

Carmen Velarde Koschilin
Jefa Nacional

I<PER41830375<7<<<<<<<<<<<<<<<
8212199M2908247PER<<<<<<<<<<<<2
RAMON<<RENATO<FRANCISCO<<<<<<<



REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS
LIBRO DE SOCIEDADES ANONIMAS

CERTIFICADO DE VIGENCIA

El servidor que suscribe, **CERTIFICA:**

Que, en la partida electrónica N° 00154113 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de LIMA, consta registrado y vigente el **poder** a favor de **RAMON CARDENAS, RENATO FRANCISCO**, identificado con DNI. N° 41830375 , cuyos datos se precisan a continuación:

DENOMINACIÓN O RAZÓN SOCIAL: OPEN PLAZA S.A.

LIBRO: SOCIEDADES ANONIMAS

ASIENTO: C00086

CARGO: APODERADO CLASE B

FACULTADES:

(...)-

DÉCIMO PRIMERO: REEMPLAZAR EL RÉGIMEN DE PODERES DE LA SOCIEDAD, EL CUAL SE ENCUENTRA REGISTRADO EN EL ASIENTO C00071 DE LA PARTIDA ELECTRÓNICA, POR EL RÉGIMEN DE PODERES ADJUNTO COMO **ANEXO 1** (EL "RÉGIMEN DE PODERES").

DÉCIMO SEGUNDO: OTORGAR LOS SIGUIENTES PODERES INDICADOS EN EL RÉGIMEN DE PODERES A LAS PERSONAS IDENTIFICADAS A CONTINUACIÓN:

CLASE APODERADO	DE	APODERADO	DOCUMENTO IDENTIDAD	DE
CLASE B		<u>RENATO FRANCISCO</u> <u>RAMON CARDENAS</u>	DNI N° 41830375	

(...)-

ANEXO 1 RÉGIMEN DE PODERES.

B. FACULTADES QUE SE OTORGAN A LOS APODERADOS CLASE A, ACTUANDO EN FORMA CONJUNTA DOS CUALESQUIERA DE ELLOS, O UNO DE ELLOS ACTUANDO CON UN APODERADO CLASE B: I.

CONTRATACIÓN EN MATERIA FINANCIERA 1. REPRESENTAR A LA SOCIEDAD ANTE LOS BANCOS, FINANCIERAS, CAJAS Y EN GENERAL CUALQUIER INSTITUCIÓN FINANCIERA CONTEMPLADA EN LA LEGISLACIÓN NACIONAL, CON LAS MÁS AMPLIAS FACULTADES QUE PUEDAN NECESITARSE CON LA FINALIDAD DE DARLES TODAS LAS INSTRUCCIONES PERMITIDAS Y ENCOMENDARLES COMISIONES DE CONFIANZA. 2. ABRIR CUENTAS DE AHORRO, CORRIENTES, A PLAZO, A LA VISTA O CONDICIONALES EN LOS BANCOS O EN CUALQUIER INSTITUCIÓN BANCARIA O FINANCIERA DE DERECHO PÚBLICO O PRIVADO, SEAN EN BENEFICIO DE LA SOCIEDAD, O EN EL DE SUS TRABAJADORES Y EN LAS MISMAS PODRÁ DEPOSITAR, GIRAR, IMPONERSE DE SU MOVIMIENTO Y ACEPTAR O IMPUGNAR SALDOS Y CERRAR LAS MISMAS, TANTO EN MONEDA NACIONAL O EXTRANJERA; SOLICITAR, APROBAR, Y OBJETAR SALDOS O LIQUIDACIONES DE CRÉDITOS, RETIRAR LAS TARJETAS Y TALONARIOS DE CHEQUES, CHEQUES CONTINUOS O CHEQUES SUELTOS, LETRAS

LOS CERTIFICADOS QUE EXTIENDEN LAS OFICINAS REGISTRALES ACREDITAN LA EXISTENCIA O INEXISTENCIA DE INSCRIPCIONES O ANOTACIONES EN EL REGISTRO AL TIEMPO DE SU EXPEDICION (ART. 140° DEL T.U.O.DEL REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS APROBADO POR RESOLUCION N° 128-2012-SUNARP-SN)

LA AUTENTICIDAD DEL PRESENTE DOCUMENTO PODRÁ VERIFICARSE EN LA PÁGINA WEB [HTTPS://ENLINEA SUNARP GOB PE/SUNARPWEB/PAGES/ PUBLICIDADCERTIFICADA/VERIFICARCERTIFICADOLITERAL.FACES](https://enlinea.sunarp.gob.pe/sunarpweb/pages/publicidadcertificada/verificarCertificadoLiteral.faces) EN EL PLAZO DE 90 DÍAS CALENDARIO CONTADOS DESDE SU EMISIÓN.

REGLAMENTO DEL SERVICIO DE PUBLICIDAD REGISTRAL . ARTÍCULO 81 - DELIMITACIÓN DE LA RESPONSABILIDAD. EL SERVIDOR RESPONSABLE QUE EXPIDE LA PUBLICIDAD FORMAL NO ASUME RESPONSABILIDAD POR LOS DEFECTOS O LAS INEXACTITUDES DE LOS ASIENTOS REGISTRALES, ÍNDICES AUTOMATIZADOS, Y TÍTULOS PENDIENTES QUE NO CONSTEN EN EL SISTEMA INFORMÁTICO.



DE CAMBIO, PAGARÉS, DEPÓSITOS A LA VISTA, CARTAS FIANZA Y DEMÁS EFECTOS DE COMERCIO O BANCARIOS, INCLUSO AQUELLOS QUE HUBIEREN SIDO PROTESTADOS. 3. GIRAR, ACEPTAR, REACEPTAR, SUSCRIBIR, RENOVAR, PRORROGAR, REVALIDAR, ENDOSAR LAS OBLIGACIONES PROPIAS DE LA SOCIEDAD, 5 DEPOSITAR, PROTESTAR, DESCONTAR, CANCELAR, COBRAR, TRANSFERIR, EXTENDER Y DISPONER EN CUALQUIER FORMA CHEQUES (SEAN ESTOS DE CUALQUIER CLASE), LETRAS DE CAMBIO, PAGARÉS Y DEMÁS EFECTOS DE COMERCIO O BANCARIOS, SEAN NOMINATIVOS, A LA ORDEN, O AL PORTADOR, EN MONEDA NACIONAL O EXTRANJERA, Y EJERCITAR TODAS LAS ACCIONES QUE A LA SOCIEDAD CORRESPONDAN EN RELACIÓN CON TALES DOCUMENTOS, ACEPTAR, SUSCRIBIR, RENOVAR, PRORROGAR Y REVALIDAR LETRAS Y PAGARÉS, PARA EL SOLO EFECTO DE DOCUMENTAR EL PAGO DE ADQUISICIONES DE LA SOCIEDAD O DE SERVICIOS CONTRATADOS POR ELLAS; Y EJERCITAR LAS ACCIONES QUE A LA SOCIEDAD CORRESPONDAN EN RELACIÓN CON TALES DOCUMENTOS; 4. ARRENDAR CAJAS DE SEGURIDAD, ABRIRLAS Y PONER TÉRMINO A SU ARRENDAMIENTO; 5. COLOCAR Y RETIRAR DINERO, SEAN EN MONEDA NACIONAL O EXTRANJERA, Y VALORES EN DEPÓSITO, CUSTODIA O GARANTÍA DE OBLIGACIONES PROPIAS DE LA SOCIEDAD Y CANCELAR LOS CERTIFICADOS RESPECTIVOS. 6. EFECTUAR OPERACIONES DE CAMBIO; CELEBRAR, OTORGAR Y SUSCRIBIR CONTRATOS DE DERIVADOS Y SUS CORRESPONDIENTES INSTRUMENTOS, TALES COMO FORWARDS, FUTUROS, SWAPS, OPCIONES Y COBERTURA DE INFLACIÓN Y MONEDA, Y COMBINACIONES DE CUALQUIERA DE ESTOS. 7. CELEBRAR CONTRATOS AUTORIZADOS POR LA INTERNATIONAL SECURITIES AND DERIVATIVES ASSOCIATION (ISDA). 8. TOMAR Y OTORGAR CARTAS DE GARANTÍA PARA ASEGURAR EL CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES PROPIAS DE LA SOCIEDAD. 9. CONTRATAR U OTORGAR CRÉDITOS, INCLUIDOS CONTRATOS DE LEASING Y/O FACTORING, SEA EN MONEDA NACIONAL O EXTRANJERA, SEA COMO CRÉDITO EN CUENTA CORRIENTE, CRÉDITOS SIMPLES, CRÉDITOS DOCUMENTARIOS, CARTAS DE CRÉDITO, AVANCES CONTRA ACEPTACIÓN, PRÉSTAMOS CON LETRA, SOBREGIROS, CRÉDITOS EN CUENTAS ESPECIALES, LÍNEAS DE CRÉDITO O EN CUALQUIER OTRA FORMA; CONTRATAR MUTUOS, CON O SIN INTERESES, REAJUSTABLES O NO, ACEPTAR Y FIRMAR PAGARÉS, LETRAS DE CAMBIO Y DEMÁS INSTRUMENTOS PÚBLICOS O PRIVADOS NECESARIOS O EXIGIDOS PARA DOCUMENTAR LOS CRÉDITOS Y FINANCIAMIENTOS ALUDIDOS, PUDIENDO CONVENIR EN ELLOS TASAS DE INTERÉS, PLAZOS, REAJUSTES, CLÁUSULAS DE ACELERACIÓN Y TODA CLASE DE ESTIPULACIONES, SEAN DE LA ESENCIA, DE LA NATURALEZA O MERAMENTE ACCIDENTALES A DICHS CONTRATOS, SIEMPRE QUE EL CAPITAL DE CADA OPERACIÓN NO EXCEDA DE USD 40,000.00 (CUARENTA MIL CON 00/100 DÓLARES AMERICANOS) Y/O SEAN POR UN PLAZO NO SUPERIOR A DIECIOCHO MESES. 10. CEDER CRÉDITOS Y ACEPTAR CESIONES DE CRÉDITO, SEAN NOMINATIVOS O A LA ORDEN O AL PORTADOR. 11. REALIZAR LAS SIGUIENTES INVERSIONES FINANCIERAS CON LOS FONDOS DE LA SOCIEDAD: A. INVERSIONES EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS, B. CUOTAS DE FONDOS MUTUOS DE RENTA FIJA ADMINISTRADOS POR INSTITUCIONES FINANCIERAS DE PRIMERA CATEGORÍA Y BANCOS E INSTITUCIONES FINANCIERAS AUTORIZADOS PARA OPERAR EN PERÚ, C. DEPÓSITOS A PLAZO Y OTROS INSTRUMENTOS DE RENTA FIJA EMITIDOS POR BANCOS E INSTITUCIONES DEFINIDAS PREVIAMENTE POR LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS; D. OPERACIONES CON INSTRUMENTOS FINANCIEROS DE RENTA FIJA A TRAVÉS DE AGENTES DE VALOR O CORREDORES DE BOLSA DEFINIDAS PREVIAMENTE POR LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS. 12. CELEBRAR Y OBTENER FINANCIAMIENTOS SEAN POR UN PLAZO NO SUPERIOR A DIECIOCHO MESES Y/O SIEMPRE QUE EL CAPITAL DE CADA OPERACIÓN NO EXCEDA DE USD 18'000,000.00 (DIECIOCHO MILLONES Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS); 13. TOMAR EN ARRENDAMIENTO, ADMINISTRACIÓN, ARRENDAMIENTO FINANCIERO, RETROARRENDAMIENTO FINANCIERO, LEASEBACK O LEASING TODA CLASE DE BIENES MUEBLES Y/O INMUEBLES, POR RENTAS ANUALES QUE NO EXCEDAN LOS USD 182,000.00 (CIENTO OCHENTA Y DOS MIL Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS) Y/O QUE NO TUVIERAN UNA

LOS CERTIFICADOS QUE EXTIENDEN LAS OFICINAS REGISTRALES ACREDITAN LA EXISTENCIA O INEXISTENCIA DE INSCRIPCIONES O ANOTACIONES EN EL REGISTRO AL TIEMPO DE SU EXPEDICION (ART. 140° DEL T.U.O. DEL REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS APROBADO POR RESOLUCION N° 128-2012-SUNARP-SN)

LA AUTENTICIDAD DEL PRESENTE DOCUMENTO PODRÁ VERIFICARSE EN LA PÁGINA WEB [HTTPS://ENLINEA.SUNARP.GOB.PE/SUNARPWEB/PAGES/PUBLICIDADCERTIFICADA/VERIFICARCERTIFICADOLITERAL.FACES](https://enlinea.sunarp.gob.pe/sunarpweb/pages/publicidadcertificada/verificarCertificadoLiteral.faces) EN EL PLAZO DE 90 DÍAS CALENDARIO CONTADOS DESDE SU EMISIÓN.

REGLAMENTO DEL SERVICIO DE PUBLICIDAD REGISTRAL. ARTÍCULO 81 - DELIMITACIÓN DE LA RESPONSABILIDAD. EL SERVIDOR RESPONSABLE QUE EXPIDE LA PUBLICIDAD FORMAL NO ASUME RESPONSABILIDAD POR LOS DEFECTOS O LAS INEXACTITUDES DE LOS ASIENTOS REGISTRALES, ÍNDICES AUTOMATIZADOS, Y TÍTULOS PENDIENTES QUE NO CONSTEN EN EL SISTEMA INFORMÁTICO.



DURACIÓN MAYOR A TREINTA Y SEIS MESES, Y PONER TÉRMINO A TALES CONTRATOS. 14. TRAMITAR, FIRMAR Y ENDOSAR, CANCELAR Y RETIRAR DOCUMENTOS Y PÓLIZAS DE EMBARQUE O TRANSBORDO, MANIFIESTOS, CONOCIMIENTOS, PÓLIZAS DE ADUANAS, GUÍAS DE TRÁNSITO, ÓRDENES DE ENTREGA DE ADUANAS O DE INTERCAMBIO DE MERCADERÍAS O PRODUCTOS, Y EJECUTAR TODA CLASE DE OPERACIONES ADUANERAS. **II. FACULTADES DE REPRESENTACIÓN ANTE AUTORIDADES TRIBUTARIAS Y ADUANERAS:** REPRESENTAR A LA SOCIEDAD ANTE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE ADUANAS Y DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA ("SUNAT"), Y ANTE CUALQUIER AUTORIDAD TRIBUTARIA O ADUANERA, CON LAS FACULTADES NECESARIAS PARA REALIZAR TODOS LOS TRÁMITES QUE DIGA EN RELACIÓN CON: 1. SOLICITAR MODIFICACIONES, RECTIFICACIONES, FACTURAS, NOTAS DE CRÉDITO, LIBROS DE CONTABILIDAD Y TODA OTRA DOCUMENTACIÓN Y LIBROS INHERENTES A LA ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD. 2. TRAMITAR INICIACIÓN DE ACTIVIDADES, CAMBIO DE DOMICILIO, APERTURA Y CIERRE DE SUCURSALES, SOLICITAR AMPLIACIÓN DE GIRO Y/O TÉRMINO DE GIRO. 3. SOLICITAR Y FIRMAR VÁLIDAMENTE LOS FORMULARIOS QUE SE REQUIERAN PARA REGULAR EL DESARROLLO DE LA ACTIVIDAD O GIRO DE LA SOCIEDAD. 4. FIRMAR DECLARACIONES JURADAS DE INGRESOS Y EGRESOS DE CAJA. 5. CONCURRIR VÁLIDAMENTE A CITACIONES Y REALIZAR TODO TIPO DE TRÁMITES EN RELACIÓN A ESTAS. 6. SER NOTIFICADO POR LOS GIROS QUE RESULTEN DE LAS OPERACIONES MENCIONADAS ANTERIORMENTE O DE OTRAS. 7. SOLICITAR, MODIFICAR Y RETIRAR CLAVES DE ACCESO A INTERNET, INCLUYENDO LA CLAVE SOL. 8. PAGAR IMPUESTOS ADEUDADOS POR LA SOCIEDAD; COBRAR Y PERCIBIR TODO CUANTO SE LE ADEUDE A LA SOCIEDAD A CUALQUIER TÍTULO QUE SEA, ANTE LA SUNAT O CUALQUIER AUTORIDAD TRIBUTARIA O ADUANERA. 9. SOLICITAR Y FIRMAR CERTIFICADOS DE INFORMACIÓN CON RESPECTO A LA SITUACIÓN TRIBUTARIA DE LA SOCIEDAD. 10. SUSCRIBIR LOS REQUERIMIENTOS DE INFORMACIÓN Y ANTECEDENTES EN TODO TIPO DE PROCESOS O PETICIONES ADMINISTRATIVAS. 11. PRESENTACIÓN Y/O ENTREGA DE INFORMACIÓN REQUERIDA POR LA SUNAT Y CUALQUIER AUTORIDAD TRIBUTARIA O ADUANERA. 12. DAR RESPUESTA A CUALQUIER REQUERIMIENTO EFECTUADO POR LA SUNAT Y CUALQUIER AUTORIDAD TRIBUTARIA O ADUANERA. 13. SOLICITAR AMPLIACIÓN DE PLAZO O PRÓRROGA PARA CUALQUIER REQUERIMIENTO, NOTIFICACIÓN O CITACIÓN EFECTUADO POR LA SUNAT Y CUALQUIER AUTORIDAD TRIBUTARIA O ADUANERA. 14. SOLICITAR DEVOLUCIONES ANTE LA SUNAT Y CUALQUIER AUTORIDAD TRIBUTARIA O ADUANERA, DE SUMAS PAGADAS EN EXCESO, SEA POR CONCEPTO DE IMPUESTOS U OTRA NATURALEZA; 15. DECLARAR Y PAGAR TODA CLASE DE IMPUESTOS, ASÍ COMO LOS INTERESES EVENTUALES Y LAS MULTAS. 16. SOLICITAR EL GIRO DE IMPUESTOS. 17. SOLICITAR CONDONACIONES PARCIALES O TOTALES DE INTERESES Y MULTAS. 18. SOLICITAR LA COMPENSACIÓN O REMISIÓN DE DEUDAS. 19. PRESENTAR TODA CLASE DE ACCIONES O RECURSOS ADMINISTRATIVOS, Y ESPECIALMENTE EL RECURSO DE RECONSIDERACIÓN, REPOSICIÓN O APELACIÓN, EN CONTRA DE LAS RESOLUCIONES QUE SE DICTEN POR LA SUNAT Y CUALQUIER AUTORIDAD TRIBUTARIA O ADUANERA, CON OCASIÓN DE PROCESOS ADMINISTRATIVOS O DE FISCALIZACIÓN. 20. RENUNCIAR O DESISTIRSE DE LAS ACCIONES O RECURSOS INTERPUESTOS EN USO DE LA FACULTAD DE LA LETRA ANTERIOR. 21. SOLICITAR LA DEVOLUCIÓN DE TODO O PARTE DE LA DOCUMENTACIÓN QUE SE ENTREGUE A LA SUNAT Y CUALQUIER AUTORIDAD TRIBUTARIA O ADUANERA. 22. SOLICITAR ANTE LA SUNAT Y CUALQUIER AUTORIDAD TRIBUTARIA O ADUANERA LA COMPENSACIÓN DE SALDOS DE DINERO A FAVOR DE LA SOCIEDAD. 23. TRAMITAR Y SOLICITAR LA ANULACIÓN, PAGO, MODIFICACIÓN O RECTIFICACIÓN DE CUALQUIER DEUDA O MULTA ANTE LA SUNAT Y CUALQUIER AUTORIDAD TRIBUTARIA O ADUANERA QUE AFECTE A LA SOCIEDAD. 24. SOLICITAR LA ACTUALIZACIÓN DE TODA CLASE DE INFORMACIÓN DE LA SOCIEDAD, PUDIENDO ESPECIALMENTE ACTUALIZAR Y/O MODIFICAR LA RELATIVA AL CAPITAL SOCIAL Y LOS SOCIOS O ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD. 25. PRESENTAR TODA CLASE DE DECLARACIONES DE IMPUESTOS,

LOS CERTIFICADOS QUE EXTIENDEN LAS OFICINAS REGISTRALES ACREDITAN LA EXISTENCIA O INEXISTENCIA DE INSCRIPCIONES O ANOTACIONES EN EL REGISTRO AL TIEMPO DE SU EXPEDICIÓN (ART. 140° DEL T.U.O. DEL REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS APROBADO POR RESOLUCIÓN N° 128-2012-SUNARP-SN)

LA AUTENTICIDAD DEL PRESENTE DOCUMENTO PODRÁ VERIFICARSE EN LA PÁGINA WEB [HTTPS://ENLINEA.SUNARP.GOB.PE/SUNARPWEB/PAGES/PUBLICIDADCERTIFICADA/VERIFICARCERTIFICADOLITERAL.FACES](https://enlinea.sunarp.gob.pe/sunarpweb/pages/publicidadcertificada/verificarCertificadoLiteral.faces) EN EL PLAZO DE 90 DÍAS CALENDARIO CONTADOS DESDE SU EMISIÓN.

REGLAMENTO DEL SERVICIO DE PUBLICIDAD REGISTRAL. ARTÍCULO 81 - DELIMITACIÓN DE LA RESPONSABILIDAD. EL SERVIDOR RESPONSABLE QUE EXPIDE LA PUBLICIDAD FORMAL NO ASUME RESPONSABILIDAD POR LOS DEFECTOS O LAS INEXACTITUDES DE LOS ASIENTOS REGISTRALES, ÍNDICES AUTOMATIZADOS, Y TÍTULOS PENDIENTES QUE NO CONSTEN EN EL SISTEMA INFORMÁTICO.



DE CUALQUIER NATURALEZA, SEAN ESTAS ORIGINALES, MODIFICATORIAS, RECTIFICATORIAS O RATIFICATORIAS. EN EL CUMPLIMIENTO DE ESTE ENCARGO, LOS REPRESENTANTES LEGALES ESTARÁN FACULTADOS PARA FIRMAR Y COMPLETAR TODA CLASE DE FORMULARIOS Y/O DECLARACIONES JURADAS; EFECTUAR Y FIRMAR TODA CLASE DE PRESENTACIONES ESCRITURAS; APORTAR TODA CLASE DE DOCUMENTOS Y/O ANTECEDENTES Y SOLICITAR AUDIENCIAS ANTE FUNCIONARIOS DE LA SUNAT Y CUALQUIER AUTORIDAD TRIBUTARIA. **III. ACTOS SOBRE MARCAS, LICENCIAS Y SERVICIOS TECNOLÓGICOS:** 1. SOLICITAR, INSCRIBIR, ADQUIRIR Y RENOVAR NOMBRES Y MARCAS COMERCIALES, PATENTES DE INVENCION, PRIVILEGIOS Y MODELOS INDUSTRIALES Y, EN GENERAL, CUALQUIER CLASE DE PROPIEDAD INTELECTUAL O INDUSTRIAL, Oponerse a las solicitudes de presentaciones de terceros e iniciar acciones contra estos; presentar reclamaciones de nulidad, medidas cautelares y efectuar todos los trámites y actuaciones procedentes al respecto. 2. CONTRATAR SERVICIOS PROFESIONALES TÉCNICOS Y TECNOLÓGICOS CON UN SOLO PROVEEDOR Y/O CON UN PLAZO INFERIOR A TREINTA Y SEIS MESES, INDEPENDIEMENTE DE LA CANTIDAD DE CENTROS COMERCIALES. 3. CELEBRACIÓN DE CONTRATOS PARA LA OBTENCIÓN DE LICENCIAS DE SOFTWARE, SU IMPLEMENTACIÓN Y/O RENOVACIÓN CUYO MONTO NO EXCEDA DE LOS USD 920,000.00 (NOVECIENTOS VEINTE MIL Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS) Y/O CON UN PLAZO INFERIOR A TREINTA Y SEIS MESES, INDEPENDIEMENTE DE LA CANTIDAD DE CENTROS COMERCIALES. 4. CELEBRAR CONTRATOS EN QUE LA SOCIEDAD ASUMA LA CALIDAD DE LICENCIATARIO O FRANQUICIADO DE MARCAS COMERCIALES DE PROPIEDAD DE TERCEROS, PARA LA DISTRIBUCIÓN DE PRODUCTOS, O CUALQUIER OTRO ACTO CONFORME AL CUAL LA SOCIEDAD QUEDA FACULTADA PARA DESARROLLAR, EXPLOTAR O DISTRIBUIR LOS PRODUCTOS DE UNA MARCA COMERCIAL PERTENECIENTE A TERCEROS NO RELACIONADOS, 7 PARTICULARMENTE EN CASO DE ESTABLECIMIENTO DE CLÁUSULAS QUE IMPONGAN OBLIGACIONES O COMPROMISOS DE APERTURA DE TIENDAS O SUCURSALES, CUALQUIERA FUERE SU TIPO, O COMPRAS MÍNIMAS, CUYO MONTO NO EXCEDA DE USD 920,000.00 (NOVECIENTOS VEINTE MIL Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS) Y/O CON UN PLAZO INFERIOR A TREINTA Y SEIS MESES, INDEPENDIEMENTE DE LA CANTIDAD DE CENTROS COMERCIALES. **IV. CONTRATACIÓN EN GENERAL:** 1. CELEBRAR CONTRATOS DE CONSTRUCCIÓN TÍPICOS O ATÍPICOS BAJO LEGISLACIÓN NACIONAL O EXTRANJERA, MODIFICARLOS Y RESOLVERLOS, DESTINADOS A LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE CONSTRUCCIÓN EN LOS TERRENOS DE PROPIEDAD DE LA SOCIEDAD O RESPECTO DE LOS CUALES LA SOCIEDAD TENGA LA CONDICIÓN DE GERENTE DEL PROYECTO O DEL CENTRO COMERCIAL, O ACTÚE BAJO CUALQUIER TÍTULO DE PROPIETARIO O POSESORIO DE DICHOS TERRENOS O CUYA TENENCIA DETENTE COMO ARRENDATARIA, SUBARRENDATARIA, USUFRUCTUARIA, CONCESIONARIA, O BAJO CUALQUIER OTRO TÍTULO, SEA QUE SE TRATE DE EDIFICACIONES DESTINADAS AL COMERCIO, VIVIENDA O CUALQUIER OTRO FIN, SIEMPRE QUE EL MONTO DEL CONTRATO NO EXCEDA LOS USD 3'700,000.00 (TRES MILLONES SETECIENTOS MIL Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS). 2. COMPRAR, VENDER, PERMUTAR Y EN GENERAL, ADQUIRIR Y ENAJENAR A CUALQUIER TÍTULO Y/O CUYO PLAZO SEA INFERIOR A TREINTA Y SEIS MESES, INDEPENDIEMENTE DE LA CANTIDAD DE CENTROS COMERCIALES, TODA CLASE DE BIENES MUEBLES, CORPORALES O INCORPORALES, VALORES MOBILIARIOS O DERECHOS EN ELLOS. 3. OTORGAR Y RECIBIR SERVIDUMBRES Y SUSCRIBIR CONTRATOS DE SERVIDUMBRE, CONTRATOS DE CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE HABITACIÓN, USO, DE USUFRUCTO, DE SERVIDUMBRE Y DE SUPERFICIE. 4. CELEBRAR, EN GENERAL, TODO TIPO DE ACTOS O CONTRATOS CONSENSUALES, REALES, SOLEMNES, NO SOLEMNES, GRATUITOS, ONEROSOS, BILATERALES, UNILATERALES, NOMINADOS O INNOMINADOS, PRINCIPALES O ACCESORIOS Y DE GESTIÓN O ADMINISTRACIÓN, DE PREPARACIÓN, DEFINITIVOS, DE EJECUCIÓN INSTANTÁNEA, DE TRACTO SUCESIVO Y DE CUALESQUIERA OTRA CARACTERÍSTICA, CON UN SOLO PROVEEDOR CUYO MONTO NO EXCEDA DE

LOS CERTIFICADOS QUE EXTIENDEN LAS OFICINAS REGISTRALES ACREDITAN LA EXISTENCIA O INEXISTENCIA DE INSCRIPCIONES O ANOTACIONES EN EL REGISTRO AL TIEMPO DE SU EXPEDICION (ART. 140° DEL T.U.O. DEL REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS APROBADO POR RESOLUCION N° 128-2012-SUNARP-SN)

LA AUTENTICIDAD DEL PRESENTE DOCUMENTO PODRÁ VERIFICARSE EN LA PÁGINA WEB [HTTPS://ENLINEA.SUNARP.GOB.PE/SUNARPWEB/PAGES/PUBLICIDADCERTIFICADA/VERIFICARCERTIFICADOLITERAL.FACES](https://enlinea.sunarp.gob.pe/sunarpweb/pages/publicidadcertificada/verificarCertificadoLiteral.faces) EN EL PLAZO DE 90 DÍAS CALENDARIO CONTADOS DESDE SU EMISIÓN.

REGLAMENTO DEL SERVICIO DE PUBLICIDAD REGISTRAL. ARTÍCULO 81 - DELIMITACIÓN DE LA RESPONSABILIDAD. EL SERVIDOR RESPONSABLE QUE EXPIDE LA PUBLICIDAD FORMAL NO ASUME RESPONSABILIDAD POR LOS DEFECTOS O LAS INEXACTITUDES DE LOS ASIENTOS REGISTRALES, ÍNDICES AUTOMATIZADOS, Y TÍTULOS PENDIENTES QUE NO CONSTEN EN EL SISTEMA INFORMÁTICO.



USD 920,000.00 (NOVECIENTOS VEINTE MIL Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS) Y/O CUYO PLAZO SEA INFERIOR A TREINTA Y SEIS MESES, INDEPENDIENTEMENTE DE LA CANTIDAD DE CENTROS COMERCIALES, PUDIENDO ACORDAR LAS CLÁUSULAS DE LA ESENCIA, DE LA NATURALEZA O MERAMENTE ACCIDENTALES, YA SEA CON PERSONAS NATURALES O JURÍDICAS, SEAN ESTAS DE DERECHO PÚBLICO O PRIVADO. 5. SUSCRIBIR BASES O COMUNICACIONES RELATIVAS A CONCURSOS, SORTEOS, PROMOCIONES Y/O CAMPAÑAS PUBLICITARIAS, Y SIMILARES. 6. CONTRATAR PUBLICIDAD Y SUSCRIBIR LOS CONTRATOS O CONVENIOS NECESARIOS AL EFECTO, CON UN SOLO PROVEEDOR Y/O CUYO PLAZO SEA INFERIOR A TREINTA Y SEIS MESES, INDEPENDIENTEMENTE DE LA CANTIDAD DE CENTROS COMERCIALES. 7. PARTICIPAR EN LICITACIONES, CONCURSOS PÚBLICOS Y/O ADJUDICACIONES, SUSCRIBIENDO LOS RESPECTIVOS DOCUMENTOS. 8. SOLICITAR Y OBTENER PARA LA SOCIEDAD ASOCIACIONES PÚBLICOPRIVADAS Y/O CONCESIONES DE CUALQUIER NATURALEZA U OBJETO. 9. CELEBRAR CONTRATOS DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS, CON UN SOLO PROVEEDOR CUYO MONTO NO EXCEDA LOS USD 920,000.00 (NOVECIENTOS VEINTE MIL Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS) Y/O CUYO PLAZO SEA INFERIOR A TREINTA Y SEIS MESES, INDEPENDIENTEMENTE DE LA CANTIDAD DE CENTROS COMERCIALES, PACTANDO LOS PRECIOS, HONORARIOS O REMUNERACIONES CORRESPONDIENTES, LAS TAREAS A REALIZAR, LOS PLAZOS, EXIGENCIAS, CONDICIONES Y DEMÁS ESTIPULACIONES QUE FUEREN NECESARIAS, PONERLES TÉRMINO, MODIFICARLOS, OTORGAR RECIBOS, FINIQUITOS Y APROBAR LAS TAREAS EJECUTADAS; 10. CELEBRAR ACUERDOS DE CONFIDENCIALIDAD, PUDIENDO ACORDAR TODOS LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES NECESARIOS AL EFECTO. 11. CELEBRAR CONTRATOS DE SEGUROS, DE REASEGUROS O CUALQUIER CLASE DE CONTRATO CONTEMPLADO POR LA LEGISLACIÓN NACIONAL O INTERNACIONAL RELACIONADO A LA CONTRATACIÓN DE PÓLIZAS Y/O SEGUROS DE DIVERSA NATURALEZA; PUDIENDO ACORDAR PRIMAS, RIESGOS, PLAZOS Y DEMÁS CONDICIONES, COBRAR PÓLIZAS, ENDOSARLAS Y CANCELARLAS, APROBAR E IMPUGNAR LIQUIDACIONES DE SINIESTROS. 12. EXTINGUIR LAS OBLIGACIONES DE LA SOCIEDAD MEDIANTE TRANSACCIÓN, NOVACIÓN, PERMUTA, CANJE O BAJO CUALQUIER FIGURA PERMITIDA POR LEY. 13. RECIBIR Y ACEPTAR BIENES EN HIPOTECA, INCLUSO CON CLÁUSULA DE GARANTÍA GENERAL. 14. POSPONER, SUSTITUIR, CANCELAR Y LEVANTAR HIPOTECAS RECIBIDAS POR LA SOCIEDAD. 15. RECIBIR EN GARANTÍA MOBILIARIA BIENES MUEBLES, VALORES MOBILIARIOS, DERECHOS, ACCIONES Y DEMÁS COSAS CORPORALES O INCORPORALES Y, EN GENERAL, ACEPTAR TODA CLASE DE GARANTÍAS EN BENEFICIO DE LA SOCIEDAD. 16. MODIFICAR UNILATERALMENTE, LEVANTAR Y CANCELAR LAS PRENDAS E HIPOTECAS RECIBIDAS POR LA SOCIEDAD. 17. CELEBRAR CONTRATOS PREPARATORIOS (COMPROMISO DE CONTRATAR Y 8 CONTRATO DE OPCIÓN). 18. CESIÓN DE DERECHOS, DE OBLIGACIONES Y CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL, EN GENERAL, BIEN SEA EN CALIDAD DE CEDENTE, CEDIDO O CESIONARIO. 19. ENTREGAR Y RETIRAR DE LAS OFICINAS DE CORREOS, ADUANAS, EMPRESAS DE TRANSPORTE TERRESTRE, MARÍTIMO O AÉREO TODA CLASE DE CORRESPONDENCIA, CERTIFICADA O NO, GIROS, REEMBOLSOS, CARGAS, ENCOMIENDAS, MERCADERÍAS, PIEZAS POSTALES, ETCÉTERA.

E. ACTOS QUE REQUIEREN PREVIA APROBACIÓN DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD LAS MATERIAS QUE EXCEDAN LAS FACULTADES ANTES OTORGADAS A LOS APODERADOS SEÑALADOS, REQUIEREN ACUERDO PREVIO ADOPTADO POR LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD. ASIMISMO, REQUERIRÁN DE APROBACIÓN PREVIA DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD, ADOPTADA POR MAYORÍA SIMPLE DE SUS INTEGRANTES, AQUELLOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE LOCALES COMERCIALES QUE: 1. CONCEDAN EXCLUSIVIDAD AL ARRENDATARIO; O, 2. SEAN DE UN PLAZO SUPERIOR A DIEZ AÑOS; O, 3. LE CONCEDAN ALGÚN TIPO DE FINANCIAMIENTO PARA LA INSTALACIÓN DE SU LOCAL SUPERIOR A CINCO MIL UNIDADES DE FOMENTO; O, 4. LO EXIMA DE LA RENTA DE ARRENDAMIENTO DENOMINADA VALOR MÍNIMO MENSUAL

LOS CERTIFICADOS QUE EXTIENDEN LAS OFICINAS REGISTRALES ACREDITAN LA EXISTENCIA O INEXISTENCIA DE INSCRIPCIONES O ANOTACIONES EN EL REGISTRO AL TIEMPO DE SU EXPEDICIÓN (ART. 140° DEL T.U.O. DEL REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS APROBADO POR RESOLUCIÓN N° 128-2012-SUNARP-SN)

LA AUTENTICIDAD DEL PRESENTE DOCUMENTO PODRÁ VERIFICARSE EN LA PÁGINA WEB [HTTPS://ENLINEA.SUNARP.GOB.PE/SUNARPWEB/PAGES/PUBLICIDADCERTIFICADA/VERIFICARCERTIFICADOLITERAL.FACES](https://enlinea.sunarp.gob.pe/sunarpweb/pages/publicidadcertificada/verificarcertificadoliteral.faces) EN EL PLAZO DE 90 DÍAS CALENDARIO CONTADOS DESDE SU EMISIÓN.

REGLAMENTO DEL SERVICIO DE PUBLICIDAD REGISTRAL. ARTÍCULO 81 - DELIMITACIÓN DE LA RESPONSABILIDAD. EL SERVIDOR RESPONSABLE QUE EXPIDE LA PUBLICIDAD FORMAL NO ASUME RESPONSABILIDAD POR LOS DEFECTOS O LAS INEXACTITUDES DE LOS ASIENTOS REGISTRALES, ÍNDICES AUTOMATIZADOS, Y TÍTULOS PENDIENTES QUE NO CONSTEN EN EL SISTEMA INFORMÁTICO.



REAJUSTABLE; O, 5. LO LIBERE DE LA OBLIGACIÓN DEL PAGO DE LA RENTA INCREMENTADA EN EL MES DE DICIEMBRE.

(...)-**

DOCUMENTO QUE DIO MÉRITO A LA INSCRIPCIÓN:

POR COPIA CERTIFICADA DEL ACTA DE JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DEL 17/06/2025.-

II. ANOTACIONES EN EL REGISTRO PERSONAL O EN EL RUBRO OTROS:

NINGUNO.

III. TÍTULOS PENDIENTES:

NINGUNO.

IV. DATOS ADICIONALES DE RELEVANCIA PARA CONOCIMIENTO DE TERCEROS:

REGLAMENTO DEL SERVICIO DE PUBLICIDAD REGISTRAL : ARTÍCULO 81 - DELIMITACIÓN DE LA RESPONSABILIDAD. EL SERVIDOR RESPONSABLE QUE EXPIDE LA PUBLICIDAD FORMAL NO ASUME RESPONSABILIDAD POR LOS DEFECTOS O LAS INEXACTITUDES DE LOS ASIENTOS REGISTRALES, ÍNDICES AUTOMATIZADOS, Y TÍTULOS PENDIENTES QUE NO CONSTEN EN EL SISTEMA INFORMÁTICO.

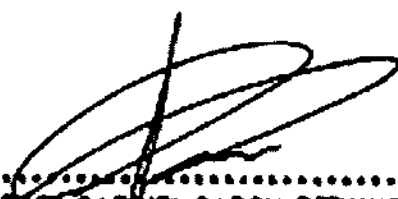
V. PÁGINAS QUE ACOMPAÑAN AL CERTIFICADO:

NINGUNO.

N° de Fojas del Certificado: 6

Derechos Pagados: 2025-91001-1522433 S/ 32.10
Tasa Registral del Servicio S/ 32.10

Verificado y expedido por GARCIA BERMUDEZ, LUIS ALBERTO GABRIEL, Abogado Certificador de la Oficina Registral de Lima, a las 12:30:36 horas del 05 de Noviembre del 2025.


.....
LUIS ALBERTO GABRIEL GARCIA BERMUDEZ
Abogado - Certificador
Zona Registral N° IX - Sede Lima

LOS CERTIFICADOS QUE EXTIENDEN LAS OFICINAS REGISTRALES ACREDITAN LA EXISTENCIA O INEXISTENCIA DE INSCRIPCIONES O ANOTACIONES EN EL REGISTRO AL TIEMPO DE SU EXPEDICION (ART. 140° DEL T.U.O.DEL REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS APROBADO POR RESOLUCION N° 128-2012-SUNARP-SN)

LA AUTENTICIDAD DEL PRESENTE DOCUMENTO PODRÁ VERIFICARSE EN LA PÁGINA WEB [HTTPS://ENLINEA.SUNARP.GOB.PE/SUNARPWEB/PAGES/PUBLICIDADCERTIFICADA/VERIFICARCERTIFICADOLITERAL.FACES](https://enlinea.sunarp.gob.pe/sunarpweb/pages/publicidadcertificada/verificarcertificadoliteral.faces) EN EL PLAZO DE 90 DÍAS CALENDARIO CONTADOS DESDE SU EMISIÓN.

REGLAMENTO DEL SERVICIO DE PUBLICIDAD REGISTRAL . ARTÍCULO 81 - DELIMITACIÓN DE LA RESPONSABILIDAD. EL SERVIDOR RESPONSABLE QUE EXPIDE LA PUBLICIDAD FORMAL NO ASUME RESPONSABILIDAD POR LOS DEFECTOS O LAS INEXACTITUDES DE LOS ASIENTOS REGISTRALES, ÍNDICES AUTOMATIZADOS, Y TÍTULOS PENDIENTES QUE NO CONSTEN EN EL SISTEMA INFORMÁTICO.

**INSCRIPCION DE SOCIEDADES ANONIMAS
OPEN PLAZA S.A.**

DÉCIMO PRIMERO: REEMPLAZAR EL RÉGIMEN DE PODERES DE LA SOCIEDAD, EL CUAL SE ENCUENTRA REGISTRADO EN EL ASIENTO C00071 DE LA PARTIDA ELECTRÓNICA, POR EL RÉGIMEN DE PODERES ADJUNTO COMO ANEXO 1 (EL "RÉGIMEN DE PODERES")

DÉCIMO SEGUNDO: OTORGAR LOS SIGUIENTES PODERES INDICADOS EN EL RÉGIMEN DE PODERES A LAS PERSONAS IDENTIFICADAS A CONTINUACIÓN:

CLASE DE APODERADO	APODERADO	DOCUMENTO DE IDENTIDAD
Clase A	Cristian Andres Somarriva Labra	Cartel de Extranjeria N° 008265657
	Perla Jimena Caso Polo	DNI N° 41791388
	Milagros Cinara Jimenez Olivet	DNI N° 10792540
Clase B	Renato Francisco Ramon Cardenas	DNI N° 41830375
	Fatima Cecilia Palomino Arce	DNI N° 40066480
	Sergio Chamochimbí Cabanillas	DNI N° 69638441
	Vicente Andres Pirochet NCiller	Pasaporte chileno N° F47186331

Antonio Braghetto Aranguiz	Pasaporte chileno N° P10382607
Daniel Esteban Bravo Ramos	Pasaporte chileno N° F58286206
Rodrigo Alberto Sirhan Kettlun	Pasaporte chileno N° F42230484
Gonzalo Eduardo Estay Diaz	Pasaporte chileno N° F81688053

10792540-1

Fecha Inscripción
20 09 1999

Fecha Emisión
30 09 2019

Fecha Caducidad
30 09 2027

Sexo	Estado Civil
F	C

Julagosa Frey



I<PER10792540<6<<<<<<<<<<<<<<
7805075F2709307PER<<<<<<<<<<<4
JIMENEZ<<MILAGROS<CINARA<<<<<

		CONSTANCIA DE SUFRAGIO	CONSTANCIA DE SUFRAGIO
CONSTANCIA DE SUFRAGIO	CONSTANCIA DE SUFRAGIO	CONSTANCIA DE SUFRAGIO	CONSTANCIA DE SUFRAGIO



Indice derecho 000168 000168 121181 0126 88063174

Departamento **LIMA** Provincia **LIMA** Distrito **SANTIAGO DE SURCO**

Dirección
CALLE MONTE FLOR 577 DPTO. 302 URB. CHACARILLA DEL ESTANQUE

Observaciones
Donación de Organos **SI** Grupo de Votación **296063**



BERNARDO JUAN PACHECA SERRANO
JEF. NACIONAL (I)

[Signature]



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL TRANSITORIA

APELACIÓN N° 2660 - 2010

LIMA

PROCESO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO



Sumilla.- La administrada realizó el pago por impuesto general a las ventas, y luego, ante el requerimiento de la Autoridad Tributaria, efectuó el pago por impuesto de alcabala, respecto de la misma transacción, siendo ambos tributos excluyentes entre sí, incurriendo con ello en una doble tributación por un mismo hecho imponible, de acuerdo a lo previsto en el artículo 71 de la Ley del Impuesto General a las Ventas concordante con el penúltimo párrafo del artículo 4 del Reglamento de la Ley del Impuesto General a las Ventas e Impuesto Selectivo al Consumo.

Lima, ocho de abril de dos mil quince.-



LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; con el expediente administrativo acompañado, vista la causa número dos mil seiscientos sesenta - dos mil diez, en Audiencia Pública realizada el día de la fecha y producida la votación correspondiente, emite la siguiente sentencia:

1.- ASUNTO:

En el presente proceso contencioso administrativo, la entidad demandante Administradora Jockey Plaza Shopping Center Sociedad Anónima interpone recurso de apelación contra la sentencia de fecha dos de noviembre de dos mil nueve, que declara infundada la demanda interpuesta contra el Tribunal Fiscal; ante ello, esta Sala Suprema mediante sentencia de vista de fecha diez de octubre de dos mil once, resolvió confirmar infundada la demanda; posteriormente, la Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República, en vía de casación anuló dicha sentencia, al considerar que existe una motivación incongruente y deficiente

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA
APELACIÓN N° 2660 - 2010
LIMA

PROCESO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO

sobre la aplicación del impuesto de alcabala, disponiendo que se emita nueva resolución, lo cual es materia de pronunciamiento.

2.- ANTECEDENTES:

A NIVEL ADMINISTRATIVO

2.1. La Administradora Jockey Plaza Shopping Center Sociedad Anónima mediante escrito de fecha doce de junio de dos mil, solicita a la Oficina de Rentas de la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco la devolución del impuesto de alcabala por el monto ascendente a S/.1'953,328.30 (Un millón novecientos cincuenta y tres mil trescientos veintiocho nuevos soles con treinta céntimos).

2.2. La Oficina de Rentas de la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco mediante Resolución Jefatural número 3015-2000-OR/MSS de fecha dieciocho de agosto de dos mil, declara infundada la solicitud de devolución, contra la cual, la Administrada interpuso recurso de reclamación, que fue declarado infundado por la misma entidad, siendo apelada dicha decisión.

2.3. Posteriormente, el Tribunal Fiscal a través de la Resolución número 6377-2-2006 de fecha veintiocho de noviembre de dos mil seis, resuelve confirmar la resolución apelada.

A NIVEL JUDICIAL

2.4. Agotada la vía administrativa, Administradora Jockey Plaza Shopping Center Sociedad Anónima, interpone demanda contencioso administrativa a folios cuarenta y cinco, del cuatro de abril de dos mil siete, solicita la nulidad de

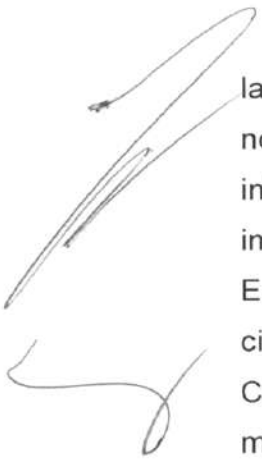
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL TRANSITORIA

APELACIÓN N° 2660 - 2010

LIMA

PROCESO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO



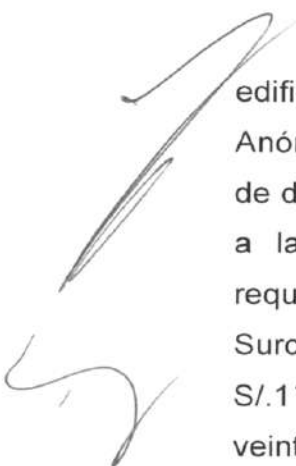
la Resolución del Tribunal Fiscal número 6377-2-2006 de fecha veintiocho de noviembre de dos mil seis, que confirma la resolución apelada que declara infundado el recurso de reclamación, respecto de la solicitud de devolución del impuesto de alcabala. Señala como soporte de su pretensión que: **i)** Mediante Escritura Pública del veinticuatro de octubre de mil novecientos noventa y cinco, constituyó un derecho de superficie a favor de Inmobiliaria de Centros Comerciales del Perú Sociedad Anónima, respecto de un área de ciento treinta mil metro cuadrados (130,000 m²), identificada como Parcela B; **ii)** Luego, la citada Inmobiliaria mediante Escritura Pública del diez de abril de mil novecientos noventa y seis, cedió su posición contractual a favor de Centros Comerciales del Perú Sociedad Anónima, quien celebró un contrato de arrendamiento financiero con Wiese Leasing Sociedad Anónima, con la finalidad de que esta última le otorgue la construcción realizada; **iii)** En atención a ello, Centros Comerciales del Perú Sociedad Anónima cedió su calidad de superficiario a favor de Wiese Leasing Sociedad Anónima, por lo que ésta adquirió las construcciones realizadas y procedió a culminarlas en mérito al referido contrato; **iv)** Empero, Centros Comerciales Sociedad Anónima incumplió con el pago de cuotas, por lo que Wiese Leasing Sociedad Anónima mediante Escritura Pública de fecha nueve de diciembre de mil novecientos noventa y nueve, declaró resuelto el contrato, luego dicha resolución fue sometida a arbitraje, en el que se acordó que la titularidad del derecho de superficie y la propiedad del inmueble correspondía a la arrendadora; **v)** Asimismo, Wiese Leasing Sociedad Anónima mediante Escritura Pública del catorce de abril de dos mil, celebró con Administradora Jockey Plaza Shopping Center Sociedad Anónima un contrato de cesión de derecho del inmueble sub materia a título gratuito y la compra venta sobre la



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA
APELACIÓN N° 2660 - 2010

LIMA

PROCESO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO



edificación del indicado terreno; **vi)** De otro lado, Wiese Leasing Sociedad Anónima emitió la Factura número 001-0073912 de fecha veintinueve de abril de dos mil, por el concepto de venta de la edificación más el Impuesto General a las Ventas (en adelante IGV); y **vii)** Finalmente, ante los reiterados requerimientos por parte de funcionarios de la Municipalidad de Santiago de Surco, la actora pagó por concepto de impuesto de alcabala la suma de S/.1'953,328.30 (Un millón novecientos cincuenta y tres mil trescientos veintiocho nuevos soles con treinta céntimos), conforme consta del recibo de caja número 00397489-2000, lo cual constituye un pago indebido, pues ya se había pagado el IGV.



2.5. La Municipalidad Distrital de Santiago de Surco a folios ciento quince, mediante escrito del veintidós de octubre de dos mil siete, contesta la demanda. Arguye que no se puede considerar como empresa constructora a Wiese Leasing Sociedad Anónima para los efectos del Impuesto General a las Ventas, ya que su objeto no era la construcción y/o venta de inmuebles sino la realización de operaciones de arrendamiento financiero, tal y como ellos mismos lo reconocen en el procedimiento administrativo.



2.6. Asimismo, el Servicio de Administración Tributaria, a folios ciento veinticuatro contesta la demanda, argumenta que Wiese Leasing Sociedad Anónima no podría calificar como una empresa dedicada a la construcción, pues se dedica a realizar arrendamientos financieros.



2.7. De igual forma, el Ministerio de Economía y Finanzas a folios ciento treinta y cuatro contesta la demanda, refiere que Wiese Leasing Sociedad Anónima no califica como empresa constructora pues no es habitual, sino mas bien, se

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL TRANSITORIA

APELACIÓN N° 2660 - 2010

LIMA

PROCESO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO

dedica a los arrendamientos financieros; además no edificó el inmueble con la intención de enajenarlo.

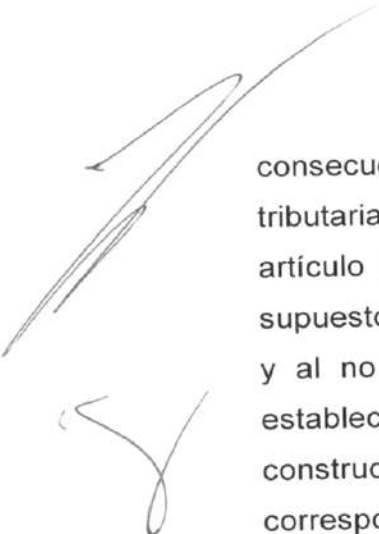
SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

2.8. La Tercera Sala Especializada en lo Contencioso Administrativo de la Corte Superior de Justicia de Lima, mediante sentencia a folios trescientos treinta y ocho, del dos de noviembre de dos mil nueve, declaró infundada la demanda, al considerar que: **i)** Se puede establecer que Wiese Leasing Sociedad Anónima no edificó el inmueble denominado Jockey Plaza Shopping Center Sociedad Anónima con el fin de enajenarlo sino a efectos de celebrar un contrato de arrendamiento financiero con la Empresa Centros Comerciales del Perú Sociedad Anónima, la misma que le cedió su posición contractual respecto del derecho de superficie que recae sobre el terreno en el que se edificó el citado centro comercial, y que no llegó a ejercer la opción de compra debido a que con anterioridad el referido contrato de arrendamiento quedó resuelto; **ii)** De lo actuado en sede administrativa ha quedado acreditado que Wiese Leasing Sociedad Anónima no es una empresa dedicada habitualmente a la venta de inmuebles en los términos establecidos en el artículo 4 del Reglamento del Impuesto General a las Ventas; **iii)** La transferencia del inmueble realizada por Wiese Leasing Sociedad Anónima a la empresa demandante, se encuentra gravada con el impuesto de alcabala, por cuanto, en atención a la naturaleza jurídica (sobre la opción de compra) y a los términos contractuales del Contrato de Leasing que diera origen a la transferencia, se concluye que Wiese Leasing Sociedad Anónima no edificó el citado inmueble con el fin de enajenarlo ni se dedica en forma habitual a dicha actividad por lo que no califica como empresa constructora para efectos del impuesto general a las ventas; y **iv)** En

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA
APELACIÓN N° 2660 - 2010

LIMA

PROCESO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO



consecuencia, a la actora en su condición de sujeto pasivo de la obligación tributaria, sí le corresponde el pago del impuesto de alcabala establecido en el artículo 21 de la Ley de Tributación Municipal al no encontrarse en los supuestos de inafectación previstos en los artículos 27 y 28 de la citada norma y al no encontrarse en el supuesto del artículo 22 de la misma ley, que establece que la primera venta de inmuebles que realizan las empresas constructoras no se encuentran afectas al impuesto, salvo en la parte correspondiente al valor del terreno.

AGRAVIOS DEL RECURSO DE APELACION



2.9. Administradora Jockey Plaza Shopping Center Sociedad Anónima a fojas cuatrocientos tres, del cinco de marzo de dos mil diez apela la sentencia. Sustenta: i) La impugnada adolece de un razonamiento erróneo que afecta el debido proceso y se encuentra indebidamente motivada, en tanto, dispone la afectación del impuesto de alcabala a la compra venta efectuada, por lo que debe declararse nula; ii) La recurrida le genera un perjuicio patrimonial al no devolverle el tributo pagado en forma indebida, más aun, si ya había realizado un pago previo por concepto de impuesto general a las ventas, lo que presupone una doble tributación por una misma operación, no tomando en cuenta que la intención de Wiese Leasing Sociedad Anónima fue la de mandar a construir un edificio con la finalidad de enajenarlo, esto es, que fuera adquirido por la actora y no para efectos de celebrar un contrato de arrendamiento.



3.- DELIMITACION DEL OBJETO DEL PROCESO:

En este proceso contencioso administrativo, el objeto de la demanda es la petición de nulidad de la Resolución número 06377-2-2006 de fecha veintiocho

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA
APELACIÓN N° 2660 - 2010
LIMA

PROCESO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO



de noviembre de dos mil seis que confirma la Resolución de Gerencia de Asuntos Legales número 04-27-00000782 del seis de febrero de dos mil cuatro, el cual deniega la devolución del monto pagado por concepto de impuesto de alcabala.

4.- CUESTION JURIDICA EN DEBATE:

Es necesario establecer que la materia jurídica en discusión, estriba en determinar si la demandante incurrió o no en una doble tributación al haber efectuado el pago del impuesto de alcabala, esto es, con posterioridad al pago realizado por impuesto general a las ventas, respecto de la transferencia de un mismo inmueble.

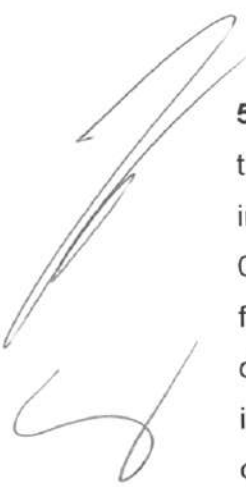
5.- FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA:



5.1. Que, la Ley del Proceso Contencioso Administrativo (aprobado por el Decreto Supremo número 013-2008-JUS), señala tanto en sus artículos 1 y 3, que, "(...) la acción contencioso administrativa prevista en el artículo 148 de la Constitución Política del Perú, tiene por finalidad el control jurídico por el Poder Judicial de las actuaciones de la administración pública sujetas al derecho administrativo y la efectiva tutela de los derechos o intereses de los administrados" y "las actuaciones de la administración pública sólo pueden ser impugnadas en el proceso contencioso administrativo", respectivamente; dichos dispositivos legales guardan coherencia con el artículo 364 del Código Procesal Civil que señala "El recurso de apelación tiene por objeto que el órgano jurisdiccional superior examine, a solicitud de parte o de tercero legitimado, la resolución que les produzca agravio, con el propósito de que sea anulada o revocada, total o parcialmente".

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA
APELACIÓN N° 2660 - 2010
LIMA

PROCESO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO



5.2. Que, el Tribunal Fiscal emitió la Resolución número 06377-2-2006 a folios treinta y seis, del veintiocho de noviembre de dos mil seis, que confirmó infundada la Resolución de Gerencia de Asuntos Legales número 04-27-00000782 del seis de febrero de dos mil cuatro, respecto a la reclamación formulada contra la Resolución Jefatural número 3015-2000-OR/MSS, que declaró infundada la solicitud de devolución del monto pagado por concepto de impuesto de alcabala, al considerar que Wiese Leasing Sociedad Anónima no califica como empresa constructora por lo que está afecta al impuesto de alcabala y que no edificó el inmueble con el fin de enajenarlo sino a efectos de celebrar el contrato de arrendamiento; ante ello, la recurrente invoca como agravio que al haber efectuado un pago previo por impuesto general a las ventas, ya no le correspondía realizar el pago por impuesto de alcabala, lo cual constituye una doble tributación, toda vez que, la intención de Wiese Leasing Sociedad Anónima fue la de construir un edificio con la finalidad de enajenarlo, esto es, que fuera adquirido por la actora y no para efectos de celebrar un contrato de arrendamiento financiero.



5.3. Que, La Ley General del Sistema Financiero en sus artículos 221 y 282, señala que las Empresas de Arrendamiento Financiero son instituciones especializadas y autorizadas únicamente a realizar operaciones de Leasing, siendo el objeto de dichas entidades otorgar a sus clientes un mecanismo de financiamiento para la adquisición de bienes muebles e inmuebles y cuya principal garantía consiste en mantener la propiedad del bien objeto de arrendamiento financiero hasta que el cliente cumpla con el íntegro de sus obligaciones y ejercite la opción de compra, momento en el cual se transfiere la propiedad al cliente. En esa misma línea, el Decreto Legislativo número 299 indica en su artículo 1 que *"El Arrendamiento Financiero, es el Contrato*

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA
APELACIÓN N° 2660 - 2010
LIMA

PROCESO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO

Mercantil que tiene por objeto la locación de bienes muebles o inmuebles por una empresa locadora para el uso por la arrendataria, mediante pago de cuotas periódicas y con opción a favor de la arrendataria de comprar dichos bienes por un valor pactado”.

5.4. Que, el Decreto Legislativo número 776 - Ley de Tributación Municipal, regula el impuesto de alcabala, que en su artículo 21 señala que *“El Impuesto de Alcabala grava las transferencias de inmuebles urbanos o rústicos a título oneroso o gratuito, cualquiera sea su forma o modalidad, inclusive las ventas con reserva de dominio”*; asimismo, en su artículo 22 prescribe que *“La primera venta de inmuebles que realizan las empresas constructoras no se encuentra afecta al impuesto, salvo en la parte correspondiente al valor del terreno”*.

5.5. Que, asimismo, el Decreto Supremo número 055-99-EF - Texto Único Ordenado de la Ley del Impuesto General a las Ventas e Impuesto Selectivo al Consumo, prescribe en su artículo 1 inciso d) que *“El Impuesto General a las Ventas grava la primera venta de inmuebles que realicen los constructores de los mismos”*, el artículo 3 inciso e) dispone que constructor *“Es cualquier persona que se dedique en forma habitual a la venta de inmuebles construidos totalmente por ellas o que hayan sido construidos total o parcialmente por un tercero para ella. (...)”*, y en su artículo 71 reseña que *“La venta de inmuebles gravada con el Impuesto General a las Ventas no se encuentra afecta al Impuesto de Alcabala, salvo la parte correspondiente al valor del terreno”*.

5.6. Que, de igual forma, el Decreto Supremo número 29-94-EF, Reglamento de la Ley General a las Ventas e Impuesto Selectivo al Consumo, establece en su artículo 4 inciso 1) que *“Para calificar la habitualidad a que se refieren el inciso e) del Artículo 3 y el Artículo 9 del Decreto, la SUNAT considerará la naturaleza, monto o frecuencia de las operaciones a fin de determinar el objeto*

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA
APELACIÓN N° 2660 - 2010
LIMA

PROCESO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO

para el cual el sujeto las realizó. (...) Tratándose de servicios, siempre que se consideraran habituales aquellos servicios onerosos que sean similares con los de carácter comercial, debiendo de evaluarse la frecuencia y/o monto, según corresponda (...). Tratándose de lo dispuesto en el inciso e) del Artículo 3 del Decreto, se presume la habitualidad, cuando el enajenante realice la venta de, por lo menos, dos inmuebles dentro de un período de doce meses, debiéndose aplicar a partir de la segunda transferencia del inmueble. De realizarse en un solo contrato la venta de dos o más inmuebles, se entenderá que la primera transferencia es la del inmueble de menor valor. No se aplicará lo dispuesto en el párrafo anterior y siempre se encontrará gravada con el Impuesto, la transferencia de inmuebles que hubieran sido mandados a edificar o edificados, total o parcialmente, para efecto de su enajenación" (...).

5.7. Que, de lo actuado en autos se aprecia que Centros Comerciales del Perú Sociedad Anónima celebró con Wiese Leasing Sociedad Anónima un Contrato de Cesión de Posición Contractual¹ de fecha diecisiete de octubre de mil novecientos noventa y seis, mediante el cual le cede a la entidad financiera la calidad de superficiaria de un terreno de ciento treinta mil metros cuadrados (130,000 m²), denominada "Parcela B" del predio denominado Hipódromo de Monterrico de propiedad del Jockey Club del Perú, y en el que indica en su artículo tercero "Con el objeto de celebrar un contrato de arrendamiento financiero para la construcción en el lote de terreno descrito en la cláusula precedente de un complejo comercial, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1031 del Código Civil, la cedente cede a favor de la cesionaria su posición contractual respecto del contrato referido en la cláusula anterior. La cesión de la posición contractual comprende todos los derechos inherentes al

¹ Ver folios 486 del expediente administrativo - Tomo II.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA
APELACIÓN N° 2660 - 2010
LIMA

PROCESO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO



derecho de superficie, así como, las servidumbres, derechos de entrada y de salida, y todo cuanto derecho le corresponda. La cesión se realiza por todo el plazo pactado por el Jockey Club. Sin embargo, llegará a su fin cuando la cedente haya (i) pagado a la cesionaria la última cuota prevista en el contrato de arrendamiento financiero, (ii) cumplido totalmente con sus obligaciones en dicho contrato, y (iii) ejercido y pagado la opción de compra del mismo".



5.8. Que, es de precisar que Wiese Leasing Sociedad Anónima celebró con la Empresa Centros Comerciales del Perú Sociedad Anónima, un Contrato de Arrendamiento Financiero² (Leasing) mediante Escritura Pública de fecha diecisiete de octubre de mil novecientos noventa y seis, esto es, en la misma fecha que el contrato anterior, en el cual la entidad arrendadora se comprometió a dar en arrendamiento los bienes muebles e inmuebles que se detallan en la cláusula tercera y que se encuentran en el terreno del Jockey Club del Perú, sin embargo, la arrendataria incumplió con pagar las cuotas, motivo por el cual se resolvió el contrato.



5.9. Que, posteriormente, Wiese Leasing Sociedad Anónima celebró con la demandante un Contrato de Cesión de Derecho de Superficie y Compra Venta de Inmueble³ de fecha catorce de abril de dos mil, respecto del predio de ciento treinta mil metros cuadrados (130,000 m²), de los cuales sesenta y seis mil metros cuadrados (66,000 m²) estaban edificadas, es decir, le cedió su derecho de uso y disfrute a título gratuito y le vendió también la edificación de dicho terreno por la suma ascendente a US\$ 40,000,000.00 (Cuarenta millones dólares americanos), y para dicho efecto la cedente emitió la Factura número

² Ver folios 499 del expediente administrativo - Tomo II.

³ Ver folios 118 del expediente administrativo - Tomo I.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA
APELACIÓN N° 2660 - 2010

LIMA

PROCESO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO

001-0073912⁴, siendo el monto a pagar por Impuesto General a las Ventas la suma de US\$ 6,101,694.91 (Seis millones ciento un mil seiscientos noventa y cuatro dólares americanos con noventa y un centavos), tal como consta en la citada instrumental.

5.10. Que, no obstante lo anterior, la Oficina de Rentas de la Municipalidad del Distrito de Santiago de Surco, requirió a la actora el pago del impuesto de alcabala por la transferencia del antes citado inmueble, pedido al cual accedió la demandante cancelando la suma de S/.1'953,328.30 (Un millón novecientos cincuenta y tres mil trescientos veintiocho nuevos soles con treinta céntimos), tal como se acredita mediante el Recibo Único de Caja⁵ del referido Municipio.

5.11. Que, de lo antes expuesto se colige que, si bien el contrato de arrendamiento financiero se extinguió por causal sobreviniente atribuible a Centros Comerciales del Perú Sociedad Anónima, no puede soslayarse que Wiese Leasing Sociedad Anónima edificó en el predio de propiedad del Jockey Club del Perú con la clara intención de enajenar, esto es, con la finalidad de que el arrendatario haga uso de su opción de compra, lo cual constituye una oferta irrevocable que hace la entidad arrendadora sobre la conclusión de un contrato definitivo de compra venta.

5.12. Que, en esa línea de ideas, se tiene que la transferencia de la edificación realizada por Wiese Leasing Sociedad Anónima a favor de la Administrada solo se encuentra afecta al impuesto general a las ventas, pues, al no ser la vendedora una persona jurídica que se dedique en forma habitual a la venta de inmuebles, sino más bien, a la celebración de contratos de arrendamiento financiero, que tienen como finalidad la venta del bien, resulta evidente que

⁴ Ver folios 21 del expediente administrativo - Tomo I.

⁵ Ver folios 22 del expediente administrativo - Tomo I.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA
APELACIÓN N° 2660 - 2010
LIMA
PROCESO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO

dicha edificación se realizó para efectos de su enajenación y en virtud del contrato de arrendamiento celebrado con anterioridad, situación que se encuentra dentro de los alcances al que se contrae el penúltimo párrafo del artículo 4 inciso 1) del Reglamento de la Ley del Impuesto General a las Ventas e Impuesto Selectivo al Consumo.

5.13. Que, así las cosas, se advierte que la administrada realizó el pago por impuesto general a las ventas, y luego, ante el requerimiento de la Autoridad Tributaria, efectuó el pago por impuesto de alcabala, respecto de la misma transacción, siendo ambos tributos excluyentes entre sí, incurriendo con ello en una doble tributación por un mismo hecho imponible, de acuerdo a lo previsto en el artículo 71 de la Ley del Impuesto General a las Ventas concordante con la norma citada en el considerando anterior; por lo tanto, la venta de la edificación se encuentra inafecta al pago de impuesto de alcabala.

5.14. Que, el Tribunal Fiscal, en su decisión recaída en la Resolución número 06377-2-2006 de fecha veintiocho de noviembre de dos mil seis, contravino los dispositivos legales citados en los considerandos *ut supra*. En consecuencia, al haber incurrido la resolución cuestionada, en la causal de nulidad contenida en el inciso 1 del artículo 10⁶ de la Ley número 27444, corresponde revocar la recurrida y disponer que la entidad administrativa demandada emita nueva resolución conforme a ley, y a los considerandos que se desprenden de la presente resolución.

6.- DECISIÓN:

Estando a las consideraciones expuestas, y en aplicación de las normas invocadas:

⁶ 10. Causales de nulidad del acto administrativo:

1.- La contravención a la Constitución, a las leyes o a las normas reglamentarias.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA
APELACIÓN N° 2660 - 2010
LIMA
PROCESO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO

6.1. REVOCARON la sentencia contenida en la Resolución número treinta y seis de fojas trescientos treinta y ocho, del dos de noviembre de dos mil nueve, que declara infundada la demanda; en los seguidos por Administradora Jockey Plaza Shopping Center Sociedad Anónima con el Tribunal Fiscal y otra, sobre Proceso Contencioso Administrativo; y **REFORMÁNDOLA** declararon **FUNDADA** la demanda; en consecuencia, **NULA** la Resolución número 06377-2-2006 de fecha veintiocho de noviembre de dos mil seis, que confirma la Resolución de Gerencia de Asuntos Legales número 04-27-00000782 que declara infundado el recurso de reclamación.

6.2. ORDENARON al Tribunal Fiscal expida nueva resolución tomando en cuenta las consideraciones expuestas en la presente resolución, y los devolvieron. Ponente Señora Tello Gilardi, Jueza Suprema.-

S.S.

MENDOZA RAMÍREZ

TELLO GILARDI

VALCÁRCEL SALDAÑA

CABELLO MATAMALA

MIRANDA MOLINA

jah



Ministerio de
Economía
y Finanzas

Firmado Digitalmente por
PEREA ANGULO Raul
Armando FAU 20131370645
soft
Fecha: 03/09/2021 11:35:09
COT
Motivo: En señal de
conformidad



Tribunal Fiscal

N° 07628-7-2021

EXPEDIENTE N° : 4659-2021
INTERESADO :
ASUNTO : Cumplimiento del Poder Judicial
PROCEDENCIA : Lima
FECHA : Lima, 3 de setiembre de 2021

VISTA la Sentencia de 8 de abril de 2015, emitida por la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República, que revocó la Resolución N° 36 de 2 de noviembre de 2009, emitida por la Tercera Sala Especializada en lo Contencioso Administrativo de la Corte Superior de Justicia de Lima, y reformándola, declaró fundada la demanda de nulidad de la Resolución del Tribunal Fiscal N° 06377-2-2006 de 28 de noviembre de 2006, que confirmó la Resolución de Gerencia de Asuntos Legales N°

de 6 de febrero de 2004, emitida por el Servicio de Administración Tributaria de Lima de la Municipalidad Metropolitana de Lima, que a su vez confirmó la Resolución Jefatural N° de la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco, que declaró infundada la reclamación formulada contra la Resolución Jefatural N° que declaró infundada la solicitud de devolución del monto pagado por concepto de Impuesto de Alcabala.

CONSIDERANDO:

Que este Tribunal mediante la Resolución N° 06377-2-2006 de 28 de noviembre de 2006, confirmó la Resolución de Gerencia de Asuntos Legales N° de 6 de febrero de 2004, emitida por el Servicio de Administración Tributaria de Lima de la Municipalidad Metropolitana de Lima, que a su vez confirmó la Resolución Jefatural N° de la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco, que declaró infundada la reclamación formulada contra la Resolución Jefatural N° que declaró infundada la solicitud de devolución del monto pagado por concepto de Impuesto de Alcabala, al no haberse acreditado que en su condición de transferente del inmueble denominado calificara como empresa constructora, por lo que no le resultaba aplicable la inafectación dispuesta por el artículo 22° de la Ley de Tributación Municipal, determinándose que el pago efectuado por la recurrente ascendente al monto de S/. 1 953 328,30 (Recibo de Caja N° en su calidad de adquirente de la edificación y por tanto sujeto pasivo del Impuesto de Alcabala, constituye un pago debido.

Que la recurrente interpuso demanda contenciosa administrativa contra la citada Resolución del Tribunal Fiscal N° 06377-2-2006 solicitando se declare la nulidad de la referida resolución y la devolución del pago efectuado por concepto de Impuesto de Alcabala.

Que mediante la Resolución N° 36 de 2 de noviembre de 2009 (fojas 33 a 45), la Tercera Sala Especializada en lo Contencioso Administrativo de la Corte Superior de Justicia de Lima, declaró infundada la referida demanda contenciosa administrativa, señalando que la Resolución del Tribunal Fiscal N° 06377-2-2006 fue expedida con arreglo a ley, por cuanto concluyó que no edificó el inmueble denominado con el fin de enajenarlo, sino de celebrar un contrato de arrendamiento financiero con la empresa la misma que cedió su posición contractual respecto del derecho de superficie que recae sobre el terreno en el que se edificó el centro comercial y que no llegó a ejercer su opción de compra debido a que con anterioridad el referido contrato de arrendamiento quedó resuelto; y agregó que en los actuados en sede administrativa no se encuentra acreditado que Wiese Leasing S.A. sea una empresa dedicada "habitualmente" a la venta de inmuebles en los términos establecidos por el artículo 4° del Reglamento de la Ley del Impuesto General a las Ventas; en tal sentido, no advirtió causales de nulidad previstas en el artículo 10° de la Ley del Procedimiento Administrativo General, Ley N° 27444.



Ministerio de
Economía
y Finanzas

Firmado Digitalmente por
MUNOZ GARCIA Doris FAU
20131370645 soft
Fecha: 03/09/2021 11:13:18
COT
Motivo: Soy el autor del
documento



Ministerio de
Economía
y Finanzas

Firmado Digitalmente por
MELENDEZ KOHATSU
Patricia Jaquelin FAU
20131370645 soft
Fecha: 03/09/2021 11:12:02
COT
Motivo: Soy el autor del
documento



Ministerio de
Economía
y Finanzas

Firmado
Digitalmente por
RIOS DIESTRO
Rodolfo Martin FAU
20131370645 soft
Fecha: 03/09/2021
11:24:01 COT
Motivo: Soy el autor
del documento



Tribunal Fiscal

N° 07628-7-2021

Que posteriormente, en atención a la apelación interpuesta por la recurrente contra la resolución precedente, mediante Sentencia de 8 de abril de 2015 (fojas 17 a 30), la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República, revocó la Resolución N° 36 de 2 de noviembre de 2009 y, reformándola, declaró fundada la demanda, y en consecuencia, la nulidad de la Resolución del Tribunal Fiscal N° 06377-2-2006, ordenando a este colegiado emitir nuevo pronunciamiento sobre la base de las consideraciones expuestas en dicha sentencia.

Que contra la referida sentencia, el Procurador Adjunto a cargo de los asuntos judiciales del Ministerio de Economía y Finanzas interpuso casación, la que fue declarada infundada por la Tercera Sala de Derecho Constitucional y Social Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República (fojas 3 a 15) y, siendo así, con Resolución N° 41 de 10 de mayo de 2021 (foja 1) emitida por la Sexta Sala Especializada en lo Contencioso Administrativo con Subespecialidad en Temas Tributarios y Aduaneros de la Corte Superior de Justicia de Lima, se ha dispuesto se cumpla con lo ejecutoriado; en consecuencia, esta instancia deberá emitir nuevo pronunciamiento, el que deberá tener en cuenta las consideraciones expuestas en la sentencia de 8 de abril de 2015 emitida por la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República.

Que de conformidad con lo señalado por el artículo 4° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, aprobado por el Decreto Supremo N° 017-93-JUS, toda persona y autoridad está obligada a acatar y dar cumplimiento a las decisiones judiciales o de índole administrativa, emanadas de autoridad judicial competente, en sus propios términos, sin poder calificar su contenido o sus fundamentos, restringir sus efectos o interpretar sus alcances, no pudiéndose dejar sin efecto resoluciones judiciales con autoridad de cosa juzgada, ni modificar su contenido, ni retardar su ejecución, ni cortar procedimientos en trámite, bajo la responsabilidad política, administrativa, civil y penal que la ley determine en cada caso.

Que el numeral 46.1 del artículo 46° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27584, Ley que regula el Proceso Contencioso Administrativo, aprobado por Decreto Supremo N° 013-2008-JUS, señala que conforme con lo dispuesto por el numeral 2 del artículo 139° de la Constitución Política y el artículo 4° de la Ley Orgánica del Poder Judicial, las resoluciones judiciales deben ser cumplidas por el personal al servicio de la administración pública, sin que estos puedan calificar su contenido o sus fundamentos, restringir sus efectos o interpretar sus alcances, bajo responsabilidad civil, penal o administrativa; estando obligados a realizar todos los actos para la completa ejecución de la resolución judicial.

Que en consecuencia, dado que el órgano jurisdiccional declaró nula la Resolución del Tribunal Fiscal N° 06377-2-2006 y ordenó que este Tribunal emitiera nuevo pronunciamiento, corresponde emitir aquél, teniendo en cuenta para tal efecto las consideraciones establecidas en la mencionada Sentencia de 8 de abril de 2015, emitida por la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República que revocó la Resolución N° 36 de 2 de noviembre de 2009, y así dar cumplimiento a su mandato.

Que en atención a ello, y en cumplimiento del referido mandato judicial, corresponde emitir pronunciamiento con relación a la apelación interpuesta contra la Resolución de Gerencia de Asuntos Legales N° de 6 de febrero de 2004, emitida por el Servicio de Administración Tributaria de Lima de la Municipalidad Metropolitana de Lima, que a su vez confirmó la Resolución Jefatural N° de la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco, que declaró infundada la reclamación formulada contra la Resolución Jefatural N° que declaró infundada la solicitud de devolución del monto pagado por concepto de Impuesto de Alcabala.

Que la recurrente solicita la devolución del Impuesto de Alcabala pagado el 31 de mayo de 2000 por la suma de S/. 1 953 328,30 mediante Recibo de Caja N° respecto del inmueble denominado al considerar que la transferencia del inmueble que mandó a construir a su favor, no se encontraba gravada con dicho impuesto.

Que la Administración señala que no procede la devolución solicitada por la recurrente, al haberse determinado que no se dedicaba habitualmente a la venta de inmuebles y que el inmueble denominado no se edificó para efecto de su enajenación, por lo que la venta del inmueble no se encuentra gravada con el Impuesto General a las Ventas, siendo que por ello no resulta aplicable lo dispuesto por el artículo 71° de la Ley del Impuesto General a las Ventas, agregando que al no ser la vendedora una empresa constructora, no resulta aplicable la inafectación del Impuesto de Alcabala establecida en el artículo 22° de la Ley de Tributación Municipal, a la primera venta



Tribunal Fiscal

N° 07628-7-2021

de inmuebles que realizan las empresas constructoras; por último, menciona que al no haberse acreditado la condición de habitualidad de la vendedora en la venta de inmuebles, ni haber encargado la construcción del referido inmueble para efecto de su enajenación, la venta del citado bien no constituye una operación gravada con el Impuesto General a las Ventas.

Que el artículo 21° de la Ley de Tributación Municipal aprobada por Decreto Legislativo N° 776, según texto aplicable al caso de autos, dispone que el Impuesto de Alcabala grava las transferencias de inmuebles urbanos y rústicos a título oneroso o gratuito, cualquiera sea su forma o modalidad, inclusive las ventas con reserva de dominio.

Que asimismo, el artículo 22° de la referida ley establece que la primera venta de inmuebles que realizan las empresas constructoras no se encuentra afecta al impuesto, salvo en la parte correspondiente al valor del terreno.

Que de otro lado, el inciso d) del artículo 1° del Texto Único Ordenado de la Ley del Impuesto General a las Ventas e Impuesto Selectivo al Consumo, aprobado por Decreto Supremo N° 055-99-EF, señala que el Impuesto General a las Ventas grava la primera venta de inmuebles que realicen los constructores de los mismos, en tanto que el inciso e) del artículo 3° de la misma norma, dispone que constructor es cualquier persona que se dedique en forma habitual a la venta de inmuebles construidos totalmente por ellas o que hayan sido construidos total o parcialmente por un tercero para ella.

Que el artículo 71° de la anotada ley establece que *"La venta de inmuebles gravada con el Impuesto General a las Ventas no se encuentra afecta al Impuesto de Alcabala, salvo la parte correspondiente al valor del terreno"*.

Que de igual manera, el numeral 1 del artículo 4° del Reglamento de la Ley del Impuesto General a las Ventas e Impuesto Selectivo al Consumo, aprobado por Decreto Supremo N° 29-94-EF, modificado por Decreto Supremo N° 136-96-EF, prevé que *"para calificar la habitualidad a que se refiere el artículo 9° del Decreto, la SUNAT considerará la naturaleza, monto o frecuencia de las operaciones a fin de determinar el objeto para el cual el sujeto las realizó"*, añade que *"Tratándose de lo dispuesto en el inciso e) del Artículo 3° del Decreto, se presume la habitualidad, cuando el enajenante realice la venta de, por lo menos, dos inmuebles dentro de un período de doce meses, debiéndose aplicar a partir de la segunda transferencia del inmueble. De realizarse en un solo contrato la venta de dos o más inmuebles, se entenderá que la primera transferencia es la del inmueble de menor valor. No se aplicará lo dispuesto en el párrafo anterior y siempre se encontrará gravada con el Impuesto, la transferencia de inmuebles que hubieran sido mandados a edificar o edificados, total o parcialmente, para efecto de su enajenación"*.

Que al respecto, la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República en la Sentencia de 8 de abril de 2015, en su fundamento **"4. CUESTIÓN JURÍDICA EN DEBATE"** señaló que: *"Es necesario establecer que la materia jurídica en discusión, estriba en determinar si la demandante incurrió o no en una doble tributación al haber efectuado el pago del impuesto de alcabala, esto es, con posterioridad al pago realizado por impuesto general a las ventas, respecto de la transferencia de un mismo inmueble"*.

Que en tal sentido, el numeral 5 de la misma sentencia estableció los fundamentos en los que se sustenta la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República, para lo cual además de exponer el sustento de la Resolución del Tribunal Fiscal N° 06377-2-2006, glosó los artículos 221° y 282° de la Ley General del Sistema Financiero¹, el artículo 1° del Decreto Legislativo N° 299², los artículos 21° y 22° de la Ley de Tributación Municipal, Decreto Legislativo N° 776, el inciso d) del artículo 1°, el inciso e) del artículo 3° y artículo 77° del Texto Único Ordenado de la Ley del Impuesto General a las Ventas e Impuesto Selectivo al Consumo, aprobado por Decreto Supremo N° 055-99-EF, y el numeral 1 del artículo 4° del

¹ Al respecto, señala que *"Las empresas de Arrendamiento Financiero son instituciones especializadas y autorizadas únicamente a realizar operaciones de Leasing, siendo el objeto de dichas entidades otorgar a sus clientes un mecanismo de financiamiento para la adquisición de bienes muebles e inmuebles y cuya principal garantía consiste en mantener la propiedad del bien objeto de arrendamiento financiero hasta que el cliente cumpla con el íntegro de sus obligaciones y ejercite la opción de compra, momento en el cual se transfiere la propiedad al cliente"*.

² Precisa que *"El arrendamiento Financiero, es el Contrato Mercantil que tiene por objeto la locación de bienes muebles e inmuebles por una empresa locadora para el uso por la arrendataria, mediante pago de cuotas periódicas y con opción a favor de la arrendataria de comprar dichos bienes por un valor pactado"*.



Tribunal Fiscal

Nº 07628-7-2021

Reglamento de la Ley del Impuesto General a las Ventas e Impuesto Selectivo al Consumo, sobre la base de los cuales señaló lo siguiente:

Numeral 5.7 "Que, de lo actuado en autos se aprecia que *celebro con* un Contrato de Cesión de Posición Contractual³ de fecha diecisiete de octubre de mil novecientos noventa y seis, mediante el cual le cede a la entidad financiera la calidad de superficiaria de un terreno de ciento treinta mil metros cuadrados (130,000 m²), denominada "Parcela B" del predio denominado Hipódromo de Monterrico de propiedad del *y en el que indica en su artículo tercero "Con el objeto de celebrar un contrato de arrendamiento financiero para la construcción en el lote de terreno descrito en la cláusula precedente de un complejo comercial, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1031 del Código Civil, la cedente cede a favor de la cesionaria su posición contractual respecto del contrato referido en la cláusula anterior. La cesión de la posición contractual comprende todos los derechos inherentes al derecho de superficie, así como, las servidumbres, derechos de entrada y de salida, y todo cuanto derecho le corresponda. La cesión se realiza por todo el plazo pactado por el Sin embargo, llegará a su fin cuando la cedente haya (i) pagado a la cesionaria la última cuota prevista en el contrato de arrendamiento financiero, (ii) cumplido totalmente con sus obligaciones en dicho contrato, (iii) ejercido y pagado la opción de compra del mismo".*

Numeral 5.8 "Que es de precisar que *celebró con la Empresa Centros* un Contrato de Arrendamiento Financiero⁴ (Leasing) mediante Escritura Pública de fecha diecisiete de octubre de mil novecientos noventa y seis, esto es, en la misma fecha que el contrato anterior, en el cual la entidad arrendadora se comprometió a dar en arrendamiento los bienes muebles e inmuebles (...) que se encuentran en el terreno del *sin embargo, la arrendataria incumplió con pagar las cuotas motivo por el cual se resolvió el contrato".*

Numeral 5.9 "Que, posteriormente, *celebró con la demandante un* Contrato de Cesión de Derecho de Superficie y Compra Venta de Inmueble⁵ de fecha catorce de abril de dos mil, respecto del predio de ciento treinta mil metros cuadrados (130,000 m²), de los cuales sesenta y seis mil metros cuadrados (66,000 m²), estaban edificadas, es decir, le cedió su derecho de uso y disfrute a título gratuito y le vendió también la edificación de dicho terreno por la suma ascendente a US\$ 40,000,000.00 (Cuarenta millones de dólares americanos), y para dicho efecto la cedente emitió la Factura número 001-0073912⁶, siendo el monto a pagar por Impuesto General a las Ventas la suma de US\$ 6,101,694.91 (Seis millones ciento un mil seiscientos noventa y cuatro dólares americanos con noventa y un centavos) (...)"

Numeral 5.10 "Que, no obstante lo anterior, la Oficina de Rentas de la Municipalidad del Distrito de Santiago de Surco, requirió a la actora el pago del impuesto de alcabala por la transferencia del antes citado inmueble, pedido al cual accedió la demandante cancelando la suma de S/. 1'953,328.30 (Un millón novecientos cincuenta y tres mil trescientos veintiocho nuevos soles con treinta céntimos), tal como se acredita mediante el Recibo Único de Caja⁷ del referido Municipio".

Numeral 5.11 "Que, de lo antes expuesto se colige que, si bien el contrato de arrendamiento financiero se extinguió por causal sobreviniente atribuible a *no puede soslayarse que* *edificó en el predio de propiedad del* con la clara intención de enajenar, esto es, con la finalidad de que el arrendatario haga uso de su opción de compra, lo cual constituye una oferta irrevocable que hace la entidad arrendadora sobre la conclusión de un contrato definitivo de compra venta".

Numeral 5.12 "Que, en esa línea de ideas, se tiene que la transferencia de la edificación realizada por *a favor de la Administradora solo se encuentra afecta al pago del impuesto general a las ventas, pues, al no ser la vendedora una persona jurídica que se dedique en forma habitual a la venta de inmuebles, sino más bien, a la celebración de contratos de arrendamiento financiero, que tienen como finalidad la venta del bien, resulta evidente que dicha edificación se realizó para efectos de su*

³ Ver folios 486 del expediente administrativo – Tomo II.

⁴ Ver folios 499 del expediente administrativo – Tomo II.

⁵ Ver folios 118 del expediente administrativo – Tomo I.

⁶ Ver folios 21 del expediente administrativo – Tomo I.

⁷ Ver folios 22 del expediente administrativo – Tomo I.



Tribunal Fiscal

N° 07628-7-2021

enajenación y en virtud del contrato de arrendamiento celebrado con anterioridad, situación que se encuentra dentro de los alcances al que se contrae el penúltimo párrafo del artículo 4 inciso 1) del Reglamento de la Ley del Impuesto General a las Ventas e Impuesto Selectivo al Consumo”.

Numeral 5.13 “Que, así las cosas, se advierte que la administrada realizó el pago por impuesto general a las ventas, y luego, ante el requerimiento de la Autoridad Tributaria, efectuó el pago por impuesto de alcabala, respecto de la misma transacción, siendo ambos tributos excluyentes entre sí, incurriendo con ello en una doble tributación por un mismo hecho imponible, de acuerdo a lo previsto en el artículo 71 de la Ley del Impuesto General a las Ventas concordante con la norma citada en el considerando anterior; por lo tanto, la venta de la edificación se encuentra inafecta al pago del impuesto de alcabala”.

Que atendiendo a que la Sentencia de 8 de abril de 2015 emitida por la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República, ha establecido que la transferencia de la edificación ejecutada por a favor de la recurrente, se realizó para efectos de su enajenación, y en virtud del contrato de arrendamiento celebrado con anterioridad, y que por ende, se encuentra inafecta al pago del Impuesto de Alcabala, conforme a las consideraciones en las que se sustenta la aludida sentencia (específicamente los numerales 5.7 a 5.13 del numeral 5 de dicha sentencia) y respecto de la cual se ha ordenado se emita pronunciamiento, corresponde revocar la Resolución de Gerencia de Asuntos Legales N° debiendo la Administración realizar la devolución del monto indebidamente pagado por concepto de Impuesto de Alcabala respecto a la transferencia de la edificación del inmueble denominado por el importe de S/. 1 953 328,30 (Recibo de Caja N°), con los intereses correspondientes, observando para ello lo dispuesto por el artículo 38° del Código Tributario.

Con los vocales Meléndez Kohatsu, Ríos Diestro e interviniendo como ponente la vocal Muñoz García.

RESUELVE:

REVOCAR la Resolución de Gerencia de Asuntos Legales N° de 6 de febrero de 2004, debiendo la Administración proceder conforme lo expuesto en la presente resolución.

Regístrese, comuníquese y remítase al Servicio de Administración Tributaria de Lima de la Municipalidad Metropolitana de Lima, para sus efectos.

MUÑOZ GARCÍA
VOCAL PRESIDENTA

MELÉNDEZ KOHATSU
VOCAL

RIOS DIESTRO
VOCAL

Perea Angulo
Secretario Relator (e)
MG/PA/TC/jvu

NOTA: Documento firmado digitalmente



**MUNICIPALIDAD DE
SURQUILLO**

DECLARACION JURADA DE AUTOVALUO 2018
IMPUESTO PREDIAL D.LEG.776, MOD. DEC.LEG.Nº952
T.U.O. DE LA LEY DE TRIBUTACIÓN MUNICIPAL (D.S.Nº 156-2004-EF)

HR

HOJA RESUMEN

DD.JJ. 000098

I. DATOS DEL CONTRIBUYENTE

CODIGO	APELLIDOS Y NOMBRES / RAZON SOCIAL	DNI/RUC/OTROS
0053491	OPEN PLAZA S.A.	20266409461

II. DOMICILIO FISCAL

DISTRITO	ZONA
SAN ISIDRO	

DENOMINACION DE LA VIA	NUMERO	DPTO.	MZ.	LT.
00 PASEO DE LA REPUBLICA	3220			
REFERENCIA				

III. DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL

NRO. PREDIOS	TOTAL AUTOVALUO	PREDIOS INAFECTOS / EXONERADOS	BASE IMPONIBLE AFECTA	IMPUESTO ANUAL
101	148,963,162.72	0	148,963,162.72	1,488,386.63

IV. LIQUIDACION DEL IMPUESTO PREDIAL

PERIODO TRIMESTRAL	VENCIMIENTO	IMPORTE S/.	DERECHO DE EMISION S/.	TOTAL S/.	NUMERO RECIBO DEL BANCO
01	28/02/2018	372,096.66	74.90	372,171.56	578128110000
02	31/05/2018	372,096.66	0.00	372,096.66	578138120000
03	31/08/2018	372,096.66	0.00	372,096.66	578148130000
04	30/11/2018	372,096.66	0.00	372,096.66	578158140000
PAGO ANUAL	28/02/2018	1,488,386.64	74.90	1,488,461.54	534918100000

IMPORTANTE: Esta información tendrá efectos de Declaración Jurada de autoavaluo para el presente año, si no presenta observación alguna hasta el 28 de febrero del 2018 Si paga por periodo a partir del 2do. trimestre tiene un reajuste de conformidad al IPM (Indice de Precios al por Mayor)

Ordenanza N° 398-MDS, aprueba derecho de emision mecanizada del Impuesto Predial y Arbitrios Municipales



Detalle de orden No. 8024



Información general de la orden

Empresa	OPEN PLAZA S.A.	Fecha Valor	31/12/2021
Tipo	PROVEEDOR	Moneda	S/

Listado de pagos

☒ Ver netos

Documento/Nro Fact	Beneficiario/F. Fact - Vencimiento	Forma de Pago	Importe	Cuenta de abono	Estado
20266409461	SERVICIO DE ADMINISTRACION TRIBUTARIA	Cheque de Gerencia	S/ 5,185,680.07		O.K.

Tipo Servicio
Doc. 1000-1000Transferencia
Doc. 1000-1000

SOLICITA N.º 0000. 000 100000

Teléfono Móvil

0911111111

DATOS DE LA TRANSFERENCIA

Transferencia : TRANSFERENCIA DE BIENES

SOLICITA N.º 0000. 000 100000

Tipo de Transferencia : TRANSFERENCIA DE BIENES

Fecha de Transferencia : 00/11/2021

Tipo Propiedad : 100.00000000000000

Notaría

Oficina Ventas : No

LIQUIDACIÓN

Doc. Identidad : 1

Transferencia: S/ 4,400.00

c. Valor de Transferencia 2/

4,459.05

Valor N. Soles : S/ 118.00

ESTO

1,002.33

172,900,002.33

(3) Base Inafecta	(4) Base Afecta (1-2)-(3)	(5) Tasa	(6)=(4)x(5) Total Impuesto
----------------------	---------------------------------	-------------	-------------------------------

0.00

172,856,002.33

3.00%

5,185,680.07

Retorrio	Total a Pagar	Numero Documento	Estado Documento	Fecha Pago	Origen
0.00	5,185,680.07	12124716356	Pendiente		Servicios

Servicio de Administración
Tributaria de Lima

A DE PARTES

DIC. 2021

MINAL 11

Firma o Rueda Digital del Contribuyente o de la persona
que realiza la liquidación

Nombre y Apellidos : _____

N.º de Doc. Identidad : _____

En el momento del pago del impuesto de alcabala, la obligación de declarar el predio adquirido es
este, hasta el último día hábil del mes de febrero del año siguiente de producido el hecho (P
D.S. N.º 156-2004-EP).

de la información proporcionada por el contribuyente.

venta correspondiente al día de la transferencia publicado por la SBS. En caso no haya sido
terior al día de la transferencia.

sulte mayor de comparar el autovalor del predio ajustado con el índice de precios al por Mayor
aje de propiedad, versus el valor de transferencia.

pal, aprobado por Decreto Supremo N.º 156-2004-EP, y el T.U.O. del Código Tributario, aprobado

pal Jr. Camaná 370 Cercado de Lima; Av. Argentina 2926 - Cercado de Lima; Av. Los Héroes 638-A

CIENTO VEINTIÚN MIL SESENTA

NUMERO: 10868 (DIEZ MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y OCHO)

KARDEX: 183155 (CIENTO OCHENTA Y TRES MIL CIENTO CINCUENTA Y CINCO)

CONTRATO DE CONSTITUCION DE DERECHO DE SUPERFICIE QUE
CELEBRAN DE UNA PARTE MALLS PERU S.A. Y DE LA OTRA PARTE BANCO
DE CREDITO DEL PERU =====

***** XXX *****

INTRODUCCION: =====
En la ciudad de Lima a los tres (03) días del mes de Marzo del año dos mil nueve (2010), ante mi: Ricardo Ortiz de Zevallos Villarán, Abogado, Notario Público de esta Capital, identificado con Documento Nacional de Identidad Número 08241353 y con Registro Unico de Contribuyentes Número 10082413532 =====

COMPARECEN: =====
En nombre y representación de **MALLS PERÚ S.A.**, con RUC No. 20266409461, con domicilio en Avenida Paseo de la República No. 3220, San Isidro, Lima, facultados según Sesión de Directorio de fecha 17 de febrero de 2010
EL SEÑOR: JOSE ANTONIO CONTRERAS RIVAS, peruano, casado, Administrador de Empresas, identificado con DNI N° 07793378 =====

EL SEÑOR: CRISTOBAL IRARRAZABAL PHILIPPI, chileno, casado, Ejecutivo, identificado con C.E. N° 000245553 =====

En nombre y representación de **BANCO DE CRÉDITO DEL PERÚ**, con RUC N° 20100047218, con domicilio en Calle Centenario N° 156, Urb. Las Laderas de Melgarejo, La Molina, Lima, facultados según poderes inscritos en la Partida Electrónica N° 11009127 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima y Callao. =

LA SEÑORA: JENNY OLIVEROS AMES, peruana, divorciada, Funcionaria, identificada con DNI N° 09647199 ==

EL SEÑOR: PETER HORNUNG LAZO, peruano, soltero, Funcionario, identificado con DNI N° 10542872 =====

LOS COMPARECIENTES: Son mayores de edad, a quienes he identificado hábiles para contratar e inteligentes en el idioma castellano con capacidad, libertad y conocimiento suficiente para contratar; de lo que doy fe, quienes fueron advertidos sobre los efectos legales del presente instrumento, de lo que doy fe, quienes me entregan una minuta debidamente firmada y autorizada para que eleve a Escritura Pública, la que archivo en mi legajo bajo el número de orden correspondiente, cuyo tenor literal es como sigue: =====

MINUTA : =====
Señor Notario: **DOCTOR RICARDO ORTIZ DE ZEVALLOS VILLARAN;** =====
Sírvasse extender en su Registro de Escrituras Públicas, una de **CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE** que celebran, de una parte: =====

MALLS PERÚ S.A., con Registro Único de Contribuyente No. 20266409461, con domicilio en Avenida Paseo de la República No. 3220, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima, representada por su Gerente General Sr. José Antonio Contreras Rivas, con DNI No. 07793378 y su Apoderado Sr. Cristóbal Irarrázabal Philippi con Carné de Extranjería No. 000245553, facultados según poderes otorgados mediante Sesión de Directorio de fecha 17 de febrero de 2010, (en adelante, "**LA OTORGANTE**" y/o "**LA ARRENDATARIA**"); y, de la otra parte ==

BANCO DE CRÉDITO DEL PERÚ S.A., con Registro Único de Contribuyentes No. 20100047218, con domicilio en Calle Centenario No. 156, Urb. Las Laderas de Melgarejo, Distrito de La Molina, Provincia y Departamento de Lima, representado por Jenny Oliveros Ames, identificada con DNI No. 09647199, y Peter Hornung Lazo, identificado con DNI No. 10542872, según poderes inscritos en la Partida Electrónica No. 11009127, del registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima y Callao (en adelante, "**EL BANCO**"); en los términos y condiciones siguientes: =====

PRIMERA: ANTECEDENTES =====

1.1. **LA OTORGANTE** es propietaria de los inmuebles cuya descripción y datos de inscripción aparecen en el Anexo I al presente contrato (en adelante y en conjunto todos los inmuebles detallados en Anexo I, "**EL INMUEBLE**"). =====

LA OTORGANTE declara que sobre **EL INMUEBLE** no existe construcción o edificación alguna inscrita en los Registros Públicos. =====

1.2. En esta misma fecha, **LA ARRENDATARIA** y **EL BANCO** han celebrado un Contrato de Arrendamiento Financiero, el mismo que ha sido elevado a escritura pública en igual fecha ante el Notario Público de Lima, Dr. Ricardo Ortiz de Zevallos Villarán, hasta por el equivalente en Nuevos Soles de US\$46,400,000.00 (cuarenta y seis millones cuatrocientos mil y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América); con el objeto de financiar la construcción, sobre **EL INMUEBLE** y otros inmuebles, de diversas obras civiles, instalaciones y demás construcciones necesarias para cumplir su fin comercial (en adelante, el "Contrato de Arrendamiento Financiero").

1.3. La construcción referida en el numeral 1.2. anterior estará destinada a un centro comercial, conforme se encuentra descrito en la Memoria Descriptiva adjunta en el Contrato de Arrendamiento Financiero. =====

SEGUNDA: OBJETO DEL CONTRATO =====

Por el presente acto **LA OTORGANTE**, en los términos y con los alcances a que se refiere el artículo 1030° del Código Civil, constituye a favor de **EL BANCO**, a título oneroso, a fin de posibilitar la celebración del Contrato de Arrendamiento Financiero y las prestaciones ahí establecidas, y únicamente para efectos registrales a un valor de S/.100.00 (cien y 00/100 nuevos soles), **derecho de SUPERFICIE** sobre la totalidad de **EL INMUEBLE**, y las partes del suelo y subsuelo que sean necesarias para las construcciones (en adelante, el "Derecho de Superficie"). =====

En tal sentido, las partes dejan establecido que el Derecho de Superficie constituido por el presente acto, tiene como única y exclusiva finalidad, que **EL BANCO** por expresa solicitud de **LA ARRENDATARIA**, celebre con esta última el Contrato de Arrendamiento Financiero y permita la transferencia de propiedad a favor de **LA ARRENDATARIA** de las obras civiles comprendidas en el Contrato de Arrendamiento Financiero, en caso ésta decida ejercer la opción de compra regulada por dicho contrato. =====

LA ARRENDATARIA, de este modo, mantendrá la propiedad sobre **EL INMUEBLE**, con la carga del Derecho de Superficie que constituye a favor de **EL BANCO** conforme al presente documento. En relación con lo anterior, **LA ARRENDATARIA** transferirá el dominio fiduciario sobre **EL INMUEBLE** a favor de La Fiduciaria S.A., manteniendo la nuda propiedad sobre el mismo, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso en Garantía (tal como este término se define en el Contrato de Arrendamiento Financiero) que se firma en la fecha. Por su parte, **EL BANCO** tendrá la propiedad de las edificaciones que se construyan sobre el sobresuelo y subsuelo. =====

TERCERA: PLAZO DEL CONTRATO =====

Las partes acuerdan que el plazo del Derecho de Superficie materia de este contrato es de noventa y nueve (99) años, que empezará a computarse desde la firma de la presente minuta. El plazo señalado estará sujeto a las condiciones que se acuerdan en la siguiente cláusula. =====

CUARTA: LA SUPERFICIE TERMINADO EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO =====

CIENTO VEINTIÚN MIL SESENTIUNO

Queda convenido que en el momento en que **LA ARRENDATARIA** ejerza y pague la Opción de Compra (tal y como este término se define en el Contrato de Arrendamiento Financiero), y sujeto a que dicho ejercicio surta efectos y a la cancelación de las obligaciones de **LA ARRENDATARIA** bajo el Contrato de Arrendamiento Financiero, **EL BANCO** cederá su posición contractual en este Contrato en forma gratuita a favor de **LA ARRENDATARIA**. =====

Por otro lado, **EL BANCO** podrá disponer que se extinguirá y cancelará el Derecho de Superficie, si el fiduciario bajo el Contrato de Fideicomiso en Garantía (tal como este término se define en el Contrato de Arrendamiento Financiero) y siguiendo instrucciones de **EL BANCO** o cualquier cesionario de éste, ejecuta el patrimonio fideicometido al que se refiere el antes mencionado Contrato de Fideicomiso en Garantía. En este caso, **EL BANCO** podrá disponer que quien se adjudique el referido patrimonio fideicometido, no tenga como carga el Derecho de Superficie a favor de **EL BANCO** o su cesionario, siendo suficiente que este último renuncie a ese derecho. Queda establecido que **EL BANCO** podrá disponer, en el caso descrito en este párrafo, la cesión del Derecho de Superficie a quien se adjudique el patrimonio fideicometido antes señalado. =====

QUINTA: INSCRIPCIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE =====

Las partes dejan establecido que **EL BANCO** podrá solicitar la inscripción del Derecho de Superficie que se constituye a su favor sobre **EL INMUEBLE** en las respectivas partidas registrales. =====

Tal inscripción podrá realizarse teniendo en consideración que se ha establecido con toda precisión la ubicación, la extensión y el número de la partida electrónica de **EL INMUEBLE**, conforme a lo señalado en el Numeral 1.1, la Cláusula Segunda y el Anexo I del presente contrato, así como en lo dispuesto por el numeral 1 del artículo 2019 del Código Civil. =====

SEXTA: DECLARACIONES Y OBLIGACIONES DE LA ARRENDATARIA =====

LA ARRENDATARIA declara lo siguiente: =====

6.1 Que es propietaria única y exclusiva de **EL INMUEBLE**, y que la información que aparece en los Anexos I y II es correcta, completa y se encuentra actualizada. =====

6.2 Que sobre **EL INMUEBLE** no pesa ninguna medida judicial o extrajudicial, carga o gravamen, excepto por las que se detallan en el Anexo II. =====

Sin perjuicio de las demás obligaciones que le corresponden en mérito a lo establecido en el presente contrato, **LA ARRENDATARIA** asume las siguientes obligaciones: =====

6.3 Permitir el ingreso y uso de **EL INMUEBLE** a **EL BANCO**, y contratistas y subcontratistas vinculados a la construcción, instalación e implementación de las obras civiles a que se refiere el Contrato de Arrendamiento Financiero, así como a las personas designadas por cualesquiera de ellos, en los términos previstos en el presente contrato y en el Contrato de Arrendamiento Financiero. =====

6.4 Informar a **EL BANCO** sobre cualquier acto jurídico u operación en relación a una parte o la totalidad de **EL INMUEBLE**, incluyendo sin estar limitado a cualquier medida judicial o extrajudicial, procesos judiciales, arbitrales y administrativos, cargas y gravámenes. =====

6.5 Informar, en los casos en los que resulte necesario, a todas las personas y autoridades que pudiese corresponder, sobre la constitución del Derecho de Superficie sobre **EL INMUEBLE** a favor de **EL BANCO**, así como que los bienes que conformarán las obras civiles a que se refiere el Contrato de Arrendamiento Financiero son de propiedad única y exclusiva de **EL BANCO**. =====

SÉTIMA: CESIÓN DE DERECHOS Y CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL =====

7.1 De acuerdo a lo establecido en el artículo 1031 del Código Civil, **EL BANCO** podrá ceder este contrato o el derecho de superficie constituido por el mismo sin requerir ninguna autorización o aprobación de **LA ARRENDATARIA** en los siguientes supuestos: =====

(i) En los casos que la cesión de posición contractual del Contrato de Arrendamiento Financiero o la cesión de derechos derivados del Contrato de Arrendamiento Financiero se haya efectuado, o se vaya a efectuar simultáneamente, conforme a lo establecido en la Cláusula Vigésimo Primera del Contrato de Arrendamiento Financiero. En estos casos, la cesión deberá ser efectuada a favor del cesionario del Contrato de Arrendamiento Financiero o de los derechos bajo dicho contrato. =====

(ii) En caso el Contrato de Arrendamiento Financiero haya sido declarado resuelto por **EL BANCO**. =====

7.2 Sin perjuicio de lo señalado en el numeral 7.1 anterior, **LA ARRENDATARIA**, en este acto, presta expresamente su consentimiento y autorización irrevocable para que se realice dicha cesión de derecho de superficie o de este contrato, de ser el caso. =====

7.3 Las partes acuerdan que **LA ARRENDATARIA** no podrá transferir ni ceder por razón ni bajo título alguno los derechos u obligaciones que le corresponden en mérito a este contrato sin la previa autorización por escrito de **EL BANCO**. =====

OCTAVA: ARBITRAJE Y LEGISLACIÓN APLICABLE =====

Todo litigio, controversia, desavenencia o reclamación resultante, relacionada o derivada de este contrato, incluidas aquellas relativas a su validez, eficacia o terminación, incluso las del convenio arbitral, o aquellas que puedan surgir durante la ejecución o aplicación del mismo, serán sometidas a arbitraje de derecho, a cargo de un tribunal arbitral conformado por tres árbitros, cuyo laudo será definitivo e inapelable, conforme a la Ley General de Arbitraje y a los reglamentos y el Estatuto del Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima a cuyas normas, administración y decisión se someten las partes en forma incondicional, declarando conocerlas y aceptarlas en su integridad. A tal efecto, las partes señalan como sus domicilios los señalados en la introducción del presente contrato. El cambio de domicilio de cualquiera de las partes surtirá efecto luego de quince (15) días calendario desde la fecha de comunicación de dicho cambio a la otra parte, por cualquier medio escrito, debiendo ser dentro de la ciudad de Lima. =====

Las partes acuerdan que el presente contrato y la creación, extensión y extinción de los derechos creados por el mismo, quedan sujetos en forma expresa a la legislación de la República del Perú. =====

NOVENA: DE LOS GASTOS =====

Todos los gastos, derechos, y tributos que se deriven de la presente minuta, su elevación a escritura pública y su inscripción, inclusive los de un testimonio y una copia simple de ella para **EL BANCO**, serán de cargo y cuenta exclusiva de **LA ARRENDATARIA**. =====

Agregue usted Señor Notario la introducción y conclusión de Ley y eleve a escritura pública la presente minuta y pase partes al Registro de Predios de Lima correspondiente. =====

Lima, 1 de marzo de 2010 =====

Firmado: Por poder de Malls Perú S.A.- José Antonio Contreras Rivas.- Cristóbal Irarrazabal Philippi. =====

Firmado: Por poder del Banco de Crédito del Perú.- Jenny Oliveros Ames.- Peter Hornung Lazo. =====

La minuta se encuentra debidamente firmada y autorizada por el Abogado Eduardo Campodonico, con número de Colegio de Abogados del Callao 4837 =====

INSERTO N° 01 =====

ANEXO I =====

INMUEBLES OBJETO DEL DERECHO DE SUPERFICIE =====

Ubicación	Extensión	Partida Electrónica	Registro

CIENTO VEINTIÚN MIL SESENTIDOS

Av. Tomás Marsano No. 969-971, Surquillo, Lima.	1,312.50 m2	11055506	Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima y Callao.
Ca. Jean Paul Sartre No. 167, Surquillo, Lima.	1,515.90 m2	42038598	Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima y Callao.

INSERTO N° 02

ANEXO II

CARGAS SOBRE EL INMUEBLE

Partida Registral	Cargas o Gravámenes
Partida Electrónica No. 11055506 Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima y Callao	Carga registrada en virtud del Informe Técnico de Verificación emitido por la SUNARP, por encontrar en la edificación observaciones en el parámetro urbanístico y edificatorio (no se presenta en la realidad física un retiro de 5.00ml). Dicha carga corre inscrita en el Asiento No. D00012 de la partida registral del Inmueble. Carga registrada en virtud del Informe Técnico de Verificación AD HOC emitido por el Cuerpo General de Bomberos, por no cumplir con aspectos de seguridad¹. Dicha carga corre inscrita en el Asiento No. D00013 de la partida registral del Inmueble.

CONCLUSION:

Estando conforme con la minuta e inserto transcritos previa lectura que les hice, instruí a los comparecientes de su contenido y se ratificaron en el mismo procediendo a firmarla. Conforme al artículo 59 inciso j) del Decreto Legislativo 1049 del Notariado. Los comparecientes del presente instrumento lo suscriben e imprimen su huella digital en las siguientes fechas:

- Sr. José Antonio Contreras Rivas, el **tercer (03)** día de **marzo** de 2010 (dos mil diez)

- Sr. Cristóbal Irazazabal Philippi, el **tercer (03)** día de **marzo** de 2010 (dos mil diez)

- Sra. Jenny Oliveros Ames, el **tercer (03)** día de **marzo** de 2010 (dos mil diez)

- Sr. Peter Hornung Lazo, el **tercer (03)** día de **marzo** de 2010 (dos mil diez)

¹ Señalización y Vías de Evaluación y Sistema de Seguridad contra Incendio; Sistema de Emergencia contra Incendios de Instalaciones Sanitarias; y Sistema de Emergencia contra Incendios de Instalaciones Electrónicas.

Se concluye el proceso de firmas el **tercer (03)** ~~=====~~ día del mes de **marzo** ~~=====~~ de 2010
(dos mil diez), procedo a autorizarla dejando constancia que el número de serie de la foja donde se inicia el
presente instrumento es **0484760** ~~=====~~ y concluye en la foja con número de serie **0484762** ~~=====~~ ,
de todo lo que doy fe. =====

CIENTO VEINTIÚN MIL SESENTITRES

NUMERO: 10869 (DIEZ MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y NUEVE)
KARDEX: 183153 (CIENTO OCHENTITRES MIL CIENTO CINCUENTITRES)

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO QUE CELEBRAN DE UNA
PARTE EL BANCO DE CRÉDITO DEL PERÚ Y DE LA OTRA PARTE MALLS
PERÚ S.A. CON INTERVENCIÓN DE INVERSIONES CORPORATIVAS BETA
S.A.=====

*****G.T.C.P.*****

INTRODUCCION:=====

En la Ciudad de Lima a los Tres (03) días del mes de Marzo del año dos mil diez (2,010) Ricardo Ortiz de Zevallos Villarán, Abogado Notario de Lima de esta Capital; debidamente identificado con Documento Nacional de Identidad Número: 08241353 y con Registro Único de Contribuyentes Número 10082413532.=====

COMPARECEN:=====

En nombre y representación del BANCO DE CRÉDITO DEL PERÚ, con Registro Único de Contribuyentes N° 20100047218, y con domicilio en Calle Centenario N° 156, Urb. Las Laderas de Melgarejo, Distrito de La Molina, Provincia y Departamento de Lima, facultados según poderes inscritos en la Partida Electrónica N° 11009127, del registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima y Callao.=====

SEÑORA JENNY ROCIO OLIVEROS AMES, peruana, divorciada, Funcionaria, identificada con D.N.I. N° 09647199,=====

SEÑOR PETER HORNING LAZO, peruano, soltero, Funcionario, identificado con D.N.I. N° 10542872,=====

En nombre y representación de MALLS PERÚ S.A., con Registro Único de Contribuyente N° 20266409461, y con domicilio en Avenida Paseo de la República No. 3220, Distrito de San Isidro, Provincia y Departamento de Lima, facultados según poderes otorgados mediante Sesión de Directorio de fecha 17 de febrero de 2010.=====

SEÑOR JOSÉ ANTONIO CONTRERAS RIVAS, peruano, casado, Administrador de Empresas, identificado con D.N.I. N° 07793378,=====

SEÑOR CRISTÓBAL IRARRÁZABAL PHILIPPI, chileno, casado, Ejecutivo, identificado con Carné de Extranjería N° 000245553,=====

En nombre y representación de INVERSIONES CORPORATIVAS BETA S.A., con RUC N° 20513670223, y con domicilio en Avenida Paseo de la República No. 3220, Distrito de San Isidro, Provincia y Departamento de Lima, facultados según poder otorgado mediante Junta General de Accionistas de fecha 24 de febrero de 2010.=====

SEÑOR JUAN XAVIER ROCA MENDENHALL, norteamericano, casado,=====

identificado con CE N° 000222928,=====

SEÑOR JOSÉ ANTONIO CONTRERAS RIVAS, cuyas generales de ley aparecen mencionados anteriormente.==

LOS COMPARECIENTES: Son mayores de edad, a quienes he identificado hábiles para contratar e inteligentes en el idioma castellano con capacidad, libertad y conocimiento suficientes para contratar, los que fueron advertidos sobre los efectos legales del presente instrumento, de lo que doy fe, quienes me entregaron una minuta debidamente firmada y autorizada para que eleve a escritura pública, la que archivo en mi legajo bajo el número de orden correspondiente, cuyo tenor literal es como sigue:=====

MINUTA:=====

SEÑOR NOTARIO: DOCTOR RICARDO ORTIZ DE ZEVALLOS VILLARÁN =====

Sírvase usted extender en su Registro de Escrituras Públicas, una por la cual conste el contrato de arrendamiento financiero que celebran, de una parte, =====

. BANCO DE CRÉDITO DEL PERÚ, con Registro Único de Contribuyentes N° 20100047218, con domicilio en

Calle Centenario N° 156, Urb. Las Laderas de Melgarejo, Distrito de La Molina, Provincia y Departamento de Lima, representado por Jenny Oliveros Ames, identificada con DNI No. 09647199, y Peter Hornung Lazo, identificado con DNI N° 10542872, según poderes inscritos en la Partida Electrónica N° 11009127, del registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima y Callao (en adelante, el "Banco"); y, de la otra parte =====

. **MALLS PERÚ S.A.**, con Registro Único de Contribuyente No. 20266409461, con domicilio en Avenida Paseo de la República No. 3220, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima, representada por su Gerente General Sr. José Antonio Contreras Rivas, con DNI No. 07793378 y su Apoderado Sr. Cristóbal Irarrázabal Philippi con Carné de Extranjería No. 000245553, facultados según poderes otorgados mediante Sesión de Directorio de fecha 17 de febrero de 2010, (en adelante, el "Arrendatario"). =====

Con la intervención, para efectos de la Primera Cláusula Adicional y asumir otras obligaciones en este contrato, de:=====

. **INVERSIONES CORPORATIVAS BETA S.A.**, con RUC N° 20513670223, con domicilio en Avenida Paseo de la República No. 3220, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima, representada por Juan Xavier Roca Mendenhall, identificado con CE No. 000222928 y José Antonio Contreras Rivas, identificado con DNI No. 07793378, facultados según poder otorgado mediante Junta General de Accionistas de fecha 24 de febrero de 2010, a quien adelante se denominará "BETA".=====

El Contrato se celebra con sujeción a los términos y condiciones que constan de las cláusulas siguientes:=====

PRIMERA: DEFINICIONES E INTERPRETACIÓN =====

1.1 Salvo indicación expresa o si el contexto así lo requiere, los términos cuya primera letra esté en mayúscula o estén escritos en mayúsculas en el Contrato, tendrán el significado que se indica en la presente Cláusula:=====

Accionista: es Falabella Perú S.A.A., quien es accionista al 99.99% (Noventa y nueve punto noventa y nueve por ciento) del Arrendatario y ha suscrito la Carta Compromiso.=====

Acta de Entrega: es el documento en el que el Arrendatario muestra su conformidad con el Edificio y demás activos del Proyecto recibidos del Contratista y asume responsabilidad por los daños o siniestros que éstos activos puedan causar a terceros. Este documento será emitido conforme al modelo incluido en el Anexo G.=====

Afiliada: con respecto a una Persona jurídica, significará: (i) sus Subsidiarias; (ii) cualquier persona jurídica que sea propietaria del 15% (Quince por ciento) de las acciones representativas del capital social o tenedor de participaciones sociales o que de alguna otra manera participe en dicho porcentaje en la propiedad de ésta, ya sea directamente o a través de Subsidiarias; (iii) las Subsidiarias de éstas últimas; (iv) cualquier Persona que ejerce un Control Efectivo sobre ésta y las otras Personas sobre las cuales aquella ejerce también un Control Efectivo; y (v) las Subsidiarias de éstas últimas. Independientemente de la definición de Afiliada prevista en este párrafo, las partes declaran que, para efectos de este Contrato, Aventura no es una Afiliada del Arrendatario. No obstante ello, Aventura pasará a ser una Afiliada del Arrendatario en el supuesto que, en el futuro, el Arrendatario o una Afiliada de éste ostente por cualquier medio el poder de decisión al interior de Aventura.=====

Arrendamiento Financiero: es la operación de Arrendamiento Financiero que efectuará el Banco a favor del Arrendatario conforme a los términos y condiciones estipulados en el Contrato de Arrendamiento Financiero.=====

Autoridad Gubernamental: es cualquier entidad que ejerza funciones ejecutivas, legislativas, regulatorias o administrativas que correspondan a funciones de gobierno y ejerzan jurisdicción sobre las Personas o materias en cuestión.=====

Aventura: es Aventura Plaza S.A., con Registro Único de Contribuyente No. 20513669560.=====

CAPEX neto de financiamiento: es cualquier gasto o inversión de capital relacionado con la adquisición, mantenimiento, mejora o reposición de activos fijos o intangibles, u otras operaciones similares que se registren bajo actividades de inversión en el estado de flujo de efectivo del Arrendatario de acuerdo con los PCGA menos los financiamientos de largo plazo contratados para financiar dicho gasto, aportes o préstamos de socios así como financiamientos de corto plazo garantizados con stand by o cartas fianza emitidas por cuenta del accionista.=====

Carta Compromiso: es la comunicación escrita que deberá enviar el Accionista al Banco comprometiéndose a (i) realizar los aportes que sean necesarios para la culminación del Edificio y la puesta en marcha del Proyecto, en caso de producirse sobrecostos o demoras, y (ii) a mantener el Control del Arrendatario. Este documento será emitido conforme al modelo incluido en el Anexo I.=====

Cartas de Interés Con Tiendas Ancla: son los acuerdos de entendimiento que las Tiendas Ancla y el Arrendatario han firmado con fechas 9 de junio de 2009, en el caso de Hipermercados Tottus S.A., 10 de junio de 2009, en el caso de Saga Falabella S.A., y 9 de julio de 2009, en el caso de Sodimac Perú S.A., expresando su interés en celebrar los Contratos Con Tiendas Ancla.=====

Comisión de Compromiso: es la comisión por la disponibilidad del compromiso del Banco bajo el presente Contrato y mantenimiento de la Tasa de Interés Compensatorio y que es equivalente al 0.50% (cero punto cinco por ciento) anual sobre los saldos promedio no utilizados del Monto, que pagará el Arrendatario

CIENTO VEINTIÚN MIL SESENTICUATRO

mensualmente a favor del Banco desde el 22 de abril del 2009, que corresponde a la fecha de aceptación del resumen de términos y condiciones, hasta la Fecha de Activación. Sin perjuicio de lo anterior, la Comisión de Compromiso devengada hasta la Fecha de Cierre, será pagada en la Fecha de Cierre. Esta comisión estará vigente desde el 22 de abril del 2009 hasta la Fecha de Activación o hasta que se haya desembolsado todo el Monto, lo que ocurra primero. =====

Comisión de Estructuración: es la comisión por la asesoría en la estructuración del Arrendamiento Financiero de acuerdo a lo pactado en el Resumen de Términos y Condiciones suscrito por el Arrendatario y el Banco, y que pagará el Arrendatario a favor del Banco en la Fecha de Cierre. =====

Comisión de Prepago: es la comisión que el Arrendatario abonará al Banco y que es equivalente al 0.50% (cero punto cinco cero por ciento) por año o fracción remanente del plazo establecido en el numeral 3.4 de este Contrato, calculado sobre el monto del principal a prepagar, más los impuestos correspondientes. =====

Condiciones Precedentes Para la Fecha de Cierre: son las condiciones precedentes a que se refiere el Numeral 8.1. =====

Contratista: la Persona que ha sido elegida por el Arrendatario para encargarse de la construcción del Edificio en virtud a los Contratos de Construcción celebrados a dicho efecto. =====

Contratos Con Tiendas Ancla: son los Contratos de Alquiler que se deberá suscribir con las Tiendas Ancla en el plazo establecido en el Numeral 14.1.37. Dichos Contratos de Alquiler se refieren al subarrendamiento por parte de las Tiendas Ancla de los almacenes, áreas comerciales, estacionamientos y otras unidades inmobiliarias, así como de un área de oficinas para la administración de dichas compañías. =====

Contratos de Alquiler: son los contratos que el Arrendatario suscribirá con sus futuros clientes, a efectos de subarrendarles las oficinas, almacenes, áreas comerciales, estacionamientos y otras unidades inmobiliarias que conformarán el Edificio. =====

Contrato de Arrendamiento Financiero o Contrato: es el presente Contrato de Arrendamiento Financiero. =====

Contrato de Construcción: es el contrato que suscribirá el Arrendatario con el Contratista designado y escogido por ella misma, con intervención del Banco, para la construcción del Edificio. =====

Contratos de Cesión de Superficie: son los instrumentos públicos que se han suscrito en esta misma fecha, mediante los cuales el Arrendatario, con la intervención de Inversiones Corporativas Beta S.A., ha cedido a favor del Banco el derecho de superficie sobre los Inmuebles de Subsidiarias, y ha cancelado y levantado las hipotecas que existían sobre los mismos. =====

Contratos de Derecho de Superficie: son los instrumentos públicos que se han suscrito en esta misma fecha, mediante los cuales el Arrendatario ha constituido a favor del Banco derechos de superficie sobre los inmuebles del Arrendatario. =====

Contrato de Fideicomiso en Administración y Garantía: es el contrato suscrito en esta misma fecha, mediante el cual el Arrendatario ha transferido el dominio fiduciario sobre el derecho de cobro de todos los ingresos derivados de los Contratos de Alquiler a favor del fiduciario, en respaldo de sus obligaciones frente al Banco. =====

Contrato de Fideicomiso en Garantía: es el contrato que, en respaldo de las obligaciones de el Arrendatario frente al Banco, es suscrito en esta misma fecha entre el Banco, el Arrendatario, Beta y La Fiduciaria S.A. por medio del cual (i) Beta transfiere a La Fiduciaria S.A. el dominio fiduciario sobre la totalidad de los inmuebles de Subsidiarias; (ii) Beta transfiere a La Fiduciaria S.A. el dominio fiduciario sobre la totalidad de los inmuebles del Arrendatario sujeto a la condición suspensiva que adquiera la propiedad de éstos; y, (iii) el Arrendatario transfiere a La Fiduciaria S.A. el dominio fiduciario sobre la totalidad de los Inmuebles del Arrendatario sujeto a la condición suspensiva que se configure un Evento de Incumplimiento y siempre que tales inmuebles no hubieren sido transferidos a Beta en cuyo caso se aplicará lo dispuesto en el numeral (ii) anterior. =====

Contrato de Hipoteca: es el contrato que, en respaldo de las obligaciones del Arrendatario frente al Banco, es suscrito en esta misma fecha entre el Banco y el Arrendatario por medio del cual ésta constituye garantía hipotecaria a favor del Banco sobre los Inmuebles del Arrendatario, el mismo que se encontrará vigente en tanto los Inmuebles del Arrendatario no pasen a formar parte del patrimonio fideicometido constituido mediante el Contrato de Fideicomiso en Garantía. =====

Contratos de Garantía: son: =====

- (i) El Contrato de Fideicomiso en Administración y Garantía. =====
- (ii) El Contrato de Fideicomiso en Garantía. =====
- (iii) El Contrato de Hipoteca. =====
- (iv) La Carta Compromiso. =====
- (v) El endoso de las pólizas de seguros de los activos en arrendamiento a satisfacción del Banco. =====
- (vi) El Stand By. =====

Control o Control Efectivo: una Persona tiene Control Efectivo de otra cuando: =====

(i) posee, de manera directa o indirecta, una representación en su directorio o junta general de accionistas, u órganos equivalentes, superior al cincuenta por ciento (50%) de sus integrantes; o,=====
(ii) por cualquier medio no previsto anteriormente (sea contractual o no) controla el poder de decisión al interior de dicha Persona.=====

Cronograma de Pagos: es el cronograma donde se detalla el monto de cada una de las Cuotas que deben ser pagadas por el Arrendatario en cada Fecha de Pago y que se incluye como Anexo A. El Cronograma de Pagos que figura como Anexo A del presente Contrato es referencial, toda vez que el mismo ha sido elaborado considerando el Monto y no el Valor del Edificio. El Cronograma de Pagos podrá ser modificado por el Banco en la Fecha de Activación una vez que se determine el Valor del Edificio. El Arrendatario acepta desde ya el Cronograma de Pagos final salvo error material evidente.=====

Cuota: es la renta mensual que debe pagar el Arrendatario al Banco como contraprestación por el Arrendamiento Financiero del Edificio y que debe ser pagada en cada Fecha de Pago. El monto de la Cuota asciende a la porción de capital financiado bajo el Contrato de Arrendamiento Financiero a amortizar, más intereses pactados. La Cuota está afecta al pago del IGV. =====

Cuota Inicial: es la suma equivalente en Nuevos Soles de US\$16'400,000.00 (dieciséis millones cuatrocientos mil y 00/100 Dólares). La Cuota Inicial está afecta al pago del IGV y se cancelará en la Fecha de Activación. La Cuota Inicial corresponde al aporte en efectivo que el Accionista deberá realizar para la ejecución del Proyecto.=====

Desembolsos: es toda suma efectivamente pagada por el Banco a terceros en ejecución del Contrato de Construcción, así como cualquier pago relacionado con la construcción, adquisición, implementación y puesta en marcha del Edificio en ejecución del presente Contrato y una vez cumplidos los requisitos establecidos en el mismo. La sumatoria de los Desembolsos será hasta por un monto acumulado no mayor al Monto.=====

Deuda Subordinada: se entiende como las obligaciones de pago cuyo pago se encuentre subordinado en prelación a la deuda frente al Banco, debiendo el acreedor haber suscrito un acuerdo de subordinación. La deuda del Arrendatario con el Accionista y sus Afiliadas y Aventura deberá ser Deuda Subordinada.=====

Día Hábil: es un día en el cual las empresas bancarias peruanas se encuentran abiertas para realizar operaciones comerciales con atención al público en Lima, Perú, excluyendo los sábados, domingos, feriados y días no laborables. =====

Distribución de Utilidades a Trabajadores: son los pagos realizados a los trabajadores del Arrendatario en virtud de la obligación referida a su participación en un porcentaje de las utilidades obtenidas por el Arrendatario en un determinado ejercicio de acuerdo con la legislación aplicable y que haya sido registrado en el estado de pérdidas y ganancias del Arrendatario como corriente de acuerdo con los PCGA.=====

Distribuciones a Accionistas: significa (i) todo dividendo u otra distribución de ganancias líquidas y realizables sobre el capital del Arrendatario (excepto por distribuciones hechas en forma de acciones representativas del capital social del Arrendatario); (ii) cualquier pago respecto de una reducción de capital, redención, compra o adquisición de acciones del capital social del Arrendatario, o el ejercicio por parte del Arrendatario de opciones u otros derechos a adquirir acciones del capital social del Arrendatario, (iii) todo pago realizado por cualquier concepto a accionistas, que no esté relacionado con una distribución sobre el capital; y (iv) todo pago de principal, intereses o cualquier otro concepto con respecto a Deuda Subordinada, incluyendo la redención, reducción o adquisición de dicha Deuda Subordinada.=====

Documentos del Financiamiento: son: =====

- (i) El Contrato.=====
- (ii) Los Contratos de Garantía. =====
- (iii) Los Contratos de Derecho de Superficie.=====
- (iv) Los Contratos de Cesión de Superficie. =====
- (v) El Contrato de Construcción.=====
- (vi) Otros documentos que puedan ser necesarios para la ejecución del Proyecto, a ser acordados entre el Banco y el Arrendatario.=====

Dólares: es la moneda de curso legal en los Estados Unidos de América.=====

EBITDA: es, para cualquier período, (i) la Utilidad Bruta menos (ii) el Gasto de Administración y el Gasto de Ventas más (iii) los cargos correspondientes a la depreciación y la amortización según consten en la conciliación del estado de flujo de efectivo del Arrendatario de acuerdo con los PCGA.=====

Edificio: en conjunto son las obras civiles que se edificarán sobre el Terreno conforme al Contrato de Construcción, así como el equipamiento necesario para el funcionamiento del Proyecto, que es financiado mediante la presente operación y que, una vez concluido, será dado en Arrendamiento Financiero por el Banco a favor del Arrendatario.=====

Efecto Sustancialmente Adverso: cualquier acto, hecho o circunstancia, calificada por el Banco en base a los

CIENTO VEINTIÚN MIL SESENTICINCO

criterios delineados a continuación, que tenga un efecto sustancialmente adverso en la condición financiera y/o económica, operaciones, negocios, propiedades o prospectos del Arrendatario, o de sus Subsidiarias y Afiliadas, considerando su efecto sobre el Arrendatario, que hubiese sido causado por, pero sin limitarse a, cualquier acto, hecho, circunstancia, evento ya sea propio o de terceros, caso fortuito o fuerza mayor que, individual o conjuntamente: (i) afecte la capacidad del Arrendatario para cumplir con las obligaciones a su cargo, establecidas en los Documentos del Financiamiento, por un monto igual o superior al veinte por ciento (20%) de su Patrimonio Neto o US\$5'000,000.00 (cinco millones y 00/100 Dólares), lo que resulte menor; o (ii) que afecte la legalidad, validez o ejecutabilidad de cualesquiera de los Documentos del Financiamiento. Adicionalmente, en caso el Arrendatario hubiere emitido instrumentos de deuda corporativa de plazo mayor a un año sin garantías en el mercado de valores o cuente con una clasificación corporativa, existirá un Efecto Sustancialmente Adverso cuando la correspondiente clasificación de riesgo emitida por cualquiera de las clasificadoras de riesgo intervinientes, descienda dos (2) niveles de clasificación, considerando niveles de clasificación las categorías más (+) y menos (-).=====

Eventos de Incumplimiento: son aquellos definidos en la Cláusula Décimo Quinta del Contrato de Arrendamiento Financiero. =====

Evento Sustancialmente Adverso, son, a discreción del Banco, los siguientes eventos que ocurran de forma previa a la Fecha de Activación: =====

(i) cualquier cambio sustancialmente adverso en la condición financiera, operaciones, propiedades, negocio o perspectivas económicas del Arrendatario, de sus Afiliadas o Subsidiarias, según sea el caso, tomadas en su conjunto que pueda impedir: (a) la validez o ejecutabilidad de cualquiera de los Documentos del Financiamiento, o los derechos o acciones del Banco; o, (b) la capacidad de pago de sus obligaciones asumidas en virtud de cualquiera de los Documentos del Financiamiento;=====

(ii) sin limitar lo anterior, cualquier evento, asunto político o económico, condición o circunstancia que: (a) se prevea que puede impedir o disminuir sustancialmente la posibilidad del Arrendatario de cumplir con las obligaciones a ser asumidas en virtud de cualquiera de los Documentos del Financiamiento o, (b) afecte la legalidad, validez, efecto vinculante o ejecutabilidad de cualquiera de los Documentos del Financiamiento o los derechos o acciones del Banco; o, =====

(iii) cualquier evento que involucre un cambio potencial en leyes o normas peruanas o extranjeras con respecto a condiciones financieras, monetarias, políticas o económicas que pudieran previsiblemente causar un cambio sustancialmente adverso en las condiciones del Arrendamiento Financiero; o la moratoria, o la intervención del gobierno en las tasas, el tipo de cambio, o la vigencia o plazos de los arrendamientos financieros que otorguen las empresas del Sistema Financiero de acuerdo con la Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros, Ley No. 26702, al que se podría desembolsar obligaciones de mediano plazo que pudieran previsiblemente causar un cambio sustancialmente adverso en las condiciones del Contrato de Arrendamiento Financiero.=====

FCSD: se entenderá como EBITDA menos (i) Impuesto la Renta, menos (ii) Distribución de Utilidades a Trabajadores, menos (iii) CAPEX neto de financiamiento.=====

Fecha de Activación: es la fecha en la que se considerará culminada la ejecución o construcción del Edificio, se consolidarán todos los Desembolsos efectuados, se establecerá el Valor del Edificio, y será la fecha de inicio del Cronograma de Pagos final del Contrato de Arrendamiento Financiero. Salvo que el Arrendatario solicite, con el debido sustento y con quince (15) días calendario de anticipación, una prórroga para la Fecha de Activación, en cuyo caso el Banco se encontrará obligado a otorgársela por un plazo de tres meses (3) computados desde el 30 de septiembre de 2010, la Fecha de Activación ocurrirá: (i) el 30 de septiembre del 2010; o, (ii) al inicio de operación comercial del Edificio, lo que ocurra primero. En caso la Fecha de Activación no ocurra dentro del plazo pactado en este párrafo por causas no imputables al Arrendatario, éste tendrá derecho a cancelar sus obligaciones de pago bajo este Contrato a satisfacción del Banco, sin que aplique la Comisión de Prepago y/o cualquier otra penalidad o comisión adicional, debiendo, en este caso, el Banco suscribir todos los documentos necesarios para transferir la propiedad del Edificio a favor del Arrendatario. =====

Fecha de Cierre: fecha en la cual se haya suscrito este Contrato y se hayan cumplido las Condiciones Precedentes Para la Fecha de Cierre. =====

Fechas de Pago: serán las fechas mensuales en las que el Arrendatario deberá pagar al Banco las Cuotas y cualquier otro monto relacionado con el Arrendamiento Financiero bajo el Contrato. La primera Cuota, la cual es distinta a la Cuota Inicial, se pagará a los treinta (30) días contados a partir de la Fecha de Activación. En caso una Fecha de Pago no fuese un Día Hábil, el pago correspondiente será efectuado el primer Día Hábil siguiente, sin que por ello se devenguen intereses adicionales.=====

Garantías: el presente financiamiento contará con el respaldo de las Garantías detalladas en la Cláusula Séptima

del Contrato. =====

Gastos Financieros: es, para cualquier periodo, el monto total de la cuenta de gastos financieros según el estado de ganancias y pérdidas del Arrendatario elaborado conforme con los PCGA, incluyendo sin limitación (i) gastos por intereses neto de los ingresos por intereses y (ii) la porción correspondiente a intereses de las cuotas de arrendamiento financiero. =====

IGV: es el Impuesto General a las Ventas. =====

Impuesto a la Renta: es el impuesto regulado por el Decreto Legislativo No. 774, cuyo Texto Único Ordenado ha sido aprobado por Decreto Supremo No. 054-99-EF y sus normas reglamentarias o aquella que lo sustituya al efecto. Para efectos del cálculo del FCSD se considerará el Impuesto a la Renta corriente según el estado de ganancias y pérdidas del Arrendatario elaborado conforme con los PCGA. =====

Inmuebles del Arrendatario: son los inmuebles que se encuentran detallados en la parte A del Anexo J. =====

Inmuebles de Subsidiarias: son los inmuebles que se encuentran detallados en la parte B del Anexo J. =====

Ley Aplicable: son las leyes vigentes en la República del Perú. =====

Ley General: es la Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFPs promulgada mediante Ley N° 26702, conforme haya sido o pueda ser modificada o reglamentada de tiempo en tiempo. =====

Memoria Descriptiva: documento que contiene la descripción del Edificio que será edificado bajo el Contrato de Construcción, y cuya ejecución estará a cargo del Contratista. La Memoria Descriptiva forma parte integrante del Contrato como Anexo B. =====

Monto: es el monto otorgado para la construcción del Edificio, por el equivalente en Nuevos Soles de US\$46,400,000.00 (cuarenta y seis millones cuatrocientos mil y 00/100 Dólares), de acuerdo al Tipo de Cambio vigente en las fechas que se efectúe cada uno de los Desembolsos. =====

Nuevos Soles: es la moneda de curso legal en la República del Perú. =====

Opción de Compra: es la opción que otorga el Banco al Arrendatario para que adquiera el Edificio de acuerdo a lo establecido en la Cláusula Décimo Séptima. =====

Partes: son, conjuntamente, el Banco y el Arrendatario. =====

Pasivo Total: es el conjunto de obligaciones que mantiene el Arrendatario y que figuran como pasivo total en su balance general elaborado conforme con los PCGA. Se excluirán de esta definición los pasivos diferidos, el interés minoritario y la Deuda Subordinada, de ser el caso. =====

Patrimonio Neto: es el monto que figura como patrimonio neto del Arrendatario en su balance general elaborado conforme con los PCGA. =====

PCGA: son los principios de contabilidad generalmente aceptados y vigentes en la República del Perú en la fecha que corresponda, que comprenden las Normas Internacionales de Información Financiera oficializadas por el Concejo Normativo de Contabilidad. =====

Penalidad por Incumplimiento: significa una tasa de interés anual de 2% (dos por ciento), la cual será adicional a la Tasa de Interés Compensatorio y se aplicará sobre el íntegro del capital pendiente de pago, y deberá ser pagada en las Fechas de Pago o en aquellas otras fechas que corresponda, de acuerdo a lo indicado en la Cláusula Décima y en la Cláusula Décimo Sexta del presente Contrato. =====

Periodo de Disponibilidad: es el periodo comprendido entre la Fecha de Cierre y la Fecha de Activación, durante el cual el Banco, a solicitud del Arrendatario, podrá efectuar los Desembolsos. Sin perjuicio de la ocurrencia de la Fecha de Activación según lo previsto en este Contrato, se deja expresa constancia que posteriormente a la Fecha de Activación, el Arrendatario podrá a su sola discreción solicitar Desembolsos, siempre que: (i) el total de los montos solicitados no supere la suma de US\$400,000.00 (cuatrocientos mil y 00/100 Dólares); (ii) ello ocurra dentro de los seis (6) meses posteriores a la Fecha de Activación; (iii) no se supere con ello el Monto; y, (iv) se soliciten hasta un máximo de quince (15) Desembolsos en el periodo referido en el numeral (ii) anterior. En caso el Arrendatario solicite los referidos Desembolsos, se deberá realizar un recálculo del valor del Edificio y las Cuotas y se deberá elaborar un nuevo Cronograma de Pagos. =====

Persona: es cualquier persona natural o jurídica, asociación de hecho o de derecho, fideicomiso, Autoridad Gubernamental o similar. =====

Precuota: es el pago mensual que el Arrendatario deberá efectuar el primer Día Hábil de cada mes a favor del Banco durante el Periodo de Disponibilidad y que equivale a los intereses devengados por los montos desembolsados, sin IGV, en ejecución del Contrato, a la Tasa de Interés Compensatorio aplicable a dicho periodo, más los tributos, gastos, y servicios a que haya lugar. La Precuota estará vigente desde la Fecha de Cierre y estará afectada al IGV. =====

Proyecto: consiste en la implementación de un centro comercial que será edificado sobre el Terreno. =====

Servicio de Deuda: es para un periodo de análisis la suma de: (i) los Gastos Financieros, más (ii) el monto

CIENTO VEINTIÚN MIL SESENTISEIS

correspondiente al efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento del estado de flujos de efectivo del Arrendatario de acuerdo con los PCGA, excluyendo toda Distribución a Accionistas.=====

Stand by: son las fianzas bancarias emitidas por cuenta del Accionista a favor del Banco, y a satisfacción de este último, en respaldo de la Cuota Inicial.=====

Subsidiaria: con respecto a una Persona jurídica, es (i) toda Persona jurídica de cuyas acciones representativas del capital social o participaciones sociales es propietaria en todo o en al menos el 50% (Cincuenta por ciento), ya sea directamente o a través de otra Subsidiaria; y, (ii) toda Persona jurídica sobre la cual ejerce un Control, así como sus Subsidiarias.=====

Supervisor: es la empresa o profesional que va a realizar el control de la ejecución del Edificio y de la ejecución del Contrato de Construcción, el cual será seleccionado por el Arrendatario del listado contenido en el Anexo H. El Supervisor deberá emitir su informe con una periodicidad mensual. =====

Tasa de Interés Compensatorio: es la tasa fija de interés aplicable al presente Contrato y que equivale a 8.70% (ocho punto setenta por ciento) efectiva anual en Nuevos Soles.=====

Terreno: son, en conjunto, los Inmuebles del Arrendatario y los Inmuebles de Subsidiarias, todos los cuales se encuentran detallados en el Anexo J, y sobre los cuales se construirá el Edificio, tal como se detalla en la Memoria Descriptiva. =====

Tiendas Ancla: son Saga Falabella S.A., Hipermercados Tottus S.A. y Sodimac Perú S.A. =====

Tipo de Cambio: el tipo de cambio contable que se publique en la página web de la SBS (www.sbs.gob.pe) para el Día Hábil inmediato anterior a la fecha en que se desee calcular la conversión. En caso de no existir publicación para dicha fecha, se tomará la publicación para el Día Hábil inmediato anterior. A falta de las anteriores, se utilizará el tipo de cambio de venta correspondiente a la "COMPRA Y VENTA DE MONEDA EXTRANJERA - Tipo de cambio promedio ponderado" que publique la SBS en el Diario Oficial "El Peruano" para el Día Hábil inmediato anterior a la fecha en que se desee calcular la conversión; y en caso de no existir publicación para dicha fecha, se tomará la publicación para el Día Hábil inmediato anterior. =====

Valor del Edificio: es la suma de los montos efectivamente desembolsados en ejecución del Contrato y de cualquier otro concepto aplicable que se determinará en la Fecha de Activación, salvo que, de conformidad con lo previsto en la definición de "Periodo de Disponibilidad", se realicen Desembolsos posteriores a la Fecha de Activación, en cuyo caso el Valor del Edificio deberá ser recalculado conforme a dichos Desembolsos.=====

1.2 Salvo que expresamente se indique lo contrario o el contexto así lo requiera, en la interpretación del Contrato de Arrendamiento Financiero deberán observarse las siguientes reglas:=====

(a) El singular incluye al plural y viceversa;=====

(b) La referencia a cualquier género incluye al otro género;=====

(c) La referencia a cualquier contrato (incluyendo este Contrato de Arrendamiento Financiero y sus Anexos), documento o instrumento se entiende efectuada a tal contrato, documento o instrumento tal como pueda ser modificado o regulado de tiempo en tiempo de acuerdo con los términos contenidos en cada uno de ellos y, de ser aplicables, de acuerdo con los términos contenidos en este Contrato de Arrendamiento Financiero;=====

(d) Salvo que el contexto exija una interpretación en sentido contrario, la referencia a cualquier Cláusula, Numeral, Sección o Anexo significa aquella Cláusula, Numeral, Sección o Anexo del presente Contrato.=====

(e) "Incluyendo" (y, consiguientemente, "incluye", "incluido" o "incluso") significa que comprende aquello que a continuación se indica, sin limitar la generalidad de la descripción que precede al uso de dicho término.=====

(f) Cualquier referencia a "Parte" o "Partes" en este Contrato deberá entenderse efectuada a una parte o las partes de este Contrato, según sea el caso. Salvo que expresamente se disponga lo contrario, cualquier referencia a "Parte" o "Partes" no incluirá a Beta.=====

(g) Cualquier enumeración o relación de conceptos donde exista la conjunción disyuntiva "o" comprende a uno, algunos o a todos los elementos de tal enumeración o relación; y cualquier enumeración o relación de conceptos donde exista la conjunción copulativa "y" incluye a todos y cada uno de los elementos de tal enumeración o relación.=====

(h) Los encabezados y títulos utilizados en cada Cláusula, Numeral o Sección tienen únicamente carácter referencial y no tienen efecto alguno para la interpretación del contenido y alcances de este Contrato.=====

(i) Este Contrato deberá interpretarse de conformidad con las normas y principios de interpretación contenidos en las leyes de la República del Perú, teniendo en consideración que es la voluntad de las Partes es que en ningún caso la aplicación de dichas reglas de interpretación podrá limitar, en modo alguno, los derechos otorgados al Banco en el presente Contrato. =====

(j) En todos los supuestos contenidos en este Contrato donde se hace referencia al consentimiento del Banco, queda claramente establecido que el mismo podrá ser otorgado a su sola discreción, sin que su otorgamiento o negativa implique algún tipo de responsabilidad para el Banco.=====

SEGUNDA: ANTECEDENTES

2.1 El Arrendatario es una sociedad anónima constituida y vigente conforme a la Ley Aplicable, cuyo objeto social es la prestación de servicios inmobiliarios en general, incluyendo la compra venta, adquisición o enajenación de bienes inmuebles, así como la administración y/o explotación de bienes inmuebles, entre otros, y que requiere de un financiamiento para ser destinado a la construcción del Edificio.

El Arrendatario, declara: (i) que es titular de 99.9% (Noventa y nueve punto nueve por ciento) de las acciones representativas del capital social de Inversiones Corporativas Beta S.A.; (ii) que entre dicha Subsidiaria y el Arrendatario son propietarios de todos los predios que conforman el Terreno.

2.2 Con fecha 5 de junio de 2009, las Partes suscribieron el denominado "Acuerdo de Entendimiento", mediante el cual declararon la común intención de celebrar el Contrato, con la finalidad de financiar la construcción del Edificio, así como la adquisición e instalación de equipos requeridos para la puesta en operación comercial del Proyecto. Dicho Acuerdo de Entendimiento ha sido modificado mediante diversas Addenda, siendo la última de fecha 21 de diciembre de 2009.

Las Partes declaran que a la fecha de esta minuta el Banco, a solicitud del Arrendatario, ha efectuado diversos desembolsos en virtud del Acuerdo de Entendimiento arriba mencionado, los mismos que serán incorporados al Contrato.

2.3 Mediante los Contratos de Derecho de Superficie y los Contratos de Cesión de Superficie se ha constituido o cedido a favor del Banco los derechos de superficie sobre los distintos inmuebles que conforman el Terreno, en los términos y condiciones señalados en dichos documentos.

2.4 Los antes referidos derechos de superficie, según se estipula en los Contratos de Derecho de Superficie y los Contratos de Cesión de Superficie, tienen por finalidad exclusiva posibilitar la suscripción del Contrato de Arrendamiento Financiero, al haber solicitado el Arrendatario al Banco el financiamiento del Edificio que se ejecutará en el sobresuelo del Terreno, bajo la modalidad de arrendamiento financiero.

2.5 El Arrendatario declara haber solicitado al Contratista ejecutar la construcción del Edificio, contrato en el cual el Banco en su calidad de propietario del Edificio y a expresa petición del Arrendatario ha participado mediante una cláusula adicional. La construcción del Edificio consiste en diversas obras civiles, instalaciones y demás construcciones sobre el Terreno, conforme se detalla en la Memoria Descriptiva contenida en el Anexo B. El Edificio será de propiedad del Banco, en tanto el Arrendatario no haga uso del derecho de Opción de Compra que en el Contrato se establece en su favor.

TERCERA: ARRENDAMIENTO FINANCIERO

3.1 El Banco, de acuerdo a su estatuto, y a la legislación vigente, se encuentra autorizado a celebrar contratos de arrendamiento financiero. El Banco, accediendo a la solicitud del Arrendatario, celebra el Contrato de Arrendamiento Financiero para la construcción, equipamiento y posterior arrendamiento financiero del Edificio al Arrendatario.

3.2 El Contrato se celebra al amparo del Decreto Legislativo N° 299, del Decreto Supremo N° 559-84-EFC, Ley N° 27394, Decreto Legislativo N° 915 y las demás disposiciones legales aplicables.

3.3 El Arrendatario ha requerido el Arrendamiento Financiero del Edificio a ser construido por el Contratista seleccionado y elegido por él, para dedicarlo a las actividades propias de su objeto social y, en atención a ello, el Banco da en Arrendamiento Financiero y el Arrendatario toma en tal condición, el Edificio.

Las características, detalle y valorización del Edificio, su periodo de ejecución y demás, constan en la Memoria Descriptiva que usted, señor notario, se servirá insertar; dejándose constancia que son también objeto del Contrato los bienes a ser suministrados por terceros que serán incluidos como partes integrantes del Edificio.

3.4 El plazo de vigencia del Arrendamiento Financiero materia del Contrato es de ciento cuarenta y cuatro (144) meses forzosos para ambas Partes. Dicho plazo obligatorio se contará desde la Fecha de Activación hasta la fecha correspondiente al pago de la última Cuota, conforme consta en el Cronograma de Pagos.

3.5 El Arrendatario declara que ha elegido al Contratista a su entera satisfacción, del listado contenido en el Anexo F, liberando al Banco de cualquier responsabilidad por la no ejecución, ejecución parcial, inadecuada o tardía del Edificio encomendado, sea por la demora en la entrega, calidad de los materiales, calidad del Edificio, vicios, daños o su expectativa sobre el mismo, o por cualquier otro hecho o condición que eventualmente pudiera afectar al Edificio.

3.6 El Arrendatario, asimismo, (i) libera de toda responsabilidad al Banco por toda otra dificultad de cualquier naturaleza que se produzca en la construcción del Edificio, quedando el Arrendatario autorizado por el Banco para formular al Contratista o a quienes corresponda todos los reclamos y acciones que resulten necesarios; y, (ii) se obliga a efectuar todos los reclamos que sean necesarios conforme al numeral (i) anterior.

3.7 El Arrendatario declara haber verificado que el Contratista ha efectuado todos los trámites administrativos, y obtenido todas las autorizaciones y licencias municipales necesarias, para llevar a cabo la construcción del

CIENTO VEINTIÚN MIL SESENTISIETE

Edificio, asumiendo todas las responsabilidades que correspondan por cualquier omisión de tales autorizaciones o licencias. A solicitud del Arrendatario, y sólo previa aceptación del Banco, se podrá ampliar el plazo de construcción del Edificio, en cuyo caso se suscribirán las modificaciones correspondientes.=====

3.8. Queda establecido que cualquier desembolso adicional que el Banco decidiera efectuar, previa aprobación por escrito del Arrendatario, para terminar el Edificio, será materia de una o más cuotas extraordinarias pagaderas por el Arrendatario al Banco, en la Fecha de Activación, salvo que éste apruebe un incremento en el Monto. A dichos importes se les adicionará el IGV que corresponda, y cualquier otro concepto que en el futuro pudiera gravar el Arrendamiento Financiero materia de este Contrato. Sin embargo, el Banco no asume ninguna obligación de hacer estos desembolsos adicionales por encima del Monto, debiendo en ese caso el Arrendatario proveer los fondos necesarios.=====

CUARTA: PRECIO, ENTREGA Y RECEPCIÓN DEL EDIFICIO =====

4.1 El Arrendatario señala que el valor de la construcción del Edificio asciende al Valor del Edificio, sin incluir el IGV. Dicho importe será desembolsado por el Banco una vez cumplidas las condiciones precedentes señaladas en la Cláusula Octava y contra la presentación por parte del Contratista de la factura o facturas respectivas, las mismas que deberán ser previamente visadas por el Arrendatario en señal de conformidad. =====

Una vez visadas por el Arrendatario, las facturas serán canceladas por el Banco dentro de los cinco (5) Días Hábiles de haber sido presentadas para su pago, mediante el abono del importe que corresponda en la cuenta que el Contratista mantiene en el Banco.=====

4.2 El Arrendatario declara que el Edificio será entregado por el Contratista a más tardar en la Fecha de Activación. La demora en la entrega del Edificio no liberará al Arrendatario del pago de las Cuotas del Contrato de Arrendamiento Financiero a favor del Banco, conforme al Cronograma de Pagos.=====

4.3 Las verificaciones y control del desarrollo del Edificio estarán a cargo del Arrendatario quien asume la responsabilidad de verificar que el Edificio tenga el avance programado y su entrega por el Contratista se realice conforme con sus indicaciones, de acuerdo a la documentación interna sustentatoria. En consecuencia, el Arrendatario no podrá reclamar al Banco que el Edificio no cumple con sus requerimientos o que no satisface sus necesidades para ser entregado en Arrendamiento Financiero.=====

4.4 El Edificio se entenderá puesto a disposición del Arrendatario en la fecha en que el Contratista culmine con la construcción, de acuerdo a los términos y condiciones contemplados en el Contrato de Construcción y la Memoria Descriptiva, momento en el cual el Arrendatario suscribirá, de estar conforme con las obras que el Contratista pretenda entregar, la correspondiente Acta de Entrega o conformidad del Edificio. Dentro de los tres (3) Días Hábiles siguientes a la suscripción de dicha acta, el Arrendatario remitirá un ejemplar de la misma al Banco. Si el Arrendatario no cumple con entregar una copia del Acta de Entrega al Banco dentro del plazo señalado, se entenderá que el Edificio ha sido recibido a su total conformidad, asumiendo el Arrendatario toda responsabilidad frente al Banco, salvo que el Arrendatario manifieste su disconformidad con las obras que el Contratista pretenda entregar por escrito dentro del plazo de tres (3) Días Hábiles desde que el Edificio fue puesto a su disposición.===

4.5 La entrega o puesta a disposición señalada en el numeral anterior, incluyendo la conformidad con la obra entregada, no constituye condición para el inicio o prosecución de los pagos de las Cuotas que tiene asumida a realizar el Arrendatario conforme con el Cronograma de Pagos.=====

4.6 El Arrendatario asume la responsabilidad por los activos y bienes que conforman el Edificio adquiridos a su pedido, aun cuando pudieran no ser entregados por el Contratista o no serle útil para el fin al cual lo tenía destinado, siendo su responsabilidad la elección y adquisición de los mismos; debiendo en ese caso dirigir sus reclamos a la compañía aseguradora o al Contratista elegido por él, liberando al Banco de toda responsabilidad.=

4.7 En caso de pérdida total de los activos y bienes que conformarán el Edificio antes de su recepción, el Arrendatario asumirá la obligación de pago frente al Banco de la diferencia que pudiera existir entre la indemnización a ser pagada por la compañía aseguradora y (i) el monto total desembolsado por el Banco para la adquisición y construcción del Edificio más (ii) los gastos en los que éste haya incurrido en ejecución del presente Contrato.=====

4.8 Si por cualquier causa, tal pérdida no estuviera cubierta por la póliza de seguro, la responsabilidad total será asumida por el Arrendatario, quien deberá efectuar los reclamos pertinentes al Contratista elegido por él.=====

4.9 El Arrendatario libera de toda responsabilidad al Banco por posibles demoras en la entrega de los activos y bienes que conformarán el Edificio, sus averías, mal funcionamiento y toda otra dificultad de cualquier naturaleza que encuentre en él, quedando obligado frente al Banco y autorizado por él para formular todos los reclamos y acciones que resulten necesarios contra quienes corresponda. =====

4.10 La falta de utilización de los activos y bienes que conformarán el Edificio como consecuencia de cualquier evento, imputable o ajeno al Arrendatario, incluyendo la no entrega oportuna del Edificio, no liberará al Arrendatario de la obligación de pagar las Cuotas y cumplir sus obligaciones de acuerdo con este Contrato de

Arrendamiento Financiero y sus Anexos, salvo los casos de pérdida total antes de su recepción, situación en la que será aplicable lo establecido en la Cláusula Sexta y en el numeral 4.7, y las demás obligaciones aplicables.==

QUINTA: GASTOS DE CONSERVACIÓN, MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN DEL EDIFICIO, Y CONTROL OPERATIVO DEL EDIFICIO =====

5.1 Sin perjuicio de las garantías otorgadas por el Contratista, todos los gastos de conservación, mantenimiento y reparación del Edificio serán de cargo y cuenta exclusiva del Arrendatario.=====

5.2 El Arrendatario tendrá el pleno control operativo sobre el Edificio, pudiendo celebrar con terceros y empresas vinculadas todos los contratos y actos (incluyendo pero sin limitarse a subarrendamientos) que al efecto considere necesarios e incluir todos los términos y condiciones en los mismos que a su criterio sean convenientes para el adecuado manejo y funcionamiento del Edificio, no siendo necesaria la autorización del Banco para ello siempre y cuando esto no genere un Efecto Sustancialmente Adverso. Asimismo, el Arrendatario tomará, sin necesidad de autorización del Banco, todas las decisiones comerciales que considere adecuadas para el buen manejo y funcionamiento del Edificio siempre y cuando no genere un Efecto Sustancialmente Adverso. =====

5.3 El Arrendatario queda obligado a informar al Banco por carta notarial y dentro de las cuarenta y ocho (48) horas siguientes de ocurridos cualquiera de los siguientes hechos:=====

5.3.1 Cuando un tercero se apodere de todo o parte del Edificio o de los bienes que conformarán el Edificio, o adopte medidas de cualquier naturaleza respecto a éstos.=====

5.3.2 Cuando el Edificio o los bienes que conformarán el Edificio estuvieren implicados en un caso fortuito o accidente que hubiese producido daño material significativo, lesiones graves o el fallecimiento de personas.=====

5.3.3 Cuando el Edificio o los bienes que conformarán el Edificio fueran embargados, gravados, afectados o de cualquier modo resultase alterada la propiedad del Banco o la posesión del Arrendatario por actos o hechos de personas.=====

En cualquiera de los casos señalados, el Arrendatario deberá además notificar a dichas terceras Personas que el Edificio pertenece al Banco, bajo responsabilidad por daños y perjuicios.=====

SEXTA: DEL SEGURO =====

6.1 El Arrendatario se obliga a mantener asegurado el Edificio: (i) durante la etapa de construcción del Edificio, contra todo riesgo (destrucción, sismo, conmoción civil, incendio, daños por agua y similares, responsabilidad civil y otros) mediante una póliza de seguros CAR (Construction All Risk) y una póliza de seguros EAR (Equipment All Risk) contratadas con una empresa de seguros a satisfacción del Banco, en los términos y condiciones que este último apruebe; y, (ii) luego de la construcción del Edificio, contra todo riesgo (destrucción, sismo, conmoción civil, incendio, daños por agua y similares, responsabilidad civil y otros) mediante una póliza de seguros contratada con una empresa de seguros a satisfacción del Banco, en los términos y condiciones que este último apruebe, la cual deberá estar vigente durante todo el plazo de vigencia del Arrendamiento Financiero. =====

6.2 En caso el Arrendatario incumpla con lo señalado en el párrafo anterior, el Banco podrá proceder a contratar el referido seguro, y cargará al Arrendatario el importe de la prima correspondiente más intereses compensatorios y moratorios y de cualquier otro concepto autorizado según corresponda, calculados con las tasas máximas que el Banco aplique en sus operaciones activas hasta el día en que se haga el pago total, todo ello sin que medie alguna responsabilidad u obligación a su cargo en caso de no hacerlo. =====

6.3 El monto de cobertura de la póliza de seguro deberá ser contratado en Nuevos Soles y por un importe fijo o reajutable equivalente al valor de reposición del Edificio. Las primas del seguro serán de cuenta y cargo exclusivo del Arrendatario.=====

6.4 Inmediatamente después de contratado el seguro, el Arrendatario deberá remitir mediante comunicación escrita al Banco la citada póliza de seguro, debidamente endosada a su favor en los términos que se indican en el Anexo D, y conjuntamente con el recibo de pago de la prima correspondiente. En caso el Edificio esté asegurado junto con otros bienes del Arrendatario o de otras empresas de su grupo económico, deberá endosar parcialmente los derechos derivados de dicha póliza de tal manera que la indemnización por cualquier daño que pudiera sufrir el Edificio esté a favor del Banco.=====

6.5 La póliza de seguro deberá establecer que la cobertura del seguro no podrá ser resuelta por falta de pago del Arrendatario, sin previa comunicación al Banco, quien estará facultado para proceder al pago de la prima impaga y repetir contra el Arrendatario.=====

6.6 El Arrendatario asume toda responsabilidad proveniente de cualquier defecto de cobertura de la póliza de seguro contratada, así como respecto de cualquier incumplimiento de la empresa aseguradora. En caso que, por cualquier razón, la empresa aseguradora no indemnizara algún siniestro, o la suma que pagara fuera insuficiente para realizar las reparaciones necesarias o para adquirir los materiales y demás elementos que se requieran para dicho fin, el Arrendatario se obliga a cubrir y pagar la diferencia no cubierta por el seguro.=====

6.7 Cuando sean cobrados montos indemnizatorios iguales o mayores al diez por ciento (10%) del valor de la obra

CIENTO VEINTIÚN MIL SESENTIOCHO

gruesa del Edificio como consecuencia de la aplicación de las pólizas de seguro y un perito independiente, a solicitud del Banco, haya opinado en forma negativa sobre la factibilidad de reponer los bienes afectados con los montos indemnizatorios (según el proyecto a ser presentado por el Arrendatario en un plazo máximo de noventa (90) días calendario desde ocurrido el siniestro), la suma que pague la empresa aseguradora se utilizará hasta donde esta alcance de la siguiente forma:=====

6.7.1 En caso el Arrendatario demuestre en forma satisfactoria al Banco (i) la disponibilidad de fondos para completar la inversión necesaria para reponer los bienes afectados según el proyecto verificado por el perito independiente, (ii) la puesta a disposición del Banco de dichos fondos; y, (iii) su capacidad de cumplir con sus obligaciones de pago derivadas del presente Contrato durante el periodo de reposición de los bienes afectados, entonces los montos indemnizatorios serán utilizados para reponer los bienes afectados y cumplir con el nuevo proyecto presentado, y el Edificio continuará en arrendamiento financiero, bajo este Contrato con las modificaciones que sean necesarias para ello, o bajo una nueva operación de arrendamiento financiero. En estos casos, el Banco procederá a efectuar los desembolsos que sean necesarios siguiendo el mismo procedimiento señalado en el Numeral 4.1. La contratación del nuevo Contratista, de un nuevo seguro y la recepción de las nuevas obras se regirán por lo señalado en las Cláusulas Tercera y Sexta.=====

6.7.2 En caso el Arrendatario no logre demostrar a entera satisfacción del Banco lo señalado en el Numeral 6.7.1 anterior, entonces, los montos indemnizatorios serán utilizados para cubrir los saldos deudores de cualesquiera de las cuotas, incluyendo las Precuotas y Cuotas de Arrendamiento Financiero devengadas más intereses y otros conceptos devengados (no incluyendo intereses u otros conceptos no devengados), tales como los gastos, servicios e impuestos, así como para cubrir el saldo de capital insoluto financiado por el Banco, el valor de la Opción de Compra y los impuestos que graven la transferencia a favor del Arrendatario, y sin que sea aplicable la Comisión de Prepago.==

6.8 Asimismo, en caso el perito independiente mencionado en el numeral 6.7 precedente opine favorablemente sobre la factibilidad de reponer los bienes afectados – según el proyecto a ser presentado por el Arrendatario en un plazo máximo de noventa (90) días calendario desde ocurrido el siniestro- con los montos indemnizatorios, se procederá a la reconstrucción de los mismos, siguiendo para ello los procedimientos señalados en las Cláusulas Tercera y Cuarta en lo que sea aplicable.=====

6.9 Todo exceso en el importe de la indemnización que pudiere haber una vez atendidos los conceptos antes mencionados beneficiará al Arrendatario. Verificado este supuesto y que el Arrendatario se encuentra en cumplimiento de todas sus obligaciones bajo los Documentos del Financiamiento, el Banco procederá a entregar dichas sumas al Arrendatario en un plazo no mayor a cinco (5) Días Hábiles. El Arrendatario se obliga a satisfacer frente al Banco cualquier diferencia originada en la cobertura del seguro con relación a las obligaciones que pudieren quedar adeudándose.=====

SÉTIMA: GARANTÍAS =====

En respaldo de las obligaciones contraídas por el Arrendatario en virtud al Contrato, éste otorgará los Contratos de Garantía a favor y en respaldo de las obligaciones frente al Banco.=====

OCTAVA: CONDICIONES PRECEDENTES =====

8.1 Son condiciones precedentes para la Fecha de Cierre, las siguientes:=====

8.1.1 Inexistencia de Procesos o Litigios.- Que el Arrendatario no tenga pendiente litigio, investigación o procedimiento judicial o administrativo alguno, ya sea en trámite o inminentes, que conjunta o individualmente, involucren un monto superior de US\$5'000,000.00 (cinco millones y 00/100 Dólares) que pudiera: (i) afectar directamente la posibilidad de cumplir con sus obligaciones bajo los Documentos del Financiamiento, (ii) afectar la validez, legalidad o ejecutabilidad de cualquiera de los Documentos del Financiamiento o (iii) pudiese razonablemente tener un Efecto Sustancialmente Adverso. =====

8.1.2 Autorizaciones y licencias.- Que se hayan obtenido todas las licencias, autorizaciones y otras requeridas para la construcción del Edificio y la ejecución del Proyecto.=====

8.1.3 Cartas de Interés Con Tiendas Ancla.- Que el Arrendatario haya recibido las Cartas de Interés Con Tiendas Ancla, señalando el interés de las Tiendas Ancla en celebrar los Contratos de Alquiler para las oficinas de las Tiendas Ancla, a un plazo de por lo menos 10 años forzosos, debiendo renovarse al final del segundo año por 10 años forzosos adicionales, en términos aceptables para el Banco.=====

8.1.4 Poderes.- Que el Arrendatario y Beta acrediten la existencia y validez de los poderes de sus representantes legales, los que deberán mantenerse plenamente vigentes y válidos al momento de los Desembolsos, =====
Igualmente, el Arrendatario, a satisfacción del Banco, deberá causar y lograr que el Accionista entregue al Banco, a satisfacción de éste, copia certificada de los poderes de los representantes facultados para suscribir la Carta Compromiso. =====

8.1.5 Estados financieros.- Que el Arrendatario haya entregado al Banco los estados financieros de situación del último trimestre, elaborados de acuerdo con los PCGA, =====

8.1.6 Inexistencia de Eventos Sustancialmente Adversos y Efectos Sustancialmente Adversos.- Que, a criterio del Banco, no se hubiere producido y continúe, un Evento Sustancialmente Adverso o un Efecto Sustancialmente Adverso.=====

8.1.7 Seguros.- Que el Arrendatario haya contratado pólizas de seguros CAR (Construction All Risk) y contra todo riesgo para la instalación de los Equipos EAR (Equipment All Risk) por un monto equivalente, cuando menos, al Monto, y que las mismas se mantenga vigentes y hayan sido endosadas a favor del Banco de acuerdo a los términos indicados en la Cláusula Sexta del Contrato.=====

8.1.8 Carta Compromiso.- Que haya entregado la Carta Compromiso al Banco.=====

8.1.9 Deuda Subordinada.- Que toda deuda del Arrendatario con el Accionista o cualquiera de sus Afiliadas o Aventura sea Deuda Subordinada.=====

8.2 Adicionalmente a las Condiciones Precedentes Para la Fecha de Cierre, para la realización del primer Desembolso, se deberán cumplir las siguientes condiciones precedentes:=====

8.2.1 Pago de gastos y comisiones.- Que el Arrendatario haya cancelado la Comisión de Estructuración y haya pagado o reembolsado cualquier gasto o comisión que pudiera tener pendiente con el Banco acordados bajo este Contrato.=====

8.2.2 Due Diligence.- Actualización del due diligence técnico y legal al Arrendatario a satisfacción del Banco.=====

8.2.3 Cumplimiento de obligaciones.- Que el Arrendatario se encuentre en cumplimiento de todas sus obligaciones establecidas en los Documentos del Financiamiento y haya cumplido con el pago de todas las comisiones y gastos e impuestos a que se encuentre obligado.=====

Igualmente que no exista incumplimiento, por parte del Arrendatario, de obligaciones de pago derivadas de otros contratos con entidades financieras o bancarias y siempre que, a criterio del Banco: (i) ello no origine, conjunta o individualmente, obligaciones de pago superiores a US\$5'000,000.00 (cinco millones y 00/100 Dólares); y, (ii) el referido incumplimiento no haya sido cuestionado de buena fe judicial, administrativa o arbitralmente por el Arrendatario en la sede competente para tal efecto.=====

8.2.4 Inexistencia de Eventos Sustancialmente Adversos y Efectos Sustancialmente Adversos.- Que, a criterio del Banco, no haya ocurrido algún Evento Sustancialmente Adverso o Efecto Sustancialmente Adverso.=====

8.2.5 Terreno.- Que todos los inmuebles que conforman el Terreno sean de propiedad de Subsidiarias del Arrendatario o del Arrendatario. Adicionalmente, que el Banco haya completado un estudio de títulos de cada uno de los inmuebles que conforman el Terreno a su satisfacción.=====

8.2.6 Estados financieros.- Que el Banco haya recibido, a su satisfacción, los últimos estados financieros trimestrales no auditados del Arrendatario.=====

8.2.7 Tasación del Terreno.- Que un tasador independiente inscrito en el REPEV (Registro de Peritos Valuadores) haya efectuado una tasación de cada uno de los inmuebles integrantes del Terreno y el resultado sea satisfactorio para el Banco.=====

8.2.8 Contrato de supervisión.- Que se contrate a un Supervisor a satisfacción del Banco de la lista contenida en el Anexo H, debiendo el Supervisor emitir sus informes con una periodicidad mensual. Para el primer Desembolso, el Supervisor deberá dar su conformidad sobre el presupuesto del Edificio.=====

8.2.9 Contratos de Alquiler de tiendas menores.- Que el Arrendatario haya suscrito cuando menos cartas de intención adicionales a los Contratos Con Tiendas Ancla, de acuerdo al cronograma a ser definido de común acuerdo entre las Partes, del área destinada a las tiendas menores, bajo la modalidad de plazo forzoso por no menos de dos (2) años.=

8.2.10 Entrega de un Stand By.- Entregar un Stand By a favor del Banco y a satisfacción de éste, por un monto equivalente al treinta y cinco por ciento (35%) del primer Desembolso. =====

8.2.11 Contrato de Construcción.- Que el Contrato de Construcción del Edificio haya sido suscrito a satisfacción de Banco.=====

8.2.12 Documentos del Financiamiento.- Que el Arrendatario haya suscrito todos los Documentos del Financiamiento a satisfacción del Banco. Igualmente, el Arrendatario, a satisfacción del Banco, deberá entregar conjuntamente con los Documentos del Financiamiento: (i) la minuta y un testimonio de la escritura pública que se derive de aquellos Documentos del Financiamiento que corresponde sean elevados a escritura pública; (ii) copias certificadas de la resolución de directorio o autorización corporativa pertinente, incluyendo las autorizaciones de terceros que fueran aplicables; y, (iii) copia certificada de los poderes de los representantes facultados para suscribir los Documentos del Financiamiento. =====

De igual forma, el Arrendatario deberá haber cumplido con presentar a los registros públicos correspondientes los partes referidos a los Contratos de Derecho de Superficie, los Contratos de Cesión de Superficie, el Contrato de Fideicomiso en Administración y Garantía, el Contrato de Fideicomiso en Garantía y este Contrato. =====

8.2.13 Garantías.- El Arrendatario y sus Subsidiarias, a satisfacción del Banco y previa revisión legal, deberán haber suscrito los Contratos de Garantía que respaldan el cumplimiento de las obligaciones del Arrendatario derivadas de

CIENTO VEINTIÚN MIL SESENTINUEVE

los Documentos del Financiamiento.=====

8.3 Asimismo, las Partes acuerdan que se deberán cumplir las siguientes condiciones adicionales para cualquier Desembolso, incluyendo el primer Desembolso:=====

8.3.1 Inexistencia de algún Evento de Incumplimiento.- Que no se haya producido, ni pueda esperarse razonablemente que se produzca algún Evento de Incumplimiento bajo el presente Contrato.=====

8.3.2 Pago de gastos y comisiones.- Que se hayan cancelado los gastos, comisiones e impuestos pagaderos de cargo del Arrendatario relacionados con los Documentos del Financiamiento.=====

8.3.3 Inexistencia de Eventos Sustancialmente Adversos y Efectos Sustancialmente Adversos.- Que no haya ocurrido un Evento Sustancialmente Adverso o un Efecto Sustancialmente Adverso.=====

8.3.4 Opinión del Supervisor.- Que el Supervisor haya emitido opinión favorable respecto del avance del Edificio en forma mensual, hasta ese momento, según el presupuesto y cronograma de obra valorizado y aprobado por el Banco y el Arrendatario, el cual incluye la aplicación de los fondos desembolsados.=====

8.3.5 Contratos de Alquiler de tiendas menores.- Que el Arrendatario haya suscrito cuando menos cartas de intención adicionales al Contrato Con Tiendas Ancla, de acuerdo al cronograma a ser definido de común acuerdo entre las Partes, del área destinada a las tiendas menores, bajo la modalidad de plazo forzoso por no menos de dos (2) años.=====

8.3.6 Vigencia de declaraciones y aseveraciones.- Que las declaraciones y aseveraciones efectuadas por el Arrendatario al momento de la suscripción del Contrato de Arrendamiento Financiero se mantengan vigentes y ciertas. =====

8.3.7 Autorizaciones y licencias.- Que las licencias, autorizaciones y otras requeridas para la construcción del Edificio y operación del Proyecto, según sea el caso, se mantengan vigentes.=====

8.3.8 Pólizas de seguros.- Que las pólizas de seguro contra todo riesgo se mantengan vigentes y endosadas a favor del Banco. =====

8.3.9 Aviso.- Que el Arrendatario envíe una solicitud por escrito al Banco con una anticipación de por lo menos tres (3) Días Hábiles a la fecha en que se requiere el Desembolso.=====

8.3.10 Adquisición de bienes muebles.- Cuando se trate de un Desembolso para la adquisición de bienes muebles, el Arrendatario haya entregado al Banco, a su entera satisfacción, la solicitud de adquisición de activos, de acuerdo al Anexo K.=====

8.3.11 Entrega de un Stand By.- Entregar un Stand By a favor del Banco y a satisfacción de éste, por un monto equivalente al treinta y cinco por ciento (35%) de cada Desembolso.=====

8.3.12 Contratos Con Tiendas Ancla.- Que el Arrendatario haya suscrito y mantenga vigentes los Contratos Con Tiendas Ancla, incluyendo los Contratos de Alquiler para las oficinas de las Tiendas Ancla, a un plazo de por lo menos 10 años forzoso, debiendo renovarse al final del segundo año por 10 años forzoso adicionales, en términos aceptables para el Banco.=====

8.3.13 Transferencia de Inmuebles del Arrendatario.- Que los Inmuebles del Arrendatario hayan sido transferidos en dominio fiduciario a La Fiduciaria S.A. =====

8.4 Las Partes reconocen que el cumplimiento de las condiciones precedentes señaladas en cada uno de los Numerales 8.1, 8.2 y 8.3 anteriores, serán determinadas a sólo criterio razonable del Banco.=====

En caso el Banco determine que alguna condición no ha sido cumplida, entonces no tendrá ninguna obligación ni responsabilidad alguna frente al Arrendatario de suscribir los Documentos del Financiamiento o de efectuar el Desembolso respectivo, según corresponda, reservándose el Banco el derecho de reformular los términos y condiciones del Arrendamiento Financiero a su criterio o de dejar sin efecto esta transacción, sin responsabilidad para el Banco, situación que el Arrendatario acepta expresamente. =====

NOVENA: DECLARACIONES Y ASEVERACIONES DEL ARRENDATARIO =====

El Arrendatario manifiesta y declara al Banco que: =====

9.1 Organización y Calificación.- El Arrendatario es una sociedad anónima organizada y en existencia bajo la Ley Aplicable, que está facultado, bajo la Ley Aplicable, para ser propietaria de sus bienes y llevar a cabo sus actividades ordinarias.=====

9.2 Poderes y Autorizaciones.- El Arrendatario posee y ha otorgado a sus representantes todos los poderes y autorizaciones necesarios para suscribir los Documentos del Financiamiento y para cumplir todas las obligaciones asumidas en estos.=====

9.3 Validez y existencia.- Este Contrato de Arrendamiento Financiero y los demás Documentos del Financiamiento constituyen obligaciones válidas y vinculantes, de cumplimiento forzoso para el Arrendatario, salvo por lo dispuesto en la Ley Aplicable en materia de quiebra, insolvencia y reestructuración patrimonial.=====

La suscripción de los Documentos del Financiamiento constituye un acto jurídico válido que no viola ningún acuerdo, disposición legal, estatutaria, ni contractual vigente del que el Arrendatario fuese parte o por el que se

encontrara obligada, ni existe mejor derecho, gravamen, restricción, limitación, impedimento de cualquier naturaleza que impida, prohíba, limite o, de cualquier manera, restrinja (i) las facultades y derechos del Arrendatario a suscribir y firmar el Contrato o (ii) las facultades y derechos del Banco derivados de los Documentos del Financiamiento =====

9.4 Autorizaciones de Autoridades Gubernamentales.- El Arrendatario no requiere para la celebración y ejecución del Contrato, ni para el cumplimiento de las obligaciones contenidas en éste, de autorizaciones de Autoridades Gubernamentales bajo la Ley Aplicable, incluso todas aquellas de naturaleza ambiental, de ser requeridas. Asimismo, el Arrendatario cuenta con todas aquellas autorizaciones de Autoridades Gubernamentales requeridas para su operación regular, así como para la construcción del Edificio y desarrollo del Proyecto. Cualquier autorización de las Autoridades Gubernamentales o de terceros que el Arrendatario requiera desde la fecha de suscripción del presente Contrato será obtenida por éste oportunamente.=====

9.5 Inexistencia de conflictos.- La suscripción y ejecución por parte del Arrendatario del Contrato de Arrendamiento Financiero y de los demás Documentos del Financiamiento no está en conflicto ni crea una situación de incumplimiento con respecto a (i) cualquiera de los términos, condiciones o provisiones de su estatuto social y demás documentos de constitución del Arrendatario; (ii) alguna ley o regulación que le sea aplicable, o alguna sentencia, resolución, mandato judicial o decreto de alguna corte o autoridad pertinente; o, (iii) algún acuerdo, convenio o contrato en que el Arrendatario es parte o por el cual está obligado.=====

9.6 Evento Sustancialmente Adverso.- A la fecha de suscripción del Contrato de Arrendamiento Financiero, no ha ocurrido, ni puede esperarse que ocurra, alguna circunstancia que pudiera ser considerada un Evento Sustancialmente Adverso.=====

9.7 Situación Legal.- El Arrendatario no se encuentra en situación de incumplimiento bajo ley o regulación alguna que le sea aplicable, o sentencia, mandato judicial o decreto o laudo de alguna corte, tribunal, arbitro o Autoridad Gubernamental que, de forma individual o agregada, pudieran ocasionar obligaciones de pago por una suma superior a US\$5'000,000.00 (cinco millones y 00/100 Dólares) o un Efecto Sustancialmente Adverso en el Arrendatario.=====

9.8 Ausencia de Incumplimiento en otros Contratos.- El Arrendatario no se encuentra en situación de incumplimiento en otros contratos o acuerdos cuyo incumplimiento origine, conjunta o individualmente, una obligación de pago de cuando menos US\$500,000.00 (quinientos mil y 00/100 Dólares). Después de la Fecha de Cierre, esta declaración deberá entenderse a obligaciones por una suma superior a US\$5'000,000.00 (cinco millones y 00/100 Dólares).=====

9.9 Pago de Impuestos.- El Arrendatario ha preparado, suscrito y presentado oportunamente ante la Administración Tributaria y otras Autoridades Gubernamentales competentes, incluyendo las autoridades municipales, los formularios de todos los tributos e impuestos a los que está obligado legalmente y dichas declaraciones han sido elaboradas cumpliendo con la Ley Aplicable. =====

Asimismo, el Arrendatario ha pagado la totalidad de los tributos que le correspondía pagar, salvo en aquellos casos en que existen discrepancias sustentables y se haya iniciado de buena fe y dentro de los plazos aplicables un proceso o procedimiento judicial o administrativo de impugnación de los mismos ante la Autoridad Gubernamental que corresponda y, que a criterio de sus asesores legales, serán resueltos a favor del Arrendatario y respecto de los cuales se han efectuado, en caso ello sea necesario, reservas adecuadas de conformidad con los PCGA.=====

9.10 Uso debido de Fondos.- Los fondos obtenidos mediante el presente Contrato de Arrendamiento Financiero serán utilizados únicamente para la construcción del Edificio.=====

9.11 Información Financiera.- El Arrendatario ha puesto a disposición del Banco sus últimos Estados Financieros al 31 de diciembre 2008, debidamente auditados y sus últimos Estados Financieros de situación al 31 de diciembre de 2009. Toda esta información financiera es correcta y completa, y refleja de manera precisa la condición financiera del Arrendatario. A su leal saber y entender, a la fecha de la suscripción del Contrato de Arrendamiento Financiero, el Arrendatario no posee pasivos directos o contingentes distintos a los (i) referidos o reflejados en los mencionados estados financieros en tales fechas, o (ii) emergentes del Contrato. =====

9.12 Declaración de toda la información relevante.- A la fecha de la firma del Contrato, las declaraciones y aseveraciones hechas por el Arrendatario en este Contrato de Arrendamiento Financiero no incluyen declaración falsa de algún hecho o circunstancia, ni omiten algún hecho material que pudiera ocasionar un Efecto Sustancialmente Adverso en el Arrendatario.=====

9.13 Inexistencia de Caso Fortuito y Fuerza Mayor.- Los negocios y propiedades del Arrendatario no han sido afectados por fuego, explosión, accidentes, huelgas, paros forzados o cualquier otro problema laboral, sequía, tormenta, granizo, terremotos, embargos, o por cualquier otra circunstancia que afecte negativamente al Arrendatario o que pudiese razonablemente producir un Efecto Sustancialmente Adverso.=====

CIENTO VEINTIÚN MIL SETENTA

9.14 Ausencia de inmunidad en alguna corte.- El Arrendatario no posee inmunidad respecto de la jurisdicción y competencia de corte, juzgado, árbitro o tribunal alguno o respecto de algún proceso legal o demanda.=====

9.15 Procesos Judiciales, Arbitrales o Administrativos.- No existe acción, investigación, demanda, proceso judicial, arbitral o administrativo alguno pendiente o, a conocimiento de algún funcionario o empleado del Arrendatario, no existe demanda o reclamo escrito alguno contra el Arrendatario o sus bienes en alguna corte, tribunal, comisión o comité gubernamental, junta, agencia gubernamental o árbitro, o Autoridad Gubernamental que haya generado o pudiera generar, individual o conjuntamente, obligaciones de pago por un monto superior a US\$ 500,000.00 (Quinientos Mil y 00/100 Dólares). =====

9.16 Subordinación.- El Contrato de Arrendamiento Financiero no estará subordinado en prioridad, rango o pago a ninguna otra deuda u obligación contraída antes o después de la fecha de suscripción del mismo. =====

9.17 Primer rango.- Los Contratos de Garantía crearán garantías de primer rango de prelación respecto de los bienes que se gravan en virtud de estos.=====

9.18 Insoidencia.- El Arrendatario no se encuentra incurso en ningún proceso concursal, ya sea iniciado voluntariamente por él mismo o por terceros.=====

DÉCIMA: DEL PAGO DE CUOTAS, PRECUOTAS, INTERESES, COMISIONES Y GASTOS =====

10.1 El Arrendatario se obliga a pagar mensualmente en la misma moneda en la cual se han efectuado los Desembolsos para la construcción del Edificio, y bajo la modalidad de pago vencida, las Precuotas y Cuotas de acuerdo al Cronograma de Pagos final. El Cronograma de Pagos que figura como Anexo A del Contrato es referencial, toda vez que el mismo ha sido elaborado considerando el Monto y no el Valor del Edificio, el cual se determinará en la Fecha de Activación, una vez se hayan realizado todos los Desembolsos. En la Fecha de Activación se emitirá el Cronograma de Pagos final.=====

10.2 No obstante lo señalado en el párrafo anterior, queda precisado que las obligaciones asumidas por el Arrendatario en el Contrato tendrán vigencia desde la fecha de suscripción del mismo. =====

10.3 De este modo, el Arrendatario queda obligado al pago mensual, el primer Día Hábil de cada mes calendario, de Precuotas correspondientes a los intereses devengados sobre el monto efectivamente desembolsado, los gastos, servicios, tributos y a las inversiones que efectúe o haya efectuado el Banco para hacer factible el Arrendamiento Financiero, más los costos financieros e intereses que tales egresos hayan generado a la Tasa de Interés Compensatorio aplicable más el IGV. El monto a pagar de las Precuotas será calculado desde la fecha en que se produzcan los egresos hasta el primer Día Hábil del mes siguiente y su pago se efectuará de allí en adelante en forma mensual, hasta la fecha en que sea exigible el pago de las Cuotas. Por lo tanto, queda establecido que las Precuotas deberán ser canceladas por el Arrendatario el primer Día Hábil de cada periodo, según corresponda, y de acuerdo a lo establecido en la presente Cláusula.=====

10.4 En caso se configure un Evento de Incumplimiento, y hasta que el mismo sea subsanado a satisfacción del Banco, el Arrendatario deberá pagar, adicionalmente a la Tasa de Interés Compensatorio, la Penalidad por Incumplimiento.=====

DÉCIMO PRIMERA: DE LAS CUOTAS DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO Y SU PAGO =====

11.1 El Monto menos la Cuota Inicial asciende a la suma de US\$30'000,000.00 (treinta millones y 00/100 Dólares), más el IGV, sobre el cual se ha calculado el Cronograma de Pagos referencial que se adjunta como Anexo A del Contrato. El Cronograma de Pagos final se determinará por el Banco en la Fecha de Activación, una vez que se hayan realizado todos los Desembolsos bajo el Arrendamiento Financiero. =====

11.2 Las Cuotas serán pagadas por el Arrendatario al Banco en cualquiera de sus agencias o mediante cargo que el Arrendatario autoriza irrevocablemente al Banco a efectuar en cualquiera de las cuentas que mantiene en éste.

11.3 Se deja precisado que las Cuotas a ser pagadas por el Arrendatario, se calcularán sobre la base del Valor del Edificio y según los costos financieros y tributarios vigentes en la fecha de los correspondientes Desembolsos.=====

11.4 El Arrendatario no podrá requerir o pretender una disminución en las Cuotas del Arrendamiento Financiero, ni podrá solicitar aplazamiento en los pagos de las Cuotas u otras obligaciones por la no utilización transitoria del Edificio debido a cualquier causa, inclusive cuando el Arrendatario se haya negado a recibirlo o a suscribir el Acta de Entrega. =====

11.5 Asimismo, cualquier eventual reclamo, discusión o litigio relativo al Contrato, cualquiera fuese su naturaleza, no suspenderá la obligación del Arrendatario de atender oportunamente el pago de las Cuotas y/o cumplir cualquier otra obligación derivada del Contrato.=====

DÉCIMO SEGUNDA: PAGO EN LA MISMA MONEDA Y CARGO EN CUENTA =====

12.1 Las Precuotas, Cuotas y demás cuotas serán fijadas en Nuevos Soles, moneda en la cual el Arrendatario se obliga a hacer todos los pagos, incluyendo en su caso, los intereses compensatorios y moratorios más gastos, servicios e impuestos a que hubiere lugar, acuerdo que se sustenta en el artículo 1237 del Código Civil, modificado por el Decreto Ley No. 25878. =====

12.2 El Arrendatario pondrá a disposición del Banco los fondos suficientes para atender íntegramente los pagos de las Precuotas y Cuotas, para lo cual el Arrendatario autoriza al Banco a realizar el cargo de los importes adeudados en cualquiera de sus cuentas en cualesquiera de las oficinas y sucursales del Banco en el país o en el exterior, o de cualesquiera fondos, depósitos o valores en cualquier moneda que tuviese en su poder para serle acreditados, sin necesidad de autorización previa ni conformidad posterior. =====

12.3 En caso ocurra y mientras se encuentre vigente un Evento de Incumplimiento, el Banco tendrá también derecho de retener y aplicar a la amortización y/o cancelación de lo que el Arrendatario le adeudare toda suma, depósito o valor de cualquier naturaleza, que por cualquier causa tenga en su poder y esté destinado a serle acreditado o entregado. En ese sentido, el Banco podrá ejercitar el derecho de compensación, conforme al artículo 132 de la Ley General, libre de toda responsabilidad por el precio que se obtenga. =====

12.4 El Banco queda expresamente autorizado por el Arrendatario para que por su cuenta y orden adquiera en el mercado cambiario que legalmente esté disponible, la moneda necesaria que aplicará en la amortización y/o cancelación de lo adeudado, con cargo a cualquiera de las cuentas en cualquier moneda que el Arrendatario tuviese en el Banco o en cualquiera de sus filiales o Subsidiarias al tipo de cambio vigente en el Banco en la oportunidad de la conversión. =====

12.5 Asimismo, el Banco tendrá el derecho de compensar cualquier obligación que tenga a favor del Arrendatario contra las obligaciones vencidas referentes al Contrato a cargo de ésta. =====

DÉCIMO TERCERA: DE LOS PREPAGOS =====

13.1 El Arrendatario para realizar pagos anticipados de las Cuotas, sea en forma parcial o total deberá comunicarlo al Banco por escrito y con una anticipación no menor a treinta (30) días calendario. Tales prepagos sólo podrán hacerse en las Fechas de Pago y por montos no menores a S/.5'000,000.00 (cinco millones y 00/100 Nuevos Soles) o montos mayores a éste siempre que sean múltiplos enteros del mismo, salvo en el caso de prepago total. =====

13.2 En caso de que el prepago sea parcial, éste será aplicado a la amortización del capital financiado lo cual originará que todas las demás Cuotas pendientes de pago sean recalculadas sin que varíen sus Fechas de Pago.

13.3 Las Partes acuerdan que constituye requisito esencial para efectuar un prepago que el Arrendatario se encuentre en cumplimiento de todas las obligaciones dinerarias asumidas de conformidad con los Documentos del Financiamiento, salvo autorización en contrario del Banco. En caso el Arrendatario se encuentre en incumplimiento de cualquier obligación que no sea dineraria, podrá realizar un prepago total sin necesidad de autorización del Banco. Realizado el prepago se considerará que el Arrendatario no se encuentra más en incumplimiento de sus obligaciones bajo este Contrato. =====

13.4 Dado que el prepago implica para el Banco efectuar diversas labores de recálculo y liquidación de deuda, y le genera asimismo un lucro cesante, el Arrendatario conviene en que cada vez que realice tales pagos anticipados abonará al Banco la Comisión de Prepago. =====

13.5 La Comisión de Prepago no será aplicable en caso el prepago se realice como consecuencia de la obtención de un nuevo financiamiento bancario de mediano plazo o en el mercado de capitales estructurados u otorgados por el Banco y en los demás casos expresamente señalados en este Contrato. =====

DÉCIMO CUARTA: OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO =====

Por medio de la presente Cláusula, el Arrendatario asume la obligación de sujetarse al cumplimiento de las siguientes obligaciones de hacer y de no hacer: =====

14.1 Obligaciones de Hacer: =====

14.1.1 Cumplir con el pago puntual de la Cuota Inicial en la Fecha de Activación, las Precuotas y las Cuotas de acuerdo con el Cronograma de Pagos final, así como las cuotas extraordinarias, gastos, comisiones y otros conceptos derivados de los Documentos del Financiamiento. =====

14.1.2 Proveer los fondos necesarios para la culminación del Edificio por el exceso sobre el Monto. Todo Desembolso en exceso del Monto que pudiera solicitar el Arrendatario al Banco, será desembolsado por el Banco únicamente contra la realización de un depósito en una cuenta en garantía en el Banco o una carta fianza bancaria a satisfacción del Banco y a su entera discreción. El monto adicional desembolsado incrementará el monto de la Cuota Inicial. Los importes depositados en la cuenta garantía antes señalada serán aplicados en la Fecha de Activación como parte adicional de la Cuota Inicial. =====

Lo señalado en este numeral es sin perjuicio de la facultad del Banco de realizar Desembolsos adicionales según lo dispuesto en el Numeral 3.8, en cuyo caso será aplicable lo ahí señalado. =====

14.1.3 Cumplir con la Ley Aplicable. =====

14.1.4 Permitir, a efectos de verificar el uso de los fondos del Arrendamiento Financiero y el cumplimiento de las obligaciones derivadas de los Documentos del Financiamiento, el acceso del personal del Banco a las propiedades y registros contables del Arrendatario relacionado con los Documentos del Financiamiento, siempre que sea en horarios

CALLE VILLARÍN
LIMA

CIENTO VEINTIÚN MIL SETENTIUNO

- de oficina y que haya sido avisada con una anticipación no menor de tres (3) Días Hábiles.=====
- 14.1.5 Llevar sus libros y registros de contabilidad de acuerdo con los PCGA.=====
- 14.1.6 Entregar al Banco copia de (i) los estados financieros anuales individuales auditados del Arrendatario y, de ser el caso, estados financieros anuales consolidados auditados del Arrendatario con sus Subsidiarias, dentro de los ciento veinte (120) días calendario siguientes al cierre del ejercicio fiscal; y, (ii) los estados financieros trimestrales del Arrendatario sin auditar y, de ser el caso, los estados financieros trimestrales consolidados del Arrendatario con sus Subsidiarias sin auditar, dentro de los cuarenta y cinco (45) días calendario siguientes a la terminación del respectivo trimestre.=====
- 14.1.7 Entregar al Banco, junto con la información financiera indicada en el numeral 14.1.6 anterior, un certificado suscrito por el Gerente General del Arrendatario, declarando que el Arrendatario se encuentra cumpliendo y observando fielmente las obligaciones que ha asumido en virtud de los Documentos del Financiamiento, así como la no ocurrencia de Eventos de Incumplimiento o Eventos Sustancialmente Adversos y en general, incluyendo, comentarios e información adicional necesaria para el seguimiento del desempeño del Arrendatario, conforme al modelo establecido en el Anexo C adjunto al presente Contrato. =====
- 14.1.8 Informar al Banco inmediatamente sobre cualquier hecho o circunstancia que razonablemente pudiese constituir un Evento de Incumplimiento o Evento Sustancialmente Adverso.=====
- 14.1.9 Informar inmediatamente al Banco si tomase conocimiento que se va a iniciar o se ha presentado una solicitud para el inicio de cualquier tipo de procedimiento concursal, proceso de quiebra u otro proceso de cesación de pagos.=
- 14.1.10 Informar al Banco dentro de las veinticuatro (24) horas siguientes a la fecha de recepción de la notificación, o de toma de conocimiento de la existencia, de la resolución que ordene el secuestro, embargo o cualquier otra medida cautelar proveniente de procesos judiciales o coactivos de cualquier naturaleza, sobre alguno de los bienes del Arrendatario, siempre que afecten bienes del Arrendatario, individual o conjuntamente, por montos superiores a US\$5'000,000.00 (cinco millones y 00/100 Dólares).=====
- 14.1.11 Mantenerse al día en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias, laborales, previsionales y con las Administradoras de Fondos de Pensiones y cuyo incumplimiento genere obligaciones de pago para el Arrendatario, individual o conjuntamente, superiores a US\$5'000,000.00 (cinco millones y 00/100 Dólares).=====
- 14.1.12 Utilizar los fondos provistos en virtud del Contrato únicamente para la construcción del Edificio y la ejecución del Proyecto.=====
- 14.1.13 Mantener vigentes Contratos de Alquiler con tiendas menores a satisfacción del Banco, que ocupen al menos el 80% (Ochenta por ciento) del área arrendable para las tiendas menores. El porcentaje referido en este numeral se calculará tomando como referencia los contratos que tengan como plazo de vigencia remanente un periodo no menor a un (1) año. =====
- 14.1.14 Entregar al Banco, dentro de los 10 Días Hábiles de finalizado el trimestre que termina el 31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre, el reporte trimestral que se encuentra como Anexo M a este Contrato. Esta obligación recién empezará a regir desde el trimestre siguiente a la Fecha de Activación.=====
- 14.1.15 Mantener vigentes en todo momento los Contratos Con Tiendas Ancla.=====
- 14.1.16 Renovar los Contratos Con Tiendas Ancla, al final de su segundo año, por un plazo forzoso adicional de 10 años, a satisfacción del Banco.=====
- 14.1.17 Realizar operaciones con Afiliadas, Subsidiarias o Aventura únicamente en condiciones de mercado.=====
- 14.1.18 Mantener sus activos fijos vinculados al Proyecto en buen estado y darle exclusivamente el uso que corresponde a un centro comercial, retasarlos periódicamente (cada año), así como mantenerlos debidamente asegurados contra todos los riesgos comunes de la industria conforme con la Cláusula Sexta del Contrato.=====
- 14.1.19 Cumplir oportuna y cabalmente con todas las obligaciones bajo los Documentos del Financiamiento.=====
- 14.1.20 El Arrendatario deberá contar con, y mantener vigentes, todas las licencias, permisos y autorizaciones sustanciales necesarias requeridas de Autoridades Gubernamentales bajo la Ley Aplicable para cumplir con las obligaciones contenidas en los Documentos del Financiamiento y para la normal conducción de sus operaciones.=====
- 14.1.21 Mantener auditores externos de reconocido prestigio, a satisfacción del Banco.=====
- 14.1.22 Cumplir con lo dispuesto en la Cláusula Sexta para los casos en que sean cobrados montos indemnizatorios iguales o mayores al diez por ciento (10%) del valor de la obra gruesa del Edificio como consecuencia de la aplicación de las pólizas de seguro. =====
- 14.1.23 Mantener vigentes y en primer rango de prelación las Garantías.=====
- 14.1.24 Subordinar todo préstamo o deuda con el Accionista, así como con cualquier otro accionista del Arrendatario, Afiliada o Aventura, a las obligaciones asumidas bajo los Documentos del Financiamiento. =====
- 14.1.25 Adoptar las medidas necesarias para identificar al Edificio y demás bienes del Arrendamiento Financiero como propiedad del Banco.=====
- 14.1.26 Autorizar al Banco para que pueda hacer publicidad sobre la celebración del Contrato en los términos que se

pacten de común acuerdo entre las Partes.=====

14.1.27 Durante el Periodo de Disponibilidad, entregar al Banco, en un plazo no mayor a tres (3) Días Hábiles de emitido, el reporte mensual elaborado por el Supervisor acerca del avance de construcción del Edificio, en el cual se detalle el cumplimiento del presupuesto de obra aprobado por el Banco, el uso efectivo de los Desembolsos en la obra y su relación con el avance de obra, y se señale los sobrecostos estimados hasta la culminación del Edificio, así como, de ser el caso, la puesta en marcha del Proyecto.=====

14.1.28 Inscribir en los Registros Públicos los Documentos del Financiamiento que constituyan actos inscribibles de conformidad con la Ley Aplicable dentro de los cuarenta y cinco (45) Días Hábiles posteriores a la Fecha de Cierre. Este plazo podrá ser prorrogado en caso no se haya obtenido la referida inscripción registral por causas no imputables al Arrendatario.=====

14.1.29 Causar que el Accionista cumpla con lo señalado en la Carta Compromiso y que el Accionista mantenga el Control del Arrendatario. En caso que el Accionista tuviera intenciones de dejar de tener el Control del Arrendatario, deberá contar con la autorización y consentimiento previo y por escrito del Banco. Si el requerimiento del Accionista es rechazado por el Banco, el Arrendatario tendrá derecho a realizar el prepago de los montos adeudados en virtud de los Documentos del Financiamiento, sin que resulte aplicable el cobro de la Comisión de Prepago ni penalidad alguna.

14.1.30 Mantener el status *pari passu* de las obligaciones bajo los Documentos del Financiamiento en relación con otras deudas. =====

14.1.31 Mantener toda deuda del Arrendatario con el Accionista, sus demás accionistas, sus Afiliadas y frente a Aventura como Deuda Subordinada.=====

14.1.32 Sólo pagar las deudas que mantiene frente al Accionista y sus Afiliadas o Subsidiarias y frente a Aventura, siempre que no mantenga obligaciones vencidas e impagas frente al Banco por concepto del financiamiento concedido en virtud de los Documentos del Financiamiento, vinculado al mismo y/o por cualquier otro concepto que, encontrándose vencido el plazo para su pago, el Arrendatario adeude al Banco en virtud de los Documentos del Financiamiento; y siempre que: (i) haya ocurrido la Fecha de Activación; y, (ii) como consecuencia de dicho pago no se pudiera generar un Evento de Incumplimiento. El Arrendatario declara que a la Fecha de Cierre se cuenta con los saldos de Deuda Subordinada y deuda con el Accionista y con sus Afiliadas o Subsidiarias y con Aventura según se detalla en el Anexo L.=====

14.1.33 En caso del inicio de un procedimiento concursal contra el Arrendatario, se traben medidas cautelares o cualquier medida que de algún modo pudiera afectar la propiedad que tiene el Banco sobre el Edificio, el Arrendatario deberá poner de inmediato en conocimiento de la autoridad u órgano respectivo que el Edificio es propiedad del Banco y no del Arrendatario. Asimismo, el Arrendatario deberá informar por escrito al Banco de dichos hechos dentro del Día Hábil siguiente de tomado conocimiento de los mismos; asumiendo todos los gastos, costos y costas en los que el Banco pueda incurrir al interponer las acciones de ley, ya sea para hacer reconocer su derecho de propiedad o tercerías; sin perjuicio de pagar al Banco todos los daños y perjuicios.=====

14.1.34 El Arrendatario y Beta deberán inscribir en sus correspondientes Partidas Electrónicas los poderes de sus representantes para celebrar este Contrato y los demás Documentos del Financiamiento en un plazo máximo de treinta (30) Días Hábiles desde la fecha de suscripción de este documento. =====

14.1.35 El Arrendatario deberá cumplir, en un plazo de veinte (20) Días Hábiles desde la fecha de firma de este Contrato, con lograr la inscripción de la transferencia del Inmueble de Subsidiarias que aparece en el acápite (viii) del literal B. del Anexo J en los registros públicos correspondientes. Este plazo será prorrogado en caso el Arrendatario demuestre al Banco, a satisfacción de éste, que ha realizado y viene realizando sus mejores para lograr la inscripción registral.=====

14.1.36 El Arrendatario deberá cumplir, en un plazo de treinta (30) días calendario desde la fecha de firma de este Contrato, con suscribir los Contratos Con Tiendas Ancla, incluyendo los Contratos de Alquiler para las oficinas de las Tiendas Ancla, a un plazo de por lo menos 10 años forzosos.=====

14.1.37 El Arrendatario deberá cumplir, dentro de un plazo máximo de 60 días calendario de suscrito el presente Contrato, con transferir a Beta, bajo el título que estime pertinente, la propiedad de los Inmuebles del Arrendatario, libres de cargas y gravámenes excepto por las hipotecas constituidas bajo el Contrato de Hipoteca y las cargas que se lista en el Contrato de Hipoteca. Queda establecido que la transferencia de propiedad deberá haber producido todos sus efectos en el plazo de 60 días calendario antes señalado. Lo anterior no incluye a la inscripción registral, la que está sujeta a un plazo de cuarenta y cinco (45) Días Hábiles posteriores a la fecha en que se haya dado la transferencia. Este plazo podrá ser prorrogado en caso no se haya obtenido la referida inscripción registral por causas no imputables al Arrendatario.=====

14.1.38 El Arrendatario deberá causar que los Inmuebles del Arrendatario queden transferidos en dominio fiduciario a La Fiduciaria S.A. dentro del plazo establecido en el numeral 14.1.37 anterior, y deberá cumplir con inscribir dicha transferencia en los Registros Públicos dentro de los cuarenta y cinco (45) Días Hábiles posteriores a la fecha en que

(i) Cobertura del Flujo de Caja para Servicio de Deuda = $(\text{EBITDA} - \text{CAPEX neto de financiamiento} - \text{Impuestos a la Renta} - \text{Distribución de Utilidades a Trabajadores} - \text{Distribuciones a Accionistas} + \text{caja acumulada}) / \text{Servicio de Deuda}$ no menor a 1.25x. (a partir del año 2010);

(ii) Ratio de Apalancamiento no mayor a 1.7x (Pasivo Total – pasivos diferidos – interés minoritario / Patrimonio Neto)=====

(iii) Cobertura del Flujo de Fideicomiso en Administración (flujos cedidos al Fideicomiso / gasto por intereses y amortización del financiamiento) no menor a 1.50x. (a partir del año 2010).=====

14.3.2 Los indicadores señalados en el numeral 14.3.1 precedente serán calculados sobre la base de los estados financieros consolidados del Arrendatario al cierre de los ejercicios intermedios que vencen el 31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre de cada año durante la vigencia del Contrato. Para efectos de calcular dichos indicadores, será de aplicación el Tipo de Cambio usado por el Arrendatario en la preparación de sus estados financieros. La revisión de dichos ratios será efectuada considerando los doce (12) meses precedentes al 31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre de cada año, según corresponda.=====

DÉCIMO QUINTA: EVENTOS DE INCUMPLIMIENTO =====

15.1 Las partes convienen en que cada una de las siguientes circunstancias constituye un Evento de Incumplimiento:

15.1.1 Incumplimiento en una Obligación de Pago.- Si el Arrendatario incumple en el pago de (i) una o más Precuotas, Cuotas u otras cuotas, o (ii) alguna comisión, honorario, gasto, servicio o impuesto que deba pagar o reembolsar en virtud del Contrato de Arrendamiento Financiero o demás Documentos del Financiamiento.=====

15.1.2 Incumplimiento de otras Obligaciones.- Si el Arrendatario incumple cualquier obligación de hacer, obligación de no hacer, obligación financiera o cualquier otra obligación asumida bajo este Contrato o cualquiera de los demás Documentos del Financiamiento, distinta a una obligación de pago.=====

15.1.3 Falsedad de alguna Declaración o Aseveración.- Si es (i) falsa o (ii) incompleta de una manera tal que a criterio del Banco lo pudiera perjudicar, alguna de las declaraciones y aseveraciones hechas por el Arrendatario en los Documentos del Financiamiento.=====

15.1.4 Quiebra, situación de concurso, cesación de pagos o liquidación.- Si (i) se le inicia al Arrendatario cualquier tipo de proceso de quiebra, procedimiento concursal regulado bajo la Ley Aplicable, proceso de cesación de pagos o liquidación y tal proceso o procedimiento no es declarado inadmisible, improcedente o se archiva dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a su inicio; (ii) el Arrendatario inicia cualquier tipo de proceso de quiebra, procedimiento concursal regulado bajo la Ley Aplicable, proceso de cesación de pagos o liquidación; o, (iii) el Arrendatario se acoge a un proceso de disolución y liquidación o que su Accionista acuerde la disolución y liquidación del Arrendatario.=====

15.1.5 Incumplimiento de obligaciones contempladas en otros contratos (Cross Default).- Si el Arrendatario incumple una cualesquiera de las obligaciones asumidas en virtud de cualquier otro contrato, convenio o acuerdo material que tiene celebrado con cualquier Persona y dicho incumplimiento origina la resolución o el vencimiento anticipado del plazo para el cumplimiento de sus obligaciones derivadas de dicho contrato, convenio o acuerdo y siempre que ello: (i) origine obligaciones de pago individuales o en conjunto superiores a US\$5'000,000.00 (cinco millones y 00/100 Dólares); y, (ii) el referido incumplimiento no ha sido cuestionado judicial, administrativa o arbitralmente por el Arrendatario en la sede competente para tal efecto, en cuyo caso el Evento de Incumplimiento se entenderá configurado en caso el Arrendatario obtenga una resolución final y definitiva adversa e incumpla con el pago ordenado en dicha resolución dentro del plazo fijado en la misma o, en defecto de dicho plazo, dentro de los (30) Días Hábiles de notificado con dicha resolución.=====

15.1.6 Autorizaciones de Autoridades Gubernamentales.- Si cualquier autorización de alguna Autoridad Gubernamental que pueda ser requerida por el Arrendatario, deja de estar en total vigencia y eficacia y ocasiona un Efecto Sustancialmente Adverso en el Arrendatario.=====

15.1.7 Cambio en el Control Efectivo.- Si se produce cambios en el Control Efectivo del Arrendatario o de Falabella Perú S.A.A, salvo que haya sido previamente aprobado por escrito por el Banco, aprobación que no podrá ser denegada sin sustento razonable. Está exceptuado de aprobación del Banco cuando el Arrendatario pueda acreditar con un informe de clasificación de riesgo de instrumentos de deuda corporativa de plazo mayor a un año sin garantías o una clasificación corporativa a satisfacción del Banco de que el cambio de Control de Falabella Perú S.A.A. no genera una reducción en la clasificación de riesgo del Arrendatario de más de un (1) nivel de clasificación, considerando niveles de clasificación las categorías más (+) y menos (-). No será considerado un Evento de Incumplimiento en caso el Arrendatario opte por prepagar los montos adeudados en virtud de los Documentos del Financiamiento, siendo aplicable lo señalado en el Numeral 14.1.29 del Contrato del presente financiamiento.=====

15.1.8 Expropiación o Nacionalización.- Si en fecha posterior a la suscripción del Contrato el gobierno peruano realiza cualquier acto que, a criterio y discreción del Banco, (i) pueda resultar en la privación de alguno de sus derechos como acreedor bajo el Contrato, o (ii) confisque, expropie o nacionalice la propiedad o control del Arrendatario sobre los bienes materia del Contrato o los activos, acciones o derechos significativos del Arrendatario que pongan en riesgo a criterio del Banco el repago de las obligaciones dinerarias del Contrato o razonablemente produzca un Efecto Sustancialmente Adverso. En cualquier caso, el acto realizado por el gobierno peruano deberá afectar activos del Arrendatario, que conjunta o individualmente, superen el monto de US\$5'000,000.00 (cinco millones y 00/100

CIENTO VEINTIÚN MIL SETENTITRES

- Dólares).=====
- 15.1.9 Incumplimiento de Fallo Judicial, Laudo Arbitral o Resolución Administrativa.- Si el Arrendatario incumple algún fallo judicial, laudo arbitral o resolución administrativa, en cualquiera de los casos, de última instancia. Se deja expresa constancia que, para los casos de los laudos arbitrales o resoluciones administrativas, se considerará como última instancia aquella que resulte del proceso judicial de anulación de laudo arbitral o contencioso administrativo, siempre que, en cualquier caso, (i) se suspenda la ejecución del laudo arbitral o la resolución administrativa; y, (ii) la interposición del proceso judicial de anulación de laudo arbitral o contencioso administrativo se haya hecho (a) dentro de los plazos establecidos por la ley, (b) de buena fe, (c) contando con la opinión favorable de un asesor legal externo de reconocido prestigio; y, (d) se hayan hecho todas las provisiones requeridas por los PCGA correspondientes a las posibilidades de éxito de dichos recursos. En este supuesto, el Evento de Incumplimiento se configurará luego de que el Arrendatario incumpla sus obligaciones derivadas del referido fallo o resolución en el plazo ahí establecido o, en defecto de dicho plazo, en un plazo máximo de diez (10) Días Hábiles desde que se le notificó el fallo o resolución, salvo en el supuesto que se trate del Evento de Incumplimiento detallado en el numeral 15.1.5 en cuyo caso será de aplicación los plazos dispuesto en dicho numeral. =====
- 15.1.10 Obligaciones Financieras.- Si el Arrendatario incumple con las obligaciones financieras establecidas en el Contrato.=====
- 15.1.11 No Transferencia de Activos y otras Obligaciones de No Hacer.- Si el Arrendatario transfiere, dispone, cede, grava o afecta cualquier bien de su propiedad, y dicho acto puede perjudicar, a criterio del Banco, la capacidad del Arrendatario de repago de los montos adeudados en virtud de los Documentos del Financiamiento o de cualquier otro préstamo, financiamiento, refinanciación o facilidad crediticia que tenga vigente frente al Banco. En cualquier caso, para que se configure el Evento de Incumplimiento previsto en este numeral, la disposición de los bienes o derechos del Arrendatario deberá ser por montos superiores a US\$5'000,000.00 (cinco millones y 00/100 Dólares). No será de aplicación lo previsto en este numeral en el supuesto mencionado en el numeral 14.1.37 ni cuando dichos activos o derechos sean enajenados, transferidos cedidos, gravados, afectados o entregados en garantía o se disponga de ellos de cualquier otra forma conforme al numeral 14.2.4. En cualquier otro caso, se requerirá la autorización previa del Banco, la cual no podrá ser denegada sin un sustento razonable.=====
- 15.1.12 Efecto Sustancialmente Adverso o Evento Sustancialmente Adverso.- En caso se produzca un Efecto Sustancialmente Adverso o un Evento Sustancialmente Adverso.=====
- 15.1.13 Destino de los fondos provenientes del Arrendamiento Financiero.- Si el Arrendatario destina, total o parcialmente los fondos obtenidos en virtud de los Documentos del Financiamiento, sin autorización previa y por escrito del Banco, a un destino distinto al pactado en el Contrato.=====
- 15.1.14 Invalidez de los Documentos del Financiamiento.- Si el Arrendatario, sus Afiliadas, Subsidiarias o alguna de sus empresas vinculadas inicia un procedimiento destinado a obtener un pronunciamiento de una Autoridad Gubernamental respecto a la nulidad, anulabilidad, exigibilidad, rescisión o resolución de alguno de los Documentos del Financiamiento o las Garantías o si alguno de los Documentos del Financiamiento o las Garantías es declarado en última instancia nulo, anulable, inexigible, resuelto o rescindido por alguna Autoridad Gubernamental como consecuencia de un pedido iniciado por alguna Persona distinta al Banco.=====
- 15.1.15 Cesión.- Si el Arrendatario realiza cualquier acto destinado a ceder su posición contractual en el Contrato o a transferir sus obligaciones derivadas del mismo.=====
- 15.1.16 Contratos de Alquiler.- Si el Arrendatario no cuenta a partir de la Fecha de Activación con Contratos de Alquiler con tiendas menores firmados por el 80% (Ochenta por ciento) del área destinada a tiendas menores, si se resuelve cualquiera de los Contratos Con Tiendas Ancla o si no se renueva los Contratos Con Tiendas Ancla, al final de su segundo año, por diez (10) años forzosos adicionales. El porcentaje referido en la primera parte de este numeral se calculará tomando como referencia contratos con un plazo de vigencia remante mayor a un (1) año.=====
- 15.1.17 Resolución del Contrato de Construcción.- Si el Contrato de Construcción es resuelto por alguna de sus partes, salvo que el Arrendatario cuente con el consentimiento previo y por escrito del Banco. En caso el Contrato de Construcción sea resuelto por el Contratista, el Evento de incumplimiento previsto en este numeral se verificará únicamente si el Arrendatario no encuentra otra empresa de primer nivel a satisfacción del Banco que se encuentre dispuesta a culminar el Edificio dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a que tome conocimiento de la referida resolución, prorrogables por treinta (30) días calendario adicionales a sola discreción del Banco.=====
- 15.1.18 Operación Comercial.- Si el Proyecto no entra en operación comercial antes de la Fecha de Activación. =====
- 15.1.19 Inscripción de los Documentos del Financiamiento.- Si luego de transcurridos cuarenta y cinco (45) Días Hábiles de la Fecha de Cierre no se hubieran inscrito los Documentos del Financiamiento inscribibles en los Registros Públicos correspondientes por causas imputables al Arrendatario.=====
- 15.1.20 Paralización de la construcción del Edificio.- (i) si la construcción del Edificio quedara paralizada por culpa del

Arrendatario por más de treinta (30) días calendario; (ii) se originara algún desacuerdo o reclamo por parte del Arrendatario con el Contratista y este desacuerdo no fuera solucionado en un plazo no mayor a treinta (30) días calendario, o (iii) se sustituya al Contratista sin la autorización del Banco. Estos plazos podrán ser ampliados por treinta (30) días calendario adicionales a solo criterio del Banco, mediante comunicación escrita de este último.=====

15.1.21 Imposibilidad de la construcción del Edificio.- Si por cualquier motivo la construcción del Edificio deviniera en imposible.=====

15.1.22 Incumplimiento de la Fecha de Activación.- Si en la Fecha de Activación (i) no se ha culminado la construcción del Edificio, de acuerdo a los términos y condiciones contemplados en el Contrato de Construcción y la Memoria Descriptiva, o, (ii) el Arrendatario no ha suscrito el Acta de Entrega.=====

15.1.23 Declaratoria de Fábrica.- si el Arrendatario no gestiona y obtuviese la inscripción registral de la Declaratoria de Fábrica y el ingreso Municipal de la Declaración Jurada del Impuesto Predial, ambas a nombre del Banco en un lapso de ciento ochenta (180) días calendario de la Fecha de Activación. Este plazo se prorrogará automáticamente por ciento ochenta (180) días calendario adicionales en caso la inscripción registral de la Declaratoria de Fábrica y el ingreso Municipal de la Declaración Jurada del Impuesto Predial no sean registradas o emitidas, según corresponda, a nombre del Banco por causas no imputables al Arrendatario. =====

15.1.24 Incumplimiento del Accionista.- Si el Accionista incumple con cualquiera de las obligaciones que ha asumido en virtud de la Carta Compromiso; y el incumplimiento continuara por un plazo mayor a quince (15) Días Hábiles contados desde la fecha en que ocurrió dicho incumplimiento.=====

15.1.25 Transferencia en propiedad de los Inmuebles del Arrendatario.- Si el Arrendatario incumple con transferir en propiedad a Beta, dentro del plazo y de acuerdo a lo establecido en el numeral 14.1.37, los Inmuebles del Arrendatario.=====

15.1.26 Transferencia en dominio fiduciario de los Inmuebles del Arrendatario.- Si Beta incumple con transferir en dominio fiduciario a La Fiduciaria S.A., dentro del plazo y de acuerdo a lo establecido en el numeral 14.1.38, los Inmuebles del Arrendatario.=====

15.1.27 Inscripción de la transferencia en dominio fiduciario.- Si luego de transcurridos cuarenta y cinco (45) Días Hábiles desde la transferencia en dominio fiduciario de los Inmuebles del Arrendatario no se hubiera inscrito en los Registros Públicos correspondientes dicha transferencia por causas imputables al Arrendatario.=====

15.2 El Banco, a su discreción, podrá exceptuar al Arrendatario de tener la obligación de cumplir determinados requerimientos que constituyan un Evento de Incumplimiento. =====

15.3 Los Eventos de Incumplimiento descritos en los numerales 15.1.1, 15.1.3(i), 15.1.4(ii), 15.1.4 (iii), 15.1.7, 15.1.8, 15.1.10, 15.1.11, 15.1.12, 15.1.13, 15.1.14, 15.1.15, 15.1.20(iii), 15.1.21, 15.1.25 y 15.1.26 anteriores se entenderán configurados en el día que ocurran. El Evento de Incumplimiento señalado en el numeral 15.1.3 (ii), se entenderá configurado a los diez (10) Días Hábiles desde que ocurra, mientras que los Eventos de Incumplimiento descritos en los numerales, 15.1.2, 15.1.6 y 15.1.16 se entenderán configurados a los treinta (30) días calendario desde que ocurran. Para el caso de los Eventos de Incumplimiento descritos en los numerales 15.1.4(i), 15.1.5, 15.1.9, 15.1.17, 15.1.18, 15.1.19, 15.1.20(i), 15.1.20(ii), 15.1.22, 15.1.23, 15.1.24 y, 15.1.27 se entenderán configurados una vez vencido los plazos allí señalados, según sea el caso.=====

15.4 Las Partes acuerdan que no será necesario que el Banco requiera el cumplimiento de las obligaciones señaladas en esta Cláusula Quince y, en general, en los Documentos del Financiamiento.=====

DÉCIMO SEXTA: CONSECUENCIAS DEL EVENTO DE INCUMPLIMIENTO =====

16.1 En caso de incumplimiento en el pago oportuno de una o más de las Precuotas o Cuotas u otras obligaciones de cargo del Arrendatario, éste reconocerá al Banco a partir de dicho incumplimiento, los intereses compensatorios, calculados a la Tasa de Interés Compensatorio, la Penalidad por Incumplimiento y todo otro concepto adicional de conformidad con lo pactado en los Documentos del Financiamiento, hasta el día en que el monto adeudado sea pagado efectivamente, los mismos que serán liquidados y capitalizados en las oportunidades que decida el Banco con sujeción a la Ley Aplicable, y conforme a los periodos permitidos por las disposiciones legales vigentes o autoridades competentes. =====

16.2 En caso se configure un Evento de Incumplimiento, el Banco tendrá a partir de entonces, a su criterio y decisión, expedito su derecho para exigir que el Arrendatario cumpla con las obligaciones no atendidas, incrementándose la tasa de interés aplicable en la Penalidad por Incumplimiento mientras dure dicho Evento de Incumplimiento.=====

Cuando dicho Evento de Incumplimiento se mantenga por un plazo que supere los treinta (30) días, el Banco le cursará al Arrendatario el respectivo requerimiento de pago mediante carta notarial, concediéndole un plazo de diez (10) días calendario para que dé cumplimiento a tales obligaciones bajo apercibimiento de dar por vencidos todos los plazos o resolver el Contrato de Arrendamiento Financiero para todos sus efectos, pudiendo procederse también a la ejecución de las Garantías.=====

CIENTO VEINTIÚN MIL SETENTICUATRO

16.3 En caso el Arrendatario no cumpla con el requerimiento del Banco en el plazo señalado en el numeral 16.2 anterior, este Contrato quedará resuelto desde la fecha que el Banco señale en la comunicación notarial que envíe al Arrendatario, sin necesidad de otra formalidad, quedando el Banco facultado a cobrar no solo la suma adeudada hasta esa fecha más los tributos de ley, sino también y a título de indemnización por incumplimiento, el saldo de principal (saldo del capital financiado) de la totalidad de las Precuotas, Cuotas y demás cuotas (sin incluir los intereses que no hayan sido devengados a la fecha de pago) más los intereses que efectivamente se hubieran devengado hasta la fecha de cumplimiento de las obligaciones del Arrendatario. El Banco dará por vencidos todos los plazos que se establecieron en favor del Arrendatario, los mismos que quedarán precluidos. Asimismo, en caso el Arrendatario no cumpla con el cumplimiento de sus obligaciones en el plazo antes referido, el Banco podrá proceder con la ejecución de las Garantías. =====

16.4 En caso de resolución de este Contrato, el Arrendatario devolverá el Edificio al Banco, en el término de diez (10) Días Hábiles, contados a partir de la fecha de terminación del Contrato, en el mismo estado en que fue entregado al Arrendatario, salvo el desgaste proveniente del uso normal del mismo y del transcurso del tiempo.== El Arrendatario devolverá el Edificio en la forma que señale el Banco, quedando a cargo del Arrendatario el pago de todos los gastos que demande dicha devolución. La devolución se llevará a cabo en la forma y lugar que el Banco establezca.=====

El Arrendatario quedará obligado a pagar al Banco por la demora en la devolución del Edificio un monto equivalente a un treintavo (1/30) de la Cuota según consta en el Cronograma de Pagos, tal como éste haya sido modificado por el Banco, de ser el caso, según lo establecido en este Contrato, por cada día calendario de atraso, por concepto de indemnización por daños y perjuicios, desde el vencimiento del término antes referido y hasta el día en que la devolución tenga lugar. =====

En la fecha de devolución del Edificio, se levantará un acta en la que constará su recepción y el estado en que el mismo se reciba. El Edificio se entenderá efectivamente entregado al Banco al momento en que éste suscriba dicha acta.=====

DÉCIMO SÉTIMA: DE LA OPCIÓN DE COMPRA =====

17.1 El Banco otorga al Arrendatario, Opción de Compra del Edificio la cual podrá ejercer en cualquier momento durante la vigencia del Arrendamiento Financiero, siempre que no esté bajo un Evento de Incumplimiento. Sin importar la fecha de ejercicio de la Opción de Compra, ésta sólo surtirá efectos al término del Contrato, por el precio equivalente a S/.100.00 (cien y 00/100 Nuevos Soles), más el importe de cualquier derecho e impuesto que grave la transferencia, los cuales serán de cargo exclusivo del Arrendatario, y que deberán ser pagados al contado a más tardar el mismo día en que produzca efectos la Opción de Compra.=====

17.2 Esta opción sólo podrá ejercerse en tanto el Contrato no haya sido resuelto, siendo requisito para que ella opere el pago del íntegro de todas las Precuotas y Cuotas mensuales pactadas hasta el término del Contrato; y de manera simultánea con la Opción de Compra.=====

17.3 Al término del Contrato, en caso que el Arrendatario no ejercitara la Opción de Compra de acuerdo a los términos expresados en la presente Cláusula, ambas Partes de mutuo acuerdo podrán decidir la renovación del presente Contrato de Arrendamiento Financiero.=====

DÉCIMO OCTAVA: INCREMENTO DE COSTOS =====

El Banco se reserva el derecho de poder incrementar los costos del Contrato de Arrendamiento Financiero como consecuencia de (i) cualquier incremento en los costos del dinero que lo afecte a causa de cualquier cambio en el régimen tributario, (ii) cualquier incremento o modificación del régimen de encajes o cambios en la interpretación de la Ley Aplicable por alguna corte, autoridad competente o Autoridad Gubernamental, o por cambios en la ley o en las regulaciones bancarias peruanas; o, (iii) por disposición del Banco Central de Reserva u otra Autoridad Gubernamental. =====

En caso ocurra uno o más de los supuestos antes señalados, el Banco tendrá el derecho para, alternatively, reajustar las tasas de interés compensatorias o moratorias estipuladas en el Contrato o bien debitar de la cuenta que el Arrendatario mantenga en el Banco las sumas adicionales para compensar al Banco por dichos costos incrementales. Para tal efecto, bastará una comunicación escrita del Banco al Arrendatario, notificando y sustentando el cambio de tasa. En estos casos, el Banco deberá dar un aviso al Arrendatario comunicando el importe y las razones de tal incremento. El Arrendatario tendrá el derecho de prepagar todas sus obligaciones en un plazo de treinta (30) Días Hábiles desde la fecha de la referida comunicación, sin que le sea aplicable el pago de Comisión de Prepago o alguna otra penalidad.=====

DÉCIMO NOVENA: TRIBUTOS =====

La totalidad de los tributos actuales y futuros, aplicables según la Ley Aplicable, con excepción de los tributos que gravan los ingresos del Banco, que pudieran recaer sobre el Contrato, el Edificio o la transferencia total o parcial del mismo, incluyendo sus intereses, gastos y comisiones serán de cargo exclusivo del Arrendatario, salvo que

tales intereses, gastos o comisiones se devenguen por causa imputable al Banco. =====
El Arrendatario se obliga a reintegrar al Banco cualquier nuevo tributo que el Banco deba pagar con relación al Contrato, el Edificio o la transferencia total o parcial del mismo, incluyendo sus intereses, recargos, multas y sanciones. El reintegro será efectuado dentro de los diez (10) días calendario siguientes a la fecha en que el Banco realice dicho requerimiento al Arrendatario. =====

Todos los pagos de principal, intereses y gastos que realice el Arrendatario al Banco bajo el presente Contrato serán hechos sin deducción ni retención de impuestos existentes o futuros ni otros tributos aplicables en el Perú o en el extranjero, de ser el caso, salvo aquellas deducciones o retenciones efectuadas por mandato legal. Si el Arrendatario o el Banco debiesen realizar alguna retención o deducción por tributos, las sumas que se paguen al Banco serán incrementadas en la suma necesaria para que éste reciba el importe total que correspondería de no existir tales tributos. =====

En caso se elimine el régimen de depreciación acelerada vigente a la Fecha de Cierre y no existieran beneficios tributarios alternativos con efectos similares a los vigentes a la Fecha de Cierre, o mantener la operación de Arrendamiento Financiero significase un perjuicio económico para el Arrendatario, el Banco evaluará el otorgamiento de un financiamiento de mediano plazo por el plazo remanente del Arrendamiento Financiero, en la que se mantengan términos y condiciones similares a los establecidos en la presente operación. =====

VIGÉSIMA: NOTIFICACIONES =====

Todas las notificaciones y comunicaciones deberán hacerse por escrito entregado personalmente (incluyendo courier o servicio expreso o remitido por fax), y deberán dirigirse a las Personas que se indican a continuación: =====

Banco: =====

Área: Banca Corporativa =====

Funcionario: Alfredo Calle =====

Dirección: Calle Centenario N° 156, La Molina, Lima =====

Teléfono: (51-1) 313 2000 =====

Fax: (51-1) 616 5920 =====

Arrendatario: =====

Destinatario: José Antonio Contreras o Julio Alcalde =====

Dirección: Av. Paseo de la Republica No. 3220, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima =====

Teléfono: (51-1) 616-1000 =====

Fax: (51-1) 616-1001 =====

Aquella de las Partes que desee modificar cualquiera de los datos antes indicados, deberá comunicar esa decisión por escrito, mediante carta firmada por su representante facultado. Cualquier modificación sólo producirá efectos en la medida que se haya comunicado por escrito con una anticipación de quince (15) días calendario y que su nuevo domicilio se encuentre en la ciudad de Lima. =====

En caso que no se cumpliera con alguno de los requisitos indicados en el numeral anterior, el cambio no producirá efecto alguno y todas las comunicaciones enviadas conforme con los términos antes indicados se considerarán válidas y eficazmente realizadas. =====

VIGÉSIMO PRIMERA: CESIONES =====

21.1 El Arrendatario declara conocer y aceptar que el Banco podrá ceder su posición contractual del Contrato de Arrendamiento Financiero y ceder cualesquiera de sus derechos u obligaciones parcial o totalmente, a una Subsidiaria, Afiliada o vinculada al Banco. =====

21.2 Para efectos de permitir el desarrollo de lo acordado en el párrafo anterior, el Arrendatario, en este acto, presta expresamente su consentimiento y autorización irrevocable para que se realicen dichos acuerdos de cesión de posición contractual o de cesión de derechos u obligaciones. =====

21.3 En todos los demás casos distintos a los señalados en el numeral 21.1 anterior, el Banco requerirá la autorización previa del Arrendatario para ceder sus derechos o su posición contractual en el Contrato de Arrendamiento Financiero. =====

21.4 Queda expresamente convenido que toda operación de subarrendamiento o cesión en uso, cualquiera que sea la fórmula jurídica y económica que revista, por medio de la cual el Edificio pueda ser utilizado por otra Persona, está autorizada por el Banco. Sin perjuicio de ello, en cualquiera de los casos anotados, el Arrendatario continuará siendo la única responsable del cumplimiento de todas las obligaciones derivadas del Contrato. =====

21.5 El Banco tendrá el derecho de transferir o ceder a otras entidades financieras parte o la totalidad del Arrendamiento Financiero o sus derechos bajo el mismo, siempre y cuando tenga el consentimiento escrito del Arrendatario. Dicho consentimiento no será necesario cuando la transferencia se realice a una empresa Subsidiaria, Afiliada o vinculada del Banco. Asimismo, la transferencia del Arrendamiento Financiero no deberá generar costos adicionales al Arrendatario. =====

21.6 El Arrendatario no podrá ceder su posición contractual ni ceder sus derechos u obligaciones derivados del Contrato a terceros, sin la conformidad previa y por escrito del Banco. =====

VIGÉSIMO SEGUNDA: CONFIDENCIALIDAD =====

Las Partes o el Accionista no podrán revelar ninguna información confidencial que se hubiera proporcionado exclusivamente para la celebración del Contrato sin el consentimiento previo y por escrito de las Partes salvo que dicha información (i) se revele a sus directores, funcionarios, empleados, agentes, asesores legales externos y consejeros, u otros involucrados directamente en la transacción, o (ii) se revele a posibles participantes o cesionarios de la transacción y, en tal caso, informándoles a tales asesores o potenciales participantes del carácter confidencial de dicha información, o (iii) fuera requerida a ser revelada por una Autoridad Gubernamental dentro del marco de la Ley Aplicable.=====

VIGÉSIMO TERCERA: INDEMNIZACIÓN =====

El Arrendatario asume todos los riesgos por accidentes o deterioros que por cualquier causa pueda sufrir el Edificio aun cuando provengan de vicios, fallas o defectos de construcción, de materiales o componentes o de instalación u otros, sin limitación alguna.=====

En caso se produjera algún daño o deterioro en el Edificio, el Arrendatario tendrá la obligación de reparar el mismo a su exclusivo costo, hasta dejarlo en condiciones normales de funcionamiento, en el menor plazo posible compatible con la magnitud del accidente o deterioro.=====

El Arrendatario asume también todos los riesgos por daños y perjuicios a terceras Personas, tanto personales como sobre los bienes de propiedad de éstas que puedan originarse en el Edificio desde la fecha en que lo reciba en Arrendamiento Financiero del Banco, por cualquier causa y sin limitación alguna, liberando al Banco de toda responsabilidad.=====

En caso se produjeran daños a terceras Personas, el Arrendatario tendrá la obligación de pagar todo cuanto al respecto se determine, sea por arreglo directo o por decisión de las autoridades pertinentes obligándose además, a restituir al Banco toda suma que eventualmente éste hubiera pagado a título de indemnización por esos daños y perjuicios, más las costas y costos procesales en que incurriera, más intereses compensatorios y moratorios y de cualquier otro concepto autorizado con las tasas máximas que permita la ley cobrar a las empresas financieras en sus operaciones activas hasta el día en que se haga el pago total.=====

Las obligaciones previstas en la presente Cláusula se activarán en caso el seguro a que hace referencia la Cláusula Sexta de este Contrato: (i) no cubra por cualquier motivo los daños y perjuicios referidos en esta Cláusula; o, (ii) sea insuficiente para cubrir los daños y perjuicios referidos en esta Cláusula.=====

VIGÉSIMO CUARTA: MODIFICACIONES AL CONTRATO Y NO RENUNCIA =====

Cualquier enmienda o cualquier consentimiento para la dispensa al Arrendatario del cumplimiento de alguna obligación, será válida y eficaz en la medida que dicha enmienda, dispensa o consentimiento sea otorgado por escrito y firmada por el Banco y, en el caso de una modificación del Contrato, sea firmada por el Banco y por el Arrendatario. =====

Ninguna falta por parte del Banco para ejercer, o cualquier demora en ejercer, cualquier derecho, poder o dispensa bajo los Documentos del Financiamiento podrá considerarse como una renuncia a tales derechos, poderes o dispensas, o cualquier ejecución única o parcial de tales derechos, poderes o dispensas no podrá considerarse como la evasión del ejercicio de cualquier otro derecho, poder o dispensa. Las dispensas otorgadas son acumulativas y no excluyentes de cualquier otra dispensa otorgada por la Ley Aplicable.=====

Cualquier renuncia, dispensa o liberación deberá ser interpretada y ejecutada en forma restrictiva y para los propósitos específicos para los que fuera otorgada.=====

VIGÉSIMO QUINTA: INCOMPATIBILIDAD DE UNA O MÁS CLÁUSULAS =====

En caso que una o varias de las Cláusulas contenidas en este Contrato puedan ser consideradas incompatibles con alguna disposición legal, vigente o futura, dicha incompatibilidad no afectará a las restantes Cláusulas, las que mantendrán su plena vigencia, debiéndose interpretar aquellas cláusulas incompatibles como no existentes.=====

VIGÉSIMO SEXTA: SOMETIMIENTO JURISDICCIONAL Y LEGISLACIÓN APLICABLE =====

26.1 Todo litigio, controversia, desavenencia o reclamación resultante, relacionada o derivada de este Contrato, incluidas aquellas las relativas a su validez, eficacia o terminación, incluso las del convenio arbitral, o aquellas que puedan surgir durante la ejecución o aplicación del mismo, serán sometidas a arbitraje de derecho, a cargo de un tribunal arbitral conformado por tres árbitros, cuyo laudo será definitivo e inapelable, conforme a la Ley General de Arbitraje y a los reglamentos y el Estatuto del Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima a cuyas normas, administración y decisión se someten las Partes en forma incondicional, declarando conocerlas y aceptarlas en su integridad. A tal efecto, las Partes señalan como sus domicilios los señalados en la introducción del Contrato, salvo que lo varien de acuerdo con el procedimiento establecido en la Cláusula Vigésima del Contrato.=====

26.2 Las Partes acuerdan que para efectos del Contrato y demás Documentos del Financiamiento serán de aplicación las leyes de la República del Perú.=====

26.3 Para efectos de lo dispuesto en la presente cláusula, el Arrendatario y Beta serán consideradas como una única Parte.=====

VIGÉSIMO SÉPTIMA: GASTOS =====

Todos los gastos vinculados a la celebración del presente Contrato y de los demás Documentos del Financiamiento, relacionados con la elaboración, documentación y ejecución de los mismos serán de cargo y cuenta del Arrendatario, incluyendo pero sin limitarse a los gastos derivados de la asesoría legal del Banco y honorarios de asesores legales externos, así como los gastos notariales (testimonios originales) y registrales y los gastos legales de implementación de las Garantías, de ser el caso.=====

VIGÉSIMO OCTAVA: RECONOCIMIENTO DE PROPIEDAD =====

Para efectos de lo establecido en el artículo 1030 del Código Civil Peruano, el Arrendatario declara y reconoce expresamente que, por efectos del Contrato, de los Contratos de Derecho de Superficie y de los Contratos de Cesión de Superficie, el Edificio y demás activos vinculados al Proyecto no se incorporarán por adhesión al Terreno, ni en el caso de las maquinarias o equipos, ni en el caso de las obras civiles que se vaya a edificar, sino que serán de propiedad del Banco.=====

Para el hipótesis caso que alguna de las maquinarias o equipos que forman parte de los activos sean indebidamente considerados por alguna Autoridad Gubernamental como incorporados por accesión al Terreno, el Arrendatario declara que los mismos tienen la calidad de accesorios y los mismos podrán ser retirados por el Banco a su libre discreción.=====

VIGÉSIMO NOVENA: PAGO DIRECTO AL CONTRATISTA =====

A solicitud expresa del Arrendatario, el Banco pagará el Valor del Edificio y el precio de venta de los bienes que sean necesarios para la construcción o puesta en marcha del Edificio materia del Contrato de Arrendamiento Financiero, directamente al Contratista o al proveedor de dichos bienes. En caso dicho vendedor se encuentre fuera de la República del Perú se prescindirá de la utilización de una carta de crédito. En ese caso, el Arrendatario libera de toda responsabilidad al Banco por la forma de pago solicitada, asumiendo el Arrendatario todos los riesgos que implica haber efectuado el pago del precio directamente al Contratista o al proveedor de los bienes, liberando al Banco de cualquier responsabilidad en relación a la entrega de los bienes, envío de los documentos necesarios para lograr la importación de los mismos y entrega de ellos. =====

En el supuesto que los bienes adquiridos por el Banco no lleguen al territorio de la República del Perú o, independientemente del origen de los bienes, éstos no sean entregados en el plazo acordado en el Contrato, el Arrendatario se obliga a rembolsar al primer requerimiento del Banco, toda suma que hubiere pagado al proveedor para la adquisición de los bienes, más los intereses correspondientes, calculados desde la fecha del respectivo Desembolso, hasta la fecha de la devolución efectiva por parte del Arrendatario.=====

PRIMERA CLÁUSULA ADICIONAL: TRANSFERENCIA DE LOS INMUEBLES DEL ARRENDATARIO =====

Interviene en el presente Contrato Inversiones Corporativas Beta S.A. a fin de asumir las obligaciones expresamente a su cargo en el presente Contrato las mismas que declara conocer y aceptar y, adicionalmente, asumir las siguientes obligaciones:=====

(i) Adquirir la propiedad de los Inmuebles del Arrendatario bajo cualquier título, dentro de un plazo de 60 días calendario de suscrito el presente Contrato;=====

(ii) Suscribir el Contrato de Fideicomiso en Garantía por medio del cual: (i) transfiere a La Fiduciaria S.A. el dominio fiduciario de los Inmuebles de Subsidiarias; y, (ii) transfiere a La Fiduciaria S.A. el dominio fiduciario de los Inmuebles del Arrendatario sujeto a la condición suspensiva que los adquiera, según lo señalado en el numeral (i) precedente, de manera que, una vez adquiridos, éstos pasen a formar parte del patrimonio fideicometido constituido en virtud del Contrato de Fideicomiso en Garantía.=====

Agregue usted, señor Notario, la introducción y conclusión de Ley, inserte los Anexos que se refieren, y eleve a escritura pública la presente minuta.=====

Lima, 1 de marzo de 2010 =====

Firmado: **BANCO DE CRÉDITO DEL PERÚ** p.p. Jenny Rocio Oliveros Ames.- Peter Hornung Lazo =====

Firmado: **MALLS PERÚ S.A.** p.p. José Antonio Contreras Rivas.- Cristóbal Irrarázabal Philippi =====

Firmado: **INVERSIONES CORPORATIVAS BETA S.A.** p.p. Juan Xavier Roca Mendenhall.- José Antonio Contreras Rivas =====

Abogado que autoriza la presente minuta Doctor Eduardo Campodonico Figueroa con CAC 4837.=====

INSERTO N° 1 =====

ANEXO A =====

CRONOGRAMA DE PAGOS =====

CIENTO VEINTIÚN MIL SETENTISEIS

Nro. De Operación : 24700AFB =====
 Moneda : Nuevo Soles =====
 Cliente : MALLS PERU S.A. =====
 Capital Financiado : -----137,112,000.00 --- Periodicidad : -----Mensual
 IGV : -----26,051,280.00 --- Nro.Cuotas : -----144
 Total Desembolso : -----163,163,280.00 --- TEA(5) : -----8.70%
 Comisión Estructuración : -----0.00 + IGV --- Costo Efectivo anual(5) : -----8.70% (1)
 Opción de compra : -----100.00 + IGV --- Monto total a pagar : -----225,213,758.48 (2)

No. Cuota	Amortización	Interés	Valor Cuota	IGV(3)	Total Cuota	Saldo de Capital
CI	48,462,000.35	.00	48,462,000.35	9,207,780.07	57,669,780.42	88,649,999.65
1	359,306.06	618,424.21	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	88,290,693.59
2	361,812.58	615,917.69	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	87,928,881.01
3	364,336.59	613,393.68	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	87,564,544.42
4	366,878.21	610,852.06	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	87,197,666.21
5	369,437.56	608,292.71	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	86,828,228.65
6	372,014.77	605,715.50	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	86,456,213.88
7	374,609.95	603,120.32	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	86,081,603.93
8	377,223.24	600,507.03	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	85,704,380.69
9	379,854.75	597,875.52	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	85,324,525.94
10	382,504.63	595,225.64	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	84,942,021.31
11	385,172.99	592,557.28	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	84,556,848.32
12	387,859.96	589,870.31	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	84,168,988.36
13	390,565.68	587,164.59	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	83,778,422.68
14	393,290.28	584,439.99	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	83,385,132.40
15	396,033.88	581,696.39	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	82,989,098.52
16	398,796.62	578,933.65	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	82,590,301.90
17	401,578.63	576,151.64	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	82,188,723.27
18	404,380.05	573,350.22	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	81,784,343.22
19	407,201.02	570,529.25	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	81,377,142.20
20	410,041.66	567,688.61	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	80,967,100.54
21	412,902.12	564,828.15	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	80,554,198.42
22	415,782.53	561,947.74	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	80,138,415.89
23	418,683.04	559,047.23	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	79,719,732.85
24	421,603.78	556,126.49	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	79,298,129.07
25	424,544.90	553,185.37	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	78,873,584.17
26	427,506.53	550,223.74	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	78,446,077.64
27	430,488.82	547,241.45	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	78,015,588.82
28	433,491.92	544,238.35	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	77,582,096.90
29	436,515.97	541,214.30	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	77,145,580.93
30	439,561.12	538,169.15	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	76,706,019.81
31	442,627.50	535,102.77	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	76,263,392.31
32	445,715.28	532,014.99	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	75,817,677.03
33	448,824.60	528,905.67	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	75,368,852.43
34	451,955.61	525,774.66	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	74,916,896.82
35	455,108.46	522,621.81	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	74,461,788.36
36	458,283.31	519,446.96	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	74,003,505.05
37	461,480.30	516,249.97	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	73,542,024.75
38	464,699.60	513,030.67	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	73,077,325.15
39	467,941.35	509,788.92	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	72,609,383.80
40	471,205.72	506,524.55	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	72,138,178.08
41	474,492.86	503,237.41	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	71,663,685.22
42	477,802.93	499,927.34	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	71,185,882.29
43	481,136.10	496,594.17	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	70,704,746.19
44	484,492.51	493,237.76	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	70,220,253.68

45	487,872.34	489,857.93	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	69,732,381.34
46	491,275.75	486,454.52	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	69,241,105.59
47	494,702.90	483,027.37	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	68,746,402.69
48	498,153.96	479,576.31	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	68,248,248.73
49	501,629.09	476,101.18	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	67,746,619.64
50	505,128.46	472,601.81	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	67,241,491.18
51	508,652.25	469,078.02	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	66,732,838.93
52	512,200.62	465,529.65	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	66,220,638.31
53	515,773.74	461,956.53	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	65,704,864.57
54	519,371.79	458,358.48	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	65,185,492.78
55	522,994.94	454,735.33	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	64,662,497.84
56	526,643.36	451,086.91	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	64,135,854.48
57	530,317.23	447,413.04	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	63,605,537.25
58	534,016.74	443,713.53	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	63,071,520.51
59	537,742.05	439,988.22	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	62,533,778.46
60	541,493.35	436,236.92	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	61,992,285.11
61	545,270.82	432,459.45	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	61,447,014.29
62	549,074.64	428,655.63	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	60,897,939.65
63	552,904.99	424,825.28	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	60,345,034.66
64	556,762.07	420,968.20	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	59,788,272.59
65	560,646.05	417,084.22	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	59,227,626.54
66	564,557.13	413,173.14	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	58,663,069.41
67	568,495.50	409,234.77	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	58,094,573.91
68	572,461.33	405,268.94	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	57,522,112.58
69	576,454.83	401,275.44	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	56,945,657.75
70	580,476.19	397,254.08	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	56,365,181.56
71	584,525.61	393,204.66	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	55,780,655.95
72	588,603.27	389,127.00	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	55,192,052.68
73	592,709.38	385,020.89	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	54,599,343.30
74	596,844.13	380,886.14	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	54,002,499.17
75	601,007.73	376,722.54	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	53,401,491.44
76	605,200.37	372,529.90	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	52,796,291.07
77	609,422.26	368,308.01	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	52,186,868.81
78	613,673.60	364,056.67	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	51,573,195.21
79	617,954.60	359,775.67	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	50,955,240.61
80	622,265.47	355,464.80	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	50,332,975.14
81	626,606.40	351,123.87	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	49,706,368.74
82	630,977.62	346,752.65	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	49,075,391.12
83	635,379.34	342,350.93	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	48,440,011.78
84	639,811.75	337,918.52	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	47,800,200.03
85	644,275.09	333,455.18	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	47,155,924.94
86	648,769.57	328,960.70	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	46,507,155.37
87	653,295.40	324,434.87	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	45,853,859.97
88	657,852.80	319,877.47	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	45,196,007.17
89	662,442.00	315,288.27	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	44,533,565.17
90	667,063.21	310,667.06	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	43,866,501.96
91	671,716.65	306,013.62	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	43,194,785.31
92	676,402.56	301,327.71	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	42,518,382.75
93	681,121.16	296,609.11	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	41,837,261.59
94	685,872.68	291,857.59	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	41,151,388.91
95	690,657.34	287,072.93	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	40,460,731.57
96	695,475.38	282,254.89	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	39,765,256.19
97	700,327.03	277,403.24	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	39,064,929.16
98	705,212.52	272,517.75	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	38,359,716.64
99	710,132.10	267,598.17	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	37,649,584.54

CIENTO VEINTIÚN MIL SETENTISIETE

100	715,086.00	262,644.27	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	36,934,498.54
101	720,074.45	257,655.82	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	36,214,424.09
102	725,097.71	252,632.56	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	35,489,326.38
103	730,156.00	247,574.27	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	34,759,170.38
104	735,249.58	242,480.69	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	34,023,920.80
105	740,378.70	237,351.57	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	33,283,542.10
106	745,543.60	232,186.67	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	32,537,998.50
107	750,744.53	226,985.74	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	31,787,253.97
108	755,981.73	221,748.54	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	31,031,272.24
109	761,255.48	216,474.79	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	30,270,016.76
110	766,566.01	211,164.26	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	29,503,450.75
111	771,913.59	205,816.68	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	28,731,537.16
112	777,298.48	200,431.79	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	27,954,238.68
113	782,720.93	195,009.34	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	27,171,517.75
114	788,181.21	189,549.06	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	26,383,336.54
115	793,679.57	184,050.70	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	25,589,656.97
116	799,216.30	178,513.97	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	24,790,440.67
117	804,791.65	172,938.62	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	23,985,649.02
118	810,405.89	167,324.38	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	23,175,243.13
119	816,059.30	161,670.97	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	22,359,183.83
120	821,752.15	155,978.12	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	21,537,431.68
121	827,484.71	150,245.56	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	20,709,946.97
122	833,257.26	144,473.01	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	19,876,689.71
123	839,070.08	138,660.19	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	19,037,619.63
124	844,923.45	132,806.82	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	18,192,696.18
125	850,817.65	126,912.62	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	17,341,878.53
126	856,752.97	120,977.30	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	16,485,125.56
127	862,729.70	115,000.57	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	15,622,395.86
128	868,748.12	108,982.15	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	14,753,647.74
129	874,808.52	102,921.75	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	13,878,839.22
130	880,911.20	96,819.07	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	12,997,928.02
131	887,056.46	90,673.81	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	12,110,871.56
132	893,244.58	84,485.69	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	11,217,626.98
133	899,475.87	78,254.40	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	10,318,151.11
134	905,750.64	71,979.63	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	9,412,400.47
135	912,069.17	65,661.10	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	8,500,331.30
136	918,431.78	59,298.49	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	7,581,899.52
137	924,838.78	52,891.49	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	6,657,060.74
138	931,290.48	46,439.79	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	5,725,770.26
139	937,787.18	39,943.09	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	4,787,983.08
140	944,329.20	33,401.07	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	3,843,653.88
141	950,916.86	26,813.41	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	2,892,737.02
142	957,550.48	20,179.79	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	1,935,186.54
143	964,230.37	13,499.90	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	970,956.17
144	970,956.17	6,774.10	977,730.27	185,768.75	1,163,499.02	.00
Opción de Compra	.00	.00	100.00	19.00	119.00	.00
Totales	137,112,000.00	52,143,159.2	189,255,259.2	35,958,499.2	225,213,758.4	

Fechas de pago: La cuota inicial se cobrará en la fecha del último desembolso. Las cuotas de arrendamiento se cobrarán el primer día calendario siguiente de vencido cada periodo de pago.===== Este cronograma de pagos es Preliminar. El cronograma de pago con las fechas de pago definitivas será enviado al domicilio del Arrendatario quince (15) días calendario después del último desembolso.=====

Este cronograma no incluye las pre-cuotas que se cobran en la etapa pre-operativa desde el primer desembolso hasta el primer día calendario siguiente al último desembolso.=====

Notas:=====

- (1) Se calcula considerando las cuotas, comisión de estructuración y opción de compra. =====
- (2) Incluye el capital financiado, los intereses, IGV, la comisión de estructuración y la opción de compra. =====
- (3) Se considera el IGV de 19% que podría variar según ley. =====
- (4) Los pagos de cuotas, así como los prepagos del crédito estarán gravados por el Impuesto a las Transacciones Financieras ITF de 0.05%, que podría variar según ley. =====
- (5) En base a 360 días. =====

Firmado: BANCO DE CRÉDITO DEL PERÚ p.p. Jenny Rocio Oliveros Ames.- Peter Hornung Lazo =====

Firmado: MALLS PERÚ S.A. p.p. José Antonio Contreras Rivas.- Cristóbal Irazábal Philippi =====

INSERTO N° 2 =====

ANEXO B =====

MEMORIA DESCRIPTIVA DEL EDIFICIO =====

PROYECTO =====

CENTRO COMERCIAL OPEN PLAZA MARSANO =====

SAGA - TOTTUS - SODIMAC =====

ESQ Av. TOMAS MARZANO - AV. ANGAMOS =====

SURQUILLO, LIMA =====

MEMORIA DESCRIPTIVA =====

SETIEMBRE 2009 =====

PROYECTO CENTRO COMERCIAL OPEN PLAZA MARSANO =====

ESQ Av. TOMAS MARZANO - AV. ANGAMOS =====

SURQUILLO, LIMA =====

1. DESCRIPCION GENERAL =====

El proyecto del Centro Comercial Open Plaza Marsano está ubicado en la esquina que conforman las Avenidas Tomas Marsano y la Av. Angamos, en la ciudad de Lima, Perú. Agrupa una tienda homecenter SODIMAC, un hipermercado TOTTUS ambas de un solo nivel con altito intermedio, una tienda por departamentos de tres niveles Saga Falabella y con sus respectivos locales comerciales ubicados en una galería de tiendas central de doble altura, un patio de comidas, 8 salas de cines y una torre de oficinas administrativas de 6 pisos. Estacionamientos interiores tanto de público como de carga y se prevén subestaciones y cuartos técnicos en el interior del anteproyecto.=====

El proyecto se desarrolla en base a los siguientes lotes:=====

	PROPIETARIO	LOTE	AREAS
1	INMOBILIARIA GULSO S.A.	LOTE 3	10,025.00
2	CALEDONIA S.A.C	LOTE 4A	4,213.00
3	MALLS PERU S.A.	LOTE 4B	1,312.50
4	CALEDONIA S.A.C	LOTE 4C	4,689.70
5	BELLONA S.A.C.	LOTE 5A 1	1,970.20
6	BELLONA S.A.C.	LOTE 5A 2	1,493.49
7	BELLONA S.A.C.	LOTE 5A 3	1,542.81
8	BELLONA S.A.C.	LOTE 5A 4	1,508.94
9	TIMOR S.A.C.	LOTE 5B 1	2,094.20
10	LUZ DEL SUR	SE 376	29.80
11	LUZ DEL SUR	SE 378	40.00
12	MALLS PERU S.A.	SE 378	1,515.90
Area total de lote acumulado			30,435.54

De este total de terreno acumulado debido a la ampliación de la sección vial de la Av. angamos prevista en la aprobación del estudio de impacto vial aprobado por la municipalidad de Lima metropolitana, se tendrá que ceder un área de 1,476.60 m2 correspondiente a los lotes 4 A Y 4 C con frente a la Av. angamos.=====

Siendo por tanto el area final resultante en donde se desarrolla el proyecto de **28,958.94 m2** =====

Los propietarios de los lotes, las empresas inmobiliaria Gulso S.A.,=====
Caledonia S.A.C., Bellona S.A.C. Timor S.A.C le han conferido poder a la empresa Malls Perú S.A., representada por el Sr. José Antonio Contreras Rivas para la presentación del presente anteproyecto.=====

CIENTO VEINTIUN MIL SETENTIOCHO

Dichos poderes obran en el expediente del anteproyecto =====
 Sobre el lote 4B Este se halla en proceso de compra de su antiguo propietario =====
 anexándose la minuta de compra venta a favor de Malls Perú actualmente en trámite de inscripción en RRPP.===
 De este total de terreno acumulado debido a la ampliación de la sección vial de la Av. angamos prevista en la
 aprobación del estudio de impacto vial aprobado por la municipalidad de Lima metropolitana, se tendra que ceder
 un área de 1,476.60 m2 correspondiente a los lotes 4 A Y 4 C con frente a la Av. angamos.=====
 Siendo por tanto el area final resultante en donde se desarrolla el proyecto de **28,958.94 m2** =====
 Para este conjunto se ha previsto 1423 estacionamientos divididos en tres niveles superiores, tanto para clientes,
 así como accesos y salidas independientes para los camiones de abastecimiento de mercadería con sus
 respectivos patios de maniobras.=====
 El Centro Comercial se desarrolla en los siguientes niveles:=====

Nivel subterráneo - 6.50 =====
 Se ubican los cuartos de bombas y cisternas de agua contra incendio (PCI) y de consumo del centro comercial,==
 Además se ubican las subestaciones eléctricas de las tiendas anclas y las resultantes de la reubicación de las
 subestaciones existentes 376 y 378 propiedad de luz del sur, necesarias para dotar de electricidad al complejo
 comercial, las salas técnicas del centro comercial así como el área de carga y descarga de la tienda Saga
 Falabella con su respectiva gerencia y oficinas administrativas de esta tienda.=====

Nivel + 0.00 =====
 Se accede por dos ingresos peatonales principales a las grandes tiendas ancla que conforman el complejo =====
 El ingreso central es por la Av. Angamos que conecta con la galería de tiendas y el ingreso principal a la tienda
 Tottus ubicada en el sector derecho esquina con la calle uno (ex Jean Paul Sastre) y el ingreso al primer nivel de
 la tienda por departamentos Saga Falabella.=====

El ingreso central por la Av. Tomas Marsano =====
 Que conecta el otro extremo de la galería de tiendas, por este nivel se accede a la tienda por departamentos y a la
 zona de la tienda Sodimac, al final de esta galería también se accede a la tiendas Tottus.=====

El ingreso a la torre de oficinas se ha hecho separado, creando un hall con torres de ascensores exclusivos para
 subir a los 6 niveles.=====

Sobre la Av. Tomas Marsano se crean dos accesos vehiculares:=====

Acceso a la rampa de estacionamiento del público comprador y el acceso vehicular al patio constructor, área
 destinada a la venta autoservicio de materiales de construcción perteneciente a la tienda Sodimac en exclusiva.=

Sobre la calle uno (Jean Paul Sartre) se crean dos accesos vehiculares; y un tercer acceso vehicular para el
 ingreso y salida de los autos del público general por el lado de la Av. Tomas Marsano =====

El estacionamiento del área de carga y descarga esta destinado a las áreas de servicio de las tiendas Tottus y
 Sodimac,=====

El nivel ± 0.00 m además cuenta con una galería de tiendas de doble altura , perfectamente delimitadas con
 acceso con locales comerciales tipo ancla que culminan en un núcleo en el que se agrupan algunas áreas de uso
 común como son ascensores y escaleras mecánicas.=====

Nivel +3.25 =====
 Mayormente conformado por los núcleos de baños del publico en general, este nivel constituye un entre piso de
 dos núcleos de baños de las tiendas Sodimac y 02 núcleos de la galería de tiendas , oficinas administrativas de la
 tienda Tottus , se aprecian las dobles aturas de los locales comerciales mayores y de las tiendas de la galería
 central, pasan las escaleras de escape de los niveles superiores.=====

Nivel +6.50 =====
 En el Nivel + se ubica el segundo piso de la tienda por departamentos, el área de locales bancarios, Sobre esta
 área orientada a la visual sobre la Av. Tomas Marsano se ubican la llegada de las rampas de estacionamiento
 para el público, patio y estacionamiento de servicios del patio de comida con área de depósitos.=====

Complementa este nivel con una segunda galería de locales comerciales de doble altura similares a los del nivel
 0.00.=====

Se inician las rampas vehiculares para que continúe la subida a un segundo nivel de estacionamiento interior =====

En este nivel se ubican las oficinas administrativas de la tienda sodimac =====

Nivel +9.75 =====
 En este entrepiso se ubican el núcleo de baños del segundo nivel de la galería de tiendas, las oficinas
 administrativas generales del centro comercial, el segundo nivel de estacionamientos del público con un núcleo de
 baños =====

Nivel +13.00 =====
 En este nivel se ubica el tercer piso de la tienda por departamentos saga Falabella, un tercer nivel de

estacionamiento del público, doble altura de los locales de la galería de tiendas y se complementa con el área del patio de comidas con locales especialmente diseñados para los locatarios que ahí operen, área de mesas y juegos infantiles, se concentra también un núcleo importante de baños para el público.=====

Pasan escaleras y cajas de ascensores a los niveles de la torre de oficinas.=====

Comienza el nivel de los cines =====

8 salas con acceso directo desde el patio de comidas y salida al estacionamiento =====

Nivel +16.25 =====

Se ubican en este entepiso los baños del personal del food court y oficinas de gerencia general del centro comercial, y se ubica el cuarto nivel de estacionamientos generales =====

Nivel +19.50 al Nivel +33.50 =====

se inicia el primer nivel típico de oficinas , área que se repite x 6 niveles con sus respectivas caja de ascensores y escaleras se plantea oficinas con planta libre y una acometida para el sistema de desagüe de tal modo que exista flexibilidad al momento del planteamiento del diseño interior de cada oficina.=====

En el nivel + 19.50 llega el quinto nivel de playa de estacionamiento general del centro comercial.=====

La volumetría se destaca por su altura, transparencia y luminosidad del espacio; la zona del acceso y la galería comercial como el eje que define y articula las tres áreas de tiendas; combina revestimientos metálicos, claraboyas en las cubiertas y grandes paños acristalados o muros cortinas.=====

1.2 CARACTERISTICAS DEL EMPLAZAMIENTO =====

Dentro de los límites del terreno, se ha diseñado una única volumetría de alto nivel de superficie para las tiendas y se ha desarrollado el estacionamiento para clientes a nivel de superior de modo que se aproveche al máximo el primer nivel 0.00 como área de ventas. Los servicios higiénicos se plantean en entepisos interiores a las grandes tiendas y se da flexibilidad a los propietarios de las tiendas en galerías de poder crecer con altifios interiores al dotarlos de dobles alturas.=====

Las zonas de servicios quedan en el sector posterior orientado a la calle uno y en el lateral del edificio, la circulación vehicular del perímetro ha sido restringida en la medida de lo posible de acuerdo a los planteamientos de los estudios de impacto ambientales y viales aprobados por la dirección general de transporte urbano de la Municipalidad de Lima.=====

Se adjunta a la presente copia de la resolución de aprobación =====

Copia de los planos aprobados por el comité de protección de espacios urbanos y los estudios complementarios de mitigación de impactos ambientales y viales revisados en la referida instancia.=====

1.3 CUADROS DE SUPERFICIE =====

El diseño mostrado en los planos adjuntos corresponde al programa de superficies que se relaciona a continuación.=====

NIVELES	A CONSTRUIDA	A UTIL COMERCIAL
SOTANO	5979.43	0.00
PRIMER PISO	27,104.76	27,104.76
NIVEL 3.25	1504.98	0.00
NIVEL 6.50	26212.79	26212.79
NIVEL 9.75	17011.74	0.00
NIVEL 13.00	24,739.86	24,739.86
NIVEL 16.75	10,451.97	0.00
NIVELES 19.50 AL 33.50	10424.32	10424.32
	123,429.85	88481.73

El área neta comercial que de acuerdo a los parámetros normativos sirve para el cálculo de estacionamientos ===

1.4 DE LOS ESTACIONAMIENTOS =====

Teniendo como base la norma del certificado de parámetros urbanísticos que indica que se requiere para el proyecto comercial el valor de 1@100 m2 de área neta comercial =====

Se tiene lo siguiente:=====

El proyecto cuenta con 88481.73 m2 de área neta comercial por lo tanto =====

$42,927.80 \text{ m}^2 / 100 = 885$ total 885 autos por norma, el proyecto cuenta con 1423 espacios de estacionamientos

De los estacionamientos de discapacitados =====

De acuerdo a la norma se requiere 1@50 estacionamientos requeridos =====

Por tanto $885 / 50 = 17.7$ total 18 estacionamientos proy 26 estac =====

INSERTO N° 3 =====

CIENTO VEINTIÚN MIL SETENTINUEVE

ANEXO C**RATIFICACIÓN DE LAS DECLARACIONES Y ASEVERACIONES**

Lima, [●] de [●] de 2010

Señores

Banco de Crédito del Perú

Presente.

Atención: [●]

De nuestra consideración,

Nos referimos al Contrato de Arrendamiento Financiero de fecha [●] de marzo de 2010, celebrado entre Malls Perú S.A., en calidad de arrendatario y el Banco de Crédito del Perú, en calidad de arrendador.

En relación con el Contrato, mediante la presente comunicación declaramos con carácter de declaración jurada y certificamos que, a la fecha: (i) todas las declaraciones y aseveraciones hechas por nosotros en la Cláusula Novena del Contrato son correctas, completas, veraces y se encuentran vigentes, tal como si hubieran sido efectuadas en la fecha de esta comunicación; y, (ii) no se ha producido Evento de Incumplimiento alguno a la fecha de esta comunicación, ni tenemos conocimiento de hecho o causal alguna que pudiera producir un Evento de Incumplimiento.

Los términos que aparecen en la presente comunicación con la primera letra en mayúsculas tendrán el significado que se les atribuye en el Contrato de Arrendamiento Financiero.

Sin otro particular, quedamos de ustedes

Atentamente,

INSERTO N° 4**ANEXO D****MODELO DE ENDOSO**

Se hace constar en la presente Póliza que los derechos de indemnización que correspondan sobre ésta quedan cedidos y endosados a favor de Banco de Crédito del Perú, en adelante "el Banco", en su calidad de acreedor de Malls Perú S.A., en adelante "el Asegurado", hasta por el importe que en tal oportunidad alcance la acreencia referida, la misma que en ningún caso excederá de la suma asegurada liquidada, de acuerdo a las condiciones de la Póliza.

Es entendido y convenido que ninguna modificación en las Condiciones Generales y Particulares en la presente Póliza será introducida sin el previo consentimiento escrito del Banco, en cuanto afecte sus intereses, para cuyo efecto la aseguradora avisará oportunamente y por escrito de toda modificación que se solicite, consecuentemente se considerará como no insertada cualquier modificación que no haya sido autorizada por el Banco.

Esta póliza no podrá dejarse sin efecto, sin previo aviso por escrito al acreedor quince días antes de tal hecho o de cualquier otro.

Asimismo, si el Asegurado dejara de cumplir sus obligaciones en el pago de la Póliza de acuerdo a lo establecido en las disposiciones legales vigentes, [●], en adelante "la Compañía Aseguradora" se obliga a comunicar por escrito al Banco dicha situación, en el mismo plazo antes señalado, a efectos de que éste se pueda hacer cargo del pago de la prima correspondiente, sin que ello implique que el Banco asuma responsabilidad alguna en caso de no hacerlo.

Es igualmente convenido que, en caso de pérdida indemnizable amparada por esta Póliza, y cualquier otro supuesto en el cual aparezcan los intereses del Banco, corresponderá al Asegurado probar de manera fehaciente la preexistencia del bien asegurado.

Se deja constancia, que en caso de renovación de la póliza se entenderá automáticamente inserta la presente cláusula en las condiciones especiales, aun cuando no exista comunicación escrita que así lo exprese.

La Compañía Aseguradora conviene específicamente en que esta póliza no se invalidará por el hecho de que el Asegurado omita involuntariamente declarar cualquier circunstancia que deba considerarse de consecuencia para la estimación de la gravedad del riesgo, cuando dicha circunstancia haya estado probadamente fuera del control y conocimiento del Asegurado.

La presente Cláusula será preeminente sobre cualquier Cláusula, Endoso, y Condiciones Generales o Particulares que se opongan a la misma.

En caso esta póliza asegure otros bienes distintos a los bienes de los cuales el Banco es propietario, este endoso se entenderá realizado parcialmente sobre los derechos correspondientes a los bienes de propiedad del Banco.

Compañía Aseguradora

Asegurado =====
Aceptado por: =====

Banco =====

INSERTO N° 5 =====

ANEXO E =====

LISTA DE CONTRATOS DE ALQUILER MATERIALES =====

- 1.- Hipermecados Tottus S.A. – Tienda =====
- 2.- Sodimac Peru S.A. – Tienda =====
- 3.- Saga Falabella S.A. – Tienda =====
- 4.- Cinemark Peru S.A. =====

INSERTO N° 6 =====

ANEXO F =====

CONTRATISTAS APROBADOS =====

Empresa
Consortio JJC-HV
Constructores Interamericanos S.A.C
COSAPI S.A
SALFACORP
JJC Contratistas Generales S.A
GyM S.A.

Gerencia y Supervisión del Proyecto =====

Dirección Técnico de Obra (DTO) =====

Empresa
Proyecta Ingenieros Civiles S.A.C.

INSERTO N° 7 =====

ANEXO G =====

MODELO DE ACTA DE ENTREGA =====

Obra [●] =====

Ubicación [●] =====

Modalidad de ejecución [●] =====

Contratista [●] =====

Contratante [●] =====

Gerencia de Proyectos [●] =====

Gerente de Proyecto [●] =====

Monto de contrato [●] =====

Monto final de obra [●] =====

Residente de obra [●] =====

Fecha de inicio de obra [●] =====

Fecha de culminación real [●] =====

A los [●] días del mes de [●] del [●] se reunieron en la obra [●], [●] representada por el Ing. [●], [●] representada por el Ing. [●], con la finalidad de verificar el levantamiento de las observaciones y la conclusión de la Obra.=====

Se realizó el recorrido de toda la obra y se verificó que las observaciones han sido subsanadas por el Contratista, encontrándose conforme.=====

Desde la fecha Malls Perú S.A. asume total responsabilidad por los siniestros o daños que el(los) bien(es) antes señalado(s) pueda causar a los terceros.=====

En cumplimiento del Contrato de [Obra/Construcción] [●] se procede a la Recepción de la Obra, entendiéndose por concluida la Obra [●], suscribiendo la presente Acta de Recepción en señal de conformidad, el día [●] de [●] del [●].=====

Malls Perú S.A. =====

[Contratista] =====

CIENTO VEINTIÚN MIL OCHENTA

INSERTO N° 8 =====
ANEXO H =====
SUPERVISORES TÉCNICOS APROBADOS =====

Empresa	Persona de contacto	Teléfonos
Proyecta Ingenieros Civiles S.A.C.	Marco Lizárraga	717-4000
Proyecta Ingenieros Civiles S.A.C.	Jacinto Perales	717-4000

INSERTO N° 9 =====
ANEXO I =====
MODELO DE CARTA DE COMPROMISO DEL ACCIONISTA =====

Falabella Perú S.A.A. =====
Lima, [●] de [●] de 2010 =====
Señores =====
BANCO DE CRÉDITO DEL PERÚ =====
Presente. =====
Estimados Señores: =====

Hemos tomado conocimiento de que Malls Perú S.A. ("Malls") ha solicitado a vuestra institución un financiamiento por US\$46,400,000.00 (cuarenta y seis millones cuatrocientos mil y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América), relacionado a la operación de arrendamiento financiero para la construcción e implementación del centro comercial ubicado en el cruce de las avenidas Primavera y Tomás Marsano, Distrito de Surquillo (el "Centro Comercial"). Asimismo, hemos sido informados de que para ustedes ha sido condición determinante para la aprobación del referido financiamiento el que Falabella Perú S.A.A. (antes Inversiones y Servicios Falabella Perú S.A.) mantenga su participación de 99.99% en el capital social de Malls, y que ejerza en relación con dicha participación sus correspondientes derechos en la administración, manteniendo de esta forma el control de la referida sociedad. =====

Conforme a lo antes expuesto, y mientras Malls mantenga obligaciones con el Banco de Crédito del Perú en relación directa e indirecta al arrendamiento financiero, nos comprometemos y obligamos de forma irrevocable frente a ustedes a: (i) mantener participación mayoritaria, de manera directa o indirecta, en el capital social de Malls; (ii) continuar ejerciendo nuestros derechos como accionistas y en la administración de Malls; y, (iii) realizar los aportes que sean necesarios para la culminación del Edificio (el que comprenderá las obras civiles y el equipamiento para el Centro Comercial) y la puesta en marcha del Proyecto (entendido como la implementación del Centro Comercial), en caso de producirse sobrecostos, demoras o ser por cualquier motivo requerido. Estas obligaciones se extienden a nuestro compromiso de no introducir modificaciones estatutarias ni alteraciones en la estructura societaria de nuestro grupo empresarial que puedan afectar el acatamiento de las referidas obligaciones. =====

Asimismo, en nuestra condición de sociedad controladora de Malls, les manifestamos que dicha sociedad cuenta con el respaldo técnico y económico necesario para atender puntualmente los compromisos a ser adquiridos por ella con el Banco de Crédito del Perú. =====

En el evento que a futuro se decida enajenar la referida participación, ratificamos nuestro compromiso de comunicar previamente y con la debida anticipación a vuestro Banco nuestra decisión, así como los antecedentes respecto del eventual comprador. =====
Saluda atentamente a usted, =====

Nombre: [●] =====
Cargo: [●] =====
Falabella Perú S.A.A. =====
En señal de conformidad: =====

Nombre: [●] =====
Cargo: [●] =====
Banco de Crédito del Perú =====
INSERTO N° 10 =====

ANEXO J =====

DESCRIPCIÓN DE TERRENOS =====

A. INMUEBLES DEL ARRENDATARIO =====

Se trata de los siguientes inmuebles que son de propiedad del Arrendatario: =====

- (i) Inmueble ubicado con frente a la Calle Jean Paul Sartre (antes Calle Uno) No. 167, Surquillo, inscrito en la Partida No. 42038598 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima y Callao.=====
- (ii) Inmueble ubicado en Avenida Tomás Marsano No. 969-971, Surquillo, Provincia y Departamento de Lima, inscrito en la Partida No. 11055506 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima y Callao.

B. INMUEBLES DE SUBSIDIARIAS =====

Se trata de los siguientes inmuebles que son de propiedad de Inversiones Corporativas Beta S.A.:=====

- (i) Inmueble con frente a la Avenida Atocongo, Sub-Lote 4-A, Surquillo, Provincia y Departamento de Lima, inscrito en la Partida No. 49034176 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima y Callao.=====
- (ii) Inmueble con frente a la Avenida Atocongo, Sub-Lote 4-C, Surquillo, Provincia y Departamento de Lima, inscrito en la Partida No. 07047048 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima y Callao.=
- (iii) Inmueble No. 1 con frente a la Avenida Angamos Este, Sub-Lote 5-A, 5A-1, Surquillo, Provincia y Departamento de Lima, inscrito en la Partida No. 42034738 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima y Callao.=====
- (iv) Inmueble No. 2 con frente a la Calle No. 1, Sub-Lote 5-A, Lote 5A 2, Surquillo, Provincia y Departamento de Lima, inscrito en la Partida No. 42034746 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima y Callao.=====
- (v) Inmueble No. 3 con frente a la Calle No. 1, Sub-Lote 5-A, Lote 5A-3, Surquillo, Provincia y Departamento de Lima, inscrito en la Partida No. 42034754 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima y Callao.=====
- (vi) Inmueble No. 4 con frente a la Calle No. 1, Sub-Lote 5-A, Lote 5A-4, Surquillo, Provincia y Departamento de Lima, inscrito en la Partida No. 42034762 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima y Callao.=====
- (vii) Inmueble con frente a la Calle No. 1, Sub-Lote 5B1, Lote 5-B1-A, Surquillo, Provincia y Departamento de Lima, inscrito en la Partida No. 42078786 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima y Callao.=====
- (viii) Avenida Nueva Tomás Marsano No. 945-951-961, Surquillo, Provincia y Departamento de Lima, inscrito en la Partida No. 41932392, del Registro de la Propiedad Inmueble de de la Oficina Registral de Lima y Callao.=====

INSERTO N° 11 =====

ANEXO K =====

SOLICITUD DE ADQUISICIÓN DE BIENES MUEBLES =====

[Lugar y Fecha] =====

Señores =====

Banco de Crédito del Perú =====

Calle Centenario N° 156, =====

Urbanización Las Laderas de Melgarejo, =====

La Molina, Lima =====

Atención: [INCLUIR NOMBRE] =====

Estimados señores:=====

Por medio de la presente les solicitamos, que de acuerdo con lo establecido en el Contrato de Arrendamiento Financiero de fecha [●], celebrado entre Malls Perú S.A., en calidad de arrendataria y de la otra parte, el Banco de Crédito del Perú, en calidad de arrendadora, se sirvan pagar las facturas detalladas en la tabla abajo por US\$ [] ([] y 00/100 Dólares). Dicho pago se deberá efectuar mediante abono en la cuenta del proveedor y según las instrucciones que para dicho efecto éste indique en las referidas facturas.=====

Factura Número	Fecha de Emisión	Empresa	Concepto	Número de Operación	Monto (en dólares)	Cuenta Bancaria	Fecha de Pago

CIENTO VEINTIÚN MIL OCHENTIUNO

--	--	--	--	--	--	--	--

Atentamente, =====

MALLS PERÚ S.A. =====

INSERTO N° 12 =====ANEXO L =====DEUDA CON AFILIADAS, SUBSIDIARIAS, ACCIONISTAS O VINCULADAS =====

**CUENTAS POR PAGAR EMPRESAS RELACIONADAS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

	<i>SI,</i>
LOGISTICA Y DISTRIBUCION	4,032,784
SAGA FALABELLA S.A.	275,189
INVERSIONES FALABELLA PERU S.A.	229,587
HIPERMERCADOS TOTTUS	37,818
BANCO FALABELLA	13,067
SODIMAC PERU	12,701
FALACUATRO	1,045
VIAJES FALABELLA	411
TOTAL	4,602,602

INSERTO N° 13 =====ANEXO M =====REPORTE TRIMESTRAL DE CONTRATOS DE =====ALQUILER VIGENTES CON TIENDAS MENORES =====

Año 2010			
	Área arrendada a tiendas menores (A)	Área arrendable a tiendas menores (B)	A/B %
31 de marzo			
30 de junio			
30 de septiembre			
31 de diciembre			

CONCLUSION: =====

Estando conforme con la minuta e insertos transcritos previa lectura que les hice; instruí a los comparecientes de su contenido y se ratificaron en el mismo procediendo a firmarla. Conforme al artículo 59 inciso j) Decreto Legislativo 1049, del Notariado. Los comparecientes del presente instrumento lo suscriben e imprimen su huella digital en las siguientes fechas:=====

- Sra. Jenny Rocío Oliveros Ames, el **tercer (03)** ~~de marzo~~ del año dos mil diez (2010)=====

- Sr. Peter Hornung Lazo, el **tercer (03)** ~~de marzo~~ del año dos mil diez (2010)=====

- Sr. José Antonio Contreras Rivas, el **tercer (03)** ~~de marzo~~ del año dos mil diez (2010)=====

- Sr. Cristóbal Irarrázabal Philippi, el **tercer (03)** ~~de marzo~~ del año dos mil diez (2010)=====

- Sr. Juan Xavier Roca Mendenhall, el **tercer (03)** ~~de marzo~~ del año dos mil diez (2010)=====

Se concluye el proceso de firmas el **tercer (03)** ~~de marzo~~ día del mes de **marzo** =====

del año dos mil diez (2010), procedo a autorizarla dejando constancia que el número de serie de la foja donde se inicia el presente instrumento es **0484763** == y concluye en la foja con número de serie **0484781** ==

NOTARIO DE LIMA

de todo lo que doy fe. =====

Dr. Ricardo Ortiz de Zevallos Villarín
NOTARIO DE LIMA



Operación N° 24700AFB

Señor Notario:

Sírvase usted extender en su Registro de Escrituras Públicas, la **PRECANCELACIÓN TOTAL DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO, EJERCICIO DE OPCIÓN DE COMPRA Y CANCELACIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE**, que celebran de una parte:

BANCO DE CRÉDITO DEL PERÚ, con RUC N° 20100047218, con domicilio en la Calle Centenario N° 156, urbanización Laderas de Melgarejo, del distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima, representado por sus funcionarios, **Manuel Alfredo Morante Díaz**, identificado con D.N.I. N° 09270953, **Wenddy Paola Cañedo Colan**, identificado con D.N.I. N° 42129844, facultados según poderes respectivamente inscritos en los asientos C000474 y C00248, de la Partida N° 11009127 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, al que en adelante se le denominará **EL BANCO**; y de la otra parte,

OPEN PLAZA S.A., con RUC N° 20266409461, con domicilio en Avenida Angamos Este N° 1805, distrito de Surquillo, provincia y departamento de Lima, representada por sus Apoderados señor **JOSÉ ANTONIO CONTRERAS RIVAS**, identificado con D.N.I. N° 07793378, y señor **LUIS ANTONIO CHU GONZALES**, identificado con D.N.I. N° 05644766, según poderes inscritos en la Partida Electrónica N° 00154113 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, a la que en adelante se le denominará **"EL CLIENTE"**; con la intervención de,

INVERSIONES CORPORATIVAS BETA S.A., con RUC N° 20513670223, con domicilio en Avenida Angamos Este N° 1805, distrito de Surquillo, provincia y departamento de Lima, representada por los señores **JOSÉ ANTONIO CONTRERAS RIVAS**, identificado con D.N.I. N° 07793378, y señor **LUIS ANTONIO CHU GONZALES**, identificado con D.N.I. N° 05644766, según poderes inscritos en la Partida Electrónica N° 11904040 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, a la que en adelante se le denominará **"EL OTORGANTE"**; la cual se extiende en los términos y condiciones que constan en las cláusulas siguientes:

PRIMERA.- ANTECEDENTES:

- 1.1. Mediante Escritura Pública de fecha **03 de marzo de 2010**, otorgada ante el Notario de Lima Dr. **Ricardo Ortiz de Zevallos Villarán**, extendida bajo Kárdex N° **183153**, consta el **Contrato de Arrendamiento Financiero** celebrado entre **EL BANCO** y **MALLS PERÚ S.A.**, cuyo objeto fue financiar las diversas obras civiles para la construcción del **CENTRO COMERCIAL OPEN PLAZA** (en adelante **"LA OBRA"**) a desarrollarse sobre los inmuebles detallados en la parte A y B del Anexo J del referido contrato y a cuyos antecedentes válidamente nos remitimos. Posteriormente dichos inmuebles en conjunto con otros fueron acumulados en la Partida N° **13059800** del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, sobre el cual **EL OTORGANTE** registra derecho de propiedad (en adelante **"EL TERRENO"**).
- 1.2. Para el propósito de hacer viable el **Contrato de Arrendamiento Financiero**, consta por Escritura Pública de fecha **03 de marzo de 2010**, extendida bajo Kárdex N° **183155**, otorgada ante el Notario de Lima Dr. **Ricardo Ortiz De Zevallos Villarán**, que **MALLS PERÚ S.A.** constituyó a favor de **EL BANCO** Derecho de Superficie sobre los inmuebles a que se refiere el numeral 1.1 anterior. El Derecho de Superficie a favor de **EL BANCO** quedó inscrito en las Partidas Especiales N° **11984199, 12391561, 12391645, 12391646, 12391647, 12391648, 12391650, 12391652, 12581413, 12581414, 13059737 y 13059766**, las cuales posteriormente se acumularon en la Partida Especial N° **13375504** del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.
- 1.3. Con fecha **21 de octubre de 2010** se elevó a escritura pública el acta de Junta General de Accionistas de fecha **20 de setiembre de 2010**, ante el Notario de Lima Dr. **Alfredo Paino Scarpatti**, donde consta que **MALLS PERÚ S.A.** cambió de denominación a **OPEN PLAZA S.A.**
- 1.4. Por Escritura Pública de fecha **17 de agosto de 2011**, otorgada ante el Notario de Lima Dr. **Mario Gino Benvenuto Murguía** consta la Modificación del Contrato de Arrendamiento Financiero celebrado entre **EL BANCO** y **EL CLIENTE**, con el fin de modificar el monto financiado, procediendo a sustituir la Hoja Resumen y el Anexo A (Cronograma de Pagos).



- 1.5.- Por Escritura Pública de fecha 20 de marzo de 2018, otorgada ante el Notario de Lima Dr. Alfredo Paimo Scarpati consta la Modificación del Contrato de Arrendamiento Financiero celebrado entre EL BANCO y EL CLIENTE, cuyo objeto fue aclarar y modificar el contrato de arrendamiento financiero en los términos contenidos en dicho instrumento público.

SEGUNDA. - PRE-CANCELACIÓN:

2.1. Por el presente acto, las partes convienen en dar término al Contrato de Arrendamiento Financiero y sus modificatorias, mencionado en la cláusula anterior, mediante la precancelación total del saldo del capital financiado, los intereses y el respectivo ejercicio de opción de compra.

2.2. En tal virtud, EL CLIENTE se obliga a pagar a EL BANCO los siguientes conceptos:

- (a) Saldo de Capital. - Por un monto de S/ 43'620,135.96 (CUARENTA Y TRES MILLONES SEISCIENTOS VEINTE MIL CIENTO TREINTA Y CINCO CON 96/100 SOLES), más I.G.V.
- (b) Intereses. - Por un monto de S/ 50,569.04 (CINCUENTA MIL QUINIENTOS SESENTA Y NUEVE CON 04/100 SOLES), más I.G.V.
- (c) Opción de Compra. - Sobre LA OBRA señalada en la Cláusula Primera, por la suma total de S/ 100.00 (CIEN Y 00/100 SOLES) más I.G.V.
- (d) Comisión por Precancelación. - Por un monto de S/ 1'090,510.90 (UN MILLÓN NOVENTA MIL QUINIENTOS DIEZ CON 90/100 SOLES) incluido portes más I.G.V.
- (e) Comisión por Modificación de Contrato. - Por un monto de S/ 508.50 (QUINIENTOS OCHO CON 50/100 SOLES), incluido portes más I.G.V.
- (f) Gastos de Transferencia. - Son S/ 757.16 (SETECIENTOS CINCUENTA Y SIETE CON 16/100 SOLES), incluido portes más I.G.V.
- (g) Gastos Legales. - Son S/ 608.70 (SEISCIENTOS OCHO CON 70/100 SOLES), incluido portes más I.G.V.
- (h) Gastos Notariales. - Son S/ 308.10 (TRESCIENTOS OCHO CON 10/100 SOLES), incluido portes más I.G.V.

2.3. EL CLIENTE declara que con fecha 18 de junio del 2018 ha pagado dichos montos a EL BANCO y éste declara haber recibido a su conformidad, conviniéndose como señal de su cancelación, la firma de los representantes de EL BANCO puestas en la presente minuta. Asimismo, las partes dejan constancia del Cronograma de Pagos final del arrendamiento financiero que forma parte de esta minuta y Usted Señor Notario se servirá insertar.

TERCERA. - DE LA OPCIÓN DE COMPRA:

En mérito a lo expuesto en la cláusula anterior y de acuerdo a los términos y condiciones contenidos en el Contrato de Arrendamiento Financiero y sus modificatorias, antes referido, por el presente acto, EL CLIENTE ejerce y hace efectiva la opción de compra sobre LA OBRA descrita en la Cláusula Primera, por su valor residual fijado en la suma de S/ 100.00 (CIEN Y 00/100 SOLES), más I.G.V.

Esto último, además, con sujeción a lo dispuesto en el artículo 1º del Decreto Legislativo N° 299, Ley de Arrendamiento Financiero.



CUARTA.- OBJETO DEL CONTRATO:

Conforme a lo pactado, EL BANCO da en venta real y enajenación perpetua LA OBRA a favor de EL CLIENTE, comprendiéndose en la venta que se efectúa, todas sus partes integrantes y accesorias, sin reserva ni limitación alguna.

EL CLIENTE declara y reconoce que ha sido y es de su exclusiva cuenta, costo y responsabilidad que LA OBRA haya sido y/o sea oportunamente declarada en la Municipalidad Distrital para fines de la Declaración Jurada y pago de los Tributos Municipales así como su inscripción en el Registro de Predios. En tal sentido, EL CLIENTE libera expresamente a EL BANCO de toda responsabilidad respecto de cualquier trámite, procedimiento, pago de tributos, multas, intereses, costas, costas u otros conceptos, así como de cualquier otra gestión, trámite y/o regularización que pueda corresponder a LA OBRA toda vez que esta fue financiada bajo pedido expreso y en interés de EL CLIENTE.

QUINTA.- DEL PRECIO:

Las partes convienen en fijar el valor de venta de LA OBRA en la suma total de S/ 100.00 (CIENTOS Y 00/100 SOLES), que sumado al 18% del I.G.V., equivalente a S/ 18.00 (DIECIOCHO CON 00/100 SOLES), arroja un total de S/ 118.00 (CIENTO DIECIOCHO CON 00/100 SOLES), importe que, como se ha indicado, EL CLIENTE pagará a EL BANCO en la fecha de suscripción de la escritura pública que esta minuta origine, conviniéndose como señal de cancelación del precio, la firma de los representantes de EL BANCO puestas en la escritura pública.

SEXTA.- EQUIVALENCIA DE LAS PRESTACIONES:

Las partes contratantes declaran que entre LA OBRA y el precio pactado existe justa y perfecta equivalencia y, por tanto, declaran que si hubiere alguna diferencia de más o de menos que actualmente no perciben, se hacen de ella mutua gracia y recíproca donación, renunciando expresamente a toda acción, excepción y plazos que puedan interponer para invalidar los efectos legales de esta compraventa, toda vez que la misma se realiza en forma definitiva y conforme a lo antes expuesto.

SEPTIMA.- INEXISTENCIA DE GRAVAMENES:

EL BANCO declara que sobre LA OBRA no existe ningún gravamen o carga que limite o restrinja su derecho de propiedad y de libre disposición, obligándose no obstante esta declaración, al saneamiento de Ley en caso de evicción.

OCTAVA.- DE LOS TRIBUTOS:

EL BANCO declara que se encuentra al día en el pago del Impuesto Predial, así como de todas las obligaciones tributarias y/o administrativas correspondientes a LA OBRA. Todos los pagos originados por obligaciones tributarias o administrativas derivadas de LA OBRA, serán reembolsados por EL CLIENTE a EL BANCO al primer requerimiento de este, autorizando EL CLIENTE a cargar en la cuenta corriente que mantiene en EL BANCO, el importe necesario para reembolsar a EL BANCO los referidos conceptos.

NOVENA.- JURISDICCIÓN:

Las partes declaran expresamente que sus domicilios aparecen indicados en la Introducción del presente contrato de compraventa, sometiéndose expresamente a la jurisdicción y competencia de los Jueces y Tribunales del Distrito Judicial de Lima, para todos los efectos derivados del mismo.

DECIMA.- DE LOS GASTOS:

Los gastos legales, los gastos notariales, así como los demás gastos, derechos y otras contribuciones que se deriven de la presente minuta y su elevación a Escritura Pública, incluyendo los de un Testimonio para EL BANCO, serán de cargo y cuenta exclusiva de EL CLIENTE.



CLÁUSULA ADICIONAL: SOBRE EL DERECHO DE SUPERFICIE:

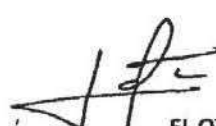
Con la firma de la escritura pública que origine esta minuta, habiendo culminado el Contrato de Arrendamiento Financiero y como consecuencia del ejercicio de opción de compra por parte de EL CLIENTE, se cumple la cesión establecida en la cláusula cuarta del contrato de Cesión de Derechos de Superficie y cancelación y levantamiento de hipotecas, según consta en Escritura Pública de fecha 03 de marzo del 2010, extendida bajo Kardex N° 183151, otorgada ante Notario de Lima Dr. Ricardo Ortiz de Zavallos Villarán, siendo EL CLIENTE el nuevo superficiario del derecho de superficie inscrito en la Partida Especial N° 13375504 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima y solicita al señor Registrador se sirva extender los asientos correspondientes.

Agregue usted Señor Notario la introducción y conclusión de ley, Inserte el cronograma de pagos que se indica, eleve a escritura pública la presente minuta, y pase partes al Registro correspondiente.

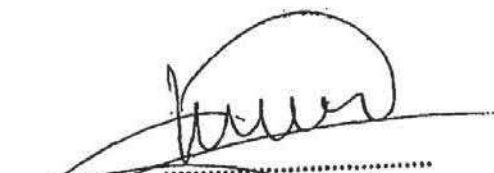
Lima, 15 de junio de 2018.


L.A.


EL CLIENTE
L.C.
LUIS ANTONIO CHU G.
Apoderado


I.A.
EL BANCO


EL OTORGANTE
LUIS ANTONIO CHU G.
Apoderado


Ricardo Ruiziga Navarro
ABOGADO
Reg. C.A.L. N° 29468



ANEXO D
CRONOGRAMA DE PAGOS

No de operación: : 24700AFB
Moneda : Soles
Cliente : OPEN PLAZAS S.A

Capital Financiado : 125,012,782.61 Periodicidad : Mensual
IGV : 23,718,200.47 Nro. Cuotas : 85
Total Desembolsado: : 148,730,983.08 TEA : 8.70%

Comisión de Estructuración : 0 + IGV
Opción de Compra : 100 + IGV Monto total a pag : 320,251,207.73 (2)

No Cuota	Vencimiento	Amortización	Interés	Valor Cuota	IGV(3)	Total Cuota	Saldo de Capital
0	13/05/2011	44,115,108.80	0.00	44,115,108.80	7,940,719.58	52,055,828.38	80,897,673.81
1	13/07/2011	327,885.21	564,343.83	892,229.04	160,601.23	1,052,830.27	80,569,788.60
2	13/09/2011	330,172.54	552,055.50	892,229.04	160,601.23	1,052,830.27	80,239,616.06
3	13/09/2011	332,475.83	559,753.21	892,229.04	160,601.23	1,052,830.27	79,907,140.23
4	13/10/2011	334,795.19	557,433.86	892,229.04	160,601.23	1,052,830.27	79,572,345.04
5	13/11/2011	337,130.73	555,098.31	892,229.04	160,601.23	1,052,830.27	79,235,214.31
6	13/12/2011	339,482.55	552,746.48	892,229.04	160,601.23	1,052,830.27	78,895,731.75
7	13/01/2012	341,860.80	550,378.24	892,229.04	160,601.23	1,052,830.27	78,553,890.95
8	13/02/2012	344,235.56	547,993.48	892,229.04	160,601.23	1,052,830.27	78,209,645.39
9	13/03/2012	346,636.95	545,592.09	892,229.04	160,601.23	1,052,830.27	77,863,008.44
10	13/04/2012	349,065.10	543,173.94	892,229.04	160,601.23	1,052,830.27	77,513,953.34
11	13/05/2012	351,490.11	540,738.93	892,229.04	160,601.23	1,052,830.27	77,162,463.23
12	13/06/2012	353,942.11	538,286.93	892,229.04	160,601.23	1,052,830.27	76,808,521.12
13	13/07/2012	356,411.22	535,817.82	892,229.04	160,601.23	1,052,830.27	76,452,109.90
14	13/08/2012	358,897.55	533,331.49	892,229.04	160,601.23	1,052,830.27	76,093,212.35
15	13/09/2012	361,401.23	530,827.81	892,229.04	160,601.23	1,052,830.27	75,731,811.12
16	13/10/2012	363,922.37	528,305.67	892,229.04	160,601.23	1,052,830.27	75,367,888.75
17	13/11/2012	366,461.10	525,767.94	892,229.04	160,601.23	1,052,830.27	75,001,427.65
18	13/12/2012	369,017.54	523,211.50	892,229.04	160,601.23	1,052,830.27	74,632,410.11
19	13/01/2013	371,591.82	520,637.22	892,229.04	160,601.23	1,052,830.27	74,260,818.29
20	13/02/2013	374,184.05	518,044.99	892,229.04	160,601.23	1,052,830.27	73,886,634.24
21	13/03/2013	376,794.36	515,434.68	892,229.04	160,601.23	1,052,830.27	73,509,839.88
22	13/04/2013	379,422.89	512,803.15	892,229.04	160,601.23	1,052,830.27	73,130,416.99
23	13/05/2013	382,069.75	510,159.29	892,229.04	160,601.23	1,052,830.27	72,748,347.24
24	13/06/2013	384,735.08	507,493.95	892,229.04	160,601.23	1,052,830.27	72,363,612.16
25	13/07/2013	387,419.00	504,810.04	892,229.04	160,601.23	1,052,830.27	71,976,193.16
26	13/08/2013	390,121.64	502,107.40	892,229.04	160,601.23	1,052,830.27	71,586,071.52
27	13/09/2013	392,843.14	499,385.90	892,229.04	160,601.23	1,052,830.27	71,193,228.38
28	13/10/2013	395,583.62	496,645.42	892,229.04	160,601.23	1,052,830.27	70,797,644.76
29	13/11/2013	398,343.22	493,885.82	892,229.04	160,601.23	1,052,830.27	70,399,301.54
30	13/12/2013	401,122.07	491,106.97	892,229.04	160,601.23	1,052,830.27	69,998,179.47
31	13/01/2014	403,920.31	488,308.73	892,229.04	160,601.23	1,052,830.27	69,594,259.16
32	13/02/2014	406,738.06	485,490.93	892,229.04	160,601.23	1,052,830.27	69,187,521.10
33	13/03/2014	409,575.47	482,653.57	892,229.04	160,601.23	1,052,830.27	68,777,945.63
34	13/04/2014	412,432.68	479,796.36	892,229.04	160,601.23	1,052,830.27	68,365,512.95
35	13/05/2014	415,309.82	476,919.22	892,229.04	160,601.23	1,052,830.27	67,950,203.13
36	13/06/2014	418,207.03	474,022.01	892,229.04	160,601.23	1,052,830.27	67,531,995.10
37	13/07/2014	421,124.45	471,104.59	892,229.04	160,601.23	1,052,830.27	67,110,871.65
38	13/08/2014	424,052.22	468,166.82	892,229.04	160,601.23	1,052,830.27	66,686,809.43
39	13/09/2014	427,020.49	465,203.55	892,229.04	160,601.23	1,052,830.27	66,259,788.94
40	13/10/2014	429,999.39	462,229.65	892,229.04	160,601.23	1,052,830.27	65,829,789.55
41	13/11/2014	432,999.08	459,229.95	892,229.04	160,601.23	1,052,830.27	65,396,790.47
42	13/12/2014	436,019.69	456,209.35	892,229.04	160,601.23	1,052,830.27	64,960,770.78
43	13/01/2015	439,051.37	453,167.67	892,229.04	160,601.23	1,052,830.27	64,521,709.41
44	13/02/2015	442,124.27	450,104.77	892,229.04	160,601.23	1,052,830.27	64,079,585.14
45	13/03/2015	445,208.54	447,020.50	892,229.04	160,601.23	1,052,830.27	63,634,376.60
46	13/04/2015	448,314.32	443,914.72	892,229.04	160,601.23	1,052,830.27	63,186,052.28
47	13/05/2015	451,441.77	440,787.27	892,229.04	160,601.23	1,052,830.27	62,734,620.51
48	13/06/2015	454,591.04	437,638.00	892,229.04	160,601.23	1,052,830.27	62,280,029.47



49	13/07/2015	457,782.28	434,488.76	892,229.04	160,601.23	1,052,830.27	61,822,267.19
50	13/08/2015	460,956.64	431,273.40	892,229.04	160,601.23	1,052,830.27	61,391,311.55
51	13/09/2015	464,171.27	428,057.77	892,229.04	160,601.23	1,052,830.27	60,967,140.28
52	13/10/2015	467,409.34	424,819.70	892,229.04	160,601.23	1,052,830.27	60,429,730.94
53	13/11/2015	470,670.00	421,559.04	892,229.04	160,601.23	1,052,830.27	59,869,060.94
54	13/12/2015	473,953.40	418,276.64	892,229.04	160,601.23	1,052,830.27	59,485,107.54
55	13/01/2016	477,259.71	414,969.33	892,229.04	160,601.23	1,052,830.27	59,007,847.83
56	13/02/2016	480,589.08	411,639.93	892,229.04	160,601.23	1,052,830.27	58,527,258.75
57	13/03/2016	483,941.68	408,287.33	892,229.04	160,601.23	1,052,830.27	58,043,317.07
58	13/04/2016	487,317.67	404,911.37	892,229.04	160,601.23	1,052,830.27	57,555,999.40
59	13/05/2016	490,717.21	401,511.83	892,229.04	160,601.23	1,052,830.27	57,065,282.19
60	13/06/2016	494,140.46	398,088.53	892,229.04	160,601.23	1,052,830.27	56,571,141.73
61	13/07/2016	497,587.60	394,641.44	892,229.04	160,601.23	1,052,830.27	56,073,654.13
62	13/08/2016	501,058.78	391,170.23	892,229.04	160,601.23	1,052,830.27	55,572,495.35
63	13/09/2016	504,554.17	387,674.87	892,229.04	160,601.23	1,052,830.27	55,067,941.18
64	13/10/2016	508,073.95	384,155.03	892,229.04	160,601.23	1,052,830.27	54,559,857.23
65	13/11/2016	511,618.29	380,610.75	892,229.04	160,601.23	1,052,830.27	54,048,248.94
66	13/12/2016	515,187.35	377,041.69	892,229.04	160,601.23	1,052,830.27	53,533,081.69
67	13/01/2017	518,781.30	373,447.74	892,229.04	160,601.23	1,052,830.27	53,014,280.28
68	13/02/2017	522,400.33	369,828.71	892,229.04	160,601.23	1,052,830.27	52,491,879.96
69	13/03/2017	526,044.61	366,184.43	892,229.04	160,601.23	1,052,830.27	51,965,835.35
70	13/04/2017	529,714.31	362,514.73	892,229.04	160,601.23	1,052,830.27	51,436,121.04
71	13/05/2017	533,409.61	358,818.43	892,229.04	160,601.23	1,052,830.27	50,902,711.43
72	13/06/2017	537,130.68	355,098.33	892,229.04	160,601.23	1,052,830.27	50,365,580.75
73	13/07/2017	540,877.72	351,351.32	892,229.04	160,601.23	1,052,830.27	49,824,703.09
74	13/08/2017	544,650.88	347,578.15	892,229.04	160,601.23	1,052,830.27	49,280,052.14
75	13/09/2017	548,450.39	343,778.65	892,229.04	160,601.23	1,052,830.27	48,731,601.75
76	13/10/2017	552,276.33	339,952.63	892,229.04	160,601.23	1,052,830.27	48,179,325.35
77	13/11/2017	556,129.03	336,099.93	892,229.04	160,601.23	1,052,830.27	47,623,186.28
78	13/12/2017	560,008.65	332,220.33	892,229.04	160,601.23	1,052,830.27	47,063,187.63
79	13/01/2018	563,915.28	328,313.73	892,229.04	160,601.23	1,052,830.27	46,499,272.35
80	13/02/2018	567,849.16	324,379.89	892,229.04	160,601.23	1,052,830.27	45,931,423.19
81	13/03/2018	571,810.49	320,418.55	892,229.04	160,601.23	1,052,830.27	45,359,612.70
82	13/04/2018	575,799.45	316,429.59	892,229.04	160,601.23	1,052,830.27	44,783,813.25
83	13/05/2018	579,816.24	312,412.80	892,229.04	160,601.23	1,052,830.27	44,203,997.01
84	13/06/2018	583,861.03	308,367.99	892,229.04	160,601.23	1,052,830.27	43,620,135.95
85	18/09/2018	43,620,135.95	50,599.01	43,670,705.00	7,630,726.90	51,531,431.90	0.00
OC	18/09/2018	0.00	0.00	100.00	18.00	118.00	0.00
Totales		125,012,782.61	37,720,270.55	162,733,153.16	29,291,967.57	192,025,120.73	

Notas:

- (1) Se calcula considerando las cuotas, comisión de estructuración y opción de compra.
 (2) Incluye el capital financiado, los intereses, IGV, la comisión de estructuración y la opción de compra.
 (3) Se considera el IGV de 18% que podría variar según ley.

OPEN PLAZA S.A.

BANCO DE CREDITO DEL PERU

LUIS ANTONIO CHU G.
Apoderado

Ricardo Luján Navarro
ABOGADO
Reg. C.A.L. N° 29468

