

4
Cuentas

**NO REDACTADO
EN ESTA
NOTARIA**



NOTARIA
Sandro Mas Córdova
NOTARIO - ABOGADO
AV. LARCO 449

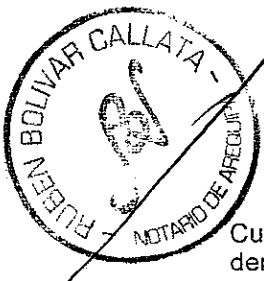
SEGUNDA ADENDA AL CONTRATO DE GESTION DE ACTIVOS PARA LA EJECUCION DEL PROYECTO DE INVERSION PRIVADA DENOMINADO "CONCESION, USO, REMODELACION Y EXPLOTACION DEL HOTEL PRESIDENTE"

Conste por el presente documento denominado SEGUNDA ADENDA AL CONTRATO DE GESTION DE ACTIVOS PARA LA EJECUCION DEL PROYECTO DE INVERSION PRIVADA "CONCESION, USO, REMODELACION Y EXPLOTACION DEL HOTEL PRESIDENTE", que celebran:

CLAUSULA PRIMERA.- LAS PARTES:



1.1. La **SOCIEDAD DE BENEFICENCIA DE AREQUIPA**, con RUC Nro. 20120958136 y domicilio legal en Av. Goyeneche Nro. 341 del distrito, provincia y departamento de Arequipa, debidamente representada por su Gerente General señor **NÉSTOR SALCEDO LIMACHE**, identificado con Documento Nacional de Identidad Nro. 01321013, designado por Resolución de Presidencia del Directorio de la Sociedad de Beneficencia de Arequipa Nro. 046-2020, de fecha 01 de junio del 2020, en adelante **EL CONCEDENTE**; y de la otra parte,



1.2. **CORPORACION HOTELERA PRESIDENTE S.A.C.**, sociedad de propósito exclusivo, con R.U.C. Nro. 20603492596, debidamente inscrita en la partida registral Nro. 14146155 del Registro de Persona Jurídicas de los Registros Públicos de Lima, debidamente representada por su Gerente General señor **CESAR MENDIBURU CORZO**, identificado con D.N.I. Nro. 06654964, y su Gerente Comercial señor **EDUARDO DANIEL CARREÑO CARPIO**, identificado con D.N.I. Nro. 25839631, conforme los poderes inscritos en la citada partida, con domicilio en Paseo de la República Nro. 6010 piso 802, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima, en adelante **EL CONCESIONARIO**.

Cuando **EL CONCEDENTE** y **EL CONCESIONARIO** sean mencionados en forma conjunta, se denominarán **LAS PARTES**.

CLAUSULA SEGUNDA.- ANTECEDENTES:



LAS PARTES, con fecha 28 de setiembre del año 2018, suscribieron el **CONTRATO DE GESTION DE ACTIVOS PARA LA EJECUCION DEL PROYECTO DE INVERSION PRIVADA "CONCESION, USO, REMODELACION Y EXPLOTACION DEL HOTEL PRESIDENTE"**, en adelante **EL CONTRATO**, por el cual **EL CONCEDENTE** entrega en Concesión - Gestión de Activos, a favor de **EL CONCESIONARIO**, el inmueble de su propiedad denominado "HOTEL PRESIDENTE" inscrito en la Partida Registral Nro. 01126514 del Registro de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Arequipa, ubicado en la intersección de las esquinas formadas por las calles Santo Domingo y Piérola, del distrito, provincia y departamento de Arequipa, en adelante **EL INMUEBLE**.

Mediante Acta de Entrega de Inmueble de fecha 28 de setiembre del 2018, **EL CONCEDENTE** entregó formalmente **EL INMUEBLE** a **EL CONCESIONARIO** para que dé inicio a la ejecución de obras de remodelación por el plazo señalado en la cláusula Décimo Sexta de **EL CONTRATO**; sin embargo, por motivos de una medida cautelar de anotación de demanda sobre la referida partida registral donde se encuentra inscrito **EL INMUEBLE** y la no entrega oportuna de la totalidad del inmueble, en cuyo sentido **LAS PARTES** suscribieron con fecha 20 de agosto de 2019, la **PRIMERA ADENDA** al **CONTRATO** de la referencia con el que acordaron suspender y reiniciar los plazos contractuales de dieciocho (18) meses para la etapa de remodelación del Hotel Presidente, los que serían contados desde la fecha de suscripción de la citada adenda. En esta primera adenda, **LAS PARTES** ratificaron que el plazo del periodo de explotación del activo es de veinticinco (25) años contados desde el día siguiente de vencido el plazo de la etapa de remodelación en que se inicia la etapa de operaciones, esto conforme se encuentra acordado en el último párrafo de la Cláusula Décimo Sexta de **EL CONTRATO**.

Como antecedente final, **LAS PARTES** precisan que mediante Acta de Entrega Total de Inmueble - HOTEL PRESIDENTE, efectuada con fecha diecisiete (17) de noviembre del 2020 con la participación del Notario Público de Arequipa Dr. Hugo Caballero Laura, la **SOCIEDAD DE BENEFICENCIA DE**



AREQUIPA hizo entrega de los tres (03) locales comerciales pendientes que fueron debidamente recepcionados por **EL CONCESIONARIO**, CORPORACION HOTELERA PRESIDENTE S.A.C., con lo cual se ha efectuado la entrega total del referido inmueble, no existiendo obligación pendiente de **EL CONCEDENTE** para la ejecución y cumplimiento de lo establecido en la Cláusula Décimo Sexta y demás estipuladas en **EL CONTRATO**.

CLÁUSULA TERCERA.- SITUACIÓN DE FUERZA MAYOR:

LAS PARTES, reconocen que mediante Decreto Supremo Nro. 044-2020-PCM, de fecha 15 de marzo de 2020, el Poder Ejecutivo dispuso la Declaración del Estado de Emergencia Nacional como consecuencia del Decreto Supremo Nro. 008-2020-SA, de fecha 11 de marzo del 2020, tomando como base la decisión de la Organización Mundial de la Salud que declara con fecha 11 de marzo del 2020 al COVID - 19 como pandemia mundial, al haberse extendido en más de cien (100) países.

Tal acción de Declaración del Estado de Emergencia origina la suspensión de actividades económicas en el Perú y de manera extendida en la ciudad de Arequipa, especialmente las actividades que están relacionadas con la ejecución del presente contrato, como son la construcción, las actividades masivas y sociales, el transporte y el turismo, que impiden y generan temporalmente un escenario complicado para la ejecución del mismo, en aplicación del Decreto Supremo Nro. 116-2020-PCM se dispuso además la situación de aislamiento social obligatorio focalizado (cuarentena) en la referida ciudad y provincia de Arequipa. Por tal razón y en aplicación del artículo 1315 del Código Civil, reconocen la imposibilidad de cumplimiento de prestaciones por parte de **EL CONCESIONARIO**, como consecuencia de los referidos hechos extraordinarios, irresistibles e impredecibles.

Respecto a los contratos de Asociaciones Público Privadas, el T.U.O. del Decreto Legislativo Nro. 1224 aprobado por D.S. Nro. 254-2017-EF, resulta de aplicación al caso en concreto, norma que en su Art. 5, numeral 5.5, dispone que los actos y decisiones desarrollados durante las fases de formulación, estructuración, transacción y ejecución contractual de una Asociación Público Privada, incluyendo las contractuales reguladas en dicho TUO, por su propia naturaleza, son procesos inherentes para la toma de decisiones referentes a la inversión a ejecutar; por lo que se encuentran en el ámbito de la discrecionalidad de los funcionarios respectivos. Mientras que en el Art. 23, numeral 23.1, de la misma norma, se establece que El Estado, de común acuerdo con el inversionista, podrá modificar el contrato de Asociación Público Privada manteniendo su equilibrio económico Financiero y las condiciones de competencia del proceso de promoción, conforme a las condiciones y requisitos que establezca el reglamento; lo que concuerda con el Art. 53, numeral 53.1, del Reglamento del Decreto Legislativo Nro. 1224, aprobado mediante D.S. Nro. 410-2015-EF, modificado mediante D.S. Nro. 068-2017-EF, situación que también fue pactado en el numeral 4.5 de la cláusula cuarta y numeral 20.2 de la cláusula vigésima del **EL CONTRATO**, ello previo acuerdo por escrito por causa debidamente fundamentada. En tanto, la suscripción de la presente addenda se sustenta en las excepciones establecidas en el Art. 54 del mismo Reglamento del Decreto Legislativo Nro. 1224, modificaciones que además fueron acordadas por las partes en la cláusula cuarta, numeral 4.5 y cláusula vigésima, numeral 20.2 de **EL CONTRATO**.

CLÁUSULA CUARTA.- OBJETO DEL LA PRESENTE SEGUNDA ADENDA:

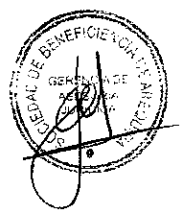
La presente adenda tiene por objeto redefinir las condiciones contractuales que han sido alteradas como consecuencia de la Declaratoria de Emergencia Nacional y la situación de fuerza mayor expuesta en la Cláusula Tercera, que imposibilitan el cumplimiento de las prestaciones de **EL CONCESIONARIO**.

CLÁUSULA QUINTA.- MODIFICACIONES CONTRACTUALES EN LA ADENDA:

5.1. SUSPENSIÓN DE PLAZOS:

LAS PARTES acuerdan suspender los plazos del contrato según se indica:

- a) **Del 21 de agosto del 2019 hasta el 15 de marzo del año 2020**, por que se encontraba pendiente de entrega la totalidad de los bienes para el uso de la concesión conforme a las cláusulas contractuales (no fueron puestos a disposición del concesionario los tres (3) locales comerciales ubicados en el primer piso del Hotel Presidente, ubicados entre las calles Santo Domingo y Piérola).



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



2
202

- b) Del 16 de marzo del 2020 hasta el día 31 de agosto del año 2020, por causa de la declaratoria de emergencia nacional dispuesta por el gobierno central, por cese de actividades indicada por el Comando Regional de Arequipa contra el Covid 19 y por aislamiento social obligatorio (cuarentena) en la provincia de Arequipa hasta el 31 de agosto del 2020.
- c) Del 01 de setiembre del 2020 hasta el 30 de noviembre del 2020, por que se encontraba pendiente de entrega la totalidad de los bienes para el uso de la concesión conforme a las cláusulas contractuales y LAS PARTES se reunían para debatir y ponerse de acuerdo con los términos de la presente segunda adenda.



Dicha suspensión conlleva igualmente a la suspensión de actividades y realización de prestaciones.

5.2. NUEVA DEFINICIÓN Y PRECISIÓN DE PLAZOS:

LAS PARTES modifican EL CONTRATO, bajo el sustento legal y económico expuesto en el la Cláusula Tercera del presente documento y la realizan en pleno ejercicio de la autonomía de voluntad, bajo las siguientes consideraciones:

Los plazos de EL CONTRATO, tienen las siguientes consideraciones:



PLAZO DE APALANCAMIENTO FINANCIERO:

Es el plazo que consta de cinco (05) meses y deriva de la suspensión de plazos acordado en el numeral 5.1 de esta misma Cláusula, el que se inicia desde el 01 de diciembre del 2020 y culmina indefectiblemente el 30 de abril del 2021 y servirá para que EL CONCESIONARIO consiga una línea de crédito y financiamiento aprobado para el proyecto de remodelación, operación y capital de trabajo. El incumplimiento del presente plazo acarrea causal de resolución de EL CONTRATO.

En mérito a lo señalado en la Cláusula Tercera de la presente adenda, LAS PARTES acuerdan que el plazo señalado en este numeral no ameritará, de modo alguno, nueva ampliación por vencimiento del plazo aquí acordado, comprometiéndose EL CONCESIONARIO a conseguir u obtener una fuente de financiamiento directo, situación que además no constituirá causal de suspensión de EL CONTRATO atribuible a EL CONCEDENTE, es decir que es responsabilidad de EL CONCESIONARIO conseguir el financiamiento necesario para cumplir con todas las etapas de EL CONTRATO y dentro del plazo máximo establecido en el presente instrumento.

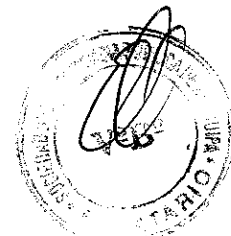
b) PLAZO DE CONSTRUCCIÓN Y REMODELACIÓN:

Es el plazo de dieciocho (18) meses que tiene EL CONCESIONARIO para iniciar, desarrollar, ejecutar y concluir las obras de remodelación del Hotel Presidente materia de EL CONTRATO y se computa desde el día siguiente del vencimiento del plazo de apalancamiento financiero, esto es desde el uno (01) de mayo del año 2021 hasta el 31 de octubre del año 2022, pudiendo iniciar la remodelación antes de dicha fecha, esto es conforme a lo establecido en la Cláusula Décimo Sexta de EL CONTRATO, modificado por la Cláusula Segunda de la PRIMERA ADENDA descrita en los antecedentes de este documento. Dicho plazo incluye la realización de actividades y trámites destinados a la obtención previa de autorizaciones y licencias de edificación o construcción de la obra materia del contrato, así como de la aprobación del estudio de impacto ambiental, y otros que requiera la ejecución y desarrollo de la obra y de todo el contrato, aprobados por las autoridades que correspondan, los que son de obligación absoluta de EL CONCESIONARIO, el no cumplimiento de dichas obligaciones en la forma establecida en EL CONTRATO también serán materia de resolución de EL CONTRATO en la forma pactada en el mismo.

Con el inicio del plazo establecido en este numeral, LAS PARTES modifican la Cláusula Décimo Sexta de EL CONTRATO, actualmente vigente con la modificatoria efectuada en la Cláusula Segunda de la PRIMERA ADENDA, únicamente en cuanto respecta a la fecha de inicio de la etapa de remodelación y construcción que ha de ser computado desde el referido uno (01) de mayo del año 2021.

[Handwritten signature]

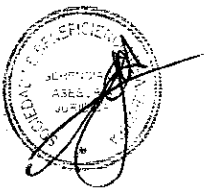
[Handwritten signature]



c) **PLAZO DE OPERACIÓN Y EXPLOTACIÓN COMERCIAL:**

Es el plazo de operación y explotación del activo denominado HOTEL PRESIDENTE por parte de **EL CONCESIONARIO** y se inicia al día siguiente de haberse culminado o vencido el plazo de remodelación, esto es desde el 01 de noviembre del año 2022, el que también incluye la obtención de licencias y autorizaciones para la referida explotación comercial del Hotel Presidente. Este plazo de operación y explotación tiene una duración de 25 años, manteniéndose las mismas prestaciones económicas a que se refiere **EL CONTRATO**, estableciéndose que toda obligación pactada en dicho contrato que fuera incumplida por **LAS PARTES** será causal de resolución de **EL CONTRATO** en la forma pactada en el mismo.

d) Situaciones extraordinarias e imprevisibles no atribuibles al contrato o a la voluntad de **LAS PARTES**: Los plazos, podrán modificarse, sí y solo si se produjeran hechos o situaciones ajenas a la voluntad de **LAS PARTES**, como aquellas originadas en situaciones coyunturales dispuestas por el Estado Peruano, que originen la imposibilidad de cumplir con las prestaciones, como declaración de Estado de Emergencia, pandemia, cuarentena, entre otros. En caso de producirse situaciones como la antes expuesta, los plazos se suspenderán inmediatamente, solo cuando, la autoridad lo determine y por el tiempo que la situación dure, y de no existir claridad con respecto a este tema, la parte afectada de manera inicial con esta situación invocará a la otra por escrito, debiendo proponer una ampliación en razón a lo expuesto, debiendo la otra parte, aprobar o negociar tal ampliación dentro de los veinte (20) días hábiles de recibida la comunicación, la no respuesta a dicha solicitud constituye una aceptación a la ampliación del plazo solicitado, sin embargo dicha solicitud tampoco presupondrá la obligación de aceptación de parte de **EL CONCEDENTE**.

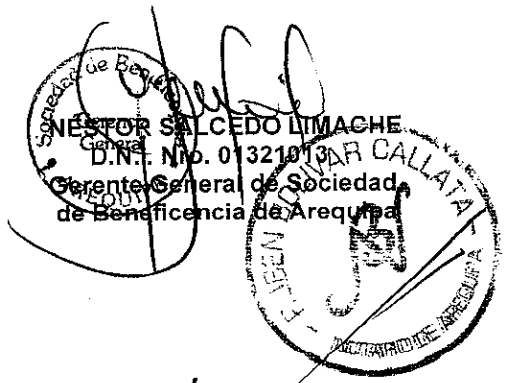


CLÁUSULA SEXTA.- INTEGRACIÓN DE CONDICIONES CONTRACTUALES:

Queda expresamente convenido por **LAS PARTES** que las cláusulas contractuales originalmente pactadas en EL CONTRATO y en la primera adenda, mantendrán su plena vigencia, en tanto no se opongan con las estipulaciones señaladas en la presente adenda.

CLÁUSULA SÉPTIMA.- CONSENTIMIENTO Y AUTONOMÍA DE LA VOLUNTAD:

LAS PARTES expresan que para la suscripción de la presente SEGUNDA ADENDA no ha existido dolo o causal alguna que pueda invalidarla, suscribiendo la misma como señal de consentimiento y expresión de autonomía de la voluntad, extendiéndose en la ciudad de Arequipa en tres (03) ejemplares originales, con el mismo contenido e igual valor, a los treinta (30) días del mes de noviembre del año 2020.



[Handwritten Signature]

CESAR MENDIBURU CORZO
D.N.I. Nro. 06654964
Gerente General de Corporación Hotelera Presidente S.A.C.

[Handwritten Signature]

EDUARDO DANIEL CARREÑO CARPIO
D.N.I. Nro. 25839631
Gerente Comercial de Corporación Hotelera Presidente S.A.C.

LEGALIZACIÓN A LA VUELTA

SOCIEDAD DE BENEFICENCIA DE AREQUIPA
Certifico: que el presente documento es copia fiel del original de lo que doy Fe.
Fidatario: Nuñez Calle Edward Bert
Reg. N° 008-2021 Fecha: 23-11-2021

A VUELTA →