de LEC la magnitud de lo solicitado. De ser aprobado se deberá realizar los trabajos de manera ordenada de acuerdo a los procedimientos de LEC según aplique y al término de la misma se dejará limpio el lugar. Asimismo de verificar por LEC la presencia de pasivos ambientales en el local a consecuencia de la actividad del Usuario Externo está en la obligación de resarcir el local y aplicar técnica de remediación adecuadas y supervisadas por LEC.

Sección 1.22 OPERACIONES

Horarios



Handwritten number '20' with a large arrow pointing from the right side of the page towards the 'Sección 1.20' header.

Facilidades de Ingreso Toda solicitud de facilidades de ingreso para abastecimiento de los locales, deberán de realizarse según modelo de solicitud de facilidades personales y vehiculares del Manual de Identificaciones.

Sólo se podrá ingresar a las instalaciones con la debida autorización de LEC.

Tiempos de campaña y Días festivos

Los Usuarios Externos no podrán colocar adornos muy coloridos ni recargados durante fechas festivas, sólo se permitirá arreglos en poca cantidad para evitar se vea afectada la imagen de LEC.

En general, ningún tipo de decoración luminosa que requiera de suministro eléctrico para funcionar debe estar al alcance de los niños, de darse el caso los circuitos deben contar con interruptores diferenciales de alta sensibilidad como medida de protección.

Decoraciones en día festivo - Áreas públicas

Los Usuarios Externos pueden exhibir decoraciones durante la Navidad o Días festivos en áreas públicas según se describe:

Toda decoración debe de estar dentro del local.

Ninguna decoración deberá ser colgada o adosada al falso cielorraso.

No están permitidos los árboles naturales de navidad, Si están permitidos los árboles artificiales.

La siguiente lista indica los tiempos de exhibición durante un día festivo:

Navidad, sólo Diciembre

Fiestas patrias, sólo Julio

Decoraciones en día festivo - Mostradores y Chequero en el Hall

Ningún tipo de decoración con iluminación deberá ser usado en los Mostrador público.

Para módulos con pared posterior, las decoraciones deberán ser adosadas en cualquier lugar y la pared incluida la puerta.

Las decoraciones en Días festivos o plantas deberán colocarse en los counters, una por counter, ninguna otra decoración deberá adosarse o colocarse en el Mostrador.

Está prohibido el uso de Banderolas.

Banners de líneas terrestres - Counters de venta de tickets o check-in Hall

Ninguna promoción, bonus, campaña o tarifas de viajes deberá ser exhibida.

Música y otros equipos

Los Usuarios Externos que instalen alto-parlante, televisión, o equipos de sonido, lo utilizarán de tal manera que no molesten a los vecinos y no sean oídos fuera del local donde fueron instalados. Los Usuarios Externos no podrán hacer este tipo de instalación en las áreas comunes, salvo autorización expresa de LEC.

Simulacros

Como medida de seguridad y prevención se realizarán simulacros tanto de sismos como otros siniestros a través de evacuaciones coordinadas por el personal de Rescate de LEC, en los cuales la participación activa de los Usuarios Externos será de vital importancia.

Mercadeo interno:

Los locales serán destinados al desarrollo de las actividades previstas en los respectivos contratos suscritos con LEC.

Ninguno de los Usuarios Externos usará o permitirá la utilización, ni siquiera gratuitamente, del local o parte de él para fines diversos a los pactados, ya sea que esos fines fueren religiosos, políticos, culturales, o deportivos, salvo autorización previa y por escrito de LEC dada por escrito.

En ninguna hipótesis los Locales podrán destinarse a los fines siguientes:

a) Venta de artículos usados o que no correspondan en su calidad a los que el comercio de Lima, ofrezca en los lugares de mayor prestigio, en otros locales comerciales fuera de LEC. Sólo podrán venderse artículos usados, cuando ello contribuya a dar valor adicional al producto o cuando sea un elemento de su naturaleza, como por ejemplo, obras u objetos de arte o antigüedades.

b) Actividades de cualquier naturaleza, venta o exposición de cualquier tipo de mercadería o servicio que utilicen procedimientos publicitarios o mercantiles, inescrupulosos o falsos.

c) Ventas, aún por catálogos o simples muestrarios, de mercaderías no incluidas en el ramo comercial específico a que se destinan los mismos, de acuerdo a lo estipulado en el contrato. Durante la duración del contrato respectivo, LEC está obligado a hacer respetar lo indicado en el presente manual, prohibiendo, en las superficies comunes, todas las actividades siguientes que podrían constituir una perturbación contraria a la explotación de los negocios dentro del Terminal: Acarreo, venta ambulante, venta en voz alta y mendicidad, discursos en público o actividades similares, distribución de prospectos, de folletos, de literatura, o de todo otro objeto y cualquier otra actividad similar o que LEC la considere dentro de este rubro. LEC prohibirá igualmente las actividades organizadas o en grupos que no tuvieren relación con la utilización comercial de la Estación o que no hayan sido coordinados o autorizados con el Área Comercial de LEC.

Sección 1.23 Fachada del local

Los Usuarios Externos deberán comprometerse a mantener en el mejor estado sus locales. Tanto las fachadas, letreros y vitrinas deberán estar siempre en perfectas condiciones en cuanto a presentación, mantenimiento en general, cristales limpios; papeles murales, pinturas, en óptimas condiciones. Las vitrinas deben ser arregladas con esmero en forma permanente.

Los Usuarios Externos sólo usarán en las fachadas y letreros de sus locales los nombres de fantasía o de giro comercial que constan en sus respectivos contratos, de acuerdo a las políticas establecidas por LEC, que sean de su propiedad o para cuyo uso cuenten con la pertinente autorización, licencia o permiso oficial de sus titulares y no los cambiarán sin previo consentimiento escrito de LEC.

Sección 1.24 Iluminación

No se permitirá el uso de otras fuentes de iluminación que no sea eléctrica. En los casos específicos de corte según programa de Mantenimiento de las instalaciones eléctricas se informará previamente a las áreas afectadas, se contará con el respaldo de nuestro Grupo Electrógeno a todas las cargas sólo de Emergencia, si así lo amerita.

Sección 1.25 Corredores de servicio y servicios higiénicos del personal

Los corredores y servicios higiénicos de los locales que expenden alimentos a LEC o en zonas designadas para estos efectos, incluso las áreas próximas a los Locales, deberán mantenerse limpios y sin obstáculos por parte del Usuario Externo, sus empleados, representantes y clientes.

No se deberá colocar bajo ningún concepto cajas o mercadería en los corredores de servicio, estas deberán mantenerse limpias y en buenas condiciones permitiendo la libre circulación.

ANEXOS Y FORMATOS

Sección 1.26 ANEXO A: CARTILLA DE REQUISITOS PARA ELABORACIÓN, APROBACIÓN Y EJECUCIÓN DE UN EXPEDIENTE TÉCNICO

Item para evaluar	Documentación Documentación requerida	Nueva / Remodelación de expedientes	Tipo de obra Retiro / Mantenimiento
2. Especificaciones técnicas (de todas las especialidades)		X	
3 Carta de Responsabilidad		X	X
4 Plan de trabajo		X	X
5 Plan de seguridad Industrial		X	X
6 Plan de medio ambiente		X	



7 Último recibo de pago Colegio de Arq./Ing.	X		
8 Plano de ubicación general	X	X	X
9 Planos de Arquitectura	X		
10 Perspectivas (2 mínimo, una interior y exterior)	X		
11 Planos de rutas de evacuación	X		
12 Planos de Estructuras / Cimentaciones	X		
13 Planos de Instalaciones Eléctricas	X		
14 Cuadro de cargas eléctricas	X		
15 Diagrama Unifilar	X		
16 Planos de Instalaciones Sanitarias	X		
17 Especificaciones de Trampa de Grasa (*)	X		
18 Plano de comunicaciones y sistemas especiales	X		
19 Plano de instalación de tanques y tuberías de combustible [**]	X		
20 Plano sistema de extracción de malos olores y humo	X		
21 Plano sistema de aire acondicionado	X		
22 Plano sistema de extinción contra incendio	X		
23 Plano de sistema de alarma y detección de incendios	X		
24 Carta de solicitud de facilidades de acceso	X	X	X
25 Asistencia a inducción de seguridad industrial	X	X	X
26 Formato AST firmado	X	X	X
27 Cronograma de trabajo	X	X	X
28 Seguro complementario de trabajo de riesgo	X	X	X
29 Permiso de Trabajo	X	X	X

Documentos durante la ejecución de la obra			
30 Reportes de avance	X		
31 Actualización y replanteo de cronogramas	X		
32 Recibo de relleno sanitario donde se dispuso los residuos	X		
33 Formato de procedimiento OENS	X		
34 Planos de replanteo	X		
35 Plan de puesta en marcha	X		
36 Protocolo de pruebas	X		
37 Protocolo de prueba de arranque	X		
Documentos para finalización de la obra			
38 Listado de observaciones	X		
39 Memoria descriptiva, conforme a obra	X		
40 Planos conforme a obra	X		
41 Reporte de inversiones	X		
42 Acta de Finalización e Inicio de operaciones	X		

(*) Aplicable a cafeterías, áreas de talleres y mantenimiento

Planos de Arquitectura
 Planta general: en dicha planta debe indicarse la totalidad de muebles, exhibidores y elementos sueltos y adheridos que conformen la el proyecto, niveles de piso, etc.
 Planta de cielo raso o techos
 Planta de piso
 Dos cortes mínimo
 Elevaciones de fachadas: muy bien detalladas acotadas y especificadas en la lámina incluyendo ubicación del letterero).
 Planos de mobiliario es decir de cada uno de los muebles y elementos sueltos o adheridos que forman parte del proyecto, con detalles de fabricación o fotografías.
 Acabados en general carta de colores y muestrario de materiales a utilizar (colores, mármoles, papeles murales, barnices, tapices, etc.).
 Plano de iluminación realizado por un profesional especializado, ubicación y tipo de luminarias.
 Plano de Señalética, letterero con detalles y especificaciones técnicas, perfectamente dimensionado indicando claramente la gráfica, colores, etc.
 Perspectivas, esquemáticas (interiores y exteriores de fachada) o maqueta

Planos de Estructuras
 Planos de cimentaciones, detalles de columnas, vigas, anclajes para el caso de estructuras y detalles de la cimentación, firmados por un ingeniero colegiado.

Planos de Instalaciones Eléctricas
 Con el detalle de distribución de tableros, circuitos, rutas, según sea el caso, firmados por un ingeniero eléctrico colegiado, incluirá

Cuadro de cargas
 Diagrama Unifilar
 Planos de Instalaciones Sanitarias
 Donde deben figurar los puntos de agua y desagüe. Firmados por un ingeniero sanitario colegiado, incluirá

Pre tratamiento de aguas residuales (de ser el caso)
 Trampas de grasa.

Planos de comunicaciones y sistemas especiales, se deberán presentar:
 Plano de cableado estructurado: Este plano, incluirá: Punto de Acometida de Servicios, Cableado Horizontal, Backbone, Cuarto de equipo, Closet de telecomunicaciones, etc.

Plano de área de trabajo: Describirá los puntos de telecomunicaciones a instalar mediante una vista de planta del área de trabajo. El diseño del recorrido deberá ser en coordinación con el G-PT y IT, el cual entregará al Usuario el plano con el fin de que sea respetado y presentado en el Expediente Técnico.

Diagrama lógico de comunicaciones, en el que se indicará la distribución lógica de los equipos que conforman el proyecto, indicar en el diagrama la ubicación de cada uno de ellos.

Plano de sistema de aire acondicionado
 , indicando dimensiones de ductos, ubicación de equipos. Además indicar el pase de la ductos en las estructuras.

Plano de sistema de extinción de incendio
 , este plano debe indicar la ubicación de los dispositivos de extinción de incendios, que pueden ser rociadores de agua, mangueras contra incendio, extintores, etc.

Plano del sistema de detección y alarma de incendios
 , este plano debe indicar la ubicación de los detectores de humos y rutas de las instalaciones del



29

sistema, así como ubicación del panel.

Sección 1.27 DOCUMENTACIÓN REQUERIDA PARA EL INICIO DE OBRA:

Carta de Solicitud de facilidades de acceso, documento dirigido a la Gerencia de Seguridad de LEC, solicitado por el Usuario Externo, para el ingreso de personal a las instalaciones de LEC.

Asistencia a Inducción de seguridad Industrial, es obligatoria que todo el personal que ingrese a la obra asista a esta inducción. Luego de la charla, el supervisor de Seguridad de la Infraestructura Aeroportuaria elaborará una lista de asistentes.

Formato AST firmado (Análisis de Trabajo Seguro), formato a ser llenado por el contratista en el que se indican los peligros, riesgos y acciones correctivas relacionadas a las actividades a realizar durante la obra. Estos formatos forman parte del Plan de Seguridad Industrial.

Cronograma de trabajo, detalla los trabajos más importantes de la obra hasta su culminación versus el tiempo (por día) que esta dura.

Seguro complementario de trabajo de riesgo. Toda persona que ingrese a la zona de obra deberá tener dicho seguro. El Responsable de Obra debe verificar que esta disposición se cumpla. El Usuario Externo deberá entregar al C-PT una copia del Certificado de la Compañía Aseguradora y la lista de trabajadores asegurados.

Permiso de Trabajo, referido al Formato C del presente Manual. Único documento que autoriza el inicio de cualquier obra.

Sección 1.28 DOCUMENTACIÓN REQUERIDA DURANTE LA EJECUCIÓN DE LA OBRA:

Reportes de avance, el C-PT podrá solicitar el estatus de los trabajos al Responsable de la Obra, cuando crea conveniente.

Actualización y replanteo de cronogramas, el C-PT podrá solicitar al Responsable de la Obra la reprogramación de la obra, si los trabajos se encuentran retrasados.

Recibo de relleno sanitario donde se dispuso los residuos, el C-PT solicitará cuando crea conveniente los recibos del Relleno Sanitario, además de los recibos de la empresa que transportó dichos residuos.

Formatos de Procedimientos QEHS, referidos al Anexo G del presente Manual Planos de replanteo, solicitados por el C-PT al Responsable de Obra, en cuanto se modifique el proyecto durante la ejecución de la Obra.

Plan de puesta en marcha, cronograma en donde se indique los diferentes pasos a seguir para el inicio de operaciones del proyecto. En este cronograma se deberá incluir fechas de: pruebas de los sistemas, integración a los sistemas LEC, inspección para listado de observaciones, entrega de obra, inicio de operaciones programadas, etc.

Protocolo de pruebas, de los diferentes sistemas e instalaciones del proyecto: eléctricas, sanitarias, extinción y detección de incendios, telecomunicaciones, etc.

Protocolo de pruebas de arranque, referidas a las pruebas de integración de instalaciones del proyecto a los sistemas LEC, por ejemplo: interconexión a los cuartos o sub estaciones eléctricas, a la red GIGABIT, al sistema contra incendio, etc.

Sección 1.29 DOCUMENTACIÓN REQUERIDA PARA LA FINALIZACIÓN DE LA OBRA:

Listado de Observaciones, referido al Formato F del presente Manual, en donde el C-PT y el Responsable de Obra anotarán las observaciones que se encuentren al finalizar la Obra y que será necesario que el Contratista las corrija. Las Observaciones deberán ser corregidas en un plazo máximo de 30 Días Calendarios.

Memoria descriptiva y Planos conforme a obra. Todos los cambios al proyecto, ya sean de especificaciones técnicas o de materiales, deberán ser indicados en la Memoria Descriptiva y los Planos Conforme a Obra. Estos documentos deberán ser entregados debidamente firmados por el Profesional responsable colegiado.

Acta de Finalización e inicio de operaciones, referido al Anexo D del presente Manual. Único documento que autoriza el inicio de Operaciones de cualquier proyecto. Firmado por el Usuario

Externo, el C-PT y un representante de la Gerencia Responsable LEC.

Sección 1.30 Formatos de Entrega:

La totalidad de los planos y antecedentes solicitados a los proyectistas para la aprobación de los proyectos, deberán venir en originales impresos y en versión digital, doblada en tamaño A4 y rotulada con el nombre comercial del local en la tapa. El formato a usar debe ser múltiplo de hoja A4 (A0, A1, A2 ó A3).

Los planos se presentarán en escala 1:50 y si no es práctico este tamaño se determinará otra escala (1:75; 1:100). En el caso de que se trate de diseño de muebles se deberá usar la escala 1:25 y en el caso de letreros en escala 1:10. Según la magnitud del proyecto con medidas expresadas en el Sistema Métrico Decimal.

Concluida la obra, deberá entregarse una versión A3-buñit de los planos en formato electrónico, en un plazo no mayor a 30 Días, utilizando el programa AutoCad, en una versión no menor a la 14. Para su elaboración se deberá seguir el procedimiento INFR-P-1 Control de Comunicaciones y Documentos Técnicos de Gestión de los Sub proyectos de M&I.

Se deberá presentar carta de colores, el muestrario de materiales y folletos de manera que se pueda apreciar correctamente la propuesta que decida el proyectista.

Sección 1.31 ANEXO B: CARTILLA DE CONSIDERACIONES GENERALES PARA CONTRATISTAS

Solicitar las facilidades de acceso a las zonas restringidas y no restringidas de LEC, según el modelo de solicitud de facilidades del manual de Identificaciones.

El acceso a LEC solo podrá ser autorizado por la Gerencia de Seguridad de LEC. Los permisos se otorgan por un plazo máximo de 20 Días, por lo que se deberán renovar cada vez que se requiera. Los permisos son personales e intransferibles. Para hacer uso de los permisos se debe portar el ID (Documento de Identificación LEC) en todo momento. El permiso se extiende para ser usado en las áreas designadas de trabajo y no puede ser usado para entrar en otras áreas del aeropuerto. Para obras cuya duración sea mayor a los 30 Días, se deberá realizar el trámite para obtener el ID permanente.

Todo el personal del contratista deberá contar con los seguros de ley durante el periodo de ejecución de la obra (Seguro Complementario de Trabajo de Riesgo para su personal, Seguro de Responsabilidad Civil y Seguro de Deshonestidad y otros a ser requeridos expresamente por LEC).

El personal del contratista deberá estar correctamente uniformado además de contar con los implementos de seguridad personal adecuados para el tipo de trabajo: casco, guante, lentes, arnés y otros especificados en los procedimientos de QEHS, que figuran en la página web de LEC, (buscar en LEC al día, Regulaciones, Normas Obligatorias de Operación de LEC), las mismas que deberán ser cumplidas.

La obra a ejecutar debe contar con un cerco provisional de las siguientes características:

Material: Malla naranja, Triplay, Nordex o Drywall según sea el caso.

Pintura: Esmalte sintético brillante

Color: Gris Claro 0013 (línea TEKNO), salvo indicación contraria

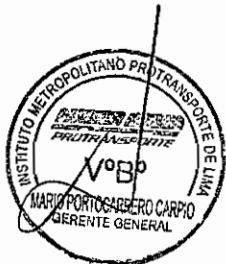
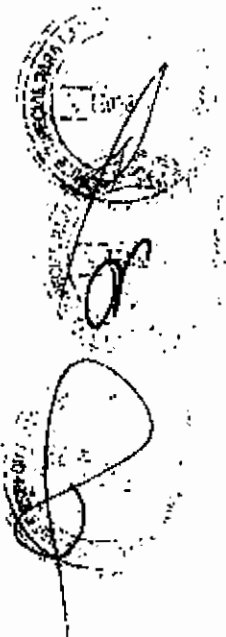
Altura: de piso a techo para obras en interiores.

El contratista debe señalizar y aislar debidamente la zona de trabajo. Las áreas de trabajo deberán limitarse mediante rótulos en inglés y español para evitar que personas ajenas a las labores de construcción entren a estas zonas.

El Contratista es responsable por la seguridad de sus herramientas y equipos. En el caso que LEC le facilite un lugar de almacenamiento para sus implementos, este debe contar con la seguridad adecuada bajo su responsabilidad.

Las obras se iniciarán luego de obtenido el Permiso de Ejecución de Trabajo emitido por el C-PT.

El personal debe recibir charlas de Inducción de Seguridad Industrial y Protección Ambiental previamente al inicio de la obra. La fecha y hora de las charlas será coordinado por el C-PT e



Handwritten number 20.

Indicadas en el Permiso de Ejecución de Obra.

La zona de trabajo deberá estar con adecuada iluminación y ventilación.

Los trabajos que impliquen conexión y/o desconexión de servicios, tales como agua o energía eléctrica deberán ser coordinados previamente con M&I, por lo menos con 24 horas de anticipación. Para lo cual se deberá contar con los medidores respectivos, aprobados por LEC.

Por ningún motivo se bloquearán las salidas de emergencia durante la ejecución de trabajos. En el caso que se tuviera que cerrar ciertas rutas o circulación pre-establecidas, el contratista deberá de proveer la señalética temporal necesaria y/o señaleros de ser necesario.

Tiene preferencia la operación de LEC, por lo que los trabajos de construcción se deberán regir por las necesidades de operación normal de LEC, esto implica que los horarios de trabajo según el área designada variaran durante las 24 horas del día con el fin de evitar molestias a los pasajeros y personal operativo de LEC.

Las labores que se lleven a cabo en áreas de atención o uso del público, se programarán para ser ejecutadas no sólo en horas de mínima circulación, sino también por zonas para evitar molestias a los demás usuarios del Aeropuerto. Se deberá respetar al 100% las operaciones de LEC.

El Contratista deberá contar con la respectiva autorización de LEC para la utilización de maquinarias y equipos en la obra, para lo cual deben contar con extintores de las especificaciones que indique el equipo de Rescate de LEC.

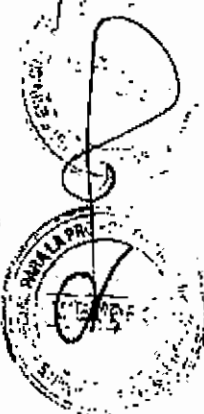
Cualquier tipo de perforación en cualquier tipo de superficie deberá ser coordinado previamente y autorizado por el C-PT.

Los escombros y materiales sobrantes deben ser removidos por el contratista cada día y ser dispuestos en rellenos sanitarios autorizados y certificados. La limpieza será una prioridad en el proceso de construcción. Durante el día, periódicamente se hará limpieza del área de trabajo. Al final de cada día se debe guardar o acomodar cualquier material, equipo o herramienta que esté en el sitio, así como hacer una limpieza más profunda.

En vista de que por razones de seguridad y operación, el ingreso y/o salidas de vehículos con materiales y desmonte requieren de una inspección y escolta, las horas de recibo y salida de los mismos, serán coordinadas previamente por el C-PT.

El contratista será responsable de proteger la infraestructura, señalética y acabados en las áreas públicas y áreas de terceros. En caso de producirse daño, el Usuario Externo asumirá los gastos producto de las reparaciones.

Resolución de Aprobación del Estudio Definitivo N°020-2009-MML y Modificatorias



ANEXO III

PENALIDADES APLICABLES AL CONTRATO

Tabla N° 2: Penalidades referidas al Régimen de Bienes

Clausula 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 f)	80% UIT	No cumplir con administrar, conservar y mantener en buen estado los servicios higiénicos.	Cada vez
8.2 g)	80% UIT	Cobrar el acceso a los servicios higiénicos.	Cada vez
8.2 h) f)	65% UIT	No ejercer la defensa posesoria extrajudicial.	Cada vez
8.2 o)	15% UIT	Atraso en el pago por concepto de seguridad y limpieza del Área Comercial.	Cada día de atraso
8.2 q)	100% UIT	No entregar los locales comerciales solicitados para uso de PROTRANSPORTE o de la Municipalidad Metropolitana de Lima.	Por cada día.

Tabla N° 3: Penalidades referidas a la Ejecución de Obras

Clausula Contrato	Monto (UIT)	Descripción de penalidad	Criterio de Aplicación
11.2	50% UIT	Atraso en el plazo de ejecución de las Obras, conforme a lo establecido en el Programa de Ejecución de Obras; siempre que no se hubiera solicitado la prórroga del plazo prevista para tales efectos.	Cada día hasta máximo 10% valor de obra.
11.4	5% UIT	Incumplimiento en la ejecución de obras que genere un retraso mayor a 15 días calendario en algún hito.	Cada día de atraso
12.4	40% UIT	Atraso en la presentación de informes de Avance de Obras.	Cada día
12.5.1	40% UIT	Atraso en la presentación al Supervisor y al Supervisor de Obra del Informe definitivo para la aprobación correspondiente.	Cada día
13.1	25% UIT	No comunicar al Supervisor de Obra la fecha de inicio y término de las obras.	Cada vez
13.4 y 13.5	30% UIT	No entregar la información solicitada por el Supervisor de Obras.	Cada vez
13.7	35% UIT	Incumplir con las instrucciones que el Supervisor emite, a efectos de subsanar las observaciones realizadas por este.	Cada vez
13.9	25% UIT	No abrir un Libro de Obra.	Cada día
13.9	25% UIT	No mantener un Libro de Obra.	Cada vez
13.11	30% UIT	No permitir tanto al Supervisor o al Supervisor de Obra el libre acceso al Libro de Obra durante la Etapa	Cada vez



Handwritten mark resembling the number '20'.

de Ejecución de Obras.			
14.4 y 14.5	15% UIT	No cumplir con levantar las observaciones formuladas por PROTRANSPORTE, ya sea en caso de conformidad o rechazo de obras.	Cada día de atraso

Tabla N° 4: Penalizaciones referidas a la Operación del Área Comercial

Clausula Contrato	Monto (UIT)	Descripción de penalidad	Criterio de Aplicación
15.10	40% UIT	Atraso en la presentación a PROTRANSPORTE, con copia al Supervisor, de los Informes mensuales o las memorías anuales.	Cada día de atraso
15.6	150% UIT	Incumplimiento en el inicio de la Operación en el plazo previsto.	Cada día de atraso
15.13	100% UIT	Atraso en la presentación al Supervisor de la liquidación mensual de los ingresos devengados para su aprobación.	Cada día de atraso

Tabla N° 5: Penalizaciones referidas a la Conservación de la Obras

Clausula Contrato	Monto (UIT)	Descripción de penalidad	Criterio de Aplicación
16.2 a)	40% UIT	No realizar las reparaciones y las mejoras necesarias a las edificaciones del Área Comercial.	Cada vez
16.2 b)	40% UIT	Destinar los bienes a otro actividad que no sea de carácter comercial.	Cada vez
16.2 c)	40% UIT	Utilizar o permitir el uso imprudente del Área Comercial contrario al orden público y las buenas costumbres.	Cada vez
16.2 d)	30% UIT	No cumplir con dar aviso inmediato a PROTRANSPORTE de cualquier daño, desperfecto y/o perjuicio que sufra el Área Comercial por cualquier causa.	Cada día de atraso
16.2 e)	40% UIT	No cumplir con la reparación de los daños que sufra el Área Comercial ocurridos con posterioridad a la celebración del Contrato.	Cada vez
16 f)	30% UIT	No permitir a PROTRANSPORTE ni al Supervisor realizar la inspección periódica del Área Comercial y sus instalaciones a fin de vigilar las labores de conservación realizadas por el Usufructuario.	Cada vez
16.8	50% UIT	No cumplir con subsanar los problemas o defectos detectados en la Conservación del Área Comercial dentro del plazo establecido, siempre que no se hubiera solicitado la ampliación del plazo.	Cada día de atraso

Tabla N° 6: Penalizaciones referidas al Régimen Económico Financiero de la Concesión

Clausula Contrato	Monto (UIT)	Descripción de penalidad	Criterio de Aplicación
17.5	40% UIT	Atraso en la entrega de los estados financieros del Usufructuario.	Cada día de atraso
	50% UIT	No cumplir con incluir en todos los contratos que suscribe con los Locatarios, una cláusula que permita al Supervisor del Contrato solicitar a estos sus estados financieros a fin de verificar la exactitud de las liquidaciones presentadas.	Cada vez
17.2, 17.3, 17.4 y 17.6	150% UIT	Atraso en el pago de la Retribución por la Concesión.	Cada día de atraso Adicionalmente Interés moratorio

Tabla N° 8: Penalizaciones referidas al Régimen de Seguros y Responsabilidad del Concesionario

Clausula Contrato	Monto (UIT)	Descripción de penalidad	Criterio de Aplicación
21.1	15% UIT	Atraso en la entrega al Supervisor del estudio de riesgos actualizado.	Cada día de atraso
21.2, 21.3, 21.4, 21.5, 21.6	80% UIT	Incumplimiento de la obligación de presentar las pólizas de seguro contra todo riesgo, referidas a la responsabilidad civil, sobre el Área Comercial, de riesgos laborales y otras pólizas.	Cada vez
21.2, 21.3, 21.4, 21.5, 21.6	80% UIT	Incumplimiento de la obligación de mantener vigentes las pólizas de seguro contra todo riesgo, referidas a la responsabilidad civil, sobre el Área Comercial, de riesgos laborales y otras pólizas.	Cada vez
21.9	50% UIT	No destinar los montos de reembolso de los daños y perjuicios producidos, al reemplazo y la reparación del Área Comercial y de los Servicios Higiénicos.	Cada vez
21.10.3	20% UIT	Atraso en la presentación de la relación de pólizas de seguro a ser tomadas y/o mantenidas por el USUFRUCTUARIO durante el año calendario.	Cada día de atraso

Nota:

La naturaleza de los días de atraso (hábiles o calendario) se determinará en función al plazo otorgado al CONCESIONARIO para el cumplimiento de su obligación.

