

CONTRATO DE SHOPPING CENTER

Conste por el presente documento el contrato de SHOPPING CENTER que celebran de una parte AAA, identificada con R.U.C. N°, inscrita en la partida electrónica N° del Registro de Personas Jurídicas de, con domicilio en, debidamente representada por su gerente general don, identificado con D.N.I. N°, con poderes inscritos en el asiento de la referida partida electrónica, a quien en lo sucesivo se denominará EL ADMINISTRADOR; y de otra parte BBB, identificada con R.U.C. N°, inscrita en la partida electrónica N° ... del Registro de Personas Jurídicas de, con domicilio en, debidamente representada por su gerente general don, identificado con D.N.I. N°, con poderes inscritos en el asiento de la referida partida electrónica, a quien en lo sucesivo se denominará EL COMERCIANTE; en los términos contenidos en las cláusulas siguientes:

ANTECEDENTES

PRIMERA.- EL ADMINISTRADOR es una persona jurídica de derecho privado constituida bajo el régimen de la sociedad anónima, cuyo objeto social es la construcción y gestión de centros comerciales para su explotación comercial.

En ese sentido, EL ADMINISTRADOR cuenta con un paseo de compras denominado “PALACS CENTER”, ubicado en el distrito de Cayma, provincia y departamento de Arequipa, el mismo que cuenta con una playa de estacionamiento para toda clase de vehículos motorizados cuya extensión es de 3,000m². Asimismo, el área construida sobre la que se levanta el centro comercial es de 15,000m², contando con dos ascensores de vista panorámica; espaciosos corredores con escaleras eléctricas; servicios bancarios; de correo y telégrafo; teléfonos públicos; además de bares, restaurantes, cadenas de cines, teatros, comedores de comida rápida, etc.; todos ellos de renombre mundial y marcas de prestigio, conforme se detalla en el Reglamento Interno del Centro Comercial que como anexo se adjunta al presente documento.

SEGUNDA.- EL COMERCIANTE es una persona jurídica de derecho privado constituida bajo el régimen de la sociedad anónima cerrada cuyo objeto social es la comercialización de prendas de vestir para caballeros bajo la marca “VALENTINO”; interesada en colocar sus productos en el paseo de compras de propiedad de EL ADMINISTRADOR.

OBJETO DEL CONTRATO

TERCERA.- Por el presente contrato, EL ADMINISTRADOR se obliga a ceder el uso de una tienda comercial, así como a brindarle los servicios complementarios detallados en el presente contrato, por lo que en contraprestación, EL COMERCIANTE se obliga a pagar a EL ADMINISTRADOR una renta fijada en dólares americanos.

CARACTERES DEL CONTRATO

CUARTA.- Las partes convienen que el establecimiento referido en la cláusula tercera será el signado con el número 110, el mismo que cuenta con 90,00m² y está ubicado en el primer piso del paseo de compras conforme al plano de dicho centro comercial que como anexo se adjunta al presente documento.

QUINTA.- Los servicios adicionales referidos constituyen el mantenimiento de la playa de estacionamiento; mantenimiento y limpieza del centro comercial; los gastos de administración; y el servicio de vigilancia.

PLAZO DEL CONTRATO

SEXTA.- Las partes convienen fijar un plazo de duración determinada para el presente contrato, el cual será de 5 años, los mismos que se computarán a partir de la fecha de suscripción de este documento.

RENTA: FORMA Y OPORTUNIDAD DE PAGO

SÉTIMA.- Las partes acuerdan que el monto de la renta que pagará EL COMERCIANTE a EL ADMINISTRADOR en calidad de contraprestación por el uso del bien y de los servicios adicionales referidos en la cláusula quinta, asciende a la suma de US \$ 1 800,00 (Un mil ochocientos 00/100 Dólares Americanos) mensuales.

El pago de la renta anteriormente referida deberá efectuarse en el domicilio de EL ADMINISTRADOR, íntegramente en dinero y en forma adelantada, es decir, en el primer día útil de cada mes.

PUBLICIDAD Y SERVICIOS BÁSICOS

OCTAVA.- EL COMERCIANTE se obliga a contribuir al fondo de publicidad y promoción descrito en el Reglamento Interno. En tal sentido,

EL COMERCIANTE deberá pagar en forma trimestral la cantidad de US \$ 500,00 (QUINIENTOS 00/100 Dólares Americanos). Este pago deberá efectuarse en el domicilio de EL ADMINISTRADOR, íntegramente en dinero y en forma adelantada, es decir, en el primer día hábil del mes que es exigible.

Dicho monto será utilizado en el diseño y elaboración de campañas publicitarias que beneficiarán a todas las tiendas.

OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL ADMINISTRADOR

NOVENA.- Conforme a las cláusulas anteriores, EL ADMINISTRADOR deberá hacer constar en los recibos que emita, el pago del fondo de publicidad y de los servicios públicos realizado por EL COMERCIANTE, conforme a lo previsto en el Reglamento Interno.

DÉCIMA.- EL ADMINISTRADOR se obliga a mantener en pleno funcionamiento el o los sistemas de iluminación para todo el centro comercial, de agua, de ascensores, etc. En ese sentido, todas las mejoras, ya sean éstas necesarias, útiles o de recreación, correrán por cuenta de EL ADMINISTRADOR del centro comercial.

DÉCIMO PRIMERA.- EL ADMINISTRADOR deberá encargarse de contratar el personal necesario para realizar labores de vigilancia, jardinería, reparaciones, limpieza, etc.; careciendo EL COMERCIANTE de derecho alguno para decidir sobre su reemplazo o despido.

OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL COMERCIANTE

DÉCIMO SEGUNDA.- EL COMERCIANTE declara conocer el Reglamento Interno del Centro Comercial, documento que se anexa al presente contrato y se obliga a respetar y cumplirlo en su totalidad.

DÉCIMO TERCERA.- EL COMERCIANTE se obliga a pagar la renta y demás importes convenidos en la forma y oportunidad señaladas en el presente contrato.

DÉCIMO CUARTA.- EL COMERCIANTE se obliga a respetar el horario de funcionamiento del centro comercial establecido en el Reglamento Interno. En virtud de ello, deberá abrir y comercializar sus productos en su establecimiento todos los días en forma consecutiva, salvo caso fortuito o fuerza mayor.

DÉCIMO QUINTA.- EL COMERCIANTE se obliga a no comercializar, de ninguna manera, mercaderías de segunda mano o usadas.

DÉCIMO SEXTA.- EL COMERCIANTE deberá presentar para su aprobación a EL ADMINISTRADOR los letreros, carteles, afiches y demás elementos de decoración del local a fin de lograr una imagen coherente con el decorado del centro comercial.

DÉCIMO SETIMA.- EL COMERCIANTE no podrá ceder a terceros el bien materia del presente contrato bajo ningún título, ni ceder su posición contractual, salvo que cuente con el asentimiento expreso y por escrito de EL ADMINISTRADOR, en cuyo caso se suscribirán los documentos que fueren necesarios.

CLÁUSULA RESOLUTORIA EXPRESA

DECIMO OCTAVA.- El incumplimiento de las obligaciones asumidas por EL COMERCIANTE del presente documento, constituirá causal de resolución de presente contrato, al amparo del artículo 1430 del Código Civil. En consecuencia, la resolución se producirá de pleno derecho cuando EL ADMINISTRADOR comunique, por carta notarial, a EL COMERCIANTE que quiere valerse de esta cláusula.

APLICACIÓN SUPLETORIA DE LA LEY

DECIMO NOVENA.- En todo lo no previsto por las partes en el presente contrato, ambas se someten a lo establecido por las normas del Código Civil y demás del sistema jurídico que resulten aplicables.

COMPETENCIA ARBITRAL

VIGÉSIMA.- Las controversias que pudieran suscitarse en torno al presente contrato, serán sometidas a arbitraje, mediante un Tribunal Arbitral integrado por tres expertos en la materia, uno de ellos designado por cada una de las partes, y entre los árbitros nombrados se elegirá al tercero quien lo presidirá.

Si en el plazo de 90 días de producida la controversia, no se acuerda el nombramiento del presidente del Tribunal Arbitral, éste deberá ser designado por el Centro de Arbitraje Nacional y Extranjero de la Cámara de Comercio de Arequipa, cuyas reglas serán aplicables al arbitraje.

El laudo del Tribunal Arbitral será definitivo e inapelable, así como de obligatorio cumplimiento y ejecución para las partes y, en su caso, para la sociedad.

En señal de conformidad las partes suscriben este documento en la ciudad de Arequipa, a los 10 días del mes de Octubre del dos mil seis.