

relación de...
Nº 6, por
bim

420

CENTRO DE
ARBITRAJE



PONTIFICIA
UNIVERS
CATÓLIC
DEL PERÚ

Exp. N° 348 - 27 - 13

Lima, 28 de abril de 2017

Señores
MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MIRAFLORES
Av. José Larco 400
Miraflores.-

Referencia: Arbitraje Fashion Center S.A. – Municipalidad Distrital de Miraflores (Exp. N° 348 - 27 - 13)

De nuestra consideración:

Tenemos a bien dirigirnos a ustedes a fin de transcribirlas la Resolución N° 55 expedida en el arbitraje signado bajo el Expediente N° 348-27-13 y seguido por Fashion Center S.A. contra la Municipalidad Distrital de Miraflores.

Resolución N° 55

Lima, 27 de abril de 2017

VISTO: De oficio.

CONSIDERANDO QUE:



PRIMERO: Mediante la Resolución N° 54, notificada a ambas partes con fecha 11 de abril de 2017, la Árbitro Única estableció el plazo para resolver la solicitud de interpretación, rectificación e integración de laudo formulada por la **Municipalidad**, así como la solicitud de integración de laudo formulada por **Fashion Center**, en quince (15) días hábiles.

SEGUNDO: De acuerdo al artículo 69° del Reglamento de Arbitraje, este plazo podrá ser prorrogado discrecionalmente por decisión del Tribunal Arbitral Unipersonal hasta por un máximo de quince (15) días hábiles adicionales.

TERCERO: En ese sentido, la Árbitro Única considera pertinente prorrogar el plazo para resolver la solicitud de interpretación, rectificación e integración de laudo formulada por la **Municipalidad**, así como la solicitud de integración de laudo formulada por **Fashion Center** en quince (15) días hábiles adicionales, contado a partir del día siguiente de vencido el plazo original.

SE RESUELVE:

PRORRÓGUESE el plazo para resolver la solicitud de interpretación, rectificación e integración de laudo formulada por la **Municipalidad**, así como la solicitud de integración de laudo formulada por **Fashion Center** en quince (15) días hábiles adicionales, contado a partir del día siguiente de vencido el plazo original, es decir a partir del 06 de mayo de 2017. En tal sentido, el plazo final para resolver las solicitudes contra el laudo vence el día 26 de mayo de 2017.

Fdo. Elvira Martínez Coco, Árbitro Única.

Lo que notificamos a ustedes con arreglo a ley.

Atentamente,

Luis Miguel Menno Brenis
Secretario Arbitral



CARTA EXTERNA Nro.
13864 - 2017
Secretaría General

Solicitante : CENTRO DE ARBITRAJE
Asunto : RESO.NRO.55 ARBITRAJE FAS
Folios : 1
Observaciones :

Registrado por: TVEGA el 03-05-2017 12:07:58
U. Organica : ADMINISTRACION DOCUMENTARIA



02-13
420

Lima, 30 de mayo de 2017

Señores
MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MIRAFLORES
Av. José Larco 400
Miraflores.-

CARTA NOTARIAL N° 134659
SERGIO ARMANDO BERROSPÍ POLO
Av. Felipe Arancibia N° 669
Antes Av Tarapacá) Rímac

Referencia: Arbitraje Fashion Center S.A. – Municipalidad Distrital de Miraflores (Exp. N° 348 - 27 - 13)

De nuestra consideración:

Tenemos a bien dirigirnos a ustedes, a fin de hacerles llegar la Resolución N° 56 de fecha 26 de mayo de 2017, a fojas 194, la cual contiene el pronunciamiento emitido por la doctora Elvira Martínez Coco, correspondiente a las solicitudes de integración e integración presentadas en el proceso de la referencia seguido entre Fashion Center S.A. y la Municipalidad de Miraflores.

Sin otro particular, quedamos de ustedes.

Atentamente,

PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATOLICA DEL PERU
CENTRO DE ANALISIS Y RESOLUCION DE CONFLICTOS
Luis Miguel Merino Brenis
Luis Miguel Merino Brenis
Secretario Arbitral

NOTARIA BERROSPÍ POLO
Av. Felipe Arancibia N° 669
Antes Av Tarapacá) Rímac

31 MAYO 2017

RECIBIDO



CARTA EXTERNA Nro. 17580 - 2017
Secretaría General

Solicitante : CENTRO DE ARBITRAJE
Asunto : CASO ARBITRAL: FASHION CE
Folios : 98
Observaciones :

Registrado por: TVEGA el 31-05-2017 11:53:46
U. Organica : ADMINISTRACION DOCUMENTARIA

RECIBIDO
SECRETARIA GENERAL

MUNICIPALIDAD DE MIRAFLORES
Procuraduría Pública Municipal
02:45
31 MAYO 2017
RECIBIDO
Reg. N°
Hora:
Firma:

*Árbitra Única
Elvira Martínez Coco*

Resolución N° 56

San Borja, 26 de mayo del año dos mil diecisiete.-

VISTOS:

- El laudo emitido por la Árbitra Única de fecha 27 de febrero de 2017, en adelante el Laudo.
- El escrito presentado por Fashion Center S.A, actualmente Parque Lambramani S.A.C. (en adelante, FASHION CENTER) el 14 de marzo de 2017, por medio del cual solicitó la integración del laudo de la Árbitra Única de fecha 27 de febrero de 2017, en adelante el Laudo, respecto de la Primera Pretensión Accesorias a la Pretensión Principal que formuló en su demanda.
- El escrito presentado por la Municipalidad de Miraflores (en adelante, la MUNICIPALIDAD) el 15 de marzo de 2017, por medio del cual solicitaron: (i) Integración del Laudo respecto de la Pretensión Principal y la Pretensión Accesorias de la Pretensión Principal de su reconvencción.
- El escrito presentado con fecha 9 de mayo de 2012 por FASHION CENTER, por medio del cual absolviere el traslado respecto de la solicitud de interpretación, rectificación e integración del laudo arbitral presentada por la MUNICIPALIDAD.

I. ANTECEDENTES.-

1. Con fecha 26 de febrero de 2017, la Árbitra Única emitió el Laudo de Derecho, el que fue notificado a FASHION CENTER y a la MUNICIPALIDAD con fechas 1 de marzo de 2017 y 2 de marzo de 2017, respectivamente.
2. FASHION CENTER, mediante escrito presentado con fecha 14 de marzo de 2017, presentó su solicitud de integración del Laudo.
3. A su turno, la MUNICIPALIDAD) mediante escrito ingresado el 15 de marzo de 2017, presentó su solicitud de interpretación, rectificación e integración del Laudo.
4. En atención a lo anterior, mediante la Resolución N° 53 se les corrió traslado a ambas partes de las solicitudes contra el Laudo formuladas por su contraria, otorgándoseles un plazo de diez (10) días hábiles.
5. Dentro del plazo otorgado, mediante escrito ingresado con fecha 4 de abril de 2017, FASHION CENTER absolvió el traslado conferido.

*Árbitra Única
Elvira Martínez Coco*

6. Por medio de la Resolución N° 54 de fecha 6 de abril de 2017, se tuvo por absuelto el traslado por parte de FASHION CENTER, se dejó constancia que la MUNICIPALIDAD no se había manifestado sobre la solicitud de integración del Laudo formulada por FASHION CENTER, y se dictó el Tráigase para Resolver por el plazo de quince (15) días hábiles, las solicitudes de interpretación, rectificación e integración de laudo formuladas por la MUNICIPALIDAD , así como la solicitud de integración del Laudo formulada por FASHION CENTER.
7. Mediante la Resolución N° 55 de fecha 24 de abril de 2017 y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 69° del Reglamento de Arbitraje, La Árbitra Única prorrogó en quince (15) días adicionales el plazo para resolver la solicitud de interpretación, rectificación e integración del Laudo formulada por la MUNICIPALIDAD, así como la solicitud de integración del Laudo formulada por FASHION CENTER, en quince (15) días hábiles adicionales, contado a partir del día siguiente de vencido el plazo original, es decir a partir del 06 de mayo de 2017. En tal sentido, el plazo final para resolver las solicitudes contra el laudo vence el día 26 de mayo de 2017.
8. Siendo así las cosas, dentro del plazo reglamentario, La Árbitra Única resuelve la solicitud presentada.

CONSIDERANDOS.-

9. A continuación, La Árbitra Única procederá a evaluar los aspectos de las solicitudes respecto del Laudo efectuadas por ambas partes.

II. LA SOLICITUD DE RECTIFICACIÓN DEL LAUDO EFECTUADA POR LA MUNICIPALIDAD.-

Posición de LA MUNICIPALIDAD.-

10. La MUNICIPALIDAD, advierte que la Árbitra Única para efectos de emitir su Laudo, ha tomado como referencia el Plan de Inversiones y Participación de la MUNICIPALIDAD (Anexo B) que forma parte del Contrato originario de otorgamiento de Derecho de Superficie del 29 de diciembre de 1995, el cual fue posteriormente modificado por Escritura Pública de fecha 20 de octubre de 1997, en el cual se modifica la denominación del concepto de "anfiteatro" por el de "espectáculos distintos del cine". No obstante, en el numeral 161 del Laudo, La Árbitra Única se refiere al cobro de "US\$ 0.05 por boleto vendido para cada función de anfiteatro", lo cual no corresponde con los términos planteados en el Anexo B del Contrato de Modificación de Otorgamiento de Derecho de Superficie de fecha 20 de octubre de 1997.


2

*Árbitra Única
Elvira Martínez Coco*

11. Por tal motivo, la MUNICIPALIDAD solicita que se rectifique el error material incurrido y se establezca la correcta denominación de la tarifa por Boleto vendido para espectáculos distintos al de los cines. Por ello, solicitan que se declare fundada la solicitud de rectificación interpuesta.

Posición de FASHION CENTER.-

12. FASHION CENTER no tiene mayores objeciones a la solicitud de rectificación interpuesta por la MUNICIPALIDAD.

Posición de la Árbitra Única.-

13. El literal a) del artículo 58.1 de la Ley de Arbitraje establece que:

"Dentro de los quince (15) días siguientes a la notificación del laudo, cualquiera de las partes puede solicitar la rectificación de cualquier error de cálculo, de transcripción, tipográfico o informático o de naturaleza similar". (El subrayado es mío)

14. En el numeral 161 del Laudo se señaló lo siguiente:

"Para realizar su labor interpretativa, la Árbitra Única tendrá en cuenta el Anexo B del Contrato, y los dos últimos párrafos de la Cláusula Primera de la Adenda del Contrato, los que se reproducen a continuación:

"Anexo "B" del Contrato de Otorgamiento de Derecho de Superficie

Cuadro de Propuesta Económica

**Plan de Inversiones y Participación de la MUNICIPALIDAD como
Compensación por el Derecho de Superficie**

Inversión estimada:	US\$ 39'815,519.00
Plazo para el inicio de las obras:	09 meses
Plazo para la culminación de la primera etapa:	Tres años
Plazo para la culminación del proyecto total:	Diez años
Plazo del derecho de superficie:	60 años

Participación de Beneficios por la MUNICIPALIDAD como compensación por derechos de superficie:

- **US\$ 0.40 mensual por cada mt.² de local comercial techado, con contrato de alquiler vigente.**
- **US\$ 0.30 mensual por cada mt.² de local comercial sin techar, con contrato de alquiler vigente.**
- **US\$ 0.05 por cada hora de permanencia de vehículo ingresado a las áreas de estacionamiento.**

Árbitra Única
Elvira Martínez Coco

- US\$ 0.04 por boleto vendido para función de cine.
- US\$ 0.05 por boleto vendido para cada función de anfiteatro.
- US\$ 1.00 diario por cada habitación del hotel.”

“CLÁUSULA PRIMERA.-

(...)

Queda perfectamente entendido que los párrafos que anteceden establecen un método para el cálculo de la tasa total que deberá pagar LA SUPERFICIARIA al MUNICIPIO DE MIRAFLORES y que ésta constituida por la suma de la aplicación de las tarifas antes mencionadas. Asimismo, queda claro que esa tasa total corresponde al derecho de superficie de la integridad del área a que se refiere la cláusula cuarta de este contrato. Sin perjuicio de ello, si LA SUPERFICIARIA amplía sus instalaciones o construye nuevas áreas para su explotación comercial, se aplicará a éstas la misma tasa.

Las tarifas, establecidas en dólares norteamericanos se reajustarán anualmente de acuerdo al índice inflacionario que señala el Gobierno de los Estados Unidos de Norte América.” (El subrayado es nuestro)

15. De una simple lectura del “Anexo B” consignado en el numeral 161 del Laudo se aprecia un error parcial de transcripción de la Adenda del Contrato, que es necesario rectificar, de tal modo que el numeral 161 del Laudo debe quedar redactado en los siguientes términos:

“Para realizar su labor interpretativa, la Árbitra Única tendrá en cuenta el Anexo B de la Adenda del Contrato, y los párrafos de dicha Adenda que se reproducen a continuación:

“Anexo “B”

PLAN DE INVERSIONES Y PARTICIPACIÓN DE LA MUNICIPALIDAD COMO COMPENSACIÓN POR EL DERECHO DE SUPERFICIE

Inversión estimada:	US\$ 39'815,519.00
Plazo para el inicio de las obras:	09 meses
Plazo para la culminación de la primera etapa:	Tres años
Plazo para la culminación del proyecto total:	Diez años
Plazo del derecho de superficie:	60 años

Participación de Beneficios por la MUNICIPALIDAD como compensación por derechos de superficie:

- US\$ 0.40 mensual por cada mt.² de local comercial techado, con contrato de alquiler vigente.
- US\$ 0.30 mensual por cada mt.² de local comercial sin techar, con contrato de alquiler vigente.
- US\$ 0.05 por cada hora de permanencia de vehículo ingresado a las áreas de estacionamiento.
- US\$ 0.04 por boleto vendido para función de cine.



Árbitra Única
Elvira Martínez Coco

- **US\$ 0.05 por boleto vendido para espectáculos distintos al de los cines.**
- **US\$ 1.00 diario por cada habitación del hotel.”**

(...)

Queda perfectamente entendido que los párrafos que anteceden establecen un método para el cálculo de la tasa total que deberá pagar LA SUPERFICIARIA al MUNICIPIO DE MIRAFLORES y que ésta constituida por la suma de la aplicación de las tarifas antes mencionadas. Asimismo, queda claro que esa tasa total corresponde al derecho de superficie de la integridad del área a que se refiere la cláusula cuarta de este contrato. Sin perjuicio de ello, si LA SUPERFICIARIA amplía sus instalaciones o construye nuevas áreas para su explotación comercial, se aplicará a éstas la misma tasa.

Las tarifas, establecidas en dólares norteamericanos se reajustarán anualmente de acuerdo al índice inflacionario que señala el Gobierno de los Estados Unidos de Norte América.”

16. Por las consideraciones anteriormente expuestas, debe declararse FUNDADA la solicitud de rectificación del Laudo efectuada por la MUNICIPALIDAD.

III. SOLICITUD DE INTERPRETACIÓN DEL LAUDO EFECTUADA POR LA MUNICIPALIDAD.-

Posición de LA MUNICIPALIDAD:

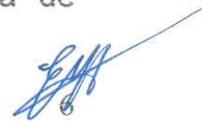
17. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 58 del Decreto Legislativo 1071, corresponde a los árbitros interpretar (o aclarar) el Laudo, cuando exista algún término oscuro, impreciso o dudoso expresado en la parte decisoria del Laudo o en aquellos eslabones del razonamiento que por ser oscuros influyan en el entendimiento de la parte resolutive.
18. Atendiendo a la manera estricta en que la doctrina arbitral califica las facultades de los árbitros de interpretar, integrar o excluir pretensiones del Laudo, la MUNICIPALIDAD señala que con su solicitud de interpretación no pretendeos que se reformule el razonamiento contenido en el Laudo, sino que se interprete el sentido de lo resuelto respecto al cálculo de las tarifas a cargo de FASHION CENTER a favor de la MUNICIPALIDAD, toda vez que contiene aspectos que aún podrían generar dudas entre las partes sobre su aplicación.
19. Señala la MUNICIPALIDAD que en el Punto Primero, numeral 1), de la Parte Resolutive del Laudo¹, se establece que “Por las áreas de local comercial techado con contrato de arrendamiento vigente (sin incluir en

¹ En su escrito, la MUNICIPALIDAD hace referencia al Contrato, pero resulta obvio que quiso referirse al Laudo.

*Árbitra Única
Elvira Martínez Coco*

ellas, las áreas techadas del cine y de los estacionamientos), se le debe pagar a la Municipalidad de Miradores US\$ 0.40 mensual por cada m²".

20. Afirma la MUNICIPALIDAD, que hasta este punto se entendería que los cines y estacionamientos no deberían ser cobrados como área techada; no obstante, en el Punto Primero, numeral 4), de la Parte Resolutiva del Laudo, se agrega que: *"El área dedicada al cine se paga en función de los boletos vendidos para cada función, a razón de US\$ 0.04 por boleto vendido, con exclusión de las áreas contenidas en esta sub-área total en las que se realice otra actividad comercial distinta al cine, las que se pagarán como área de local comercial techado con contrato de arrendamiento vigente"*.
21. Sí, para la MUNICIPALIDAD partiendo de que el Laudo ha reconocido y aprobado que existen áreas que forman parte de los cines y estacionamientos que sí son susceptibles de ser cobradas como áreas techadas; no se podría excluir en forma total el cobro de la tarifa por área techada para los casos señalados en el numeral 1) antes referido.
22. En ese sentido, afirma la MUNICIPALIDAD, que existiría una incongruencia activa en el razonamiento contenido en el Laudo, pues si bien la pericia practicada en autos ha identificado con claridad cuáles son esas áreas de cine y estacionamiento que han sido modificadas unilateralmente por Fashion Center para el desarrollo de otras actividades, no se advierte que en el Laudo se haya hecho la misma precisión, ni siquiera ha diferenciado cuales son las áreas susceptibles de ser cobradas como área techada en el numeral 1) del artículo primero de la parte resolutiva del Laudo, y cuáles en cambio sí lo estarían, a fin de que no se genere un razonamiento discordante en las pretensiones planteadas por ambas partes.
23. Sobre la base del anterior razonamiento, la MUNICIPALIDAD solicita que la Árbitra Única atienda el pedido de interpretación y/o aclaración del Laudo sobre el mencionado punto.
24. También señala la MUNICIPALIDAD que en el Punto Primero, numeral 3), de la Parte Resolutiva del Laudo, se establece que: *"Los estacionamientos se pagan en función de su uso a razón de US \$ 0.05 por cada hora de permanencia de vehículo ingresado a las áreas de estacionamiento"*. Al respecto, si bien la redacción no deja lugar a dudas sobre qué quiso decir en sentido literal, lo cierto es que no encontramos en la parte considerativa del Laudo un adecuado sustento en base a una interpretación funcional y de buena fe sobre el término "uso" de los estacionamientos.
25. Así, afirman que la pericia admitida en autos, que ha sido recogida en los numerales 180 al 186 del Laudo, en lo que respecta al área de



Árbitra Única
Elvira Martínez Coco

estacionamientos, que suman 723 plazas, 19 se encuentran destinadas al uso preferencial para clientes VIP y para discapacitados, cuya mayor área supera a la de un estacionamiento normal, de tal modo que están reemplazando un equivalente de 29 estacionamientos de medidas normales, lo que implica una reducción de 10 estacionamientos diseñados según planos alcanzados. Por consiguiente, es necesario establecer cómo se debe entender el uso de plazas reducidas, puesto que a la fecha no se estaría asignando un uso correcto para todas las plazas de estacionamiento aprobadas en planos, lo que en definitiva hace que la MUNICIPALIDAD se pregunte cuál es el cobro correcto que se debe aplicar respecto a dichas plazas de estacionamiento reducidas, si en ese entendido no se estaría cobrando por hora de permanencia de los vehículos en las plazas que no se encuentran habilitadas.

26. Para la MUNICIPALIDAD, de igual forma, dentro del área de estacionamientos, la pericia ha establecido que se vienen desarrollando otro tipo de actividades económicas distintas al de estacionamiento, asignadas como locales comerciales o depósitos, y como parte del mismo Centro Comercial Larcomar como el comedor, depósitos, cajero y módulo de parqueo, valet parking, oficinas administrativas y lobby de recepción (dentro del área de estacionamientos) y zona VIP de parqueo.
27. Dichos establecimientos o zonas de actividad económica reducen las plazas de estacionamiento, lo que desnaturaliza el uso que fue asignado por el espíritu del Contrato de Derecho de Superficie de fecha 29 de diciembre de 1995, y de su modificación contenida en el anexo B del Contrato de fecha 20 de octubre de 1997. En esa medida, no resulta claro cuál es el uso aplicable en estos casos, a fin de determinar si corresponde la aplicación de la tarifa de US\$ 0.05 por cada hora de permanencia de vehículo ingresado a las áreas de estacionamiento en todos los supuestos, o si corresponde aplicar una tarifa diferenciada para los depósitos, establecimientos comerciales y otros que se desarrollen en el área de estacionamientos, atendiendo a su verdadero uso.
28. Igualmente, solicita la MUNICIPALIDAD que en igual sentido, se debe interpretar claramente cuál es la tarifa aplicable a los módulos, stands, cajeros automáticos, debido a que no se ha clarificado si estas corresponden ser calculadas en base a la tarifa por área techada o área sin techar.
29. En cuanto a las áreas ocupadas por FASHION CENTER en reemplazo de zonas donde se podría realizar actividad comercial, se debe clarificar cual es el uso asignado en cada caso concreto, por ejemplo, si la zona de comedor y de los lobbys de recepción ubicadas en los estacionamientos debe ser calculada como área techada de local comercial o una distinta, al

Arbitral de Estacionamiento

Deposito en
Banco
Tarifa?

Árbitra Única
Elvira Martínez Coco

igual que la zona de valet parking y de estacionamiento VIP que ocupa un área mayor a las plazas de estacionamientos reglamentaria.

30. Sobre la base de dicho razonamiento, la MUNICIPALIDAD considera que la Árbitra Única debe exponer y sustentar cual es la definición del uso utilizada en el presente caso, y cómo se debe entender para cada caso en concreto, debido a que las variaciones de áreas y de uso que se han generado a lo largo de los años en el Centro Comercial Larcomar ameritan una debida interpretación que no genere un perjuicio por error en la determinación, en la forma de aplicar la tarifa por contraprestación a favor de la MUNICIPALIDAD.
31. Finalmente, la MUNICIPALIDAD solicita que se ahonde en la interpretación sobre cómo se debe aplicar la tarifa por Boleto vendido para espectáculos distintos al de los cines, que no ha sido resuelta en el Laudo. Este tipo de espectáculos pueden realizarse de diferentes formas y en diferentes lugares. Tenemos por ejemplo al Teatro La Plaza, ubicado por la pericia en la tienda 211 del Centro Comercial Larcomar, con un área total ocupada de 821,19m², en 5 niveles subterráneos, distribuidas entre área techada, área de mezzanine, y área libre sin ocupar. Por lo tanto cabría determinar si en este caso corresponde cobrar además, por área techada la totalidad del área ocupada, o solo las áreas que no forman parte estricta de la zona donde se proyecta o desarrolla el espectáculo.
32. En cuanto a los demás espectáculos que se puedan desarrollar en otras áreas distintas al teatro La Plaza, sean al aire libre, o en un ambiente nuevo dentro de un área techada, también debe realizarse una correcta interpretación sobre cómo debe aplicarse el cobro de la tarifa, teniendo en cuenta que es de conocimiento público que FASHION CENTER realiza una serie de eventos en áreas sin techar, abarcando incluso espacios que pueden incluir zonas destinadas a otros usos distintos al de espectáculos distintos a de los cines, como locales comerciales, módulos, stands, cajeros, etc.
33. Afirma la MUNICIPALIDAD, que debe tenerse en cuenta que el Tribunal Constitucional ha expresado a través de la STC N° 03891-2011-PA/TC que: *"El derecho a la debida motivación de las resoluciones importa pues que la administración exprese las razones o justificaciones objetivas que la lleva a tomar una determinada decisión. Esas razones, por lo demás, pueden y deben provenir no sólo del ordenamiento jurídico vigente y aplicable al caso, sino de los propios hechos debidamente acreditados en el trámite del proceso (...)"*. De otro lado, agrega que: *"la motivación puede generarse previamente a la decisión (...) o concurrentemente con la resolución, esto es, puede elaborarse simultáneamente con la decisión. En cualquier caso, siempre deberá quedar consignada en la resolución. (...)"*



Árbitra Única

Elvira Martínez Coco

puede cumplir la exigencia de la motivación a través de la incorporación expresa, de modo escueto o extenso, de sus propias razones en los considerandos de la resolución, como también a través de la aceptación íntegra y exclusiva de lo establecido en los dictámenes o informes previos emitidos por sus instancias consultivas, en cuyo caso los hará suyos con mención expresa en el texto de la resolución, identificándolos adecuadamente por número, fecha y órgano emisor". En ese sentido, "(...) motivar una decisión no solo significa expresar únicamente al amparo de qué norma legal se expide el acto administrativo, sino, fundamentalmente, exponer en forma sucinta -pero suficiente- las razones de hecho y el sustento jurídico que justifican la decisión tomada".

34. Sobre la base de lo expuesto, la MUNICIPALIDAD solicita que el pedido de interpretación presentado, sea declarado fundado.

Posición de FASHION CENTER:

35. En relación a la solicitud de interpretación del Laudo presentada por la MUNICIPALIDAD, FASHION CENTER considera que la misma debe ser desestimada toda vez que ninguno de los argumentos esgrimidos por ella constituyen un motivo suficiente para acceder a esta petición.
36. Para FASHION CENTER, en primer lugar, porque respecto de las áreas ubicadas al interior del cine que son dedicadas al expendio de comidas, expresamente el punto 4 del Primer Punto Resolutivo del Laudo estableció con claridad cuál es el tratamiento tarifario que se debe dar a dicha superficie. En este sentido, no existe nada que interpretar respecto a este punto del Laudo sino todo lo contrario, existe plena claridad respecto a su tratamiento. Por otra parte, y respecto a las áreas de estacionamientos, FASHION CENTER recuerda que la Pretensión Principal de la reconvencción solicitaba determinar los metros cuadrados de los locales comerciales distintos de cine y estacionamiento, lo cual fue levantado en el peritaje efectuado en el mes de marzo del 2016 y cuyas conclusiones fueron recogidas en el acápite XII del Laudo. En este sentido, la interpretación que solicita la MUNICIPALIDAD no es procedente toda vez que si existe un área construida dentro de los estacionamientos y que no corresponde a los mismos, la tarifa que se debe aplicar a la misma es la de área techada o sin techar, según corresponda, ya que el listado de tarifas aplicables es taxativa y se debe aplicar según lo que ha sido determinado extensamente en los considerandos del Laudo, por lo que la pretensión de la MUNICIPALIDAD de efectuar una interpretación en este sentido no tiene ningún asidero.
37. En segundo lugar, señala FASHION CENTER, que la pretensión respecto a que se interprete el término "uso" de los estacionamientos les parece

Árbitra Única
Elvira Martínez Coco

- excesiva. Claramente en este punto, lo que pretende la MUNICIPALIDAD es hacer valer argumentos que no tienen ningún sustento y sólo buscan ser un intento desesperado por modificar el fondo del Laudo, lo cual no es procedente.
38. En este sentido, FASHION CENTER hace presente que: a) La tarifa a pagar por el área de estacionamientos ha sido clara y expresamente determinada en el Primer Considerando Resolutivo del Laudo, no quedando margen de interpretación respecto de la misma; b) Si existen al interior de los estacionamientos áreas techadas con contrato vigente, se les debe aplicar la tarifa establecida para dicha hipótesis, esto por cuanto su tratamiento es el mismo de los demás módulos del Centro Comercial; c) El tratamiento específico de ciertas áreas (ejemplo, lobbys de recepción) no fue materia de arbitraje, por lo que pretender un pronunciamiento ahora de ello es exceder los alcances del recurso de interpretación interpuesto; d) La solicitud de ahondar en la aplicación de la tarifa asociada a los boletos vendidos por espectáculos distintos de cine excede completamente el tipo de recurso presentado por cuanto lo mismo no fue materia del arbitraje propiamente tal y porque por su naturaleza comparte el tratamiento que se debe dar a la tarifa de cines, es decir, no se puede pagar tarifa por área techada y por tickets vendidos, sino que dichas tarifas son claramente excluyentes, tal como ha quedado expresamente establecido en los considerandos y parte resolutiva del Laudo.
39. Por todo lo anterior, FASHION CENTER solicita que se declare infundada en todas sus partes la solicitud de Interpretación del Laudo presentada por la MUNICIPALIDAD, por no existir fundamento alguno que permita acceder a dicha solicitud.

Posición de la Árbitra Única:

40. Antes de iniciar el análisis de los distintos extremos de la solicitud de interpretación presentada por la MUNICIPALIDAD, resulta pertinente delimitar brevemente el marco conceptual que se aplicará al analizar la solicitud presentada; el que, por tanto, sustenta la presente resolución.
41. Este marco conceptual permitirá determinar en qué consiste el pedido de interpretación.
42. El artículo 55° de la hoy derogada Ley General de Arbitraje (Ley N° 26572) establecía que cualquiera de las partes podía "*solicitar de los árbitros (...) una aclaración del laudo*". La hoy vigente Ley de Arbitraje (Decreto Legislativo N° 1071) identifica esta solicitud como una de "*interpretación*", por lo que de acuerdo con el literal b del inciso 1 del artículo 58° de la Ley de Arbitraje, cualquiera de las partes puede solicitar:



Árbitra Única
Elvira Martínez Coco

“(…) la interpretación de algún extremo oscuro, impreciso o dudoso expresado en la parte decisoria del laudo o que influya en ella para determinar los alcances de la ejecución”. (El subrayado es mío)

43. Como puede apreciarse, la interpretación (o aclaración conforme a la derogada Ley General de Arbitraje) tiene por objeto solicitar al Tribunal Arbitral que aclare:

- (i) aquellos extremos de la parte resolutive del laudo que resulten oscuros, imprecisos o parezcan dudosos; o
- (ii) aquellos eslabones de la cadena de razonamiento que por ser oscuros, imprecisos o dudosos tengan un impacto determinante en el entendimiento de la parte resolutive (aquello que se declara u ordena hacer o dejar de hacer a las partes en el Laudo).

44. Ahora bien, la Ley de Arbitraje de 2008 dispone que lo único que procede interpretar es la parte resolutive de un fallo (parte decisoria) y sólo como excepción la parte considerativa, en cuanto esta pudiera influir en la claridad de lo ordenado en la parte resolutive.

45. De la misma manera, la doctrina arbitral es muy estricta al calificar las facultades de los árbitros de interpretar su laudo. Así, Craig, Park y Paulsson señalan sobre el particular:

“El propósito de la norma es permitir la aclaración de un laudo para permitir su correcta ejecución (como, por ejemplo, si pareciera haber mandatos en conflicto en la parte operativa del laudo). Esta no puede ser usada para requerir al Tribunal que explique, o que reformule, sus razones. Esta no provee una ocasión para que el Tribunal reconsidere su decisión. Si esa fuera la base de la solicitud de la parte, el Tribunal tendría fundamentos de sobra de encontrar como innecesario o inapropiado el conceder la ‘interpretación’ requerida”². (El subrayado es mío)

46. De manera similar, comentando las Reglas de Arbitraje de UNCITRAL que inspiran el marco legal peruano, Williams y Buchanan señalan:

² Traducción libre del siguiente texto: “The purpose of the provision is to permit clarification of an award so as to permit its correct execution (as, for instance, if there would appear to be conflicting commands in the operative sections of the award). It is not to be used to require the tribunal to explain, or to reformulate, its reasons. It does not provide an occasion for the reconsideration by the tribunal of its decision. Should this be the basis of the party’s application the tribunal will be quite justified in finding it unnecessary or inappropriate to render the requested ‘interpretation’”. LAURENCE, W., CRAIG, William, PARK, W. & PAULSSON, Jan, “International Chamber of Commerce Arbitration”. Citado por CANTUARIAS SALAVERRY, Fernando, *El arbitraje internacional*, 3ra. Ed., Pág. 408.

Árbitra Única
Elvira Martínez Coco

“Durante la redacción de las Reglas de UNCITRAL (...) se consideró reemplazar la palabra ‘interpretación’ por ‘aclaración’ o ‘explicación’. Sin embargo, en la versión final de las Reglas se mantuvo el término ‘interpretación’. La historia legislativa de las Reglas de UNCITRAL indica que el término ‘interpretación’ tuvo la intención de referirse a la aclaración de la parte dispositiva del laudo. El Tribunal puede ser requerido para clarificar el propósito del laudo y las obligaciones y derechos resultantes para las partes, pero no para volver a visitar o reelaborar las razones del laudo”³. (El subrayado es mío.)

47. En la misma línea, Monroy expresa que:

“(...) otro tema trascendente del pedido de aclaración [entiéndase interpretación] es su límite objetivo: no puede ir más allá de la resolución que aclara, es decir, no es una vía para que la resolución termine diciendo aquello que antes de la aclaración no aparecía esencialmente”⁴. (El subrayado y el agregado es mío.)

48. Siendo ello así, a través de una solicitud de interpretación (o aclaración) no se puede pedir la alteración del contenido o fundamentos de la decisión de la Árbitra Única. Caso contrario, se estaría concediendo a la interpretación una naturaleza claramente impugnatoria, propia del recurso de apelación.

49. Atendiendo a lo anterior, cualquier solicitud de “interpretación” según la actual Ley de Arbitraje (o de “aclaración” según la derogada Ley General de Arbitraje) referida a los fundamentos, a la evaluación de las pruebas o al razonamiento del Laudo, en la medida que encubra en realidad un cuestionamiento al fondo de lo decidido -naturaleza análoga a la de una pretensión impugnatoria-, debe ser declarada improcedente.

50. En el literal b) del inciso 1 del artículo 58° de la Ley de Arbitraje, en adelante la Ley, se establece lo siguiente:

“Dentro de los quince (15) días siguientes a la notificación del laudo, cualquiera de las partes puede solicitar la interpretación de algún extremo oscuro, impreciso o dudoso expresado en la parte decisoria del laudo o

³ Traducción libre del siguiente texto: “During the drafting of the UNCITRAL Rules, the Working Party considered replacing the word ‘interpretation’ with ‘clarification’ or ‘explanation’. However in the final version of the Rules ‘interpretation’ was retained. The legislative history of the UNCITRAL Rules indicates that the term ‘interpretation’ was intended to refer to clarification of the dispositive part of the award. The tribunal can be requested to clarify ‘the purpose of the award and the resultant obligations and rights of the parties’ but not to revisit or elaborate upon the reasons for the award”. WILLIAMS, David A.R. & BUCHANAN, Amy, Correction and Interpretation of Awards Under Article 33 of the Model Law. En: International Arbitration Law Review, Vol. 4, No. 4, 2001.p. 121. Citado por CANTUARIAS SALAVERRY, Fernando, Ob. Cit.

⁴ MONROY GÁLVEZ, Juan. La formación del proceso peruano. Escritos reunidos. Lima: Editorial Comunidad. 2003, p. 219.

*Árbitra Única
Elvira Martínez Coco*

que influya en ella para determinar los alcances de la ejecución". (El subrayado es mío).

51. La MUNICIPALIDAD ha solicitado que este Tribunal Arbitral interprete la parte del Laudo que resolvió determinar la correcta interpretación de las cláusulas referidas al cálculo tarifario (Pretensión Principal de la demanda), y estableció que dicha interpretación debe ser aplicada para el pago de compensación por derechos de superficie que FASHION CENTER tiene a su cargo a favor de la MUNICIPALIDAD hasta la conclusión del Contrato de Superficie suscrito entre esta y la empresa Larco Mar S.A (Segunda Pretensión accesoria de la demanda).
52. FASHION CENTER formuló ante este Tribunal Arbitral, las siguientes pretensiones:

Pretensión Principal:

Que la árbitro única determine la correcta interpretación de las cláusulas referidas al cálculo tarifario de la compensación por derechos de superficie que LARCOMAR tiene a cargo en favor de la MUNICIPALIDAD, según lo establecido en el Contrato de Superficie suscrito entre ésta y LARCOMAR con fecha 29 de diciembre de 1995, y cuya posición contractual asumió LARCOMAR.

Primera Pretensión Accesorias:

Como consecuencia de lo anterior, declarar si LARCOMAR adeuda o no en favor de la MUNICIPALIDAD, una suma por concepto de participación de beneficios por la MUNICIPALIDAD como compensación por derechos de superficie.

Segunda Pretensión accesoria:

Como consecuencia de amparar la pretensión principal a favor de LARCOMAR, determinar que la interpretación planteada por ésta será la aplicable para el pago de la compensación a favor de la MUNICIPALIDAD en adelante, empleándose dicha interpretación hasta que la vigencia del contrato de otorgamiento de derecho de superficie celebrado entre LARCOMAR y LA MUNICIPALIDAD concluya.

53. A su turno, la MUNICIPALIDAD, en vía de reconvencción, formuló las siguientes pretensiones:

Pretensión Principal.-

Se determine la cantidad de metros cuadrados de todos los locales comerciales distintos a cines y estacionamientos, desde la vigencia del contrato de Concesión hasta la fecha, en función de los contratos de alquiler y sus respectivas licencias de funcionamiento.

Árbitra Única
Elvira Martínez Coco

Pretensión Accesorio.-

Como consecuencia de la pretensión principal, se determine a cuánto asciende la suma dejada de percibir por la MUNICIPALIDAD, desde la vigencia del Contrato de Concesión hasta la fecha, más intereses, costas y costos del presente proceso.

54. La Árbitra Única se pronunció en el Laudo respecto de las siguientes pretensiones de la demanda referidas a la Interpretación de las Cláusulas referidas al Cálculo Tarifario de la Compensación por derechos de superficie, entendiendo que las mismas guardaban estrecha relación entre sí:

Primer Punto Controvertido (sobre la Pretensión Principal de la Demanda):
Determinar la correcta interpretación de las cláusulas referidas al cálculo tarifario de la compensación por derechos de superficie que Fashion Center tiene a cargo en favor de la Municipalidad, según lo establecido en el Contrato de Superficie suscrito entre ésta y la Empresa Larco Mar S.A. con fecha 29 de diciembre de 1995, y cuya posición contractual asumió Fashion Center.

Tercer Punto Controvertido (sobre la Tercera Pretensión Accesorio a la Pretensión Principal de la Demanda):
Resuelto lo señalado en el punto 1, determinar si corresponde o no, establecer que la interpretación planteada por Fashion Center será la aplicable para el pago de la compensación a favor de la Municipalidad en adelante, empleándose dicha interpretación hasta que la vigencia del contrato de otorgamiento de derecho de superficie celebrado entre las partes concluya.

55. respecto de las mencionadas pretensiones, la Árbitra Única se pronunció en el Laudo de la siguiente manera:

PRIMERO.- Respecto de la Pretensión Principal de la Demanda, DETERMINAR que la correcta interpretación de las cláusulas referidas al cálculo tarifario de la compensación por derechos de superficie que Parque Lambamani S.A.C. tiene a cargo en favor de la Municipalidad de Miraflores, según lo establecido en el Contrato de Superficie suscrito entre ésta y la empresa Larco Mar S.A. con fecha 29 de diciembre de 1995, y cuya posición contractual asumió FASHION CENTER, es la siguiente:

- 1. Por las áreas de local comercial techado con contrato de arrendamiento vigente (sin incluir en ellas, las áreas techadas del cine y de los estacionamientos), se le debe pagar a la Municipalidad de Miraflores US \$ 0.40 mensual por cada m².**
- 2. Por las áreas de local comercial sin techar con contrato de arrendamiento vigente se le debe pagar a la Municipalidad de Miraflores, US \$ 0.30 mensual por cada m².**

*Árbitra Única
Elvira Martínez Coco*

- 3. Los estacionamientos se pagan en función de su uso a razón de US \$ 0.05 por cada hora de permanencia de vehículo ingresado a las áreas de estacionamiento.**
- 4. El área dedicada al cine se paga en función de los boletos vendidos para cada función, a razón de US \$ 0.04 por boleto vendido, con exclusión de las áreas contenidas en esta sub-área total en las que se realice otra actividad comercial distinta al cine, las que se pagarán como área de local comercial techado con contrato de arrendamiento vigente.**
- 5. Obtenidos todos los sub-totales anteriormente mencionados, deberá, ser sumados.**

SEGUNDO.- Respecto de la Segunda Pretensión Accesorio a la Pretensión Principal de la Demanda, ESTABLECER que la interpretación mencionada en el Punto Resolutivo anterior, debe ser aplicada para el pago de la compensación por derechos de superficie que Parque Lambramani S.A.C. tiene a cargo en favor de la Municipalidad de Miraflores, hasta la conclusión del Contrato de Superficie suscrito entre ésta y la empresa Larco Mar S.A.

56. Al resolver las solicitudes de integración presentadas por ambas partes, la Árbitra Única resolverá las siguientes pretensiones de la demanda y la reconvencción, íntimamente vinculadas entre sí.

Pretensión Principal de la reconvencción.-

Se determine la cantidad de metros cuadrados de todos los locales comerciales distintos a cines y estacionamientos, desde la vigencia del contrato de Concesión hasta la fecha, en función de los contratos de alquiler y sus respectivas licencias de funcionamiento.

Pretensión Accesorio a la Pretensión Principal de la reconvencción.-

Como consecuencia de la pretensión principal, se determine a cuánto asciende la suma dejada de percibir por la MUNICIPALIDAD, desde la vigencia del Contrato de Concesión hasta la fecha, más intereses, costas y costos del presente proceso.

Primera Pretensión Accesorio de la demanda:

Declarar si LARCOMAR adeuda o no en favor de la MUNICIPALIDAD, una suma por concepto de participación de beneficios por la MUNICIPALIDAD como compensación por derechos de superficie.

57. La Árbitra Única entiende que ha resuelto la pretensión principal de la demanda y la Segunda Pretensión Accesorio a la Pretensión Principal de la demanda de FASHION CENTER de manera clara y que ha tenido en consideración al momento de resolver todos y cada uno de los argumentos expuestos por FASHION CENTER y por la MUNICIPALIDAD.

Árbitra Única

Elvira Martínez Coco

58. Al respecto, si bien es cierto que la MUNICIPALIDAD no ha solicitado la interpretación o aclaración de algún extremo oscuro, impreciso o dudoso expresado en la parte considerativa del Laudo, no es menos cierto que la MUNICIPALIDAD ha planteado una serie de preguntas, cuya respuesta – considera esta Árbitra Única- sería necesaria para permitir la correcta ejecución del Laudo, más aun teniendo en cuenta que lo que aparece claro para FASHION CENTER no aparece claro para la MUNICIPALIDAD. En suma, se entiende que se trata de clarificar el propósito del laudo y las obligaciones y derechos resultantes para las partes.

59. Teniendo en cuenta lo señalado, la Árbitra Única precisa lo siguiente:

60. Respecto del concepto “uso”:

La palabra uso deriva de la palabra latina “usus”. Así tenemos que el término “uso” hace referencia a la acción y efecto de usar (hacer servir una cosa para algo). A su turno, el artículo 974° del Código Civil establece que el uso es el derecho que se tiene a servirse del bien. Por ello, la Árbitra Única utilizará a lo largo del Laudo, en especial, al resolver las solicitudes de integración del Laudo este concepto amplio de “uso”, es decir, el servirse del bien para algo.

61. Respecto del Área Total que ocupa el cine:

Lo dispuesto en el Punto Primero de la Parte Resolutiva del Laudo, debe entenderse de manera sistemática. Así, resulta claro que se dispuso en el numeral 1 del Laudo que: “Por las áreas de local comercial techado con contrato de arrendamiento vigente (sin incluir en ellas, las áreas techadas del cine y de los estacionamientos), se le debe pagar a la Municipalidad de Miraflores US\$ 0.40 mensual por cada m²”. Para el cine, este numeral debe interpretarse conjuntamente con lo señalado en el numeral 4, que dispuso lo siguiente: “El área dedicada al cine se paga en función de los boletos vendidos para cada función, a razón de US\$ 0.04 por boleto vendido, con exclusión de las áreas contenidas en esta sub-área total en las que se realice otra actividad comercial distinta al cine, las que se pagarán como área de local comercial techado con contrato de arrendamiento vigente”.

Esto quiere decir que por el área dedicada al cine se debe pagar en función de boletos vendidos, y por las áreas incluidas dentro del área del cine dedicadas a actividades comerciales distintas al cine, se deberá pagar como área de local comercial techado con contrato de arrendamiento vigente (entendiéndose que se trata del contrato de arrendamiento vigente con el cine).

Área de cine : 0.04
Área de cine : 0.04
Área de cine : 0.04

Árbitra Única
Elvira Martínez Coco

62. En cuanto a las áreas del cine dedicadas a actividades comerciales distintas al cine:

Serán definidas –como corresponde que sea- en la parte de esta resolución dedicada a resolver las solicitudes de integración del Laudo.

63. Respecto de las áreas de estacionamientos destinadas al uso preferencial para clientes VIP y para discapacitados, los depósitos existentes dentro del área de estacionamientos, el comedor, el cajero y módulo de parqueo, el valet parking, y la zona VIP de parqueo:

La Árbitra Única desarrolla estos temas al resolver las solicitudes de integración del Laudo.

64. Respecto de la tarifa aplicable a los módulos, stands, y cajeros automáticos:

Deben aplicárseles las tarifas que correspondan al área en la que se encuentran ubicados, siempre y cuando no se encuentren dentro de un área comercial techada o sin techar con contrato de alquiler vigente, por la que ya se viene percibiendo en razón de US \$ 0.40 ó US \$ 0.30 mensual por cada m², según corresponda. De tal modo, que si el módulo, stand, o cajero automático se encuentra ubicado en una área sin techar se deberá pagar US \$ 0.30 mensual por cada m² de local comercial sin techar, y si se encontrara ubicado en una área techada se deberá pagar en razón de US \$ 0.40 mensual por cada m². En estos casos, se aplicará la tarifa que corresponda al lugar en el que se encuentre ubicado el módulo, stand, o cajero automático, siempre y cuando no se encuentren ubicados dentro de una área comercial techada o sin techar con contrato de alquiler vigente, por la que ya se viene percibiendo un pago.

0.40 (techado)
0.30 (sin techado)
aplicar según corresponda

65. En cuanto a las áreas ocupadas por FASHION CENTER en reemplazo de zonas donde se podría realizar actividad comercial:

Serán definidas en la parte de esta resolución dedicada a resolver las solicitudes de integración del Laudo.

66. Respecto de la tarifa por Boleto vendido para espectáculos distintos al de los cines:

Para este tipo de espectáculos debe aplicarse la siguiente lógica: si el local comercial tiene contrato de arrendamiento vigente, por las áreas comerciales no techadas en las que no se desarrolla el espectáculo se debe cobrar la tarifa de US \$ 0.30 mensual por cada m², por las áreas comerciales techadas en las que no se desarrolla el espectáculo la tarifa

Árbitra Única

Elvira Martínez Coco

de US \$ 0.40 mensual, y a esto deberá adicionársele US \$ 0.05 por boleto vendido para espectáculos distintos al cine. Si el espectáculo es realizado por un tercero o por FASHION CENTER se deberá pagar US \$ 0.05 por boleto vendido para espectáculos.

67. En este orden de ideas, corresponde que la Árbitra Única declare **FUNDADO PARCIALMENTE** el pedido de interpretación del Laudo efectuado por la MUNICIPALIDAD y precise que el Punto Primero de la Parte Resolutiva del Laudo queda redactado en los siguientes términos:

“PRIMERO.- Respecto de la Pretensión Principal de la Demanda, **DETERMINAR** que la correcta interpretación de las cláusulas referidas al cálculo tarifario de la compensación por derechos de superficie que Parque Lambramani S.A.C. tiene a cargo en favor de la Municipalidad de Miraflores, según lo establecido en el Contrato de Superficie suscrito entre ésta y la empresa Larco Mar S.A. con fecha 29 de diciembre de 1995, y cuya posición contractual asumió FASHION CENTER, es la siguiente:

1. La palabra uso se interpreta en un sentido amplio, es decir, el servirse del bien para algo.
2. Por las áreas de local comercial techado con contrato de arrendamiento vigente (sin incluir en ellas, las áreas techadas del cine y de los estacionamientos), se le debe pagar a la Municipalidad de Miraflores US \$ 0.40 mensual por cada m².
3. Por las áreas de local comercial sin techar con contrato de arrendamiento vigente se le debe pagar a la Municipalidad de Miraflores, US \$ 0.30 mensual por cada m².
4. Los estacionamientos se pagan en función de su uso a razón de US \$ 0.05 por cada hora de permanencia de vehículo ingresado a las áreas de estacionamiento.
5. El área dedicada al cine se paga en función de los boletos vendidos para cada función, a razón de US \$ 0.04 por boleto vendido, con exclusión de las áreas contenidas en esta sub-área total en las que se realice otra actividad comercial distinta al cine, las que se pagarán como área de local comercial techado con contrato de arrendamiento vigente.

Lo dispuesto en el numeral Segundo de este Punto debe entenderse de manera sistemática con lo dispuesto en el numeral 4. Esto quiere decir que por el área dedicada al cine se debe pagar en función de boletos vendidos, y por las áreas incluidas dentro del área del cine dedicadas a actividades comerciales distintas al cine, se deberá pagar como área de local comercial techado con contrato de arrendamiento vigente (entendiéndose que se trata del contrato de arrendamiento vigente con el cine).



Árbitra Única

Elvira Martínez Coco

6. El área dedicada a cualquier espectáculo distinto al cine se paga en función de los boletos vendidos para cada función, a razón de US \$ 0.05 por boleto vendido. -

Si el local comercial tiene contrato de arrendamiento vigente: (i) por las áreas comerciales no techadas en las que no se desarrolla el espectáculo se debe cobrar la tarifa de US \$ 0.30 mensual por cada m²; (ii) por las áreas comerciales techadas en las que no se desarrolla el espectáculo la tarifa de US \$ 0.40 mensual; y (iii) a esto deberá adicionársele US \$ 0.05 por boleto vendido para espectáculos distintos al cine.

Si el espectáculo es realizado por un tercero o por FASHION CENTER se deberá pagar US \$ 0.05 por boleto vendido para espectáculos.

7. Obtenidos todos los sub-totales anteriormente mencionados, deberán, ser sumados, sin poderse percibir por una misma área dos o más conceptos. ✓
8. A los módulos, stands, y cajeros automáticos, se les debe aplicar la tarifa que corresponda al lugar en el que se encuentre ubicado el módulo, stand, o cajero automático, siempre y cuando no se encuentren ubicados dentro de un área comercial techada o sin techar con contrato de alquiler vigente, por la que ya se viene percibiendo un pago. ✓

Por lo tanto no se aplica tarifa

IV. SOLICITUDES DE INTEGRACIÓN DEL LAUDO DE FASHION CENTER Y DE LA MUNICIPALIDAD.-

SOLICITUD DE INTEGRACIÓN DEL LAUDO DE FASHION CENTER.-

68. FASHION CENTER ha solicitado la integración del Laudo, porque dentro del petitorio de su demanda, incluyó una pretensión principal y dos pretensiones accesorias.
69. Sin embargo el Laudo sólo se pronunció respecto de la Pretensión Principal (Primer Punto de la Parte Resolutiva del Laudo) y de la Segunda Pretensión Accesorio (Segundo Punto de la Parte Resolutiva del Laudo).
70. Señala FASHION CENTER que se ha omitido pronunciamiento respecto de la Primera Pretensión Accesorio planteada por ellos, la que tiene el siguiente detalle: "Como consecuencia de lo anterior, declarar si Larcomar adeuda o no en favor de la Municipalidad, una suma por concepto de participación de beneficios por la Municipalidad como compensación por derechos de superficie".
71. Por lo tanto, FASHION CENTER solicita que se proceda con la integración del Laudo, pronunciándose expresamente respecto de la Primera Pretensión Accesorio planteada por FASHION CENTER en su demanda.

*Árbitra Única
Elvira Martínez Coco*

POSICIÓN DE LA MUNICIPALIDAD RESPECTO DE LA SOLICITUD DE INTEGRACIÓN DE FASHION CENTER.-:

72. No absolvió el traslado conferido de la solicitud de integración formulada por FASHION CENTER, de lo que se dejó constancia en la Resolución N° 54.

SOLICITUD DE INTEGRACIÓN DEL LAUDO DE LA MUNICIPALIDAD.-

73. La MUNICIPALIDAD expresa que el artículo 69° del Reglamento, dispone que procede la integración contra el Laudo, pero no explica cuál es el objeto o finalidad de dicha solicitud. Para ello se debe aplicar supletoriamente el literal c) del artículo 58° de la Ley de Arbitraje, por el que se establece que la integración del Laudo tiene por objeto resolver cualquier extremo de la controversia sometida a conocimiento y decisión del Tribunal o del Árbitro Único.
74. La MUNICIPALIDAD señala que su solicitud de integración tiene por finalidad que se resuelva en forma clara y precisa todos aquellos extremos peticionados por ella que no han sido materia de pronunciamiento en el Laudo.
75. Así, señalan que en su reconvención, han peticionado que se determine cuál es el área de todos los locales comerciales del Centro Comercial Larcomar, pues estas son unidades económicas que pueden ubicarse en distintas partes del Centro Comercial, y adoptar diferentes formas, llámese depósito, módulo, stand, cajero, teatro, entre otras; y a razón de ello, se determine cuál es el monto dejado de percibir desde la suscripción del Contrato de Derecho de Superficie.
76. Afirman que sus pretensiones han quedado determinadas en el Acta de fecha 24 de octubre de 2013, en la que se fijaron los puntos controvertidos materia de resolución, los que si bien se han mencionado como tales en los numerales 99 al 103 del Laudo, solo han sido motivados en forma parcial en la parte considerativa, dejándose sin contestar algunos extremos de las materias sometidas a conocimiento arbitral.
77. Así señalan que respecto a la reconvención y la contestación a la reconvención, los puntos controvertidos eran los siguientes: "Determinar la cantidad de metros cuadrados de todos los locales comerciales distintos a cines y estacionamientos, desde la vigencia del contrato de Concesión hasta la fecha, en función de los contratos de alquiler y sus respectivas licencias de funcionamiento." "Resuelto lo anterior, determinar a cuánto asciende la suma dejada de percibir por la Municipalidad, desde la vigencia del contrato de Concesión hasta la fecha actual más intereses."

Árbitra Única
Elvira Martínez Coco

78. Al respecto, dice la MUNICIPALIDAD que el Segundo Punto Controvertido de la demanda, así como todos los puntos controvertidos de la reconvencción no forman parte del Laudo.
79. Expresan que el Tribunal Constitucional en reiterados y uniformes pronunciamientos, el derecho a la debida motivación de las resoluciones obliga a los órganos judiciales a resolver las pretensiones de las partes de manera congruente con los términos en que vengan planteadas, sin cometer desviaciones que supongan modificación o alteración del debate procesal. Por tal motivo, el incumplimiento total de dicha obligación, es decir, el dejar sin contestar las pretensiones, o el desviar la decisión del marco del debate judicial generando indefensión, constituye una vulneración del derecho a la tutela judicial y también del derecho a la motivación de la sentencia.
80. Afirman que este fundamento parte de una concepción democratizadora del proceso expresada en el artículo 139°, incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú, que es un imperativo constitucional para que los justiciables obtengan de los órganos judiciales -o en este caso arbitrales-, una respuesta razonada, motivada y congruente de las pretensiones efectuadas; pues precisamente el principio de congruencia procesal exige que el juzgador, al momento de pronunciarse sobre una causa determinada, no omita, altere o se exceda en las peticiones ante él formuladas.
81. Al respecto, señalan que en el presente caso, la vulneración del principio a la debida motivación se evidencia ante la omisión de pronunciamiento de todas las peticiones formuladas por la MUNICIPALIDAD, a pesar que en el numeral 105 del Laudo, se estableció que si al resolver uno de los puntos controvertidos llegase a la conclusión de que carece de objeto pronunciarse sobre otro, podría omitirse pronunciarse sobre ellos motivando su decisión, no obstante, no solo no se ha pronunciado sobre las pretensiones reconvenidas sino que tampoco ha motivado la razón que justifique su omisión.
82. Así, afirma la MUNICIPALIDAD que resulta evidente que el Laudo debe integrar las pretensiones reconvenidas a efectos de garantizar el correcto ejercicio del derecho que ha sido sometido a controversia.
83. Conforme a lo señalado, encuentran en primer lugar, que el Laudo no ha resuelto ninguna de las pretensiones interpuestas por la MUNICIPALIDAD en el escrito de reconvencción, que señala lo siguiente:

“Pretensión Principal.- Se determine la cantidad de metros cuadrados de todos los locales comerciales distintos a cines y estacionamientos, desde la

*Árbitra Única
Elvira Martínez Coco*

vigencia del contrato de Concesión hasta la fecha, en función de los contratos de alquiler y sus respectivas licencias de funcionamiento.

Pretensión Accesorio.- Como consecuencia de la pretensión principal, se determine a cuánto asciende la suma dejada de percibir por mi representada, desde la vigencia del contrato de Concesión hasta la fecha, más intereses, costas y costos del presente proceso”.

84. Al respecto, el numeral XII del Laudo, bajo la sumilla "Determinación de la cantidad de metros cuadrados de todos los locales comerciales distintos a cines y estacionamientos y la determinación de la existencia o no de una suma adeudada por Fashion Center a la Municipalidad", sólo ha motivado parcialmente la parte correspondiente a la determinación de la cantidad de metros cuadrados, dejando sin contestar sin una motivación justificada, la pretensión relativa a "la determinación de la existencia o no de una suma adeudada por Fashion Center a la Municipalidad".
85. En consecuencia, estando a que dichas pretensiones también fueron incluidas como puntos controvertidos en el Acta de fecha 24 de octubre de 2013, corresponde por derecho un pronunciamiento expreso y motivado de las razones que llevaron a la Árbitro Única a considerar válidas o no dichas pretensiones y a incluirlas en la parte resolutive del Laudo; con el objeto de no vulnerar los principios procesales y constitucionales de tutela jurisdiccional efectiva, debida motivación y el debido proceso, que conducen el presente proceso.
86. Sobre el particular, la MUNICIPALIDAD expresa que la pericia ha determinado que existen áreas en la zona de estacionamientos que no están siendo utilizadas propiamente como plazas de estacionamiento, sino como depósitos, locales comerciales, comedores del centro comercial etc. Esta variación de usos debe ser determinada de manera clara y concreta en el Laudo, puesto que resulta de vital importancia a efecto de calcular las tarifas dejadas de percibir por la Municipalidad a lo largo de la vigencia del Contrato.
87. En efecto, en el caso de los depósitos se debe determinar cuál es el área que ocupan y a que empresa pertenecen, sobre la base de la pericia practicada en autos, pues ello permite clarificar cuál es el área total techada y cuánto ha dejado de percibir la MUNICIPALIDAD por concepto de contraprestación durante la vigencia del Contrato.
88. También recuerdan que la pericia ha identificado que existen locales comerciales cuyas áreas han sido modificados por FASHION CENTER abarcando incluso lugares destinados a áreas comunes, y sobre las que no se ha determinado el uso aplicable.



*Árbitra Única
Elvira Martínez Coco*

89. Otro punto que debe ser objeto de pronunciamiento son los módulos y stands verificados por la pericia. Estos se encuentran ubicados a lo largo de todo el centro comercial, por lo que corresponde determinar en cada uno de dichos casos, el área total y si la tarifa aplicable es por área techada o área sin techar, sin olvidar cuánto es lo que la MUNICIPALIDAD habría dejado de percibir como contraprestación.
90. Un caso adicional es el de los cajeros automáticos de los distintos bancos (Scotiabank, Interbank, BCP etc), a fin de establecer cuál es el área que ocupan y cuál es el uso, es decir, si son considerados como módulos, stands o alguna otra categoría. En virtud a ello, se debe determinar cuál es la tarifa aplicable: área techada o sin techar, y lo que la MUNICIPALIDAD ha dejado de percibir por concepto de contraprestación durante la vigencia del Contrato.
91. Respecto de los locales que están ubicados en el Centro Comercial, pero cuya área se extiende hacia los estacionamientos, se debe identificar a que empresa pertenecen, cuál es el área total de los mismos, así como lo que la MUNICIPALIDAD ha dejado de percibir por concepto de contraprestación durante la vigencia del Contrato.
92. En cuanto a los locales comerciales que se ubican dentro de los estacionamientos y que no cuentan con un área extendida hacia los estacionamientos, se debe identificar a que empresa pertenecen, y lo que la MUNICIPALIDAD ha dejado de percibir por concepto de contraprestación durante la vigencia del Contrato.
93. Respecto de los establecimientos que desarrollan actividad comercial, ubicados dentro del área de los cines, también se debe identificar a la luz de lo verificado en la pericia practicada en autos, cual es el área techada total y lo que la MUNICIPALIDAD ha dejado de percibir por concepto de contraprestación durante la vigencia del Contrato.
94. En relación a los espacios utilizados por el propio Centro Comercial, como por ejemplo comedor y almacenes de Larcomar, cajero y módulo de parqueo, valet parking, lobby de recepción (dentro del área de estacionamientos) y oficinas administrativas; se debe identificar lo siguiente: a) el área techada y sin techar de cada uno, b) cuál es el uso que le correspondía antes de la modificación unilateral de las áreas o el que le corresponda de acuerdo a la distribución actual del Centro Comercial, c) cuál es la tarifa aplicable en cada caso, a fin de determinar si corresponden a un uso susceptible de ser calculado para el pago de las tarifas por derecho de compensación a favor de la MUNICIPALIDAD.

Árbitra Única.

Elvira Martínez Coco

95. En lo que respecta estrictamente a las plazas de estacionamiento, la pericia ha advertido una modificación de áreas que si bien suman 723 plazas, 19 se encuentran destinadas al uso preferencial para clientes VIP y para discapacitados, cuya mayor área supera a la de un estacionamiento normal, de tal modo que están reemplazando un equivalente de 29 estacionamientos de medidas normales, lo que implica una reducción de 10 estacionamientos diseñados según planos alcanzados. Por lo mismo, es necesario que el Laudo se pronuncie en vía de integración sobre el uso de las plazas que han sido modificadas y su correcta aplicación tarifaria, a fin de determinar cuál es el perjuicio económico generado en contra de la MUNICIPALIDAD; y por tanto, cuál es la tarifa aplicable y lo que la MUNICIPALIDAD ha dejado de percibir por concepto de contraprestación durante la vigencia del Contrato.
96. Asimismo, advierte la MUNICIPALIDAD que el Laudo ha omitido pronunciarse en forma suficiente y motivada, sobre todos los rubros de las cláusulas referidas al cálculo tarifario de la contraprestación a favor de la MUNICIPALIDAD que son materia de la pretensión principal de la demanda. En efecto, el Laudo solo ha resuelto sobre cuatro (04) de las cinco (05) tarifas válidamente exigibles, señaladas en el Contrato.
97. Tal como señala el Punto Primero de la Parte Resolutiva del Laudo, las únicas tarifas materia de pronunciamiento son:

Concepto	Tarifa Mensual/ diaria	Unidad de cálculo
A	US \$ 0.40	Metro Cuadrado de local comercial techado con contrato de alquiler vigente
B	US \$0.30	Metro cuadrado de local comercial sin techar con contrato de alquiler vigente
c	US\$0.05	Hora de permanencia de vehículo ingresado a las áreas de estacionamiento
D	US \$0.04	Boleto vendido para función cine

98. De ello se desprende que la tarifa omitida es la siguiente:

Concepto	Tarifa Mensual/ diaria	Unidad de cálculo
E	US\$0.05	Boleto vendido para espectáculos distintos al de los cines

99. Por lo tanto, y siguiendo el razonamiento vertido por la Árbitra Única, esta tarifa también debe formar parte de la sumatoria de todos los sub totales de las tarifas por derecho de compensación a favor de la MUNICIPALIDAD, y debe ser incluido en el razonamiento del numeral 177 de los considerando del Laudo y en el Punto Primero de la Parte Resolutiva del mismo.
100. Así, afirma la MUNICIPALIDAD, que la Árbitra Única debe pronunciarse expresamente por las áreas de todos los locales comerciales que incluyen;

*Árbitra Única
Elvira Martínez Coco*

módulos, stands, cajeros automáticos, depósitos, establecimientos comerciales distintos a la de los cines, y sus usos en cada caso. En igual sentido, debe pronunciarse por todas las áreas y usos utilizados dentro de la zona de estacionamientos, a efecto de poder identificar en forma plena no solo las áreas sino también a cuánto asciende la suma dejada de percibir por la MUNICIPALIDAD, desde la vigencia del contrato de Concesión hasta la fecha, más intereses.

101. Conforme a lo expuesto, la MUNICIPALIDAD solicita que se proceda con la integración del Laudo, pronunciándose expresamente respecto de las pretensiones de la reconvención, por lo que solicitan que su solicitud sea declarada fundada.

POSICIÓN DE FASHION CENTER RESPECTO DE LA SOLICITUD DE INTEGRACIÓN DE LA MUNICIPALIDAD.-

102. En relación a la solicitud de interpretación del Laudo presentada por la MUNICIPALIDAD, FASHION CENTER considera que debe ser desestimada, toda vez que ninguno de los argumentos esgrimidos por ella constituyen un motivo suficiente para acceder a esta petición.
103. En primer lugar, porque respecto de las áreas ubicadas al interior del cine que son dedicadas al expendio de comidas, expresamente el punto 4 del Primer Punto Resolutivo del Laudo estableció con claridad cuál es el tratamiento tarifario que se debe dar a dicha superficie. En este sentido, no existe nada que interpretar respecto a este punto del Laudo sino todo lo contrario, existe plena claridad respecto a su tratamiento.
104. Por otra parte, y respecto a las áreas de estacionamientos, FASHION CENTER recuerda que la pretensión principal de la reconvención solicitaba determinar los metros cuadrados de los locales comerciales distintos de cine y estacionamiento, lo cual fue levantado en el peritaje efectuado en el mes de marzo del 2016 y cuyas conclusiones fueron recogidas en el acápite XII del Laudo.
105. En este sentido, señalan que la interpretación que solicita la MUNICIPALIDAD no es procedente toda vez que si existe un área construida dentro de los estacionamientos y que no corresponde a los mismos, la tarifa que se debe aplicar a la misma es la de área techada o sin techar, según corresponda, ya que el listado de tarifas aplicables es taxativa y se debe aplicar según lo que ha sido determinado extensamente en los considerandos del Laudo, por lo que la pretensión de la MUNICIPALIDAD de efectuar una interpretación en este sentido no tiene ningún asidero.



Árbitra Única

Elvira Martínez Coco

106. En segundo lugar, la pretensión respecto a que se interprete el término "uso" de los estacionamientos le parece excesiva a FASHION CENTER. Afirman en este punto, que lo que pretende la MUNICIPALIDAD es hacer valer argumentos que no tienen ningún sustento y sólo buscan modificar el fondo del Laudo, lo cual no es procedente.
107. En este sentido, y dado que lo expresado por la MUNICIPALIDAD, carece de toda justificación, FASHION CENTER sólo hace presente que: a) la tarifa a pagar por el área de estacionamientos ha sido clara y expresamente determinada en el Primer Considerando Resolutivo del Laudo, no quedando margen de interpretación respecto de la misma; b) si existen al interior de los estacionamientos áreas techadas con contrato vigente, se les debe aplicar la tarifa establecida para dicha hipótesis, esto por cuanto su tratamiento es el mismo de los demás módulos del Centro Comercial; c) el tratamiento específico de ciertas áreas (ejemplo, lobbys de recepción) no fue materia de arbitraje, por lo que pretender un pronunciamiento ahora de ello es exceder los alcances del recurso de interpretación interpuesto; d) la solicitud de ahondar en la aplicación de la tarifa asociada a los boletos vendidos por espectáculos distintos de cine excede completamente el tipo de recurso presentado por cuanto lo mismo no fue materia del arbitraje propiamente tal y porque por su naturaleza comparte el tratamiento que se debe dar a la tarifa de cines, es decir, no se puede pagar tarifa por área techa y por tickets vendidos, sino que dichas tarifas son claramente excluyentes, tal como ha quedado expresamente establecido en los considerandos y parte resolutive del Laudo.
108. Por todo lo anterior, FASHION CENTER solicita que se declare infundada en todas sus partes la solicitud de Interpretación del Laudo presentada por la MUNICIPALIDAD, por no existir fundamento alguno que permita acceder a dicha solicitud.

POSICIÓN DE LA ÁRBITRA ÚNICA RESPECTO DE LAS SOLICITUDES DE INTEGRACIÓN DE FASHION CENTER Y DE LA MUNICIPALIDAD.-

109. En el literal c) del inciso 1 del artículo 58° de la Ley de Arbitraje, se establece lo siguiente:

"Dentro de los quince (15) días siguientes a la notificación del laudo, cualquiera de las partes puede solicitar la integración del laudo por haberse omitido resolver cualquier extremo de la controversia sometida a conocimiento y decisión del tribunal arbitral". (El subrayado es mío).

110. En su demanda, FASHION CENTER formuló ante la Árbitra Única, las siguientes pretensiones:



*Árbitra Única
Elvira Martínez Coco*

Pretensión Principal:

Que la árbitra única determine la correcta interpretación de las cláusulas referidas al cálculo tarifario de la compensación por derechos de superficie que LARCOMAR tiene a cargo en favor de la MUNICIPALIDAD, según lo establecido en el Contrato de Superficie suscrito entre ésta y LARCOMAR con fecha 29 de diciembre de 1995, y cuya posición contractual asumió LARCOMAR.

Primera Pretensión Accesorias:

Como consecuencia de lo anterior, declarar si LARCOMAR adeuda o no en favor de la MUNICIPALIDAD, una suma por concepto de participación de beneficios por la MUNICIPALIDAD como compensación por derechos de superficie.

Segunda pretensión accesorias:

Como consecuencia de amparar la pretensión principal a favor de LARCOMAR, determinar que la interpretación planteada por ésta será la aplicable para el pago de la compensación a favor de la MUNICIPALIDAD en adelante, empleándose dicha interpretación hasta que la vigencia del contrato de otorgamiento de derecho de superficie celebrado entre LARCOMAR y LA MUNICIPALIDAD concluya.

111. A su turno, la MUNICIPALIDAD, en vía de reconvenición, formuló las siguientes pretensiones:

Pretensión Principal.-

Se determine la cantidad de metros cuadrados de todos los locales comerciales distintos a cines y estacionamientos, desde la vigencia del contrato de Concesión hasta la fecha, en función de los contratos de alquiler y sus respectivas licencias de funcionamiento.

Pretensión Accesorias.-

Como consecuencia de la pretensión principal, se determine a cuánto asciende la suma dejada de percibir por la MUNICIPALIDAD, desde la vigencia del Contrato de Concesión hasta la fecha, más intereses, costas y costos del presente proceso.

112. La Árbitra Única se pronunció en el Laudo respecto de las siguientes pretensiones de la demanda referidas a la Interpretación de las Cláusulas referidas al Cálculo Tarifario de la Compensación por derechos de superficie, entendiéndose que las mismas guardaban estrecha relación entre sí:

Primer Punto Controvertido (sobre la Pretensión Principal de la Demanda):

Determinar la correcta interpretación de las cláusulas referidas al cálculo tarifario de la compensación por derechos de superficie que Fashion Center

Árbitra Única
Elvira Martínez Coco

tiene a cargo en favor de la Municipalidad, según lo establecido en el Contrato de Superficie suscrito entre ésta y la Empresa Larco Mar S.A. con fecha 29 de diciembre de 1995, y cuya posición contractual asumió Fashion Center.

Tercer Punto Controvertido (sobre la Tercera Pretensión Accesorio a la Pretensión Principal de la Demanda):

Resuelto lo señalado en el punto 1, determinar si corresponde o no, establecer que la interpretación planteada por Fashion Center será la aplicable para el pago de la compensación a favor de la Municipalidad en adelante, empleándose dicha interpretación hasta que la vigencia del contrato de otorgamiento de derecho de superficie celebrado entre las partes concluya.

113. Sin embargo, se dejaron sin resolver un segundo bloque de pretensiones de la demanda y la reconvención, íntimamente vinculadas entre sí, todas ellas relacionadas con el metraje de las distintas áreas de LARCOMAR y, la posibilidad de que existan o no adeudos a favor de la MUNICIPALIDAD. Dichas pretensiones que corresponden sean analizadas en vía de integración del laudo, son las siguientes:

Pretensión Principal de la reconvención.-

Se determine la cantidad de metros cuadrados de todos los locales comerciales distintos a cines y estacionamientos, desde la vigencia del contrato de Concesión hasta la fecha, en función de los contratos de alquiler y sus respectivas licencias de funcionamiento.

Pretensión Accesorio a la Pretensión Principal de la reconvención.-

Como consecuencia de la pretensión principal, se determine a cuánto asciende la suma dejada de percibir por la MUNICIPALIDAD, desde la vigencia del Contrato de Concesión hasta la fecha, más intereses, costas y costos del presente proceso.

Primera Pretensión Accesorio de la demanda:

Declarar si LARCOMAR adeuda o no en favor de la MUNICIPALIDAD, una suma por concepto de participación de beneficios por la MUNICIPALIDAD como compensación por derechos de superficie.

114. Por lo tanto, deben declararse fundadas las solicitudes de integración del laudo efectuadas por FASHION CENTER y por la MUNICIPALIDAD.
115. Sin embargo, la Árbitra Única hace presente que en su solicitud de integración del Laudo, la MUNICIPALIDAD ha efectuado una serie de pedidos, relacionados en unos casos, con la interpretación de las cláusulas referidas al cálculo tarifario a lo que ya se ha dado respuesta al resolver la solicitud de interpretación de la MUNICIPALIDAD, mientras que otros pedidos están vinculados con temas puntuales de áreas de determinados

Árbitra Única
Elvira Martínez Coco

locales comerciales que corresponde analizar al resolver los pedidos de integración.

116. En este orden de ideas, corresponde que la Árbitra Única declare **FUNDADOS** los pedidos de interpretación del Laudo efectuados por ambas partes, procediendo en el punto siguiente a realizar la integración respectiva.

V. ¿EXISTEN ADEUDOS DE FASHION CENTER EN FAVOR DE LA MUNICIPALIDAD POR CONCEPTO DE PARTICIPACIÓN DE BENEFICIOS COMO COMPENSACIÓN POR DERECHOS DE SUPERFICIE?

117. En este Punto se analizarán los siguientes Puntos Controvertidos:

Cuarto Punto Controvertido (sobre la Pretensión Principal de la Reconvención):

Determinar la cantidad de metros cuadrados de todos los locales comerciales distintos a cines y estacionamientos, desde la vigencia del contrato de Concesión hasta la fecha, en función de los contratos de alquiler y sus respectivas licencias de funcionamiento.

Segundo Punto Controvertido (sobre la Segunda Pretensión Accesorio a la Pretensión Principal de la Demanda):

Resuelto lo señalado en el punto 1, determinar si corresponde o no, declarar si FASHION CENTER adeuda en favor de la MUNICIPALIDAD, una suma por concepto de participación de beneficios por la Municipalidad como compensación por derechos de superficie.

Quinto Punto Controvertido (sobre la Pretensión Accesorio a la Pretensión Principal de la Reconvención):

Resuelto lo señalado en el Punto 1, determinar a cuánto asciende la suma dejada de percibir por la MUNICIPALIDAD, desde la vigencia del contrato de Concesión hasta la fecha actual más intereses.

118. Al respecto, la Árbitra Única aclara que en su reconvención, la MUNICIPALIDAD sólo se limitó a solicitar que se determine la cantidad de metros cuadrados de todos los locales distintos a cines y estacionamientos, desde la vigencia de la concesión hasta la fecha, en función de los contratos de alquiler y sus respectivas licencias de funcionamiento. Y que, en base a estos metrados, se determinase a cuánto asciende la suma dejada de percibir por la MUNICIPALIDAD desde la vigencia de la concesión hasta la fecha actual más intereses.

119. Esto quiere decir que si se tomara en cuenta solamente las pretensiones de la reconvención, no cabría que la Árbitra Única se ocupara de los cines y los estacionamientos. Sin embargo, la Primera Pretensión Accesorio a su

Árbitra Única
Elvira Martínez Coco

Pretensión Principal de FASHION CENTER es una pretensión amplia que permite a la Árbitra Única ingresar a analizar estos temas. Recordemos que la Pretensión Principal de FASHION CENTER se refería a la correcta interpretación de las cláusulas referidas al cálculo tarifario, es decir, a todos los conceptos por los que se debe realizar algún pago. Siendo así las cosas, cuando FASHION CENTER solicita que resuelto por la Árbitra Única el tema de la correcta interpretación del cálculo tarifario, proceda a determinar si corresponde o no, declarar si FASHION CENTER adeuda en favor de la MUNICIPALIDAD alguna suma, esto significa, por cualesquiera de los conceptos a los que tiene derecho la MUNICIPALIDAD como compensación por el derecho de superficie.

120. Por la antedicha razón, es que estas tres pretensiones se tratan en un solo bloque.
121. Adicionalmente, la Árbitra Única quiere dejar en claro que se ha encontrado con un grave problema de probanza en virtud que no han sido presentados todos los contratos de arrendamiento celebrados por FASHION CENTER desde el otorgamiento de la concesión, por lo que procederá a resolver las mencionadas pretensiones de manera conjunta a la luz de la prueba aportada.

SOBRE EL ÁREA DE LOS ESTACIONAMIENTOS.-

122. Se utilizará la definición de edificio de estacionamiento y estacionamiento definidos en el peritaje, así como la definición amplia de uso dada por la Árbitra Única, en el sentido que el uso consiste en servirse del bien para algo.
123. En cuanto a los estacionamientos que actualmente se encuentran convertidos en depósitos u ocupados por otras áreas en contraposición con lo dispuesto en los planos originales, y de cuyo cambio no se dio cuenta a la MUNICIPALIDAD, la Árbitra Única las considerará como áreas de estacionamiento permanentemente ocupadas.
124. Esta árbitra única llegó a la mencionada conclusión, en razón que no consta prueba alguna en el expediente, presentada por FASHION CENTER o por la MUNICIPALIDAD, por la cual conste que se haya dado aviso de los cambios efectuados por FASHION CENTER en las áreas de estacionamiento en el Centro Comercial. Tampoco consta en el expediente prueba alguna del cumplimiento de FASHION CENTER de su obligación contractual de haber hecho entrega a la MUNICIPALIDAD en el plazo de 72 horas de las copias legalizadas de todos los contratos de alquiler de los locales comerciales (Anexo B de la agenda del Contrato).

Árbitra Única
Elvira Martínez Coco

125. Para estos efectos, se deja expresa constancia que dichos depósitos no serán considerados por esta árbitra única como locales comerciales con área techada. Lo relevante para esta árbitra única es que al no constar comunicación de aviso del cambio de uso de dicha área debe considerarse ocupada como si uno o más vehículos (dependiendo del tamaño del área ocupada) estuvieran aparcados permanentemente.
126. Esto es lógico teniendo en cuenta que en la Adenda del Contrato se estableció claramente que el efecto de la ampliación de las instalaciones por FASHION CENTER o la construcción de nuevas áreas para su explotación comercial, daría lugar a que a estas áreas se les aplicase la tasa correspondiente a su naturaleza.
127. Sin embargo, para que opere la nueva tasa debe mediar la previa comunicación por parte de FASHION CENTER de la ampliación o de la construcción de las nuevas áreas.
128. Lo que si resulta relevante es definir el momento a partir del cual existieron dichas áreas.
129. Para definir la existencia de estas áreas actualmente ocupadas por terceros se tomarán en cuenta los Contratos de Arrendamiento de Local Comercial, Licencias de Funcionamiento y otras pruebas existentes en el expediente arbitral que produzcan convicción respecto del inicio del uso de estos espacios para un fin diferente al de estacionamientos, debiendo FASHION CENTER responder por el tiempo en que efectivamente comenzó a utilizarse dicho espacio con un fin diferente al de estacionamiento como si efectivamente se estuviera usando para el giro inicialmente previsto, ya que nadie puede beneficiarse de un cambio permitido por el Contrato que no fue comunicado.
130. Ahora bien, teniendo en cuenta lo publicitado en la página web de Los Portales⁵, el estacionamiento funciona las 24 horas, contando incluso con una tarifa nocturna especial por el funcionamiento de las discotecas y para los automóviles que quedan guardados durante la noche.
131. De este modo, siguiendo lo establecido por la perito en el detalle 2 de Estacionamientos, se tomarán como áreas que actualmente se encuentran invadidas o utilizadas para un giro comercial diferente que los estacionamientos, las siguientes:

CUADRO N° 1

⁵ <http://www.losportales.com.pe/estacionamientos/ubicanos?d=150000&p=150100&dt=150122#verMapa>

Árbitra Única
 Elvira Martínez Coco

**CUADRO DE ÁREAS ACTUALMENTE INVADIDAS O UTILIZADAS PARA UN GIRO
 COMERCIAL DIFERENTE AL DE ESTACIONAMIENTOS**

Ítem	Nivel	Disponibles	Ocupados	Ubicación
1	Nivel A	165	3	Exhibición de Bicicletas
2	Nivel B	98	3	Local 144: Converse
			5	Local 105: Adidas
			4	Local 106: Studio F
			5	Local 107-108: Kuna By Alpaca
			4	Local 111-112: Sol Alpaca
			3	Uso de Deposito, sin cerco, Espalda Local 114
			2	Uso de Deposito, sin cerco, Espalda Local 110
			2	Local 121-122: RKF
			6	Valet Parking
3	Nivel C	163	9	Zona de Almacenamiento y Comedor de Larcomar
4	Nivel D	138	4	Almacén Detrás del Local 207: Ko By Osaka
			2	STAR CABIFY
			3	Almacén
			2	Cajero y Modulo de Parqueo - Espalda locales 207 y 208
5	Nivel E	53		
6	Nivel F	36		
7	Nivel G	50	3	Comedor Wong.
8	Nivel H	20	3	Servicios Wong
			18	Almacenes provisionales de Larcomar
	Total	723	81	

132. Adicionalmente, la Árbitra Única toma en cuenta lo establecido por las partes en la Adenda Contractual, en el sentido que los pagos de la compensación de los beneficios establecidos a favor de la MUNICIPALIDAD deben reajustarse anualmente de acuerdo al índice inflacionario que señala el Gobierno de los Estados Unidos de Norte América (Adenda de fecha 14 de Octubre de 1997)⁶, tal como puede apreciarse en el siguiente Cuadro:

CUADRO N° 2

**CUADRO DE REAJUSTE AUTOMÁTICO DE LA COMPENSACIÓN POR PERMANENCIA EN
 ÁREAS DE ESTACIONAMIENTO**

⁶ https://www.bls.gov/data/inflation_calculator.htm Este calculador de inflación es el que ha sido utilizado por la Árbitra Única.

Árbitra Única
Elvira Martínez Coco

Año	Monto de compensación por cada hora de permanencia de vehículo ingresado a las áreas de estacionamiento	Tasa de inflación (respecto del año anterior)
1997	0.05	
1998	0.05	1.6%
1999	0.05	2.2%
2000	0.05	3.4%
2001	0.06	2.8%
2002	0.06	1.6%
2003	0.06	2.3%
2004	0.06	2.7%
2005	0.06	3.4%
2006	0.06	3.2%
2007	0.06	2.8%
2008	0.07	3.8%
2009	0.07	-0.4%
2010	0.07	1.6%
2011	0.07	3.2%
2012	0.07	2.1%
2013	0.07	1.5%
2014	0.07	1.6%
2015	0.07	0.1%
2016	0.08	1.3%
2017	0.08	1.2%

133. Teniendo en cuenta este cuadro de reajuste automático de las tarifas convenidas por las partes, se pasará seguidamente a analizar cuánto es lo que realmente debió pagar FASHION CENTER a la MUNICIPALIDAD en función de la prueba que le fue alcanzada a la Árbitra Única.

134. A la fecha de la pericia se encontraron 81 estacionamientos ocupados por diversos locales, almacenes, valet parking, cajeros, módulos y zonas de comedor.

135. Por lo tanto, se realizará el análisis de cada uno de estos espacios ocupados y la Árbitra Única determinará desde qué momento se encuentran ocupados estos espacios, utilizando el siguiente razonamiento en relación a la materia probatoria:

Ante la falta de Contratos de arrendamientos:

136. De no ser posible retroceder en el tiempo por la falta de prueba respecto de los Contratos de Arrendamiento de Local Comercial, de las licencias de funcionamiento o de la fiscalización realizada por la MUNICIPALIDAD, se tomará como fecha de inicio del nuevo uso, la de la presentación de la reconvencción, que es el momento a partir del cual la MUNICIPALIDAD solicita la determinación de las áreas.

Sobre el uso de la licencia de funcionamiento como prueba:

Árbitra Única

Elvira Martínez Coco

137. El otorgamiento de la licencia de funcionamiento por parte de la MUNICIPALIDAD es irrelevante para determinar algún consentimiento tácito de la MUNICIPALIDAD respecto del cambio de una zona de estacionamiento al de área comercial techada.

138. Al respecto, la Árbitra Única toma en consideración que la Licencia de Funcionamiento se otorga en el marco de los requisitos mínimos establecidos en la Ley Marco de Licencia de Funcionamiento, Ley N° 28976, que en su artículo 7° prevé lo siguiente:

***“Artículo 7.- Requisitos para solicitar la licencia de funcionamiento
Para el otorgamiento de la licencia de funcionamiento serán exigibles como máximo, los siguientes requisitos:***

a) Solicitud de Licencia de Funcionamiento, con carácter de declaración jurada, que incluya: (...) (El subrayado es mío)

139. Por lo tanto, la licencia de funcionamiento tiene el carácter de una declaración jurada. Dicho carácter no implica una aceptación del cambio de función de los estacionamientos a área comercial techada por parte de la MUNICIPALIDAD, ya que por su misma naturaleza es susceptible de posterior fiscalización, es decir, se trata de una presunción *iuris tantum* de veracidad sobre lo que haya establecido el declarante.

140. Por otro lado, el obligado a informar contractualmente es FASHION CENTER y no los sub-arrendatarios. En consecuencia, que el sub-arrendatario haya realizado una declaración jurada y está haya sido aprobada por la MUNICIPALIDAD no enerva en ningún supuesto la obligación de FASHION CENTER de presentar los Contratos de arrendamiento de local comercial, y más aún, no implica la posibilidad de atribuirle efectos a dicha declaración sobre la relación jurídica entre FASHION CENTER y la MUNICIPALIDAD. Más aún cuando es el sub-arrendatario quien presenta la declaración jurada y no la propia FASHION CENTER con lo cual cualquier efecto de dicha declaración jurada sólo puede surtir efectos sobre el administrado que la solicitó, es decir el beneficiario.

141. En otras palabras, no es tarea de la Árbitra Única destruir la presunción relativa de verdad sobre un hecho que ni siquiera forma parte de la propia declaración jurada hecha por el subarrendatario frente a quien se brindó dicha licencia de funcionamiento. Hay que tener en cuenta además, que en sus alegatos, la propia FASHION CENTER no niega las modificaciones sino que se limita a decir que lo único en lo que no había certeza era respecto de la fecha de modificación por parte de Adidas y de las demás modificaciones de los locales y su invasión de los estacionamientos por la

*Árbitra Única
Elvira Martínez Coco*

falta de prueba, con lo cual estaría aceptando dicho hecho señalando simplemente que no se puede determinar con certeza cuando se produjo dicha modificación.

142. En conclusión, FASHION CENTER no puede beneficiarse del cambio, y que el sub-arrendatario solicite su licencia de funcionamiento no implica que la MUNICIPALIDAD este avalando cualquier cambio de área al tratarse de relaciones jurídicas separadas.

143. Con prescindencia de lo señalado anteriormente, la Árbitra Única deja expresa constancia que si utilizará las Licencias de Funcionamiento como una presunción relativa de verdad respecto de las áreas en ellas declaradas.

Respecto del pago que se ordene como consecuencia del presente análisis

144. Se hace saber a las partes, que hasta el momento en que FASHION CENTER cumpla con informar a la MUNICIPALIDAD respecto de los Contratos de arrendamiento de local comercial ubicados en los estacionamientos, especificando el área de la ampliación o el área nueva para explotación comercial, FASHION CENTER deberá seguir abonando por dichas áreas las tarifas correspondientes a estacionamientos permanentemente utilizados. Informada la MUNICIPALIDAD del cambio realizado, automáticamente FASHION CENTER abonará las tarifas correspondientes a la naturaleza del área cambiada.

145. A continuación, la Árbitra Única pasará a desarrollar las pretensiones integradas al Laudo.

SOBRE LOS ESTACIONAMIENTOS:

146. La Árbitra Única utilizará la definición de edificio de estacionamiento⁷ y estacionamiento⁸ definidos en el peritaje.

147. Los estacionamientos que actualmente se encuentren convertidos en depósitos u ocupados por otras áreas, en contraposición con lo dispuesto en los planos originales, serán considerados por la Árbitra Única como área de estacionamiento permanentemente ocupada.

148. La Árbitra Única llegó a esta convicción, debido a que no existe prueba alguna en el expediente, por la cual conste que FASHION CENTER haya

⁷ Edificio de Estacionamiento: Edificación destinada exclusivamente al estacionamiento de vehículos.

⁸ Estacionamiento: Superficie pavimentada, con o sin techo, destinada exclusivamente al estacionamiento de vehículos.

Árbitra Única

Elvira Martínez Coco

- dado aviso de los cambios efectuados en las áreas de estacionamiento en el Centro Comercial. Tampoco consta en el expediente prueba alguna del cumplimiento de FASHION CENTER de la obligación que contrajo mediante la Addenda al Contrato por la cual debía enviar a la MUNICIPALIDAD copia de todos los Contratos de arrendamiento de local comercial que efectuara.
149. Es irrelevante para el análisis si dichos depósitos actualmente se encuentran siendo arrendados a otras terceras personas y si son utilizados o no por locales comerciales como espacios de almacenamiento de sus mercancías o para proveer directamente ciertos servicios.
150. La Árbitra Única no los considerará como lugares de alquiler de local comercial, porque lo relevante es que al no constar comunicación de aviso del cambio de uso de dicha área debe considerarse ocupada como si uno o más vehículos (dependiendo del tamaño del área ocupada) estuvieran aparcados permanentemente.
151. Esto es lógico teniendo en cuenta que la obligación de FASHION CENTER surge de la Adenda del Contrato, en la que se estableció que *“si la SUPERFICIARIA amplía sus instalaciones o construye nuevas áreas para su explotación comercial, se aplicará a éstas la misma tasa”*. Lo dicho significa que FASHION CENTER tiene derecho a efectuar cambios en los usos; sin embargo, la aplicación de la nueva tasa sólo puede darse en la medida que comunique dicho cambio a la MUNICIPALIDAD.
152. Lo anterior va aparejado con lo también dispuesto en la Adenda del Contrato, como obligación de FASHION CENTER, cuando se dispuso que: *“Asimismo, la SUPERFICIARIA entregará a el MUNICIPIO DE MIRAFLORES en el plazo de 72 horas copia legalizada de todos los contratos de alquiler de los locales comerciales.”*
153. Ahora bien, para definir la existencia de las áreas actualmente ocupadas por terceros se tomarán en cuenta los Contratos de Arrendamiento de Local Comercial, las Licencias de Funcionamiento y otras pruebas obrantes en el expediente que produzcan convicción en la Árbitra Única del inicio del uso de estos espacios, debiendo FASHION CENTER responder por el tiempo en que efectivamente comenzó a utilizarse dicho espacio con un fin diferente al de estacionamiento, como si se hubiera estado usando para el giro inicialmente previsto, ya que nadie puede beneficiarse de un cambio permitido contractualmente que no hubiera sido comunicado a su contraparte.

Árbitra Única
 Elvira Martínez Coco

154. Así las cosas, de acuerdo a lo señalado en la página web de Los Portales⁹, el estacionamiento funciona las 24 horas, contando incluso con una tarifa nocturna especial por el funcionamiento de las discotecas y para los automóviles que se guardan durante la noche en dicho estacionamiento.
155. Ahora bien, siguiendo lo establecido por la perito en el detalle 2 de Estacionamientos, se tomarán como áreas que actualmente se encuentran invadidas o utilizadas para un giro comercial diferente que los estacionamientos, las siguientes:

Cuadro N° 1

ÁREAS QUE ACTUALMENTE SE ENCUENTRAN INVADIDAS O UTILIZADAS PARA UN GIRO COMERCIAL DIFERENTE QUE LOS ESTACIONAMIENTOS

Ítem	Nivel	Disponibles	Ocupados	Ubicación
1	Nivel A	165	3	Exhibición de Bicicletas
2	Nivel B	98	3	Local 144: Converse
			5	Local 105: Adidas
			4	Local 106: Studio F
			5	Local 107-108: Kuna By Alpaca
			4	Local 111-112: Sol Alpaca
			3	Uso de Deposito, sin cerco, Espalda Local 114
			2	Uso de Deposito, sin cerco, Espalda Local 110
			2	Local 121-122: RKF
			6	Valet Parking
3	Nivel C	163	9	Zona de Almacenamiento y Comedor de Larcomar
4	Nivel D	138	4	Almacén Detrás del Local 207: Ko By Osaka
			2	STAR CABIFY
			3	Almacén
			2	Cajero y Modulo de Parqueo - Espalda locales 207 y 208
5	Nivel E	53		
6	Nivel F	36		
7	Nivel G	50	3	Comedor Wong.
8	Nivel H	20	3	Servicios Wong
			18	Almacenes provisionales de Larcomar
	Total	723	81	

156. Además, la Árbitra Única tomará en cuenta la Adenda del Contrato que establece que los pagos de la compensación de los beneficios establecidos a favor de la MUNICIPALIDAD deben reajustarse anualmente de acuerdo

⁹ <http://www.losportales.com.pe/estacionamientos/ubicanos?d=150000&p=150100&dt=150122#verMapa>

Árbitra Única
Elvira Martínez Coco

al índice inflacionario que señala el Gobierno de los Estados Unidos de Norte América.¹⁰

Cuadro N° 2

CUADRO DE REAJUSTE AUTOMÁTICO DE LAS TARIFAS CONVENIDAS POR LAS PARTES

Año	Monto de compensación por cada hora de permanencia de vehículo ingresado a las áreas de estacionamiento	Tasa de inflación (respecto del año anterior)
1997	0.05	
1998	0.05	1.6%
1999	0.05	2.2%
2000	0.05	3.4%
2001	0.06	2.8%
2002	0.06	1.6%
2003	0.06	2.3%
2004	0.06	2.7%
2005	0.06	3.4%
2006	0.06	3.2%
2007	0.06	2.8%
2008	0.07	3.8%
2009	0.07	-0.4%
2010	0.07	1.6%
2011	0.07	3.2%
2012	0.07	2.1%
2013	0.07	1.5%
2014	0.07	1.6%
2015	0.07	0.1%
2016	0.08	1.3%
2017	0.08	1.2%

157. Teniendo en cuenta este cuadro de reajuste automático de las tarifas convenidas por las partes, se pasará seguidamente a analizar cuánto es lo que realmente debió pagar FASHION CENTER a la MUNICIPALIDAD en función de la prueba obrante en el expediente arbitral.
158. A la fecha de la pericia se encuentran 81 estacionamientos ocupados por diversos locales, almacenes, valet parking, cajeros, módulos y zonas de comedor.
159. Por lo tanto, se realizará un análisis de cada uno de estos espacios ocupados y la Árbitra Única determinará desde que momento se encuentran ocupados estos espacios.
160. De no ser posible retroceder en el tiempo porque faltan los Contratos de Arrendamiento de Local Comercial, o las Licencias de Funcionamiento, se tomará como fecha de inicio la de la presentación de la reconvencción, porque en ese momento se solicitó la determinación de las áreas.

¹⁰ https://www.bls.gov/data/inflation_calculator.htm

Árbitra Única
Elvira Martínez Coco

161. La Árbitra Única declara que hasta el momento en que FASHION CENTER cumpla con su obligación de informar a la MUNICIPALIDAD de los cambios de uso y entregue los Contratos de arrendamiento de local comercial de las áreas de estacionamiento en las que se han producido cambios, deberá seguir abonando por las áreas de estacionamiento que han cambiado de giro el monto establecido de compensación por hora de estacionamiento permanente de vehículo. **Producida la comunicación y entrega antedicha, de manera automática se producirá el cambio de tarifa que corresponda aplicar según la naturaleza del cambio producido.**

Nivel A:
Sobre la Exhibición de Bicicletas:

162. No consta en el expediente prueba alguna del inicio del cambio de uso de estos estacionamientos para que se configure una exhibición de bicicletas, por lo que esta **Árbitra Única válida para esta área la fecha de presentación de la reconvencción.**

163. Además, dicha área se condice con la oferta que hace Larcomar de su estacionamiento para Bicicletas¹¹. **Por lo tanto, por dicha área deberá pagar FASHION CENTER desde el inicio del horario de funcionamiento del Centro Comercial como si permanente estuviera un vehículo estacionado, debido a que la infraestructura colocada impide el estacionamiento efectivo de algún vehículo dentro de los tres (3) estacionamientos ocupado por dicho estacionamiento de bicicletas y del uso de la tarifa nocturna.**

Nivel B:
Local 144: Converse

164. Dicho local antes de ser arrendado a Solidez Empresarial S.A. en adelante Converse, mediante Contrato de subarrendamiento de local comercial de fecha 03 de setiembre de 2012, fue arrendado a Prime Financial Advisor Perú S.A.C., en adelante Freeway, mediante Contrato de Subarrendamiento de fecha 01 de diciembre de 2009 y posteriormente mediante contrato de subarrendamiento de fecha 28 de enero de 2010.

165. Por lo tanto, se tiene que si bien actualmente dicho espacio se encuentra ocupado por Converse, en el pasado se encontraba la empresa Freeway arrendando dicho local.

166. Cabe tener presente que el actual local de Converse es una unificación de los locales 144 y 145, siendo el local 145 arrendado en su momento a Brunt

¹¹ Consultado en: <http://www.larcomar.com/servicios/>

Árbitra Única

Elvira Martínez Coco

- Sport War S.R.L., en adelante Brunt-Oxus, mediante contrato de arrendamiento de fecha 1 de febrero de 2006.
167. El área ocupada por los locales 144 y 145 correspondía a 75.4m² y 44.82m², respectivamente.
168. La suma del área ocupada por dichos locales (un total de 120.22m²) es extremadamente similar al área establecida en el Contrato con Converse que asciende según dicho documento a 120.63m².
169. El área es también extremadamente similar a la determinada por la perito que asciende a 127.72m², de la cual 40.87m² corresponde a área invadida del estacionamiento.
170. Utilizando una interpretación lógica, la Árbitra Única ha formado convicción respecto que es imposible que la modificación de dicha área de estacionamiento haya sido reciente, cuando de una clara suma de las áreas declaradas por la propia FASHION CENTER y sus subarrendatarios y del examen pericial realizado las áreas son extremadamente similares y el área ocupada por los estacionamientos ha sido medida por la perito como un área mucho mayor a la diferencia que existe entre la medición de la unificación de los locales comerciales 144 y 145.
171. Por lo tanto, esta Árbitra Única válida que el cambio realizado en los estacionamientos existe efectivamente desde la fecha de la firma del Contrato de Subarrendamiento más antiguo con Brunt-Oxus de fecha 1 de febrero de 2006, y deberá abonarse desde dicha fecha por el área de estacionamiento que se encuentra ocupada actualmente que son tres (3) estacionamientos.
- Local 105: Adidas** 20/2 (15)
172. La Árbitra Única quiere dejar constancia que de este Contrato FASHION CENTER sólo presentó la primera página, a pesar del requerimiento expreso de presentar en su integridad todos los Contratos de Arrendamiento y Subarrendamiento que hubiera suscrito FASHION CENTER con todos sus arrendatarios y subarrendatarios.
173. Para analizar la situación de estos locales es necesario analizar las situaciones producidas a lo largo del tiempo respecto de este local y de sus aledaños, que posteriormente se han consolidado en el local actual de Adidas.
174. Para realizar este análisis, La Árbitra Única ha utilizado las siguientes pruebas obrantes en el expediente arbitral:

Árbitra Única
Elvira Martínez Coco

- Los planos adjuntados a los Contratos con Mamabars S.A.C., en adelante Mamabars por el local N° 106; el posterior Contrato con Mamabars S.A.C. que incluye a Sofá Café S.A.C., en adelante Sofá Café; el Contrato con Studio Moda S.A.C., en adelante Milano Bags, del local N° 105; el Contrato de arrendamiento de Yakumar S.A.C., en adelante El Porongo, por el local 105-A.
- Las Licencias de Funcionamiento otorgadas a Adidas Chile Limitada Sucursal del Perú, en adelante Adidas, las Licencias de Funcionamiento otorgadas a LOMAXIMO S.A. sobre los locales 104 y 105; y las varias Licencias de Funcionamiento otorgadas a SM DESIGN S.A.C. y COMERCIALIZADORA S.A.C. sobre los locales 105 y 105-A, respectivamente; así como la Licencia de Funcionamiento otorgada a CHANDRAS S.A. sobre el local 106.

175. Después de haber analizado la anterior prueba, la Árbitra Única llega a las siguientes convicciones:

- Partiendo de lo más antiguo a lo más moderno tenemos que la licencia otorgada a Chandras S.A. por el local 106 ascendía a un área total de 216m².
- Los locales 104 y 105 que tenía por esa misma época LOMAXIMO S.A. ascendían a 264.98m² y 157.47m², respectivamente.
- De una suma del total de lo que ocupaban esos locales se asciende a un área de 638.45m².
- Hay que tener presente que el área actual ocupada por estos 3 locales: 104, 105 y 106 según lo que determina la pericia son las siguientes: Local 104-104A: 61.18m², Local 104B: 26.80m², Local 104C: 27.60 m², Local 105: 260.75m², Local 106: 203.08 m².
- De una suma de todas estas áreas podemos observar que se asciende a un área total de 579.41m².
- Sin embargo cabe tener presente que el local 104 ha tenido varias subdivisiones como consta en los Contratos de PakFok, Tratoria di Mambrino y Vivaldino.
- Con lo cual es claro para la Árbitra Única que todo encaja de la siguiente manera: 218.18m² ocupado por Vivaldino y Sunset Place S.A. respecto del local 139 que estuvo en un conflicto en una transacción

*Árbitra Única
Elvira Martínez Coco*

extrajudicial. El local 102/103 ocupado en su momento por Pak Fok S.A. que ocupaba un área de 210.90m². Y actualmente la Trattoria di Mambrino que ocupa los locales 102-103-104D-139 por un área total de 391.98m² de área techada. Restando el área que ocupaba Vivaldino y Sunset Place S.A. de las áreas actualmente ocupadas por los locales 104-104A, 104B y 104C, el área que debe ocupar el local 104-D que fue acumulado al área arrendada a la Trattoria di mambrino es igual a: 102.60m².

176. Sin embargo, de una suma de todas las áreas que ocuparían actualmente los locales 104 al 104-D llegamos a que dichas áreas ocuparían un área de 218.18m², la cual sería inferior al área que se establecía en la Licencia de Funcionamiento otorgada a LOMAXIMO S.A. de 264.98m². Esto genera una diferencia de 46.80m² entre lo que deberían ocupar todos los locales que se subdividieron del local 104, con lo cual es evidente que dicha parte no puede haber desaparecido, sino que ha sido acumulada a un local adyacente como vendría a ser el local 105. Más aún cuando ambos locales estaban siendo arrendados al mismo arrendatario y eran contiguos uno del otro, ya que ambos locales 104 y 105 se encontraban bajo Licencias de Funcionamiento de LOMAXIMO S.A. durante 1999 que es cuando entra en funcionamiento el Centro Comercial Larcomar.
177. Así, resulta evidente para la Árbitra Única que el local 105 al ascender actualmente a un área de 260.75m², frente a los 157.47m² que tenía el local originalmente bajo LOMAXIMO S.A., y que el local 106 no ha variado en el área que se encuentra actualmente ocupada de forma sustancial ascendiendo el área otorgada a Chandras S.A. en su momento a 216m² y siendo actualmente el área ocupada por Studio F un área total de 203.08 m². se denota que desde la época en que Chandras S.A. fue la arrendataria del local, de acuerdo a las Licencias de Funcionamiento otorgadas, dicha área de estacionamiento ya se encontraba ocupada.
178. Esto se denota también de los posteriores Contratos y Licencias de Funcionamiento sobre el local 106.
179. Sin embargo, todo cambia durante la época de los contratos con Sofá Café frente a dicho mismo local 106. Hasta el contrato del 21 de mayo de 2008 se tiene que el local 106 ocupaba un área de 216.83m². Luego, por posteriores adendas se pactaron modificaciones a dicho local, sobretudo mediante la Adenda del 30 de diciembre de 2011 por la cual se pacta que el área techada del local asciende a 254.60m², y además por el mismo contrato de subarrendamiento Mamabars se compromete a devolver un área de 63.97m² del local 106 a FASHION CENTER, comprometiéndose FASHION CENTER a otorgar con posterioridad un área de 66.80m².



*Árbitra Única
Elvira Martínez Coco*

180. Lo curioso es que el local 106 es adyacente al local 105, con lo cual es evidente para la Árbitra Única que desde dicha fecha ya se encontraba invadido el Estacionamiento, y que mediante dicho Contrato lo que se buscó fue hacer una subdivisión de dicha área otorgándosela al arrendatario futuro del local 105 futuro, es decir, a Adidas, como lo viene siendo hasta la fecha.
181. Sólo para hacer el ejercicio matemático correspondiente de comprobación vamos a sumar cambiando el área que ocupaba Mamabars al momento del Contrato de fecha 30 de diciembre de 2011 con las demás área ocupadas, según las Licencias de Funcionamiento y Contratos de Arrendamiento de esa misma época, y los compararemos al área actualmente ocupada por dichos locales y determinada por la perito. Tenemos que el local 106 ocupaba un área de: 254.60m².
182. Esto en conjunción con los locales 104 y 105 arrendados en su momento a LOMAXIMO S.A. equivaldría a un total de: 638.45m². En comparación, actualmente dichos locales ocupan un área de 681.95 m².
183. Con lo cual se denota que la diferencia entre ambas áreas es de 43.50m²; sin embargo, dicha diferencia es menor a lo que FASHION CENTER debía otorgar en su momento a Mamabars S.A. con posterioridad. Con lo cual es que al momento en que Mamabars S.A. ya poseía dicho local, el área real ocupada invadía una parte mayor del estacionamiento, a diferencia de la actualidad, en la que el local 106 invade un área menor. Todo esto se corrobora con los mismos planos adjuntados a los Contratos con Mamabars, ya que se puede ver en ellos el área total ocupada y la invasión.
184. Dicho esto, la Árbitra Única entiende que es a partir del 2 de julio de 2012, fecha de celebración del Contrato de Subarrendatario con Adidas, que la totalidad de los estacionamientos actualmente ocupados por el local 105 se encontraban siendo ocupados por éste, y que con anterioridad el local 106 adyacente a este ocupaba dicha área que actualmente se encuentra ocupando Adidas.
185. Ahora bien, siguiendo lo establecido en la pericia se determina que el área actualmente invadida por ADIDAS es de 71.38m², lo que representa cinco (5) estacionamientos invadidos, que para este local recién deben contabilizarse a partir del 2 de julio de 2012, fecha de celebración del Contrato de Subarrendatario con Adidas.

Local 106: Studio F

1999

4 - (5)

Árbitra Única

Elvira Martínez Coco

186. La Árbitra Única quiere resaltar que el Local 105 tiene una historia entrelazada con el local 106, con lo cual se remite a cualquier interpretación a lo anteriormente desarrollado respecto de la línea cronológica y transformaciones de dichos locales.
187. El alquiler más antiguo que se hizo del local 106 fue a Chandras S.A., lo que se aprecia de la Licencia de Funcionamiento otorgada por la MUNICIPALIDAD de fecha 12 de agosto de 1999, y ocupaba un área de 216m². La Licencia de Funcionamiento se otorgó por 5 años. Sin embargo mediante Contrato de fecha 4 de febrero de 2003 se otorgó en arrendamiento el mismo local 106 a Mamabars S.A.C. por 3 años, siendo el área arrendada de 216.83m². Posteriormente, las mismas partes pactan otro contrato de arrendamiento por el mismo local con fecha 21 de mayo de 2008, por un período de 5 años.
188. Este contrato, posteriormente, es sujeto a dos adendas, de las cuales esta Árbitra Única sólo ha tenido a la vista la segunda de ellas. Esta Segunda Adenda al Contrato es muy importante, porque mediante ella las partes reconocen como área real del Local N° 106 un área total de 254.60m².
189. Con lo cual se denota que el área actualmente ocupada por Studio F según la pericia asciende 203.08m m² que es menor al área que originalmente se arrendó a los otros arrendatarios que ascendía a 216m m², porque como ya sabemos sufrió modificaciones por la entrega de parte del área del local 106 que tuvo que hacer Mamabars por la Adenda del 30 de diciembre de 2011. Sin embargo, el área que calculó la perito es menor, con lo cual deduce que desde el comienzo este local se encontraba invadiendo parte del estacionamiento, y más aún que con posterioridad se encontraba invadiendo un área mayor que no es posible determinar con exactitud debido a que recién se puede marcar su inicio a partir del 30 de diciembre de 2011.
190. Por lo tanto, la Árbitra Única considera que por el Local 106 se debe pagar el monto de estacionamientos establecidos en la pericia de cuatro (4) desde el 12 de agosto de 1999 hasta la fecha de la modificación del área real del local del 30 de diciembre de 2011, ya que desde el 01 de enero de 2012 hasta el 30 de abril del 2012 se deberá abonar un adicional por el área invadida que aparece en planos y que posteriormente fue devuelta a FASHION CENTER. Dicha área de 63.97 m² equivale a lo que actualmente ocupa Adidas, con lo cual durante ese período de 4 meses se deberá abonar por nueve (9) estacionamientos en lugar de cuatro (4).

Local 107-108: Kuna by Alpaca

Árbitra Única
Elvira Martínez Coco

191. Sobre este local de acuerdo a lo determinado por la pericia actualmente se encuentra invadiendo un área que equivale a cinco (5) estacionamientos de acuerdo a los planos.
192. Sin embargo, vemos que siempre se ha otorgado uno de estos locales a Incalpaca TPX S.A., en adelante Kuna, uno de estos locales de acuerdo a lo establecido en la Licencia de Funcionamiento del local 107 de fecha 19 de marzo de 1999 que estableció un área de 76.08 m² otorgada hasta el 05 de marzo de 2004. Posteriormente se otorgó otra Licencia de Funcionamiento a Kuna pero esta vez por el certificado 37464 de fecha del 05 de marzo del 2004 hasta el 24 de agosto del 2005 por un área de 122.79 m² que correspondía a los locales 107 y 108.
193. Antes de pasar a posesión de Kuna el local 108 este se encontraba arrendado a Papeles INT'L S.A., el cuál sacó una Licencia de Funcionamiento por un área de 46.71 m² que iba del 16 de setiembre de 1999 al 24 de agosto del 2005.
194. Finalmente se tiene una Licencia de Funcionamiento otorgada a Kuna a partir del 24 de agosto del 2005 que sigue estando vigente por los locales 107/109 por un área de 169.5 m².
195. Sin embargo, de lo que se tiene en los Contratos la historia difiere bastante a la presentada por las Licencias de Funcionamiento. Es que se tienen en posesión de esta Árbitra Única sólo 3 contratos firmados por Kuna by Alpaca. El primero de ellos de fecha 25 de marzo del 2009 en el que se arriendan los locales 107, 108 y 109 a Kuna por un área total de 169.50 m² que es igual al área establecida en la última Licencia de Funcionamiento otorgada a Kuna por los locales 107 a 109 de fecha 24 de agosto del 2005.
196. Posteriormente, se firma mediante contrato de subarrendamiento de fecha 21 de noviembre del 2013 un arrendamiento de 4 años por los locales 107 y 108 que ocupan un área total de 211.90 m², lo cual se ve ratificado por la primera adenda al contrato del 21 de noviembre del 2013 mediante la cual Kuna arrienda los locales 107 y 108 y pasa a entregar el local 109 de vuelta a FASHION CENTER, sin embargo se dice que FASHION CENTER entregará un área de 89.11 m².
197. El área actualmente ocupada por Kuna según el peritaje asciende a 212.89m² que es muy similar al área que se marca de arrendamiento en el Contrato de fecha 21 de noviembre del 2013, con lo cual está Árbitra Única válida lo expresado en la pericia como real desde la fecha de celebración de dicho Contrato y marca como fecha de inicio en la cual FASHION CENTER deberá abonar por dicha área invadida como cinco (5) estacionamientos permanentemente ocupados el 01 de diciembre de 2013.

21/11/2013
1/12/2013



Arco 212.89 m²
21/11/2013
01/12/2013

Árbitra Única
Elvira Martínez Coco

Local 111-112: Sol Alpaca

1999 (14)

198. De acuerdo a lo establecido en la pericia, Michell y Cía S.A., en adelante Sol Alpaca, ocupa actualmente 136.30m² de los cuales 43.64m² corresponden a área invadida de estacionamiento. Dicho espacio utilizado indebidamente corresponde a cuatro (4) estacionamientos.
199. Cabe tener presente que originalmente los locales 111 y 112 estaban siendo arrendados a Specchi S.A.C., que de acuerdo a las Licencias de Funcionamiento otorgadas por la MUNICIPALIDAD ocupaban un área de 92.23m² y 47.92m² respectivamente.
200. Hay que tener presente que dichas Licencias de Funcionamiento datan del 30 de noviembre de 1999 hasta el 27 de setiembre del 2001.
201. Posteriormente, dichas áreas fueron arrendadas a IGNARTS S.A., según lo que consta de las Licencias de Funcionamiento que fueron otorgadas por los locales 111 y 112, sin embargo en dichas Licencias de Funcionamiento cambia el área del local 111 a 44.31m² y el local 112 se mantiene en 47.92m². Dichas Licencias de Funcionamiento fueron otorgadas con fecha 20 de noviembre del 2001 hasta el 31 de diciembre de 2006.
202. Posteriormente hay una Licencia de Funcionamiento también otorgada a IGNARTS S.A. sobre dichos 2 locales 111-112 ocupando un área de 92.23m² con una fecha de inicio del 31 de diciembre de 2006 hasta el 03 de junio del 2012.
203. La única referencia que se tiene al local 111 y 112 en la lista de Contratos presentados por FASHION CENTER, son dos: (i) la del Contrato de BSF Perú S.A.C., en adelante L'Occitane, de fecha 18 de marzo del 2010 por los locales 112 y 213 por un área total de 59.28m², sin embargo, actualmente L'Occitane ocupa los locales 205-206 de acuerdo a lo determinado por la pericia; y (ii) la del Contrato de Sol Alpaca de fecha 07 de enero de 2013 por el cual se arrienda un área de 134.61m² por un plazo de 4 años.
204. De esto se puede sacar un dato muy interesante, y es que los locales 111 y 112 en la época que fueron arrendados a Specchi S.A.C ocupaban un área de 140.15m² que es muy similar al área actualmente ocupada por Sol Alpaca por esos mismos dos locales que actualmente ocupan, 136.30m² según la pericia y 134.61m² según el Contrato de subarrendamiento.
205. Con lo cual, esta Árbitra Única analizando las áreas que figuran en los demás Contratos de arrendamiento de los locales adyacentes al local 111

Árbitra Única
Elvira Martínez Coco

y 112 y de las licencias funcionamiento de dichos locales, llega a la convicción de que durante dicho período de tiempo ocurrieron muchas acumulaciones y subdivisiones entre los locales adyacentes, pero que, sin embargo, el área de los locales sustancialmente no cambio en realidad. Siendo que en la actualidad, al volver a acumular los locales con sus áreas originales tenemos que el área ocupada real es muy similar a la inicialmente otorgada a los primeros arrendatarios de dichos locales.

206. Por lo tanto, esta **Árbitra Única** declara que se debe pagar como área de estacionamiento permanentemente ocupada los **cuatro** (4) estacionamientos actualmente invadidos por los locales 111 y 112, desde el 30 de noviembre de 1999.

Depósitos 114 y 110, sin cerco, espalda del local 114 y 110 respectivamente: 2013 (5)

207. De los Contratos y de las Licencias de Funcionamiento obrantes en autos, la **Árbitra Única** no ha podido apreciar la existencia de prueba más antigua de determinación de la existencia de estos dos depósitos, con lo cual se debe determinar la existencia de los mismos desde la interposición de la reconvencción.

208. Por lo tanto, el pago por los depósitos 114 y 110 que corresponden a tres (3) y dos (2) espacios de estacionamientos ocupados respectivamente, según la pericia, deben comenzar a computarse a partir de la fecha de interposición de la reconvencción, porque es en dicha fecha en la que la MUNICIPALIDAD solicita la determinación de las áreas respectivas.

Local 121-122 RKF: 2013 (2)

209. De acuerdo a la pericia efectuada el Local 121-122 ocupado por Perú Forus S.A., en adelante RKF, se encuentra invadiendo **dos** (2) espacios de estacionamientos que corresponde a un área 27.81m² de los 119.66m² ocupados actualmente. Hay que tener presente la evolución de estos dos locales para determinar si dicha área ha sufrido o no variaciones en el tiempo.

210. En primer lugar, tenemos la Licencia de Funcionamiento otorgada al Banco Wiese Sudameris S.A.C., en adelante BBVA, por el local 121 por un área de 44.36m², de fecha 31 de diciembre de 1999 hasta el 07 de abril del 2000, (cabe anotar que las fechas están colocadas de forma inversa en el listado de Licencias de Funcionamiento presentado por la MUNICIPALIDAD).

Árbitra Única

Elvira Martínez Coco

211. En segundo lugar, se tiene la Licencia de Funcionamiento otorgada a Hap Corporation por el local 121 de fecha 13 de noviembre de 2003 hasta el 01 de setiembre de 2006 por un área de 42.95m²
212. En tercer lugar, se tiene la Licencia de Funcionamiento otorgada a Importadora YAES S.A.C. por el local 121 de fecha 14 de setiembre de 2005 por un área de 42.95 m², que sigue vigente.
213. Y por último, se tiene otra Licencia de Funcionamiento otorgada a Importadora YAES S.A.C. por el local 121 que ocupa un área de 42.95m² de fecha 10 de octubre de 2011. vigente hasta la fecha.
214. Igualmente, se tiene el Contrato con el Banco Wiese Sudameris de fecha 22 de agosto de 2002, por un área de un módulo de cajero automático ubicado al lado de la boletería de los Cines, y se declara que el local de la agencia bancaria se encuentra ubicado en el local 121 por un área de 44.36m². Sobre dicho local 121 también se tienen los contratos celebrados por Pluf S.A.C. o Company S.A.C., en adelante Sanrio sobre el local 121. Uno es de fecha 18 de julio de 2003 y otro es de fecha 27 de agosto de 2007, y ambos estipulan un área arrendada de 42.95m².
215. Respecto del local 122 se tiene una Licencia de Funcionamiento de fecha 15 de setiembre de 1999 otorgada a BBVA por un área de 48.89m². Se tiene además el Contrato de fecha 18 de mayo de 2009 celebrado por el Banco Continental por el local 122 por un área de 48.89m² por un plazo de 5 años.
216. Y por último, mediante el contrato de Subarrendamiento de fecha 08 de julio del 2013, se arrendó el área total de 119.40m² correspondientes a los Locales Comerciales Nos. 121/122 ubicados en el Nivel -1 a RKF, con un plazo de vigencia del contrato de 5 años.
217. De toda la información recopilada, resulta claro que los locales 121 y 122 tenían originalmente un área de 44.36m² y 48.89m², respectivamente, dando un total 93.25m². Hay que tener en cuenta que la diferencia con el área actualmente ocupada por RKF es de 26.15m².
218. De las pruebas presentadas no hay ningún indicio que dicha área haya sido aumentada con anterioridad al Contrato de Arrendamiento con RKF, por lo que a esta Árbitra Única le causa convicción que el área correspondiente debe ser tomada en cuenta a partir de la fecha del Contrato de subarrendamiento de RKF del 08 de julio del 2013.

¿cuánto de esto es arrendamiento?

121

[Firma]

*Árbitra Única
Elvira Martínez Coco*

Respecto del área de Valet Parking:

Hay que tener en cuenta que respecto de dicha área cabe hacer la diferencia entre los estacionamientos VIP y los de Discapacitados.

Sobre los estacionamientos adecuados para el uso de personas discapacitadas:

219. La Árbitra Única considera que debido a que existe una imposición legal que obliga a FASHION CENTER a tener áreas de estacionamientos adecuadas para el uso de discapacitados y que estas ocupan un área mayor a la normal, se llega a la conclusión que no es posible oponerle a FASHION CENTER una obligación mayor por medio del Contrato de responder por los estacionamientos para discapacitados como si estos hicieran perder un espacio de un (1) estacionamiento.
220. Al respecto, hay que tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 1355° del Código Civil concordado con el inciso 14 del artículo 2° y el artículo 62° de la Constitución, que disponen lo siguiente:

“Artículo 2° de la Constitución.- Toda persona tiene derecho:

(...)

14.- A contratar con fines lícitos, siempre que no se contravengan leyes de orden público.”

“Artículo 62° de la Constitución.- La libertad de contratar garantiza que las partes pueden pactar válidamente según las normas vigentes al tiempo del contrato. Los términos contractuales no pueden ser modificados por leyes u otras disposiciones de cualquier clase. Los conflictos derivados de la relación contractual sólo se solucionan en la vía arbitral o en la judicial, según los mecanismos de protección previstos en el contrato o contemplados en la ley.”

“Artículo 1355 del Código Civil.-

La ley, por consideraciones de interés social, público o ético puede imponer reglas o establecer limitaciones al contenido de los contratos.”

221. Hay que tener presente que el Perú ha firmado la Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad y la Convención Interamericana para la Eliminación de todas las Formas de Discriminación Contra las Personas Con Discapacidad.
222. Además, la propia Constitución reconoce especial protección a los incapacitados, impedidos y limitados, otorgándoles protección, atención, readaptación y seguridad. Cabe hacer énfasis, especialmente, a que

Árbitra Única
Elvira Martínez Coco

también se dispone que es uno de los derechos fundamentales de toda persona, el no ser discriminado por ninguna razón.¹²

223. Con lo cual, es evidente que en esta reforma de todo el sistema jurídico para brindar igualdad de condiciones a los discapacitados no puede dejarse de lado a los contratos, aún estos sean celebrados por los particulares.

224. Así, resulta claro para la Árbitra Única que la aplicación de la Ley N° 28084 es de cumplimiento imperativo para el Centro Comercial, ya que se incorpora una modificación a la Ley General de la Persona con Discapacidad que dispone en su artículo 46-A lo siguiente:

“Artículo 46-A.- Parqueo Privado

Los establecimientos privados de atención al público, que cuenten con zonas de parqueo vehicular, dispondrán la reserva de ubicaciones para vehículos conducidos o que transporten a personas con discapacidad, de acuerdo al Reglamento”. (El subrayado es mío)

225. La antedicha norma pasó a formar parte de todo el contenido contractual del Contrato, en virtud de lo dispuesto en el artículo 1355° del Código Civil, ya que la protección de la persona discapacitada es un asunto de orden público y por tratarse de un interés social, se establecen ciertas reglas que deben seguir las partes por mandato de la ley.

226. Por lo tanto, causa convicción a la Árbitra Única que los espacios para discapacitados no deben contar como espacios de estacionamiento que ocupan una mayor área y por el cual la empresa FASHION CENTER deba pagar doble o triple dependiendo de cuánto espacio ocupen estos estacionamientos, ya que por el mismo mandato de la ley se les impone tener que respetar los estacionamientos de cierto tamaño y dimensiones para su uso por personas discapacitadas.

227. Por lo tanto los cuatro (4) espacios de estacionamiento destinados para el uso de personas discapacitadas no pueden considerarse como espacios que deban pagar más de lo dispuesto en el Contrato, porque existe la obligación legal de ambas partes de contar con dichos espacios y con las dimensiones especificadas, en virtud de lo dispuesto en el artículo 1355° del Código Civil y el clausulado contractual integrado con lo señalado en la Ley 28084.

y desde que fecha?

¹² Artículo 2 inciso 2 de la Constitución, Artículo 3 de la Constitución, Artículo 7 de la Constitución.

Árbitra Única
Elvira Martínez Coco

30/9/2013

VALET P

6-Permanencia
8

Sobre los estacionamientos VIP:

228. Sobre los estacionamientos VIP y la Zona de Valet Parking, cabe hacer la anotación respectiva que la zona dónde se reciben los coches que quieren hacer uso de dicho servicio ocupa un área de seis (6) estacionamientos, según lo establecido por la perito, mientras que los estacionamientos adecuados para el uso VIP de los clientes (los estacionamientos 1, 2 y 3, 4 y 5, 6 y 7, 61 y 62, 63 y 64, 65 y 66, y 67 y 68) implican una disminución efectiva de ocho (8) estacionamientos normales según los planos obrantes en el expediente arbitral y la pericia.
229. Por lo tanto, es claro para la Árbitra Única que el servicio especial VIP no estaba previsto en un comienzo en el clausulado contractual, y fue más bien producto de una decisión unilateral de FASHION CENTER implementar este servicio, ya que no consta comunicación alguna y ni tampoco acuerdo de las partes en poner en marcha un servicio especial de esta naturaleza.
230. Por ende, la Árbitra Única considera que dichas áreas de estacionamiento si bien pagan una cuota más alta de estacionamiento del clausulado contractual porque dice que se paga \$0.05 por cada hora de permanencia del vehículo ingresado a las áreas de estacionamiento debe entenderse que dicho pago hace referencia a una plaza normal de estacionamiento y no a una plaza especial, por lo que no puede interpretarse que los vehículos que hagan uso del estacionamiento VIP deban pagar como si se tratará de una plaza normal porque dicha interpretación iría en contra de una interpretación de buena fe, literal e histórica del clausulado contractual. Más aún cuando desde un principio las partes no previeron ningún uso VIP de los estacionamientos y que un mismo vehículo pudiera ocupar más de un área de estacionamiento normal prevista originalmente en el propio Contrato.
231. Con lo cual, la Árbitra Única considera que el área de Valet Parking que se encuentra permanente ocupando seis (6) espacios de estacionamiento no debe pagar solamente por las horas de funcionamiento de dicha área en las horas regulares de dicho servicio en el Centro Comercial que van normalmente de 12am a 12pm¹³, sino, que cómo ya se dijo anteriormente FASHION CENTER no puede beneficiarse de un cambio de área si es que no ha comunicado dicho cambio a la MUNICIPALIDAD, con lo cual dicha área de Valet Parking deberá pagar como seis (6) estacionamientos usados permanentemente, determinándose como fecha del inicio de dicho pago la fecha de presentación de la reconvencción, el 30 de setiembre de 2013. En cambio, las áreas de estacionamiento VIP deberán pagar una

¹³ Según lo dispone la propia página web de larcomar en: <http://www.larcomar.com/servicios/>

Handwritten signature in blue ink.

Árbitra Única
Elvira Martínez Coco

mayor cantidad como si se tratarán de 2 o 3 estacionamientos dependiendo del área que efectivamente ocupen según lo dispuesto en la pericia, cuando un vehículo que haga uso de dicho servicio.

Zona de almacenamiento y Comedor de Larcomar:

232. De acuerdo a lo establecido en la pericia el área ocupada por la Zona de almacenamiento y Comedor de Larcomar equivale a nueve (9) estacionamientos ocupados.
233. No se tiene de las pruebas presentadas por las partes una determinación clara de cuando comenzó a ser usada dicha área del Nivel C del sótano como zona de almacenamiento y Comedor de Larcomar, con lo cual la Árbitra Única valida su existencia a partir de la fecha de la la reconvencción, que es cuando formula su pedido la MUNICIPALIDAD.

Sobre el Almacén Detrás del Local 207: Ko By Osaka y del Almacén, sobre el área ocupada por Star Cabify, sobre el almacén y el cajero y módulo de Parqueo a la espalda de los locales 207 y 208

234. Respecto de estas áreas no se verifica de la prueba presentada por las partes, ni de las Licencias de Funcionamiento, ni de los Contratos presentados por FASHION CENTER, referencia alguna a estos almacenes, al Contrato de Star Cabify, o al contrato de cajero y módulo de Parqueo ubicado a la Espalda de los locales 207 y 208, con lo cual la Árbitra Única válida dichas áreas que invaden estacionamientos desde la presentación de la reconvencción, por las mismas razones que ya han sido expresadas con anterioridad.
235. Cabe tener presente que dichas áreas importan una invasión de once (11) estacionamientos que se tomaran como ocupados las 24 horas del día a partir del 30 de setiembre de 2013 que fue el día de presentación de la reconvencción por la MUNICIPALIDAD.

Sobre la Zona de Comedor Wong y de Servicios Wong:

236. Se tiene presente para este caso el Contrato de Usufructo pactado entre FASHION CENTER y Wong con fecha 30 de marzo de 2012 por un plazo de 20 años. Sin embargo, no se tiene en cuenta la Adenda del 25 de julio de 2012, ya que no hace alusión a un cambio de las áreas ni a una modificación de las mismas por un reconocimiento de área real.
237. El Contrato de Usufructo entre FASHION CENTER y Wong reconoce una serie de áreas que FASHION CENTER concede a Wong, como son: (i) El área de servicios Wong y (ii) El área de comedor Wong.

Árbitra Única
Elvira Martínez Coco

238. Se ha verificado que, efectivamente, las áreas calculadas por la perito corresponden con las áreas estipuladas en el Contrato y que ocupan actualmente seis (6) estacionamientos entre ambas.
239. Por ello, se toma como fecha de partida de invasión de dichas áreas de los estacionamientos, el 30 de marzo de 2012, fecha de celebración del Contrato de Usufructo entre FASHION CENTER y Wong. Y de ahí en adelante, se cuenta el uso de dichas áreas como si hubieran vehículos permanentemente estacionados.

Sobre los Almacenes provisionales de FASHION CENTER:

240. Se trata de almacenes que en este momento son usados por FASHION CENTER. Sin embargo, en distintos momentos fueron arrendados.
241. Ahora bien, La Árbitra Única no puede determinar con precisión que depósitos corresponden a cuáles contratos debido a que en algunos contratos se señalan diferentes denominaciones para dichos depósitos, y en otros, sólo se consigna lo que se debe pagar por el depósito, sin colocar una numeración ni tampoco un área.
242. Siendo así las cosas, la Árbitra Única determina para todos estos almacenes y depósitos sin importar que se encuentren arrendados o no, como lo están actualmente, como fecha de inicio de su existencia la presentación de la reconvencción de fecha 30 de setiembre de 2013. Se trata de dieciocho (18) estacionamientos.

SOBRE EL MONTO ADEUDADO POR FASHION CENTER POR LA TOTALIDAD DE ESTACIONAMIENTOS OCUPADOS QUE HAN SIDO DETERMINADOS POR LA ÁRBITRA ÚNICA

243. Para realizar los cálculos se hará una lista de meses desde 1997 hasta la actualidad, y en función de eso se determinará cuánto es el pago debido por estacionamientos ocupados indebidamente por FASHION CENTER desde dicha época hasta la actualidad.
- Desde el 12 de agosto de 1999 hasta el 30 de enero de 2006 se contará como si hubieran estado permanentemente ocupados cuatro (4) estacionamientos.
 - Del 1 de febrero del 2006 hasta el 30 de diciembre de 2011 se tomará como si hubieran estado permanentemente ocupados siete (7) estacionamientos.

Árbitra Única

Elvira Martínez Coco

- Del 1 de enero de 2012 hasta el 30 de marzo de 2012 se tomará como si estuvieran ocupados permanentemente doce (12) estacionamientos.
- Del 1 de abril del 2012 hasta el 30 de junio de 2012 se tomará como si estuvieran ocupados permanentemente trece (13) estacionamientos.
- Del 1 de julio del 2012 hasta el 07 de julio del 2013 se tomará como si estuvieran permanentemente ocupados dieciocho (18) estacionamientos.
- Del 08 de julio del 2012 hasta el 30 de setiembre de 2012 se tomará como si hubieran veinte (20) estacionamientos permanentemente ocupados.
- Del 01 de octubre de 2012 hasta el 30 de noviembre de 2012 se tomará como si hubieran setenta y seis (76) estacionamientos permanentemente ocupados.
- Del 1 de diciembre del 2012 hasta que FASHION CENTER efectivamente comunique el cambio de área y entregue todos los Contratos de Arrendamiento y Subarrendamiento a la MUNICIPALIDAD se tendrá que pagar por dichas áreas como si hubieran chenta y un (81) estacionamientos permanentemente ocupados.

244. Utilizando la tabla mostrada en el Cuadro N° 2 y los criterios de cálculo previamente expuestos por La Árbitra Única, se tiene el siguiente cálculo:

- Del 12 de agosto de 1999 hasta el 31 de diciembre de 2000 hay: 20 días + 122 días + 365 días = 507 días que pagan a 0.05 centavos de dólar por 4 estacionamientos de 24 horas diarias, es igual a: $0.05^{14} 24 * 507 * 4 = \text{US\$ } 2,433.60$.
- Del 01 de enero del 2001 hasta el 31 de enero del 2006: 1825 días + 31 días = 1856 días que paga a 0.06 centavos de dólar por 4 estacionamientos de 24 horas diarias es igual a: $0.06 * 24 * 4 * 1856 = \text{US\$ } 10,690.56$
- Del 01 de febrero del 2006 hasta el 31 de diciembre de 2007: Son 344 días + 365 días = 709 días que paga a 0.06 centavos de dólar por 7 estacionamientos ocupados de 24 horas diarias es igual a: $0.06 * 24 * 7 * 709 = \text{US\$ } 7,146.72$

¹⁴ Este símbolo significa multiplicación.

Árbitra Única

Elvira Martínez Coco

- Del 01 de enero del 2008 hasta el 30 de diciembre de 2011: Son 1460 días que paga a 0.07 centavos de dólar por 7 estacionamientos ocupados de 24 horas diarias es igual: $0.07 \times 24 \times 7 \times 1460 = \text{US\$ } 8,337.84$.
 - Del 01 de enero de 2012 hasta el 30 de marzo de 2012: Son 90 días que paga a 0.07 centavos de dólar por 12 estacionamientos ocupados de 24 horas diarias es igual a: $0.07 \times 24 \times 12 \times 90 = \text{US\$ } 1,814.40$.
 - Del 1 de abril del 2012 hasta el 30 de junio de 2012: 91 días que paga a 0.07 centavos de dólar por 13 estacionamientos ocupados de 24 horas diarias es igual a: $0.07 \times 24 \times 13 \times 91 = \text{US\$ } 1987.44$.
 - Del 1 de julio del 2012 hasta el 07 de julio del 2013: 184 días + 189 días = 373 días que paga a 0.07 centavos de dólar por 18 estacionamientos ocupados de 24 horas diarias es igual a: $0.07 \times 24 \times 18 \times 373 = \text{US\$ } 11,279.52$
 - Del 08 de julio del 2012 hasta el 30 de setiembre de 2012: 24 días + 31 + 30 = 85 días que paga a 0.07 centavos de dólar por 20 estacionamientos ocupados de 24 horas diarias es igual a: $0.07 \times 24 \times 20 \times 85 = \text{US\$ } 2,856$.
 - Del 01 de octubre de 2012 hasta el 30 de noviembre de 2012: 61 días que paga a 0.07 centavos de dólar por 76 estacionamientos ocupados de 24 horas diarias es igual a: $0.07 \times 24 \times 76 \times 61 = \text{US\$ } 7,788.48$.
 - Del 01 de diciembre de 2012 hasta el 31 de diciembre de 2015: 31 + 1095 = 1126 días que paga a 0.07 centavos de dólar por 81 estacionamientos ocupados de 24 horas diarias es igual a: $0.07 \times 24 \times 81 \times 1126 = \text{US\$ } 153,226.08$.
 - Del 01 de enero del 2016 en adelante se paga 0.08 centavos de dólar por 81 estacionamientos ocupados de 24 horas diarias es igual hasta la fecha de emisión del laudo, 26 de mayo del 2017 son 511 días: $0.08 \times 24 \times 81 \times 511 = \text{US\$ } 79,470.72$.
245. Dicho cálculo final no implica que este represente el monto final que FASHION CENTER debe pagar, sino que debe seguir pagando hasta la fecha en que efectivamente comunique a la MUNICIPALIDAD los cambios de áreas y cumpla con su obligación de entregar los Contratos respectivos.
246. Por lo tanto, del cálculo realizado por la Árbitra Única a la fecha de la presente resolución, FASHION CENTER adeuda a la MUNICIPALIDAD por concepto de áreas de estacionamiento destinadas a otros fines o

Árbitra Única
Elvira Martínez Coco

invadidas, un monto total de US\$ 287,031.36 (Doscientos ochenta y siete mil treinta y un con 36/100 dólares americanos).

SOBRE LAS ÁREAS DE DEPÓSITO

247. Para el análisis de este punto se tendrá en cuenta la pericia efectuada, así como los Contratos presentados que hagan referencia al arrendamiento de algún depósito en favor de alguno de los arrendatarios u subarrendatarios de FASHION CENTER.
248. Cabe tener presente que en las Licencias de Funcionamiento, por lo general no aparece referencia a estas áreas ya que no se ha solicitado permiso para operar por las mismas, sin embargo si el área total arrendada de algún Contrato se corrobora con lo presentado por alguna Licencia de Funcionamiento se hará mención expresa de esto por la Árbitra Única. Sin embargo en principio se utilizará como marco de referencia la pericia y los Contratos presentados por FASHION CENTER.
249. Deja constancia la Árbitra Única que sobre los depósitos que se encuentren actualmente invadiendo zonas del estacionamiento ya se efectuó el análisis respectivo en lo concerniente a áreas de estacionamiento, y se determinó que dichos depósitos al no haber sido comunicado el cambio de uso de estos estacionamientos, la Árbitra Única consideró que debía abonarse por estos depósitos como zonas de estacionamiento permanente ocupadas.
250. Sin embargo, los depósitos que no se encuentren invadiendo zonas de estacionamiento deberán ser calificados como áreas comerciales techadas, ya que sirven y cumplen la finalidad del negocio para la cual se arriendan que es el almacén de sus productos, bienes y demás implementos que necesitan para el uso de su giro comercial.

Áreas de depósito determinadas por la pericia

Depósito N° 101: Operador Papachos: Área de 58.81m² 2016

251. Se analizará la historia y los antecedentes que se tiene en las pruebas respecto a este depósito actualmente subarrendado a Papachos.
252. Mediante un contrato de subarrendamiento de fecha 21 de mayo de 2008 se arrendó a MamaBars un depósito N° D-102 con un área total de 23.48m².
253. Sin embargo, mediante Adenda a dicho primer contrato, con fecha 30 de diciembre de 2011, interviniendo también Sofá Café, se señaló que se

*Árbitra Única
Elvira Martínez Coco*

otorgaba en alquiler el depósito D-101 que contaba con un área de alquiler de 23.48 m², con lo cual las partes rectificaron que el área del depósito no correspondía al depósito D-102 que habían señalado en el primer contrato. También por el mismo Contrato Mamabars se comprometió a devolver el área del depósito D-101 al 20 de abril de 2012.

254. Mediante un posterior Contrato de Subarrendamiento entre FASHION CENTER y Dollinco S.A.C., en adelante Bammers, el 09 de junio de 2014 se le otorgó a Bammers un depósito N° 101 ubicado en el Nivel -1, el que contaba con 15.78 m² según las referencias que salen en la Segunda Adenda al Contrato del 14 de junio de 2013 por el cual se le arrendó a Bamers el local N° 151 por el plazo de 3 años.
255. Cabe tener presente que a pesar de la duración de 3 años del Contrato, la pericia determinó un mes antes de la fecha de terminación del mismo que el depósito N° 101 no se encontraba siendo ocupado por Bamers, sino que ya se encontraba siendo ocupado por Papachos, y que más bien Bamers había pasado a ocupar el depósito N° 309.
256. Finalmente, mediante Contrato de fecha 05 de mayo de 2015 se alquila por 7 años a Papachos los locales 152-155; sin embargo, en ninguna parte del Contrato se hace mención al alquiler de un depósito en su favor. Con lo cual debido a que a la fecha de la primera solicitud de los Contratos de Arrendamiento por parte de la Árbitra Única, Bamers seguía en posesión de dicho depósito, es probable que se haya celebrado posteriormente y que no haya sido considerado por FASHION CENTER que debían presentarlo.
257. Ahora bien, por el contrato de Mamabars respecto del depósito deberá abonarse a partir del 21 de mayo de 2008 hasta el 20 de abril de 2012 por un área de 23.48 m².
258. Por el contrato de Bamers se deberá abonar a partir del 09 de junio de 2014 hasta el 04 de mayo de 2016 por el depósito 101 de 15.78 m².
259. Si existiera un Contrato sobre dicho depósito y no ha sido presentado a la Árbitra Única para su apreciación por parte de FASHION CENTER, igualmente ante la falta de prueba, la Árbitra Única no puede pronunciarse sobre cuando pueden haberse producido modificaciones a dicho depósito N° 101, que al parecer de la Árbitra Única ha sufrido divisiones y acumulaciones entre lo que era el denominado D-101 y D-102 en favor finalmente de Papachos.
260. Sin embargo, al tener la existencia del Contrato anterior de Bamers y recién haberse determinado por la perito la existencia de dicha área mayor

Árbitra Única
Elvira Martínez Coco

arrendada a Papachos, se determina que se debe tomar como fecha de referencia por la cual deberá abonarse por este espacio de 58.81 m² determinado en la pericia, la fecha de presentación de la misma el 05 de mayo de 2016.

Depósito N° 202: Corredor de Servicio Nivel -2, Zona Sur: Operador Milano Bags: Área 3.26m² 2011

261. De acuerdo a lo estipulado en el Contrato de Arrendamiento de Local Comercial de fecha 01 de setiembre de 2006, donde FASHION CENTER arrendó a Studio Moda S.A.C, en adelante Milano Bags, existe un área total de 26.02m². dicho local se encuentra en el nivel Mezanine designado con el N° 105. Dicho contrato se pactó por 5 años.
262. Posteriormente, mediante Contrato de subarrendamiento de fecha 04 de noviembre del 2011, FASHION CENTER arrendó a SM Design S.A.C., en adelante Milano Bags, el local comercial N° 220 que cuenta con un área de 22.28 m², de acuerdo al Contrato. Se pactó un plazo de arrendamiento de 2 años y 26 días forzosos para ambas partes.
263. Sin embargo, posteriormente mediante la Primera Adenda al Contrato de Subarrendamiento de fecha 10 de octubre de 2012, FASHION CENTER reconoció que había entregado a Milano Bags a partir del 28 de noviembre del 2011 un depósito en el nivel -2 del Centro Comercial de 3.26 m². Las partes acordaron también la posible renovación del uso de dicho depósito, suscrita en nuevos términos que se pactarían entre las partes.
264. El área de depósito coincide con lo señalado en la pericia determinándose la misma en 3.26 m², dicha área se designa por la perito con el N° 202.
265. Se tiene presente respecto de estos contratos, que a pesar de que el plazo de estos ha vencido, actualmente se encuentra Milano Bags en posesión del local comercial N° 220 y del depósito.
266. Por lo tanto, se valida el área estipulada en la pericia cómo el área real que se arrendó en su momento a Milano Bags hasta el momento en que Milano Bags desocupe el mencionado depósito un área de 3.26 m². Por lo tanto, la fecha inicial es a partir del segundo contrato de subarrendamiento de fecha, esto es, el 28 de noviembre de 2011.

Depósito N° 203: Corredor de Servicio Nivel -2, Zona Sur: Operador Havanna: Área 8.52m² 2013

267. Con anterioridad celebraron el 09 de febrero de 2010, FASHION CENTER y Havanna un contrato de subarrendamiento por un depósito ubicado en el

0.43 2 pisos
0.52

Árbitra Única
Elvira Martínez Coco

88 nivel -2 en el corredor de servicio. El área de dicho depósito ascendía a 8.47 m². El plazo pactado fue de un mes, desde el 08 de febrero de 2010 hasta el 07 de marzo de 2010. Esta árbitra única tiene en cuenta este alquiler como válido a pesar de no hacerse referencia de dicho lugar en la pericia, en virtud de lo establecido por las propias partes, una de las cuales fue la propia FASHION CENTER.

268. Posteriormente, existe el Contrato de subarrendamiento de fecha 07 de marzo de 2013, firmado por FASHION CENTER y Havanna, por medio del cual se pactó la entrega de un depósito de área 8.52 m², el cual se encuentra detallado en el Anexo Al del Contrato, y además coincide con el actual depósito encontrado en la pericia de la Ingeniera Jenny Guerrero Aquino.

269. Por lo tanto, la Árbitra Única válida el área calculada por la perito a partir de la fecha de dicho segundo contrato de subarrendamiento de 07 de marzo de 2013 por el área de depósito equivalente a 8.52 m². Se tiene presente que respecto del área del primer depósito sólo deberá abonarse por los 8.47 m² durante el período pactado de dicho primer Contrato ante falta de prueba que se trate del mismo depósito, a pesar de la casi exacta similitud en las áreas de los 2, ya que no se hace referencia a que depósito se está alquilando en dicho Contrato.

89.06
Depósito 204: Corredor de Servicio Nivel -2, Zona Sur, frente a ChinaWok: Operador Cocina Remota Tanta. Área 49.26m² No coincide

270. Antes de que se arrendara la Tienda N° 240 a Tanta, existía un Contrato de Arrendamiento de fecha 11 de diciembre de 1998. Por una parte de ese mismo espacio que ocupa actualmente Tanta, en favor de Gelateria Laritza D' S.A. Dicho contrato se pactó por el local con denominación N°2-40 que se encontraba en el Nivel Plaza. Dicho local comercial contaba con un área de 129.14m² de área techada y 48m² de Terraza. Además, solicitaron en su momento el alquiler del depósito D 306 que contaba con un área de 21.43 metros cuadrados. Dicho contrato se pactó por un plazo de 05 años, contados a partir del 11 de diciembre de 1998, para efectos de los derechos de compensación por el derecho de superficie. Se deja constancia que acerca de este depósito D 306 será tocado por esta árbitra única al referirse al mismo depósito que actualmente se encuentra ocupado por el Popular. 9/4/2013

271. Posteriormente, el referido local N° 240 fue objeto de un nuevo contrato de subarrendamiento entre FASHION CENTER y Gelateria Laritza D' de fecha 29 de agosto del 2008. Por el cual el local comercial designado con el N° 240 con acceso al nivel de La Plaza sería por un total de 131.25 m², los cuales 28.92 m² correspondían al local y 102.32 m² a la terraza adyacente. También se entregó en arrendamiento el depósito D-314, el mismo que

*Árbitra Única
Elvira Martínez Coco*

contaba con un área total de 28.93 m². Este contrato nuevo de subarrendamiento se pactó por un plazo de cinco años. Se deja constancia que acerca de este depósito D-314 será tocado por esta árbitra única al referirse al mismo depósito que actualmente se encuentra ocupado por Larcomar en un punto posterior del presente acápite.

272. Actualmente, los locales N° 240/240-A fueron arrendados por FASHION CENTER a Tanta, mediante contrato de subarrendamiento de fecha 09 de abril del 2013. Se alquilaron los locales con un área total de 339.56 m², de los cuales 188.76 m² correspondían a área de tienda (área techada) y 150.80 m² correspondían a área de terraza (área no techada).

273. Además, se pactó la entrega de un depósito y de la cocina remota, que ambos ocupaban áreas de 34.80 m² y 46.15 m², respectivamente. El detalle de la ubicación de la cocina remota y del depósito coincide con la ubicación de dichos lugares ubicados por la perito. El plazo de vigencia que se pactó para el contrato fue de 7 años.

274. Cabe tener presente que respecto de estos Contratos, el área de depósito arrendada esta numerada con el N° 207, y en cambio el área de la cocina remota se determina con el N° 204. Hay que tener presente que para ambas áreas se tomará en cuenta lo determinado por la perito, con lo cual tenemos que el área del depósito ocupa un área de 34.80 m² y el área de la cocina remota ocupa un área de 49.26 m².

275. Así tenemos 84.06 m² como el total de área techada comercial adicional que se debe abonar por concepto de depósitos por parte de Tanta, tanto por la cocina remota como por el depósito propiamente dicho. Se tomará como fecha de inicio la fecha del Contrato de subarrendamiento con Tanta del 09 de abril del 2013 para el uso de dichas áreas ampliadas.

Depósito 301 y 317: Corredor de Servicio Nivel -3, Zona Sur: Operador Bowling. Área 14.02m² NO comude 2013

276. De acuerdo a lo estipulado en el Contrato de Arrendamiento de Local Comercial de fecha 02 de noviembre de 1998, donde FASHION CENTER arrendó a Sanilo S.A., en adelante El Bowling, un área total de 2350.00 m², aproximadamente en una sola planta en el tercer nivel, local que se encuentra destinado con el N° 300. El plazo de vigencia del Contrato se pactó en diez (10) Años.

277. Además, se pactó la posibilidad de una prórroga de la vigencia del Contrato por 10 años en caso la arrendataria quisiera, y sería de aceptación forzosa para la arrendadora. Por lo tanto, estando actualmente la arrendataria

Árbitra Única
Elvira Martínez Coco

todavía en posesión del local se entiende que se hizo uso de la facultad de forma automática.

278. Respecto al peritaje realizado, el área total ocupada por el Bowling es 2580.87m² y de estos corresponden como área techada 2580.87m².
279. Además, se detectó el uso por parte de El Bowling a consecuencia del peritaje de dos depósitos: el N° 301 de 14.02 m² y el N° 317 de 19.11 m². Sin embargo, en dicho Contrato no se denota ningún pacto sobre alguno de los depósitos que actualmente se encuentran siendo utilizados por el Bowling, con lo que se determina la vigencia de dichas áreas de depósitos que hacen un total de 33.13 m², recién a partir de la fecha de presentación de la reconvencción.

Depósito 303 y 306: Corredor de Servicio Nivel -3, Zona Sur: Operador Popular. Área 13.51m² y 21.43m²

Con respecto al depósito 303:

280. Como antecedente se tiene que dicho depósito D-303 estuvo arrendado a Bambos S.A.C., en adelante Bambos, mediante contrato de arrendamiento de fecha 1 de enero de 1999, el plazo pactado por las partes fue de 10 años. Por ese contrato aparte de otorgarse el local 229, se dio en arrendamiento el depósito N° D-303 que contaba con un área de 13.51 m².
281. Posteriormente, de acuerdo a lo estipulado en el Contrato de Subarrendamiento de fecha 12 de mayo de 2014, donde FASHION CENTER arrendó a Compañía de Muffins S.A.C, en adelante Popular, un área total de 298.82 m² de las cuales 217.62 m² corresponde a área techada y un área de 81.20 m² corresponden a área de terraza. El local comercial se encuentra designado con el N° 241 en el nivel de Mezanine.
282. Mediante la Segunda Addenda al Contrato de Subarrendamiento de fecha 05 de setiembre de 2014, las partes reconocieron que se efectuó una cesión de posición contractual con fecha 30 de junio de 2014, por medio de la cual Compañía de Muffins S.A.C. cedió a Taperías Peruanas S.A.C. su posición en el contrato, quedándose la primera como fiadora solidaria. Además, reconocieron mediante este Contrato que con fecha 04 de setiembre de 2014 que FASHION CENTER había entregado a El Popular el Depósito N° 303 de 13.51 m² ubicado en el nivel-3. El plazo de subarrendamiento del depósito iba a ser del 04 de setiembre de 2014 hasta el 31 de agosto de 2015. Sin embargo, actualmente los depósitos siguen en posesión de El Popular, según lo que consta en el peritaje realizado por la Ingeniera Jenny Guerrero Aquino.

Árbitra Única

Elvira Martínez Coco

283. Con lo cual debe considerarse que la fecha de uso de dicho depósito va desde el 1 de enero de 1999 hasta la actualidad que se encuentra en posesión de El Popular.

Con respecto al depósito 306:

284. Como antecedente a que el Popular ocupará el depósito, este era ocupado por Gelateria Laritza mediante Contrato de arrendamiento celebrado el 11 de diciembre de 1998. El alquiler del depósito D 306 contaba, según el Contrato, con un área de 21.43 m². Dicho contrato se pactó por un plazo de 05 años.

285. Con fecha posterior del 27 de junio de 2008 se tiene que el mismo depósito y por las mismas dimensiones fue arrendado a Sofá Café mediante Addendum al Contrato primigenio de fecha 18 de setiembre de 2006. Por medio de ese Addendum se concedió el uso del depósito D-306 por un plazo de 2 años, 10 meses y 5 días a partir del 27 de junio de 2008.

286. Y finalmente, la última referencia que se tiene al uso de dicho depósito D-306 es el Contrato celebrado entre Atracciones Coney Island S.A.C., en adelante Coney Park, por medio del cual con fecha 28 de octubre de 2010 y por el plazo de 1 año se le otorgó el uso del mencionado depósito.

287. Sin embargo, no se tiene referencia alguna entre la prueba documental de los Contratos presentada por FASHION CENTER que haga referencia al momento en que comenzó a estar alquilado dicho depósito a el Popular, con lo cual recién se válida la existencia del uso del mismo por parte de este a partir de la fecha de presentación de la reconvenión.

288. Entonces, la Árbitra Única válida la realidad reflejada en la pericia, más allá de los montos estipulados en el original contrato de arrendamiento, y toma como punto de partida el plazo del 11 de diciembre de 1998 hasta el 27 de octubre de 2011. De ahí recién se contará el arrendamiento de dicho depósito por el Popular a partir de la fecha de la reconvenión y contestación de la demanda (30 de setiembre de 2013). El área que se contabilizará será la de 21.43 m².

**Depósito 307: Corredor de Servicio Nivel -3, Zona Sur. Operador Kuna.
Área: 25.77m²**

289. La única referencia que se tiene respecto a este depósito N° D-307 es la del Contrato de Kuna con FASHION CENTER de fecha 25 de marzo del 2009, que durante un plazo de 5 años pactan el uso del depósito D-307 que asciende a 25.77 m². Hay que tener presente que los posteriores contratos de Kuna con FASHION CENTER no hacen referencia al uso de

Árbitra Única
Elvira Martínez Coco

dicho depósito, pero debido a que la perita ha comprobado que actualmente dicho depósito sigue siendo utilizado por Kuna, es fácil de suponer que el subarrendamiento del 2013 significó una prórroga del original contrato del 2009, incluyendo también del uso del depósito por parte de Kuna.

290. Con lo cual, siendo el área estipulada en la pericia por este depósito N° 307 ascendente a 25.77 m² y habiéndose delimitado como fecha de inicio del arrendamiento del mismo el 25 de marzo de 2009 debe considerarse dicha fecha para computar esta área de depósito como área comercial techada a efectos de los pagos de las compensaciones que establece el Contrato.

Depósito 308: Corredor de Servicio Nivel -3, Zona Sur. Operador Maestranza. Área: 27.04m²

291. La única referencia que se tiene respecto a este depósito N° 308 es el Contrato de fecha 22 de diciembre de 1998 por el cual FASHION CENTER y Café Café celebraron un contrato de arrendamiento con un área de acuerdo al Contrato de 27.67 m². Dicho arrendamiento tenía un plazo de duración de 5 años.

292. La Árbitra Única no ha encontrado en el expediente arbitral prueba del Contrato de Subarrendamiento que haya celebrado FASHION CENTER con Maestranza respecto del depósito D-308. Sin embargo, según consta de los hallazgos de la pericia de la Ingeniera Jenny Guerrero Aquino dicho depósito viene siendo usado en la actualidad por Maestranza y ocupa un área de 27.04 m².

293. Por lo tanto, no se puede validar ninguna fecha de inicio de uso del mismo con respecto a los contratos, con lo que esta árbitra única considera que debe tenerse por retrotraída la existencia de dicho depósito en posesión de Maestranza a la fecha de la presentación de la reconvencción. Sin embargo, debe contabilizarse el período de 5 años en que dicho depósito estuvo arrendado a Café Café, que fue a partir del 22 de diciembre de 1998 hasta el 21 de diciembre de 2003.

Depósito 309: Corredor de Servicio Nivel -3, Zona Sur. Operador Bamers. Área: 12.40m²

294. Inicialmente se tiene de las pruebas que constan en el expediente que dicho depósito se encontraba arrendado United Disco S.A., en adelante Aura, mediante contrato de Arrendamiento de fecha 22 de noviembre de 2006, se pactó un plazo de arrendamiento de 5 años y se otorgaron 2 depósitos el N° 315 y 309, para efectos de este acápite nos interesa que el

*Árbitra Única
Elvira Martínez Coco*

- depósito 309 otorgado tenía un área calculada según el Contrato de 12.40 m².
295. Posteriormente, y en relación con lo expuesto anteriormente respecto del Contrato de Subarrendamiento celebrado entre FASHION CENTER y Bamers al haber hecho referencia al depósito N° 101, se determinó por la Árbitra Única que de acuerdo al plazo de duración del contrato de subarrendamiento que fue pactado por 3 años el 14 de junio de 2013 se dijo que el depósito N° 101 debía entenderse que estuvo ocupado por Bamers hasta la finalización de dicho Contrato. Con lo cual, que actualmente Bamers se encuentre ocupando un Depósito con una numeración diferente al originalmente pactado por las partes que era el N° 101 es entendible atendiendo a que actualmente Papachos se encuentra ocupando una acumulación del depósito N° 101 y 102.
296. Con lo cual debe tenerse presente la falta de presentación de prueba de dicho Contrato de Subarrendamiento de depósito por FASHION CENTER y determinar que al finalizar el Contrato de Subarrendamiento del 9 de junio de 2014 han pactado un nuevo Contrato o han variado en la entrega del mismo, siendo que a la fecha de la pericia que es del 05 de mayo de 2016, el plazo del Contrato original entre ambas partes respecto de dicho depósito aún no había vencido. Con lo cual se válida a partir de la fecha de la pericia el uso por Bamers de dicho depósito 309, ya que es ilógico imputarle el uso de dicho depósito paralelamente con el que se supone de acuerdo al Contrato que venía utilizando hasta que la perito determinó que ya no venía utilizando dicho depósito N° 101, sino más bien el depósito N° 309.
297. Así las cosas, se tiene como fecha de inicio del subarrendamiento de dicho depósito N° 309 con un área de 12.40 m², la fecha del primer Contrato con Aura del 22 de noviembre de 2006 hasta la fecha actual en que dicho depósito se encuentra en posesión de Bamers actualmente.

Depósito 311: Corredor de Servicio Nivel -3, Zona Sur. Operador Gelarti y Juan Valdez. Área: 25.91m² 2013

298. La única referencia que se tiene respecto a la existencia de este depósito 311 son los contratos celebrados con Gelarti y Juan Valdez que son como siguen:
- Con fecha 28 de febrero del 2013 se celebró un contrato de subarrendamiento entre FASHION CENTER y Franquicias Unidas del Perú S.A.C., en adelante Gelarti, por un plazo de 3 años por un módulo N° M-208 B y un depósito N° D-311. Se otorgó un área de estructura

Árbitra Única
Elvira Martínez Coco

modular de 10.95 m² y un área de terraza de 41.95m². El depósito contaba con un área de 25.91 m².

- Con fecha 28 de febrero del 2013 se celebró un contrato de subarrendamiento entre FASHION CENTER y Expertos en Café S.A.C., en adelante Juan Valdez, por un plazo de 3 años por un módulo N° M-208 A y un depósito N° D-311, que lo comportan actualmente el depósito con Gelarti. Se otorgó un área de estructura modular de 10.95 m² y un área de terraza de 41.95 m². El depósito contaba con un área de 25.91m².

299. Se entiende de los contratos obrantes en autos que la fecha inicial que tomará la Árbitra Única para determinar el pago del siguiente depósito que se encuentra arrendado a ambas compañías es el 28 de febrero del 2013 en adelante hasta su desocupación por parte de estas de un área de depósito que equivale a un área comercial techada de 25.91 m².

Depósito 312: Corredor de Servicio Nivel -3, Zona Sur. Operador La Bonbonniere. Área: 25.39m² 2008

300. Anteriormente dicho depósito 312 estaba arrendado en favor de Inversiones Vista al Mar S.A.C., en adelante Vista al Mar, en virtud del contrato de subarrendamiento de fecha 16 de junio de 2008, mediante el cual se pactó que dicho plazo de uso del depósito N° 312 por una extensión de 25.39m² iba a durar por 2 años con 8 meses y 12 días. Dicho plazo acabaría por lo tanto el 28 de febrero de 2011.
301. Cabe tener presente también la Addenda al Contrato de fecha 7 de abril de 2009, entre Atracciones Coney Island S.A., en adelante Coney Park, y FASHION CENTER por el uso del depósito D-312 por un área de 25.39 m². Se pactó un plazo de 9 meses y 14 días para el uso de dicho depósito. Posteriormente es que se arrienda dicho depósito a la Bonbonniere.
302. De acuerdo a lo estipulado en el Contrato de Subarrendamiento de Local Comercial de fecha 17 de junio de 2011, donde FASHION CENTER arrendó a Bonsurco S.A.C, en adelante La Bonbonniere, un área total de 235.32 m² y un área techada correspondiente a 192.57 m² y un área de terraza de 42.75 m². El local comercial se encuentra designado con el N° 242 en el nivel -2. También se arrendó un depósito con el N° 312 el cual cuenta con un área total de 25.39 m². Se pactó un plazo del subarrendamiento de ocho (08) años.
303. Con respecto al peritaje realizado, el área total ocupada por La Bonbonniere es 260.15m² y de estos corresponden como área techada

Árbitra Única
Elvira Martínez Coco

152.61 m², y 82.15 m² de área de uso común. Además, de un área de 25.39m² de depósito.

304. Con lo cual, la Árbitra Única tiene la convicción que debe establecer como plazo inicial de uso de este depósito el día 16 de junio de 2008 en adelante hasta que finalice el Contrato de Subarrendamiento de la Bonbonniere con Larcomar o deje de estar en posesión de este depósito si así se comunica a la MUNICIPALIDAD.

Depósito 316: Corredor de Servicio Nivel -3, Zona Sur. Operador Eulen Limpieza. Área: 23.77 m² 2013

305. No hay ninguna prueba acerca de la existencia de algún arrendamiento respecto de este depósito en todos los Contratos presentados por FASHION CENTER, aunque actualmente dicho depósito esta siendo ocupado por Eulen Limpieza, según lo determinó el peritaje.
306. Con lo cual, esta árbitra única válida como fecha de inicio de la ocupación de este depósito la fecha de presentación de la reconvencción y contestación de la demanda y se toma el área calculada por la perito de 23.77 m².

Depósitos sin Identificar en planos de acuerdo a la pericia: Ubicación del 1ero: Corredor de Servicio Nivel -3, Zona Sur. Frente a Depósito 3-16. Enrejado ocupa parte del pasadizo. Ubicación del 2ndo: Corredor de Servicio Nivel -3, Zona Sur.

307. Las áreas de ambos depósitos son de 14.17m² y 8.00 m², respectivamente pero al no tener ninguna referencia de números sobre los mismos ni ninguna contraposición del tamaño de los mismos con respecto de los Contratos presentados por FASHION CENTER esta árbitra única válida la existencia de los mismos desde la fecha de presentación de la reconvencción y contestación de la demanda.

Depósito 401: Corredor N -3, Fashion, costado de rampa de Nivel H. Operador Paez. Área: 7.20m² 2013

308. De acuerdo a lo estipulado en el Contrato de Arrendamiento de Local Comercial de fecha 16 de junio de 2006, donde FASHION CENTER arrendó a Calzado Paez S.A.C, en adelante Paez, el local comercial N° 245 con un área total techada de 31.46 m² con acceso por el nivel 2. Se pactó un plazo de arrendamiento de 5 años que recién empezaría a contar a partir del 1 de julio de 2009. Posteriormente se pactó un contrato de subarrendamiento de fecha 19 de abril del 2013 por medio del cual se pactó otra vez el arrendamiento del local 245 y la entrega de un depósito D-401 con un área de 7.15 m². Se pactó un plazo de arrendamiento de 03 años.

*Árbitra Única
Elvira Martínez Coco*

309. Por lo tanto, la Árbitra Única válida el área de dicho depósito D-401 según lo establecido en la pericia de 7.20m² y se debe entender que recién corre a partir del segundo contrato de subarrendamiento con Páez de fecha 19 de abril del 2013 que es en el primero que se hace mención al arrendamiento del depósito D-401.

Depósito 402: Corredor N -3, Fashion, costado de rampa. Operador Prune. Área: 7.40m²

310. De acuerdo a lo estipulado en la Segunda Adenda al Contrato de Subarrendamiento de Local Comercial de fecha 05 de agosto del 2013, FASHION CENTER arrendó a Surbap S.A.C., en adelante Prune, el depósito N° D-402 de 7.40 m². Cabe mencionar que sin embargo mediante dicha Segunda Addenda se sinceró el área real del depósito que se había pactado mediante la Primera Addenda de fecha 20 de marzo de 2013, que se había establecido un área de 7.20 m². Actualmente dicho depósito todavía se encuentra en posesión de Prune al momento de realizar la pericia.

311. Por lo tanto, causa convicción a la Árbitra Única que con respecto al peritaje realizado, el área total ocupada por Prune en dicho depósito es 7.40 m² y que el plazo que debe contabilizarse para el inicio del arriendo del depósito va del 06 de marzo de 2013 hasta que efectivamente Prune desaloje dicho depósito y haya sido informada debidamente la MUNICIPALIDAD de esto.

Depósito 501: Ruta de Escape Sala 12. No identificado en Planos. Declarado por FASHION CENTER. Operador UVK. Área: 40.90m²

312. De acuerdo a lo estipulado en el Contrato de Arrendamiento de Local Comercial de fecha 31 de octubre de 2000, donde FASHION CENTER arrendó a UVK Multicines Larco S.A., en adelante UVK, un área total 5832.40 m² dividida en dos plantas incluido en el tercer nivel del complejo turístico con ingreso por el nivel Plaza. El plazo de arrendamiento para UVK será de 10 años y dicho plazo comenzó de acuerdo al Contrato el 18 de diciembre de 1998. Se otorgó una opción de renovación a UVK, que dado la existencia actual de UVK en el mismo local se entiende que ejerció dicha opción de renovación.

313. Dicha opción de renovación se ejerció el 16 de diciembre de 2008 a través de un contrato de usufructo, por el cual FASHION CENTER celebró con UVK un contrato de usufructo respecto del local comercial N° 215, segunda planta. Se pactó un plazo de 20 años del usufructo a partir del 18 de diciembre de 2008. Se especificó que el área, medidas y linderos de dicho local eran las especificadas en la Partida Registral N° 11193931 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.

Árbitra Única

Elvira Martínez Coco

314. Con respecto al peritaje realizado, el área total ocupada por UVK es 5849.78 m² y de estos corresponden como área techada 5849.78 m². Además, UVK ocupa un Stand que utiliza como Boletería con la denominación ST 222 que ocupa un área techada de 22.95 m². Además hay un área de 40.90 m² que es usada como ruta de escape de la Sala 12 que no ha sido identificado en los planos del Local, sin embargo ha sido declarado por FASHION CENTER.
315. Respecto de esta área, la Árbitra Única considera que dicha área no constituye parte de los depósitos debido a que se trata de una Ruta de Escape de la Sala 12 que es utilizada por el cine para los propósitos mismos del Cine y de las ventas de dichas entradas. Por lo tanto, **no cabe considerar dicha área como área de depósitos, sino más bien como un área adicional a la arrendada actualmente a la de los cines.** Por lo tanto, **esta área delimitada por la perito no será tomada en cuenta por la Árbitra Única como área comercial techada sobre la cual deba hacerse un pago adicional.**

Depósitos actualmente en posesión de Larcomar de acuerdo a la Pericia (Depósitos N° 302, 304, 310, 313, 314, 315, 403)

316. Hay que tener presente que respecto a estos depósitos se analizará si anteriormente estuvieron arrendados por FASHION CENTER a otros arrendatarios mediante los Contratos presentados a la Árbitra Única.
317. Se deja en claro que los depósitos respecto de los cuales, no ha podido definir la Árbitra Única si estuvieron o no arrendados en fecha anterior a la de la pericia (05 de mayo del 2016), FASHION CENTER no deberá abonar por estos depósitos ningún monto a la MUNICIPALIDAD hasta que efectivamente los arriende a terceros, ya que del mismo clausulado del Contrato se dispone que los \$0.40 centavos de dólar serán por área techada comercial con contrato de alquiler vigente. Sin embargo, **se deja a salvo el derecho de la MUNICIPALIDAD de poder exigir la presentación de los mismos contratos de depósitos por parte de FASHION CENTER apenas arriende o si ya ha arrendado los mismos con una fecha posterior a la estipulada en la pericia o que actualmente se encuentren arrendados y vayan a terminar en una fecha posterior a la estipulada en la pericia.**

Depósito 403 (Cabe considerar que parte de este metrado antes correspondía a la Discoteca Aura cuando operaba en Larcomar)

Primer depósito de Larcomar: Depósito N° 302

318. Sobre este depósito se tiene en cuenta el Contrato de Subarrendamiento celebrado con Mangos Café Restaurant, en adelante Mangos, de fecha 25

*Árbitra Única
Elvira Martínez Coco*

de noviembre de 2009 por el plazo de 10 años, mediante el cual se arrendó el depósito N° D-3-02 (que es lo mismo que el depósito 302 determinado por la perito), que ocupa un área de 13.56m² de acuerdo al Contrato. Según la pericia dicho depósito ocupa también un área de 13.56 m².

319. Debe tenerse presente que a través de la Adenda del 22 de abril del 2008 se agregó dicha área de depósito al Contrato que habían celebrado el 8 de abril de 1999. Sin embargo, en dicho Contrato se determina la existencia de un área de depósito de 200 m² en favor de Mangos, hasta que recién se arrienda el otro depósito y posteriormente se sinceran las áreas y se cambia la denominación que se le daba de dicha área de depósito.
320. Con lo cual, la Árbitra Única válida respecto del depósito N° 302 que existió con un área de 200 m² inicialmente arrendado en favor de Mangos desde el 8 de abril de 1999 hasta el 25 de noviembre de 2009 que se modifica dicha área para incorporarla como parte del local comercial techado.
321. Cabe tener presente que respecto del depósito N° 302 se entiende la existencia del arrendamiento conocido a partir del 22 de abril del 2008 hasta la fecha de finalización de dicho contrato, ya que a pesar que la perito declaró que dicho depósito se encontraba en posesión de Larcomar, la prueba de los contratos demuestra otra cosa y causa una mayor convicción en la Árbitra Única de la existencia de un arrendamiento sobre dicho depósito N° 302 de 13.56 m² en favor de Mangos.

Segundo depósito de Larcomar: Depósito N° 304

322. El primer contrato que da cuenta del arrendamiento de dicho depósito es el que celebraron FASHION CENTER con Cantinetta S.A.C., en adelante La Vaca Loca, con fecha 28 de setiembre del 2000 por un plazo de 5 años. Se menciona que el local arrendado es el N° 208/209 y que se otorgaba en depósito el N° D-304 de 13.54 m².
323. Se tiene una adenda al contrato de arrendamiento con fecha 17 de enero de 2007, por medio del cual FASHION CENTER y El Tributo S.A.C., en adelante Xcess celebraron un arrendamiento sobre el depósito D-304 de 13.54 m² de extensión. Sin embargo no tiene esta árbitro única a la vista el anterior contrato de arrendamiento de Xcess de fecha 11 de enero de 2007.
324. Sin embargo, se tiene en cuenta que para este mismo depósito las partes celebraron un posterior contrato de subarrendamiento de fecha 15 de abril del 2009 por un plazo de 2 años. Se otorgó mediante dicho Contrato el Local N° 302 y en arrendamiento el depósito D-304 con un área de 13.54m².

Árbitra Única

Elvira Martínez Coco

325. Así, la Árbitra Única tiene la convicción que el depósito D-304 permaneció arrendado a Xcess desde la fecha inicial de su contrato de arrendamiento de fecha 11 de enero del 2007 hasta la fecha de culminación del segundo contrato de arrendamiento, es decir, hasta el 15 de abril de 2011.

326. Por lo tanto, la Árbitra Única determina que FASHION CENTER debe abonar por el área del depósito 304 desde el 28 de setiembre del 2000 hasta el 15 de abril del 2011 que fue la fecha en que finalizó el contrato de Xcess sobre dicho depósito.

Tercer depósito de Larcomar: Depósito N° 310

327. Se tiene en cuenta sobre este depósito los diversos contratos celebrados con Cafeoro S.A.C., en adelante Café Café y FASHION CENTER.

328. En primer lugar, se pactó el Contrato de fecha 22 de diciembre de 1998, por el cual se arrendó el depósito D-308, al cual esta árbitra única ya se refirió al mencionar el depósito actualmente ocupado por Maestranza, con lo cual los relevantes son los siguientes contratos pactados.

329. En segundo lugar se celebró el Contrato de Arrendamiento de fecha 10 de diciembre de 2003 por un período de 5 años, mediante el cual se arrendó a Café Café el Depósito N° D 310 que contaba con una extensión de 11.56 m², además de arrendarse el local N° 132.

330. Más adelante mediante contrato de subarrendamiento de fecha 1 de diciembre de 2008 las partes pactan un nuevo contrato de subarrendamiento en virtud del cual se otorga a Café Café el mismo depósito D-310 y bajo la misma extensión de 11.56 m² por un período contractual de 5 años. La Adenda a dicho contrato del 25 de agosto del 2009 no modificó el área arrendada con respecto al Depósito D-310.

331. Con lo cual, la Árbitra Única marca el inicio del plazo para computar el pago que se debía abonar por el Depósito D-310 el 10 de diciembre de 2003 y con término final del plazo, al 1 de diciembre de 2013, con un área calculada por la perito de 11.56 m².

Cuarto depósito de Larcomar: Depósito N° 313

332. Se toma en cuenta respecto de este depósito en primer lugar se toma en cuenta el Contrato de Arrendamiento celebrado con fecha 14 de febrero de 2006 entre Yakumar S.A.C., en adelante Yakumar con FASHION CENTER respecto del Local 225, 226 y 227 por un plazo de 5 años.

Árbitra Única
Elvira Martínez Coco

333. Posteriormente las partes mediante Adenda de fecha 20 de diciembre de 2006 celebraron un contrato de arrendamiento sobre el depósito N° D 313 que se configuró según la voluntad de las partes como una ampliación al contrato de arrendamiento de fecha 14 de febrero de 2011.
334. Mediante contrato de subarrendamiento de fecha 28 de setiembre de 2011 FASHION CENTER contrata con Yakumar S.A.C., pero esta vez usando la razón social de Qala, el local N° 246 por un plazo de 2 años. Posteriormente mediante una Addenda a dicho contrato de fecha 2 de agosto de 2012 se contrata nuevamente el uso del depósito D 313 por un plazo que de acuerdo a las partes iría del 6 de enero de 2012 hasta el 11 de agosto de 2012.
335. Con lo cual, la Árbitra Única llega a la convicción que el depósito 313 estuvo arrendado a partir del 14 de febrero de 2006 hasta el 11 de agosto de 2012. Por lo que, deberá tomarse el área establecida por la perito de 27.15 m² para dicho depósito y otorgarse la compensación de beneficios correspondiente a dicho período de tiempo.

Quinto depósito de Larcomar: Depósito N° 314

336. La única referencia que se tiene respecto al uso de dicho depósito es la del Contrato de Subarrendamiento celebrado entre FASHION CENTER y Laritza, con fecha 29 de agosto de 2008 por un plazo de 5 años. En virtud de dicho contrato se estableció que se otorgaría a Laritza el depósito D-314 con un área de 28.93 m².
337. Estando a la prueba vista la Árbitra Única se encuentra convencida que el depósito D-314 fue arrendado desde el 29 de agosto de 2008 hasta el 29 de agosto de 2013 y por el área que estableció la perito de 28.93 m². Por esas fechas deberá pagarse los derechos de compensación a favor de la MUNICIPALIDAD.

Sexto depósito de Larcomar: Depósito N° 315

338. Respecto del depósito 315 sólo se tiene el Contrato de Arrendamiento celebrado entre FASHION CENTER y United Disco S.A., en adelante Aura, de fecha 22 de noviembre de 2006. Por dicho contrato se pactó un plazo de duración de 5 años y mediante él se otorgó en arrendamiento el depósito D-315 con una extensión de 30.17m² aparte del depósito D-309 al cual esta árbitra única ya se refirió al hacer referencia al depósito 309 actualmente arrendado a Bamers.
339. Con lo cual es claro para esta árbitra única que se debe tener como tiempo de arrendamiento de dicho depósito N° 315 desde el 22 de noviembre de

*Árbitra Única
Elvira Martínez Coco*

2006 hasta el 22 de noviembre de 2011 ya que representa la fecha de finalización del Contrato con Aura. Se debe tener por el área la calculada por la perito que asciende a 30.17 m² desde dicha fecha.

- 340. Áreas de depósito que aparecen arrendadas de acuerdo con los Contratos de FASHION CENTER, que sin embargo no aparecen en la lista de la pericia.
- 341. Sobre estos Contratos cabe tener en cuenta que la Árbitra Única tendrá en cuenta solamente las fechas expresamente establecidas de plazo del depósito, debido a que es el tiempo que se puede confirmar por la Árbitra Única que dichos depósitos estuvieron arrendados a la parte que ahí se expresa.
- 342. No se toman en cuenta los Contratos que ya han sido materia de análisis en el acápite anterior respecto a los depósitos que efectivamente encontró la perito al momento de la realización de su pericia.

Sobre los depósitos DC 102 y D-103

- 343. El 12 de febrero de 2002 pactaron Larco Mar S.A. y Blumenthal S.A.C., en adelante Vivaldino, un Contrato de arrendamiento respecto del local N° 139 por un plazo de 5 años.
- 344. Posteriormente, mediante adenda a dicho Contrato de fecha 15 de abril de 2002, se pactó un contrato de arrendamiento sobre el depósito N° DC-102 de 4.00 m². Se dijo en dicho Contrato que se aumentaba el área del depósito original que ascendía en un inicio a 1.80 m² a 4.00 m². El contrato al que hacen referencia en dicho documento es a uno del 15 de febrero del 2002, sin embargo la Árbitra Única no tiene ningún documento en el material probatorio sobre dicho Contrato. Con lo cual se valida la fecha establecida por referencia en dicho Contrato de la modificación, debido a que las partes reconocieron mediante dicha Addenda el cambio realizado a un documento anterior.
- 345. Posteriormente, el siguiente contrato importante es el de fecha 23 de marzo de 2007, mediante el cual las partes pactan un nuevo contrato de arrendamiento por 5 años mediante el cual se volvía a alquilar el local N° 139 y se otorgaban dos nuevos depósitos: El D-103 con un área de 23.48 m² y el DC-102 que mantenía un área de 4.00 m². Ese depósito DC 102 se menciona que está ubicado en un área que ocupa 2 m² contiguo al local 139 y 2m² contiguo al depósito D 103.
- 346. Al finalizar dicho contrato las partes pactaron un nuevo contrato de subarrendamiento de fecha 10 de julio de 2013 por un plazo de 2 años,

Árbitra Única
Elvira Martínez Coco

pero esta vez por los locales 152A-154-155, sin embargo no se hace mención al alquiler de ningún depósito por parte de Vivaldino.

347. Con lo que, la Árbitra Única válida la existencia del depósito DC-102 por un área de 4.00 m² desde el 15 de febrero del 2002 hasta el 23 de marzo de 2012, fecha en que debía acabar el segundo contrato de arrendamiento pactado. Respecto del depósito D 103 se tendrá en cuenta la fecha desde el 23 de marzo de 2007 hasta el 23 de marzo de 2012 que es el momento en que debía acabar el segundo contrato de arrendamiento pactado.

Depósito N° 252

348. Respecto de dicho depósito se tiene el Contrato pactado entre FASHION CENTER S.A. y Komax Peru S.A.C., en adelante UGG o GAP, con fecha 26 de marzo de 2013 por un plazo de 3 años por los locales 260-261 en el nivel -2. Posteriormente, mediante Adenda de fecha 20 de junio de 2013 se pactó por un plazo de 8 años el uso del Depósito N° 252 por un metrado de 112.50 m².

349. Sin embargo posteriormente las partes celebran un nuevo contrato de subarrendamiento de fecha 06 de agosto del 2013 por un plazo de 8 años pero esta vez respecto de los locales 249-250-251. Por este contrato se hace una segunda adenda al contrato original del 26 de marzo de 2013 y se modifica el área de los locales materia de arriendo y también el área del depósito N° 252 que desciende a 55.77 m².

350. Cabe señalar que no hay ninguna referencia en la pericia realizada a dicho depósito N° 252, pero sin importar esto, la Árbitra Única ha formado convicción de su existencia y entiende que la modificación sufrida y pactada por las partes debe tomarse en cuenta.

351. Con lo cual, la Árbitra Única llega a la convicción que respecto del primer metrado de 112.50 m² no debe tomarse como punto de referencia ya que fue rápidamente modificado por las partes representando el área real materia del depósito N° 252. Por lo que el metrado que debe tomarse en cuenta es el de 55.77 m² a partir del 20 de junio de 2013 hasta la fecha en que finalice dicho contrato de arrendamiento o se avise de cualquier cambio por parte de FASHION CENTER.

Depósito 206C

352. El 27 de marzo de 2013 celebraron un contrato de subarrendamiento Sometimes Perú S.A., en adelante Parfois y FASHION CENTER un contrato por 4 años de arrendamiento respecto de los locales 117 y 118. Posteriormente mediante una segunda adenda a dicho contrato de 2 de

Árbitra Única
Elvira Martínez Coco

diciembre de 2014 se celebró un Contrato de Depósito respecto del N° 206C que tenía una extensión de 8.25 m² por el plazo de 1 mes y 27 días de arrendamiento.

353. Con lo cual, es claro para la Árbitra Única que se debe contabilizar a partir del 2 de diciembre de 2014 hasta el 29 de enero de 2015, el plazo por el cual FASHION CENTER debe abonar los derechos de compensación por el metrado de dicho depósito de 8.25 m².
354. Se utiliza el metrado establecido en el Contrato debido a que dicha área de depósito no había sido determinada en la pericia, con lo cual, aun tratándose de un depósito de carácter temporal debe abonarse por él por el período que estuvo operativo.

El depósito del nivel H compartido por múltiples personas.

355. Respecto de este punto, se debe tener presente, en primer lugar, lo siguiente: Salvo en el Contrato del 12 de octubre de 2012 que se menciona que el tamaño del depósito es de 36 m², en todos los demás contratos se habla de un depósito compartido en el nivel H del sótano que equivale a un área de 4.00m².
356. Además, la Árbitra Única para un mejor entendimiento divide los contratos según la fecha de celebración de los mismos, porque en puridad son casi idénticos y recaen sobre el mismo espacio:
- Contratos del 30 de marzo de 2012: 1. Celebrados por FASHION CENTER con Touche S.A.C., en adelante Touche Chocolates, por un plazo de 10 días; 2. Celebrado por FASHION CENTER con Helena Ventas S.A.C., en adelante Helena, por un plazo de 8 meses y 18 días.
 - Contratos del 04 de abril de 2012: 1. Contrato celebrado por FASHION CENTER con Nativo Peru Corp S.A.C., en adelante Chocolate Sushi, por 10 días. 2. Contrato celebrado con industrial Comercial Holguin e Hijos S.A., en adelante Café Fratelli, por un plazo de 10 días. 3. Contrato celebrado con Ana Cecilia Becerra Balandra de Araujo, en adelante Ana Cecilia, por un plazo de 10 días.
 - Contratos del 10 de abril de 2012: 1. Contrato celebrado con Cooperativa Agraria de Servicios Café Hemalu de los Bosques del Inka, en adelante COOPCHEBI, por un plazo de 10 días.
 - Contratos del 05 de Junio de 2012: 1. Contrato con las Vacas Felices E.I.R.L., en adelante Vacas Felices, por un plazo de 14 días. 2. Contrato con Stevia Coronel S.A.C., en adelante Stevia Coronel, por un plazo de

*Árbitra Única
Elvira Martínez Coco*

- 14 días. 3. Contrato celebrado con Mama Challa S.A.C., en adelante el Árbol de la Vida, por un plazo de 14 días. 4. Contrato celebrado por Panadería Ecológica Alemana Los 7 Enanos S.A.C., en adelante Panadería Ecológica Alemana los 7 Enanos, por un plazo de 14 días. 5. Contrato celebrado con Germinando Vida S.A.C., en adelante Germinando Vida, por un plazo de 14 días. 6. Contrato celebrado con Empresa Fortigano Alimentos de la Agroecología Andina E.I.R.L., en adelante Fortigano, por un plazo de 14 días. 7. Contrato celebrado con Elizabeth del Pilar Cabrejos Vasquez de Vasquez, en adelante Delicias del Alto Piura, por un plazo de 14 días. 8. Contrato celebrado con COOPCHEBI por un plazo de 14 días. 9. Contrato celebrado con Cesar Anconeyra Barrios, en adelante Apiario del Colca, por un plazo de 14 días. 10. Contrato celebrado con Ans Peruana E.I.R.L., en adelante Valle Andino, por un plazo de 14 días.
- Contrato del 06 de junio del 2012: Celebrado con Joseph Eduardo Naldos Nuñez, en adelante Pecaditos Integrales, por un plazo de 14 días.
 - Contrato del 12 de octubre de 2012: Celebrado con GGD Comunicaciones S.A.C., en adelante Los reposteros, por un plazo de 12 días.
 - Contrato del 30 de diciembre de 2012: Celebrado por FASHION CENTER con Crea. Co S.A.C. por un plazo de 10 días.
357. Ante esta gran lista de contratos lo único importante para determinar es lo que se establece en el Contrato del 12 de octubre de 2012 en el cual se dice que realmente dicho espacio estaba dividido en 9 espacios comerciales separados de un mismo depósito compartido en el H, con lo cual era posible que existieran múltiples arrendatarios al mismo tiempo.
358. Sin embargo, es irrelevante para esta árbitra única dicha consideración porque respecto de este depósito compartido de 4.00 m² se tiene que Helena habría pactado un contrato desde el 30 de marzo de 2012 hasta el 18 de diciembre del 2012, con lo cual dicho espacio se mantuvo permanente arrendado durante ese tiempo, a pesar de tener múltiples arrendatarios, por lo que por dicho espacio no debe cobrar doble la MUNICIPALIDAD, sino sólo por el área de local comercial techado con contrato de alquiler vigente, sin importar la pluralidad de contratos de arrendamiento vigente.
359. Se extiende dicho plazo porque recién mediante el contrato del 30 de diciembre de 2012 se arrendó dicho espacio también a la Bodeguita y siguió en el uso de dicho espacio Helena hasta dicho momento.

Árbitra Única
Elvira Martínez Coco

360. Así las cosas, la Árbitra Única válida el plazo de arrendamiento de dicho espacio de depósito temporal del estacionamiento H de un área de 4.00 m² por un plazo que va del 30 de marzo de 2012 hasta el 11 de enero de 2013.

Depósito 206B. **2009**

361. La única referencia que se hace a dicho depósito es en el contrato de comodato celebrado entre FASHION CENTER y Franquicias Alimentarias S.A., en adelante Fridays, de fecha 15 de diciembre de 2009, por el cual se pacta la entrega del depósito 206 B por un período de 10 años. El metrado de dicho depósito 206 B se calcula en el contrato en 11.95 m².

362. Cabe tener presente que es el depósito del local 202 arrendado por Fridays.

363. La Árbitra Única afirma que los contratos de comodato no pueden ser considerados como una falta de contratos de alquiler que haga inaplicable la cláusula de beneficios pactadas con la MUNICIPALIDAD. La posibilidad de defraudar el derecho a la compensación que le corresponde a la MUNICIPALIDAD no puede verse afectada por el cambio de la denominación del Contrato.

364. Igualmente, se está entregando el depósito 206-B para el uso por parte de Fridays con lo cual la Árbitra Única tiene la convicción que el plazo del pago de beneficios por dicho depósito 206-B debe comenzar el 15 de diciembre de 2009 y terminar en el plazo pactado en dicho contrato o antes si es así informado por FASHION CENTER a la MUNICIPALIDAD con la debida resolución de dicho contrato.

365. Queda claro que se abona en función de los 11.95 m² establecidos en el Contrato debido a que dicha área no fue identificada en la pericia como depósito.

Sobre el depósito temporal de Pak Fok **2008/2009**

366. Con fecha 21 de febrero de 2008 las partes celebraron un contrato de arrendamiento entre FASHION CENTER y Pak Fok S.A, en adelante Pak Fok, por el medio del cual se arrendó un área contigua de 1.79 m² al local 202 para que funcione como depósito en favor de Pak Fok. Se pactó de plazo de dicho depósito a partir del 1 de marzo de 2008 hasta el 30 de junio de 2009.

367. Por ello, la Árbitra Única válida dicha área de 1.79 m² del depósito temporal establecido en favor de Pak Fok a partir del 1 de marzo de 2008 hasta el 30 de junio de 2009.

Árbitra Única
Elvira Martínez Coco

Tony Romas:

368. Se menciona en el contrato de Arrendamiento de fecha 10 de julio de 2003 celebrado entre Tony Roma's S.A., en adelante Tony Romas, y FASHION CENTER que se debe pagar por el área del depósito, pero ni se menciona el área del depósito ni nada.
369. En posteriores o anteriores contratos no se vuelve a hacer mención al alquiler de ningún depósito, con lo cual esta árbitra única ante la falta de prueba concluyente de la existencia de algún alquiler en favor de Tony Romas y en desconocimiento del área arrendada no se puede determinar cuánto sería la compensación de beneficios por la misma.
370. Con lo cual no deberá abonar nada FASHION CENTER con relación a dicho depósito. ← SIN perjuicio p/lo MM exige la presen. in de contrato para su caso.

CÁLCULOS FINALES DE LA TOTALIDAD DE DEPÓSITOS OCUPADOS QUE HAN SIDO DETERMINADOS POR LA ÁRBITRA ÚNICA

371. Para realizar los cálculos se realizará una lista de los días, meses y años que se encuentren ocupados los depósitos.
372. Se tendrá en cuenta el momento en que comenzaron a estar arrendados y el momento en que han dejado de estar bajo contrato de arrendamiento en función de lo establecido en la parte precedente este acápite, en especial lo establecido en las conclusiones respecto de cada supuesto.
373. El cálculo se realiza en función de las sumas y de los límites temporales establecidos en estas fechas:
- Del 11 de diciembre de 1998 hasta el 27 de octubre de 2011: Se suma 21.43 m²
 - Del 22 de diciembre de 1998 hasta el 21 de diciembre de 2003: Se suma 27.04 m²
 - Del 1 de enero de 1999 en adelante: Se suma 13.51 m²
 - Del 8 de abril de 1999 hasta el 25 de noviembre de 2009: Se suma 200 m²
 - Del 28 de setiembre del 2000 hasta el 15 de abril del 2011: Se suma 13.54 m²
 - Del 15 de febrero del 2002 al 23 de marzo del 2012: Se suma 4.00 m²

Árbitra Única
Elvira Martínez Coco

- Del 10 de diciembre de 2003 al 1 de diciembre de 2013: Se suma 11.56 m²
- Del 22 de diciembre de 2003 hasta el 29 de setiembre de 2013: Se resta -27.04 m²
- Del 14 de febrero de 2006 hasta el 11 de agosto de 2012: Se suma 27.15 m²
- Del 22 de noviembre de 2006 hasta la actualidad: Se suma 12.40 m²
- Del 22 de noviembre de 2006 hasta el 22 de noviembre de 2011: Se suma 30.17 m²
- Del 23 de marzo de 2007 hasta el 23 de marzo del 2012: Se suma 23.48 m²
- Del 1 de marzo de 2008 hasta el 30 de junio de 2009: Se suma 1.79 m²
- Del 22 de abril del 2008 en adelante: se suma 13.56 m²
- Del 21 de mayo del 2008 hasta el 20 de abril de 2012: Se suma 23.48 m²
- Del 16 de junio de 2008 en adelante: Se suma 25.93 m²
- Del 29 de agosto de 2008 hasta el 29 de agosto de 2013: Se suma 28.93 m²
- Del 25 de marzo del 2009 en adelante: Se suma 25.77 m²
- Del 1 de julio del 2009 en adelante: Se resta -1.79 m²
- Del 26 de noviembre del 2009 en adelante: se resta -200 m²
- Del 15 de diciembre de 2009 en adelante: se suma 11.95 m²
- Desde el 08 de febrero de 2010 hasta el 07 de marzo de 2010: Se suma 8.47 m²
- Del 08 de marzo de 2010 en adelante: se resta -8.47 m²
- Del 16 de abril del 2011 en adelante: Se resta 13.54 m²



78

Árbitra Única
Elvira Martínez Coco

- Del 28 de octubre de 2011 hasta el 29 de setiembre de 2013: Se restan -21.43 m²
- Del 23 de noviembre de 2011 en adelante: se resta -30.17 m²
- Del 28 de noviembre de 2011 en adelante: se suma 3.26 m²
- Del 24 de marzo del 2012 en adelante: se resta -4.00m² y - 23.48 m²
- Del 30 de marzo del 2012 hasta el 11 de enero de 2013: Se suma 4.00 m²
- Del 21 de abril del 2012 en adelante: se resta 23.48 m²
- Del 12 de agosto del 2012 en adelante: se resta -27.15 m²
- Del 12 de enero del 2012 en adelante: Se resta -4.00 m²
- Del 28 de febrero del 2013 en adelante: Se suma 25.91 m²
- Del 06 de marzo de 2013 en adelante: Se suma 7.40 m²
- Del 07 de marzo de 2013 en adelante: Se suma 8.52 m²
- Del 09 de abril de 2013 en adelante: Se suma 84.06 m²
- Del 19 de abril del 2013 en adelante: se suma 7.20 m²
- Del 20 de junio de 2013 en adelante: se suma 55.77 m²
- Del 30 de agosto del 2013 en adelante: se resta -28.93 m²
- Del 30 de setiembre del 2013 en adelante: Se suman 21.43 m²
- Del 2 de diciembre del 2013 en adelante: Se resta -11.56 m²
- Del 2 de diciembre del 2014 hasta el 29 de enero de 2015: Se suma 8.25 m²
- Del 09 de junio de 2014 hasta el 04 de mayo de 2016: Se suma 15.78 m²
- Del 30 de enero de 2015 en adelante: se resta 8.25 m²

Árbitra Única

Elvira Martínez Coco

- Del 05 de mayo de 2016 en adelante: Se resta -15.78m^2 y se suma 58.81 m^2
- Teniendo en cuenta lo antedicho tenemos que a partir del 11 de diciembre de 1998 hasta el 21 de diciembre de 1998 se debía abonar por depósitos un área de 21.43 m^2 . A partir del 22 de diciembre de 1998 hasta el 31 de diciembre de 1998 se debía abonar 48.47 m^2 de depósito.
- Posteriormente del 1 de enero de 1999 hasta el 7 de abril de 1999 se debía abonar sobre 61.98 m^2 de depósito. Del 8 de abril de 1999 hasta el 27 de setiembre del 2000 se debía abonar 261.98 m^2 de depósito.
- Del 28 de setiembre del 2000 hasta el 14 de febrero del 2002 debía abonarse sobre la base de 275.52 m^2 . Del 15 de febrero del 2002 hasta el 23 de marzo del 2002 debía abonarse sobre la base de 279.52 m^2
- Del 24 de marzo del 2002 hasta el 9 de diciembre del 2003 debía abonarse sobre la base 275.52 m^2 . Del 10 de diciembre del 2003 hasta el 21 de diciembre se debía abonar sobre la base de 287.08 m^2
- Del 22 de diciembre del 2003 hasta el 13 de febrero de 2006 se debía abonar sobre la base de 260.04 m^2 . Del 14 de febrero de 2006 hasta el 21 de noviembre de 2006 debía abonarse sobre la base de 287.19 m^2 .
- Del 22 de noviembre de 2006 hasta el 22 de marzo de 2007 se debía abonar sobre la base de 329.76 m^2 . Del 23 de marzo de 2007 hasta el 28 de febrero de 2008 debía abonarse sobre la base de 353.24 m^2
- Del 1 de marzo de 2008 hasta el 21 de abril 2008 debía abonarse sobre la base de 355.03m^2 . Del 22 de abril del 2008 hasta el 20 de mayo del 2008 debía abonarse sobre la base de 368.59 m^2 .
- Del 21 de mayo del 2008 hasta el 15 de junio de 2008 debía abonarse sobre la base de 392.07 m^2 . Del 16 de junio de 2008 hasta el 28 de agosto de 2008 debía abonarse sobre la base de 418m^2 .
- Del 29 de agosto de 2008 hasta el 24 de marzo del 2009 debía abonarse sobre la base de 446.93 m^2 . Del 25 de marzo del 2009 hasta el 30 de junio del 2009 debía abonarse sobre la base de 472.70 m^2 .
- Del 1 de julio del 2009 hasta el 25 de noviembre del 2009 debía abonarse sobre la base de 470.91 m^2 . Del 26 de noviembre del 2009

*Árbitra Única
Elvira Martínez Coco*

- hasta el 14 de diciembre del 2009 debía abonarse sobre la base de 270.91m².
- Del 15 de diciembre de 2009 hasta el 07 de febrero del 2010 debía abonarse la compensación sobre la base de 282.86 m². Del 08 de febrero de 2010 hasta el 07 de marzo de 2010 se debía abonar sobre la base de 291.33 m².
 - Del 08 de marzo del 2010 hasta el 15 de abril del 2011 se debía abonar sobre la base de 282.86 m². Del 16 de abril del 2011 hasta el 27 de octubre de 2011 se debía abonar sobre la base de 269.32 m².
 - Del 28 de octubre de 2011 hasta el 22 de noviembre de 2011 se debía abonar sobre la base de 247.89 m². Del 23 de noviembre de 2011 hasta el 27 de noviembre de 2011 se debía abonar en base a 217.72m².
 - Del 28 de noviembre de 2011 hasta el 23 de marzo de 2012 se debía abonar en base a 220.98 m². Del 24 de marzo de 2012 hasta el 29 de marzo del 2012 se debía abonar en base a 193.50m².
 - Del 30 de marzo del 2012 hasta el 20 de abril del 2012 se debía abonar en base a 197.50 m². Del 21 de abril del 2012 hasta el 11 de agosto del 2012 se debía abonar en base a 170.02 m².
 - Del 12 de agosto del 2012 hasta el 11 de enero del 2013 se debe abonar en base a 142.87 m². Del 12 de enero del 2013 hasta el 27 de febrero del 2013 se debe abonar en base a 138.87m².
 - Del 28 de febrero del 2013 hasta el 05 de marzo del 2013 se debe abonar en base a 164.78 m². Del 06 de marzo de 2013 hasta el 08 de abril del 2013 se debe abonar en base a 180.70m².
 - Del 09 de abril del 2013 hasta el 18 de abril del 2013 se debe abonar en base a 264.76 m². Del 19 de abril del 2013 hasta el 19 de junio del 2013 se debe abonar en base a 271.96m².
 - Del 20 de junio de 2013 hasta el 29 de agosto del 2013 se debe abonar en base a 327.73m². Del 30 de agosto del 2013 hasta el 29 de setiembre del 2013 se debe abonar en base a 298.80m².
 - Del 30 de setiembre del 2013 hasta el 1 de diciembre del 2013 se debe abonar en base a 320.23m². Del 2 de diciembre del 2013 hasta el 1 de diciembre de 2014 se debe abonar en base a 308.67m².

Árbitra Única

Elvira Martínez Coco

- Del 2 de diciembre de 2014 hasta el 08 de junio de 2014 debe abonarse en base a 316.92m². Del 09 de junio de 2014 hasta el 29 de enero de 2015 debe abonarse en base a 332.70m².
- Del 30 de enero de 2015 al 04 de mayo de 2016 debe abonarse en base a 324.45 m². Del 05 de mayo de 2016 en adelante debe abonarse en función de 367.48m².

374. A continuación, efectuaremos los cálculos en función de la tabla inicialmente elaborada por la Árbitra Única respecto de la indexación de las tarifas pactada, del siguiente modo:

Año	Monto de compensación por área techada	Monto de compensación por área no techada	Tasa de inflación (respecto del año anterior)
1997	0.4	0.3	
1998	0.41	0.3	1.6%
1999	0.42	0.31	2.2%
2000	0.43	0.32	3.4%
2001	0.44	0.33	2.8%
2002	0.45	0.34	1.6%
2003	0.46	0.35	2.3%
2004	0.47	0.36	2.7%
2005	0.49	0.37	3.4%
2006	0.51	0.38	3.2%
2007	0.52	0.39	2.8%
2008	0.54	0.4	3.8%
2009	0.54	0.4	-0.4%
2010	0.55	0.41	1.6%
2011	0.57	0.42	3.2%
2012	0.58	0.43	2.1%
2013	0.59	0.44	1.5%
2014	0.6	0.45	1.6%
2015	0.6	0.45	0.1%
2016	0.61	0.46	1.3%
2017	0.62	0.47	1.2%

375. Entonces a partir de las áreas totales correspondientes a los depósitos en función de los plazos se puede calcular que¹⁵:

- Del 11 de diciembre de 1998 hasta el 21 de diciembre de 1998 se debía abonar por depósitos un área de 21.43 m². Con lo cual la fórmula es $21.43 \cdot (0.41/31 \cdot 11) = \text{US\$ } 3.12$ dólares por ese período.
- A partir del 22 de diciembre de 1998 hasta el 31 de diciembre de 1998 se debía abonar 48.47m² de depósito. $48.47 \cdot 0.41/31 \cdot 10 = \text{US\$ } 6.41$ dólares por dicho período.

¹⁵ Se deja referencia que para efectos del cálculo se está tomando todos los meses como de 30 días. También se están aproximando las cifras a 2 decimales redondeando desde el 5 para arriba.

Árbitra Única
Elvira Martínez Coco

- Posteriormente del 1 de enero de 1999 hasta el 7 de abril de 1999 se debía abonar sobre 61.98m² de depósito. Con lo cual la fórmula es $61.98 \times 97/30 \times 0.42 = \text{US\$ } 84.17$ dólares.
- Del 8 de abril de 1999 hasta el 31 de diciembre del 1999 se debe tener en cuenta 261.98m² con lo cual la fórmula que se aplica a ese lapso es: $261.98 \times 262/30 \times 0.42 = \text{US\$ } 960.94$ dólares.
- Del 1 de enero del 2000 hasta el 27 de setiembre del 2000 se debía abonar 261.98m² de depósito. Con lo cual la fórmula es: $261.98 \times 237/30 \times 0.43 = \text{US\$ } 889.95$ dólares.
- Del 28 de setiembre del 2000 hasta el 31 de diciembre del 2000 se debía abonar sobre la base de 275.52m². La fórmula es: $275.52 \times 64/30 \times 0.43 = \text{US\$ } 252.74$ dólares.
- Del 1 de enero del 2001 hasta el 31 de diciembre del 2001 se debía abonar sobre la base de 275.52 m². La fórmula es: $275.52 \times 360/30 \times 0.44 = \text{US\$ } 1454.75$ dólares.
- Del 1 de enero del 2002 hasta el 14 de febrero del 2002 debía abonarse sobre la base de 275.52 m². La fórmula es: $275.52 \times 44/30 \times 0.45 = \text{US\$ } 87.99$ dólares.
- Del 15 de febrero del 2002 hasta el 23 de marzo del 2002 debía abonarse sobre la base de 279.52 m². La fórmula es: $279.52 \times 39/30 \times 0.45 = \text{US\$ } 163.52$ dólares.
- Del 24 de marzo del 2002 hasta el 31 de diciembre del 2002 se debía abonar sobre la base de 275.52 m². La fórmula es: $275.52 \times 277/30 \times 0.45 = \text{US\$ } 1144.79$ dólares.
- Del 1 de enero del 2003 hasta el 9 de diciembre del 2003 se debía abonar sobre la base 275.52 m². La fórmula es: $275.52 \times 339/30 \times 0.46 = \text{US\$ } 1432.15$ dólares.
- Del 10 de diciembre del 2003 hasta el 21 de diciembre del 2003 se debía abonar sobre la base de 287.08 m². La fórmula es: $287.08 \times 12/30 \times 0.46 = \text{US\$ } 52.82$ dólares.
- Del 22 de diciembre del 2003 hasta el 31 de diciembre del 2003 se calcula en base de 260.04 m². La fórmula es: $260.04 \times 10/30 \times 0.46 = \text{US\$ } 39.87$ dólares.

Árbitra Única
Elvira Martínez Coco

- Del 1 de enero del 2004 hasta el 31 de diciembre del 2004 sobre la misma área se calcula de la siguiente forma: La fórmula es: $260.04 \times 360 / 30 \times 0.47 = \text{US\$ } 1,466.63$ dólares.
- Del 1 de enero del 2005 hasta el 31 de diciembre del 2005 sobre la misma área se calcula de la siguiente forma: La fórmula es: $260.04 \times 360 / 30 \times 0.49 = \text{US\$ } 1,529.04$ dólares.
- Del 1 de enero del 2006 hasta el 13 de febrero de 2006 se debía abonar sobre la base de 260.04 m². La fórmula es: $260.04 \times 43 / 30 \times 0.51 = \text{US\$ } 190.09$ dólares.
- Del 14 de febrero de 2006 hasta el 21 de noviembre de 2006 debía abonarse sobre la base de 287.19 m². La fórmula es: $287.19 \times 279 / 30 \times 0.51 = \text{US\$ } 1,362.14$ dólares.
- Del 22 de noviembre de 2006 hasta el 31 de diciembre de 2006 se debía abonar sobre la base de 329.76 m². La fórmula es: $329.76 \times 39 / 30 \times 0.51 = \text{US\$ } 218.63$ dólares.
- Del 1 de enero del 2007 hasta el 22 de marzo de 2007 se debía abonar sobre la base de 329.76 m². La fórmula es: $329.76 \times 82 / 30 \times 0.52 = \text{US\$ } 468.70$ dólares.
- Del 23 de marzo de 2007 hasta el 31 de diciembre de 2007 debía abonarse sobre la base de 353.24 m². La fórmula es: $353.24 \times 278 / 30 \times 0.52 = \text{US\$ } 1,702.15$ dólares.
- Del 1 de enero del 2008 hasta el 28 de febrero de 2008 debía abonarse sobre la base de 353.24 m². La fórmula es: $353.24 \times 60 / 30 \times 0.54 = \text{US\$ } 381.50$ dólares.
- Del 1 de marzo de 2008 hasta el 21 de abril 2008 debía abonarse sobre la base de 355.03 m². La fórmula es: $355.03 \times 51 / 30 \times 0.54 = \text{US\$ } 325.92$ dólares.
- Del 22 de abril del 2008 hasta el 20 de mayo del 2008 debía abonarse sobre la base de 368.59 m². La fórmula es: $368.59 \times 29 / 30 \times 0.54 = \text{US\$ } 192.40$ dólares.
- Del 21 de mayo del 2008 hasta el 15 de junio de 2008 debía abonarse sobre la base de 392.07 m². La fórmula es: $392.07 \times 25 / 30 \times 0.54 = \text{US\$ } 176.43$ dólares.

Árbitra Única
Elvira Martínez Coco

- Del 16 de junio de 2008 hasta el 28 de agosto de 2008 debía abonarse sobre la base de 418 m². La fórmula es: $418 \times 73 / 30 \times 0.54 = \text{US\$ } 549.25$ dólares.
- Del 29 de agosto de 2008 hasta el 31 de diciembre del 2008 debía abonarse sobre la base de 446.93 m². La fórmula es: $446.93 \times 122 / 30 \times 0.54 = \text{US\$ } 981.46$ dólares.
- Del 1 de enero del 2009 hasta el 24 de marzo del 2009 debía abonarse sobre la base de 446.93 m². La fórmula es: $446.93 \times 84 / 30 \times 0.54 = \text{US\$ } 675.76$ dólares.
- Del 25 de marzo del 2009 hasta el 30 de junio del 2009 debía abonarse sobre la base de 472.70 m². La fórmula es $472.70 \times 96 / 30 \times 0.54 = \text{US\$ } 816.83$ dólares.
- Del 1 de julio del 2009 hasta el 25 de noviembre del 2009 debía abonarse sobre la base de 470.91 m². La fórmula es $470.91 \times 145 / 30 \times 0.54 = \text{US\$ } 1,229.08$ dólares.
- Del 26 de noviembre del 2009 hasta el 14 de diciembre del 2009 debía abonarse sobre la base de 270.91 m². La fórmula es $270.91 \times 19 / 30 \times 0.54 = \text{US\$ } 92.65$ dólares.
- Del 15 de diciembre de 2009 hasta el 31 de diciembre de 2009 debía abonarse la compensación sobre la base de 282.86 m². La fórmula es: $282.86 \times 16 / 30 \times 0.54 = \text{US\$ } 81.46$ dólares.
- Del 1 de enero del 2010 hasta el 07 de febrero del 2010 debía abonarse la compensación sobre la base de 282.86 m². La fórmula es: $282.86 \times 37 / 30 \times 0.55 = \text{US\$ } 191.87$ dólares.
- Del 08 de febrero de 2010 hasta el 07 de marzo de 2010 se debía abonar sobre la base de 291.33 m². La fórmula es: $291.33 \times 30 / 30 \times 0.55 = \text{US\$ } 160.23$ dólares.
- Del 08 de marzo del 2010 hasta el 31 de diciembre del 2010 se debía abonar sobre la base de 282.86m². La fórmula es: $282.86 \times 293 / 30 \times 0.55 = \text{US\$ } 1519.43$ dólares.
- Del 1 de enero del 2011 hasta el 15 de abril del 2011 se debía abonar sobre la base de 282.86 m². La fórmula es: $282.86 \times 105 / 30 \times 0.57 = \text{US\$ } 564.31$ dólares.

Árbitra Única
Elvira Martínez Coco

- Del 16 de abril del 2011 hasta el 27 de octubre de 2011 se debía abonar sobre la base de 269.32 m². La fórmula es: $269.32 \times 192/30 \times 0.57 = \text{US\$ } 982.48$ dólares.
- Del 28 de octubre de 2011 hasta el 22 de noviembre de 2011 se debía abonar sobre la base de 247.89 m². La fórmula es $247.89 \times 25/30 \times 0.57 = \text{US\$ } 117.75$ dólares.
- Del 23 de noviembre de 2011 hasta el 27 de noviembre de 2011 se debía abonar en base a 217.72 m². La fórmula es: $217.72 \times 5/30 \times 0.57 = \text{US\$ } 20.68$ dólares.
- Del 28 de noviembre de 2011 hasta el 31 de diciembre de 2011 se debía abonar en base a 220.98 m². La fórmula es: $220.98 \times 33/30 \times 0.57 = \text{US\$ } 138.55$ dólares.
- Del 1 de enero del 2012 hasta el 23 de marzo de 2012 se debía abonar en base a 220.98 m². La fórmula es: $220.98 \times 83/30 \times 0.58 = \text{US\$ } 354.60$ dólares.
- Del 24 de marzo de 2012 hasta el 29 de marzo del 2012 se debía abonar en base a 193.50 m². La fórmula es: $193.50 \times 6/30 \times 0.58 = \text{US\$ } 22.45$ dólares,
- Del 30 de marzo del 2012 hasta el 20 de abril del 2012 se debía abonar en base a 197.50 m². La fórmula es: $197.50 \times 21/30 \times 0.58 = \text{US\$ } 80.19$ dólares.
- Del 21 de abril del 2012 hasta el 11 de agosto del 2012 se debía abonar en base a 170.02 m². La fórmula es: $170.02 \times 111/30 \times 0.58 = \text{US\$ } 364.86$ dólares.
- Del 12 de agosto del 2012 hasta el 31 de diciembre del 2012 se debe abonar en base a 142.87 m². La fórmula es $142.87 \times 139/30 \times 0.58 = \text{US\$ } 383.94$ dólares.
- Del 1 de enero del 2013 hasta el 11 de enero del 2013 se debe abonar en base a 142.87 m². La fórmula es $142.87 \times 11/30 \times 0.59 = \text{US\$ } 30.91$ dólares.
- Del 12 de enero del 2013 hasta el 27 de febrero del 2013 se debe abonar en base a 138.87 m². La fórmula es $138.87 \times 36/30 \times 0.59 = \text{US\$ } 98.28$ dólares.



Árbitra Única
Elvira Martínez Coco

- Del 28 de febrero del 2013 hasta el 05 de marzo del 2013 se debe abonar en base a 164.78 m². La fórmula es $164.78 * 8 / 30 * 0.59 = \text{US\$ } 25.93$ dólares.
- Del 06 de marzo de 2013 hasta el 08 de abril del 2013 se debe abonar en base a 180.70 m². La fórmula es: $180.70 * 33 / 30 * 0.59 = \text{US\$ } 117.27$ dólares.
- Del 09 de abril del 2013 hasta el 18 de abril del 2013 se debe abonar en base a 264.76 m². La fórmula es: $264.76 * 10 / 30 * 0.59 = \text{US\$ } 52.07$ dólares.
- Del 19 de abril del 2013 hasta el 19 de junio del 2013 se debe abonar en base a 271.96 m². La fórmula es: $271.96 * 61 / 30 * 0.59 = \text{US\$ } 326.26$ dólares.
- Del 20 de junio de 2013 hasta el 29 de agosto del 2013 se debe abonar en base a 327.73 m². La fórmula es: $327.73 * 70 / 30 * 0.59 = \text{US\$ } 451.17$ dólares.
- Del 30 de agosto del 2013 hasta el 29 de setiembre del 2013 se debe abonar en base a 298.80 m². La fórmula es: $298.80 * 30 / 30 * 0.59 = \text{US\$ } 176.29$ dólares.
- Del 30 de setiembre del 2013 hasta el 1 de diciembre del 2013 se debe abonar en base a 320.23 m². La fórmula es $320.23 * 62 / 30 * 0.59 = \text{US\$ } 390.47$ dólares.
- Del 2 de diciembre del 2013 hasta el 31 de diciembre del 2013 se debe abonar en base a 308.67 m². La fórmula es $308.67 * 29 / 30 * 0.59 = \text{US\$ } 176.04$ dólares.
- Del 1 de enero del 2014 hasta el 1 de diciembre de 2014 se debe abonar en base a 308.67 m². La fórmula es $308.67 * 331 / 30 * 0.6 = \text{US\$ } 2,043.40$ dólares.
- Del 2 de diciembre de 2014 hasta el 31 de diciembre del 2014 debe abonarse en base a 316.92 m². $316.92 * 29 / 30 * 0.6 = \text{US\$ } 183.81$ dólares.
- Del 1 de enero del 2015 hasta el 08 de junio de 2015 debe abonarse en base a 316.92 m². La fórmula es: $316.92 * 158 / 30 * 0.6 = \text{US\$ } 1,001.47$ dólares.

Árbitra Única

Elvira Martínez Coco

- Del 09 de junio de 2014 hasta el 31 de diciembre del 2014 debe abonarse en base a 332.70 m². La fórmula es $332.70 \times 202 / 30 \times 0.6 = \text{US\$ } 1,344.11$ dólares.
- Del 1 de enero del 2015 hasta el 29 de enero de 2015 debe abonarse en base a 332.70 m². La fórmula es $332.70 \times 29 / 30 \times 0.6 = \text{US\$ } 192.97$ dólares.
- Del 30 de enero de 2015 al 31 de diciembre del 2015 debe abonarse en base a 324.45 m². La fórmula es: $324.45 \times 331 / 30 \times 0.6 = \text{US\$ } 2,147.86$ dólares.
- Del 1 de enero del 2016 al 04 de mayo de 2016 debe abonarse en base a 324.45 m². La fórmula es: $324.45 \times 124 / 30 \times 0.61 = \text{US\$ } 818.05$ dólares.
- Del 05 de mayo de 2016 hasta la el 31 de diciembre de 2016 se tiene que abonar en función de 367.48 m². La fórmula es: $367.48 \times 236 / 30 \times 0.61 = \text{US\$ } 1,763.41$ dólares.
- Y del 1 de enero del 2017 hasta la fecha de emisión del presente laudo 29 de mayo de 2017 se tiene que hacer en función de 367.48 m². La fórmula es: $367.48 \times 149 / 30 \times 0.62 = \text{US\$ } 131.59$ dólares.

376. Para el 30 de mayo de 2017 en adelante hasta la fecha del pago efectivo se tendrá que aplicar la misma fórmula que se viene aplicando de: $367.48 \text{m}^2 \times x / 30 \times 0.62$, donde X corresponde el número de días a partir y contando el mismo día 30 que se haga el pago efectivo por parte de FASHION CENTER, ya que se seguirán devengando los beneficios en base a dichas áreas de depósitos calculados que devengan compensación de beneficios como áreas comerciales techadas.

377. Por lo que se tiene una suma adeuda total por concepto de áreas de depósito que esta árbitra única ha determinado en función de la prueba que ha tenido a la vista, la suma de: **US\$ 36'386.04 (Treinta y tres mil trescientos ochenta y seis con 04/100 Dólares Americanos).**

SOBRE LAS ÁREAS SIN TECHAR DE USO COMERCIAL

378. Para determinar las áreas sin techar comercial sobre las cuales tendría que haber abonado FASHION CENTER en su momento, se toman en cuenta todas las áreas de terraza que haya otorgado durante la existencia del Centro Comercial de acuerdo a su aparición en los Contratos, debido a que las licencias de funcionamiento no distinguen entre áreas comerciales techadas y áreas de terrazas.

Árbitra Única
Elvira Martínez Coco

379. La Árbitra Única ya explicó el razonamiento que la lleva a la convicción que las áreas de terraza al ser usadas con fines comerciales por los locales comerciales a las cuáles han sido arrendadas por la propia FASHION CENTER, y al no negar en ningún momento la propia FASHION CENTER que dicho uso sea distinto o que no se produzca de dicha manera, la Árbitra Única toma en cuenta lo establecido en la pericia para determinar el área real de dichas áreas de terrazas desde la interposición de la demanda. Sin embargo, se tiene presente que en caso el área de las terrazas arrendadas sea similar en los Contratos pactados frente a lo establecido en la pericia se tendrá como área real lo establecido en la pericia frente a lo que estipula el Contrato desde la fecha de celebración del mismo.

380. Respecto de las áreas de terrazas que hayan sido arrendadas y aparezcan en los contratos, pero que actualmente no se encuentren en funcionamiento se pagará en función del plazo de vigencia del Contrato, desde su fecha de celebración hasta la fecha de culminación del mismo.

Respecto de las áreas sin techar de uso comercial arrendadas actualmente y que se encontraron al momento de la pericia:

La Trattoria Di Mambrino: Locales 102-103-104D-139

381. Sobre dichos locales la pericia establece que ocupan un área de 39.20 m² el área de uso común que se utiliza actualmente como terraza. En comparación, el Contrato de fecha 24 de enero del 2014 celebrado por FASHION CENTER y la Trattoria di Mambrino establece que dicha área de terraza arrendada asciende a 43.92 m². Por lo tanto, desde dicha fecha esta árbitra única considera que el área real por la que debe abonar FASHION CENTER asciende a 39.20 m².

382. No se comprueba de los Contratos presentados, que anteriormente dichos locales hayan sido arrendados otorgando un área de terraza por los mismos, por lo cual sólo se tiene que abonar lo señalado en el numeral anterior a partir del 24 de enero del 2014.

Starbucks: Local 128

383. Sobre dicho local de acuerdo a lo estipulado en el Contrato de Arrendamiento de Local Comercial de fecha 21 de noviembre de 2005, donde FASHION CENTER arrendó a Lasino S.A., en adelante Starbucks, un área total techada de 143.33m² y un área de balcón correspondiente a 28.12m² y un área de corredor de 16.11m². El local comercial se encuentra designado con el N° 128 en el nivel de Mezanine. Se pactó un plazo de arrendamiento de 10 años en el primer párrafo de la Cláusula Cuarta del Contrato de Arrendamiento. Starbucks sigue operando en el mismo local,

Árbitra Única

Elvira Martínez Coco

a pesar de haber transcurrido el período de 10 años de arrendamiento, esto en virtud del quinto párrafo de la Cláusula Cuarta del Contrato de Arrendamiento que estipula una cláusula de renovación automática por el mismo plazo. Por lo tanto, dicho contrato de arrendamiento bajo las mismas condiciones se extenderá hasta el 21 de noviembre de 2025. La licencia de funcionamiento fue otorgada a Starbucks mediante Resolución N°2480-2006- GTA.03/MM del Expediente N°1889-2006 de fecha 15 de mayo del 2006 otorgándole el uso de un área autorizada para desarrollar la actividad de 143.33m².

384. Con respecto al peritaje realizado, el área total ocupada por Starbucks es 173.00 m² y de estos corresponden como área techada 144.64m², y 28.36m² de área de uso común. Sin embargo, de la misma prueba pericial presentada, del arrendamiento realizado y de la situación actual del centro comercial se denota la intención de las partes que dicha área no techada del balcón y tuviera un uso comercial a pesar de zona de área de uso común. Además, dicho uso comercial no ha sido refutado, ya que el propio perito señaló que se viene usando dicha área común que correspondía al "balcón" con sillas y mesas para atención al público. Dicho punto no ha sido refutado por FASHION CENTER en ningún sentido.

385. Por lo tanto, la **Árbitra Única válida como área sin techar de uso comercial del local dicha área de uso común denominada "área de balcón" en el Contrato de fecha 21 de noviembre de 2005 de acuerdo al área establecida en la pericia de 28.36 m² hasta la actualidad.**

Tony Romas: Locales 136-137

386. De acuerdo a lo estipulado en el Contrato de Arrendamiento de Local Comercial de fecha 24 de noviembre de 1998, donde FASHION CENTER arrendó a Tony Roma's S.A., en adelante Tony Romas, los locales comerciales N° 136-137 en el nivel de Mezanine y con una planta, incluido el Nivel 1. Se arrendó con un área total de 350.13 m². Se arrendó por un plazo de 05 años.

387. Posteriormente, las partes pactaron el Contrato de Arrendamiento de Local Comercial de fecha 10 de julio de 2003, donde FASHION CENTER arrendó a Tony Romas los locales comerciales N° 136-137 en el nivel de Mezanine con un área total de 350.13 m². Además, se arrendó un área de terraza de 38.22m². Se arrendó por un plazo de 05 años.

388. Más adelante, se pactó un contrato de subarrendamiento de local comercial de fecha 29 de octubre de 2008, donde FASHION CENTER arrendó a Inversiones el Pinar S.A., en adelante Tony Romas, los locales 136-137

Árbitra Única
Elvira Martínez Coco

que cuentan con un área total de 350.13 m² de área techada y también se alquiló un área de terraza equivalente a 69.36 m².

389. Con respecto al peritaje realizado, el área total ocupada por Tony Romas es 417.28 m² y de estos corresponden como área techada 350.51m², y 66.77m² de área de uso común. Sin embargo, de la misma prueba pericial presentada y del arrendamiento realizado se denota la intención de las partes que dicha área no techada de uso común pudiera ser usada para un uso comercial. Además, dicho uso comercial no ha sido refutado, por FASHION CENTER en ningún sentido.
390. Por lo tanto, de la prueba actuada la Árbitra Única llega a la convicción que fue a partir de julio del 2003 en que FASHION CENTER comenzó a arrendar a Tony Roma's S.A. un área de terraza, la que se pactó en 38.22m². Dicha área será la validada para el período entre 10 de julio de 2003 hasta el 29 de octubre de 2008. Sin embargo, el Tribunal Arbitral va a validar como área real existente a partir del 29 de octubre de 2008 lo establecido en la pericia. Esto se debe a que el área establecida en el Contrato de dicha fecha para la parte de la terraza es muy similar al área actual calculada por la perito.
391. La Árbitra Única tiene la convicción que el área establecida por la perito, aunque menor a la establecida en el Contrato del 29 de octubre de 2008, es el área real que se arrendó en dicha oportunidad.
392. Con lo cual, a partir del 24 de noviembre de 1998 hasta el 9 julio del 2003 no se tomará en cuenta ningún área de terraza al no constar de su existencia en el Contrato de noviembre de 1998. A partir del 10 de julio del 2003 hasta el 28 de octubre de 2008 se tomará en cuenta un área de terraza ascendente a 38.22 m² que es lo establecido en el Contrato del 10 de julio del 2003. Y a partir del 29 de octubre de 2008 hasta la fecha en que efectivamente termine el arrendamiento pactado o FASHION CENTER comunique de un nuevo contrato de arrendamiento en ese mismo local, se tendrá por área total de la terraza un metrado de 66.77 m².

Papachos: Locales 152A-154-155

2013

Antecedentes:

393. Se tiene el contrato de Subarrendamiento celebrado entre FASHION CENTER y AAR & Asociados S.A.C., en adelante Villanova o Portolino, de fecha 30 de junio de 2008 por un plazo de 5 años. Mediante este contrato se entregó un área total de 346.57m², de los cuales un área de 215.42 m²corresponde al área del local y un área de 131.15 m² corresponde al área de terraza.

Árbitra Única

Elvira Martínez Coco

394. Como antecedente a la existencia de Papachos en dichos locales comerciales N° 152A, 154 y 155 (152-155), FASHION CENTER y Vivaldino Peru S.A.C., en adelante Vivaldino, celebraron una modificación al Contrato de subarrendamiento con fecha 11 de diciembre del 2013 al Contrato de Subarrendamiento que entre ambas se había producido con fecha 10 de julio de 2013, por medio de la cual se le otorgaron a Vivaldino los locales N° 152A, 154 y 155. En dicha modificación acuerdan que el área total de dichos locales equivale a 362.81 m². De los cuales 346.57 m² equivalen a área techada y 16.24 m² equivale al área de la terraza; esto se debe a que en el Contrato original pactaron que el área de terraza ascendía a 131.15 m², lo que fue un error que corrigieron posteriormente las partes.
395. De acuerdo a lo estipulado en el Contrato de Sub-Arrendamiento de fecha 05 de mayo de 2015, donde FASHION CENTER arrendó a Papachos Restaurantes S.A.C., en adelante Papachos, un área total techada de 346.57m² y un área de terraza de 16.24m². El local comercial se encuentra designado con el N° 152-155 en el nivel 1. Dicho arrendamiento durará un período de 7 años hasta el 14 de mayo de 2022.
396. No se encuentra en los Contratos presentados pruebas de que dichos locales hayan sido arrendados anteriormente a los mismos arrendatarios ni que se haya otorgado áreas de terraza sobre dichos locales a arrendatarios anteriores.
397. Con respecto al peritaje realizado, el área total ocupada por Papachos es 380.58 m² y de estos corresponden como área techada 364.34m², y 16.24m² de área de uso común. Sin embargo, de la misma prueba pericial presentada y del arrendamiento realizado se denota la intención de las partes que dicha área no techada de terraza tuviera un uso comercial. Además, dicho uso comercial no ha sido refutado, ya que se viene usando dicha área común como lugar de atención al público. Dicho punto no ha sido refutado por FASHION CENTER en ningún momento.
398. Por lo tanto, la Árbitra Única valida como área comercial sin techar el área calculada por la pericia ascendente a 16.24m² que es exactamente igual al área que se estableció en ambos Contratos de subarrendamiento, a partir del 10 de julio de 2013, ya que esta fue la fecha a partir de la cual las partes realmente pactaron el uso de la terraza, siendo el Contrato del 11 de diciembre de 2013 simplemente modificadorio de la realidad que en verdad se observaba en dicho local.

Friday's: Locales 202-203-203A-204

EM

Árbitra Única
Elvira Martínez Coco

399. De acuerdo a lo estipulado en el Contrato de fecha 29 de setiembre de 2009, FASHION CENTER arrendó a Franquicias Alimentarias S.A.C, en adelante Fridays, un área total techada de 226.17m² y un área de terraza correspondiente a 113.62m² y un área de fumadores e ingreso de 40.64m².
400. Dichas áreas de terraza y de fumadores e ingreso fueron modificadas mediante la primera Adenda al Contrato al área de 119.70m² y 42.15 m², respectivamente. Además, se arrendó un área de 2.50m² para el tótem. Se pactó un plazo de diez (10) años para el subarrendamiento. Además, se pactó que en caso los negocios que se encontraban actualmente subarrendando los locales 203/204 que contaban con un área de 166.59 m² se desocuparán a tiempo para la fecha de vencimiento de su contrato en el mes de junio del 2010, Fridays tendría la primera opción de compra sobre dichos locales.
401. Posteriormente, mediante Comodato de fecha 15 de diciembre de 2009, Fridays tomó en Comodato para que sirviera de depósito el local comercial N° 206-B de 11.95 m². Dicho contrato de Comodato se entendió efectuado hasta la fecha de fin del Contrato de fecha 29 de setiembre de 2009.
402. Adicionalmente, se pactó una primera adenda al Contrato de fecha 29 de Setiembre de 2009, donde FASHION CENTER y Fridays sinceraron las áreas del local comercial N° 202, cambiándola de 113.62 m² a 119.70 m²; y el área de fumadores y la de ingreso de un total de 40.64m² a 42.15 m² mediante la cual se arrendó un área de terraza mayor de 35.88 m² en el Nivel -2. El plazo de arrendamiento de dicha terraza por la Segunda Adenda otorgada con fecha 15 de febrero de 2014 como plazo inicial tendría una duración de 5 meses y 13 días.
403. El local comercial se encuentra designado con el N° 202 en el nivel -2.
404. Después se pactó una primera adenda al Contrato de Comodato de fecha 15 de diciembre de 2009, por el cual FASHION CENTER entregó a Fridays una nueva área de 14.90 m² que se ubicaba en el nivel -2 del Centro Comercial Larcomar.
405. Además, se pactó que el inicio del nuevo comodato comenzaría el 27 de setiembre de 2012, y que el Fridays debería devolver el local 206B otorgado en Comodato indefectiblemente el 30 de noviembre de 2012.
406. Por último en este *iter contractual* las partes celebraron el Contrato de Subarrendamiento de fecha 24 de setiembre del 2012, por el cual FASHION CENTER arrendó a Fridays los locales comerciales N° 203 y 204 de acuerdo a la opción de compra preferente que se le otorgó a Fridays sobre dichos locales según el Contrato de fecha 29 de setiembre de 2009.

Árbitra Única
Elvira Martínez Coco

Se pactó un plazo de 10 años para dicho subarrendamiento. El área total de los locales comerciales fue calculada como 166.59 m².

407. Por lo tanto, de toda la información contractual presentada se puede definir que Fridays ocupaba al 24 de setiembre de 2012 un área total de 581.46 m². Del área de uso común se calcula que: 119.70 m² correspondía a área de terraza, 42.15 m² a área de fumadores y de ingreso, 15.36 m² de área común y 2.5 m² que en total hacen 179.11 m². Esta área hay que adicionar la rectificación de 14.90 m² establecida mediante la adenda de fecha 24 de setiembre del 2012 con lo cual se llega a un área total de 194.61 m², que es extremadamente similar a lo calculada actualmente por la perito.

408. Por lo tanto, para la Árbitra Única genera convicción el hecho de que dichas áreas deben ser consideradas de acuerdo al Anexo B del Contrato de Superficie como área comercial no techada con contrato de alquiler vigente, con lo cual se deberá tener presente el área calculada por la perito desde la fecha de vigencia del contrato de arrendamiento con Fridays de fecha 29 de Setiembre de 2009 como el área arrendada real de local comercial sin techar.

Locales 210A-210B: Arabica

409. Como antecedente a la existencia de Arabica como arrendatario del local N° 210A-210B, FASHION CENTER celebró con Peru Etnico S.A.C., en adelante Peru Etnico, un contrato de arrendamiento de local comercial de fecha 30 de marzo de 2007 por el local comercial N° 210A, por un área total de 50.58m². El plazo de arrendamiento sería por 5 años.

410. Posteriormente, FASHION CENTER celebró con Peru Etnico S.A.C., en adelante Peru Etnico, una rectificación al contrato de subarrendamiento de local comercial de fecha 11 de enero de 2010 por el cual las partes ratificaron el área y la numeración del antes referido local comercial. Rectificaron diciendo que el local correcto era el N° 210A/210B, por un área total de 44.17 m². El plazo de arrendamiento sería por 5 años.

411. Finalmente, FASHION CENTER celebró un contrato de Subarrendamiento el 01 de agosto del 2013 con Café Bisetti S.A.C. por el cual se arrendó el local comercial N° 210A/B ubicado en el nivel -3 del Centro Comercial. Se pactó un plazo de vigencia de tres (03) años que se iniciaría el 02 de agosto de 2013 y culminaría el 1 de agosto de 2016. El área arrendada de acuerdo al Contrato tenía un total de 93.08 m² los cuales se dividían en: a. Área de Tienda: 53.58 m², b. Área de servicios higiénicos: 17.00 m². Área de terraza: 22.50m². => Además, dejaron una constancia especial en el Contrato que dicha área podría verse incrementada a 103.18 m² en el mes de abril de 2014 por un aumento del área de la terraza. Dicho aumento de

Ver perici

Árbitra Única
Elvira Martínez Coco

terrazza pertenecía al local de la Vaca Loca que operaba en los locales N° 208/209 a dicha época.

412. Con respecto al peritaje realizado, el área total ocupada por Arabica es 90.22 m² y de estos corresponden como área techada 54.15m², y 36.07m² de área de uso común.

Tar a cuenta P. 105 (466) = Área de terraza

Adoración
¿Cuál es el área?
Adoración

413. Se toma como punto de referencia de existencia de la terraza el Contrato de subarrendamiento de fecha 01 de agosto de 2013 hasta la actualidad, ya que de lo expresado en la pericia Arábica sigue en posesión de dicho local, hasta que FASHION CENTER comuniqué el cambio de arrendatario como corresponde de acuerdo al Contrato de Superficie.

Local 239 Havanna: 2013

414. Como antecedentes al presente contrato por el alquiler del local comercial N° 239, anteriormente Havanna se ubicaba en el local comercial N° 240-A, el cual será tocado por esta árbitra única posteriormente al referirse al actual propietario de dicho local comercial que sigue siendo controvertido por estar ocupando área común, el cuál es Tanta.

415. Actualmente, mediante el Contrato de Subarrendamiento de fecha 07 de marzo del 2013, FASHION CENTER alquiló a Havanna el Local Comercial N° 239 ubicado en el nivel -2 que tiene un área de acuerdo al Contrato de 123.25 m² dividido en 42 m² de área de tienda y 81.25 m² de área de terraza. Sin embargo, de la misma prueba pericial presentada y del arrendamiento realizado se denota la intención de las partes que dicha área no techada de terraza tuviera un uso comercial. Además, dicho uso comercial no ha sido refutado por FASHION CENTER en ningún sentido.

416. La pericia demuestra que actualmente Havanna ocupa un espacio de 62.02 m² de área techada comercial y 72.93 m² de área no techada comercial, con lo cual este será el monto que se tendrá presente por está árbitra única para calcular el total adeudado por dicha área frente a la municipalidad por el concepto de área de local comercial sin techar, desde la fecha de vigencia del contrato de arrendamiento con Havanna por el local comercial N° 239 y el depósito de fecha 07 de marzo de 2013.

Local 240: Tanta
Antecedentes previos: Revisión

417. Antes de que se arrendara la Tienda N° 240 a Tanta, existía un Contrato de Arrendamiento de fecha 11 de diciembre de 1998, mediante el cual una parte de ese mismo espacio que ocupa actualmente Tanta, se dio en arrendamiento en favor de Gelateria Laritza D' S.A. Dicho contrato se pactó

*Árbitra Única
Elvira Martínez Coco*

- por el local con denominación N°2-40 que se encontraba en el Nivel Plaza. Dicho local comercial contaba con un área de 129.14 m² de área techada y 48 m² de Terraza. Además, solicitaron en su momento el alquiler del depósito D 306 que contaba con un área de 21.43 metros cuadrados. Dicho contrato se pactó por un plazo de 05 años, contados a partir del 11 de diciembre de 1998, para efectos de los derechos de compensación por el derecho de superficie. Con lo cual está árbitra única válida dicha área de 48 m² establecida en el Contrato desde su fecha de inicio hasta el final del mismo que se produjo con fecha 10 de diciembre de 2003.
418. Posteriormente el referido local N° 240 fue objeto de un nuevo contrato de subarrendamiento entre FASHION CENTER y Gelateria Laritza D' de fecha 29 de Agosto del 2008. Por el cual el local comercial designado con el N° 240 con acceso al nivel de La Plaza sería por un total de 131.25 m², los cuales 28.92 m² correspondían al local y 102.32 m² a la terraza adyacente. También se entregó en arrendamiento el depósito D-314, el mismo que contaba con un área total de 28.93 m². Este contrato nuevo de subarrendamiento se pactó por un plazo de cinco años. Se válida la existencia de dicha área pactada por las partes desde la fecha del Contrato de subarrendamiento del 29 de Agosto del 2008 hasta el fin del arrendamiento con fecha 28 de Agosto del 2013 por el área de 102.32 m² de terraza.
419. Por otro lado, otra parte del local que actualmente ocupa Tanta fue arrendado en su momento a Peru Food Services S.A.C., en adelante Havanna, mediante el Contrato de Subarrendamiento de Local Comercial de fecha 31 de octubre de 2008, mediante el cual FASHION CENTER arrendó a Havanna el local comercial designado con el N° 240-A con un área total de 200.89 m². Dicha área se compone de la siguiente forma: 93.71 m² que correspondían al local. 57.92 m² correspondían al balcón del local y 49.26 m² a la terraza adyacente al local. El plazo de arrendamiento pactado por las partes fue de 5 años. Esta árbitra única válida el área de terraza y de balcón establecidas en este Contrato de Havanna como área comercial no techada dando un total de 107.18 m² desde la fecha de celebración del Contrato el 31 de octubre de 2008 hasta la fecha de fin de dicho arrendamiento el 30 de octubre de 2008.
420. Mediante Addenda de rectificación de fecha 09 de enero de 2009 las partes acordaron en que había un error en el metrado y que el área del local y el balcón no arrojaban una suma de 151.63 m², sino de 157.91 m². Dicho error será considerado en favor del área del local y no del balcón debido a lo que aparece en los planos de dichos contratos. Además, se precisó que se consideraba parte del local la terraza de 44.76 m². Con lo cual el área real consignada por las partes, muy aparte del verdadero pago que



Árbitra Única

Elvira Martínez Coco

- cobran a Havanna de acuerdo con la cláusula Segunda de dicha Rectificación que hicieron alcanzaba los 202.67 m².
421. El 09 de febrero de 2010, FASHION CENTER y Havanna celebraron un contrato de subarrendamiento por un depósito ubicado en el nivel -2 en el corredor de servicio. El plazo pacto fue de un mes, desde el 8 de febrero de 2010 hasta el 07 de marzo de 2010. El depósito tenía un área de 8.47 m².
422. Actualmente, dichos locales N° 240/240-A fueron arrendados por FASHION CENTER a Tanta, mediante contrato de subarrendamiento de fecha 09 de abril del 2013. Se alquilaron los locales con un área total de 339.56 m², de los cuales 188.76 m² correspondían a área de tienda (área techada) y 150.80 m² correspondían a área de terraza (área no techada). Además, se pactó la entrega de un depósito y de la cocina remota, que ambos ocupaban áreas de 34.80 m² y 46.15 m², respectivamente. El detalle de la ubicación de la cocina remota y del depósito coincide con la ubicación de dichos lugares ubicados por la perito. El plazo de vigencia que se pactó para el contrato fue de 7 años.
423. Además, FASHION CENTER y Tanta pactaron una Primera Adenda al Contrato de Subarrendamiento de fecha 26 de marzo del 2014, mediante la cual se otorgó un área adicional de terraza por unos 20.03 m².
424. De acuerdo a la pericia realizada Tanta ocupa actualmente un área de 188.76m² de área techada y 179.03 m² de área no techada.
425. Por lo tanto, para esta árbitra única genera convicción el hecho de que las áreas pactadas en los anteriores contratos como terrazas y balcones otorgados a dichos locales deben ser consideradas de acuerdo al Anexo B del Contrato de Superficie como área comercial no techada con contrato de alquiler vigente, con lo cual se deberá abonar el monto de \$0.30 centavos de dólar de forma mensual. Dicho monto debe abonarse desde la fecha de vigencia del contrato de arrendamiento con Gelateria Laritza D', y después posteriormente, teniendo en cuenta los cambios de áreas a través de los posteriores contratos hasta la actualidad, tanto para Laritza, como para Havanna y Tanta posteriormente. Al momento de hacer el cálculo de dichos pagos se tendrá presente las variaciones de área que han sufrido de acuerdo a lo establecido en los referidos anteriores contratos de arrendamiento y subarrendamiento.
426. Entonces, esta árbitra única válida la realidad reflejada en la pericia, más allá de los montos estipulados en los originales contratos con respecto al área que ocupaba Tanta a partir de la Adenda realizada a dicho Contrato del 26 de marzo de 2014, y toma como punto de partida el 11 de diciembre

Árbitra Única

Elvira Martínez Coco

de 1998 para calcular el total de área no techada con relación a Laritza. Respecto a la Havana, se toma como punto de partida por las cuales debía abonarse realmente las cantidades estipuladas en el Anexo B del Contrato.

Local 241 (Nivel 2° y 3°): El Popular

427. Actualmente, de acuerdo a lo estipulado en la pericia este local comercial ocupa un área de 219.46m² de área techada y 102.67m² de área no techada (uso común).
428. Cabe tener presente que como antecedente se tienen diversos contratos de arrendamientos y subarrendamientos celebrados entre FASHION CENTER y Cafeoro S.A.C., en adelante Café Café, siendo sólo importante para esta árbitra única el referente al local comercial 241, respecto de este punto, con fecha 1 de diciembre de 2008, referente al local 241 y de la terraza adyacente a dicho local. Se pactó un plazo de arrendamiento de 5 años. Las áreas del local pactadas en el Contrato ascendían a 155.02 m² de área techada de local, 89.71 m² de área de terraza y 11.56 del depósito N° D-310. Cabe tener presente que Café Café celebró una posterior addenda de fecha 25 de agosto de 2009 mediante la cual se adicionó un área adicional de local techado, para un total de 207.10m², dividido en 148.10 m² del área del nivel -2 y unos 59.00 m² del área del nivel -3.
429. Dicha Addenda es una rectificación al Contrato inicialmente celebrado por las partes mediante el cual se rectifica el área original. El área de terraza se mantuvo en la misma cifra que la del Contrato original.
430. De acuerdo a lo estipulado en el Contrato de Subarrendamiento de fecha 12 de mayo de 2014, donde FASHION CENTER arrendó a Compañía de Muffins S.A.C, en adelante Popular, un área total de 298.82m² de las cuales 217.62 m² corresponde a área techada y un área de 81.20m² correspondiente a área de terraza. El local comercial se encuentra designado con el N° 241.

Mezanine.

431. Mediante la Segunda Addenda al Contrato de Subarrendamiento de fecha 05 de setiembre de 2014, las partes reconocieron que se efectuó una cesión de posición contractual con fecha 30 de junio de 2014, por medio de la cual Compañía de Muffins S.A.C. cedió a Taperías Peruanas S.A.C. su posición en el contrato, quedándose la primera como fiadora solidaria. Además, reconocieron mediante este Contrato que con fecha 04 de setiembre de 2014 que FASHION CENTER había entregado a El Popular el Depósito N° 303 de 13.51 m² ubicado en el nivel -3. El plazo de

Árbitra Única
Elvira Martínez Coco

subarrendamiento del depósito iba a ser del 04 de setiembre de 2014 hasta el 31 de agosto de 2015.

432. Por lo tanto, la Árbitra Única determina que con respecto al área de terraza se tendrá como área real la estipulada en la pericia de 102.67 m² a partir de la fecha de inicio del Contrato del 1 de diciembre de 2008 con Café Café, y no las áreas posteriores ni la misma que se estipuló en dicho Contrato original.
433. Sobre el área de depósito concedida y las áreas techadas esta árbitra única se pronunciará en otro punto del presente laudo.

Local 242 (Nivel 2° y 3°): La Bonbonniere

434. Actualmente de acuerdo a lo estipulado en la pericia este local comercial ocupa un área de 152.61 m² de área techada y 82.15 m² de área comercial no techada (uso común). Dando un área total ocupada de 234.76 m²
435. Tenemos como antecedente al arriendo de dichos locales los Contratos celebrados con Larco Mar e Inversiones Vista al Mar S.A.C., en adelante Vista al Mar con fecha 16 de diciembre de 2002 y con fecha 25 de febrero de 2008.
436. Mediante ambos contratos se arrendó el local 242, siendo el primero de 5 años de duración y el segundo de 3 años. En ambos se estipulo un área total de 189.23 m² de los cuales se disgregaba un área de local ascendente a 116.53 m², un área de balcón de 35.84 m² y un área de terraza de 36.86 m². Cabe tener en cuenta que tanto el área del balcón y el área de terraza juntas suman como área comercial no techada un total de: 72.7 m². Dicho plazo de arriendo vencía el 24 de febrero de 2011, sin embargo cabe tener presente que el siguiente contrato esclarece el destino posterior del local.
437. De acuerdo a lo estipulado en el Contrato de Subarrendamiento de Local Comercial de fecha 17 de junio de 2011, donde FASHION CENTER arrendó a Bonsurco S.A.C, en adelante La Bonbonniere, un área total de 235.32m² y un área techada correspondiente a 192.57 m² y un área de terraza de 42.75 m². El local comercial se encuentra designado con el N° 242 en el nivel -2. También se arrendó un depósito con el N° 312 el cual cuenta con un área total de 25.39 m². Se pactó un plazo del subarrendamiento de ocho (08) años.
438. Sin embargo, cabe tener presente que de la misma prueba pericial presentada y del arrendamiento realizado se denota la intención de las partes que dicha área no techada tuviera un uso comercial. Además, dicho uso comercial no ha sido refutado, por FASHION CENTER en ningún

Árbitra Única
Elvira Martínez Coco

sentido. Por lo tanto, esta árbitra única válida como área real no techada correspondiente a la Bonbonniere lo estipulado en la pericia recién a partir de la fecha de realización de la misma, debido a que existe una diferencia grande entre lo inicialmente pactado de áreas techadas y no techadas frente a la realidad encontrada en la pericia, con lo cual no se puede determinar como un simple error de medición, sino que más bien se ha producido un cambio sustancial en que parte del local que estaba techado ha pasado a estar sin techo alguno, sin embargo no se puede determinar con exactitud de la prueba presentada el momento en que haya ocurrido dicho cambio.

439. Por lo tanto, esta árbitra única toma primero como área inicialmente no techada el área de 72.7m² que fue arrendada a Vista al Mar respecto del local 242, teniendo como referencia una fecha inicial del 16 de diciembre de 2002 y una fecha de término del 24 de febrero del 2011. Recién se toma como fecha inicial del área no techada de uso comercial arrendada a la Bonbonniere el día 17 de junio de 2011 por un total de 42.75 m², y recién posteriormente se tendrá en cuenta el área real no techada calculada por la perito de 82.15 m² a partir de la fecha de realización de interposición de la contestación de la demanda y reconvenición de fecha 30 de setiembre de 2013, en adelante durante todo el plazo de duración del Contrato.
440. Sobre los 13 módulos techados anclados al Local 201 – Chilis, y respecto especialmente de los ST 203, 204-205-206 determinados en la pericia que ocupa actualmente Pinkberry:
441. Cabe tener presente que esta árbitra única no ha encontrado mayor prueba de ningún contrato de alquiler respecto de dichos locales, con lo cual no se puede determinar la fecha de inicio de ocupación del área de uso común con las sillas de la terraza que pone Pinkberry para sus clientes. Con lo cual está árbitra única recién válida que se debe cobrar por dicha área comercial no techada de dichos "módulos techados", a partir de la fecha de presentación de la reconvenición y la contestación de demanda (30 de setiembre de 2013) y por un total de área no techada de 20.00 m².

Corregir → **Local 318: Delicass** *2015* *recién*

442. De acuerdo a la pericia actualmente Delicass ocupa un área de 277.76 m² de los cuales: 77.52 m² corresponde a área techada y 200.24 m².
443. De acuerdo a lo estipulado en el Contrato de fecha 16 de setiembre de 2015, donde FASHION CENTER arrendó a Inversiones Reixa S.A.C, en adelante Delicass, un área total techada de 65.68 m² y un área de terraza correspondiente a 188.34 m². El local comercial se encuentra designado

Árbitra Única
Elvira Martínez Coco

con el N° 319B y Área de Terraza N° 303 del Nivel 3. El contrato tiene un plazo de duración de 4 años y 3 meses y 1 día.

444. Entonces, esta árbitra única teniendo estos datos a la vista válida la realidad reflejada en la pericia, más allá de los montos estipulados en el original contrato de arrendamiento, y toma como punto de partida el 16 de Setiembre de 2015 para calcular el total de área no techada por las cual debe abonarse realmente las cantidades estipuladas en el Anexo B del Contrato de Superficie. Con lo cual se debe abonar por un área de terraza de 200.24 m² a partir del 16 de setiembre de 2015.

Local 319: Justice 2013

445. No se ha encontrado de la documentación de los Contratos presentados por FASHION CENTER ninguna referencia a un Contrato con Justice o con respecto al local 319 arrendado individualmente, solo se tiene referencias al arrendamiento de estos locales en su conjunto a City Toys y por los locales 317, 318 y 319. Con lo cual estando a dicha falta de prueba esta árbitra única válida como área no techada de uso comercial un total de 10.63 m² según lo estipulado en la pericia a partir de la fecha de presentación de la reconvencción y contestación de la demanda de fecha 30 de setiembre de 2013. ← corrigir

Local 402 (Nivel 3° al 5°): Mangos 2009

446. De acuerdo a lo estipulado en el Contrato de fecha 08 de abril de 1999, donde FASHION CENTER arrendó a Giamen S.A.C, en adelante Mangos, un local comercial con un área de local de 361.53 m² en una planta, con accesos por el Nivel de Plazo, y un depósito de 200 m². Se encontraba designado en su momento con el N° 402 nivel bajo plaza. Haciendo un área total de 561.53 m². El plazo de arrendamiento a Mangos en virtud de este primer contrato fue por el plazo de 10 años.
447. Posteriormente, mediante Tercer Addendum al Contrato de fecha 15 de marzo de 2001, se adiciona un área de 74.00m² correspondientes a la terraza frente al local N° 402. Se toma esta área en cuenta por la Árbitra Única como área comercial no techada desde el 15 de marzo de 2001 hasta la fecha en que se pone fin al plazo de vigencia del primer contrato de arrendamiento, sin embargo debido a la disolución de continuidad entre un contrato y el siguiente pactado por las partes se entiende que esta área se ha visto englobada en áreas de terrazas mayores pactadas posteriormente por las partes.
448. Más adelante, mediante un Addendum de fecha 22 de abril de 2008 se incorpora el Depósito N° D 3-02 con un área de 13.56 m².

Árbitra Única
Elvira Martínez Coco

449. El Contrato que vincula actualmente a FASHION CENTER y Mangos es el Contrato de Subarrendamiento de Local Comercial de fecha 25 de noviembre de 2009 que cuenta con las siguientes áreas :Nivel -3 con área de 73.80 m² / Nivel -4 con un área de 406.04 m² / Terraza adyacente al local N° 402, con un área de 90.33 m² / Área ubicada en el Nivel -3 con un área de 18.02 m² / Terraza de piedras ubicada en el Nivel -4, con un área de 163.02 m² / Área ubicada en el Nivel -4, con un área de 40.70 m² = Total de Área local: 791.91 m².
450. Sin embargo, cabe tener presente que en Registros Públicos las áreas se encuentran delimitadas de la siguiente manera => Nivel -3 con 91.38 m², Nivel -4 con 497.41 m², Nivel -5 con 215.62 m².
451. El plazo de dicho nuevo Contrato fue también por 10 años, que comenzó su vigencia apenas acabará la vigencia del primigenio contrato de arrendamiento de fecha 08 de abril de 1999.
452. Con respecto al peritaje realizado, el área total ocupada por Mangos es 1009.00 m² y de estos corresponden como área techada 758.93 m², y 29.72 m² de área no techada y 220.35 m² de área de uso común. Sin embargo, de la misma prueba pericial presentada y del arrendamiento realizado se denota la intención de las partes que dicha área no techada y común tuviera un uso comercial. Además, dicho uso comercial no ha sido refutado por FASHION CENTER en ningún sentido.
453. Entonces, esta árbitra única válida la realidad reflejada en la pericia, más allá de los montos estipulados en el original contrato de arrendamiento, y toma como punto de partida el 08 de abril de 1999 para calcular el total de área techada y no techada por las cuales debía abonarse realmente las cantidades estipuladas en el Anexo B del Contrato de Superficie.
454. Sin embargo, debe tenerse presente que en este supuesto particular se tiene en cuenta que las ampliaciones de la terraza recién deben computarse con fecha del Tercer Addendum al Contrato de Arrendamiento de fecha 15 de marzo del 2001, respecto del monto de dicha área hasta la fecha del posterior Contrato de Subarrendamiento de fecha 25 de noviembre de 2009, mediante el cual se delimita un área de terrazas equivalente a 253.35 m², con lo cual el pago correcto por este concepto y el área real de la terraza que ha sido delimitada por la perita debe computarse recién desde dicha fecha. Con lo cual tenemos que el área de 220.35 m² delimitada por la perito como área de uso común y los 29.72 m² de área no techada deben de sumarse y dan un total de: 250.07 m². Dicha área debe ser tenida en cuenta a partir del 07 de abril del 2009.

Árbitra Única
Elvira Martínez Coco

Local 403 (Del 4to al 5to nivel): Gótica

2010

455. Como antecedente al Contrato de Gótica con FASHION CENTER por el Local N° 403, tenemos el Contrato de Arrendamiento de Local Comercial de fecha 10 de noviembre de 1998, por medio del cual FASHION CENTER celebró con Ignacio Entretenimiento S.A. el otorgamiento de un local comercial de aproximadamente 731.00 m², designados con los No. 502-A y 502-B. Dicho contrato se pactó por el plazo de 10 años.
456. Además, mediante Contrato de Cesión de posición contractual de fecha 11 de junio del 2002 Gothic Entertainment S.A., en adelante Gótica, y RapePro asumieron la condición de arrendatarios del local N° 502-A. Dicho local fue otorgado por las firmas Sagill S.A. e Ignacio Entretenimiento S.A. con intervención de Larcomar, actualmente Parque Lambramani.
457. De acuerdo a lo estipulado en el Contrato de Comodato de fecha 04 de octubre de 2006, donde FASHION CENTER entregó a Gótica, un área total de terraza de 285.86 m² en comodato. Como adicional a la cesión contractual que se había efectuado del Contrato que contenía anteriormente a Ignacio Entertainment. Dicha terraza es adyacente al local N° 502-A, y se les otorgó dicha área para que Gótica realizará sus actividades. Se valida por esta árbitra única dicha área de terraza de 285.86 m² desde la fecha del 04 de octubre de 2006.
458. Posteriormente, mediante Contrato de Subarrendamiento de Local Comercial de fecha 30 de setiembre de 2008, FASHION CENTER arrendó a Gótica nuevamente el local comercial designado con el N° 502-A de una extensión de 365.50 m², además de arrendar la Terraza 1 adyacente a dicho local que cuenta con un área de 79.90 m² y una zona de ingreso a dicho local 502-A equivalente a un área de 11.66 m². Se pactó un plazo de vigencia del arrendamiento por 10 años. Dicho local cuenta con una licencia de funcionamiento vigente desde el año 2002 de acuerdo a las presentadas por la municipalidad que consta con un área ascendente a 734 m². Cabe tener presente que está árbitra única válida el área de Terraza 1 y el área de la zona de ingreso a dicho local como áreas comerciales no techadas por un total de 91.56 m² a partir de la firma de dicho contrato de subarrendamiento de fecha 30 de setiembre de 2008.
459. Además, dicha misma fecha 30 de setiembre de 2008 se celebró un Comodato de Local Comercial, entre FASHION CENTER y Gótica por el cual Gótica tomó en Comodato la terraza adyacente al local 502-A que contaba con un área de 125.92 m² de acuerdo al Contrato. Dicha terraza se le denominó como terraza 2. Posteriormente en el mismo contrato sale que el área total de dicha terraza asciende a 262.12 m². Con lo cual se mantiene bajo comodato dicha área de terraza por 10 años más, sin

Árbitra Única
Elvira Martínez Coco

embargo dicha área de terraza era realmente de 125.92 m² según expresan las partes en el posterior Addendum. Se tiene en cuenta dicha modificación negativa del área de las terrazas a partir del pacto de las partes.

460. Finalmente se pactó un Addendum al Contrato de Comodato de Local Comercial con fecha 24 de marzo de 2010, por el cual se corrigió que si bien se dijo en el Contrato que el área total de la terraza era 262.12 m², el área real que se cedió fue de 125.92 m², y más bien mediante el Contrato de esta fecha las partes decidieron ampliar el área del comodato al área real de la terraza de 262.12 m².
461. Con respecto al peritaje realizado, el área total ocupada por Gótica actualmente es de 1083.09 m² y de estos corresponden como área techada 785.70 m², y 297.39 m² de área de uso común.
462. Por lo tanto para esta árbitra única causa convicción y deben tomarse en cuenta respecto del área de las terrazas otorgadas en arrendamiento lo señalado en las posteriores adendas a dicho Contrato inicial, teniendo en cuenta la fecha de los contratos de comodato como el inicio del arrendamiento sobre dichas terrazas.
463. Cabe tener presente que FASHION CENTER decida unilateralmente otorgar dichas áreas en comodato a Gótica mediante los contratos celebrados no quita su calificación con respecto al Contrato de Superficie como que tienen contrato de alquiler vigente, ya que dicha área complementa el uso de las funciones y del giro social de Gótica. Las áreas que deben prevalecer son las calculadas por el peritaje y que se encuentran en los planos para el Local 502-A y para las terrazas en función de la pericia, teniendo en cuenta que el área real de 297.39 m² calculada por la perito recién se tomará en cuenta a partir del 24 de marzo de 2010 que es la fecha en que las partes corrigen el área real otorgada en "comodato" y deciden ampliarla.
464. Entonces, esta árbitra única válida la realidad reflejada en la pericia, más allá de los montos estipulados en el original contrato de arrendamiento que son mayores, y toma como punto de partida las fechas antes mencionadas.

Local 404 (Del 4to al 5to nivel): Air Sport Club - Adarav

465. De acuerdo a lo estipulado en el Contrato de Arrendamiento de Local Comercial de fecha 22 de Setiembre de 2006, donde FASHION CENTER arrendó a United Gym S.A.C, en adelante Air Sport Club, por un plazo de 10 años, un área total techada de 882.50 m². El local comercial se encuentra designado con el N° 403, según el Contrato, y se ubica en el

Interpretación

EUA

Árbitra Única
Elvira Martínez Coco

nivel -4. Posteriormente mediante Contrato de alquiler de fecha 11 de mayo del 2007, FASHION CENTER alquiló a Air Sport Club durante 11 meses un área de 87.47m² en una sola planta.

Mezanine en plaza gourmet en el estacionamiento B. 2013

466. Con respecto al peritaje realizado, el área total ocupada por Air Sport Club es de 1203.57 m² y de estos corresponden como área techada 1187.57 m², y 16.00 m² de área de uso común. Sin embargo, de la misma prueba pericial presentada y del arrendamiento realizado se denota la intención de las partes que dicha área de uso común actualmente tenga un uso comercial. Además, dicho uso comercial no ha sido refutado por FASHION CENTER en ningún sentido.

467. Ha generado convicción en esta árbitra única que los montos establecidos en el contrato inicial con United Gym de fecha 22 de Setiembre de 2006 son muy diferentes al metrado calculado por la perito, además, que en el Contrato no se menciona ningún alquiler sobre un área de terraza a favor de United Gym, con lo cual esta árbitra única no convalida el monto de área comercial no techada calculado en la pericia sino a partir de la presentación de la reconvencción y contestación de la demanda (30 de setiembre de 2013). Con lo cual se convalida el área de 16.00 m² a partir de dicha fecha como área comercial no techada. *Dulcer*
← corregir

Respecto de las áreas sin techar de uso comercial arrendadas en el pasado y que se encontraron en los Contratos presentados por FASHION CENTER:

468. Respecto de estas áreas cabe señalar que esta árbitra única solo tomará como período de existencia de dichas terrazas desde la fecha de celebración de dichos Contratos hasta la fecha de culminación de los mismos, a falta de una prueba determinante que indique que estos Contratos hayan culminado antes o de forma anticipada al no haber sido presentada ninguna prueba de esto por ninguna de la prueba ni haberse pronunciado en contra de la existencia de dichas áreas al momento de vigencia de dichos Contratos.

469. Además, se tiene presente que en este acápite la Árbitra Única no se va a pronunciar respecto de las áreas existentes y ya delimitadas en el supuesto anterior o de los Contratos que ya hayan sido mencionados como antecedentes a dichos locales actuales que ocupan áreas de uso común como local comercial sin techar dónde brindan atención al público.

Árbitra Única
Elvira Martínez Coco

Contratos anteriores celebrados con Café Café

98/08

470. Antes del Contrato de Subarrendamiento de fecha 1 de diciembre de 2008 y su posterior adenda de fecha 25 de agosto de 2009 que celebraron FASHION CENTER y Café Café sobre el local 241 se tienen los siguientes contratos: 1. Contrato de Arrendamiento de fecha 22 de diciembre de 1998 que versaba sobre el local N° 1-32 y que contaba con un área de 155.02 m² de local, 36.00 m² de terraza y se había previsto un plazo de duración del Contrato de 5 años. Y 2. Posteriormente, firman un nuevo contrato de arrendamiento con fecha 10 de diciembre de 2003, también por un plazo de 5 años. Versa sobre el local N° 132 y tiene las mismas áreas estipuladas que en el Contrato de 1998, salvo por un cambio del tamaño del depósito arrendado que se analizará posteriormente en la parte correspondiente a depósitos.
471. El resto de contratos de Café Café ya han sido analizados al revisar el Local 241 arrendado actualmente a el Popular, con lo cual a base de estos Contratos se determinará por esta árbitra única que correspondía a FASHION CENTER pagar a la MUNICIPALIDAD en concepto de área comercial no techada por los 36.00 m² que aparecen en los 2 contratos hasta la fecha del vencimiento de los mismos, esto es: Del 22 de diciembre de 1998 hasta el 10 de diciembre de 2008 que es el plazo en que venció el arrendamiento otorgado a Café Café por el local N° 132.

Contrato celebrado con Gelarti

2013

472. Con fecha 28 de febrero del 2013 se celebró un contrato de subarrendamiento entre FASHION CENTER y Franquicias Unidas del Perú S.A.C., en adelante Gelarti, por un plazo de 3 años por un módulo N° M-208 B y un depósito N° D-311. Se otorgó un área de estructura modular de 10.95 m² y un área de terraza de 41.95 m². El depósito contaba con un área de 25.91 m². Con lo cual es claro para esta árbitra única que se arrendó un área sin techar de local comercial, ya que a pesar de su alquiler a un módulo esta zona claramente sirve para atender a los clientes de gelarti utilizando espacio de la zona común, según consta en los planos.
473. Con lo cual se válida el uso de dicha área de terraza que se presenta como parte del módulo otorgado a Gelarti en 41.95 m².
474. Debido a que actualmente sigue operando, y mientras el tiempo que siga operando Gelarti se deberá de seguir abonando dicha área de terrazas hasta el fin de la vigencia extendida del mismo o hasta que se retire dicha área y sea comunicada debidamente a la MUNICIPALIDAD.

Árbitra Única
Elyra Martínez Coco

Contrato celebrado con Juan Valdez

2013

475. Con fecha 28 de febrero del 2013 se celebró un contrato de subarrendamiento entre FASHION CENTER y Expertos en Café S.A.C., en adelante Juan Valdez, por un plazo de 3 años por un módulo N° M-208 A y un depósito N° D-311, que lo comportan actualmente el depósito con Gelarti. Se otorgó un área de estructura modular de 10.95 m² y un área de terraza de 41.95 m². El depósito contaba con un área de 25.91 m². Con lo cual es claro para esta árbitra única que se arrendó un área sin techar de local comercial, ya que a pesar de ser el alquiler de un módulo esta zona claramente sirve para atender a los clientes de Juan Valdez utilizando este espacio de la zona común con propósito de atención del público. Con lo cual se válida el uso de dicha área de terraza que se presenta como parte del módulo otorgado a Juan Valdez en 41.95 m².
476. Debido a que actualmente sigue operando, y mientras el tiempo que siga operando Juan Valdez se deberá de seguir abonando dicha área de terrazas hasta el fin de la vigencia extendida del mismo o hasta que se retire dicha área y sea comunicada debidamente a la MUNICIPALIDAD.

Contratos celebrados con Mama Batata

2010/2011 2011/2013

477. Cabe tener presente que si bien esta árbitra única ha utilizado estos Contratos para determinar el área controvertida invadida por Adidas de los estacionamientos debido a que es un antecedente al alquiler de dicho local comercial N° 106, igual será utilizado por este Tribunal Arbitral para que Mama Batata responda por el área de terraza que se le amplió mediante el Contrato de 20 de abril de 2010, mediante el cual se realizó una Addenda al Contrato de Sub arrendamiento del 21 de mayo de 2008, que tenía un plazo de duración de 5 años. Mediante dicha Addenda se amplió el contrato de subarrendamiento inicial para que incluya un área de terraza ascendente a 23.58 m², adyacente al local de Mama Batata y la Casa del Habano.
478. Sin embargo, mediante Contrato de fecha 30 de diciembre de 2011 entre FASHION CENTER S.A. y Mamabars, en el cual también interviene Sofá Café, se regresó la terraza de 23.58 m² y se otorgó una nueva terraza en el nivel -1 de 15.78 m².
479. Con lo cual ha causado convicción en esta árbitra única que FASHION CENTER debe pagar por concepto de dichos 23.58 m² de terraza como área comercial no techada, desde la fecha de la Addenda del 20 de abril de 2010 hasta la fecha que se señala en el Contrato del 30 de diciembre de 2011 que fue devuelta, es decir el 6 de diciembre de 2011, y a partir de dicha fecha también se comienza a computar la fecha referente a la terraza

*Árbitra Única
Elvira Martínez Coco*

en el nivel -1 ascendente a 15.78 m² hasta la fecha de fin del Contrato original con Mamabars que terminaba el 21 de mayo de 2013.

Contratos celebrados con Pardos Chicken

480. Hay una serie de contratos de Pardos Chicken que vale la pena analizar ya que se van a arrendado áreas del Food Court al mismo Pardos para que puedan disponer de mesas de atención al público.
481. Comenzando con el Contrato inicial de fecha 26 de julio de 1999 mediante el cual LarcoMar S.A. y Pollos El Alcantilado S.A. firmaron un contrato de arrendamiento por el Local N° 238 por 10 años, mediante el cual se otorgó un área de local ascendente a 274.22 m².
482. Se realizó una Addenda a este primer contrato con fecha 3 de diciembre de 2001 mediante el cual se arrendó una zona extra de 50 m² en el deck del Food Court para que Pardos Chicken pudiera instalar mesas para atención al público.
483. Posteriormente, mediante una Segunda Addenda al Contrato de 3 de junio de 2005 las partes pactaron un nuevo arrendamiento sobre dicha zona extra de 50.00 m² en el deck del Food Court para la instalación de mesas de atención al público.
484. Sin embargo, mediante una Tercera Addenda al Contrato de fecha 18 de octubre de 2005 se expresa que el área extra otorgada mediante la Addenda del 3 de junio de 2005 no se están utilizando los 50.00 m² dados sino solamente 41.53 m².
485. Finalmente mediante la celebración del Contrato de subarrendamiento de fecha 23 de octubre de 2009 las partes extienden el plazo de celebración del Contrato por el Local 238 por un plazo de 10 años. En dicho contrato si se señala una diferencia clara entre el área de local ascendente a 274.22 m² y el área de terraza que asciende a 41.53 m².
486. Cabe tener presente que en la pericia se ha determinado que el área techada del local realmente asciende a 275.62 m² y al mismo tiempo no se ha determinado ningún área sin techar o uso de área común. Esto se debe a que Pardos si bien arrienda un área es de la zona del Food Court, sin embargo esto no le quita su calidad de ser un área comercial no techada arrendada con un uso comercial claro en favor de Pardos Chicken.
487. Con lo cual está árbitra única tiene convicción en que a partir del 3 de diciembre de 2001 en adelante siempre se mantuvo Pardos Chicken en el uso constante de una zona del Food Court para su uso exclusivo como su

Árbitra Única
Elvira Martínez Coco

terrazza. Con lo cual esta árbitra única válida el área de 41.53 m² al ser estas las que las partes acordaron como área realmente usada a partir de la Tercera Addenda de fecha del 18 de octubre del 2005. Sin embargo, el uso de dicha área de terraza debe computarse a partir del 3 de diciembre de 2001 que fue el primer momento en que se le concedió a Pardos Chicken el uso de dicha área en el deck del Food Court.

Contratos suscritos con Sofá Café

488. Cabe tener en cuenta que esta árbitra única no tocará el Contrato de 30 de diciembre de 2011, ya que versa sobre el Local N° 106, a pesar de que interviene Sofá Café S.A.C., en adelante Sofá Café, ya que dicha área se ha validado como parte de los Contratos de MamaBars en su momento.
489. El primer contrato que se tiene como prueba en el expediente celebrado entre Larco Mar S.A. y Sofá Café es el de fecha 18 de setiembre de 2006, que se pacta por un local con N° por designar por un área de 97.50 m².
490. Posteriormente mediante un addendum al anterior contrato se pactó con fecha 27 de junio de 2008 un contrato por un depósito con denominación D-306 de un área total de 21.43 m².
491. Mediante un 2do addendum al contrato de fecha 18 de setiembre de 2006 las partes deciden rectificar el metraje del local N° M-14 que había sido arrendado a Sofá Café. Este 2do addendum se pactó con fecha 17 de marzo de 2009.
492. Después se realiza de acuerdo al título del documento una décima adenda al Contrato de fecha 30 de setiembre de 2011. Téngase presente que esta árbitra única no cuenta con las demás adendas al no haber sido presentadas por FASHION CENTER a pesar de haber sido requerido a presentar todos los contratos, con lo cual se toma lo señalado en este adenda que reconoce como un área adicional la de la terraza que alcanza 64.80m².
493. Con lo cual finalmente tenemos el Contrato de fecha 20 de abril del 2012, mediante el cual celebraron un contrato respecto del Módulo N° 14 que cuenta con un área de local de 108.00 m² y un área de terraza de 64.80 m². Además se otorgó un área adicional de atención al público de 23.45m² y un área de cocina de 10.00 m². El plazo pactado fue de 3 años.
494. Esta árbitra única para este supuesto sólo tomará en cuenta el área correspondiente a la terraza ascendente a 64.80 m² a partir del 30 de setiembre de 2011 que es la fecha en que las partes rectifican dicha área,

*Árbitra Única
Elvira Martínez Coco*

ya que coincide plenamente con el área arrendada mediante el posterior contrato de fecha 20 de abril del 2012.

CÁLCULOS FINALES POR LA TOTALIDAD DE AREAS COMERCIALES NO TECHADAS OCUPADAS

495. Para realizar los cálculos se realizará una lista de los días, meses y años que se encuentren ocupados en las áreas comerciales no techadas.
496. Se tendrá en cuenta el momento en que comenzaron a estar arrendados y el momento en que han dejado de estar bajo contrato de arrendamiento en función de lo establecido en la parte precedente este acápite, en especial lo establecido en las conclusiones respecto de cada supuesto.
497. El cálculo se realiza en función de las sumas y de los límites temporales establecidos en estas fechas: Esta cronología sirve para determinar cuánto se suma desde el principio y en qué momento se debe seguir sumando áreas y en qué momento se resta dependiendo de que hayan concluido el plazo del contrato de arrendamiento. También puede ser que se haya renovado el arrendamiento por el mismo local y al mismo arrendatario, de tal manera que cuando esto sucede, sólo se está sumando la diferencia respecto de lo originalmente arrendado y el nuevo pacto efectuado por las partes.
498. Todas las áreas que estaban en posesión de los actuales arrendatarios al momento de realizarse la pericia o que tengan áreas extremadamente similares a las originalmente propuestas por la perito, se tomará en cuenta el área designada por la perito para estos cálculos.
499. Para todas las demás se están tomando las áreas establecidas en los Contratos de Arrendamiento y Subarrendamiento. Así tenemos que:
 - El 11 de diciembre de 1998: Se suma 48.00 m²
 - El 22 de diciembre de 1998: Se suma 36.00 m²
 - El 15 de marzo de 2001: Se suma 74.00 m²
 - El 3 de diciembre de 2001: Se suma 41.53 m²
 - El 16 de diciembre de 2002: Se suma 72.70 m²
 - El 10 de julio del 2003: Se suma 38.22 m²
 - El 10 de diciembre de 2003: Se resta 48.00 m²
 - El 21 de noviembre de 2005: Se suma 28.36 m²
 - El 04 de octubre de 2006: Se suma 285.86 m²
 - El 30 de junio de 2008: Se suma 131.15 m²
 - El 29 de agosto de 2008: Se suma 102.32 m²
 - El 30 de setiembre de 2008: Se resta -68.38 m²



Árbitra Única

Elvira Martínez Coco

- El 31 de octubre de 2008: Se suma 107.18 m²
- El 1 de diciembre de 2008: Se suma 66.67 m²
- El 07 de abril del 2009: Se suma 176.07 m²
- El 29 de setiembre del 2009: Se suma 199.05 m²
- El 29 de octubre del 2009: Se suma 28.55 m²
- El 24 de marzo de 2010: Se suma 103.09 m²
- El 20 de abril del 2010: Se suma 23.58 m²
- El 25 de febrero de 2011: Se resta 72.75 m²
- El 17 de junio de 2011: Se suma 42.75 m²
- El 30 de setiembre de 2011: Se suma 64.80 m²
- El 6 de diciembre de 2011: Se resta 7.83 m²
- El 20 de abril de 2012: Se suma 23.45 m²
- El 28 de febrero de 2013: Se suma 83.90 m²
- El 9 de abril del 2013: Se suma 150.80 m²
- El 21 de mayo de 2013: Se resta 15.75 m²
- El 01 de agosto del 2013: Se suma 36.07 m²
- El 29 de agosto del 2013: Se resta 102.32 m²
- El 30 de setiembre de 2013: Se suma 16.00, se suma 20.00 m², Se suma 39.40 m², se suma 10.63 m²
- El 30 de octubre de 2013: Se resta 107.18 m²
- El 11 de diciembre de 2013: Se resta 114.91 m²
- El 24 de enero del 2014: Se suma 39.20 m²
- El 26 de marzo del 2014: Se suma 28.23 m²
- El 16 de setiembre del 2015: Se suma 200.24 m²

500. Teniendo esta cronología y la tabla se parte haciendo los cálculos respecto de dichas áreas de la siguiente forma¹⁶:

- Del 11 de diciembre de 1998 al 21 de diciembre de 1998: Área de $48.00 \cdot 11/30 \cdot 0.3 = \text{US\$ } 5.28$ dólares
- Del 22 de diciembre de 1998 al 31 de diciembre de 1998: Se suma 36.00 al área anterior: Área de $84 \cdot 10/30 \cdot 0.3 = \text{US\$ } 8.4$ dólares
- Del 1 de enero de 1999 al 31 de diciembre de 1999: Área de $84 \cdot 360/30 \cdot 0.31 = \text{US\$ } 312.48$ dólares
- Del 1 de enero de 2000 al 31 de diciembre de 2000: Área de $84 \cdot 360/30 \cdot 0.32 = \text{US\$ } 322.56$ dólares

¹⁶ Debe tomarse en cuenta que para realizar los cálculos se aproximará a 2 decimales con 5 redondeando al inmediato superior. Además se tomará como referencia todos los meses como si tuvieran 30 días.



Árbitra Única
Elvira Martínez Coco

- Del 1 de enero de 2001 al 14 de marzo de 2001: Área de $84 \times 360 / 30 \times 0.33 = \text{US\$ } 332.64$ dólares
- Del 15 de marzo de 2001 al 02 de diciembre de 2001: Se suma 74.00 al Área: Área de $158 \times 288 / 30 \times 0.33 = \text{US\$ } 500.54$ dólares
- Del 3 de diciembre de 2001 al 31 de diciembre de 2001: Se suma 41.53 al Área: Área de $115.53 \times 29 / 30 \times 0.33 = \text{US\$ } 36.85$ dólares
- Del 1 de enero de 2002 al 15 de diciembre de 2002: Área de $115.53 \times 345 / 30 \times 0.34 = \text{US\$ } 451.72$ dólares
- Del 16 de diciembre de 2002 al 31 de diciembre de 2002: Se suma 72.70 al Área anterior: Área de $188.23 \times 16 / 30 \times 0.34 = \text{US\$ } 34.13$ dólares
- Del 01 de enero de 2003 hasta el 09 de julio de 2003: Área de $188.23 \times 189 / 30 \times 0.35 = \text{US\$ } 415.05$ dólares
- Del 10 de julio del 2003 hasta el 09 de diciembre de 2003: Se suma 38.22 al área anterior: Área de $226.45 \times 150 / 30 \times 0.35 = \text{US\$ } 396.29$ dólares
- Del 10 de diciembre de 2003 al 31 de diciembre de 2003: Se resta 48.00 al área anterior: Área de $178.45 \times 22 / 30 \times 0.35 = \text{US\$ } 45.80$ dólares
- Del 1 de enero del 2004 al 31 de diciembre de 2004: Área de $178.45 \times 360 / 30 \times 0.36 = \text{US\$ } 770.90$ dólares
- Del 1 de enero del 2005 al 20 de noviembre del 2005: Área de $178.45 \times 320 / 30 \times 0.37 = \text{US\$ } 704.28$ dólares
- Del 21 de noviembre de 2005 al 31 de diciembre del 2005: Se suma 28.36 al área anterior: Área de $206.81 \times 40 / 30 \times 0.37 = \text{US\$ } 102.03$ dólares
- Del 1 de enero del 2006 al 03 de octubre del 2006: Área de $206.81 \times 273 / 30 \times 0.38 = \text{US\$ } 715.15$ dólares.
- Del 04 de octubre de 2006 al 31 de diciembre del 2006: Se suma 285.86 al área anterior. Área de $492.67 \times 87 / 30 \times 0.38 = \text{US\$ } 542.92$ dólares
- Del 1 de enero del 2007 al 31 de diciembre del 2007: Área de $492.67 \times 360 / 30 \times 0.39 = \text{US\$ } 2,305.70$ dólares



112

Árbitra Única

Elvira Martínez Coco

- Del 1 de enero del 2008 al 29 de junio de 2008: Área de $492.67 \times 179 / 30 \times 0.4 = \text{US\$ } 1,175.84$ dólares
- Del 30 de junio de 2008 al 28 de agosto de 2008: Se suma 131.15 al área anterior: Área de $623.82 \times 59 / 30 \times 0.4 = \text{US\$ } 490.74$ dólares
- Del 29 de agosto de 2008 al 29 de setiembre de 2008: Se suma 102.32 al área anterior: Área de $726.14 \times 31 / 30 \times 0.4 = \text{US\$ } 300.14$ dólares
- Del 30 de setiembre de 2008 al 30 de octubre de 2008: Se resta -68.38 al área anterior: Área de $657.76 \times 31 / 30 \times 0.4 = \text{US\$ } 271.87$ dólares
- Del 31 de octubre de 2008 al 30 de noviembre de 2008: Se suma 107.18 al área anterior: Área de $764.94 \times 30 / 30 \times 0.4 = \text{US\$ } 305.98$ dólares
- Del 1 de diciembre de 2008 de 31 de diciembre de 2008: Se suma 66.67 al área anterior: Área de $831.61 \times 30 / 30 \times 0.4 = \text{US\$ } 332.64$
- Del 1 de enero de 2009 al 06 de abril del 2009: Área de $831.61 \times 96 / 30 \times 0.4 = \text{US\$ } 1,064.46$ dólares
- Del 07 de abril del 2009 al 28 de setiembre del 2009: Se suma 176.07 al área anterior: Área de $1007.68 \times 172 / 30 \times 0.4 = \text{US\$ } 2,310.95$ dólares
- Del 29 de setiembre del 2009 al 28 de octubre del 2009: Se suma 199.05 al área anterior: Área de $1206.73 \times 30 / 30 \times 0.4 = \text{US\$ } 482.69$ dólares
- Del 29 de octubre del 2009 al 31 de diciembre de 2009: Se suma 28.55 al área anterior: Área de $1235.28 \times 62 / 30 \times 0.4 = \text{US\$ } 1,021.16$ dólares
- Del 1 de enero del 2010 al 23 de marzo de 2010: Área de $1235.28 \times 83 / 30 \times 0.41 = \text{US\$ } 1,401.22$ dólares
- Del 24 de marzo de 2010 al 19 de abril de 2010: Se suma 103.09 al área anterior: Área de $1338.37 \times 26 / 30 \times 0.41 = \text{US\$ } 475.57$ dólares
- Del 20 de abril del 2010 al 31 de diciembre de 2010: Se suma 23.58 al área anterior: Área de $1362.49 \times 251 / 30 \times 0.41 = \text{US\$ } 4,673.79$ dólares
- Del 1 de enero de 2011 hasta el 24 de febrero de 2011: Área de $1362.49 \times 54 / 30 \times 0.42 = \text{Área de US\$ } 1,030.04$ dólares



Árbitra Única

Elvira Martínez Coco

- Del 25 de febrero de 2011 hasta el 16 de junio de 2011: Se resta 72.75 al área anterior: Área de $1289.74 \times 112/30 \times 0.42 = \text{US\$ } 2,022.31$ dólares
- Del 17 de junio de 2011 al 29 de setiembre de 2011: Se suma 42.75 al área anterior: Área de $1332.49 \times 73/30 \times 0.42 = \text{US\$ } 1,361.80$ dólares
- Del 30 de setiembre de 2011 al 5 de diciembre de 2011: Se suma 64.80 al área anterior: Área de $1397.29 \times 66/30 \times 0.42 = \text{US\$ } 1,291.10$ dólares
- Del 6 de diciembre de 2011 al 31 de diciembre de 2011: Se resta 7.83 al área anterior: Área de $1389.46 \times 26/30 \times 0.42 = \text{US\$ } 505.76$ dólares
- Del 1 de enero de 2012 al 19 de abril de 2012: Área de $1389.46 \times 109/30 \times 0.43 = \text{US\$ } 2,170.80$ dólares
- Del 20 de abril de 2012 al 31 de diciembre de 2012: Se suma 23.45 al área anterior: Área de $1412.91 \times 251/30 \times 0.43 = \text{US\$ } 5,083.18$ dólares
- Del 1 de enero de 2013 al 27 de febrero de 2013: Área de $1412.91 \times 59/30 \times 0.44 = \text{US\$ } 1,222.64$ dólares
- Del 28 de febrero de 2013 al 08 de abril: Se suma 83.9 al área anterior: Área de $1496.81 \times 11/30 \times 0.44 = \text{US\$ } 241.49$ dólares
- Del 9 de abril del 2013 al 20 de mayo de 2013: Se suma 150.80 al área anterior: Área de $1647.61 \times 44/30 \times 0.44 = \text{US\$ } 1,063.26$ dólares
- Del 21 de mayo de 2013 al 31 de julio de 2013: Se resta 15.75 al área anterior: Área de $1631.86 \times 70/30 \times 0.44 = \text{US\$ } 1,675.38$ dólares
- Del 01 de agosto del 2013 al 28 de agosto del 2013: Se suma 36.07 al área anterior: Área de $1667.93 \times 28/30 \times 0.44 = \text{US\$ } 684.96$ dólares
- Del 29 de Agosto del 2013 al 29 de setiembre: Se resta 102.32 al área anterior: Área de $1565.61 \times 31/30 \times 0.44 = \text{US\$ } 711.83$ dólares
- Del 30 de setiembre de 2013 al 29 de octubre de 2013: Se suma 16.00, se suma 20.00, Se suma 39.4, se suma 10.63 al área anterior: Área de $1651.64 \times 30/30 \times 0.44 = \text{US\$ } 726.72$ dólares
- Del 30 de octubre de 2013 al 10 de diciembre de 2013: Se resta 107.18 al área anterior: Área de $1544.46 \times 41/30 \times 0.44 = \text{US\$ } 928.74$ dólares



Árbitra Única

Elvira Martínez Coco

- Del 11 de diciembre de 2013 al 31 de diciembre de 2013: Se resta 114.91 al área anterior: Área de $1429.54 \times 21/30 \times 0.44 = \text{US\$ } 440.30$ dólares
 - Del 1 de enero del 2014 al 23 de enero del 2014: Área de $1429.54 \times 23/30 \times 0.45 = \text{US\$ } 93.19$ dólares
 - Del 24 de enero del 2014 al 25 de marzo de 2014: Se suma 39.20 al área anterior: Área de $1468.74 \times 62/30 \times 0.45 = \text{US\$ } 1,365.93$ dólares
 - Del 26 de marzo del 2014 al 31 de diciembre del 2014: Se suma 28.23 al área anterior: Área de $1496.97 \times 275/30 \times 0.45 = \text{US\$ } 6,175.00$ dólares
 - Del 1 de enero del 2015 al 15 de setiembre del 2015: Área de $1496.97 \times 255/30 \times 0.45 = \text{US\$ } 5,725.91$ dólares
 - Del 16 de setiembre del 2015 al 31 de diciembre de 2015: Se suma 200.24 al área anterior: Área de $1697.21 \times 105/30 \times 0.45 = \text{US\$ } 2,673.11$ dólares
 - Del 1 de enero de 2016 al 31 de diciembre de 2016: Área de $1697.21 \times 360/30 \times 0.46 = \text{US\$ } 9,368.60$ dólares
 - Del 1 de enero de 2017 hasta el 29 de mayo de 2017 (fecha de presentación del presente laudo): Área de $1697.21 \times 149/30 \times 0.47 = \text{US\$ } 3,961.85$ dólares
501. Cabe tener en cuenta que a partir del 30 de mayo de 2017 en adelante hasta la fecha del pago efectivo se tendrá que aplicar la misma fórmula que se viene aplicando de: $1697.21 \text{m}^2 \times x/30 \times 0.47$, donde X corresponde el número de días a partir y contando el mismo día 30 que se haga el pago efectivo por parte de FASHION CENTER, ya que se seguirán devengando los beneficios en base a dichas áreas de depósitos calculados que devengan compensación de beneficios como áreas comerciales no techadas.
502. Por lo que se tiene una suma adeuda total por concepto de áreas no techadas de uso comercial que esta árbitra única ha determinado, en función de la prueba que ha tenido a la VISTA, en un monto de: **US\$ 73,233.57 (Setenta y tres mil doscientos treinta y tres con 57/100 Dólares Americanos).**

EA

*Árbitra Única
Elvira Martínez Coco*

RESPECTO A LAS ÁREAS TECHADAS DE LOCAL COMERCIAL

503. Esta árbitra única quiere dejar constancia que ya se ha pronunciado respecto de que las áreas de expendio en los cines y espectáculos, corresponde clasificarlas como áreas de local comercial techado, aparte del área del cine que paga en función del boleto vendido.
504. Además, se deja presente que ya se han tratado los puntos más problemáticos referidos a los estacionamientos, depósitos y áreas de local comercial sin techar que no se encontraban reflejados en las licencias de funcionamiento otorgadas por la MUNICIPALIDAD a los subarrendatarios al hacer el contraste de las mismas frente a los contratos de arrendamiento y subarrendamiento presentados por FASHION CENTER.
505. Por lo que, estando a lo desarrollado respecto a dichas áreas se tiene que las áreas problemáticas, como por ejemplo Adidas, que ya han sido tratadas en la parte de estacionamientos respecto de la cantidad de metrado que invaden del mismo, deben contarse como área techada sobre la cuál pagar el área que efectivamente establece la Perito que no se encuentra invadiendo estos locales de los mismos. Para cada uno de estos locales problemáticos se debe restar el área que invaden de los estacionamientos del área total techada que ocupan (siguiendo los cuadros establecidos por la perito).
506. Respecto del resto de locales se tiene presente lo que establece la perito marcándose como fecha inicial el 30 de setiembre del 2013 que es la fecha de presentación de la reconvencción, si es que no existiera un contrato de arrendamiento o de subarrendamiento de fecha más antigua a esta primera fecha respecto de los mismos arrendatarios o subarrendatarios que ocupan actualmente dichos locales.
507. Se tiene presente que en este acápite no se están contabilizando los módulos que se han establecido en la pericia, ya que a estos corresponde aplicarlos la cuota de área de local comercial techado o local comercial sin techar en función de sí mismos, sino teniendo en cuenta su ubicación. Si estos se encuentran dentro de un local comercial techado no deben de abonar, y si se encuentran fuera en un área de uso común deben de abonar como local comercial sin techar, como sucede en el caso de los cajeros, por ejemplo. En el caso de que algunos de estos módulos se encuentre en un área de uso común techada deberá abonar como área comercial techada respecto del espacio que ocupa dicho módulo. Y finalmente si esos módulos se encuentran ocupando espacios de estacionamientos según lo ha determinado la pericia se tendrá que abonar en función de las 24 horas de estacionamientos establecidas.

Corregir →



OTO
Selvar

Árbitra Única
Elvira Martínez Coco

508. Por lo tanto, la Árbitra Única tiene la convicción que las áreas techadas de local comercial se deben de considerar todas a partir de lo señalado en la pericia de la Ingeniera Jenny Guerrero Aquino respecto de las áreas y respecto de la fecha en función de la fecha de presentación de la reconvencción con fecha 30 de setiembre de 2013.

El Nivel -1

El local 101: Banana Republic

509. Actualmente dicho local 101 se encuentra arrendado a Banana Republic mediante contrato de subarrendamiento de fecha 26 de marzo de 2013. Se deja constancia que el área establecida por la perito es idéntica a la que aparece en dicho clausulado contractual que asciende a 467.11m².

510. Las referencias al local 101 anteriores a la existencia de Banana Republic están en el contrato celebrado por FASHION CENTER y Nike Shop de fecha 24 de febrero de 2006, que fue pactado por un plazo de 5 años. Mediante este contrato se arrendaba el local 101F y 102F, con lo cual se puede ver que antes estaban subdivididos los locales y acumulados de forma diferente. El área total que ocupaba en ese entonces era de 320.79m².

511. Se tiene después el Contrato de Perú Art Crafts de fecha 25 de setiembre de 2008 por medio del cual se otorgó en arrendamiento el local 101. El área inicial pactada ascendía a 345.00m², pero esta fue rectificada mediante Addenda al Contrato del 11 de marzo de 2008 diciendo que el área real es de 373.88m² y no de 345.00m² como pactaron originalmente. Posteriormente mediante una nueva adenda de fecha 16 de setiembre de 2009 vuelven a rectificar el área del local diciendo que es de 384.91m².

512. Con lo cual respecto de dicho local esta árbitra única válida inicialmente las áreas pactadas en los contratos del 2006 y 2008 y posteriormente, el área real consignada por la perito respecto de la fecha del Contrato de Banana Republic con fecha 26 de marzo de 2013 por un área de 467.11m² en adelante.

2 peritos

El local 102-103-139: Trattoria di Mambrino

513. Dichos locales se encuentran actualmente arrendados a la Trattoria di Mambrino mediante contrato de subarrendamiento de fecha 24 de enero de 2014 se válida el área del local consignada por la perito en su pericia de 392.00m² frente al área de 391.98m² establecida en el Contrato.

514. Inicialmente, de forma previa a este contrato se tiene una licencia de funcionamiento sobre el local 102 que fue otorgado a Blumental S.A.C. por

EA

*Árbitra Única
Elvira Martínez Coco*

- un área total de 340.70m² a partir del 27 de marzo de 2002 hasta el 14 de marzo de 2003.
515. Además se tiene una licencia de funcionamiento respecto del local 103 denominado comercializadora industria peruana S.A. de fecha 02 de enero de 1999 hasta el 30 de junio de 2006. Se otorgó por un área de 52m².
516. Anteriormente se habían arrendados aquellos locales N° 102/103 a Pak Fok S.A., en adelante Pak Fok mediante contrato de subarrendamiento de fecha 19 de junio de 2009. Por medio de este contrato se valida el área del local consignado en él de 210.90m². Se pactó un plazo de 5 años de Contrato.
517. Y dicho contrato tiene su antecedente también en el Contrato de fecha 26 de setiembre de 2006, por medio del cual Pak Fok arrendó los locales 102 y 103 por un área total de 210.90m². Se pactó un plazo de 2 años y 9 meses para ese primer contrato.
518. Sobre el local 139, antes de que se encontrara en posesión de la Trattoria di Mambrino habían 2 contratos firmados por Sunset Place S.A.C. por dicho local, el de fecha 9 de julio de 2013 y el de 11 de diciembre de 2013, ambos contratos firmados por un plazo de 4 meses y 22 días, respectivamente. El área reconocida en ambos contratos ascendía a 218.18m².
519. Mucho antes, el local 139 era de propiedad de Blumenthal S.A.C., en adelante Vivaldino, que con fecha 12 de febrero de 2002 firmaron un contrato de 5 años por el Local 139 en el Nivel Mezzanine. El área otorgada ascendía a 218.18m².
520. Después, con fecha del 15 de abril del 2005, Roluna Holdings S.A.C., en adelante Vivaldino, decide firmar el contrato por el local 139 que el área otorgada ascendía a 220.79m².
521. Posteriormente, firman con fecha 23 de marzo de 2007 las mismas partes un nuevo contrato de arrendamiento por el mismo local N° 139, por un metrado de área de local comercial techado ligeramente menor por 218.18m². Se pacta un plazo de 5 años para dicho Contrato.
522. Con lo cual respecto de dicho local esta árbitra única válida el área real consignada por la perito respecto de dichos locales 102, 103 y 139 y marca su fecha de inicio el 14 de marzo de 2003 y de ahí en adelante, que es cuando se conoce que con la suma de ambas áreas del local 102 acumulado que se otorgó a Blumenthal y del local 109 otorgado a Comercializadora industria peruana es muy similar al área que actualmente ocupa La Trattoria di Mambrino.



*Árbitra Única
Elvira Martínez Coco*

El local 104 – 104-A: La Casa del Habano

523. Dichos locales se encuentran actualmente arrendados a La Casa del Habano mediante contrato de subarrendamiento de fecha 30 de junio de 2006 que se pactó por un plazo de 5 años, y a pesar de haber vencido la casa del Habano seguía operando ahí, con lo cual se denota claramente que ambas partes celebraron una prórroga del Contrato de arrendamiento. Sin embargo no fue presentado el mismo a esta árbitra única y no obra en expediente. El área establecida por la perito es de 61.18m², la cual es ligeramente superior a la establecido en dichos contratos que establece 48.90m²
524. A pesar de todo, esta árbitra única válida lo observado en la pericia sobre el área que sale estipulada en el Contrato y se manda que se pague a partir del 30 de junio de 2006 y en adelante por el área de 61.18m² la suma que corresponda.

El local 104B: La Ibérica

525. Actualmente La Ibérica ocupa este local. Sin embargo, no obra en el expediente arbitral ningún contrato sobre esta área pactado por La Ibérica, por lo que la Árbitra Única valida respecto de este local el área señalada por la perito de 26.80m² en total, a partir del 6 de setiembre de 2006 fecha en que Helena Ventas S.A.C. tenía contrato de arrendamiento con FASHION CENTER. Y posteriormente, mediante contrato de subarrendamiento de fecha 17 de diciembre de 2009 se sub arrendó el local a Helena Ventas S.A.C.
526. Con lo cual llega a la convicción esta árbitra única que se debe de tener por área real de dicho local 26.80 m², a partir del 6 de setiembre de 2006 y de ahí en adelante.

El local 104C: Be Design Store

527. Se encontraba arrendado a Arte y Canela con quien se celebró dos contratos: el primero de 21 de agosto de 2006 por un plazo de tres años, y el segundo de fecha 10 de febrero de 2010 por un plazo de tres años, por un área de 26.48 m².
528. Sin embargo, la Árbitra Única hace notar que existe un contrato de fecha 5 de marzo de 2015 con Pefigura Diseño Perú SRL por un plazo de dos años por un área de 26.48 m², pero ubicado en otro lugar y que actualmente ocupa otro arrendatario.

Árbitra Única
Elvira Martínez Cocco

529. Por esta razón, se entiende que ha habido un error material en este último contrato, entendiéndose que las partes hacían referencia, en verdad, al local 104C de 26.48 m².
530. En ese sentido, se valida para el local 104 un área de 26.48m² desde el 21 de agosto de 2006 hacia adelante.

El local 105: Adidas

531. Debe tenerse presente lo expresado por esta árbitra única respecto del área de estacionamiento invadida y tenerse como fecha de inicio la de celebración del Contrato de fecha 02 de julio del 2012. Debe tenerse como área de local techado lo establecido por la perita que asciende a 189.37m² que no cuenta la invasión de los estacionamientos.
532. Sobre dichas áreas debe estarse conjuntamente con la historia del cambio de áreas del local 106, ya que de la suma de ambas se denota que no han sufrido variaciones de tamaños más allá de las invasiones de estacionamientos efectuadas por ambas.
533. Con lo cual se debe retroceder y pagar por dicha área determinada por la perita de 189.37m² desde 12 de agosto 1999 que son la fecha en que datan las primeras licencias de funcionamiento otorgada a Chandras S.A. cuando el local 106 contiguo ocupaba parte del local 105 actual y el local 105 era ocupado por LoMaximo S.A. según consta de licencia de funcionamiento del 15 de setiembre de 1999. Con lo cual se debe estar a la suma del área que no ocupa estacionamientos de 189.37m² a partir del 15 de setiembre de 1999, ya que la suma de ambos locales 105 y 106 no varía en el tiempo.

El local 106: Studio F

534. Actualmente arrendado a Studio F debe tenerse presente lo establecido respecto del área de estacionamiento invadida y tenerse como área real de local comercial techado 133.87m², según lo establece la perito que es el área no invadida por Studio F de estacionamientos.
535. Ya se mencionó en la parte de los estacionamientos y en el desarrollo que se hizo que este Tribunal Arbitral de un análisis de las licencias de funcionamientos y contratos llegaba a la conclusión que el local 106 y 105 se encontraron íntimamente vinculados pero que sus áreas realmente no han variado en el tiempo, por lo que la suma del área no realmente invadida por ambos es casi idéntica a la ocupada por Chandras y LoMaximo en 1999.

Árbitra Única
Elvira Martínez Coco

536. Por lo que a partir de la fecha del 12 de agosto de 1999 se debe estar al pago del área de 133.87m² establecida para el local 106.

Los locales 107-108: Kuna By Alpaca

537. Actualmente sobre el local 107-108 se encuentra ocupado por Kuna By Alpaca, respecto de este local hay que tener por área real de local comercial techado las dimensiones de 142.15m² que establece la perito que es el área del local que no invade estacionamientos. Debe tenerse presente este monto de área comercial techada respecto del Contrato a partir del 25 de marzo de 2009 que es el primer contrato celebrado por Kuna con FASHION CENTER.

538. Sin embargo a dicha área debe adicionar el metrado del local 109 hasta la fecha de la firma del segundo contrato de arrendamiento de Kuna de fecha 21 de noviembre de 2013, ya que en este segundo contrato deja de arrendar el local 109 y pasa a manos de Vélez.

539. Debe tenerse en cuenta que el área desde el 25 de marzo de 2009 hasta el 20 de noviembre de 2013 asciende a una suma de los 142.15 m² determinados por la perito del local 107-108 y los 46.71 m² que corresponden por el local 109 determinado también por la perito, dando una suma de 188.86m². De ahí en adelante a partir del 21 de noviembre debe entenderse el área establecida por la perito de 142.15 m².

El local 109: Vélez

540. Como se mencionó anteriormente el local 109 se encuentra arrendado actualmente a Vélez mediante contrato de subarrendamiento de fecha 2 de febrero de 2015. Debe tenerse a partir de esa fecha y atender al área que estableció la perito respecto de dicho local que asciende a 46.71 m². Además ya se determinó en el acápite anterior que en el pasado dicho local 109 estuvo arrendado a Kuna y que deberá tomarse en cuenta dicha área para el pago que debe realizarse desde el 25 de marzo de 2009. Sin embargo, se tiene una licencia de funcionamiento otorgada a Foto Digital S.A. de fecha 16 de julio de 1999 otorgada en favor del local 109 que tenía de acuerdo a la licencia un área de 46.71 m². Con lo cual queda claro para esta árbitra única que el local 109 ya existía con sus dimensiones desde dicha época y que se encontraba arrendado, con lo cual deberá abonar desde el 16 de julio de 1999 en adelante por el área de 46.71m²

El local 110: Carati

541. Se tienen las licencias de funcionamiento siguientes: La otorgada a Siglo XXI S.A. Servicios y Comunicaciones de fecha 07 de abril de 1999. La

Árbitra Única
Elvira Martínez Coco

otorgada a Interbuyer S.A.C. de fecha 11 de abril del 2001 por un área de 54.47 m². La otorgada a Narda Azucena Limo García de fecha 02 de noviembre de 2004 por un área de 46.71m² y finalmente la otorgada a Joyería Dennis S.A.C. de fecha 27 de marzo de 2007 por un área de 46.71m².

542. Sobre los Contratos sobre dicho local se tiene el celebrado por la Joyería de Dennis de arrendamiento de fecha 17 de diciembre de 2003 por el plazo de 1 año. Se pactó un área de 46.71 m². Se tiene otro contrato celebrado por Joyería Dennis de fecha 12 de marzo de 2010 por el mismo local por un plazo de 3 años y por la misma área. Y finalmente se tiene el contrato celebrado con fecha 27 de mayo de 2013 por un plazo de 4 años por el mismo local, entre las mismas partes y por la misma área.
543. Con lo cual se valida el uso de dicho local desde el 07 de abril de 1999 por el área establecida por la perito de 46.71 m² hasta la actualidad.

Los locales 111-112: Sol Alpaca

544. De acuerdo a lo estipulado en el Contrato de SubArrendamiento de Local Comercial de fecha 07 de Enero de 2013, donde FASHION CENTER arrendó a Michell y Cia S.A., los locales comerciales No.111-112 en adelante Sol Alpaca, un área total techada de 134.61m². Se pactó un plazo de 04 años para el subarrendamiento.
545. Con respecto a los períodos pasados esta árbitra única tomará en cuenta las siguientes pruebas para determinar a qué arrendatarios estuvo arrendado en el pasado los locales 111 y 112: 1. El Contrato de FASHION CENTER con BSF Perú S.A.C., en adelante L'Occitane de fecha 18 de marzo de 2010 por el cual se pactó un arrendamiento de 5 años por los locales 112/213 por un total de 59.82 m². Además se tiene las licencias de funcionamiento otorgadas a diferentes arrendatarios como: Las de fecha 30 de marzo de 1999 al 27 de setiembre de 2001 otorgadas a Specchi S.A.C. respecto de los locales 111 y 112 que de acuerdo a las licencias de funcionamiento cuentan con un área de 92.23 m² y 47.92 m², respectivamente. Después se tienen las licencias de funcionamiento otorgadas a Ignarts S.A. sobre los locales 111 y 112 de fecha 20 de noviembre de 2001 hasta el 31 de diciembre de 2006 por área de 44.31 y 47.92 m², respectivamente. Posteriormente se otorga otra licencia de funcionamiento a Ignarts S.A. por los mismos locales pero esta vez de forma conjunta por un período del 31 de diciembre de 2006 hasta el 03 de julio del 2012 por un área de 92.23 m².
546. Con respecto al peritaje realizado, el área total ocupada por Sol Alpaca es 136.30 m² y de estos corresponden como área techada 136.30 m². Se

Árbitra Única
Elvira Martínez Coco

debe tener presente que esta árbitra única no va a tomar en cuenta el área de 43.64 m² para calcular el área total techada que ocupa Sol Alpaca por las consideraciones expuestas respecto del área que ocupan los estacionamientos deben de pagar como área de estacionamiento al no haberse dado el aviso respectivo del cambio del área por parte de FASHION CENTER a la MUNICIPALIDAD. Por lo tanto el área techada efectiva que tomará en cuenta esta árbitra única asciende a 94.06 m².

547. Por lo tanto, para esta árbitra única genera convicción el hecho de que dicha área debe ser considerada de acuerdo al Anexo B del Contrato de Superficie como área comercial techada con contrato de alquiler vigente a partir del 30 de marzo de 1999 por ser la licencia de funcionamiento más antigua que calza casi exactamente calculado por la perito que asciende a 92.66 m² de área de local que no invade los estacionamientos. Porque los otros 43.64 ocupan 2 espacios de estacionamientos y esta árbitra única ya se pronunció sobre ellos en el acápite pertinente.

El local 113: Crackers

548. Se tiene una licencia de funcionamiento sobre el local 113 que corresponde a una otorgada a Creative Gifts S.A.C. por un área de 45.85 m². Tiene un plazo de inicio de vigencia del 21 de diciembre de 1998 y acababa el 28 de febrero de 2004.
549. Respecto de los contrato se tiene uno pactado con fecha 08 de marzo de 2004 por medio del cual La Casa de la Llama arrendó el local 113 por un período de 5 años. Se pactó un área de 46.71 m². Nuevamente las partes vuelvan a renovar el contrato pero esta vez con un subarrendamiento de fecha 06 de abril de 2009 por un período de 5 años.
550. Finalmente se tiene el Contrato pactado con G&P Exportadores e Importadores S.A.C., en adelante Crackers, de fecha 27 de enero de 2015 por el cual se otorga en arrendamiento el local 113 por un plazo de 3 años.
551. Con lo cual esta árbitra única llega a la convicción que se debe tomar como fecha de inicio de arrendamiento de dicho local el 21 de diciembre de 1998 en adelante, y como área la establecida por la perito de 46.71 m².

El local 114-115: Exit

552. Se tiene en cuenta respecto a este local las licencias de funcionamiento otorgados a H.R. Lima por el local 114 por un período del 21 de enero de 1999 al 28 de enero del 2004 por un área de 95.66 m². Y la licencia de funcionamiento otorgada a Altacost S.A.C. con fecha 20 de julio del 2009 al 26 de octubre del 2010.

Árbitra Única
Elvira Martínez Coco

553. Se tiene presente los siguientes Contratos pactados sobre dichos locales: Primero el Contrato del 5 de febrero de 2014 arrendado a Indumentaria Textil S.A.C., en adelante Exit, por los locales 114 y 115, el área de dicho arrendamiento ascendía a 46.71 m². Además se tiene el subarrendamiento anterior de Exit sobre el local 114 por un área de 46.71 m², dicho contrato se pactó con fecha 10 de setiembre de 2010.
554. Anteriormente se tiene el contrato de fecha 09 de marzo de 2006 por un plazo de 5 años celebrado entre Lanificio por el local 114 F con un área de 60.78 m². Finalmente se tiene la referencia hecha al Contrato del 10 de setiembre de 2003 celebrado por Ramses Travel S.A.C., que se pactó un plazo de 5 años por el arrendamiento de los locales 114 y 115 con un área de 94.96 m².
555. Y finalmente se tiene que sólo sobre el local 115 se tiene un contrato de fecha 3 de diciembre de 2008 pactado por Travel Mar y Fashion Center por un plazo de 5 años por un área de 46.71 m².
556. Teniendo a la vista las pruebas, la árbitra única llega a la convicción que desde el 21 de enero de 1999 hasta la actualidad dichos locales 114 y 115 han estado permanentemente arrendados y que por lo tanto se debe tomar en cuenta el área señalada por la perito de 93.42 m² desde dicha fecha.

El local 116: Oakley

557. Se tiene la licencia de funcionamiento otorgada a Playa Pepinos S.A.C de fecha 18 de enero de 2002 (que se encuentra vigente hasta la fecha), por un área de 46.71 m².
558. Se tiene el Contrato otorgado por Oakley (razón social: Playa Pepinos S.A.C.) el 9 de enero de 2014 por 2 años y 11 meses, así como los contratos otorgados por Playa Pepinos de fecha 25 de julio de 2006 y del 5 de enero de 2013 por el mismo local y por el mismo metrado. Está también el contrato pactado por Big Head S.A. del 24 de noviembre de 1998 por 5 años, por los locales 116 y 117 por un área de 93.42 m².
559. Por lo tanto, esta árbitra única llega a la convicción que a partir del 24 de noviembre de 1998 en adelante el local 116 estuvo siempre arrendado por el área que estableció la perito de 46.71 m².

Los locales 117-118: Parfois

560. Se tienen las licencias de funcionamiento de fecha 23 de mayo de 2005 y del 24 de mayo de 2006 otorgadas a Comercializadora Peruana de Prendas y Accesorios S.A.C. por un área de 46.71 m².

Árbitra Única

Elvira Martínez Coco

561. Además se tiene la licencia de funcionamiento otorgada a Apparel Peru Import S.A. de fecha 19 de marzo de 2010 por un área de 46.71 m². También se tiene la licencia de funcionamiento respecto del local 117 otorgada a Global Gifts Peru S.A.C. de fecha 25 de agosto del 2001.
562. Respecto de los Contratos se tiene el antes mencionado contrato de Big Head S.A. con Fashion Center del 24 de noviembre de 1998 por los locales 116 y 117 por un área de 93.42 m². se pactó un plazo de 5 años. Y sobre el local 118 se tiene el Contrato celebrado por Rash Perú S.A., en adelante Radio Shack del 1 del mayo de 2009 celebrado por 5 años respecto del local 118 y de un área de 46.71 m². Y finalmente el contrato de subarrendamiento del actual poseedor de los locales 117 y 118, Sometimes Perú S.A., en adelante Parfois, de fecha 27 de marzo de 2013 que se pactó por un plazo de 4 años y por un área de 93.42 m².
563. Esta árbitra única llega a la convicción que respecto del local 117 y 118 se debe abonar a partir del 24 de noviembre de 1998 porque dichos locales siempre estuvieron en arrendamiento según consta de los Contratos y de las licencias de funcionamiento, por lo cual se valida el área establecida por la perito de 93.42 m² a partir de dicha fecha.

Los locales 119-120: Crepier Store

564. Sobre dicho local 119 se tiene la licencia de funcionamiento otorgada a Chandras S.A. de fecha 29 de enero de 1999 por un área de 47.33 m². Vencía el 18 de junio de 2004. Se tiene además la licencia de funcionamiento otorgada a Bubble Girl S.A.C. de fecha 01 de diciembre de 2008 hasta el 04 de setiembre 2009 por el local 119 con un área de 46.71 m².
565. Además se tiene las licencias de funcionamiento otorgadas por el local 120 otorgado a Hilados y Teñidos S.A.C. por un área de 42.46 m². El plazo inició el 03 de mayo de 2005 y terminaba el 14 de julio de 2007. Además se tiene la licencia de funcionamiento otorgada a Body Club S.A. por el mismo local pero por un área de 43 m² por un plazo del 02 de diciembre de 1998 hasta el 16 de febrero de 2005.
566. Sobre los Contratos se tiene el otorgado por Dollar City S.A.C., en adelante Bubble Girl de fecha 23 de abril de 2004 por un plazo de 5 años por el local 119 por un área de 46.71 m². Además posteriormente Bubble Girl pactó otro contrato de subarrendamiento por el mismo local por un plazo de 3 años con fecha 3 de junio de 2009, el área arrendada siguió siendo 46.71 m². Finalmente, mediante contrato de fecha 06 de agosto de 2012 se pactó un contrato de subarrendamiento por Class Complemets S.R.L., en

*Árbitra Única
Elvira Martínez Coco*

adelante Crepier Stores, por un plazo de 5 años y 11 días. El área total por ambos locales 119 y 120 arrendados ascendía a 89.17 m².

567. Se tiene además el anterior contrato de subarrendamiento celebrado por Crepier de fecha 12 de noviembre de 2008 por un plazo de 5 años por el local 120 que tenía un área de 42.46 m².
568. Por lo tanto, ante la prueba actuada se genera convicción en esta árbitra única que desde el 02 de diciembre de 1998 estos locales estaban arrendados y siguen siendo arrendados los locales 119 y 120 a la actualidad. Con lo cual se valida el área establecida por la perito de 89.17 m² por los locales 119 y 120 a partir de dicha fecha.

Los locales 121-122: RKF

569. Se tiene sobre estos locales las licencias de funcionamiento otorgadas al Banco Wiese Sudameris S.A.A. por el local 121 por un área de 44.36 m² con fecha de 31 de diciembre de 1999. Se tiene también la licencia de funcionamiento otorgada a Hap Corporation por el local 121 de área 42.95 m² con fecha 13 de noviembre de 2003 hasta el 01 de setiembre de 2006. Se tiene además las 2 licencias de funcionamiento otorgadas a Importadora Yaes S.A.C. por el local 121 de área de 42.95 m² de fechas 14 de setiembre de 2006 y del 10 de octubre de 2011. Y respecto del local 122 se tiene la licencia de funcionamiento otorgada a BBVA Banco Continental por un área de 48.89 m² a partir del 15 de setiembre de 1999.
570. Además se tiene el contrato firmado por Sanrio de fecha 27 de agosto de 2007 por un plazo de 3 años respecto del local 121 de un metrado de 42.95 m². Y el contrato anterior del 18 de julio de 2003 por el mismo local pero firmado por un plazo de 5 años.
571. Por el local 122 se tiene el contrato firmado por el Banco Continental de fecha 18 de mayo de 2009 por el local 122 por un plazo de 5 años, el área se midió en 48.89 m².
572. De acuerdo a lo estipulado en el Contrato de Arrendamiento de Local Comercial de fecha 04 de Mayo de 2007, donde Fashion Center arrendó a Perú Foros S.A., en adelante RKF, un área total techada de 81.66 m². El local comercial se encontraba designado con el N° 130 en el nivel de Mezanine. Se alquiló el local por 05 años.
573. Posteriormente, mediante contrato de Subarrendamiento de fecha 08 de Julio del 2013, se arrendó el área total de 119.40 m² correspondientes a los Locales Comerciales No. 121/122 ubicados en el nivel -1. El plazo de vigencia del contrato es por 5 años.



Árbitra Única
Elvira Martínez Coco

574. Con respecto al peritaje realizado, el área total ocupada por RKF es 119.66 m² y de estos corresponden como área techada 119.66 m². Además, es importante tener en cuenta que las partes ya habían pactado de ante mano un área de alquiler muy similar a la encontrada por la perito actualmente. Con lo cual, la propia Fashion Center habría admitido con la presentación de dicha prueba y al haber pactado con RKF este Contrato que existía desde dicho momento al menos la invasión al estacionamiento.
575. En conclusión, para esta árbitra única genera convicción que el área techada sin contar estacionamientos establecida por la perito de 91.85 m² se debe tener por arrendada desde la época del Banco Continental y de sus licencias de funcionamiento que demuestran el arrendamiento con fecha 31 de diciembre de 1999 en adelante.

Los locales 123-124-125B: Aldo Shoes

576. Se tiene la licencia de funcionamiento del local 123 otorgada a Banco Internacional del Perú S.A. Interbank por un área de 51.22 desde el 30 de julio de 1998 hasta el 14 de marzo del 2001.
577. Sobre la licencia de funcionamiento del local 124 se tiene la otorgada a Zademar S.A.C. por el local 124 por un área de 560.53 m² a partir de 18 de diciembre de 1998 hasta el 31 de diciembre de 2003.
578. Respecto de la licencia de funcionamiento del local 125 se tiene la otorgada a Zademar S.A.C. por un área de 54.11 m² a partir del 18 de diciembre del 2000 hasta el 31 de diciembre del 2001. También se tiene la licencia de funcionamiento otorgada a Hiper Deporte S.A.C. por el mismo local 125 con la misma área iniciando el 11 de noviembre de 2004 hasta el 02 de febrero de 2009.
579. En contratos se tiene el contrato otorgado por Diseños Tattoo Perú de fecha 4 de octubre de 2011 por un plazo de 3 años por los locales 123, 124 y 125B, además se pactó un área de 137.00 m². Anteriormente diseños tattoo Perú S.R.L. también tenía arrendados mediante contrato de fecha 12 de noviembre de 2008 por un plazo de 2 años 7 meses y 19 días el Local N° 123, 124, 125 y 126 que en conjunto daban un área de 212.96 m².
580. Otro contrato más antiguo de diseños Tattoo Perú fue el de fecha 21 de julio de 2006 mediante el cual se pactó un plazo de arrendamiento de 5 años. Se arrendó los locales 123 y 124 que cubrían un área total de 103.01 m².
581. Y finalmente se tiene el contrato originario de Diseños Tattoo Perú con Fashion Center de fecha 3 de mayo de 2001 que se dio por un plazo de 5 años solamente por el local 123, aunque posteriormente mediante la

Árbitra Única
Elvira Martínez Coco

adenda al contrato de 7 de julio de 2004 se agregó el área del local adyacente N° 124 de 52.36 m².

582. Sobre el local 125A-126 se tiene el contrato de subarrendamiento pactado por Ola y Montaña S.A.C., en adelante Quick Silver, de fecha 28 de mayo de 2012 por un plazo de 3 años y por un área de 75.96 m².
583. Por lo tanto, ante la prueba actuada y presentada por esta árbitra única se válida las áreas de cada uno de las partes del Contrato de Arrendamiento a partir de la fecha de la licencia de funcionamiento más antiguo que se conoce de dichos locales, con el área establecida por la pericia para dichos 3 locales, ya que estas dan convicción a este Tribunal Arbitral que durante dicho plazo existía un arrendatario ahí y que debe validarse por tanto el área establecida en la pericia para los locales 123-124 y 125B.

Los locales 125A-126: Quick Silver

584. Sobre el local 125A-126 se tiene el contrato de subarrendamiento pactado por Ola y Montaña S.A.C., en adelante Quick Silver, de fecha 28 de mayo de 2012 por un plazo de 3 años y por un área de 75.96 m².
585. Respecto de la licencia de funcionamiento del local 125 se tiene la otorgada a Zademar S.A.C. por un área de 54.11m² a partir del 18 de diciembre del 2000 hasta el 31 de diciembre del 2001.
586. También se tiene la licencia de funcionamiento otorgada a Hiper Deporte S.A.C. por el mismo local 125 con la misma área iniciando el 11 de noviembre de 2004 hasta el 02 de febrero de 2009.
587. Aparte se tiene la licencia de funcionamiento otorgada por el local 126 por un área de 55.85 m² de fecha 18 de diciembre de 2000 hasta el 31 de diciembre 2001. Además se tiene la licencia de funcionamiento por el mismo local otorgada a Sociedad Unificada Automotriz del Perú S.A por un área de 142.73 del 27 de marzo del 2002 hasta el 14 de marzo del 2003.
588. Respecto de Tucapel S.C.R.L. se otorgó una licencia de funcionamiento por el mismo local 126 por un área de 55.85 m² iniciando el 25 de abril de abril 2005 hasta el 28 de junio de 2005.
589. Sobre el local 126 se atiende esta árbitra única al mencionado criterio respecto de los contratos de Diseños Tato Perú mencionado anteriormente esta árbitra única llega a la convicción que debe entenderse arrendado los locales 125A y 126 a partir del 18 de diciembre del 2000. Por lo tanto se válida el área de 76.45 m²

Árbitra Única
Elvira Martínez Coco

El local 127: Desigual

590. Existe un Contrato de FASHION CENTER CON Ibero A&G E.I.R.L. de fecha 24 de junio de 2004, por un plazo de 5 años y por un área de 86.88 m².
591. También existen dos Licencias de Funcionamiento que fueron otorgadas: La primera, de fecha 12 de diciembre de 1998 al 31 de diciembre de 2001, por 0.01m²; mientras que la segunda, de fecha 22 de setiembre de 2006 por un área de 86.88 m². Se hace presente que la resolución no acompaña el Certificado, de tal modo que la fecha es sólo referencial.
592. Por lo que estando ante la prueba presentada y viendo que no ha sido presentado contrato alguno de Desigual, pero que sin embargo, el área que actualmente ocupa Desigual según la perito de 87.07 m² es muy similar al área ocupada en el pasado por el Contrato de fecha el 24 junio de 2004 se toma dicha fecha como inició y de ahí en adelante durante todo el tiempo que este alquilado dicho espacio a Desigual

El local 128: Starbucks

593. Sobre dicho local de acuerdo a lo estipulado en el Contrato de Arrendamiento de Local Comercial de fecha 21 de noviembre de 2005, donde FASHION CENTER arrendó a Lasino S.A., en adelante Starbucks, un área total techada de 143.33 m² y un área de balcón correspondiente a 28.12m² y un área de corredor de 16.11 m².
594. El local comercial se encuentra designado con el N° 128 en el nivel de Mezanine. Se pactó un plazo de arrendamiento de 10 años en el primer párrafo de la Cláusula Cuarta del Contrato de Arrendamiento. Starbucks sigue operando en el mismo local, a pesar de haber transcurrido el período de 10 años de arrendamiento, esto en virtud del quinto párrafo de la Cláusula Cuarta del Contrato de Arrendamiento que estipula una cláusula de renovación automática por el mismo plazo.
595. Por lo tanto, dicho contrato de arrendamiento bajo las mismas condiciones se extenderá hasta el 21 de noviembre de 2025. La licencia de funcionamiento fue otorgada a Starbucks mediante Resolución N°2480-2006- GTA.03/MM del Expediente N°1889-2006 de fecha 15 de mayo del 2006 otorgándole el uso de un área autorizada para desarrollar la actividad de 143.33 m².
596. Con respecto al peritaje realizado, el área total ocupada por Starbucks es 173.00 m² y de estos corresponden como área techada 144.64 m², y 28.36m² de área de uso común.

Árbitra Única
Elvira Martínez Coco

597. Por lo tanto, esta árbitra única válida como área techada de uso comercial del local la establecida en la pericia ascendente a 144.64m² a partir del 21 de noviembre del 2005 hasta la actualidad.

Los locales 129-130: By Shop

598. Se tienen las siguientes licencias de funcionamiento respecto del local 129 se tiene la licencia de funcionamiento otorgada a Dreidel S.A. por un área de 88.64 m² a partir del 31 de diciembre de 1999 hasta el 27 de junio de 2003. Además se tiene la licencia de funcionamiento otorgada a Artydea S.A.C. por el local 129 por un área de 51.41 m² con fecha 15 de julio del 2004 hasta el 16 setiembre de 2009.

599. Se tienen presente la licencia de funcionamiento otorgada a favor de Dreidel S.A. por el local 130 por un área de 88.64 m² a partir del 31 de diciembre de 1999 hasta el 01 de setiembre de 2003. Además se tiene presente la licencia de funcionamiento otorgada a Dollar City S.A.C. por el local 130 por un área de 81.66 m² a partir del 04 de junio de 2002 hasta el 15 de enero del 2007.

600. Se tiene presente sobre dichos locales el firmado por Iplace S.A.C. de fecha 02 de agosto del 2013 por un plazo de 4 años respecto de los locales 129 y 130 por un área total de 133.07 m² y el Contrato de fecha 22 de Octubre de 2009 por un plazo de 5 años otorgado a favor de Komax Perú S.A.C., en adelante The North Face, por el local 129 por un área de 51.41 m².

601. Ante estas pruebas esta árbitra única declara con convicción que el local 129 y 130 se encontraban arrendadas a partir del 31 de diciembre de 1999 en adelante, con lo cual esta árbitra única válida el área establecida por la perito de 133.07 m² respecto de los locales 129 y 130 y declara que se debe efectuar el pago de estos a partir de la fecha que se tiene conocimiento que se encontraban arrendados que es el 31 de diciembre de 1999.

El local 131: Nine West

602. Se tiene la siguiente licencia de funcionamiento respecto del local 131 otorgada en favor de Dreidel S.A. respecto de un área de 88.64 m² que iniciaba el 31 de diciembre de 1999 hasta el 01 de setiembre del 2003.

603. Respecto de los contratos se tiene el Contrato de Atracciones Coney Island S.A., en adelante Coney Park, de fecha 15 de mayo de 2007 por un plazo de 6 años por los locales 131, 132, 133 y 134 por un área total de 323.81 m².

Árbitra Única

Elvira Martínez Coco

604. Además, se tiene el anterior contrato de arrendamiento de los locales 131, 132, 133 y 134 por parte de Coney Park y Neo Geo de fecha 15 de marzo de 2002 por un plazo de 5 años por la misma área de 323.81 m².
605. Finalmente se tiene el contrato celebrado por Perú Forus S.A., en adelante Nine West, celebrado con fecha 8 de julio de 2013 por un período 4 años y por un área de 81.66m² respecto del Local 131.
606. Estando a la prueba actuada esta árbitra única declara su convencimiento respecto a que desde la fecha de la primera licencia de funcionamiento de los locales 131, 132, 133 y 134 se iniciaron el 31 de diciembre de 1999 y que además posteriormente dicho local estuvo constantemente arrendado hasta llegar a manos de Nine West en la actualidad. Con lo cual se valida el área establecida en la perica de 81.66 m² a partir del 31 de diciembre de 1999 en adelante.

El local de Sura Lab

607. La Árbitro Única no ha encontrado en las pruebas actuadas en el Expediente Arbitral ningún contrato de arrendamiento, sub-arrendamiento o licencia de funcionamiento con Sura Lab.
608. Siendo ello así, corresponde validar los 29.76 m² que la pericia otorga a este local, debiendo computarse desde la fecha de la reconvención, el 30 de setiembre de 2013.

El local 132: Puma

609. Se tiene respecto de licencias de funcionamiento la otorgada a Dreidel S.A. respecto del local 132 por un área de 88.64m² teniendo un plazo de inicio del 31 de diciembre de 1999 hasta el 01 de setiembre del 2003.
610. Respecto de los contratos se tiene el contrato celebrado por Cafeoro S.A.C., en adelante Café Café, de fecha 10 de diciembre de 2003 que por un plazo de 5 años se arrendó el local N° 132.
611. Se tiene los contratos de Coney Park con Fashion Center de fechas 15 de marzo de 2002 y del 15 de mayo de 2007 (el último de 6 años de duración), mediante el cual se otorgó en alquiler los locales 1-31, 1-32, 1-33, 1-34 por un área total de 323.81 m².
612. Y por último, se tiene el contrato de subarrendamiento celebrado por Puma Retail Perú S.A.C., en adelante Puma, de fecha 24 de octubre de 2013 por un plazo de 5 años. Se otorgó en alquiler el local 132 con una extensión de 182.00 m².

*Árbitra Única
Elvira Martínez Coco*

613. De acuerdo a la pericia efectuada el local 132 ocupa actualmente un área de 180.62 m², sin embargo dicha área no puede validarse desde el comienzo con fecha 31 de diciembre de 1999. Se válida el área inicial de dicho local arrendado a Dreidel S.A. hasta el 23 de octubre de 2013 que es la fecha en que las partes pactan el nuevo contrato con Puma respecto del local 132 y modifican el área, con lo cual a partir del 24 de octubre de 2013 se deberá entender que el área validada es la determinada por la pericia.

Los locales 133-134: Brooks Brothers

614. FASHION CENTER celebró un Contrato de Subarrendamiento con Atracciones Coney Island S.A para el funcionamiento de Coney Park, con fecha 15 de mayo de 2007, por un plazo de seis años y por un área de 323.81 m². En este Contrato los locales estaban signados con los números 131-132-133 y 134.

615. FASHION CENTER celebró un Contrato de Subarrendamiento con Komax Perú S.A.C para el funcionamiento de Coney Park y Neo Geo, con fecha 26 de marzo de 2013, por un plazo de cinco años y por un área de 222.00 m². En este Contrato los locales estaban signados con los números 133-134.

616. FASHION CENTER celebró un Contrato de Arrendamiento con Atracciones Coney Island S.A. para el funcionamiento de Coney Park y Neo Geo, con fecha 14 de julio de 2000, por un plazo de seis meses y por un área de 160.49 m². En este Contrato los locales estaban signados con los números 1-33 y 1-34. El Local 133 con un área de 81.66 m² y el Local 134 con un área de 81.66 m².

617. También se encuentra una Licencia de Funcionamiento otorgada a Zademar SAC para el Local 133 por un área de 0.01 m² de fecha 18 de diciembre de 1998 vigente hasta el 31 de diciembre de 2001.

618. A pesar de que falta la presentación del Contrato de Brooks & Brothers por parte de Fashion Center, la árbitra única llega a la convicción que el área actualmente arrendada determinada por la pericia de 221.00 m² estuvo arrendada de forma continua desde el 18 de diciembre de 1998 según consta de las múltiples licencias de funcionamiento otorgadas a Zademar y otras.

El local 135: Antes Moy Park

619. Se tiene respecto de dicho local 135 una licencia de funcionamiento otorgada a GIVA S.A.C. de fecha 24 de noviembre de 1998 hasta el 18 de julio del 2008 por un área de 571 m² que se encuentra vigente. Respecto

Árbitra Única
Elvira Martínez Coco

de los contratos también se tiene uno de subarrendamiento de fecha 30 de octubre de 2008 pactado por Giva S.A.C., en adelante Moy Park, por un plazo de 5 años mediante el cual se otorgó en arrendamiento el local 135 con un área de 571.79 m². El área determinada por la perito asciende a 572.13m²

620. Cabe tener presente que dicha estructura antes era Moy Park, sin embargo sólo se tiene el Contrato de subarrendamiento de este, sin embargo de acuerdo con la pericia este edificio actualmente se encuentra ocupado por Tony Romas.
621. Con lo cual la prueba actuada causa convicción en esta árbitra única que desde el 24 de noviembre de 1998 hasta la actualidad dicha área estuvo arrendada a Moy Park y que actualmente sigue estando arrendada a Tony Romas a pesar que esta árbitra única no cuenta con el contrato debido a la inspección ocular realizada por la perito.

Los Locales 136 y 137: Tony Romas

622. De acuerdo a lo estipulado en el Contrato de Arrendamiento de Local Comercial de fecha 24 de noviembre de 1998, donde FASHION CENTER arrendó a Tony Roma's S.A., en adelante Tony Romas, los locales comerciales N° 136-137 en el nivel de Mezanine y con una planta, incluido el Nivel 1. Se arrendó con un área total de 350.13 m². Se arrendó por un plazo de 05 años.
623. Posteriormente, las partes pactaron el Contrato de Arrendamiento de Local Comercial de fecha 10 de Julio de 2003, donde FASHION CENTER arrendó a Tony Romas los locales comerciales N° 136-137 en el nivel de Mezanine con un área total de 350.13 m². Además, se arrendó un área de terraza de 38.22 m². Se arrendó por un plazo de 05 años.
624. Más adelante, se pactó un contrato de subarrendamiento de local comercial de fecha 29 de Octubre de 2008, donde FASHION CENTER arrendó a Inversiones el Pinar S.A., en adelante Tony Romas, los locales 136-137 que cuentan con un área total de 350.13 m² de área techada y también se alquiló un área de terraza equivalente a 69.36 m².
625. Con respecto al peritaje realizado, el área total ocupada por Tony Romas es 417.28 m² y de estos corresponden como área techada 350.51 m², y 66.77m² de área de uso común. Sin embargo, de la misma prueba pericial presentada y del arrendamiento realizado se denota la intención de las partes que dicha área no techada de uso común pudiera ser usada para un uso comercial. Además, dicho uso comercial no ha sido refutado, por FASHION CENTER en ningún sentido.

Árbitra Única
Elvira Martínez Coco

626. Por lo tanto, de la prueba actuada esta árbitro única llega a la convicción que del 24 de noviembre de 1998 hasta la actualidad debe determinarse que el área techada del local Tony Romas asciende a 350.51 m².

Los locales 140-141: Lippi

627. Se tienen las siguientes licencias de funcionamiento: La otorgada a Hiper Deporte S.A.C. por los locales 140 a 143 de fecha 03 de julio de 2003 que todavía se encuentra vigente. Dicha licencia es por un área de 646.13 m².

628. Se tiene el contrato celebrado por Lippi S.A.C., en adelante Lippi, de fecha 25 de octubre de 2013 por un plazo de 3 años por un área de 132.96 m² por el local N° 140-141. Cabe tener presente también el contrato de fecha 8 de setiembre de 2006 por el cual Equiperú S.A.C. arrendó los locales 140, 141, 142 y 143 por el plazo de 5 años dando un área total de los mismos 646.13 m².

629. Con lo cual, estando a la prueba actuada esta árbitra única llega a la convicción que los locales 140 y 141 estuvieron arrendados a partir del 03 de julio de 2003 y de ahí en adelante hasta la actualidad que son propietarios de ellos Lippi. Debe abonarse respecto a ellos según el metrado establecido en la pericia de 132.96 m².

El local 142: Nike

630. FASHION CENTER celebró un Contrato de Arrendamiento con Equiper sin señalarse en el contrato la marca que funcionaría allí, con fecha 8 de setiembre de 2006, por un plazo de cinco años y por un área de 3646.13 m². En este Contrato los locales estaban signados con los números 140-141-142 y 143.

631. FASHION CENTER celebró un Contrato de Subarrendamiento con Especiales Eventos S.R.L para el funcionamiento de Nike, con fecha 19 de octubre de 2012, por área de 471.82 m².

632. Actualmente de acuerdo a la pericia Nike ocupa un área de 379.17m². Sin embargo al no tener mucha información y por la falta de prueba se válida el área de 379.17 m² a partir de la presentación de la reconvencción y de la contestación de la demanda de fecha 30 de setiembre de 2013.

El local 143: The North Face

633. Sobre dicho local se tienen las siguientes licencias de funcionamiento: La otorgada a Hiper Deporte S.A.C. por los locales 140 a 143 de fecha 03 de

Árbitra Única
Elvira Martínez Coco

julio de 2003 que todavía se encuentra vigente. Dicha licencia es por un área de 646.13 m².

634. Y se tienen los contratos: el contrato de fecha 8 de setiembre de 2006 por el cual Equiperú S.A.C. arrendó los locales 140, 141, 142 y 143 por el plazo de 5 años dando un área total de los mismos 646.13 m². Y finalmente el Contrato de fecha 26 de marzo de 2013 mediante el cual The North Face subarrendó el local N° 143 por un período de 5 años. El área de dicho local según el contrato ascendía a 134.00 m².
635. Por lo tanto, debe tenerse como fecha de inicio la del 03 de julio del 2003 y tenerse como área por la que debe abonarse respecto del local 143 la establecida en la pericia de 134.00 m².

Los locales 144-145: Converse

636. Sobre dichos locales no se tiene ninguna licencia de funcionamiento entre las presentadas por la MUNICIPALIDAD.
637. Sobre el local 144 se tiene referencia en el contrato de arrendamiento de fecha 01 de diciembre de 2012 por el cual Prime Financial Advisors Peru S.A.C., en adelante Freeway pactó un contrato de subarrendamiento mediante el cual se arrendó por 2 meses el local 144 de 83.60 m², sin embargo seguidamente mediante contrato de fecha 28 de enero de 2010 se pactó el arrendamiento de dicho local N° 144 pero esta vez por el plazo de 1 año. Finalmente se tiene la referencia al Contrato de Converse de fecha 03 de setiembre de 2012 que se pactó por un plazo de 3 años (sin embargo Converse seguía ocupando el local al momento de la pericia), por los locales 144-145 unificados que ocupan un área de 120.63 m² de acuerdo a Contrato.
638. Sobre el local 145 la única referencia anterior que se tiene es el contrato de arrendamiento con Brunt Sport War S.R.L., en adelante Brunt – Oxus, de fecha 1 de febrero de 2006 mediante el cual por el plazo de 5 años se arrendó el local N° 145 por un área de 44.82 m².
639. Estas pruebas causan convicción en esta árbitra única que los locales 144 y 145 se encontraron arrendados en diferentes momentos. El local 145 a partir del 1 de febrero del 2006 hasta el 27 de enero del 2010 por un área de 44.82 m². Recién a partir del 28 de enero de 2010 hasta cuando Converse efectivamente deje el local se tendrá que pagar por el área efectivamente de local comercial techada la cantidad de 86.98 m² + los 44.82 m² del local 145. Ya que el área que roba Converse de los estacionamientos ya ha sido definida por esta árbitra única en la sección correspondiente a estos. Cabe tener presente que de acuerdo a lo

Árbitra Única
Elvira Martínez Coco

estipulado en la pericia sólo pagará un área de local comercial techado que no invade los estacionamientos a partir de la fecha concordada que aparece en la parte de estacionamientos para este supuesto que será el 28 de enero de 2010, y en caso de contradicción entre esta parte y la de los estacionamientos prevalecerá esta.

El local 146: Hush Puppies

640. FASHION CENTER celebró un Contrato de Subarrendamiento con Perú Forus S.A. para el funcionamiento de Hush Puppies, con fecha 29 de diciembre de 2011, por un plazo de cinco años y 4 días y por un área de 90.28 m². Actualmente tiene Licencia de Funcionamiento vigente
641. Por lo tanto, causa convicción en esta árbitra única que se tiene que entender que dicho local 146 estuvo arrendado a partir del 29 de diciembre de 2011 hasta la actualidad y por un área de 80.15 m² según lo que establece la pericia

El local 147: Prune

642. Se tienen las siguientes licencias de funcionamiento: La otorgada a Tiendas Internacionales S.A. Global Retailing con un área de 80.14 m² desde el 27 de febrero de 2007 hasta el 12 de junio de 2008. Además, está la licencia de funcionamiento del 29 de diciembre de 2009 otorgada a Peru Forus S.A. por un área del local 147 de 71.16 m². Además se tiene presente la licencia de funcionamiento también otorgada a Diseño y Estrategia S.A. por el local 147 de 71.16 m² vigente desde el 12 de diciembre de 2011.
- 643: Respecto de los Contratos solo se tiene el celebrado por Surbap S.A.C., en adelante Prune, con fecha 11 de enero de 2013 por un período de 4 años respecto del local 147 que tiene un área según contrato de 71.16 m².
644. Causa convicción en la Árbitra Única que según la pericia dicho local ocupa un área de 81.37 m² y que debe considerarse arrendado desde el 27 de febrero de 2007 hasta la actualidad que termine el contrato de arrendamiento con Prune y sea notificado debidamente la Municipalidad del mismo.

El local 148: Renzo Costa

645. FASHION CENTER celebró un Contrato de Subarrendamiento con Bamus S.A.C para el funcionamiento de Moda & Cía, con fecha 15 de febrero de 2010, por un plazo de cinco años y por un área de 82.55 m². En este Contrato el local estaba signado con el número 148.

Árbitra Única

Elvira Martínez Coco

- 646. En este caso existe una Licencia de Funcionamiento a nombre de Renzo Costa otorgada el 12 de octubre de 2010 por 81.30 m² vigente a la fecha.
- 647. Con lo cual teniendo en cuenta el área determinada por la perita de 82.55 m² a partir de la fecha de celebración del contrato de 15 de febrero de 2010.
- 648. En la página Web¹⁷ se señala que BAMUS S.A.C. es la razón social, mientras que Moda & Cía. es el nombre comercial de la Sociedad Anónima Cerrada

El local 149. Timberland

- 649. No constan licencias de funcionamiento del local 149, sin embargo consta el contrato de arrendamiento celebrado por special book services S.A., en adelante SBS, de fecha 22 de mayo de 2006 por un período de 5 años sobre el local 149 de una extensión de 84.88 m².
- 650. Y también consta el contrato celebrado con Off Road Retail S.R.L., en adelante Timberland, de fecha 30 de mayo de 2012 por un plazo de 3 años respecto del local 149 con un área de 83.90 m².
- 651. Causa convicción a esta árbitra única que actualmente dicho espacio sigue siendo ocupado por Timberland y deberá contabilizarse el área determinada por la perito de 84.88 m² a partir del 22 de mayo de 2006 hasta la actualidad, ya que Timberland sigue en posesión, hasta que este se retire de la posesión del mismo y que Fashion de aviso correcto a la Municipalidad del retiro o fin del arrendamiento.

El local 150: Sunglass Hut

- 652. FASHION CENTER celebró un Contrato de Arrendamiento con Ulisse Manufacturas Textiles S.A.C. para el funcionamiento de Giuliana Testino, con fecha 2 de agosto de 2006, por un plazo de cinco años y por un área de 20.13 m². Actualmente tiene Licencia de Funcionamiento vigente.
- 653. Existe una Licencia de Funcionamiento otorgada con fecha 6 de marzo de 2007 al 26 de agosto de 2009, por un área de 21.47 m².
- 654. FASHION CENTER celebró un Contrato de Sub-Arrendamiento con Opticas GMO Perú S.A.C. para el funcionamiento de Sun Planet, con fecha 31 de mayo de 2012, por un plazo de un año, seis meses y cinco días y por un área de 21.47 m². En el Contrato, el Local está signado con el N° 150.

¹⁷ Cfse: <https://www.universidadperu.com/empresas/bamus.php>

Árbitra Única
Elvira Martínez Coco

Actualmente tiene Licencia de Funcionamiento vigente otorgada el 12 de julio de 2012 por un área de 21.47 m².

655. Causa convicción en esta árbitra única el hecho que el área determinada por la pericia del local 150 que asciende a 21.47 m² debe entenderse que existe desde el 2 de agosto de 2006 que es la fecha del primer arrendamiento celebrado respecto del local 150 hasta la fecha en que Sun Planet abandone dicho local y sea comunicado debidamente el término del subarrendamiento a la municipalidad.

El local 151: Barners

656. Se tiene respecto del local 151 la licencia de funcionamiento correspondiente a IK City S.A.C. que tiene un área de 10.68 m² que inició con fecha 29 de marzo de 2007 hasta el 10 de junio de 2009.
657. Respecto de los contratos se tiene el celebrado por Inka Kids de fecha 04 de octubre de 2006 por un período de 5 años por el local 151 que tiene una extensión de 10.68 m². Además se tiene el contrato de arrendamiento celebrado con Dollinco S.A.C., en adelante Bamers, de fecha 14 de junio de 2013 celebrado por el local 151 respecto de un área de 10.68 m².
658. Con lo cual estando a la prueba presentada esta árbitra única confirma que el área de 10.68 m² debe considerarse a partir del 04 de octubre de 2006 hasta la actualidad, o que FASHION CENTER notifique debidamente a la MUNICIPALIDAD que Bamers ya no ocupa dicha local y que no se ha pactado un consecuente arrendamiento.

El local 152: Chili Beans

659. No se tiene respecto de este local ninguna licencia de funcionamiento de este local.
660. Respecto de los contratos se tiene el celebrado por Alboroto S.A.C., en adelante Marissa Castro, de fecha 25 de setiembre del 2008 por un plazo de 5 años. Se pactó respecto del local 152 un área de 13.74m². Y se tiene el Contrato celebrado con Pimenta S.A.C., en adelante Chili Beans, del 10 de octubre de 2013 que se otorgó el local 152 por un plazo de 3 años y dando un área de arrendamiento de 13.74m².
661. Con lo cual ante esta prueba esta árbitra única válida el área de 13.74m² establecida por la perito a partir del 25 de setiembre del 2008 en adelante, o hasta que FASHION CENTER comunique el fin del arrendamiento con Chili Beans por parte de FASHION CENTER.

Árbitra Única
Elvira Martínez Coco

El local 153: Kipling

662. Respecto de las licencias de funcionamiento se tiene la otorgada por el local 153 a Lanificio Confezioni por un área de 65.19 m² a partir del 27 de febrero de 2007 hasta el 18 de mayo de 2012.
663. Respecto de los contratos se tiene el celebrado de subarrendamiento con Komax Perú S.A.C., en adelante Kipling, de fecha 26 de marzo de 2013 respecto del local 153. Se pactó un área arrendada de 65.19 m² y un plazo de 3 años de arrendamiento.
664. Ante esta prueba esta árbitra única está convencida que debe pagarse por el área de 66.21 m² establecida por la perito desde el 27 de febrero de 2007 hasta la actualidad, debido a que Kipling sigue arrendando dicho local, y hasta que Fashion Center no comuniqué debidamente el fin del arrendamiento o el cambio por otro arrendatario debe entenderse por parte de la Municipalidad que se mantiene en su arrendamiento.

Los locales 152A, 154, 155: Papachos

665. Como antecedentes se tiene el contrato de Subarrendamiento celebrado entre FASHION CENTER y AAR & Asociados S.A.C., en adelante Villanova o Portolino, de fecha 30 de junio de 2008 por un plazo de 5 años. Mediante este contrato se entregó un área total de 346.57 m², de los cuales un área de 215.42 m² corresponde al área del local y un área de 131.15 m² corresponde al área de terraza.
666. Como antecedente a la existencia de Papachos en dichos locales comerciales N° 152A, 154 y 155 (152-155), FASHION CENTER y Vivaldino Peru S.A.C., en adelante Vivaldino, celebraron una modificación al Contrato de subarrendamiento con fecha 11 de diciembre del 2013 al Contrato de Subarrendamiento que entre ambas se había producido con fecha 10 de Julio de 2013, por medio de la cual se le otorgaron a Vivaldino los locales N° 152A, 154 y 155. En dicha modificación acuerdan que el área total de dichos locales equivale a 362.81 m². De los cuales 346.57 m² equivalen a área techada y 16.24 m² equivale al área de la terraza; esto se debe a que en el Contrato original pactaron que el área de terraza ascendía a 131.15 m², lo que fue un error que corrigieron posteriormente las partes.
667. De acuerdo a lo estipulado en el Contrato de Sub-Arrendamiento de fecha 05 de mayo de 2015, donde FASHION CENTER arrendó a Papachos Restaurantes S.A.C., en adelante Papachos, un área total techada de 346.57 m² y un área de terraza de 16.24 m². El local comercial se encuentra designado con el N° 152-155 en el nivel 1. Dicho arrendamiento durará un período de 7 años hasta el 14 de mayo de 2022.

Árbitra Única
Elvira Martínez Coco

668. Con respecto al peritaje realizado, el área total ocupada por Papachos es 380.58 m² y de estos corresponden como área techada 364.34 m², y 16.24 m² de área de uso común.
669. Por lo tanto está árbitra única valida como área comercial techada a partir del Contrato con Vivaldino del 11 de diciembre de 2013 respecto del área calculada por la perito de 364.34 m². Ya que sólo se válida respecto de Villanova o Portolino el área de 215.42 m² que se establece en su contrato.

El Nivel -2

El local 201: Chilis Grill & Bar

670. FASHION CENTER celebró un Contrato de Subarrendamiento con Chili Beans el 10 de octubre de 2013 por 3 años para un área de 13.74 m² por el Local 152.
671. Pimenta S.A:C. y FASHION CENTER celebraron un Contrato de Subarrendamiento con Cindel S.A. para el funcionamiento de Chilis Grill & Bar, con fecha 14 de marzo de 2008, por un plazo de 10 años para un área de 543.20 m²
672. Con fecha 25 de setiembre de 2008, FASHION CENTER celebró otro Contrato de Subarrendamiento con Cindel S.A. para el funcionamiento de Chilis Grill & Bar, sin que se señale el plazo para un área de 559.56 m².
673. Este local tiene una Adenda al contrato de fecha 14 de marzo de 2008, mediante la cual se rectifica y delimita el metraje real del área arrendada, señalándose que antes era de 543.20 m², pasando a ser de 559.56 m².
674. Teniendo presente que la perito ha determinado que el área techada de Chilis respecto de ambos locales es de 71.50m² y 507.59m² con lo cual el área de ambas asciende a 579.09 m² que es muy similar al área actualmente establecida en los Contratos. Se tomará como fecha de inicio el 14 de marzo de 2008.

Los locales 202-203-203A-204: Fridays

675. De acuerdo a lo estipulado en el Contrato de fecha 29 de Setiembre de 2009, donde FASHION CENTER arrendó a Franquicias Alimentarias S.A.C, en adelante Fridays, un área total techada de 226.17 m² y un área de terraza correspondiente a 113.62m² y un área de fumadores e ingreso de 40.64 m². Dichas áreas de terraza y de fumadores e ingreso fueron modificadas mediante la primera Adenda al Contrato al área de 119.70 m² y 42.15 m², respectivamente. Además, se arrendó un área de 2.50 m² para

Árbitra Única
Elvira Martínez Coco

- el tótem. Se pactó un plazo de diez (10) años para el subarrendamiento. Además, se pactó que en caso los negocios que se encontraban actualmente subarrendando los locales 203/204 que contaban con un área de 166.59 m² se desocuparán a tiempo para la fecha de vencimiento de su contrato en el mes de junio del 2010, Fridays tendría la primera opción de compra sobre dichos locales.
676. Posteriormente, mediante Comodato de fecha 15 de diciembre de 2009, Fridays tomó en Comodato para que sirviera de depósito el local comercial N° 206-B de 11.95 m². Dicho contrato de Comodato se entendió efectuado hasta la fecha de fin del Contrato de fecha 29 de setiembre de 2009.
677. Adicionalmente, se pactó una primera adenda al Contrato de fecha 29 de Setiembre de 2009, donde FASHION CENTER y Fridays sinceraron las áreas del local comercial N° 202, cambiándola de 113.62 m² a 119.70 m²; y el área de fumadores y la de ingreso de un total de 40.64m² a 42.15 m² mediante la cual se arrendó un área de terraza mayor de 35.88 m² en el Nivel -2. El plazo de arrendamiento de dicha terraza por la Segunda Adenda otorgada con fecha 15 de febrero de 2014 como plazo inicial tendría una duración de 5 meses y 13 días. El local comercial se encuentra designado con el N° 202 en el nivel -2.
678. Después se pactó una Primera Adenda al Contrato de Comodato de fecha 15 de diciembre de 2009, por el cual FASHION CENTER entregó a Fridays una nueva área de 14.90 m² que se ubicaba en el nivel -2 del Centro Comercial Larcomar. Además, se pactó que el inicio del nuevo comodato comenzaría el 27 de setiembre de 2012, y que el Fridays debería devolver el local 206B otorgado en Comodato indefectiblemente el 30 de noviembre de 2012.
679. Por último en este *iter contractual* las partes celebraron el Contrato de Subarrendamiento de fecha 24 de setiembre del 2012, por el cual FASHION CENTER arrendó a Fridays los locales comerciales N° 203 y 204 de acuerdo a la opción de compra preferente que se le otorgó a Fridays sobre dichos locales según el Contrato de fecha 29 de setiembre de 2009. Se pactó un plazo de 10 años para dicho subarrendamiento. El área total de los locales comerciales fue calculada como 166.59 m².
680. En resumen téngase por válida desde la fecha del Contrato de 29 de setiembre de 2009 el área techada arrendada a Friday y determinado por la perito que asciende a 606.89 m² respecto del área techada que corresponde a Friday's.

*Árbitra Única
Elvira Martínez Coco*

Los locales 205 y 206: L'Occitane

681. En los antecedentes de estos locales, ahora unificados, encontramos que aparecen unidos a partir del 2013, ya que antes de dicha fecha, FASHION CENTER celebraba contratos independientes respecto de los locales 205 Y 206.
682. Así tenemos que FASHION CENTER celebró un Contrato de Subarrendamiento con B&D Enterprises S.A.C., el 31 de agosto de 2006 por un plazo de tres años, para un área de 25.650 m² por el Local N° 205, para que funcionara Kaypi.
683. FASHION CENTER celebró un Contrato de Subarrendamiento con B&D Enterprises S.A.C., el 6 de agosto de 2009 en el que no se señala plazo, para un área de 30.00 m² por el Local N° 205, para que funcionara Kaypi. Dicho local contaba con Licencia de Funcionamiento para un área de 30.00 m². Dicho Contrato tiene una adenda de fecha 31 de agosto de 2006, por medio de la cual rectifican metrajés señalando que el área es de 30.00 m².
684. FASHION CENTER celebró un Contrato de Subarrendamiento con B&D Enterprises S.A.C., el 7 de diciembre de 2009 por 3 años para un área de 30.00 m² por el Local N° 205, para que funcionara Soho Perú. Dicho local contaba con Licencia de Funcionamiento para un área de 26.25 m².
685. FASHION CENTER celebró un Contrato de Subarrendamiento con Dawus S.A.C., el 7 de setiembre de 2006, por un plazo de tres años, para un área de 21.85 m² por el Local N° 206, para que funcionara Caso Logic. Dicho local contaba con Licencia de Funcionamiento para un área de 26.00 m².
686. FASHION CENTER celebró un Contrato de Subarrendamiento con Dawus S.A.C., el 7 de setiembre de 2006, sin señalar el plazo, para un área de 21.85 m² por el Local N° 206, para que funcionara Caso Logic. Dicho local contaba con Licencia de Funcionamiento para un área de 26.00 m². Con fecha 7 de setiembre de 2006, las partes firman una Adenda al Contrato en la que se delimita el área real del Local N° 206 en 26.00 m².
687. FASHION CENTER celebró un Contrato de Subarrendamiento con Dawus S.A.C., el 10 de mayo de 2010 por 7 meses y 4 días, para un área de 22.25 m² por el Local N° 206, para que funcionara Caso Logic. Dicho local contaba con Licencia de Funcionamiento para un área de 22.25 m².
688. FASHION CENTER celebró un Contrato de Subarrendamiento con BSF Peru S.A.C., el 27 de marzo de 2013 por 4 años para un área de 57.20 m² para que funcionara L'Occitane en los Locales N°s 205-206.

Árbitra Única
Elvira Martínez Coco

689. Teniendo presente que la perito ha determinado que el área techada de L'Occitane es justamente de 57.20 m², la Árbitra Única valida esta área desde la fecha del contrato más antiguo en el que figura la misma área, es decir, desde el 27 de marzo de 2013.

Los locales 206A y 206B: Swatch

690. En los antecedentes de estos locales, ahora unificados, encontramos que aparecen unidos a partir del 2013, ya que antes de dicha fecha, FASHION CENTER celebraba contratos independientes respecto de los locales 205 Y 206.

691. FASHION CENTER celebró un Contrato de Subarrendamiento con Vazech S.A.C., el 10 de noviembre de 2009, por un plazo de tres años, para un área de 15.94 m² por el Local N° 206A, para que funcionara Sunset Board.

692. Al finalizar el anterior contrato, FASHION CENTER celebró un Contrato de Subarrendamiento con Interamericana Sport S.A.C., el 27 de mayo de 2013, por un plazo de cuatro años, para un área de 40.10 m² por el Local N° 206A/B, para que funcionara Swatch.

693. Teniendo presente que la perito ha determinado que el área techada de Swatch es justamente de 40.10 m², la Árbitra Única valida esta área desde la fecha del contrato que ha tenido a la vista en el que figura la misma área, es decir, desde el 27 de mayo de 2013.

El local 207: Ho By Osaka

694. En los antecedentes de este local, encontramos que FASHION CENTER celebró un Contrato de Arrendamiento con Larmak S.A.C., con fecha 20 de setiembre de 2006, por un plazo de dos años, dos meses y dos días, para un área de 186.95 m² por el Local N° 207, para que funcionara Makoto. Dicho local contaba con Licencia de Funcionamiento para exactamente la misma área.

695. FASHION CENTER celebró un Contrato de SubArrendamiento con Oriental Polo S.A.C., el 5 de febrero de 2014, por un plazo de seis años, para un área de 203.50 m² por el Local N° 207, para que funcionara Ko by Osaka. Adicionalmente, las mismas partes celebraron un Contrato de SubArrendamiento, el 24 de setiembre de 2014, sin señalar plazo, para un área de 4.00 m² por el Local N° 207, con la finalidad de colocar un motor de extracción.

696. Teniendo presente que la perito ha determinado que el área techada de Ho By Osaka es de 203.50 m², la misma área que figura en el contrato con

Árbitra Única
Elvira Martínez Coco

Oriental Polo S.A.C., la Árbitra Única valida esta área desde la fecha del contrato que ha tenido a la vista en el que figura la misma área, es decir, desde el 5 de febrero de 2014.

El local 207A: Swatch

697. De la prueba obrante en el Expediente arbitral no figura ningún contrato ni Licencia de Funcionamiento del Local 207A, razón por la cual la Árbitra Única valida el área de 44.30 m² señalada por la perito a partir de la fecha de presentación de la reconvencción.

Los locales 208 y 209: La Vaca Loca

698. FASHION CENTER celebró un Contrato de Arrendamiento con Cantinetta S.A.C., el 3 de marzo de 2014, por un plazo de cuatro años y nueve meses, para un área de 123.00 m² por los Locales N°s 208-209, para que funcionara La Vaca Loca. En la Cláusula Quinta se establece que por un contrato anterior el área era de 122.39 m², pero que después de una reducción y un posterior aumento, el área final tendrá 123.00 m².
699. Con posterioridad, el 27 de febrero de 2015, FASHION CENTER celebró la Primera Adenda al Contrato con Cantinetta S.A.C., sin señalar plazo, para un área de 123.00 m² por los Locales N°s 208-209, para que funcionara La Vaca Loca.
700. Teniendo presente que la perito ha determinado que el área de La Vaca Loca es de 128.68 m², área similar a la que figura en los contratos celebrados, la Árbitra Única valida el área de 128.68 m² determinada por la perito desde el 3 de marzo de 2014, fecha del primer contrato con Cantinetta.

El local 210: Librerías Ibero

701. Como antecedente tenemos que FASHION CENTER celebró un Contrato de Sub-Arrendamiento con Ibero A&G E.I.R.L., el 24 de junio de 2004, por un plazo de cinco años, para un área de 86.88 m² por el Local N° 127, para que funcionara la Librería IBERO.
702. Con posterioridad, el 24 de mayo de 2013, FASHION CENTER celebró un Contrato de Sub-Arrendamiento con Ibero A&G E.I.R.L., por un plazo de 5 años, para un área de 471.81 m² por el Local N° 210, para que funcionara la Librería IBERO.
703. Teniendo presente que la perito ha determinado que el área de la Librería IBERO es de 499.67 m², área similar a la que figura en el contrato

Árbitra Única
Elvira Martínez Coco

celebrado, la Árbitra Única valida el área de 499.67 m² determinada por la perito desde el 24 de mayo de 2013, fecha del contrato con Ibero A&G E.I.R.L. para el Nivel 2.

Los locales 210A – 210B: Arabica

704. Como antecedente a la existencia de Arabica como arrendatario del local N° 210A-210B, FASHION CENTER celebró con Peru Etnico S.A.C., en adelante Peru Etnico, un contrato de arrendamiento de local comercial de fecha 30 de marzo de 2007 por el local comercial N° 210A, por un área total de 50.58 m². El plazo de arrendamiento sería por 5 años.
705. Posteriormente, FASHION CENTER celebró con Peru Etnico S.A.C., en adelante Peru Etnico, una rectificación al contrato de subarrendamiento de local comercial de fecha 11 de enero de 2010 por el cual las partes ratificaron el área y la numeración del antes referido local comercial. Rectificaron diciendo que el local correcto era el N° 210A/210B, por un área total de 44.17 m². El plazo de arrendamiento sería por 5 años.
706. Finalmente, FASHION CENTER celebró un contrato de Subarrendamiento el 01 de agosto del 2013 con Café Bisetti S.A.C. por el cual se arrendó el local comercial N°210A/B ubicado en el nivel -3 del Centro Comercial. Se pactó un plazo de vigencia de tres (03) años que se iniciaría el 02 de agosto de 2013 y culminaría el 1 de agosto de 2016. El área arrendada de acuerdo al Contrato tenía un total de 93.08 m² los cuales se dividían en: a. Área de Tienda: 53.58 m², b. Área de servicios higiénicos: 17.00 m². Área de terraza: 22.50 m². Además, dejaron una constancia especial en el Contrato que dicha área podría verse incrementada a 103.18 m² en el mes de abril de 2014 por un aumento del área de la terraza. Dicho aumento de terraza pertenecía al local de la Vaca Loca que operaba en los locales N° 208/209 a dicha época.
707. Con respecto al peritaje realizado, el área total ocupada por Arabica es 90.22 m² y de estos corresponden como área techada 54.15 m², y 36.07 m² de área de uso común.
708. Por lo tanto, causa convicción a esta árbitra única que el área techada calculada por la perito debe ser validada a partir del primer Contrato de arrendamiento con Perú Etnico de fecha 30 de marzo de 2007.

Los locales 210C – 210 D: Dédalo

709. Se tiene como referencia en cuanto a licencias de funcionamiento solamente la otorgada a FASHION CENTER por el local 210-C que tiene

Árbitra Única

Elvira Martínez Coco

un área de 97.42 m². Se marca como plazo de inicio de dicha licencia el 12 de marzo de 2010 y culminaba el 11 de marzo de 2011.

710. Respecto de los contratos se tiene que respecto de los locales 210 C y D actualmente se encuentra Ibero A&G S.A.C., en adelante Dédalo, en su posesión en virtud del Contrato de Subarrendamiento de fecha 10 de octubre de 2013. Se pactó un plazo de 5 años por dicho contrato y por un área arrendada que ascendía a 98.15 m².
711. Por lo cual esta árbitra única ante la falta de prueba válida recién el inicio del arrendamiento por dicho local 210-C y D por el área establecida por la perito de 115.98 m², recién a partir de la licencia de funcionamiento de 12 de marzo de 2010 otorgada a FASHION CENTER, porque por media de ella se conoce que el área arrendada era muy similar a la pactada por las partes por el contrato de fecha 10 de octubre y se válida el área de la pericia por ser similar a ambas áreas.

El local 210 E: Boletería Teatro La Plaza

712. Esta árbitra única no encuentra prueba alguna ni en los Contratos ni en las licencias de funcionamiento presentadas por las partes de la existencia de dicho local más allá de lo estipulado por la perito.
713. Con lo que a esta árbitra única declara que debe por tenerse iniciado el plazo de dicho boletería a partir del día de la presentación de la reconvencción (30 de setiembre de 2013). Se válida el área establecida en la pericia para la boletería que es igual a 15.78 m².

El local 211 (2do al 5to Nivel): Teatro La Plaza

714. Respecto de dicho local 211 no se tiene constancia de ninguna licencia de funcionamiento del mismo presentada por la MUNICIPALIDAD.
715. Respecto a los Contratos sobre dicho local 211 se tiene dos de ellos el de Arrendamiento de fecha 24 de febrero de 2003 que celebra por una parte Drama Asociación Cultural, en adelante el Teatro, y FASHION CENTER respecto del Local N° 211 por un plazo de 10 años. Se pacta un área arrendada que asciende a 769.66 m².
716. Posteriormente mediante addendum de fecha 21 de marzo de 2005, el Teatro y la MUNICIPALIDAD acuerda modificar el área arrendada de dicho local N° 211 elevándola a 1,280.38 m².
717. Con lo cual, estando a la prueba actuada y teniendo la referencia a la pericia por la cual se determinó como área del local 211 un área total

Árbitra Única
Elvira Martínez Coco

832.87 m², no se puede validar dicha área desde una fecha anterior, debido a que la modificación hecha por las partes excede ampliamente lo determinado por la perito, con lo cual se válida el área establecida en el Addendum de 1,280.38 m² a partir del 21 de marzo de 2005 hasta el 29 de setiembre de 2013. A partir del 30 de setiembre de 2013 (fecha de presentación de la reconvenición y contestación de la demanda), se valida el área señalada por la perito que asciende a 832.87 m².

Los locales 212-213-214: Phantom

718. El actual contrato del poseedor del local es el firmado por Fast Disc S.A.C., en adelante Phantom, por los locales 212A—212-213-214 por un área total de 124.85 m² a un plazo de 3 años. Dicho contrato de subarrendamiento fue celebrado el 19 de abril del 2013.
719. Se tiene referencia en las licencias de funcionamiento a: Una otorgada en favor de Ophelia Inversiones S.A.C. por los locales 212-213 por un área de 95.83 a partir del 11 de febrero de 2005 hasta el 31 de julio del 2008. Se tiene una licencia de funcionamiento posterior de Ophelia Inversiones pero que versa sólo sobre el local 212 por un área de 58.55 m² a partir del 31 de julio del 2008 hasta el 09 de marzo de 2010.
720. Se tiene referencia a una primigenia licencia de funcionamiento otorgada a Librería Ulises sobre los locales 210-212 por un área de 100 m² a partir del 20 de diciembre de 1998 al 31 de marzo de 2004. Sin embargo también se cuenta con otra licencia de funcionamiento otorgada Crepafin S.A.C. sobre el local 212 por un área de 76.55 m² a partir del 18 de junio de 1999 hasta el 07 de diciembre de 2004.
721. Actualmente hay una licencia de funcionamiento vigente que recae sobre el local 213 otorgada a BFS Peru S.A.C. por un área de 59.28 m² a partir del 08 de junio de 2010.
722. Y respecto del local 214 se tiene una licencia de funcionamiento otorgada a Charles and Henry's S.A.C. por los locales 214/215 por un área de 95.33 m² que comenzaba a partir del 30 de noviembre de 1998 y terminaba el 28 de diciembre de 1998.
723. Posteriormente existe una licencia de funcionamiento también sobre el local 214 otorgada a Orobello S.A. por un área de 32.24 m² a partir del 13 de abril de 1999 hasta el 05 de diciembre del 2001. Seguidamente se tiene otra licencia de funcionamiento por el mismo local otorgada a Apparenza S.A.C., por la misma área de 32.24 m² a partir del 05 de diciembre de 2001 hasta el 15 de abril del 2002. Se tiene también una licencia de funcionamiento otorgada a BT Fashion S.A.C. respecto del local 214 por

Árbitra Única
Elvira Martínez Coco

un área igual de 32.24 m² a partir del 22 de marzo de 2004 hasta el 21 de marzo de 2005.

724. Con respecto a los Contratos se tiene el celebrado con Mamabars de fecha 17 de febrero de 2006 por 5 años sobre los locales 210/212A, por un área de 106.09 m².
725. Se tiene otro contrato celebrado por BSF Perú S.A.C., en adelante L'Occitane por los locales 112/213 por un plazo de 5 años. El contrato se celebró el 18 de marzo de 2010 por un área de 59.28 m².
726. Respecto del local 214 se tienen los contratos celebrados con Carati de fecha 26 de julio de 2005 y 14 de febrero de 2008 por un área de 32.24 m². Se pactó un plazo de arrendamiento de 4 años. Se tiene referencias a un contrato anterior sobre dicho local celebrado por Joyería y Artesanía Dennis con fecha 07 de julio de 2003 por un plazo de 3 años.
727. Estando a la prueba expuesta la Árbitra Única válida el área de 125.35 m² que actualmente ocupa Phantom a partir del 20 de diciembre de 1998, ya que las referencias hechas a las licencias de funcionamiento más antiguas y a los contratos celebrados sobre dichos locales apuntan que la suma de las áreas de los mismos da una cantidad muy similar a la determinada por la perito.

El local 215: (2do al 5to Nivel): UVK Larcomar

728. Se tiene el Contrato celebrado por UVK Multicines Larco S.A., en adelante UVK, con fecha 31 de octubre del 2000, se pactó un plazo de arrendamiento de 10 años y un área de 5832.40 m².
729. Posteriormente las partes firmaron otro contrato de fecha 16 de diciembre de 2008 por un plazo de 20 años pro el mismo local 215. Se estableció que el área de 5,832.40 m² y un área neta de 4,650.00 m².
730. Lo más importante es que debido al pacto de FASHION CENTER y la MUNICIPALIDAD tenemos que dicha área de cine tiene una forma especial de pago prevista en el Contrato de Superficie que es función de los boletos de función vendidos.
731. Sin embargo, esta árbitra única ha determinado que las áreas de expendio y los módulos de atención del Cine que ocupan un área total de 360.60 m² se deben entender como área comercial techada distinta del propio giro comercial del cine. Que a pesar de ser complementario, es accesorio al fin principal de prestar el servicio de cine por parte de UVK, ya que no es un elemento imprescindible de este.

Árbitra Única
Elvira Martínez Coco

732. Por lo que causa convicción en la Árbitra Única que el área de 360.60 m² determinada por la perito que ocupan los módulos de expendios y las áreas de atención deben validarse como área comercial techada a partir de la fecha del primer contrato celebrado **del 31 de octubre del 2000.**

Los locales 216-217: Esprit

733. El contrato actual celebrado por el actual poseedor de los locales 216 y 217 es el celebrado por Maisa Perú S.A.C., en adelante Esprit, con fecha 15 de marzo de 2013 por un plazo de 5 años y por un área arrendada ascendente a 95.56 m².

734. Se tienen las siguientes licencias de funcionamiento: 1. La otorgada a Cookie Factory S.A.C. por el local 216 por un área de 48 m² a partir del 25 de noviembre de 1998 hasta el 28 de diciembre de 1998. 2. La licencia otorgada a Charles and Henry's S.A.C. respecto del local 216 por un área de 95.33 m² a partir del 28 de diciembre de 1998 hasta el 22 de noviembre del 2000. 3. La licencia de funcionamiento otorgada a Pacific Music S.A.C. por el local 216 por un área de 95.56 m² a partir del 22 de noviembre del 2000 hasta el 21 de noviembre del 2001. 4. La licencia otorgada nuevamente a Pacific Music S.A.C. por el mismo local 216, pero esta vez por un área de 47.78 m² por un período de tiempo del 21 de noviembre del 2001 hasta el 30 de diciembre del 2002. 5. La licencia de funcionamiento otorgada a Infraest.Corp.Infracorp Peru S.A.C. por el local 215 por un área de 95.56 m² a partir del 25 de febrero de 2003 hasta el 12 de enero de 2005.

735. Sobre el local 217 se tiene: 1. la licencia otorgada a Charles and Henry's S.A.C. respecto del local 216 por un área de 0.01 m² a partir del 28 de diciembre de 1998 hasta el 25 de agosto del 2000. 2. La licencia otorgada a favor de Pacific Music S.A.C. respecto del local 217 por un área de 47.78 m² a partir del 22 de noviembre del 2000 hasta el 21 de noviembre del 2001. 3. La licencia otorgada a Pacific Music S.A.C sobre el local 217 por un área también de 47.78 m² a partir del 21 de noviembre del 2001 hasta el 30 de diciembre del 2002.

736. Sobre los contratos, se tiene el Contrato de fecha 24 de agosto del 2011 mediante el cual Bamers contrato con FASHION CENTER el alquiler del local 216 por el plazo de 1 año y con un área ascendente a 20.99 m².

737. También se tiene el Contrato de alquiler celebrado por 2 Music S.A.C., en adelante 2 Music de fecha 9 de marzo del 2004. Se pactó un plazo de 3 años por un área arrendada de 95.56 m² correspondiente a los locales 216 y 217.

Árbitra Única
Elvira Martínez Coco

738. Posteriormente las partes acuerdan por el contrato de 20 de abril del 2010 un nuevo plazo de 1 año para el arrendamiento de dichos locales por parte de 2 Music. Y finalmente el Contrato pactado con 2 Music de fecha 26 de julio de 2011 por el cual se otorgó en arrienda el local 217 por el plazo de 2 años.
739. Estando a dicha prueba la árbitra única llega a la convicción que el área de 95.57 m² que ha sido determinada por la perito corresponde ser pagada a partir de la fecha de la primera licencia de funcionamiento de fecha 28 de diciembre de 1998 de ambos locales 216 y 217.

Los locales 218-219: Mentha & Chocolate

740. Respecto del actual arrendatario el Contrato en virtud por el cual se encuentra en posesión es el de fecha 26 de enero de 2012, mediante el cual Michelle Belau S.A.C., en adelante Mentha y Chocolate se estipula un plazo de arrendamiento de 3 años de los locales 218-219. Por último se tiene un contrato de subarrendamiento de Mentha y Chocolate de fecha 28 de agosto de 2014 por un área de 89.17 m². Sin embargo el plazo que se pacta es de 2 años.
741. Sobre dichos locales se tienen las siguientes licencias de funcionamiento:
1. La otorgada a favor de Domani S.A. respecto del local 218 que cuenta con un área de 46.71 m² según la licencia y se pactó el inicio del plazo de la licencia el 13 de julio de 2001. 2. Respecto del local 219 se tiene la licencia otorgada en favor de Panamerican Corporation S.A.C. por un período que comienza el 13 de julio de 2002 y acaba el 11 de noviembre de 2003. Se estipuló un área de 43.93 m² en dicha licencia de funcionamiento. 3. Se tiene la licencia de funcionamiento antigua otorgada a L.S. Andina S.A por el local 219 con un área de extensión de 43.93 m². Cabe recordar que se estipuló una vigencia de dicho contrato a partir del 01 de noviembre de 1998 hasta el 13 de junio de 2002.
742. Respecto de los Contratos se tiene una serie de estos: 1. El celebrado por Domani S.A., en adelante Bugui, de fecha 30 de marzo de 2001, por el cual se pacta un plazo de arrendamiento de 5 años por el local 218. El área se calcula en 46.00 m². 2. El posterior contrato celebrado por Bugui es el de fecha 27 de febrero del 2008, mediante el cual por un plazo de 4 años se arrienda el local 218 por la misma área arrendada de 46.71 m² celebrado con anterioridad.
743. Por lo tanto ante la prueba expuesta se válida el área establecida por la perito respecto de Mentha & Chocolate que asciende a 89.17 desde la fecha de existencia del dichos depósitos de acuerdo a las licencias de funcionamiento. Con lo cual se entiende que la fecha de inicio del

Árbitra Única
Elvira Martínez Coco

arrendamiento de dichos locales debe ser el 13 de julio de 2001 en adelante.

El local 220: Milano Bags

744. FASHION CENTER celebró un Contrato de Sub-Arrendamiento con SM Design S.A.C., el 4 de noviembre de 2011, por un plazo de 2 años y 26 días, para un área de 22.27 m² por el Local N° 221, para que funcionara Milano Bags. El local cuenta con Licencia de Funcionamiento para 22.28 m²
745. Teniendo presente que la perito ha determinado que el área de Milano Bags es de 22.27m², área exactamente igual a la del contrato, la Árbitra Única valida el área de 22.27m² desde el 4 de noviembre de 2011.

El local 221: Ilaria

746. FASHION CENTER celebró un Contrato de Sub-Arrendamiento con Ideas Aplicadas S.A., el 18 de enero de 2007, por un plazo de cinco años, para un área de 69.57 m² por el Local N° 221, para que funcionara Ilaria.
747. Teniendo presente que la perito ha determinado que el área de Ilaria es de 69.57 m², área exactamente igual a la del primer contrato celebrado, la Árbitra Única valida el área de 69.57 m² desde el 18 de enero de 2007.

El local 222: MAC

748. FASHION CENTER celebró un Contrato de Sub-Arrendamiento con Tiendas por Departamento Replay S.A., el 24 de febrero de 2015, por un plazo de cinco años, para un área de 50.64 m² por el Local N° 222, para que funcionara MAC.
749. Teniendo presente que la perito ha determinado que el área de MAC es de 50.62 m², área similar a la que figura en el contrato celebrado, la Árbitra Única valida el área de 50.64 m² del Contrato desde el 24 de febrero de 2015.

Los locales 223-224: Michelle Belau

750. FASHION CENTER celebró un Contrato de Sub-Arrendamiento con Michelle Belau S.A.C., el 6 de enero de 2012, por un plazo de dos años, nueve meses y veintiocho días, para un área de 106.48 m² por el Local N° 223-224, para que funcionara Michelle Belau.

Árbitra Única
Elvira Martínez Coco

751. Teniendo presente que la perito ha determinado que el área de Michelle Belau es de 106.48 m², área exactamente igual a la del contrato celebrado, la Árbitra Única valida el área de 106.48 m² desde el 6 de enero de 2012.

Los locales 225-226-227: Guess

752. FASHION CENTER celebró un Contrato de Sub-Arrendamiento con Peru Brands S.A.C., el 6 de diciembre de 2011, por un plazo de ocho años, para un área de 173.92 m² por los Locales N°s 225-226 y 227, para que funcionara Guess.

753. Teniendo presente que la perito ha determinado que el área de Guess es de 174.00 m², área muy similar a la del contrato celebrado, la Árbitra Única valida el área de 174.00 m² desde el 6 de diciembre de 2011.

Los locales 228-229: Bambos

754. FASHION CENTER celebró un Contrato de Arrendamiento con Bambos S.A.C., el 1 de enero de 1999, por un plazo de 10 años, para un área de 107.70 m² por el Local N° 229, para que funcionara Bambos.

755. Con posterioridad, el 7 de octubre de 2009, FASHION CENTER celebró un Contrato de SUB-Arrendamiento con Bambos S.A.C., otra vez por un plazo de 10 años, pero en esta oportunidad por una área mayor de 171.80 m² por el Local N° 228-229, para que funcionara Bambos. Sin embargo, en la Licencia de Funcionamiento que se les otorgó figura un área de 174.77 m².

756. Teniendo presente que la perito ha determinado que el área de Milano Bags es de 176.08 m², área muy semejante a la del contrato y a la de la Licencia de Funcionamiento, la Árbitra Única valida el área de 176.08 m² desde el 7 de octubre de 2009.

El local 230: Manduca

757. De la prueba obrante en el Expediente arbitral no figura ningún contrato ni Licencia de Funcionamiento del Local 230, razón por la cual la Árbitra Única valida el área de 73.55 m² señalada por la perito a partir de la fecha de presentación de la reconvencción.

El local 231¹⁸: La Lucha

758. FASHION CENTER celebró un Contrato de Sub-Arrendamiento con Union Industries S.A.C., el 14 de mayo de 2012, por un plazo de 2 años, para un

¹⁸ La perito le da la numeración 232. Sin embargo, en el Contrato figura 231.

*Árbitra Única
Elvira Martínez Coco*

área de 73.48 m² por el Local N° 231, para que funcionara La Lucha. Dicho local cuenta con Licencia de Funcionamiento para una área de 73.48 m².

759. Teniendo presente que la perito ha determinado que el área de La Lucha es de 73.48 m², área igual a la del contrato, la Árbitra Única valida el área de 73.48 m² desde el 14 de mayo de 2012.

El local 232¹⁹: China Wok

760. FASHION CENTER celebró un Contrato de Sub-Arrendamiento con Alert del Perú S.A.C., el 3 de marzo de 1999, por un plazo de 5 años, para un área de 73.48 m² por el Local N° 232, para que funcionara China Wok.

761. Con posterioridad, el 24 de octubre de 2000, FASHION CENTER con Alert del Perú S.A.C. reemplazaron el anterior contrato por tener demasiados errores. Sin embargo, mantuvieron el plazo contractual y el área.

762. Este Contrato fue renovado el 27 de octubre de 2008, por un plazo de 6 años, manteniéndose el área de 73.48 m².

763. Teniendo presente que la perito ha determinado que el área de China Wok es de 73.48 m², área igual a la del contrato, la Árbitra Única valida el área de 73.48 m² desde el 3 de marzo de 1999.

El local 233: KFC

764. Se tiene una licencia de funcionamiento otorgada a favor de Panificadora Baguetería Francesa S.A. por el local 233 por un área arrendada de 73.61 m². Se pactó un plazo de inicio del 04 de enero de 1999 hasta el 30 de junio del 2000.

765. El contrato de fecha 02 de octubre del 2000 por medio del cual se otorga a favor de Delosi S.A., en adelante KFC, el local 233 ascendente a un área de 73.48 m² por un plazo de 10 años.

766. Estando a la prueba presentada y de acuerdo a lo determinado por la perito se tiene que el área ocupada realmente por KFC asciende a 73.48m² y debe entenderse que este local estuvo ocupado a partir del 04 de enero de 1999 en adelante.

¹⁹ La perito le da la numeración 231. Sin embargo, en el Contrato figura 232.

*Árbitra Única
Elvira Martínez Cocco*

El local 234: Burger King

767. Se tiene la licencia de funcionamiento otorgada a Cliff Corp S.A. por el local 234 de 70.94 m² de metrado a partir del 19 de marzo de 1999 hasta el 30 de setiembre del 2001. Además, se tiene otra licencia de funcionamiento otorgada a Sigdelo S.A. sobre el local 234 por un área de 70.94 vigente a partir del 06 de marzo de 2003.
768. Por los contratos entregados se tiene que el actual arrendatario adquiere posesión del local 234 de un área de 70.94 m² a través del Contrato de arrendamiento firmado por Saidel S.A., en adelante Burger.King, de fecha 11 de abril del 2001. Dicho contrato tiene un plazo de duración previsto de 10 años. Sin embargo, a la fecha Burger King aún continúa ocupando dicho local.
769. Estando a la prueba expuesta la árbitra única llega a la convicción que lo determinado por la perito respecto a los 70.94 m² que actualmente ocupa el local 234 deben entenderse retrotraídos a partir del 19 de marzo de 1999 y de ahí para adelante hasta la actualidad.

El local 235: Pizza Hut

770. Se tiene respecto del local 235 la licencia de funcionamiento otorgada a Trover S.A. por un área total de 63.62 m² a partir del 23 de diciembre de 1998 hasta el 11 de octubre de 2001.
771. Sobre los Contratos se tiene el de arrendamiento que celebró Sigdelo S.A., en adelante Pizza Hut, por medio del cual se otorgó el local 235 con unas dimensiones de área arrendada de 65.66 m². Se pactó el contrato con fecha 11 de abril del 2001 y se pactó un plazo de duración del mismo de 10 años.
772. Por lo que, estando a la prueba expuesta esta árbitra única determina que los 65.66 m² determinados por la perito deban computarse a partir del 23 de diciembre de 1998 en adelante.

Los locales 236-237 (2do y 3er nivel): Ex Discoteca Aura

773. Se tiene respecto del local 236 una licencia de funcionamiento en favor de United Disco S.A., en adelante Aura, por un área total de 811.94 m² y con una fecha de inicio de la vigencia del 28 de enero de 1999. Sigue vigente hasta la fecha.

*Árbitra Única
Elvira Martínez Coco*

774. Sobre el local 237 se tiene la licencia de funcionamiento otorgada a Fermi S.A. por medio de la cual se determinó dar licencia por un área de 115.58 m² a partir del 12 de abril de 1999 hasta el 13 de diciembre de 1999.
775. Se tiene otra licencia de funcionamiento sobre el local 237 pero esta vez otorgada a Aura por un área de 95 m² a partir del 07 de diciembre de 2001.
776. Respecto de los Contratos se tiene el Contrato de Arrendamiento de fecha 22 de Noviembre del 2006 celebrado por Aura por el plazo de años y respecto de los locales 236 y 237. Se prevé un área de local techado de 762.29 m².
777. Por lo tanto, estando a la prueba expuesta, la Árbitra Única llega a la convicción que el área de 1115.39 m² prevista por la perito debe diferenciarse el área de depósito respecto de la cual esta árbitra única ya se pronunció en el acápite relevante a depósitos. Con lo cual quedan 954.83m²; sin embargo, a pesar de existir una gran diferencia con el área prevista en el Contrato, se válida este en función de las licencias de funcionamiento anteriores a dicho contrato, que contienen sumadas por ambos locales una área de 927.52 m².
778. Con lo cual debe estarse que a partir del 28 de enero de 1999 en adelante debe estarse a los 954.82 m² previstos por la perito que ocupa el local como área comercial techada.

El local 238: Pardo's Chicken

779. FASHION CENTER celebró un Contrato de Sub-Arrendamiento con Pollos El Alcantilado S.A., el 26 de julio de 1999, por un plazo de 10 años, para un área de 274.22 m² por el Local N° 238, para que funcionara Pardo's Chicken. Dicho local cuenta con Licencia de Funcionamiento para una área de 278.00 m². Este contrato tiene una Adenda por la que se arrienda una zona extra de 50.00 m² en el deck del Food Court para instalar mesas para atención al público.
780. El 3 de diciembre de 2001, se le arrendó un área de .20 m² desde el 1 de diciembre de 2001 hasta 2 de julio de 2009 en el Food Court
781. Con fecha 23 de octubre de 2009 se renovó el Contrato por 10 años y por la misma área, 274.22 m². Se añadió una terraza de 41.53 m² en el deck del Food Court.
782. Teniendo presente que la perito ha determinado que el área de Pardo's Chicken es de 275.62 m², área muy similar a la del Contrato, la Árbitra Única valida el área de 275.62 m² desde el 26 de julio de 1999.

*Árbitra Única
Elvira Martínez Coco*

El local 239: Havanna

783. Como antecedentes al presente contrato por el alquiler del local comercial N° 239, anteriormente Havanna se ubicaba en el local comercial N° 240-A, el cual será tocado por esta árbitra única posteriormente al referirse al actual arrendatario de dicho local comercial, que es Tanta.
784. Anteriormente también había un contrato por el local N° 239 firmado por Knelhot por el local 239, por un área de 23.40 m² el Contrato fue firmado con fecha 06 de febrero de 2007 por un plazo de 5 años.
785. Sobre las licencias de funcionamiento se tiene la otorgada a Fun Food S.A.C. de fecha 15 de octubre de 1999 por un área de 23.80 m² vigente hasta el 30 de setiembre de 2006.
786. Actualmente, mediante el Contrato de Subarrendamiento de fecha 07 de marzo del 2013, FASHION CENTER alquiló a Havanna el Local Comercial N° 239 ubicado en el nivel -2 que tiene un área de acuerdo al Contrato de 123.25 m² dividido en 42 m² de área de tienda y 81.25 m² de área de terraza. Sin embargo, de la misma prueba pericial presentada y del arrendamiento realizado se denota la intención de las partes que dicha área no techada de terraza tuviera un uso comercial. Además, dicho uso comercial no ha sido refutado por FASHION CENTER en ningún sentido.
787. La pericia demuestra que actualmente Havanna ocupa un espacio de 62.02 m² de área techada comercial, con lo cual ha crecido en relación con lo que inicialmente ocupaban los anteriores arrendatarios. Con lo cual esta árbitra única recién válida el área actualmente ocupada por Havanna y definida por la perito en 62.02 m² partir de la firma del Contrato del 07 de marzo del 2013. Respecto de los contratos anteriores esta árbitra única válida las áreas de las anteriores licencias de funcionamiento y de los anteriores contratos de acuerdo a sus fechas y áreas propias.

El local 240: Tanta

788. Antes de que se arrendara la Tienda N° 240 a Tanta, existía un Contrato de Arrendamiento de fecha 11 de Diciembre de 1998, mediante el cual una parte de ese mismo espacio que ocupa actualmente Tanta, se dio en arrendamiento en favor de Gelateria Laritza D' S.A. Dicho contrato se pactó por el local con denominación N°2-40 que se encontraba en el Nivel Plaza. Dicho local comercial contaba con un área de 129.14 m² de área techada y 48 m² de Terraza. Además, solicitaron en su momento el alquiler del depósito D 306 que contaba con un área de 21.43 m². Dicho contrato se pactó por un plazo de 05 años, contados a partir del 11 de diciembre de 1998, para efectos de los derechos de compensación por el derecho de

*Árbitra Única
Elvira Martínez Cocco*

- superficie. Con lo cual está árbitra única válida dicha área de 48m² establecida en el Contrato desde su fecha de inicio hasta el final del mismo que se produjo con fecha 10 de diciembre de 2003.
789. Posteriormente el referido Local N°240 fue objeto de un nuevo contrato de subarrendamiento entre FASHION CENTER y Gelateria Laritza D' de fecha 29 de Agosto del 2008. Por el cual el local comercial designado con el N° 240 con acceso al nivel de La Plaza sería por un total de 131.25 m², los cuales 28.92 m² correspondían al local y 102.32 m² a la terraza adyacente. También se entregó en arrendamiento el depósito D-314, el mismo que contaba con un área total de 28.93 m². Este contrato nuevo de subarrendamiento se pactó por un plazo de cinco años. Se válida la existencia de dicha área pactada por las partes desde la fecha del Contrato de subarrendamiento del 29 de Agosto del 2008 hasta el fin del arrendamiento con fecha 28 de Agosto del 2013 por el área de 102.32 m² de terraza.
790. Por otro lado, otra parte del local que actualmente ocupa Tanta fue arrendado en su momento a Peru Food Services S.A.C., en adelante Havanna, mediante el Contrato de Subarrendamiento de Local Comercial de fecha 31 de Octubre de 2008, mediante el cual FASHION CENTER arrendó a Havanna el local comercial designado con el N° 240-A con un área total de 200.89 m². Dicha área se compone de la siguiente forma: 93.71 m² que correspondían al local. 57.92 m² correspondían al balcón del local y 49.26 m² a la terraza adyacente al local. El plazo de arrendamiento pactado por las partes fue de 5 años. Esta árbitra única válida el área de terraza y de balcón establecidas en este Contrato de Havanna como área comercial no techada dando un total de 107.18 m² desde la fecha de celebración del Contrato el 31 de Octubre de 2008 hasta la fecha de fin de dicho arrendamiento el 30 de Octubre de 2008.
791. Mediante Addenda de rectificación de fecha 09 de enero de 2009 las partes acordaron en que había un error en el metrado y que el área del local y el balcón no arrojaban una suma de 151.63m², sino de 157.91 m². Dicho error será considerado en favor del área del local y no del balcón debido a lo que aparece en los planos de dichos contratos. Además, se precisó que se consideraba parte del local la terraza de 44.76 m². Con lo cual el área real consignada por las partes, muy aparte del verdadero pago que cobraban a Havanna de acuerdo con la cláusula Segunda de dicha Rectificación que hicieron alcanzaba los 202.67 m².
792. El 09 de febrero de 2010, FASHION CENTER y Havanna celebraron un contrato de subarrendamiento por un depósito ubicado en el nivel -2 en el corredor de servicio. El plazo pacto fue de un mes, desde el 8 de febrero

*Árbitra Única
Elvira Martínez Cocco*

de 2010 hasta el 07 de Marzo de 2010. El depósito tenía un área de 8.47 m².

793. Actualmente, dichos locales N° 240/240-A fueron arrendados por FASHION CENTER a Tanta, mediante contrato de subarrendamiento de fecha 09 de abril del 2013. Se alquilaron los locales con un área total de 339.56 m², de los cuales 188.76 m² correspondían a área de tienda (área techada) y 150.80m² correspondían a área de terraza (área no techada). Además, se pactó la entrega de un depósito y de la cocina remota, que ambos ocupaban áreas de 34.80 m² y 46.15 m², respectivamente. El detalle de la ubicación de la cocina remota y del depósito coincide con la ubicación de dichos lugares ubicados por la perito. El plazo de vigencia que se pactó para el contrato fue de 7 años.
794. Además, FASHION CENTER y Tanta pactaron una Primera Adenda al Contrato de Subarrendamiento de fecha 26 de marzo del 2014, mediante la cual se otorgó un área adicional de terraza por unos 20.03 m².
795. De acuerdo a la pericia realizada, Tanta ocupa actualmente un área de 188.76 m² de área techada y 179.03 m² de área no techada.
796. Por lo tanto, para esta árbitra única genera convicción el hecho de que las áreas de local comercial techado de los anteriores locales se corresponde con el área actualmente arrendada a Tanta desde la fecha de celebración del primer Contrato otorgado a Laritza, ya que se contraponen con el área establecida en la licencia de funcionamiento de dicho local otorgada por la municipalidad que ascendía a 178.8 m², que es muy similar al área techada actualmente reconocida por la perito. Con lo cual se válida el área de 188.76 m² de área de local comercial techado a partir del 11 de Diciembre de 1998 en adelante, hasta que Tanta deje de ocupar el espacio otorgado.

El local 241 (Nivel segundo y tercero): EL Popular

797. Actualmente de acuerdo a lo estipulado en la pericia este local comercial ocupa un área de 219.46 m² de área techada y 102.67 m² de área no techada (uso común).
798. Cabe tener presente que como antecedente se tienen diversos contratos de arrendamientos y subarrendamientos celebrados entre FASHION CENTER y Cafeoro S.A.C., en adelante Café Café, siendo sólo importante para esta árbitra única el referente al local comercial 241, respecto de este punto, con fecha 1 de diciembre de 2008, referente al local 241 y de la terraza adyacente a dicho local. Se pactó un plazo de arrendamiento de 5 años. Las áreas del local pactadas en el Contrato ascendían a 155.02 m²

*Árbitra Única
Elvira Martínez Cocco*

de área techada de local, 89.71 m² de área de terraza y 11.56 del depósito N° D-310.

799. Cabe tener presente que Café Café celebró una posterior adenda de fecha 25 de agosto de 2009 mediante la cual se adicionó un área adicional de local techado, para un total de 207.10m², dividido en 148.10 m² del área del nivel -2 y unos 59.00 m² del área del nivel -3. Dicha Addenda es una rectificación al Contrato inicialmente celebrado por las partes mediante el cual se rectifica el área original. El área de terraza se mantuvo en la misma cifra que la del Contrato original.
800. De acuerdo a lo estipulado en el Contrato de Subarrendamiento de fecha 12 de mayo de 2014, donde FASHION CENTER arrendó a Compañía de Muffins S.A.C, en adelante Popular, un área total de 298.82 m² de las cuales 217.62 m² corresponde a área techada y un área de 81.20 m² correspondiente a área de terraza. El local comercial se encuentra designado con el N° 241 en el nivel de Mezanine.
801. Mediante la Segunda Addenda al Contrato de Subarrendamiento de fecha 05 de setiembre de 2014, las partes reconocieron que se efectuó una cesión de posición contractual con fecha 30 de junio de 2014, por medio de la cual Compañía de Muffins S.A.C. cedió a Taperias Peruanas S.A.C. su posición en el contrato, quedándose la primera como fiadora solidaria. Además, reconocieron mediante este Contrato que con fecha 04 de setiembre de 2014 que FASHION CENTER había entregado a El Popular el Depósito N° 303 de 13.51 m² ubicado en el nivel -3. El plazo de subarrendamiento del depósito iba a ser del 04 de setiembre de 2014 hasta el 31 de agosto de 2015.
802. Por lo tanto esta árbitra única determina que con respecto al área de local comercial se debe de tener el área señalada por la perito a partir del 1 de diciembre de 2008, ya que el área referente a dicho local 241 se entendió rectificadas posteriormente por Café Café y es muy similar al área actualmente ocupada por el Popular. Con lo cual se válida el área techada calculada por la perito de 219.46 m² a partir del 1 de diciembre de 2008.

El local 242 (Segundo y tercer Nivel): La Bonbonniere

803. Actualmente de acuerdo a lo estipulado en la pericia este local comercial ocupa un área de 152.61 m² de área techada y 82.15m² de área comercial no techada (uso común). Dando un área total ocupada de 234.76 m²
804. Por licencia de funcionamiento de fecha 18 de febrero de 1999 y hasta el 24 de setiembre de 2001 se entregó la licencia de funcionamiento del local 242 a Festines Gastronómicos S.A. por un área de 146.77 m².

*Árbitra Única
Elvira Martínez Coco*

805. Tenemos como antecedente al arriendo de dichos locales los Contratos celebrados con Larco Mar e Inversiones Vista al Mar S.A.C., en adelante Vista al Mar con fecha 16 de diciembre de 2002 y con fecha 25 de febrero de 2008. Mediante ambos contratos se arrendó el local 242, siendo el primero de 5 años de duración y el segundo de 3 años. En ambos se estipuló un área total de 189.23 m² de los cuales se disgregaba un área de local ascendente a 116.53 m², un área de balcón de 35.84 m² y un área de terraza de 36.86 m². Cabe tener en cuenta que tanto el área del balcón y el área de terraza juntas suman como área comercial no techada un total de: 72.7 m². Dichó plazo de arriendo vencía el 24 de febrero de 2011, sin embargo cabe tener presente que el siguiente contrato esclarece el destino posterior del local.
806. De acuerdo a lo estipulado en el Contrato de Subarrendamiento de Local Comercial de fecha 17 de junio de 2011, donde FASHION CENTER arrendó a Bonsurco S.A.C, en adelante La Bonbonniere, un área total de 235.32m² y un área techada correspondiente a 192.57 m² y un área de terraza de 42.75 m². El local comercial se encuentra designado con el N° 242 en el nivel -2. También se arrendó un depósito con el N° 312 el cual cuenta con un área total de 25.39 m². Se pactó un plazo del subarrendamiento de ocho (08) años.
807. Por lo tanto, esta árbitra única toma primero como área inicialmente techada el área de 146.77 m² que fue arrendada a Festines Gastronómicos S.A. Después se debe tener el área de 116.53 m² de local comercial techado de Vista al Mar respecto del local 242, teniendo como referencia una fecha inicial del 16 de diciembre de 2002 y una fecha de término del 24 de febrero del 2011. Recién se toma como fecha inicial del área techada de uso comercial arrendada a la Bonbonniere el día 17 de junio de 2011 por el total establecido en la pericia que asciende a 152.61 m² y de ahí en adelante.

Los locales 243-244: Salomons

808. El actual arrendatario de estos locales los tiene en virtud del Contrato de subarrendamiento de fecha 31 de agosto de 2015, en virtud del cual se otorgó a Winners Perú Productos Deportivos S.A.C., en adelante Salomons, los locales 243-244 por un área arrendada 83.92 m² por un plazo de 3 años.
809. Respecto del local 243 se tiene las siguientes licencias de funcionamiento:

*Árbitra Única
Elvira Martínez Coco*

1. La otorgada a San Martín Inversiones Internacionales S.A.C. por el local 243 de un área arrendada de 52.65 m² que iba desde el 23 de febrero del 2007 hasta el 19 de noviembre del 2008.
 2. La otorgada a Gechari S.A.C., por el local 243 de un área arrendada de 52.65 m² que iba desde el 05 de marzo del 2009 hasta el 22 de setiembre de 2009.
 3. La otorgada a Gechari S.A.C., por el local 243 de un área arrendada de 52.65 m² que iba desde el 23 de setiembre de 2009 hasta el 22 de setiembre de 2010.
810. Del local 244 sólo se tiene la licencia de funcionamiento otorgada a Cottons Designs S.A. por un área total arrendada de 31.36 m² que iba desde el 06 de marzo de 2007 hasta el 16 de marzo de 2009.
811. Respecto de los Contratos sobre dichos locales 243 y 244 se tiene los siguientes:
1. Sobre el local 243 se tiene el Contrato celebrado por Gechari S.A.C., en adelante Nicole Lee, respecto del local N° 243 de un área arrendada de 52.65 m². Se pactó dicho contrato el 16 de octubre de 2008 y se estipuló un plazo de duración de 5 años.
 2. Contrato de subarrendamiento otorgado en favor de Inversiones Alvagu S.A.C., en adelante Disfruta por el Local N° 243 por un área arrendada de 66.80 m². Se celebró el contrato con fecha 28 de junio de 2012 y se pactó un plazo de duración de 3 años.
 3. El contrato de fecha 30 de mayo de 2013 otorgado en favor de Berlarian S.A.C., en adelante Cheeky, por un plazo de 3 años respecto del local 243 que cuenta con un área total arrendada de 52.65 m².
 4. Respecto del local 244 se tiene el contrato de subarrendamiento de fecha 12 de marzo de 2009 celebrado por Bloom S.A.C., en adelante Bloom Design Store, por medio del cual se otorgó el local 244 con un área total arrendada de 31.36m² por un plazo de 5 años.
812. Estando a la prueba actuada esta Árbitra Única llega a la convicción que el área determinada por la pericia que ocupa actualmente los locales 243-244 que válida en 84.01 m² desde la fecha del 23 de febrero de 2007 que es la fecha más antigua de las licencias de funcionamiento otorgadas sobre dichos locales.

*Árbitra Única
Elvira Martínez Coco*

El local 245: Paez

813. Respecto del local 245 no se tiene ninguna licencia de funcionamiento, sin embargo respecto de los Contratos presentados se tiene lo siguiente:
1. El Contrato de fecha 16 de junio de 2006 celebrado a favor de Calzado Paez S.A.C., en adelante Paez, por medio del cual se otorgó en arrendamiento el local N° 245 de un área arrendada total de 31.45 m² por el plazo de 5 años.
 2. El Contrato de fecha 19 de abril del 2013 celebrado a favor de Calzado Paez S.A.C., en adelante Paez, por medio del cual se otorgó en subarrendamiento el local N° 245 de un área arrendada total de 31.46 m² por un plazo de 3 años.
814. Ante la prueba actuada esta árbitra única llega a la convicción que el área determinada por la perito de 31.46 m² que ocupa el local N° 245 debe entenderse inicialmente ocupada desde el 16 de junio de 2006 hasta la actualidad.

El local 246: Qala

815. Respecto del local 246 no se tiene ninguna licencia de funcionamiento, sin embargo respecto de los Contratos presentados se tiene lo siguiente:
1. El Contrato de fecha 8 de junio de 2006 celebrado a favor de Apparel Perú Import S.A., en adelante Skaparate, por medio del cual se otorgó en arrendamiento el local N° 246 de un área arrendada total de 31.00 m² por el plazo de 5 años.
 2. El Contrato de fecha 28 de setiembre de 2011 celebrado a favor de Yakumar S.A.C., en adelante QALA, por medio del cual se otorgó en subarrendamiento el local N° 246 de un área arrendada total de 31.00 m² por un plazo de 2 años.
816. Actualmente se encuentra QALA en posesión de dicho local N° 246.
817. Ante la prueba actuada la Árbitra Única determina que el área de 31.00 m² determinada por la perito debe contarse a partir del 8 de junio de 2006 en adelante.

El local 247: Aero 1907

818. No se tiene respecto del local 247 ninguna licencia de funcionamiento, sin embargo respecto de los Contratos presentados sólo se tiene el celebrado

*Árbitra Única
Elvira Martínez Coco*

por Publiteck Consulting E.I.R.L., en adelante Dunkelvolk de fecha 09 de noviembre de 2006 por un plazo de 5 años respecto del local 247 de área arrendada ascendente a 35.11 m².

819. No se tiene ningún contrato ni licencia de funcionamiento respecto del actual poseedor del local Aero 1907.
820. Con lo cual ante la prueba presentada esta árbitra única tiene la convicción que el área determinada por la perita ascendente a 35.11 m² debe tenerse por ocupada desde el 09 de noviembre de 2006 en adelante hasta la fecha de fin del Contrato de Dunkelvolk con fecha 08 de noviembre del 2011. Recién debe retomarse el cómputo de estos 35.11 m² de área comercial techada a partir del 30 de setiembre de 2013 que es la fecha de la presentación de la contestación de la demanda y reconvencción.

El local 248: CAT

821. No se tiene respecto del local 248 ninguna licencia de funcionamiento, sin embargo respecto de los Contratos presentados se tienen los siguientes:
1. El contrato más antiguo respecto al alquiler de dichos locales es el celebrado por Fashion Ocean Art & Music S.A.C. – Foam S.A.C., en adelante Ocean Art & Music, de fecha 6 de setiembre de 2006 por un plazo de 5 años respecto de los locales 248, 249, 250, 251, 252, 308, 309, 310, 311 y 312. El área total es de 1,378.85 m².
 2. Posteriormente se pacta otro contrato con Ocean Art and Music de fecha 1 de junio de 2010 por un plazo de 1 año y 6 meses respecto de los locales 248, 249, 250, 251 y 252 por un área total arrendada de 754.60 m².
 3. Finalmente se tiene el Contrato actual celebrado por solidez empresarial S.A., en adelante Caterpillar, de fecha 12 de junio de 2013, por medio del cual se otorga en subarrendamiento el local 248 de un área arrendada total de 142.10 m² por un plazo de 4 años.
822. Con lo que estando a la prueba actuada esta árbitra única válida el área determinada por la perito ascendente a 144.43 m² desde el 6 de setiembre de 2006 en adelante.

Los locales 29-250-251-252: GAP

823. Los contratos por los cuales ocupa actualmente los locales 249 al 252 GAP son 3: Primero el Contrato del 26 de marzo de 2013, pactado respecto de los locales 249, 250 y 251 por un plazo de 8 años por un área de 500m².

*Árbitra Única
Elvira Martínez Coco*

Segundo el Contrato de fecha 20 de junio de 2013 por el que se pacta la entrega del depósito N° 252. Y finalmente el Contrato de fecha 06 de agosto de 2013, por el cual se modifica el área del local 249-250 y 251 y el área del depósito N° 252.

824. Respecto de licencias de funcionamiento de dichos locales sólo se tiene la otorgada a AAR & Asociados S.A.C. por el local 252-B que tiene un área arrendada 214.42 m². Se tiene una fecha de inicio de la licencia del 15 de marzo de 2010 y una fecha de término del 01 de octubre de 2010.
825. El contrato más antiguo respecto al alquiler de dichos locales es el celebrado por Fashion Ocean Art & Music S.A.C. – Foam S.A.C., en adelante Ocean Art & Music, de fecha 6 de setiembre de 2006 por un plazo de 5 años respecto de los locales 248, 249, 250, 251, 252, 308, 309, 310, 311 y 312. El área total es de 1,378.85 m².
826. Posteriormente se pacta otro contrato con Ocean Art and Music de fecha 1 de junio de 2010 por un plazo de 1 año y 6 meses respecto de los locales 248, 249, 250, 251 y 252 por un área total arrendada de 754.60 m².
827. Con lo cual estando a la prueba actuada esta árbitra única válida el área de 615.80 m² calculada por la perito desde el 6 de setiembre de 2006 hasta la actualidad, ya que a pesar de las modificaciones y adendas pactadas el área real calculada por la perito prima sobre estas modificaciones, ya que en lo sustancial dichos locales no han cambiado sino de arrendatarios con el paso del tiempo.

Los locales 253-254-255-256 y 257: Tommy Hilfiger

828. El contrato actualmente celebrado y en virtud del cual el arrendatario actual toma posesión es el celebrado por Valditec S.A., en adelante Tommy Hilfiger, de fecha 11 de setiembre de 2015, por medio del cual se pacta un arrendamiento de los locales 253-257 por un área arrendada total de 330.80 m² por un plazo de 5 años.
829. Respecto de las licencias de funcionamiento se tienen las siguientes: 1. La otorgada a Opticas GMO Peru S.A.C., respecto del local 254, por un área de 42.23 m², se determina un plazo de inicio de la misma el 02 de marzo de 2007 y pierde vigencia el 15 de febrero de 2011 y 2. se tiene una más otorgada también a Opticas GMO Peru S.A.C., por el mismo local, la misma área y que comienza a tener vigencia a partir del 18 de febrero de 2011, actualmente se encuentra vigente. 3. Se tiene además respecto del local 255 una licencia en favor de Comercial Depor Peru S.A., por un área arrendada de 80.14 m² que entró en vigencia el 20 de enero de 2010 y que actualmente se encuentra vigente. 4. Se tiene la licencia respecto del local

Árbitra Única
Elvira Martínez Coco

256 otorgada en favor de Renzo Costa S.A.C., por un área arrendada de 81.3 m² que comenzó su vigencia el 12 de octubre de 2010 y sigue vigente.
5. Se tiene la licencia otorgada a Via Uno S.A.C. respecto del local 257 que tiene un área arrendada de 82.55 m² y comenzó el plazo de dicho local el 26 de febrero de 2007.

830. Respecto de los Contratos presentados se tienen los siguientes:

1. Respecto del local 253 se tiene el pactado por Telmex Perú S.A., en adelante Telmex, con fecha 19 de diciembre de 2007 por un plazo de 3 años. Se prevé un área arrendada del local 253 que llega a 41.76 m².
2. Se prevé un contrato de subarrendamiento entre textiles Euromod S.A.C., en adelante Joaquín Miro de fecha 29 de mayo de 2012, por los locales 253-254 por un área arrendada total de 86.99 m² por un plazo de 3 años.
3. Contrato de arrendamiento entre KS Depor S.A., en adelante Coliseum, de fecha 8 de agosto de 2006, por medio del cual se otorga en alquiler el local 255 de área arrendada ascendente a 79.29 m² por el plazo de 5 años.
4. Y se tiene además el contrato otorgado a Steve Madden que se encuentra ocupando el local 258. Sino más bien el contrato celebrado con Solidez Empresarial S.A., en adelante Steve Madden es del 7 de mayo de 2012, dura 3 años, es por un área de 80.14 m² pero se pactó respecto del local 255.
5. Se tiene 2 contratos celebrados por Renzo Costa S.A.C., en adelante Renzo Costa, por el mismo local 256. El primero de ellos es el de fecha 2 de agosto de 2006, por un plazo de 5 años, pactándose un área arrendada de 81.30 m² y el Contrato de fecha 12 de febrero de 2012 pactado por el plazo de 2 años por un área de 81.30 m² por el mismo local 256.
6. Por último respecto del local 257 se tiene 2 contratos celebrados por Via Uno. El primero de fecha 22 de agosto de 2006 por el que se otorga el local 257 que tiene un área arrendada de 82.55 m² por el plazo de 5 años. El segundo de esos contratos es el de fecha 14 de marzo de 2012 por el cual se otorga el local 257 por un plazo de 3 años por un área arrendada de 82.55 m².

831. Respecto de la prueba actuada esta causa convicción a la árbitra única respecto a que el área determinada por la perito en 331.03 m² respecto de los locales 352 al 357 se marca su fecha de inicio para determinar la



*Árbitra Única
Elvira Martínez Cocco*

compensación de beneficios la fecha más antigua de dichos locales con fecha 2 de agosto de 2006 en adelante, ya que actualmente todos se encuentran arrendados a Tommy Hilfiger.

El local 258: Steve Madden

832. Respecto del local 258 se tiene la licencia de funcionamiento otorgada a Prae S.A.C. por un área de 83.9 m² a partir del 10 de diciembre de 2007 hasta el 09 de junio de 2008. Además debe tenerse presente la licencia de funcionamiento otorgada en favor de Designer S.A.C. por el local 258 por un área de 83.9 m². El inicio de dicha licencia se marcó el 30 de octubre de 2008 y el final de su vigencia el 29 de abril de 2009.
833. Respecto de los Contratos se tiene el pactado por Importadora Exportador El S.A., en adelante Bagus, por el cual mediante contrato de subarrendamiento de fecha 27 de mayo de 2010 se otorga el local N° 258 por un plazo de 6 meses y 14 días por un área arrendada de 83.90 m². Posteriormente se tiene un contrato entre KHTA S.A.C., en adelante Bruno Ferrini, de fecha 31 de mayo de 2012 respecto del local 258. Se pactó un área arrendada de 83.9 m² por un plazo de 3 años.
834. No se tiene ningún contrato sobre el actual arrendatario Steve Madden que se encuentra ocupando el local 258. Sin embargo, se tiene un contrato de Steve Madden del 2012 que recae sobre el Local 255.
835. Con lo cual estando a la prueba actuada por esta árbitra única se determina que el área calculada por la perita respecto del local 258 ascendente a 84.80 m² debe computarse a partir del 10 de diciembre de 2007 en adelante, ya que en la actualidad dicho local se encuentra físicamente un arrendatario aunque no se tenga en manos de esta árbitra única copia del mismo.

El local 259: Pandora

836. El contrato actual bajo el cual se encuentra el actual poseedor del local 259 es el de fecha 5 de mayo de 2014, por el cual se le otorgó a LC International S.A.C., en adelante Pandora, por un plazo de 3 años respecto del local 259 por un área de 21.47 m².
837. No se ha encontrado licencia de funcionamiento alguna que verse sobre dicho local, sin embargo respecto a los Contratos presentados se tiene el de fecha más antigua es el celebrado por Guinda con fecha 31 de julio de 2006 por un plazo de 5 años respecto del local 259. Se calculó un área de 21.47 m² de dicho local 259.

*Árbitra Única
Elvira Martínez Coco*

838. Finalmente se tiene un último contrato de fecha 12 de marzo de 2012 por medio del cual se le otorgó a Yakumar S.A.C., en adelante Crislu, el uso del local 259 por el plazo de 2 años con un área arrendada de 21.47 m².
839. Con lo cual causa convicción en esta árbitra única que debe tenerse el área determinada por la perito de 21.47 m²a partir del 31 de julio de 2006 en adelante.

El local 260: UGG

840. Se tiene que respecto de este local se tiene las siguientes licencias de funcionamiento: 1. La otorgada a Opticas GMO Peru S.A.C. por el local 260 por un área de 63.01 m². En la licencia de funcionamiento se prevé un plazo de inicio de la misma a partir del 05 de marzo de 2007 y termino del 16 de febrero de 2011. También se tiene una licencia de funcionamiento por el mismo local 260, vigente a partir del 13 de junio de 2011 por el mismo local, mismo metrado y el mismo arrendatario.
841. Respecto de los Contratos se tiene el de fecha 31 de mayo de 2012 pactada en favor de Opticas GMO Peru S.A.C., en adelante Opticas GMO por un plazo de 1 año y 7 meses en razón del local 260 por un área arrenda de 63.01 m².
842. Posteriormente se tiene el actual Contrato de subarrendamiento de fecha 26 de marzo de 2013 celebrado con Komax Perú S.A.C., en adelante UGG, por un plazo de 3 años por los locales 260.-261 por un área total de 97.05 m².
843. Estando a la prueba actuada esta árbitra única determina que el inicio de determinación del área de 63.01 m² calculada por la perito respecto del local 260 debe marcarse a partir del 05 de marzo de 2007 hasta la actualidad.

El local 261-262: Touché

844. Referente a dichos locales sólo se cuenta con la licencia de funcionamiento otorgada por el local 262 a Almacenes Paris S.A.C. por un área de 76.16 m² a partir del 22 de enero de 2008 hasta el 22 de julio de 2009.
845. Respecto de los Contratos se tiene en primer lugar un contrato de fecha 30 de noviembre de 2007 celebrado por Khiatex Perú S.A.C., en adelante Andrews Ties, por razón del local arrendamiento del local 261 por un plazo de 5 años. Se dispuso en el Contrato que el área arrendada ascendía a 47.61 m².



*Árbitra Única
Elvira Martínez Coco*

846. Posteriormente se tiene un contrato de fecha 26 de marzo de 2013 celebrado con Komax Perú S.A.C., en adelante UGG, por un plazo de 3 años por los locales 260.-261 por un área total de 97.05 m².
847. Y finalmente se tiene el Contrato de fecha 1 de abril de 2013, por medio del cual Impormoda S.A.C., en adelante Touche, celebra por 3 años un contrato de subarrendamiento del local 261 y 262 por un área total de 55.30 m² entre ambos locales.
848. Se tiene como contratos sólo respecto del local 262 el celebrado por Hiper Deporte S.A., en adelante Xploit con fecha 21 de julio de 2008 por un plazo de 5 años por el local 262 que se calculó medía unos 40.96 m² según el Contrato. Y además se tiene el contrato de 2 de agosto de 2011 de subarrendamiento celebrado con Apparel Perú Import S.A., ahora en adelante Skaparate, en virtud del cual se asignó el local 262 por un área de 40.96 m² por el plazo de 1 año.
849. Cabe tener presente que ante la prueba actuada ésta árbitra única llega a la convicción que el área de 89.35 m² calculada por la perito que ocupan los locales 261-262 actualmente en posesión de Touché debe entenderse que fue a partir del 21 de julio del 2008 que debe entenderse que se tenía delimitadas las áreas de todos los locales adyacentes y que por lo tanto se puede determinar que la suma de los mismo no ha variado de la prueba presentada. Con lo que a partir del 21 de julio del 2008 se válida en virtud de los locales 261 y 262 el cálculo del área realizada por la perito de 89.35m².

El local 263: Do it

850. En las licencias de funcionamiento no se tiene ninguna que haga referencia al local 263 o a su actual poseedor la empresa Do It.
851. Sobre los contratos sólo se tienen los celebrados Iasa Corportation S.A., en adelante Do It, con fecha 08 de agosto de 2006 por un plazo de 5 años por el local 263 que contiene un metrado de 55.26 m².
852. Y se tiene también el contrato de fecha 07 de mayo de 2012 celebrado por IASACORP International S.A., en adelante Do It! Accesorios, por el cual se pactó un plazo de subarrendamiento de 2 años por el local 263 por un área de 55.26 m².
853. Esto causa convicción en está árbitra única que el área actualmente ocupada y medida por la perito que equivale a 55.26 m² debe entenderse ocupada desde el 08 de agosto de 2006 hasta la actualidad, ya que a pesar de que se habría extinguido el último contrato de fecha 07 de mayo de 2012

Árbitra Única
Elvira Martínez Coco

sigue estando actualmente ocupado por Do It, con lo cual se válida hasta la actualidad la ocupación de dicha área.

Nivel -3

Local 300: Bowling Larcomar

854. De acuerdo a lo estipulado en el Contrato de Arrendamiento de Local Comercial de fecha 02 de noviembre de 1998, donde FASHION CENTER arrendó a Sanilo S.A., en adelante El Bowling, un área total de 2350.00 m², aproximadamente en una sola planta en el tercer nivel, local que se encuentra destinado con el N° 300. El plazo de vigencia del Contrato se pactó en diez (10) Años.
855. Además, se pactó la posibilidad de una prórroga de la vigencia del Contrato por 10 años en caso la arrendataria quisiera, y sería de aceptación forzosa para la arrendadora. Por lo tanto, estando actualmente la arrendataria todavía en posesión del local se entiende que se hizo uso de la facultad de forma automática.
856. Respecto al peritaje realizado, el área total ocupada por el Bowling es 2580.87m² y de estos corresponden como área techada 2580.87m².
857. Además, se detectó el uso por parte de El Bowling a consecuencia del peritaje de dos depósitos: el N° 301 de 14.02 m² y el N° 317 de 19.11 m². Sin embargo, en dicho Contrato no se denota ningún pacto sobre alguno de los depósitos que actualmente se encuentran siendo utilizados por el Bowling, con lo que se determina la vigencia de dichas áreas de depósitos que hacen un total de 33.13 m², recién a partir de la fecha de presentación de la reconvencción.

El Nivel -3

El local 300: Bowling Larcomar

858. De acuerdo a lo estipulado en el Contrato de Arrendamiento de Local Comercial de fecha 02 de noviembre de 1998, donde FASHION CENTER arrendó a Sanilo S.A., en adelante El Bowling, un área total de 2350.00 m², aproximadamente en una sola planta en el tercer nivel, local que se encuentra destinado con el N° 300. El plazo de vigencia del Contrato se pactó en Diez (10) Años. Además, se pactó la posibilidad de una prórroga de la vigencia del Contrato por 10 años en caso la arrendataria quisiera, y sería de aceptación forzosa para la arrendadora. Por lo tanto, estando actualmente la arrendataria todavía en posesión del local se entiende que se hizo uso de la facultad de forma automática.

EM

Árbitra Única
Elvira Martínez Coco

859. Con respecto al peritaje realizado, el área total ocupada por el Bowling es 2580.87 m² y de estos corresponden como área techada 2580.87 m².
860. A esta árbitra única le causa convicción que el Bowling venía ocupando desde el 02 de noviembre de 1998 dicha área, pero se debe determinar recién el cambio a partir de la fecha de reconvención y contestación de la demanda del 30 de setiembre de 2013. Con lo cual a partir del 02 de noviembre de 1998 hasta el 29 de setiembre de 2013 debe entenderse que había un área techada de 2350.00 m². A partir del 30 de setiembre de 2013 debe considerarse el área techada establecida por la perito de 2580.87 m² en adelante.

El local 301: Coney Park

861. El contrato actual en virtud del cual Atracciones Coney Island S.A.C., en adelante Coney Park, es la arrendataria del Local 301 es el contrato de subarrendamiento celebrado con fecha 14 de mayo de 2013 por un plazo de 2 años y 2 meses contados sobre un total de área arrendada que corresponde a 680.00 m².
862. Se tiene las siguientes licencias de funcionamiento respecto del local 301:
- Se tiene la licencia de funcionamiento otorgada en favor de Sagill S.A. por el local 301 con un área total de 1784.00 desde el 02 de setiembre de 1999 hasta el 30 de noviembre de 2002.
 - Se deja presente que se tiene una licencia de funcionamiento respecto del local 301 perteneciente a la Dama Juana S.A.C. por un área de 842.67 m² desde el 08 de marzo de 2006 hasta el 06 de junio de 2012.
863. Respecto de contratos sobre dicho local 301 (Aparte del actual) se tiene lo siguiente:
- Contrato de fecha 25 de abril del 2007 que hace referencia al contrato primigenio celebrado con La Dama Juana S.A.C. por el local 301 con un área establecida en dicho contrato primigenio de 842.67 m²
 - Contrato de arrendamiento de fecha 16 de marzo de 2006 que es otorgado a favor de Talleres Surf S.A.C. por un plazo de 5 años. Se prevé el alquiler de los locales 203F, 204F, 205F, 301F, 302F, 303F, 304F y 305F dando un total de área arrendada de 1,273.39 m²
864. A la luz de las pruebas sobre este local esta árbitra única llega a la convicción que el área arrendada actualmente a Coney Park y determinada por la perito en 700.13 m² existía desde la época en que se otorgó la

*Árbitra Única
Elvira Martínez Coco*

licencia de funcionamiento a Sagill S.A. sobre el local 301 y posteriormente en la época en que Dama Juana S.A.C. era dueña del local. Con lo cual esta árbitra única determina que debe estarse a lo establecido en dicha licencia de funcionamiento y su área de 1,784.00 por el local 301 hasta antes de la fecha del contrato con Dama Juana y de ahí debe estarse al área establecida en dicho contrato de 842.67 m² y recién con fecha 14 de mayo de 2013 deberá tomarse el área establecida por la perito que asciende a 700.13 m² por el local 301.

El local 302(3ro al 5to Nivel): Maestro Tzu

865. Respecto del actual arrendatario Freddie Wu S.R.L., en adelante Maestro Tzu, se tiene el contrato de subarrendamiento celebrado con Fashion Center de fecha 1 de noviembre de 2014 por el local N° 302 que cuenta con un área de 323.14 m² compuesto en 3 niveles. Se pactó un plazo de vigencia de 6 años.
866. Se tiene solamente la licencia de funcionamiento otorgada a G.F.A. S.A. respecto del local 302 que tiene un área de 222.18 m². En la licencia se preveía el inicio del plazo de vigencia el 01 de junio de 1999 y estuvo vigente hasta el 25 de junio de 2002.
867. En los contratos anteriores al del actual arrendatario Maestro Zu se tienen los siguientes:
- Contrato de Subarrendamiento de fecha 15 de abril del 2009 celebrado a favor de El Tribunto S.A.C., en adelante Xcess, por el local 302 con una dimensión de 261.21 m² por un plazo de 2 años.
 - Contrato de Arrendamiento celebrado con Xcess de fecha 11 de enero de 2007 por el local 302 que se pacta por 2 años. Se puso la misma área arrendada de 261.21 m² que el próximo contrato.
868. Por lo tanto estando a la prueba presentada se tiene que dicho local 302 existía desde el 01 de junio de 1999 con lo que se valida el área establecida por la perito con respecto al local 302 de 265.64 m² a partir de dicha fecha en adelante.

El local 303: Samsonite

869. El contrato por el cual la subarrendataria actual tiene la posesión del local 303 es el celebrado por Samsonite Perú S.A.C., en adelante Samsonite, de fecha 9 de diciembre de 2014, que establece un área arrendada de 52.77 m² y un plazo de 4 años del subarrendamiento.



*Árbitra Única
Elvira Martínez Coco*

870. Sólo se tiene la licencia de funcionamiento otorgada a la Societa del Ponte S.A.C. respecto del local 303 que cuenta con un área de 52.77 m². Se estableció el inicio de la vigencia el 07 de setiembre del 2007 y dejó de estar vigente el 06 de diciembre de 2010.
871. En los contratos anteriores al del actual subarrendatario Samsonite se tienen los siguiente: El Contrato de subarrendamiento celebrado a favor de Industriales Paracas S.A.C., en adelante Baby Club Chic, por el cual se otorga el local 303 con un área de 52.77 m² a partir del 4 de octubre de 2010 y por el plazo de 1 año.
872. Estando a las pruebas que tiene esta árbitra única sobre este local 303, llega al convencimiento que el área de 52.77 m² determinada por la pericia debe entenderse que debe comenzar a pagarse a partir del 07 de setiembre del 2007 por ser la fecha más antigua de un contrato o licencia de funcionamiento sobre dicho local 303.

Los locales 304-305: Radio Shack

873. Si hay licencia de funcionamiento respecto del local 305 que fue otorgada en favor de Kreadamus E.I.R.L. por un área de 25.96 m², y se pactó un plazo inicial de vigencia del 06 de marzo de 2007.
874. No hay licencia de funcionamiento otorgada respecto del local 304, sin embargo respecto a los Contratos sobre el local 304 se tiene lo siguiente: El Contrato de Arrendamiento celebrado en favor de Monclaud S.R.L., en adelante K'allma, de fecha 15 de setiembre de 2006. Se otorgó por el mismo el local 304 que suponía un área arrendada de 25.82 m². Se pactó un plazo de 5 años.
875. Se tiene el contrato del anterior arrendatario del local 305 que fue Kreadmus E.I.R.L., en adelante la Praia Brava, firmado con fecha 6 octubre de 2006. Se pactó el arrendamiento sobre el local 305 por un área arrendada de 25.96 m². El plazo pactado fue de 5 años.
876. Se tiene el contrato firmado por el actual subarrendatario Rash Perú S.A., en adelante RadioShack, que firma con fecha 30 de abril de 2013 el contrato de subarrendamiento de los locales 304-305 por un plazo de 3 años y por un área arrendada total de 51.78 m².
877. Estando a la prueba esta árbitra única tiene convicción en que debe abonarse el monto establecido en la pericia de 51.78 m², ya que la suma de lo anteriormente arrendado por los locales 304 y 305 dan una suma extremadamente similar a la establecida por la perito. Dicha suma deberá abonarse a partir de la vigencia del Contrato del 6 de octubre del 2006 en adelante.

*Árbitra Única
Elvira Martínez Coco*

Los locales 306-307: OPI

878. De acuerdo a lo establecido en las licencias de funcionamiento estas fueron otorgadas de la siguiente manera:
1. A favor de la Clínica Morillas S.A. por un área de 28.62m² a partir del 09 de diciembre de 2008 hasta el 06 de agosto de 2009.
 2. Una segunda licencia de funcionamiento a favor de la Clínica Morillas S.A. sobre el mismo local sólo que con un área mayor de 54.65 m² y por un plazo que va del 06 de setiembre de 2009 al 05 de agosto de 2010.
 3. Una tercera licencia de funcionamiento otorgada a la Clínica Morillas S.A. por el local 306 que establece el área de 54.65 y que empezó su vigencia el 05 de agosto de 2010.
879. Respecto de ambos locales se tiene la licencia de funcionamiento otorgada a Think Pink Nail Bars Peru S.A.C. de fecha 10 de febrero de 2012 por un área de 54.65 m².
880. Sobre los contratos celebrados se tiene lo siguiente:
1. El contrato de subarrendamiento celebrado por Richard Cornelius Santos Fernández, en adelante OPI, respecto del Local N° 306-307 con fecha 8 de noviembre de 2011 por el plazo de 1 año. El área que se estableció de dichos locales ascendía a 54.65 m².
 2. El contrato de subarrendamiento celebrado por Plumas E.I.R.L., en adelante Plumas, de fecha 2 de octubre de 2014, en virtud del cual se alquilan por 3 años los locales 306 y 307 que ascienden a un área arrendada de 54.65 m².
 3. Contrato de subarrendamiento con Think Pink Nail Bars – Perú S.A.C., en adelante OPI, de fecha 30 de diciembre de 2014, en virtud del cual se alquiló por 6 meses el local 306-307 que ascendía a un área arrendada de 54.65 m².
 4. El Contrato de arrendamiento otorgado a favor de Inversiones Tricotex S.A.C., en adelante Now, de fecha 29 de julio de 2015 se alquiló por 3 años dicho locales.
881. Esta árbitra única está convencida que se tiene que tener como fecha de inicio del área establecida por la perito de 54.65 m², el 06 de setiembre de 2009, ya que desde esa fecha aparece el alquiler de este local con su área en las licencias de funcionamiento.



*Árbitra Única
Elvira Martínez Coco*

Los locales 308-309-310-311-312: Wong

882. Como antecedente al espacio de tiendas que actualmente ocupa Wong, FASHION CENTER celebró con Fashion Ocean Art & Music S.A.C – Foam S.A.C., en adelante Ocean Art & Music, el Contrato de Arrendamiento con fecha 6 de setiembre de 2006, por los locales N° 248, 249, 250, 251, 308, 309, 310, 311 y 312 por un área total de 1,378.85 m² ubicados en los niveles dos y tres. El plazo de arrendamiento que se pactó fue de 5 años.
883. Las áreas en planos de los locales que actualmente son de Wong en esa época abarcaban: 1. Local N° 308: 52.22 m², Local N° 309: 232.31, Local N° 310: 61.76 m², Local N° 311: 199.16 m², Local N° 312: 78.74 m². Todas estas áreas en su momento daban un área total de: 624.19 m².
884. De acuerdo a lo estipulado en el Contrato de Usufructo de fecha 30 de Marzo de 2012, donde FASHION CENTER otorgó a E.Wong S.A., en adelante Wong, un área total del local comercial equivalente a 667.39 m². Dicha área se encuentra conformada por los anteriores descritos 624.19 m² de los locales comerciales 308 a 312 y además, por un área de 43.20 m² colindante que anteriormente era área común del Centro Comercial. Con lo cual efectivamente ha crecido el tamaño de alquiler de área techada a partir del pacto de las partes con esta fecha. Además, dicho espacio también se ha visto ampliado por las áreas complementarias (que también tienen claramente un fin comercial en favor de Wong) que se le otorgaron por el mismo contrato de usufructo que son las siguientes: a. Área de Coches de Compras de 12.90 m² ubicado en el Nivel -3. B. Área de Exhibición o Vitrina de 10.90 m². C. Cuarto de Comunicaciones de 15.50 m². d. Cuarto de Grupo electrógeno de 22.00 m² y e. Área de Equipos Condensadores Remotos de 25.41m². Todas dichas áreas complementarias hacen un total de 86.71 m². En total, de acuerdo al Contrato (sin contar el parqueo exclusivo porque no se produce durante horario de atención a clientes), se le otorgó en usufructo a Wong un área techada de 754.10 m². El plazo total del usufructo fue pactado en 20 años.
885. Con respecto al peritaje realizado, el área total ocupada por Wong es de 793.47 m² y de estos corresponden como área techada 793.47 m².
886. Con lo cual causa convicción en esta árbitra única que debe tomarse en cuenta el área arrenda inicialmente a Fashion Ocean Art & Music por los 1,378.85 m² desde el 6 de setiembre de 2006 hasta el 5 de setiembre de 2011 que fue la fecha de finalización del Contrato.
887. Y recién debe tenerse el área techada marcada por la pericia correspondiente a Wong a partir de la celebración del contrato de usufructo

*Árbitra Única
Elvira Martínez Coco*

de Wong de fecha 30 de marzo de 2012 que asciende a un área de 793.47 m².

Los locales 313-314: Infanti Store

888. FASHION CENTER celebró un Contrato de Sub-Arrendamiento con Comexa Comercializadora Extranjera S.A., el 5 de marzo de 2013, por un plazo de 3 años, para un área de 119.58 m² por los Locales N°s 313-314, para que funcionara Baby Infanti Store – Lego Store.

889. Teniendo presente que la perito ha determinado que el área de Pardo's Chicken es de 120.64 m², área muy similar a la del Contrato, la Árbitra Única valida el área de 120.64 m² desde el 5 de marzo de 2013.

El local 315: Montalvo Salón & Spa

890. FASHION CENTER celebró un Contrato de Sub-Arrendamiento con Montalvo Spa Peluquería S.A.C., el 25 de julio de 2006, por un plazo de 2 años, para un área de 84.84 m² por el Local N° 315, para que funcionara Montalvo Salón de Belleza.

891. El 10 de noviembre de 2008, las partes celebraron un nuevo contrato por tres años más y por la misma área.

892. Existe otro contrato para el mismo local, entre las mismas partes, en el mismo local y por la misma área que revela la permanencia de la relación contractual.

893. Teniendo presente que la perito ha determinado que el área de Pardo's Chicken es de 84.34 m², área muy similar a la del Contrato, la Árbitra Única valida el área de 84.34 m² desde el 5 de marzo de 2013.

El local 316: Colloky

894. FASHION CENTER celebró un Contrato de Sub-Arrendamiento con Comercial Colride S.A.C., 5 de diciembre de 2011, por un plazo de 3 años y 26 días, para un área de 85.40 m² por el Local N° 316, para que funcionara Montalvo Salón de Belleza.

895. Teniendo presente que la perito ha determinado que el área de Colloky es de 85.40 m², área exactamente igual a la del Contrato, cuya renovación entiende esta Árbitra Única que se ha producido a lo largo del tiempo, valida el área de 85.40 m² desde el 5 de diciembre de 2011.

El local 317: Opticas GMO



*Árbitra Única
Elvira Martínez Coco*

896. No existen licencias de funcionamiento presentadas que hagan referencia al local 317, sin embargo en los Contratos presentados se tiene como antecedentes que se mencionan contratos celebrados por City Toys S.A.C., en adelante City Toys, de fechas 19 de febrero de 2009 y 10 de noviembre de 2009. Se tiene presente que respecto de estos 2 contratos se pactó un área de 418.44 m² que correspondía a los locales 317, 318 y 319.
897. El contrato del actual arrendatario es el contrato de subarrendamiento celebrado a favor de Opticas GMO Peru S.A.C., en adelante Opticas GMO, de fecha 04 de junio de 2013, por el que se otorgó el local 317 que tiene un área arrendada de 89.40 m². Se pactó un plazo de 03 años.
898. Cabe tener presente en este caso estas pruebas y el área establecida por la perito de 86.53 m² que ocupa actualmente el local 317 desde la fecha del Contrato de City Toys, ya que a partir de dicha fecha puede darse fe que dicha área se encontraba con contrato de arrendamiento vigente hasta la actualidad.

El local 318: Delicass

899. No se tiene ninguna licencia de funcionamiento respecto de este local, sin embargo respecto a los Contratos se tiene lo siguiente:
900. El contrato de Inversiones Reixa S.A.C., en adelante Delicass, que se tiene en expedientes obra con un número de local distinto al designado por la pericia, siendo el número aludido el 319B. El contrato habría sido firmado el 16 de setiembre de 2015 y se pactó una duración de 4 años, 3 meses y 1 día. Se delimitó un área de local de 65.68 m².
901. Como antecedentes que si mencionan dicha local se tienen los contratos celebrados por City Toys S.A.C., en adelante City Toys, de fechas 19 de febrero de 2009 y 10 de noviembre de 2009. Se tiene presente que respecto de estos 2 contratos se pactó un área de 418.44m² que correspondía a los locales 317, 318 y 319.
902. Por lo que, teniendo todos estos documentos y los relativos a los locales adyacentes presentes esta árbitro única válida el área establecida en la pericia de local comercial techada de 77.52 m² a partir de la existencia del Contrato de City Toys S.A.C. del 19 de febrero de 2009, ya que desde esa fecha ya existía arrendada el área actualmente ocupada por Delicass.

El local 319: Justice

*Árbitra Única
Elvira Martínez Coco*

903. Justice ocupa este local. Sin embargo, no obra en el expediente arbitral ningún contrato sobre esta área, ni tampoco Licencia de Funcionamiento alguna, por lo que la Árbitra Única valida respecto de estos locales el área señalada por la perito de 89.90 m² en total, a partir de la reconversión interpuesta por la MUNICIPALIDAD.
904. Como antecedentes al presente contrato por el alquiler del local comercial N° 239, anteriormente Havanna se ubicaba en el local comercial N° 240-A, el cual será tocado por esta árbitra única posteriormente al referirse al actual arrendatario de dicho local comercial que es Tanta.
905. Anteriormente también había un contrato por el local N° 239 firmado por Knelhot por el local 239, por un área de 23.40 m² el Contrato fue firmado con fecha 06 de febrero de 2007 por un plazo de 5 años.
906. Sobre las licencias de funcionamiento se tiene la otorgada a Fun Food S.A.C. de fecha 15 de octubre de 1999 por un área de 23.80 m² vigente hasta el 30 de setiembre de 2006.
907. Actualmente, mediante el Contrato de Subarrendamiento de fecha 07 de marzo del 2013, FASHION CENTER alquiló a Havanna el Local Comercial N° 239 ubicado en el nivel -2 que tiene un área de acuerdo al Contrato de 123.25 m² dividido en 42m² de área de tienda y 81.25 m² de área de terraza. Sin embargo, de la misma prueba pericial presentada y del arrendamiento realizado se denota la intención de las partes que dicha área no techada de terraza tuviera un uso comercial. Además, dicho uso comercial no ha sido refutado por FASHION CENTER en ningún sentido.
908. La pericia demuestra que actualmente Havanna ocupa un espacio de 62.02 m² de área techada comercial, con lo cual ha crecido en relación con lo que inicialmente ocupaban los anteriores arrendatarios. Con lo cual esta árbitra única recién válida el área actualmente ocupada por Havanna y definida por la perito en 62.02 m²a partir de la firma del Contrato del 07 de marzo del 2013. Respecto de los contratos anteriores esta árbitra única válida las áreas de las anteriores licencias de funcionamiento y de los anteriores contratos de acuerdo a sus fechas y áreas propias.

El local 320: Beloved

909. No se tiene ninguna licencia de funcionamiento respecto del local 320 y 321.
910. Respecto de los contratos se tiene respecto del local 320 el celebrado por Tutti Color S.A.C., en adelante Tutti Color, con fecha 12 de octubre de 2006

*Árbitra Única
Elvira Martínez Coco*

por un plazo de 5 años que se dio en alquiler el local N° 320 que cuenta con un área de 52.09 m².

911. Y respecto del local 321 se tiene el contrato celebrado por el Grupo Axis S.A., en adelante Caffarena, de fecha 29 de septiembre de 2006 por un plazo de 5 años y respecto del Local N° 321 que ocupa un área de 39.06 m².
912. Finalmente, se tiene el actual contrato celebrado por el arrendatario Vaduza S.A.C., en adelante Beloved, de fecha 04 de setiembre de 2013 por el plazo de 3 años respecto de los locales N° 320 y 321 que ocupan un área de 91.15 m².
913. Estando a la prueba esta árbitra única tiene la convicción que el área estipulada por la perito de 91.14 m² debe entenderse referida al 29 de setiembre de 2006 que es la fecha del contrato de arrendamiento más antiguo sobre uno de los 2 locales comerciales ya que ambos han estado a partir de esa fecha en adelante arrendados permanente.

El local 321: Florsheim

914. Respecto de dicho local se tiene una sola licencia de funcionamiento como prueba que fue la otorgada a KHTA S.A.C. por un área de 57.07 m² a partir del 26 de setiembre de 2011, dicha licencia de funcionamiento se encuentra vigente.
915. Respecto de los contratos se tiene el de arrendamiento celebrado a favor de Mara Import Export S.A.C., en adelante Florsheim, de fecha 06 de setiembre de 2006, el cual se pacto por un plazo de 5 años el alquiler del local 322 que cuenta con un área arrenda de 57.07 m².
916. Entonces teniendo presente esta árbitra única la prueba se válida el monto de 57.07 m² estipulada en la pericia a partir del 06 de setiembre de 2006.

Nivel -4

El local 402: Mangos

Local 402 (Nivel 3° al 5°): Mangos

917. De acuerdo a lo estipulado en el Contrato de fecha 08 de abril de 1999, donde FASHION CENTER arrendó a Giamen S.A.C, en adelante Mangos, un local comercial con un área de local de 361.53 m² en una planta, con accesos por el Nivel de Plazo, y un depósito de 200 m². Se encontraba designado en su momento con los N° 402 nivel bajo plaza. Haciendo un

*Árbitra Única
Elvira Martínez Coco*

área total de 561.53 m². El plazo de arrendamiento a Mangos en virtud de este primer contrato fue por el plazo de 10 años.

918. Posteriormente, mediante Tercer Addendum al Contrato de fecha 15 de marzo de 2001, se adiciona un área de 74.00 m² correspondientes a la terraza frente al local N° 402. Se toma esta área en cuenta por la árbitra única como área comercial no techada desde el 15 de marzo de 2001 hasta la fecha en que se pone fin al plazo de vigencia del primer contrato de arrendamiento, sin embargo debido a la disolución de continuidad entre un contrato y el siguiente pactado por las partes se entiende que esta área se ha visto englobada en áreas de terrazas mayores pactadas posteriormente por las partes. Más adelante, mediante un Addendum de fecha 22 de abril de 2008 se incorpora el Depósito N° D 3-02 con un área de 13.56 m².
919. Actualmente, el Contrato que vincula actualmente a FASHION CENTER y Mangos es el Contrato de Subarrendamiento de Local Comercial de fecha 25 de noviembre de 2009 que cuenta con las siguientes áreas : Nivel -3 con área de 73.80 m² / Nivel -4 con un área de 406.04 m² / Terraza adyacente al local N° 402, con un área de 90.33 m² / Área ubicada en el Nivel -3 con un área de 18.02 m² / Terraza de piedras ubicada en el Nivel -4, con un área de 163.02 m² / Área ubicada en el Nivel -4, con un área de 40.70 m² = Total de Área local: 791.91 m².
920. Sin embargo, cabe tener presente que en Registros Públicos las áreas se encuentran delimitadas de la siguiente manera => Nivel -3 con 91.38 m², Nivel -4 con 497.41 m², Nivel -5 con 215.62 m². El plazo de dicho nuevo Contrato fue también por 10 años, que comenzó su vigencia apenas acabará la vigencia del primigenio contrato de arrendamiento de fecha 08 de abril de 1999.
921. Con respecto al peritaje realizado, el área total ocupada por Mangos es 1009.00 m² y de estos corresponden como área techada 758.93 m², y 29.72 m² de área no techada y 220.35 m² de área de uso común.
922. Causa convicción en esta árbitra única que se debe tomar como punto de partida el 08 de abril de 1999 para calcular el total de área techada se debe tener presente el área de 361.53 m² hasta el 24 de noviembre de 2009. A partir del 25 de noviembre de 2009 debe estarse al respecto del área techada calculada por la perito que asciende a 758.93 m².

El local 403: Gótica

923. Como antecedente al Contrato de Gótica con FASHION CENTER por el Local N° 403, tenemos el Contrato de Arrendamiento de Local Comercial de fecha 10 de noviembre de 1998, por medio del cual FASHION CENTER



*Árbitra Única
Elvira Martínez Coco*

celebró con Ignacio Entretenimiento S.A. el otorgamiento de un local comercial de aproximadamente 731.00 m², designados con los No. 502-A y 502-B. Dicho contrato se pactó por el plazo de 10 años.

924. Además, mediante Contrato de Cesión de posición contractual de fecha 11 de junio del 2002 Gothic Entertainment S.A., en adelante Gótica, y RapePro asumieron la condición de arrendatarios del local N° 502-A. Dicho local fue otorgado por las firmas Sagill S.A. e Ignacio Entretenimiento S.A. con intervención de Larcomar, actualmente Parque Lambramani.
925. De acuerdo a lo estipulado en el Contrato de Comodato de fecha 04 de Octubre de 2006, donde FASHION CENTER entregó a Gótica, un área total de terraza de 285.86 m² en comodato. Como adicional a la cesión contractual que se había efectuado del Contrato que contenía anteriormente a Ignacio Entertainment. Dicha terraza es adyacente al local N° 502-A, y se les otorgó dicha área para que Gótica realizará sus actividades. Se valida por esta árbitra única dicha área de terraza de 285.86 m² desde la fecha del 04 de Octubre de 2006.
926. Posteriormente, mediante Contrato de Subarrendamiento de Local Comercial de fecha 30 de setiembre de 2008, FASHION CENTER arrendó a Gótica nuevamente el local comercial designado con el N° 502-A de una extensión de 365.50 m², además de arrendar la Terraza 1 adyacente a dicho local que cuenta con un área de 79.90 m² y una zona de ingreso a dicho local 502-A equivalente a un área de 11.66 m². Se pactó un plazo de vigencia del arrendamiento por 10 años. Dicho local cuenta con una licencia de funcionamiento vigente desde el año 2002 de acuerdo a las presentadas por la municipalidad que consta con un área ascendente a 734 m². Cabe tener presente que está árbitra única válida el área de Terraza 1 y el área de la zona de ingreso a dicho local como áreas comerciales no techadas por un total de 91.56 m² a partir de la firma de dicho contrato de subarrendamiento de fecha 30 de setiembre de 2008.
927. Además, dicha misma fecha 30 de setiembre de 2008 se celebró un Comodato de Local Comercial, entre FASHION CENTER y Gótica por el cual Gótica tomó en Comodato la terraza adyacente al local 502-A que contaba con un área de 125.92 m² de acuerdo al Contrato. Dicha terraza se le denominó como terraza 2. Posteriormente en el mismo contrato sale que el área total de dicha terraza asciende a 262.12 m². Con lo cual se mantiene bajo comodato dicha área de terraza por 10 años más, sin embargo dicha área de terraza era realmente de 125.92 m² según expresan las partes en el posterior Addendum. Se tiene en cuenta dicha modificación negativa del área de las terrazas a partir del pacto de las partes.

*Árbitra Única
Elvira Martínez Coco*

928. Finalmente se pactó un Addendum al Contrato de Comodato de Local Comercial con fecha 24 de marzo de 2010, por el cual se corrigió que si bien se dijo en el Contrato que el área total de la terraza era 262.12m², el área real que se cedió fue de 125.92 m², y más bien mediante el Contrato de esta fecha las partes decidieron ampliar el área del comodato al área real de la terraza de 262.12 m².
929. Con respecto al peritaje realizado, el área total ocupada por Gótica actualmente es de 1083.09 m² y de estos corresponden como área techada 785.70m², y 297.39 m² de área de uso común.
930. Por lo tanto para esta árbitra única causa convicción y debe tomarse en cuenta el área techada de 785.70 m² señalada por la perito desde el 10 de noviembre de 1998, ya que el área arrendada en su momento a Ignacio Entertainment de local comercial techado no ha variado significativamente de la que actualmente ocupa Gótica.

El local 404: Air Sport Club

931. De acuerdo a lo estipulado en el Contrato de Arrendamiento de Local Comercial de fecha 22 de Setiembre de 2006, donde FASHION CENTER arrendó a United Gym S.A.C, en adelante Air Sport Club, por un plazo de 10 años, un área total techada de 882.50 m². El local comercial se encuentra designado con el N° 403, según el Contrato, y se ubica en el nivel -4. Posteriormente mediante Contrato de alquiler de fecha 11 de mayo del 2007, FASHION CENTER alquiló a Air Sport Club durante 11 meses un área de 87.47 m² en una sola planta con acceso al nivel de Mezanine en plaza gourmet en el estacionamiento B.
932. Con respecto al peritaje realizado, el área total ocupada por Air Sport Club es de 1203.57 m² y de estos corresponden como área techada 1187.57 m², y 16.00m² de área de uso común. Sin embargo, de la misma prueba pericial presentada y del arrendamiento realizado se denota la intención de las partes que dicha área de uso común actualmente tenga un uso comercial. Además, dicho uso comercial no ha sido refutado por FASHION CENTER en ningún sentido.
933. Ha generado convicción en esta árbitra única que los montos establecidos en el contrato inicial con United Gym de fecha 22 de Setiembre de 2006 son muy diferentes al metrado calculado por la perito, además, que no se tiene a la vista ningún contrato de modificación del área arrendada a United Gym, con lo cual se valida el área establecida en el contrato de 882.50 m² a partir del 22 de setiembre de 2006 hasta el 29 de setiembre de 2013 que es la fecha anterior de la presentación de la reconvencción y contestación de la demanda. Posteriormente se debe estar a partir del 30 de setiembre



*Árbitra Única
Elvira Martínez Cocco*

del 2013 al área techada establecida por la perito que asciende a 1187.57 m²

VI. RESPECTO DEL CÁLCULO DEL PAGO POR COMPENSACIÓN POR ÁREA COMERCIAL TECHADA

934. En relación al cálculo del pago por compensación por área comercial techada que deberá realizar FASHION CENTER a favor de la MUNICIPALIDAD, la Árbitra Única deja constancia que no existe en el Expediente Arbitral prueba de todos los pagos que mensualmente se hayan realizado a la MUNICIPALIDAD con mención específica del local por el que se paga, y del áreas de dicho local.
935. Siendo ello así, las partes deberán en ejecución del Laudo contrastar los pagos realizados a lo largo del tiempo con los cálculos correspondientes a las áreas definidas por la Árbitra Única, debiendo pagarse la diferencia entre lo resultante de este cálculo y lo ya pagado a lo largo del tiempo.
936. Para ello, la Árbitra Única – a modo de ejemplo- ha efectuado el cálculo del pago por compensación por área comercial techada que corresponde al Nivel -1, teniendo en cuenta lo dispuesto en esta resolución, haciendo notar que al monto resultante de las áreas comerciales deberá descontársele lo efectivamente pagado por estas áreas a la MUNICIPALIDAD.

Cálculo para el pago por compensación por Área Comercial Techada del Nivel -1

Para realizar los cálculos se realizará una lista de los días, meses y años que se encuentren ocupados las áreas comerciales techadas del Nivel -1. Se tendrá en cuenta el momento en que comenzaron a estar arrendados y el momento en que han dejado de estar bajo contrato de arrendamiento en función de lo establecido en la parte precedente de este acápite, en especial lo establecido en las conclusiones respecto de cada supuesto.

El cálculo se realiza en función de las sumas y de los límites temporales establecidos en estas fechas: Esta cronología sirve para determinar cuánto se suma desde el principio y en qué momento se debe seguir sumando áreas y en qué momento restando dependiendo de que se hayan acabado el plazo de Contratos de Arrendamiento. Además sirve para definir cuánto se debe por un año calendario respectivo.

Datos importantes a tener en cuenta respecto de las áreas: 1. Las renovaciones del arrendamiento por el mismo local y al mismo arrendatario, pero que significan un cambio de área de un contrato con otro sólo se está sumando la diferencia respecto de lo originalmente arrendado y el nuevo pacto efectuado por las partes. Todas las áreas que estén con los actuales propietarios al momento de entrar la perito o que tengan áreas

Árbitra Única
Elvira Martínez Cocco

extremadamente similares a las originalmente propuestas por ella se tomará en cuenta el área designada por la perito para estos cálculos. Para todas las demás se están tomando las áreas establecidas en los Contratos de Arrendamiento y Subarrendamiento.

Montos de los intervalos de los meses en m2 que serán sumados para cada intervalo.

30 de julio de 1998: +136.50
24 de noviembre de 1998: +46.71 + 93.42 +572.13 + 350.51
02 de diciembre de 1998: +89.17
18 de diciembre de 1998: +221.00
21 de diciembre de 1998: +46.71
21 de enero de 1999: +93.42
30 de marzo de 1999: + 92.66
07 de abril de 1999: +46.71
16 de julio de 1999: +46.71
12 de agosto de 1999: + 133.87
15 de setiembre de 1999: + 189.37
31 de diciembre de 1999: +91.85 + 133.07 +81.66 +88.64
18 de diciembre de 2000: +76.45
14 de marzo de 2003: Suma 392.00
03 de julio de 2003: + 132.96 + 134.00
24 de junio de 2004: Suma 87.07
21 de noviembre de 2005: + 144.64
1 de febrero de 2006: +44.82
24 de febrero de 2006: Suma 320.79
22 de mayo de 2006: +84.88
30 de junio de 2006: Suma 61.18
2 de agosto de 2006: +21.47
21 de agosto de 2006: + 26.48
6 de setiembre de 2006: Suma 26.80
04 de octubre de 2006: +10.68
27 de febrero de 2007: + 81.37 + 66.21
30 de junio de 2008: + 215.42
25 de setiembre de 2008: +13.74
25 de marzo de 2009: +142.15
16 de setiembre de 2009: Suma 64.19
28 de enero de 2010: +46.24
15 de febrero de 2010: +82.55
29 de diciembre de 2011: +80.15
26 de marzo de 2013: Suma 82.2
30 de setiembre de 2013: +29.76 + 379.17
24 de octubre de 2013: +91.98
11 de diciembre de 2013: +148.92



Árbitra Única
Elvira Martínez Cocco

Teniendo esta cronología y la tabla se parte haciendo los cálculos respecto de dichas áreas de la siguiente forma²⁰: La fórmula es Área total acumulada * número de días del intervalo / 30 días del mes * el coeficiente de reajuste = \$\$\$

30 de julio de 1998 hasta el 23 de noviembre de 1998: Se suma al área +136.50. Área $136.50 * 114 / 30 * 0.41 = 212.67$ dólares

24 de noviembre al 01 de diciembre de 1998: Se suma al área +1062.77. Área $1199.27 * 8 / 30 * 0.41 = 131.12$ dólares

02 de diciembre de 1998 hasta el 17 de diciembre de 1998: Se suma el área de +89.17. Área $1288.44 * 16 / 30 * 0.41 = 281.74$ dólares

18 de diciembre de 1998 hasta el 20 de diciembre de 1998: Se suma +221.00. Área $1509.44 * 3 / 30 * 0.41 = 61.89$ dólares

21 de diciembre de 1998 hasta el 31 de diciembre de 1998: Se suma el área de +46.71. Área de $1556.15 * 10 / 30 * 0.41 = 212.67$ dólares

Del 01 de enero de 1999 hasta el 20 de enero de 1999: Área de $1556.15 * 20 / 30 * 0.42 = 435.72$ dólares

Del 21 de enero de 1999 hasta el 29 de marzo de 1999: Se suma +93.42. Área de $1649.57 * 69 / 30 * 0.42 = 1593.48$ dólares

Del 30 de marzo de 1999 hasta el 06 de abril de 1999: Se suma +92.66. Área de $1742.23 * 7 / 30 * 0.42 = 170.74$ dólares

Del 07 de abril de 1999 hasta el 15 de julio de 1999: Se suma +46.71. Área de $1788.94 * 99 / 30 * 0.42 = 2479.47$ dólares

16 de julio de 1999 hasta el 11 de agosto de 1999: Se suma +46.71. Área de $1835.65 * 26 / 30 * 0.42 = 668.18$ dólares

12 agosto de 1999 hasta el 14 de setiembre: Se suma +133.87. Área de $1969.52 * 33 / 30 * 0.42 = 909.92$ dólares

15 de setiembre hasta el 31 de diciembre de 1999: Su suma +189.37. Área de $2158.89 * 107 / 30 * 0.42 = 3234.02$ dólares

01 de enero al 17 de diciembre de 2000: Se suma +395.22. Área de $2554.11 * 347 / 30 * 0.43 = 12703.29$ dólares

18 de diciembre de 2000 al 31 de diciembre 2000: Se suma +76.45. Área de $2630.56 * 14 / 30 * 0.43 = 527.87$ dólares

²⁰ Debe tomarse en cuenta que para realizar los cálculos se aproximará a 2 decimales con 5 redondeando al inmediato superior. Además se tomará como referencia todos los meses como si tuvieran 30 días.

Árbitra Única
Elvira Martínez Coco

**1 de enero de 2001 al 31 de diciembre de 2001: Área de $2630.56 \times 360 / 30 \times 0.44$
= 13889.36 dólares**

**1 de enero de 2002 al 31 de diciembre de 2002: Área de $2630.56 \times 360 / 30 \times 0.45$
= 14250.02 dólares**

**1 de enero de 2003 al 13 de marzo de 2003: Área de $2630.56 \times 73 / 30 \times 0.46$ =
2944.47 dólares**

**14 de marzo de 2003 al 02 de julio de 2003: Se suma +392.00. Área de
 $3022.56 \times 109 / 30 \times 0.46$ = 5051.71 dólares**

**03 de julio de 2003 hasta el 31 de diciembre de 2003: Se suma +266.96. Área
de $3289.52 \times 178 / 30 \times 0.46$ = 8978.20 dólares**

**01 de enero de 2004 hasta el 23 de junio de 2004: Área de $3289.52 \times 173 / 30 \times 0.47$
= 8915.70 dólares**

**24 de junio de 2004 hasta el 31 de diciembre 2004: Se suma +87.07. Área de
 $3376.59 \times 187 / 30 \times 0.47$ = 9892.28 dólares**

**01 de Enero de 2005 hasta el 20 de noviembre de 2005: Área de
 $3376.59 \times 320 / 30 \times 0.49$ = 17648.31 dólares**

**Del 21 de noviembre de 2005 hasta el 31 de diciembre de 2005: Se suma
+144.64. Área de $3521.23 \times 40 / 30 \times 0.49$ = 2300.54 dólares**

**Del 01 de Enero de 2006 hasta el 31 de Enero de 2006: Área de
 $3521.23 \times 30 / 30 \times 0.51$ = 1795.83 dólares**

**Del 01 de febrero de 2006 hasta el 23 de febrero de 2006: Se suma +44.82.
Área $3566.05 \times 23 / 30 \times 0.51$ = 1394.33 dólares**

**Del 24 de febrero de 2006 hasta el 21 de mayo de 2006: Se suma +320.79.
Área $3886.84 \times 88 / 30 \times 0.51$ = 5814.71 dólares**

**Del 22 de mayo de 2006 hasta el 29 de junio de 2006: Se suma +84.88. Área
 $3971.72 \times 38 / 30 \times 0.51$ = 2565.73 dólares**

**Del 30 de junio de 2006 hasta el 1 de agosto de 2006: Se suma +21.47. Área
 $3993.19 \times 32 / 30 \times 0.51$ = 2172.30 dólares**

**Del 2 de agosto de 2006 hasta el 20 de agosto de 2006: Se suma +21.47. Área
 $4014.66 \times 19 / 30 \times 0.51$ = 1296.74 dólares**

**Del 21 de agosto de 2006 al 5 de setiembre de 2006: Se suma +26.48. Área
 $4041.14 \times 15 / 30 \times 0.51$ = 1030.49 dólares**


185

*Árbitra Única
Elvira Martínez Cocco*

Del 6 de setiembre de 2006 al 03 de octubre de 2006: Se suma +26.80. Área $4067.94 \times 28/30 \times 0.51 = 1936.34$ dólares

Del 04 de octubre de 2006 hasta el 31 de diciembre de 2006: Se suma +10.68. Área $4078.62 \times 87/30 \times 0.51 = 6032.28$ dólares

Del 1 de enero de 2007 de 26 febrero de 2007: Área $4078.62 \times 56/30 \times 0.52 = 3958.98$ dólares

27 de febrero de 2007 al 31 de diciembre de 2007: Se suma 147.58. Área $4226.2 \times 304/30 \times 0.52 = 22269.26$ dólares

Del 1 de enero de 2008 al 29 de junio de 2008: Área $4226.2 \times 179/30 \times 0.54 = 13616.82$ dólares

30 de junio de 2008 al 24 de setiembre de 2008: Se suma +215.42. Área $4441.62 \times 85/30 \times 0.54 = 6795.68$ dólares

25 de setiembre de 2008 al 31 de diciembre de 2008: Se suma +13.74. Área $4455.36 \times 96/30 \times 0.54 = 7698.96$ dólares

1 de Enero de 2009 al 24 de marzo de 2009: Área $4455.36 \times 84/30 \times 0.54 = 6736.50$ dólares

25 de marzo de 2009 al 15 de setiembre de 2009: Se suma +142.15. Área $4597.51 \times 171/30 \times 0.54 = 14151.14$ dólares

16 de setiembre de 2009 al 31 de diciembre de 2009: se suma +64.19. Área $4661.7 \times 105/30 \times 0.54 = 8810.61$ dólares

Del 1 de enero de 2010 al 27 de enero de 2010: Área $4661.7 \times 27/30 \times 0.55 = 2307.54$ dólares

Del 28 de enero de 2010 al 14 de febrero de 2010: se suma +46.24. Área $4707.94 \times 17/30 \times 0.55 = 1467.31$ dólares

Del 15 de febrero de 2010 al 31 de diciembre de 2010: se suma +82.55. Área $4790.49 \times 316/30 \times 0.55 = 27752.91$ dólares

Del 01 de Enero de 2011 al 28 de diciembre de 2011: Área $4790.49 \times 358/30 \times 0.57 = 32584.91$ dólares

Del 29 de diciembre de 2011 al 31 de diciembre de 2011: se suma +80.15. Área $4870.64 \times 2/30 \times 0.57 = 185.08$ dólares

Del 01 de enero de 2012 al 31 de diciembre de 2012: Área $4870.64 \times 360/30 \times 0.58 = 33899.65$ dólares



Árbitra Única
Elvira Martínez Coco

Del 01 de enero de 2013 al 25 de marzo de 2013: Área $4870.64 \times 85 / 30 \times 0.59 = 8142.09$ dólares

Del 26 de marzo de 2013 al 29 de setiembre de 2013: Se suma +82.2: Área $4952.84 \times 184 / 30 \times 0.59 = 17922.68$ dólares

Del 30 de setiembre de 2013 al 23 de octubre de 2013: Se suma +408.93: Área $5361.77 \times 24 / 30 \times 0.59 = 2530.76$ dólares

Del 24 de octubre de 2013 al 10 de diciembre de 2013: Se suma +91.98: Área $5453.75 \times 47 / 30 \times 0.59 = 5041.08$ dólares

Del 11 de diciembre de 2013 al 31 de diciembre de 2013: Se suma +148.92: Área $5602.67 \times 21 / 30 \times 0.59 = 2313.90$ dólares

Del 01 de Enero de 2014 al 31 de diciembre de 2014: Área $5602.67 \times 360 / 30 \times 0.6 = 40339.22$ dólares

Del 01 de Enero de 2015 al 31 de diciembre de 2015: Área $5602.67 \times 360 / 30 \times 0.6 = 40339.22$ dólares

Del 01 de Enero de 2016 al 31 de diciembre de 2016: Área $5602.67 \times 360 / 30 \times 0.61 = 41011.54$ dólares

Del 01 de Enero de 2017 al 26 de mayo de 2017: Área $5602.67 \times 146 / 30 \times 0.62 = 16905.12$ dólares

937. Cabe tener en cuenta que a partir del 26 de mayo de 2017 en adelante hasta la fecha del pago efectivo se tendrá que aplicar la misma fórmula que se viene aplicando de: $5602.67m^2 \times x / 30 \times 0.47$, donde X corresponde el número de días a partir y contando el mismo día siguiente al 26 en que se haga el pago efectivo por parte de Fashion Center, ya que se seguirán devengando los beneficios en base a dichas áreas de comerciales techadas del Nivel -1 que se han calculado.

938. Por lo que se tiene una suma adeudada total por concepto de áreas techadas de uso comercial ubicadas en el Nivel -1 que esta árbitra única ha determinado, la suma de US\$ 488,313.18 (Cuatrocientos ochenta y ocho mil trescientos trece con 18/100 Dólares Americanos, debiendo pagarse la diferencia entre lo resultante de este cálculo y lo ya pagado por FASHION CENTER de estas áreas a lo largo del tiempo.

VII. SOLICITUD DE PAGO DE INTERESES POR PARTE DE LA MUNICIPALIDAD

939. En relación a la solicitud de pago de intereses de la Segunda Pretensión Principal de la Reconvención, se debe DECLARAR QUE NO

Interpretación
Entendiéndose desde los mismos techos de sede local. arrendada
P. y
182

Árbitra Única
Elvira Martínez Coco

CORRESPONDE abonar intereses moratorios, en razón que el reajuste automático pactado es un interés compensatorio que se sigue devengando como interés moratorio, en virtud de lo dispuesto en el artículo 1246° del Código Civil, que a la letra señala: "Si no se ha convenido el interés moratorio, el deudor sólo está obligado a pagar por causa de mora el interés compensatorio pactado y, en su defecto, el interés legal..

940. Siendo así las cosas, y habiéndose realizado el análisis correspondiente respecto de todas las pretensiones integradas, corresponde ordenar lo siguiente:

En relación a la Primera Pretensión Principal de la Reconvención, TENER POR DETERMINADA la cantidad de metros cuadrados de todos los locales comerciales distintos a cines y estacionamientos, según lo señalado en la parte considerativa de la presente Resolución.

En relación a la Primera Pretensión Accesorio a la Pretensión Principal de la Demanda y a la Segunda Pretensión Principal de la Reconvención, DECLARAR que FASHION CENTER adeuda en favor de la MUNICIPALIDAD, los siguientes montos por concepto de participación de beneficios como compensación por derechos de superficie:

- Por áreas de estacionamiento destinadas a otros fines o invadidas, un monto total de US\$ 287,031.36 (Doscientos ochenta y siete mil treinta y un con 36/100 dólares americanos).
- Por áreas de depósito, un monto de: **US\$ 36'386.04** (Treinta y tres mil trescientos ochenta y seis con 04/100 Dólares Americanos).
- Por áreas no techadas de uso comercial que esta árbitra única ha determinado, en función de la prueba que ha tenido a la vista, un monto de: \$73'233.57 (Setenta y tres mil doscientos treinta y tres con 57/100 Dólares
- Por áreas techadas de uso comercial, el monto que determinarán las partes en ejecución del laudo teniendo en cuenta las áreas determinadas por la Árbitro Única en la presente resolución, señalándose que el monto correspondiente al Nivel -1 asciende a la suma de US\$ US\$ 488,313.18 (Cuatrocientos ochenta y ocho mil trescientos trece con 18/100 Dólares Americanos, debiendo pagarse la diferencia entre lo resultante de este cálculo y lo ya pagado por FASHION CENTER de estas áreas a lo largo del tiempo. Respecto de los Niveles -2, -3 y -4, las partes deberán realizar el cálculo utilizando la misma metodología descrita en la presente resolución

Corregir



Corregir

Falta Tener en cuenta los
y las de mismas fechas establecidos 188
con el plan de local.
INTERPRETACION

*Árbitra Única
Elvira Martínez-Coco*

- Se debe DECLARAR QUE NO CORRESPONDE abonar intereses moratorios, en razón que el reajuste automático pactado es un interés compensatorio que se sigue devengando como interés moratorio, en virtud de lo dispuesto en el artículo 1246° del Código Civil, que a la letra señala: "Si no se ha convenido el interés moratorio, el deudor sólo está obligado a pagar por causa de mora el interés compensatorio pactado y, en su defecto, el interés legal."

VIII. EXPLICACIÓN FINAL A LAS PARTES

941. La Árbitra Única considera que debe explicarles a las partes las razones por las que dejó sin resolver determinadas pretensiones planteadas por las partes. Y es que días antes de que venciera el plazo ampliado para laudar y faltando afinar el Segundo Bloque a desarrollarse en el Laudo, falleció mi señor padre, razón por la cual no pude concluir el Segundo Bloque.
942. Si bien la integración puede ser utilizada, incluso de oficio por el propio árbitro, según lo dispone la Ley de Arbitraje, quiero dejar expresa constancia que es un método que nunca ha sido utilizada por la suscrita.
943. Lo sucedido, sin embargo, me ha llevado a reflexionar respecto de una situación que no está regulada en la Ley de Arbitraje, pero que la Árbitra Única considera que en justicia es cómo se debe aplicar la mencionada Ley. Y es que cuando se dejan pretensiones sin resolver, si bien es cierto existe incluso el derecho de integrar de oficio, las partes con el objeto de ejercitar plenamente sus derechos, deberían tener el mismo plazo que concede la Ley de Arbitraje para plantear cualquier solicitud contra las pretensiones resueltas en vía de integración por el árbitro, plazo que sin estar previsto en la Ley de Arbitraje, ni en el Reglamento del Centro, ni en el Acta de Instalación, va en justicia a ser otorgado por la suscrita en la presente Resolución.

POR TANTO:

Por lo que, dentro del plazo dispuesto en el Reglamento del Centro de Arbitraje de la Pontificia Universidad Católica del Perú;

SE RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR FUNDADA LA SOLICITUD DE RECTIFICACIÓN DEL LAUDO efectuada por la MUNICIPALIDAD de Miraflores; y en consecuencia, **ORDENAR** la corrección del error parcial de transcripción existente en el numeral 161 del Laudo, el que debe quedar redactado en los siguientes términos:

*Árbitra Única
Elvira Martínez Coco*

“Para realizar su labor interpretativa, la Árbitra Única tendrá en cuenta el Anexo B de la Adenda del Contrato, y los párrafos de dicha Adenda que se reproducen a continuación:

“Anexo “B”

PLAN DE INVERSIONES Y PARTICIPACIÓN DE LA MUNICIPALIDAD COMO COMPENSACIÓN POR EL DERECHO DE SUPERFICIE

Inversión estimada:	US\$ 39'815,519.00
Plazo para el inicio de las obras:	09 meses
Plazo para la culminación de la primera etapa:	Tres años
Plazo para la culminación del proyecto total:	Diez años
Plazo del derecho de superficie:	60 años

Participación de Beneficios por la MUNICIPALIDAD como compensación por derechos de superficie:

- **US\$ 0.40 mensual por cada mt.² de local comercial techado, con contrato de alquiler vigente.**
- **US\$ 0.30 mensual por cada mt.² de local comercial sin techar, con contrato de alquiler vigente.**
- **US\$ 0.05 por cada hora de permanencia de vehículo ingresado a las áreas de estacionamiento.**
- **US\$ 0.04 por boleto vendido para función de cine.**
- **US\$ 0.05 por boleto vendido para espectáculos distintos al de los cines.**
- **US\$ 1.00 diario por cada habitación del hotel.”**

(...)

Queda perfectamente entendido que los párrafos que anteceden establecen un método para el cálculo de la tasa total que deberá pagar LA SUPERFICIARIA al MUNICIPIO DE MIRAFLORES y que ésta constituida por la suma de la aplicación de las tarifas antes mencionadas. Asimismo, queda claro que esa tasa total corresponde al derecho de superficie de la integridad del área a que se refiere la cláusula cuarta de este contrato. Sin perjuicio de ello, si LA SUPERFICIARIA amplía sus instalaciones o construye nuevas áreas para su explotación comercial, se aplicará a éstas la misma tasa.

Las tarifas, establecidas en dólares norteamericanos se reajustarán anualmente de acuerdo al índice inflacionario que señala el Gobierno de los Estados Unidos de Norte América.”

SEGUNDO: DECLARAR FUNDADO el PEDIDO DE INTERPRETACIÓN DEL LAUDO efectuado por la MUNICIPALIDAD respecto de lo resuelto en el Punto Primero de la Parte Resolutiva del Laudo; y en consecuencia PRECISAR que el Punto Primero de la Parte Resolutiva del Laudo queda redactado en los siguientes términos:

Árbitra Única
Elvira Martínez Coco

“PRIMERO.- Respecto de la Pretensión Principal de la Demanda, **DETERMINAR** que la correcta interpretación de las cláusulas referidas al cálculo tarifario de la compensación por derechos de superficie que Parque Lambramani S.A.C. tiene a cargo en favor de la Municipalidad de Miraflores, según lo establecido en el Contrato de Superficie suscrito entre ésta y la empresa Larco Mar S.A. con fecha 29 de diciembre de 1995, y cuya posición contractual asumió FASHION CENTER, es la siguiente:

1. La palabra uso se interpreta en un sentido amplio, es decir, el servirse del bien para algo.
2. Por las áreas de local comercial techado con contrato de arrendamiento vigente (sin incluir en ellas, las áreas techadas del cine y de los estacionamientos), se le debe pagar a la Municipalidad de Miraflores US \$ 0.40 mensual por cada m².
3. Por las áreas de local comercial sin techar con contrato de arrendamiento vigente se le debe pagar a la Municipalidad de Miraflores, US \$ 0.30 mensual por cada m².
4. Los estacionamientos se pagan en función de su uso a razón de US \$ 0.05 por cada hora de permanencia de vehículo ingresado a las áreas de estacionamiento.
5. El área dedicada al cine se paga en función de los boletos vendidos para cada función, a razón de US \$ 0.04 por boleto vendido, con exclusión de las áreas contenidas en esta sub-área total en las que se realice otra actividad comercial distinta al cine, las que se pagarán como área de local comercial techado con contrato de arrendamiento vigente.

Lo dispuesto en el numeral Segundo de este Punto debe entenderse de manera sistemática con lo dispuesto en el presente numeral. Esto quiere decir que por el área dedicada al cine se debe pagar en función de boletos vendidos, y por las áreas incluidas dentro del área del cine dedicadas a actividades comerciales distintas al cine, se deberá pagar como área de local comercial techado con contrato de arrendamiento vigente (entendiéndose que se trata del contrato de arrendamiento vigente con el cine).

6. El área dedicada a cualquier espectáculo distinto al cine se paga en función de los boletos vendidos para cada función, a razón de US \$ 0.05 por boleto vendido.

Si el local comercial tiene contrato de arrendamiento vigente: (i) por las áreas comerciales no techadas en las que no se desarrolla el espectáculo se debe cobrar la tarifa de US \$ 0.30 mensual por cada m²; (ii) por las áreas

De 4 de
No de
Indujo el
area de
Venta de
boletos
Ligada

*Árbitra Única
Elvira Martínez Coco*

comerciales techadas en las que no se desarrolla el espectáculo la tarifa de US \$ 0.40 mensual; y (iii) a esto deberá adicionársele US \$ 0.05 por boleto vendido para espectáculos distintos al cine.

Si el espectáculo es realizado por un tercero o por FASHION CENTER se deberá pagar US \$ 0.05 por boleto vendido para espectáculos.

- 7. Obtenidos todos los sub-totales anteriormente mencionados, deberán, ser sumados, sin poderse percibir por una misma área dos o más conceptos.*
- 8. A los módulos, stands, y cajeros automáticos, se les debe aplicar la tarifa que corresponda al lugar en el que se encuentre ubicado el módulo, stand, o cajero automático, siempre y cuando no se encuentren ubicados dentro de un área comercial techada o sin techar con contrato de alquiler vigente, por la que ya se viene percibiendo un pago."*

TERCERO: DECLARAR FUNDADA LA SOLICITUD DE INTERPRETACIÓN DEL LAUDO efectuada por FASHION CENTER S.A. de integrar la Primera Pretensión Accesorio a la Pretensión Principal formulada en la demanda y **FUNDADA LA SOLICITUD DE INTERPRETACIÓN DEL LAUDO** efectuada por la MUNICIPALIDAD de Miraflores respecto de la Pretensión Principal de la reconvencción y la Pretensión Accesorio de la reconvencción; y en consecuencia, **RESOLVER** dichas pretensiones en los puntos resolutivos siguientes.

CUARTO: En relación a la Primera Pretensión Principal de la Reconvencción: TENER POR DETERMINADA la cantidad de metros cuadrados de todos los locales comerciales distintos a cines y estacionamientos, según lo señalado en la parte considerativa de la presente Resolución.

QUINTO: En relación a la Primera Pretensión Principal Accesorio a la Pretensión Principal de la Demanda y a la Segunda Pretensión Principal de la Reconvencción: DECLARAR que FASHION CENTER S.A. adeuda en favor de la MUNICIPALIDAD de Miraflores, los siguientes montos por concepto de participación de beneficios como compensación por derechos de superficie:

- **Por áreas de estacionamiento destinadas a otros fines o invadidas**, un monto total de US\$ 287,031.36 (Doscientos ochenta y siete mil treinta y un con 36/100 dólares americanos).
- **Por áreas de depósito** un monto de: \$36'386.04 (Treinta y tres mil trescientos ochenta y seis con 04/100 Dólares Americanos).
- **Por áreas no techadas de uso comercial**, un monto de: \$73'233.57 (Setenta y tres mil doscientos treinta y tres con 57/100 Dólares

*Árbitra Única
Elvira Martínez Cocco*

- **Por áreas techadas de uso comercial**, el monto que determinarán las partes en ejecución del laudo teniendo en cuenta las áreas determinadas por la Árbitra Única en la presente resolución, señalándose que el monto correspondiente al Nivel -1 asciende a la suma de US\$ US\$ 488,313.18 (Cuatrocientos ochenta y ocho mil trescientos trece con 18/100 Dólares Americanos, debiendo pagarse la diferencia entre lo resultante de este cálculo y lo ya pagado por FASHION CENTER de estas áreas a lo largo del tiempo. Respecto de los Niveles -2, -3 y -4, las partes deberán realizar el cálculo utilizando la misma metodología descrita en la presente resolución

SEXTO: En relación a la solicitud de pago de intereses de la Segunda Pretensión Principal de la Reconvención: DECLARAR QUE NO CORRESPONDE abonar intereses moratorios, en razón que el reajuste automático pactado es un interés compensatorio que se sigue devengando como interés moratorio, en virtud de lo dispuesto en el artículo 1246° del Código Civil.

SÉTIMO: ORDENAR que se cumplan las siguientes Reglas:

1. Hasta el momento en que FASHION CENTER S.A. cumpla con su obligación de informar a la MUNICIPALIDAD de Miraflores de los cambios de uso y entregue los Contratos de arrendamiento de local comercial de las áreas de estacionamiento y de depósitos en las que se han producido cambios, deberá seguir abonando por las áreas de estacionamiento que han cambiado de giro el monto establecido de compensación por hora de estacionamiento permanente de vehículo y por los depósitos que no estén invadiendo estacionamientos como área comercial techada. Producida la comunicación y entrega antedicha, de manera automática, se generará el cambio de tarifa que corresponda aplicar según la naturaleza del cambio producido.
2. Para el 30 de mayo de 2017 en adelante hasta la fecha del pago efectivo de las áreas de depósito se tendrá que aplicar la misma fórmula que se viene aplicando de: $367.48m^2 \cdot x / 30 \cdot 0.62$, donde X corresponde el número de días a partir y contando el mismo día 30 que se haga el pago efectivo por parte de FASHION CENTER, ya que se seguirán devengando los beneficios en base a dichas áreas de depósitos calculados que devengan compensación de beneficios como áreas comerciales techadas.
3. A partir del 30 de mayo de 2017 en adelante hasta la fecha del pago efectivo se tendrá que aplicar la misma fórmula que se viene aplicando de: $1697.21m^2 \cdot x / 30 \cdot 0.47$, donde X corresponde el número de días a partir y contando el mismo día 30 que se haga el pago efectivo por parte de FASHION CENTER, ya que se seguirán devengando los beneficios en base a dichas áreas de depósitos calculados que devengan compensación de beneficios como áreas comerciales no techadas.

*Contratos
La com.
futuro*

EAH

Árbitra Única
Elvira Martínez Coco

OCTAVO: CONCEDER a las partes un plazo de quince (15) días siguientes a la notificación de la presente resolución, a fin de que puedan presentar cualquier solicitud de rectificación, interpretación, integración y exclusión de las pretensiones que envía de integración han sido resueltas en la presente resolución.


ELVIRA MARTÍNEZ COCO
Árbitra Única