

CONTRATO DE ASOCIACION EN PARTICIPACION

Conste por el presente **CONTRATO DE ASOCIACION EN PARTICIPACION** que otorgan en el orden siguiente:

1. DE LAS PARTES

1.1. AMUSEMENT PARKS SAC – EL ASOCIANTE

AMUSEMENT PARKS S.A.C. RUC 20608324161, domicilio en Jr. Nazca s/n (Campo de Marte) Distrito de Jesús María, Lima, representada por su Gerente General Sr. **Diego Dietter Fernando Garfias Rosas**, DNI N° 43427556, según nombramiento y poder que corre inscrito en el asiento C00001 de la Partida Electrónica 14735437 del Registro de Personas Jurídicas de Lima; correo electrónico dgarfiasr@limatarget.pe.

1.2. JOCKEY CLUB DEL PERÚ – EL ASOCIADO

JOCKEY CLUB DEL PERÚ, RUC 20100152275, domicilio en el Hipódromo de Monterrico, Av. El Derby s/n, Puerta 3; distrito de Santiago de Surco, Lima, representado por su Presidente Sr. **Alejandro Aurelio Aguinaga Recuenco**, DNI 08236035 y su Tesorera, Sra. **Carolina Verónica García Amans** con DNI 08219504, según nombramientos y poderes que corren inscritos en el asiento A00095 de la Partida Electrónica N° 01969692 del Registro de Personas Jurídicas de Lima; correo electrónico presidencia@jcp.org.pe

Las partes declaran haber conocido las partidas registrales vinculadas con este contrato y sus títulos archivados, habiendo constatado que las personas que suscriben este contrato se encuentran investidos de los poderes suficientes para decidir respecto a los bienes disponibles que las prestaciones y contraprestaciones involucran. Igualmente declaran que adoptan también los medios digitales para mantener comunicación respecto al negocio.

Las variaciones de representación y domicilio serán informadas conforme a ley y al presente contrato.

2. ANTECEDENTES

2.1 **JOCKEY CLUB DEL PERÚ** (el **ASOCIADO**) es una Asociación Civil sin fines de lucro, que tiene por objeto fomentar el desarrollo y mejoramiento de la especie caballar en el país, mediante la organización de carreras de caballos y de toda clase de actividades deportivas e hípias que tiendan a estas finalidades.

2.2 **AMUSEMENT PARKS S.A.C.** (el **ASOCIANTE**) es una empresa dedicada a las actividades de Parques de Atracciones y parques temáticos, formando parte del grupo empresarial que opera bajo la marca comercial vigente registrada ante INDECOPI "Deporplaza", dedicado a la implementación y operación de instalaciones deportivas, con amplio conocimiento y experiencia en el rubro y una antigüedad de más de 5 años en el rubro. Los accionistas de **AMUSEMENT PARKS**

S.A.C. son las empresas Publi Red S.A.C. y Esparza Inversiones S.A.C.; cualquier cambio de titular o declaración de insolvencia de las referidas empresas será debidamente informado de acuerdo a lo previsto en este contrato.

3. DEL LOCAL

- 3.1 El **ASOCIADO** es propietario del terreno (o el inmueble) ubicado con frente a la Carretera Panamericana Sur, Fundo Monterrico Chico, distrito de Santiago de Surco, la cual corre inscrita en la Partida N° 13675656 y Partida N° 11090678 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral Lima.
- 3.2 El terreno (o el inmueble) cuenta con un área aproximada de 14,000.00 m2, lugar donde se implementará un complejo deportivo; el cual contará además zonas de recreación y esparcimiento, con estacionamientos. El complejo deportivo incluirá servicios complementarios para el expendio de alimentos y bebidas.
- 3.3 El complejo deportivo será identificado en el presente contrato como el **LOCAL**, cuya ubicación exacta, extensión y descripción de sus demás características físicas se precisan en el plano contenido en el **ANEXO 1** que forma parte integrante del presente contrato.

4. DEL OBJETO DEL CONTRATO

- 4.1. Por el presente contrato el **ASOCIANTE** concede al **ASOCIADO** una participación en el resultado o en las utilidades de alguno de los negocios que desarrollará, administrará y conducirá en el **LOCAL**, a cambio de poner a disposición del mismo el aporte en uso bajo la naturaleza de este contrato, el área ubicada en la Parcela K descrita en la cláusula anterior, en la forma y oportunidad convenida en este documento contractual.

- 4.2. Para tales efectos, el **ASOCIANTE** desarrollará, implementará, pondrá en operación y explotará un Complejo Deportivo (el **LOCAL**), el mismo que contará con las siguientes áreas:

- a) Dos (2) campos de Fútbol 11 cuyas áreas se detallan en el plano contenido en el **ANEXO 1**. Uno de dichos campos se denominará **Cancha A-1**

Dichas Canchas de Fútbol serán divisibles en cuatro canchas de Fútbol 7 y contarán con césped sintético cuyo mantenimiento estará a cargo por personal capacitado y calificado, con equipos y maquinarias óptimas para mantener su alta calidad garantizada, e insumos de mantenimiento suficiente como para no afectar la fluidez del mismo.

Ambos campos contarán necesariamente con iluminación artificial, baños, camerinos, tribunas y estacionamiento vehicular implementados por **EL ASOCIANTE**; todo lo cual estará debidamente descrito en características en el **ANEXO 2**, en especial los detalles, bondades y alta calidad del césped sintético precitado,



b) Un Centro Recreacional y de Entretenimiento cuya área se detalla en el plano contenido en el **ANEXO 1** y que actualmente corresponde a una zona referida como "Gimnasio" y zona aledaña; y en que instalara y operara módulos de expendio alimentos y bebidas, cafeterías y/o restaurantes. Para tal efecto, el **ASOCIANTE** es una empresa dedicada a la promoción de actividades deportivas-recreativas y cuenta al efecto con profesionales con experiencia en el rubro.

c) Estacionamientos de vehículos para el uso del LOCAL.

4.3. Los negocios que operará **EL ASOCIADO** en **EL LOCAL** y en los que participará el **ASOCIADO** obteniendo participación, son por el alquiler de la **Cancha A-1** bajo la modalidad de la naturaleza del presente contrato, la publicidad en todo **EL LOCAL** con terceros, y/o celebrar convenios de auspicio de eventos, así como por el cobro del servicio de parqueo vehicular, con las salvedades previstas en el numeral 8.2 de la cláusula octava.

5. NATURALEZA DEL CONTRATO

5.1. Las partes declaran que suscriben este Contrato como uno de Asociación en Participación con expresa sujeción a lo normado en los artículos 440 a 444 de la Ley General de Sociedades.

5.2. Las partes declaran que todas las acciones vinculadas con este Contrato serán adoptadas en aplicación de la norma glosada en el numeral anterior.

6. VIGENCIA

6.1. Las partes declaran que conforme con los estudios realizados y la inversión efectuada, la realización del negocio materia del presente contrato, hasta alcanzar su madurez económica, es de diez años; plazo que es pactado como mínimo para la vigencia del presente Contrato.

6.2. De esta manera, la vigencia de este contrato es pactada por un lapso de (10) diez años, comprendidos entre el 25 de febrero del 2022 al 24 de febrero del 2032.

6.3. Antes de la terminación de la duración inicial de 10 (diez) años prevista en el numeral que antecede, cualquiera de las partes podrá comunicar a la otra su deseo de pactar una prórroga de 5 (cinco) o más años adicionales que se iniciarían al día siguiente de la fecha de terminación del periodo inicial de 10 (diez) años. En tal caso, dicha prórroga deberá pactarse por escrito y suscribirse el respectivo documento o adenda a más tardar 4 (cuatro) meses antes de la fecha en que vaya a concluir la duración inicial de 10 (diez) años, en el que se establecerá la nueva renta mensual que regirá durante el periodo de prórroga, y que no podrá ser mayor a 10 años.

7. APORTES DE LAS PARTES:

- 7.1 **EL ASOCIANTE** se encargará de la gestión, administración e implementación del **LOCAL** materia del presente contrato. En dicho **LOCAL** desarrollará diversas actividades propias del rubro deportivo; de las cuales el negocio materia de esta asociación en participación estará referido al alquiler temporal y recreacional de la **Cancha A-1** (en el horario que no es usado gratuitamente por **EL ASOCIADO** según prerrogativas previstas en el presente contrato); publicidad con terceros y/o celebrar convenios de auspicio de eventos, parqueo de la zona de estacionamiento, salvo que no se cobre por el uso de éste.
- 7.2 Por su parte el **ASOCIADO** aportará el terreno (o el inmueble) que se detalla en la Cláusula 3 del presente documento, en la cual funcionará el **LOCAL** el cual será destinado en forma exclusiva para el desarrollo, implementación y explotación de actividades relacionadas al servicio del alquiler a terceros de las canchas de césped o grass artificial de Fútbol 11, el centro de recreación y entretenimiento y estacionamientos descritos en el **ANEXO 2**.
- 7.3. El **ASOCIADO** declara que el terreno (o el inmueble) y todas las áreas que formarán parte del presente contrato se encuentran libres de arrendatarios, concesionarios y de terceros ocupantes a cualquier título, por lo que está en condiciones de suscribir el presente contrato. Declara, además, que es el propietario y único poseedor de dicho inmueble, no teniendo limitación alguna para entregar su posesión.

Considerando lo anterior, ambas partes deberán proceder en la celebración de este contrato, con la diligencia, prudencia, buena fe y lealtad de empresas de primer nivel.

8. PARTICIPACIÓN EN RESULTADOS

- 8.1 La **Cancha A-1** será destinada al uso gratuito de socios del Jockey Club del Perú o a campeonatos oficiales organizados por dicho **ASOCIADO**, durante los horarios y demás prerrogativas y condiciones señaladas en el **ANEXO 3** que integra este Contrato, sin perjuicio de lo estipulado luego en el numeral 8.2.

La Cancha A-2 será destinada al uso por parte de los clientes del **ASOCIANTE** que contraten con éste, en tiempos de uso y comercialización, siempre y cuando no contravengan la ley.

- 8.2 Fuera de los horarios que sean programados conforme a las condiciones señaladas anteriormente, el **ASOCIANTE** podrá alquilar a terceros las instalaciones de la **Cancha A-1** de Fútbol 11 (así o dividiéndola en cuatro canchas de Fútbol 7). De esta manera, las partes acuerdan y declaran que, en virtud de esta Asociación en Participación, los ingresos generados por los siguientes negocios del **ASOCIANTE**, se distribuirán de la siguiente manera:

- a) Por el alquiler de las instalaciones existentes y por construirse dentro del **LOCAL** y referidas exclusivamente a la **Cancha A-1** serán compartidos, en un inicio, en un 75% (setenta y cinco por ciento) para el **ASOCIANTE** y un 25% para el

ASOCIADO, por los 36 primeros meses a partir de la culminación del periodo de gracia (06 meses). A partir del mes 37, dicha inversión corresponderá en partes iguales para los contratantes, esto es un 50% (cincuenta por ciento) para el **ASOCIANTE** y 50% (cincuenta por ciento) para el **ASOCIADO**.

- b) En caso el **ASOCIANTE** obtenga ingresos por publicidad con terceros y/o por celebrar convenios de auspicio de eventos, instalación de avisos publicitarios, los mismos serán compartidos, en partes iguales para los contratantes, esto es un 50% (cincuenta por ciento) para el **ASOCIANTE** y 50% (cincuenta por ciento) para el **ASOCIADO**.
- c) En caso el **ASOCIANTE** obtenga ingresos por el servicio de parqueo vehicular, los mismos serán compartidos en partes iguales para los contratantes, esto es un 50% (cincuenta por ciento) para el **ASOCIANTE** y 50% (cincuenta por ciento) para el **ASOCIADO**. Se debe mencionar que los socios del Jockey Club del Perú están exceptuados del pago de dicho servicio, por lo que no abonarán monto alguno por dicho concepto.

- 8.3 El **ASOCIADO** procederá a emitir la correspondiente factura electrónica que contendrá todos los requisitos requeridos para que el **ASOCIANTE** pueda sustentar el gasto para efectos contables y tributarios.

9. CONTABILIDAD INDEPENDIENTE DEL NEGOCIO

- 9.1 Las partes declaran en forma expresa que, en virtud del presente Contrato, no se origina una nueva persona jurídica, ni sociedad de derecho o hecho, ni tampoco tiene razón social ni denominación alguna, de conformidad con el artículo 441° de la Ley General de Sociedades, Ley N° 26887 y que no es su intención o voluntad que ello ocurra. En consecuencia, ambas partes actuarán en nombre propio y de acuerdo a la naturaleza de este contrato, con respecto a las relaciones comerciales y tributarias que se originen a propósito del presente contrato.

- 9.2 El **ASOCIANTE** compartirá la información contable con el **ASOCIADO** respecto a los negocios referidos al alquiler de la **Cancha A-1**, por publicidad con terceros y/o por celebrar convenios de auspicio de eventos, instalación de avisos publicitarios **en todo el LOCAL** y parqueo vehicular, lo cual se realizará en tiempo real además de presentar una liquidación mensual del negocio.

- 9.3 Queda expresamente establecido que sobre las actividades económicas o negocios que el **ASOCIANTE** desarrolle por su propia cuenta o a través de terceros, en las demás áreas del **LOCAL** (Cancha A-2, centro de entretenimiento, restaurante, venta de alimentos y bebidas, etc.) el **ASOCIADO** no tendrá ningún derecho, esto es ni a percibir ningún ingreso económico ni a recibir información sobre la cuantía de dichas actividades económicas o negocios.

10. OBLIGACIONES DEL ASOCIANTE

Conforme al **ANEXO 2**, parte integrante del presente contrato, el **ASOCIANTE** realizará inversiones para desarrollar el Área Deportiva y el Área de Entretenimiento que forman parte del **LOCAL**, que están contenidas y detalladas en el Expediente Técnico correspondiente. Esta inversión no será menor a US \$ 1,300,000.00 y ejecutada dentro del primer año de suscrito el contrato. Para tales efectos, el **ASOCIANTE** cumplirá las prestaciones y se somete a las obligaciones siguientes:

10.1. AREA DEPORTIVA:

- a) Instalar y mantener dos canchas de futbol 11 (**Cancha A-1** y **Cancha A-2**) La **Cancha A-1** será destinada para uso exclusivo de los asociados o socios del Jockey Club del Perú en los horarios establecidos en el **ANEXO 3**. La Cancha A-2 será explotada por el **ASOCIANTE**.
- b) Las canchas de futbol 11 (**Cancha A-1** y **Cancha A-2**) deberán situarse de forma perpendicular a la avenida que ingresa por la puerta 4 s/n del JCP, o en forma paralela al Área de Entretenimiento y se subdividirán en cuatro (4) canchas de fútbol 7, permitiendo la practica tanto de fútbol 11 como de fútbol 7.
- c) Las canchas de fútbol sintético tendrán las dimensiones detalladas a la presentación del expediente técnico, además deberán tener un mantenimiento mínimo de dos veces al año.
- d) El **ASOCIANTE** podrá realizar eventos deportivos, (fútbol) y corporativos relacionados a las actividades deportivas.
- e) El **ASOCIANTE** instalará tribunas móviles y mallas perimétricas y divisorias en ambas canchas las cuales deberán sujetarse a las especificaciones mínimas detalladas en el **ANEXO 2** que forma parte integrante del presente contrato.
- f) El **ASOCIANTE** deberá realizar dos mantenimientos anuales a las canchas de futbol de césped sintético, y el mantenimiento necesario a las mallas, arcos e instalaciones diversas (camerinos, baños, cafetería, tribunas, veredas).
- g) Proveer el software del mercado específico que permita la reserva y pago de los servicios de uso o alquiler de canchas mediante una herramienta digital y/o aplicación móvil.

10.2. AREA RECREATIVA Y DE ENTRETENIMIENTO:

- a) El **ASOCIANTE** podrá implementar dicha área con saltarines, inflables, juegos para escalar, zona de cumpleaños, entre otros o cualquier otro tipo de actividad económica de entretenimiento que considere adecuada a sus intereses.
- b) Podrá implementar módulos (casetas) de venta de alimentos y bebidas (frías, heladas o calientes) así como cafeterías y/o restaurantes.

10.3. El **ASOCIANTE**, respecto de ambas áreas se obliga a lo siguiente:

- a) Gestionar, obtener y exhibir debidamente la licencia Municipal de funcionamiento ante la Municipalidad distrital de Santiago de Surco y todos los permisos y licencias administrativas que sean necesarias para la operación y explotación del negocio que es materia del presente contrato, así mismo el Certificado de Defensa civil.
- b) El **ASOCIANTE** se compromete a no interferir ni entorpecer las actividades hípicas, no realizando espectáculos de fuegos artificiales, ni usando luces o sonidos que afecten a la población equina alojada en el Hipódromo de Monterrico, respetando los horarios de realización de las carreras de caballos, programadas semanalmente. Así mismo, no podrán realizar conciertos.
- c) Contratar bajo su entera cuenta, riesgo y responsabilidad al personal necesario y diligente para el desenvolvimiento del negocio, para lo cual deberán contar con los implementos y medidas de seguridad necesarios. En razón de lo expuesto, es de exclusiva responsabilidad del **ASOCIANTE** el pago de remuneraciones, derechos y beneficios sociales que pudiera corresponder al personal que contrate, así como efectuar las retenciones, pagos de impuestos y/o aportaciones que deben practicarse de acuerdo a ley.
- d) La seguridad dentro del área otorgada en concesión estará a cargo del **ASOCIANTE**, siendo de su exclusiva responsabilidad cualquier siniestro o robo que pueda ocurrir a sus clientes durante y/o después de la actividad deportiva y de entretenimiento.
- e) Asumir los gastos del servicio de energía eléctrica y agua del negocio, si en caso no tuviera implementado el servicio de luz, deberá gestionar ante Luz del Sur la implementación de un nuevo medidor independiente. Así mismo, instalará un medidor interno para determinar su consumo de agua.
- f) Instalar lockers en camerinos para el cuidado de las mochilas o maletines de los jugadores que serán de uso gratuito para los asociados del Jockey Club del Perú.
- g) El **ASOCIANTE**, **NO** podrá, sin previamente obtener la aceptación por escrito del **ASOCIADO**, traspasar, ceder ni transferir, en parte o totalmente su posición contractual en el presente contrato, ni el LOCAL, áreas, ni los derechos sobre ellos directa o indirectamente, a tercera persona, bajo pena de configurarse causal de resolución automática del presente Contrato.

10.4 El **ASOCIANTE** tiene derecho a lo siguiente:

- a) Una vez aprobado el Expediente Técnico por parte de **EL ASOCIADO**, el **ASOCIANTE** procederá a efectuar todas las obras e instalaciones que forman parte del mismo, a efecto de implementar las obras de carácter deportivo, de entretenimiento, módulos de alimentación y bebidas, cafeterías y zonas de estacionamiento mencionadas en los referidos numerales, todo ello en base a los planos, especificaciones, y a los proyectos que ha presentado el **ASOCIANTE**.

El **ASOCIANTE** ha suscrito este Contrato confiado en las declaraciones del **ASOCIADO** en el sentido que el Inmueble cuenta con los permisos y autorizaciones de las autoridades competentes, que le permitirán al **ASOCIANTE** ejecutar este Contrato sin complicaciones o demoras. Por ello, el **ASOCIADO** se compromete a solicitar sin demora cualquier permiso adicional que pueda requerirse con posterioridad a la suscripción de este Contrato y, además, se compromete a otorgar u obtener los documentos, efectuar las presentaciones y cumplir con aquellos actos imprescindibles que sean de su cargo exclusivo y que sean requeridos por Ley y/o por exigencia de una autoridad competente para que el **ASOCIANTE** pueda obtener los permisos y autorizaciones que pudiera requerir. Las licencias municipales requeridas tanto para las obras de remodelación o nuevas obras que decida llevar a cabo el **ASOCIANTE**, así como para el funcionamiento de sus negocios en el **LOCAL** serán gestionadas por el **ASOCIANTE**, comprometiéndose el **ASOCIADO** a entregar todos los documentos y, en su caso, a suscribir todas las autorizaciones que exijan las autoridades competentes.

- b) Restringir el ingreso al **LOCAL** (socios o no del Jockey Club del Perú) y/o a retirar a personas que se encuentran en estado etílico, causen molestias a otros asistentes, infrinjan reglas establecidas (particularmente de limpieza y de salud) o causen daños a las instalaciones del **LOCAL**.
- c) Restringir el ingreso de personas con mascotas. En caso de personas afectadas con ceguera, podrá permitir el ingreso de perros-guía, siempre que no causen molestias a otros asistentes y vengan acompañados de un tercero que se responsabilice de la limpieza de cualquier suciedad que pudieran producir en el **LOCAL**.

11. OBLIGACIONES DEL ASOCIADO

- 11.1. Entregar al **ASOCIANTE** la posesión y uso del terreno (o inmueble), ubicada con frente a la Av. El Derby s/n Puerta 4, en el Distrito de Santiago de Surco, con un área de 14,000.00 m2, predio inscrito en la partida 13675656 y Partida N° 11090678 del Registro de Propiedad Predial de los Registros Públicos de Lima en la fecha de suscripción del contrato.

Forman parte de este contrato como documentos anexos, el Plano de Ubicación, Plano de Distribución, Plano de Instalaciones de terreno (o inmueble), y Expediente Técnico que contiene las obras y demás características de los negocios levantados en el **LOCAL**. Las partes suscriben los planos en señal de conformidad con el estado actual del predio.

- 11.2. Entrega y suscripción de los documentos necesarios para la gestión y obtención de las licencias requeridas para el funcionamiento del negocio y la ejecución de las obras civiles de acondicionamiento.

- 11.3. Facilitar trámites para el otorgamiento de un medidor de luz independiente.

- 11.4. Garantizar el acceso por la Puerta N° 4 de sus clientes, proveedores, contratistas, visitantes y personal que labora para el **ASOCIANTE**.
- 11.5. En caso que el **ASOCIADO** ceda o transfiera a cualquier título los predios que actualmente poseen, se obliga a que el nuevo propietario u ocupante respete los términos y condiciones del presente contrato.

12. FORMACION DEL EXPEDIENTE TECNICO

- 12.1. En el plazo de cuarenta y cinco días calendarios de suscrito el presente contrato, el **ASOCIANTE** entregará al **ASOCIADO** para su aprobación el Expediente Técnico de las obras civiles a ejecutar en el predio, el cual será aprobado por el ASOCIADO, y comprenderá las obras siguientes:

- i. Una (1) cancha de fútbol 11 tipo 1 de Grass sintético denominada **Cancha A-1**.
- ii. Una (1) cancha de fútbol 11 tipo 2 de Grass sintético, denominada **Cancha A-2**.
- iii. Las canchas de fútbol serán divisibles en cuatro canchas de fútbol 7 e implementadas incorporando el producto Shockpad.
- iv. Zonas de suplentes para las canchas de fútbol 7 y bancas.
- v. Tribunas móviles cuyas especificaciones y medidas de seguridad serán detalladas en este.
- vi. Iluminación completa de ambas canchas mediante luminarias LED garantizando una luminosidad en toda la zona de juego no menor a 140 luxes.
- vii. Cuatro (4) arcos para fútbol 7 móviles, y dos (2) arcos de fútbol 11 retráctiles en cada cancha.
- viii. Lockers.
- ix. Se Implementará, asfaltaré y acondicionará una zona de estacionamiento en la zona lateral del **LOCAL**, de acuerdo al plano que obra en el **ANEXO 1**.
- x. Baños y camerinos para damas y caballeros.
- xi. Una zona de venta de alimentos y bebidas con mesas y sillas en terraza y con vista panorámica a las canchas (según se muestra en el plano que obra en el **ANEXO 1**).
- xii. Mallas perimétricas y divisorias de la zona de juego (canchas).

- xiii. Se realizará dos veces al año mantenimiento a las canchas de fútbol de grass sintético, así como a las mallas, arcos e instalaciones diversas (camerinos, cafetería, tribunas, veredas).
- xiv. Se proveerá de chalecos y pelotas para los usuarios que alquilen las canchas de grass sintético, así como uniformes para el staff de atención del **ASOCIANTE**.
- xv. Implementar una zona de entretenimiento deportivo familiar en la zona donde está el actual gimnasio y zonas aledañas, conforme se detalla en el plano que obra en el **ANEXO 1** y que forma parte del presente contrato.
- xvi. Remodelación y mantenimiento general del área de camerinos y baños existentes.
- xvii. Todos los ambientes internos del espacio (gimnasio) existente serán acondicionados, pintados y refaccionados.
- xviii. Un sistema de video vigilancia.

El Expediente Técnico programará la ejecución de las obras en un plazo de seis (6) meses. Dicho plazo se contará desde su presentación a **EL ASOCIADO**, el cual tendrá diez (10) días hábiles para comunicar **AL ASOCIANTE** si tiene alguna observación.

- 
- 12.2. El **ASOCIANTE** tiene autorización suficiente para que a nombre propio pueda gestionar todos los permisos, licencias y autorizaciones en general que pudieran llegar a ser necesarias para realizar nuevas obras e instalaciones y/o para la realización de las actividades materia de este contrato.



Sin perjuicio de ello, cuando resulte indispensable la intervención del **ASOCIADO**, éste se obliga a suscribir y/o a obtener que se suscriban todos los documentos y solicitudes adicionales que pudieran requerirse para tal fin de acuerdo a las normas legales aplicables o por exigencia de las autoridades competentes, incluyendo las modificaciones que debieran introducirse sea a solicitud de tales autoridades o por decisión del **ASOCIANTE**.

- 
- 12.3. El **ASOCIANTE** contratará, por su cuenta, costo y riesgo, la ejecución de obras civiles, acondicionamiento, equipamiento y servicios, asimismo, contratará los seguros regulados por la ley para cada una de las actividades asociadas a este contrato.

- 
- 12.4. Las partes convienen que, al término del plazo del presente contrato, las obras generadas en el marco del mismo quedarán a favor del **ASOCIADO**, sin que éste tenga que pagar monto alguno. Queda entendido que las construcciones y mejoras en cuestión serán aquellas que existan al momento de la devolución del **LOCAL**,

no incluyéndose en la transmisión de propiedad los bienes descritos en el siguiente numeral.

- 12.5. El **ASOCIADO** conviene y reconoce que ningún accesorio, maquinaria, equipo o mobiliario de cualquier naturaleza o clase que sean depositados o instalados en el **LOCAL** por el **ASOCIANTE**, podrá pasar a propiedad del **ASOCIADO** o ser parte del bien raíz, sin importar cuán adherido esté al inmueble, siempre y cuando no dañe la estructura del inmueble, pudiendo ser retirados por el **ASOCIANTE** en cualquier oportunidad. Entre los bienes muebles y equipos que el **ASOCIANTE** podrá retirar se encuentra el mobiliario, avisos, televisores, pantallas, equipos de cocina y refrigeradoras, computadoras y equipo electrónico, equipos de aire acondicionado, de seguridad y video vigilancia, trampolines, inflables, juegos para escalar, atracciones mecánicas y no mecánicas, atracciones de entretenimiento en general y otros; sin embargo, queda entendido que no podrá retirar del **LOCAL** las instalaciones de grass sintético de las canchas, los arcos, postes y equipos de iluminación de las canchas ni ningún sanitario de los baños, ni instalaciones de agua, desagüe, sanitarias (ni siquiera aquellos que hayan sido instalados por el **ASOCIANTE**, así mismo la infraestructura construida conforme al expediente técnico.

13. RETRIBUCIÓN:

- 13.1. El **ASOCIANTE**, como retribución por el uso y explotación de las demás áreas que conforman el **LOCAL**, abonará a favor del **ASOCIADO** la suma mensual de **US \$ 20,000.00 (veinte mil y 00/100 dólares americanos) incluido el respectivo I.G.V. (o el equivalente en soles al tipo de cambio venta diario publicado por la SBS)** que deberá ser abonado dentro de los primeros 5 (cinco) días de cada mes.
- 13.2. El **ASOCIADO** otorga al **ASOCIANTE** un **periodo de gracia**, en razón que éste requerirá desarrollar las obras e instalaciones en el **LOCAL**. Para tal efecto, se conviene que el **ASOCIANTE** gozará de un periodo de gracia de 6 (seis) meses contados desde la fecha de la firma del contrato. Terminado este período de gracia recién comenzará a devengarse la retribución mensual convenida.
- 13.3. A la firma del presente contrato el **ASOCIANTE** abonará al **ASOCIADO** la suma de **US \$ 100,000.00 (cien mil y 00/100 dólares americanos) incluido el IGV (o su equivalente en soles al tipo de cambio venta diario publicado por la SBS) del día**, el cual servirá para amortizar las primeras 12 (doce) cuotas mensuales en una parte correspondiente a **US \$8,333.33 (ocho mil trescientos treinta y tres y 33/100 dólares americanos)**. De esta manera, en las primeras 12 (doce) rentas a cargo del **ASOCIANTE** éste abonará **US\$ 11,666.67 (once mil seiscientos sesenta y seis y 67/100 dólares americanos)**, más lo que corresponda a los acuerdos adoptados en el punto 8.2.
- 13.4. El día de la firma del presente contrato el **ASOCIADO** emitirá y entregará copia al **ASOCIANTE** de una factura electrónica en soles por el monto equivalente a **USD 84,745.76 más IGV del 18% por el equivalente en soles de USD 15,254.24 (total los USD 100,000.00)**, cuyo concepto será "Adelanto de pagos mensuales conforme

a contrato de asociación en participación". En esta factura se consignará el número de la cuenta del ASOCIADO en el Banco de la Nación, a efecto que aquella pueda efectuar el respectivo depósito de la detracción (equivalente en soles a los indicados USD 10,000.00), enviando luego la respectiva constancia al ASOCIADO.

- 13.5. En el acto de la firma del contrato el ASOCIANTE entregará a los representantes del ASOCIADO, con fe de entrega notarial, un cheque de gerencia bancario en soles por la cantidad neta (luego de la detracción) por el equivalente en soles al monto de USD 90,000.00 (noventa mil dólares americanos), entrega con la cual se entenderá cumplida la obligación de efectuar el antes referido adelanto de USD 100,000.00 dólares americanos.
- 13.6. Las partes acuerdan que en el marco de lo previsto en el Art. 1362 del Código Civil el presente contrato se ha negociado y celebrado, así como será ejecutado, según las reglas de la buena fe y común buena intención de las partes. Bajo tal premisa es intención de las partes que el presente acuerdo sea eficaz y por ende las prestaciones y contraprestaciones pactadas puedan ejecutarse en la medida que las condiciones económicas de las partes así lo permitan.

Si bien el **ASOCIANTE** cuenta con los medios suficientes para cubrir el pago de la contribución acordada, así como ha realizado una proyección de ingresos suficientes para dicho fin, no es menos cierto que la coyuntura política y económica de nuestro país, Perú, pueda variar en el futuro. Ante ello las partes acuerdan que el contrato será ejecutado de buena fe y por ende se obligan a renegociar el pago de la renta mensual en caso la inflación anual del país impacte significativamente en el consumo interno, afectando así la actividad comercial del **ASOCIANTE**.

 13.7. **PENALIDAD POR EL INCUMPLIMIENTO DE LA CONTRAPRESTACION EN EL PLAZO PACTADO.**

 Los pagos deberán realizarse en forma adelantada, dentro de los primeros 5 (cinco) días útiles del mes al que corresponde el abono, recargándose en caso de atraso la tasa máxima del interés compensatorio y moratorio autorizada por el Banco Central de Reserva. Constituye causal de resolución del presente contrato la falta de pago de dos o más mensualidades seguidas.

14. RESPONSABILIDADES POR DAÑOS Y PERJUICIOS

 El **ASOCIADO** no será responsable de los daños y perjuicios que pudieran sufrir los bienes de propiedad de **ASOCIANTE** por concepto de sustracción o pérdida. Tampoco responderá por los daños que pudiera causar el cierre del local por caso fortuito o fuerza mayor, incluyendo los que pudiesen devenir por corte de luz, huelga, paros, *lockdown*, conmoción civil, revolución, terrorismo, incendio, vandalismo, sismo y otros similares.

 Correspondiendo la gestión y administración del negocio materia de este convenio a **EL ASOCIANTE** de acuerdo a la naturaleza jurídica de los contratos de Asociación en Participación, como este, **EL ASOCIADO** queda exento de cualquier

responsabilidad comercial, civil o penal frente a terceros, siendo dicha responsabilidad exclusiva de **EL ASOCIANTE**. En consecuencia, queda convenido que no existirá relación jurídica alguna entre los terceros y **EL ASOCIADO**, y por lo tanto no asumirá obligación alguna frente a éstos

15. INCUMPLIMIENTO Y RESOLUCION DE CONTRATO

15.1. En la eventualidad improbable de cualquier incumplimiento de las obligaciones previstas en este contrato por el **ASOCIANTE**, las partes convienen que el **ASOCIADO** le cursará una carta notarial a su domicilio, informándole en detalle del incumplimiento y requiriéndola para que lo subsane dentro de los 30 (treinta) días calendarios de recepción de dicha carta. Si dentro del indicado término de 30 (treinta) días el **ASOCIANTE** no lo subsanase y no lo comunicase por carta notarial al **ASOCIADO** (acompañando, de ser el caso, la documentación conveniente de acuerdo a la naturaleza del incumplimiento), el **ASOCIADO** tendrá derecho a declarar resuelto el contrato en razón de tal incumplimiento y podrá solicitar la devolución del **LOCAL**. En la eventualidad que el **ASOCIADO** se viese precisado a resolver este contrato por alguna de las causas mencionadas, resultará de aplicación lo estipulado en el numeral 15.5.

15.2. En la eventualidad improbable de algún incumplimiento de las obligaciones del **ASOCIADO** previstas en este contrato, las partes convienen que el **ASOCIANTE** le cursará una carta notarial a su domicilio, informándole en detalle del incumplimiento y requiriéndolo para que lo subsane dentro de los 30 (treinta) días calendarios de recepción de dicha carta. Si dentro del indicado término de 30 (treinta) días el **ASOCIADO** no lo subsanase y no lo comunicase por carta notarial al **ASOCIANTE** (acompañando, de ser el caso, la documentación conveniente de acuerdo a la naturaleza del incumplimiento), el **ASOCIANTE** tendrá derecho a declarar resuelto el contrato en razón de tal incumplimiento y aplicar lo estipulado en el numeral 15.6 o, alternativamente de desearlo así el **ASOCIANTE**, ésta podrá subsanar el o los incumplimientos del **ASOCIADO**, cobrándole los costos que demande subsanarlos.

15.3. Para que surta efectos toda comunicación que, conforme a la presente cláusula, una parte curse a la otra imputándole un incumplimiento deberá necesariamente contener en la carta como clara referencia la inclusión de la frase "Notificación de incumplimiento".

15.4. **Terminación anticipada sin expresión de causa.** En cualquier momento durante el transcurso de la duración inicial de 10 (diez) años previsto en la Cláusula Tercera o de la eventual prórroga, el **ASOCIANTE** tendrá derecho a poner unilateralmente término anticipado al contrato, sin expresión de causa, mediante un preaviso escrito cursado al **ASOCIADO** con una anticipación no menor de 02 (dos) meses de anticipación. En tal caso, a título de penalidad al momento de la devolución al **ASOCIADO** del **LOCAL**, las mejoras realizadas en el **LOCAL** pasarán a automáticamente a propiedad del **ASOCIADO** sin lugar a reembolso, quedando entendido que ellas serán las que existan al momento de la devolución, **EL ASOCIANTE** como lucro cesante, deberá pagar un monto equivalente a 24 (veinticuatro) mensualidades pactadas si el tiempo transcurrido del contrato fuese



[Handwritten signature]

menor a 18 (dieciocho) meses, si el plazo es mayor deberá pagar un monto equivalente a 18 (dieciocho) mensualidades pactadas. Ninguna otra indemnización adicional procederá en este caso en razón de la resolución anticipada sin expresión de causa decidida por el **ASOCIANTE**.

15.5. **Terminación por causa imputable al ASOCIANTE.** En caso que por incumplimiento del **ASOCIANTE**, el **ASOCIADO** resuelva este contrato en aplicación de lo estipulado en el numeral 15.1, resultarán de aplicación idénticas consecuencias a las señaladas en el numeral 15.4 que antecede.

15.6. **Terminación por causa imputable al ASOCIADO.** Si por cualquier circunstancia relacionada con alguna terminación del contrato por incumplimiento imputable al **ASOCIADO** conforme a este contrato, el **ASOCIANTE** terminase este contrato en aplicación del numeral 15.2, el **ASOCIADO** quedará obligado a pagarle al **ASOCIANTE** lo siguiente:

- a) Por concepto de reembolso de las inversiones realizadas por el **ASOCIANTE** en el **LOCAL**, un monto que será equivalente a las inversiones que el **ASOCIANTE** ha realizado en el **LOCAL** de acuerdo con los respectivos comprobantes y asientos contables, monto que será actualizado en un porcentaje igual al incremento ocurrido en el Índice General de Precios al Consumidor desde la fecha de la adquisición hasta la fecha de liquidación, según la información publicada por el INEI o la institución que eventualmente pueda sustituir a éste. En caso de discrepancia respecto del monto, el mismo será determinado vía el arbitraje contemplado en la Cláusula Novena.
- b) Por concepto de penalidad por el lucro cesante, un monto equivalente a 24 (veinticuatro) veces los ingresos brutos promedio de los últimos doce meses calendarios. Si el tiempo transcurrido del contrato fuese menor a 24 (veinticuatro) meses, se tomará el promedio de los ingresos brutos obtenidos a dicha fecha.

15.7. En el caso que **EL ASOCIANTE**, no cumpliera con entregar físicamente el inmueble materia de este documento contractual en el plazo previsto, desde que **EL ASOCIADO**, los haya constituido en mora por carta notarial, **EL ASOCIANTE** deberá pagar USD 1,500.00 dólares americanos diarios, hasta la entrega del bien.

16. DEL CONTRATO DE SEGUROS

Concluida la etapa de implementación de la infraestructura, el **ASOCIANTE** endosará al **ASOCIADO** una Póliza de Seguros por US \$ 100,000.00 (cien mil y 00/100 dólares americanos) que cubra daños a las instalaciones y daños a terceros por uso en las actividades propias del contrato.

Concluida la etapa de implementación de la infraestructura, el contratará una Póliza de Seguros por US \$ 100,000.00 (cien mil y 00/100 dólares americanos) que cubra daños a las instalaciones y daños a terceros por uso en las actividades propias del

contrato. que proteja y cubra daños a las instalaciones para su reposición, así como daños a terceros.

17. SUSPENSIÓN DE PLAZO.

En la eventualidad que, por razones sanitarias o de otra índole (por ejemplo, declaración de emergencia, pandemia, terrorismo, terremoto o incendio), el **ASOCIANTE** se viese obligado a suspender sus operaciones en el **LOCAL** por causa de fuerza mayor, sea por norma o decisión gubernamental, judicial, policial, municipal o de alguna autoridad competente o cualquier otro hecho que califique como caso fortuito o fuerza mayor, lo comunicará de inmediato al **ASOCIADO** (por escrito o por correo electrónico) y, en tal caso, se suspenderá el cómputo del plazo contractual y el devengo de la retribución mensual mientras subsista la suspensión de las operaciones por las causas anotadas, reanudándose tan pronto ella se levante, procediéndose a suscribir el respectivo documento en que se deje constancia del plazo suspendido.

18. MEDIDAS DE SEGURIDAD

El **ASOCIANTE** deberá cumplir con las siguientes condiciones mínimas de seguridad en **EL LOCAL** materia de la asociación en participación:

- **Condiciones eléctricas:**

Todos los equipos eléctricos deben contar línea a tierra.

Tableros eléctricos:

- Todos los circuitos deben contar con llaves diferenciales.
- Las llaves instaladas deben ser de acuerdo a la carga instalada, así como los cables correspondientes.
- Deben estar con línea a tierra.
- Deben contar con mandil.
- Contar con directorio de circuitos eléctricos
- Presentar buen estado (limpio de grasas y humedad).

Contar con luces de emergencia operativas y con cronograma mensual de inspección.

No utilizar cables mellizos ni improvisados.

- Contar con Directorio actualizado de teléfonos de emergencias (Policía, Bomberos, ambulancias, hospitales, clínicas, Serenazgo, Defensa civil, SEDAPAL, etc.).
- Contar con señalética de seguridad de tipo foto luminiscentes.
- Todo vidrio crudo con diagonal mayor a 30 cm, deben contar con láminas de seguridad.
- Contar con botiquín de primeros auxilios.
- Todo mobiliario con mayor altura a 1.20 m debe asegurarse al piso y/o la pared.
- El personal debe ser capacitado en Lucha contra incendios, evacuación y primeros auxilios (certificación cada 06 meses).
- Participar en los ejercicios de simulacro de sismo programados por el estado y los que lleve a cabo el **ASOCIADO**.

19. SOLUCION DE CONTROVERSIAS

- 19.1. Las partes buscarán de resolver amigablemente cualquier controversia o dificultad que surja entre ellas, sea directamente o mediante la intervención de amigables componedores.
- 19.2. De no ser posible solucionar en 30 (treinta) días calendarios lo indicado en el acápite 9.1, todo litigio, controversia o reclamación resultante del presente contrato o relativo a éste, su incumplimiento, resolución o nulidad, será sometida a arbitraje de derecho a cargo de un Tribunal Arbitral compuesto por 3 (tres) miembros que deberán ser abogados; de los cuales cada una de las dos partes en conflicto designará a un miembro, y el tercero será elegido por acuerdo de los dos árbitros así designados. Para tal efecto las partes se someten al Reglamento Procesal de Arbitraje del Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima, en todo aquello que no esté regulado por la presente Cláusula, especialmente lo referido al inicio del arbitraje.

Si alguna de las partes no nombrara árbitro luego de 10 (diez) días hábiles de notificada notarialmente por la otra, la designación será hecha por el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima. Por su parte si los árbitros así nombrados no consiguen ponerse de acuerdo dentro del plazo de diez días útiles sobre la designación del tercer árbitro, el nombramiento lo efectuará también el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima.

Los árbitros así nombrados resolverán en arbitraje de derecho y su laudo arbitral no podrá ser objeto de impugnación o apelación ante la jurisdicción judicial ni ante segunda instancia arbitral. Los gastos que ocasione el proceso arbitral serán cubiertos por la parte no favorecida en el laudo, a criterio de los propios árbitros. En todos los aspectos no previstos por las normas del Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima será aplicable la Ley de Arbitraje del Perú, D.Leg. 1071, sus modificatorias y ampliatorias o normas que la sustituyan.

El arbitraje se llevará a cabo en la ciudad de Lima y el idioma empleado en el laudo y en todas las actuaciones será el castellano. En caso que el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima dejase de funcionar como tal, las controversias se someterán a la Cámara de Comercio de Lima conforme a las normas y reglas de ésta.

- 19.3. Para cualquier intervención de los jueces y tribunales ordinarios dentro de la mecánica arbitral, las Partes se someten expresamente a la jurisdicción de los jueces y tribunales del distrito judicial de Lima-Centro, renunciando al fuero de sus domicilios.

20. DOMICILIOS Y NOTIFICACIONES

- 20.1. En cualquier momento con posterioridad a la suscripción de este Contrato en que sea necesario o conveniente que una de las partes curse una notificación, demanda o comunicación a la otra, dicha notificación, demanda o comunicación deberá cursarse por escrito, bajo la firma de la parte correspondiente, y entregarse (a) con cargo de recepción suscrito por la persona debidamente autorizada de la parte receptora; (b)

o por conducto notarial, debiendo en cualquiera de estos dos casos dirigirse a las direcciones que respectivamente se señalan en la introducción de este contrato. En el caso de las comunicaciones que se cursen entre las partes necesariamente deberán ser dirigidas al Presidente o Gerente General.

- 20.2. Cualquiera de las partes podrá en cualquier momento comunicar a la otra el cambio de los domicilios y personas responsables, pero para que surta efectos la nueva dirección deberá estar ubicada dentro de la Ciudad de Lima, Perú y la respectiva comunicación ser enviada a la otra parte con una anticipación no menor de 15 (quince) días calendario de la fecha en que deba entrar en vigencia. En caso contrario, se tendrá por bien dirigidas las comunicaciones dirigidas al domicilio y personas que hayan estado vigentes.



21. ESCRITURIZACION.

Las partes convienen que el presente contrato podrá elevarse a Escritura Pública, pudiendo cualquiera de ellas hacerse cargo de dicho trámite y debiendo la otra colaborar en dicha formalización.

Suscrito en Lima, a los 25 días del mes de febrero del 2022 previa redacción y lectura del mismo el cual fue firmado por las partes intervinientes en señal de aceptación y conformidad de los acuerdos adoptados.

p. EL ASOCIADO p.


Alejandro Aurelio Aguinaga Recuenco
 Presidente




Carolina Verónica García Amans
 Tesorera



p. EL ASOCIANTE


Diego Dietter Fernando Garfias Rosas
 Gerente General

