CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE PALCO DEL ESTADIO NACIONAL

Conste por el presente documento, el contrato de Arrendamiento que celebra, de una parte **el Instituto Peruano del Deporte**, con RUC N° 20135897044. Calle Madre de Dios Cdra. 3 S/N, Tribuna Sur Estadio Nacional, Cercado de Lima, debidamente representada por su Presidente señor Saúl Fernando Barrera Ayala, identificado con DNI N° 09722359, designado mediante Resolución Suprema N° 030-2015-MINEDU, de fecha 08 de Octubre de 2015, en adelante se le denominará **EL IPD,** y de la otra parte el Señor Jorge Carlos Castro Muñoz, identificado con DNI N° 09672679, con domicilio en Jr. Manuel Guirior 835, distrito de Pueblo Libre, provincia y Departamento de Lima, a quien en adelante se le denominará **EL ARRENDATARIO** en los términos y condiciones siguientes:

1. CLÁUSULA PRIMERA: ANTECEDENTES

1.1. El Estadio Nacional, ubicado entre la Calle José Díaz, Calle Pascual Saco Oliveros y calle Madre de Dios, en el Cercado de Lima, es propiedad del IPD, en merito a la Resolución N° 153-2006/SBN-GO-JAD, de fecha 11 de febrero del 2006, tal como consta Registrado en el Asiento C00001 de la Partida Electrónica N° 07032466 del Registro de Predios de Lima.

1.2. Con Resolución N° 141-2014 P/IPD de fecha 31 de marzo de 2014, se aprobó la Directiva N° 010-2014-IPD/OGA, Promoción de la Participación Privada en la Infraestructura del Estadio Nacional.

1.3. Mediante Memorando N° 088-2015-P/IPD, de fecha 03 de setiembre del 2015, se aprobaron las "Bases Administrativas".

1.4. Con fecha 30 del mes de setiembre del presente año, el Comité Especial designado por la presidencia del IPD adjudico el Palco N° 6095 (**en adelante el Palco**) en el marco del procedimiento de subasta pública para la adjudicación de los Palcos del Estadio Nacional, a favor del **ARRENDATARIO**.

1.5. El palco se encuentra ubicado en el nivel seis (6) que forma parte integral de la infraestructura denominada Estadio Nacional, motivo por el cual su titularidad recae sobre el **IPD**, tal como consta en el numeral 1.1 que antecede.

1.6. La firma del presente documento supone la aceptación y cumplimiento íntegro por parte del **ARRENDATARIO,** del Reglamento de Uso de los Palcos del Estadio Nacional (en adelante Reglamento de Uso), aprobado mediante Resolución N° 377-2011-P/IPD de fecha 26 de mayo del 2011 y su modificatoria con Resolución con N° 785-2012-P/IPD de fecha 04 de diciembre de 2012.

2. **CLÁUSULA SEGUNDA: FINALIDAD DEL CONTRATO**

2.1. A través del presente Contrato, el **IPD** otorga en Arrendamiento las instalaciones del **Palco N° 6095**, de manera exclusiva, a favor del **ARRENDATARIO**, bajo estricto cumplimiento del Reglamento de Uso.

2.2. El **ARRENDATARIO** declara conocer el estado actual del Palco materia de este contrato, por lo que conviene expresamente en renunciar a presentar cualquier tipo de reclamo acerca de su estado, manifestando adicionalmente que el mismo que se encuentra en perfectas condiciones y adecuadas para su uso inmediato.

3. **CLÁUSULA TERCERA: OBLIGACIONES DEL IPD**

Son obligaciones del IPD:

a. Entregar las llaves del palco al **ARRENDATARIO** para los usos en el presente Contrato y el Reglamento de Uso, en un plazo no mayor de cinco (5) días hábiles contados a partir del día siguiente de la fecha de suscripción del presente Contrato, para efectos de lo cual se suscribirá la correspondiente Acta de Entrega.

Si hubiere una demora en la recepción, mayor que el plazo antes indicado, por causa imputable al **ARRENDATARIO,** serán de cargo de éste los gastos de mantenimiento correspondientes, desde la fecha de recepción de la notificación mediante la cual se le comunica que le Palco se encuentra a su disposición.

b. Facilitar la utilización del palco al **ARRENDATARIO,** durante los eventos de carácter deportivo a realizarse en el Estadio Nacional, cuyo disfrute tendrá lugar dentro del horario de uso establecido en el Reglamento de Uso, quedando terminantemente prohibida la entrada y la presencia del **ARRENDATARIO** o sus invitados en el Palco o en las instalaciones del Estadio Nacional, fuera de los parámetros establecidos en el referido Reglamento.

Para tales efectos, el **IPD** o la entidad que tenga a su cargo la administración del Estadio Nacional, emitirá y entregara un número de entradas equivalente al número de butacas disponibles en el palco, acorde al procedimiento establecido en el Reglamento de Uso.

c. Permitir la utilización del palco al **ARRENDATARIO,** durante los eventos no deportivos a realizarse en el Estadio Nacional, previo pago del precio de la entrada, boleto o ticket correspondiente a la zona en la cual se encuentra ubicado el Palco, con la aplicación de un descuento de acuerdo a lo establecido en el referido Reglamento.

Para los palcos ubicados en las tribunas OCCIDENTE y ORIENTE, se aplicará un descuento del 70% sobre el promedio de los precios de las entradas ofrecidas al público en general de las tribunas de Occidente y Oriente.

Para los palcos ubicados en las tribunas NORTE y SUR, se aplicará un descuento del 80% sobre el promedio de los precios de las entradas ofrecidas al público en general de las tribunas Occidente y Oriente.

Los precios que se utilizarán para aplicar el promedio, serán los que establezca el promotor para el evento (sin descuentos) incluido IGV y la comisión por emisión de ticket.

La utilización del palco tendrá lugar dentro del horario de uso establecido en el reglamento de uso, quedando terminantemente prohibido la entrada y la presencia del **ARRENDATARIO** o sus invitados en el Palco o en las instalaciones del Estadio Nacional, fuera de los parámetros establecidos en el referido reglamento.

d. Brindar los servicios de seguridad y vigilancia dentro de las instalaciones del Estadio Nacional. Sin perjuicio de lo anterior, el **IPD** no asume ninguna responsabilidad por los hurtos o robos que pueda producirse dentro de sus instalaciones.

e. Brindar el servicio de limpieza, tanto en el interior del palco así como en las áreas comunes del estadio Nacional.

f. Brindar acceso a los servicios de electricidad y agua potable en el palco, para ser distribuido por el **ARRENDATARIO** durante los eventos deportivos y no deportivos a los cuales tenga acceso.

Sin embargo, el **IPD** no asume ninguna responsabilidad para la posibles deficiencias accidentales que pueda producirse en los servicios de agua, luz o similares, por razón de avería ajena al **IPD**, por falta de suministro o por causa de fuerza mayor.

g. Brindar acceso a los servicios de televisión por cable e internet dentro de las instalaciones del palco.

4. CLÁUSULA CUARTA: OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

Son obligaciones del **ARRENDATARIO**:

a. Ejercer el derecho de uso del Palco objeto del presente Contrato, acorde a lo establecido en el mismo y en el Reglamento de Uso. Para tal efecto, el

ARRENDATARIO declara conocer el texto íntegro del Reglamento de Uso a la firma del presente documento.

b. Realizar las actividades necesarias para la conservación del palco en buen estado, así como asumir por su cuenta y cargo todos los gastos en que incurra para estos efectos.

c. Solicitar al **IPD**, o la entidad designada para la administración del Estadio Nacional, autorización previa para realizar las actividades de acondicionamiento interno del Palco, de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Uso.

d. Asumir responsabilidad solidaria con sus invitados por la utilización de las instalaciones del Palco y el Estadio Nacional, conforme a las estipulaciones establecidas por el Reglamento de Uso, así como de cualquier daño que pudiera sufrir el Palco y los bienes accesorios, propios o ajenos, que en él se encuentren, por causa de incendio, aniego, robo, inundación, rotura, atoro o similar, que se produzca por su descuido, negligencia, falta de conservación, o por materiales peligrosos que en él se almacenen.

e. Efectuar el pago correspondiente a los servicios de limpieza, electricidad y agua potable, de acuerdo al cronograma que será oportunamente comunicado por el **IPD**, o la entidad designada para la administración del Estadio Nacional.

El pago respectivo deberá ser efectuado de manera adelantada, en una única cuota de manera trimestral. El Reglamento establecerá los incentivos para aquellos casos en los que se efectúe un único pago anual.

El pago anual deberá ser efectuado dentro de los primeros quince (15) días contados desde el inicio del año calendario. El pago trimestral deberá ser efectuado dentro de los primeros quince (15) días calendarios de los meses de enero, abril, julio y octubre de cada año.

El primer pago deberá ser efectuado en un plazo máximo de quince (15) días calendario contados desde el día siguiente de la fecha de suscripción del presente contrato.

En caso de que el **ARRENDATARIO** no cumpla con efectuar los pagos antes indicados, se le aplicará las sanciones establecidas en el Reglamento de Uso.

El incumplimiento en el pago de las cuotas anuales u ocho cuotas trimestrales correspondientes al servicio de limpieza, electricidad y agua potable, podrá dar lugar a la resolución del presente Contrato, sin lugar a devolución por parte del **IPD** de la suma entregada como contraprestación.

f. Permitir a los funcionarios del **IPD**, o la entidad designada para la administración del Estadio Nacional, el ejercicio de inspecciones oculares a fin de comprobar el buen estado de las instalaciones del Palco.

g. Desocupar y devolver el palco en la fecha de vencimiento del plazo de vigencia del Contrato, sin intimación o formalidad alguna, en el mismo estado en que fueron entregados al **ARRENDATARIO**, salvo el deterioro normal propio del uso.

En caso el **ARRENDATARIO** haya efectuado obras de acondicionamiento interno utilizados por el **IPD**, estas quedaran en beneficio del palco bajo gestión del **IPD**, sin que el **ARRENDATARIO** tenga derecho al reintegro del importe de las inversiones realizadas.

Asimismo, una vez efectuada la devolución, el **IPD** no responderá por el deterioro, destrucción, pérdida o sustracción de los bienes y valores de cualquier especie, de propiedad del **ARRENDATARIO** o de terceros, dejados en el palco.

5. CLÁUSULA QUINTA: PROHIBICIONES DEL ARRENDATARIO

El **ARRENDATARIO** se encuentra prohibido a lo siguiente:

a. Ceder su posición contractual en el presente Contrato y/o sub arrendar el palco, sin previo consentimiento expreso y por escrito del IPD, conforme a lo indicado en la Cláusula Décima del presente contrato.

El incumplimiento de estas cláusulas determina la nulidad del contrato que pueda haber celebrado el **ARRENDATARIO** y la resolución del presente Contrato, sin perjuicio de la indemnización a favor del IPD que pudiera corresponder.

b. Introducir mejoras, cambios o modificaciones en la infraestructura del palco, sin el consentimiento expreso y por escrito del **IPD**. Todas las mejoras, inclusive las de recreo, serán de beneficio del **IPD**, sin obligación ni reconocimiento de pago alguno.

c. Incorporar elementos publicitarios en la parte exterior o frontal del palco, o en las áreas comunes. La decoración y elementos publicitarios deberán limitarse a área interna del Palco.

d. Reclamar o efectuar algún acto que involucre un resarcimiento o indemnización sobre el estado actual del palco, para lo cual, el **ARRENDATARIO** declara que el mismo se encuentra en óptimas condiciones para su uso y disfrute.

6. CLAUSULA SEXTA: PLAZO

6.1. El Arrendamiento del palco será por un plazo de seis (06) años, contados a partir de la fecha de suscripción del presente Contrato. Con la potestad de ser prorrogado de manera excepcional y por única vez por un plazo de cuatro (4) años adicionales, sumando en total un plazo de diez (10) años de arrendamiento. Dicha prorroga es automática.

6.2. No obstante, el IPD se reservara su derecho de resolver el presente contrato, por aquellas causales de resolución establecidas en el reglamento de uso, mediante una comunicación notarial, de conformidad a la cláusula Octava de este Contrato

7. CLAUSULA SÉPTIMA: CONTRAPRESTACIÓN

7.1. El monto por concepto de contraprestación por el derecho de uso objeto del presente Contrato, será el equivalente al monto ofertado por el **ARRENDAMIENTO** en virtud del cual se le adjudicó el derecho de uso del PALCO, es decir U$ 28,850.61 (Veintiocho Mil Ochocientos Cincuenta y 61/100 Dólares Americanos) cuyo pago ha sido efectuado en cumplimiento de lo establecido en las Bases Administrativas de la Subasta Pública para la Arrendamiento de los Palcos del Estadio Nacional", en tal sentido declarándose cancelado con la suscripción del presente documento.

7.2. Dicha contraprestación no incluye los importes correspondientes a suministros de agua, luz ni servicios de mantenimiento, que serán de cuenta del **ARRENDATARIO** y pagados en el modo y oportunidad fijados en el inciso e de la Cláusula Cuarta del presente Contrato.

8. CLÁUSULA OCTAVA: RESOLUCIÓN ANTICIPADA

8.1. El IPD podrá resolver en presente Contrato, en caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones del **ARRENDATARIO** establecidas en el presente documento. Dichas obligaciones deberán ser cumplidas por el **ARRENDATARIO** en la oportunidad que establece el presente contrato.

En caso que el incumplimiento pudiera subsanarse, el **IPD** requerirá previamente el cumplimiento de la obligación mediante carta notarial.

8.2. En este último caso, el IPD otorgará al **ARRENDATARIO** como plazo máximo para el cumplimiento de dicha obligación, quince (15) días calendarios. Si vencido dicho plazo el incumplimiento persistiera, el **IPD** podrá resolver el

Contrato, formalizando su decisión mediante una carta notarial, sin lugar a devolución alguna de la contraprestación a que se refiere la Cláusula Séptima del presente Contrato.

9. CLÁUSULA NOVENA: NATURALEZA JURÍDICA

9.1. El Arrendamiento materia del presente Contrato para la utilización y disfrute del Palco en beneficio del **ARRENDATARIO** se encuentra comprendida dentro de los alcances de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.

9.2. Dicha norma legal establece el régimen especial aplicable a la infraestructura deportiva, a través de la Arrendamiento de bienes muebles e inmuebles a empresas privadas o públicas, facultando al IPD reglamentar dichos actos.

9.3. En atención a lo señalado en el numeral que antecede, el arrendamiento de los palcos del Estadio Nacional se encuentra regulado por la Resolución N° 141-2014 P/IPD de fecha 31 de marzo de 2014, mediante la cual se aprobó la Directiva N° 010-2014-IPD/OGA, Promoción de la Participación Privada en la Infraestructura del Estadio Nacional.

10. CLAUSULA DECIMA: CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL

10.1. Para ceder su posición contractual en el presente Contrato o subarrendar el palco, el **ARRENDATARIO** deberá presentar previamente una solicitud ante el **IPD**.

10.2. El **IPD** sólo otorgará su consentimiento, expreso y por escrito, en caso exista un tercero que manifieste por escrito su compromiso de asumir las obligaciones del **ARRENDATARIO**. Este tercero podrá ser presentado por el **ARRENDATARIO** o convocado por el **IPD.**

11. CLÁUSULA DÉCIMO PRIMERA: DEVOLUCIÓN DEL PALCO

En los casos de vencimiento del plazo del Contrato, el **ARRENDATARIO** deberá devolver el palco, una vez comprobado por el **IPD** o la entidad designada para la administración del Estadio Nacional, que se encuentra en el mismo estado en que fue entregado, salvo el deterioro normal y las modificaciones autorizadas expresamente por el IPD.

12. CLÁUSULA DÉCIMO SEGUNDA: JURISDICCIÓN Y LEY APLICABLE

A efectos de cualquier controversia que se genere con motivo de la celebración y ejecución del contrato, las partes se someten a la competencia arbitral.
El arbitraje será de derecho, llevado adelante por un centro de arbitraje público o privado previamente determinada por las partes, a cuyos reglamentos y estatutos se someten ambas partes. La parte que pretenda hacer uso de esta cláusula lo comunicará a la otra. El laudo deberá emitirse y notificarse en un plazo no mayor de 6 meses contados desde la interposición de la demanda arbitral. El laudo es inimpugnable.

13. CLÁUSULA DÉCIMO TERCERA: DOMICILIO

Para la validez de todas las comunicaciones y notificaciones a las partes, con motivo de la ejecución de este Contrato, ambas señalan como sus respectivos domicilios los indicados en la introducción del presente documento. El cambio de domicilio de cualquiera de las partes surtirá efectos desde la fecha de comunicación a la otra parte.

14. CLÁUSULA DÉCIMO CUARTA: FACULTAD DE ELEVAR A ESCRITURA PÚBLICA

El **ARRENDATARIO** podrá elevar el presente contrato a Escritura Pública corriendo con todos los gastos que demande esta formalidad.

De acuerdo con las Bases, la propuesta técnico y económica y las disposiciones del presente contrato, las partes lo firman por triplicado en señal de conformidad en la ciudad de Lima a los 02 del mes de Noviembre del 2015.

EL IPD

SAUL FERNANDO BARRERA AYALA
Presidente

EL ARRRENDATARIO

JORGE CARLOS CASTRO MUÑOZ
DNI N° 09672679