

Señor Notario:

Sírvase extender en su registro de Escrituras Públicas una de Contrato de Arrendamiento, que celebran, de una parte, \_\_\_\_\_, con RUC N° \_\_\_\_\_, con domicilio en Calle \_\_\_\_\_, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima, debidamente representada por su Gerente General, señor \_\_\_\_\_, identificado con Carné de Extranjería N° \_\_\_\_\_, según poderes inscritos en la Partida Registral N° \_\_\_\_\_ del Registro de Persona Jurídica de los Registros Públicos de Lima, a la que en adelante se le denominará **LA ARRENDADORA**; y de la otra parte, \_\_\_\_\_, con RUC N° \_\_\_\_\_, con domicilio fiscal en Calle \_\_\_\_\_, distrito de Los Olivos provincia y departamento de Lima, debidamente representada por su Gerente General, señor \_\_\_\_\_, identificado con DNI N° \_\_\_\_\_, según poderes inscritos en la Partida Electrónica N° XXXXXXXX del Registro de Personas Jurídicas de Lima, a la que en adelante se le denominará **LA ARRENDATARIA**, en los términos y condiciones siguientes:

#### **CLÁUSULA PRIMERA.- ANTECEDENTES**

1.1 **LA ARRENDADORA** tiene la posesión legal del Edificio denominado \_\_\_\_\_, ubicado en Calle \_\_\_\_\_ N°, distrito de San Isidro, al que en adelante se denominará **EL EDIFICIO**.

1.2 **LA ARRENDADORA** tiene disponible para arrendar las siguientes unidades inmobiliarias ubicadas en **EL EDIFICIO**:

- a) La oficina número 902 B del piso 9, con un área de 82.89 m2, y su porcentaje correspondiente del área común de la oficina 902 es 14.81 m2. El alquiler total es por 97.70 m2, en adelante **EL LOCAL**.
- b) Dos (2) estacionamientos ubicados en: sótano 4 estacionamiento número 054 y sótano 6 estacionamiento número 084 de **EL EDIFICIO**, en adelante **LOS ESTACIONAMIENTOS**, los cuales serán identificados en el Acta de Entrega de **EL LOCAL**.

EL LOCAL corre inscri to en la partida electrónica N° \_\_\_\_\_ y LOS ESTACIONAMIENTOS, respectivamente, en la partida N° \_\_\_\_\_ y N° \_\_\_\_\_, de los Registros de Predios de Lima.

Al hacer referencia en el presente documento a **EL LOCAL** y a **LOS ESTACIONAMIENTOS** en conjunto, se les denominará **LOS INMUEBLES**.

1.3 **LA ARRENDATARIA** está interesada en arrendar **LOS INMUEBLES**.

#### **CLÁUSULA SEGUNDA.- DEL OBJETO DEL CONTRATO**

Por el presente contrato, **LA ARRENDADORA** entrega en arrendamiento a **LA ARRENDATARIA** **LOS INMUEBLES** en los términos y condiciones siguientes.

Adicionalmente, se encuentran incluidos en el arrendamiento mencionado en el párrafo precedente todos los equipos, elementos accesorios y adicionales que se encuentren ubicados en **LOS INMUEBLES** al momento de la suscripción de la correspondiente Acta de Entrega, que debidamente suscrita formará parte integrante del presente contrato como **Anexo I**.

#### **CLÁUSULA TERCERA.- PLAZO Y VIGENCIA DEL SUBARRENDAMIENTO**

3.1 El plazo del presente contrato es por dos (2) años forzosos el cual empezara a regir a partir de la fecha de suscripcion de la correspondiente Acta de Entrega o desde el 01 de febrero del 2022 lo que ocurra primero.

En caso **LA ARRENDATARIA** se viera imposibilitada de obtener las licencias o autorizaciones municipales de construcción y/o funcionamiento para los giros de negocio señalados en el numeral 6.2. de la cláusula sexta, del presente contrato quedará resuelto automáticamente y de pleno derecho desde que **LA ARRENDATARIA** le comunique a **LA ARRENDADORA** de tal imposibilidad. En caso de resolución del contrato por la causal indicada en esta cláusula, **LA ARRENDATARIA** estará obligada a pagar a **LA ARRENDADORA** en calidad de penalidad el monto equivalente a tres (3) rentas mensuales.

3.2 Las partes establecen que, desde la fecha de inicio de vigencia del presente contrato hasta su conclusión, **LA ARRENDATARIA** asumirá todos los gastos de mantenimiento, arbitrios y suministros de servicios

públicos que correspondan a **LOS INMUEBLES** materia de subarrendamiento, así como los gastos por concepto de mantenimiento de las áreas comunes en la proporción que le correspondan.

#### **CLÁUSULA CUARTA.- DE LA RENTA Y LA CUENTA DE ABONO**

4.1 La renta mensual pactada por el arrendamiento de **LOS INMUEBLES** será calculada de la siguiente manera:

- a) **EL LOCAL** : US\$ 15.3531 x m2, más el IGV;
- b) **LOS ESTACIONAMIENTOS** : US\$ 150.00 x cada estacionamiento, más el IGV.

En virtud de lo indicado en el presente párrafo, las partes dejan constancia que la renta total de arrendamiento por todos **LOS INMUEBLES** asciende a la suma de **US\$ 2,124.00 (DOS MIL CIENTO VEINTICUATRO CON 00/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA)**, incluyendo el respectivo impuesto general a las ventas (IGV).

La renta mensual pactada en el párrafo precedente deberá ser abonada mediante depósito en nuestra siguiente cuenta bancaria:

Titular de la cuenta : \_\_\_\_\_  
Banco : \_\_\_\_\_  
Número : \_\_\_\_\_  
Tipo : \_\_\_\_\_  
Moneda : Dolares americanos.  
Código de cuenta interbancario (CCI) : \_\_\_\_\_

4.2 **LA ARRENDATARIA** deberá pagar la renta mensualmente por adelantado, puntualmente y sin necesidad de requerimiento previo, dentro de los primeros cinco (5) días hábiles siguientes a la recepción de la factura, el pago se realizará mediante el depósito de la renta mensual, la cual incluye el Impuesto General a las Ventas (IGV), en la cuenta bancaria descrita en el numeral 4.1.

4.3 La renta mensual a la que se refiere el numeral 4.1 precedente será reajustada anualmente a partir del décimo tercer mes siguiente de entrada en vigencia el presente contrato, a razón de tres por ciento (3.0%) anual o de acuerdo al factor acumulado de los últimos doce (12) meses del Índice de Precios al Consumidor de USA, el que resulte mayor.

Para efectos de determinar el reajuste detallado en el párrafo precedente, el cálculo se deberá efectuar sobre el monto de la renta mensual vigente al último mes del período anual precedente al que corresponda el reajuste de la renta mensual.

4.4 **LA ARRENDATARIA** pagará a **LA ARRENDADORA** la renta pactada exclusiva y obligatoriamente en **DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**, constituyendo, por tanto, este acuerdo pacto en contrario según lo establecido en el segundo párrafo del artículo 1237° del Código Civil.

4.5 Ambas partes acuerdan que, en la eventualidad de producirse la prohibición o suspensión, por alguna disposición legal, del uso de moneda extranjera para el pago de la renta mensual pactada, a partir de ese momento ésta se convertirá al equivalente en moneda nacional y al tipo de cambio de venta vigente a esa fecha.

Solo en el caso en que la moneda nacional se encuentre sujeta a un proceso inflacionario superior a la de los dólares americanos de los Estados Unidos de América y siempre que la aplicación de la regla contenida en el presente párrafo no supere el valor real de la moneda extranjera originalmente pactada, las partes aplicarán el procedimiento detallado en el párrafo siguiente.

A partir de ese día y hasta la verificación del término del plazo del presente contrato de arrendamiento, la renta mensual se reajustará mensualmente sobre la base del incremento en el mes precedente, con relación directa al Índice General de Precios al Consumidor de Lima Metropolitana, de acuerdo con la información del Instituto Nacional de Estadística e Informática o del organismo oficial que pudiera sustituirla en función a las normas específicas que determine el Gobierno para los contratos en moneda extranjera y/o nacional.

#### **CLÁUSULA QUINTA.- DE LA MORA EN EL PAGO**

- 5.1 Queda expresamente convenido por las partes, que la demora en el pago de la renta mensual por parte de **LA ARRENDATARIA** a **LA ARRENDADORA**, en los términos que se contrae el numeral 4.2 de la cláusula cuarta del presente contrato, generará el pago adicional de una penalidad equivalente al cincuenta por ciento (50%) de la renta diaria (renta mensual entre 30) por cada día de atraso, la cual se devengará hasta la fecha en que realice el pago del íntegro de la renta mensual pendiente de pago, sin perjuicio del abono de los costos adicionales que genere la cobranza extrajudicial que dichos montos demanden.
- 5.2 Las partes pactan expresamente que no será necesaria la intimación para que se configure la mora, en aplicación del inciso 1) del artículo 1333° del Código Civil.
- 5.3 En caso que **LA ARRENDATARIA** incurra en mora automática por incumplimiento de algún(os) (de los) pago(s) estipulado(s) en el presente contrato, en especial de la renta, deberá pagar a **LA ARRENDADORA** el monto adeudado más los intereses, penalidades y cualquier otro tipo de gastos a que hubiera lugar; los mismos que empezarán a devengarse desde el día en el que se produzca la mora hasta que se realice el cumplimiento del pago respectivo.

#### **CLÁUSULA SEXTA.- OBLIGACIONES DE LA ARRENDATARIA**

- 6.1 Pagar puntualmente la renta, los gastos comunes, suministros de servicios públicos, tributos y demás convenidos en el presente contrato.
- 6.2 Destinar **LOS INMUEBLES**, única y exclusivamente para brindar servicios de negocios en general de administración, técnicos y/o de comercialización de productos afines vinculados con el objeto social de **LA ARRENDATARIA** y no podrá destinarla a fines diferentes, bajo causal de resolución automática del presente contrato en caso de incumplimiento. **LA ARRENDATARIA** asume la total y excluyente responsabilidad por cualquier uso o destino de **LOS INMUEBLES** contrario a las buenas costumbres o al orden público y se compromete a cumplir con todas las normas legales, ordenanzas, reglamentos y exigencias administrativas y municipales que le sean aplicables.
- 6.3 Si **LA ARRENDATARIA** no tuviera un seguro que cubra la responsabilidad por los daños, perjuicios y/o riesgos que afecten a terceros derivados de cualquier hecho, evento o suceso producido en el interior de **LOS INMUEBLES**, ni uno que cubra la responsabilidad contractual y extracontractual por los daños y perjuicios que afecte directamente a **LOS INMUEBLES**, y que en ambos casos los daños y perjuicios se produzcan por hechos imputables a **LA ARRENDATARIA**, ésta tendrá que contratarlos.

El monto mínimo asegurado con la póliza de seguros multiriesgos deberá ser por un monto no menor a **UN MIL DOS CIENTOS Y 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 1,200.00)** por metro cuadrado arrendado, mientras que, en el caso de la póliza de seguros de responsabilidad civil deberá ser no menor de **DOSCIENTOS MIL Y 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 200,000.00)**. Se entiende por monto mínimo asegurado a la cifra neta luego de deducir los ajustes y deducibles que efectúe la compañía de seguros.

Asimismo, **LA ARRENDATARIA** responderá dentro de su(s) seguro(s) por los daños y perjuicios que afecten a las demás oficinas ubicadas en **EL EDIFICIO**, o a **EL EDIFICIO** mismo, y/o a los bienes, instalaciones y áreas comunes del mismo, derivados de cualquier hecho, evento o suceso producido en el interior de **LOS INMUEBLES** o cualquier otro producido fuera de los mismos, pero siempre dentro de **EL EDIFICIO**, ocasionados por su personal, clientes o las empresas contratadas por **LA ARRENDATARIA**.

En cualquier caso y con la debida anticipación a la suscripción del Acta de Entrega, **LA ARRENDATARIA** deberá suministrar a **LA ARRENDADORA** una copia de la póliza de seguro con todas sus cláusulas, a efectos de verificar el cumplimiento de las condiciones detalladas en el primer párrafo del presente numeral.

En todos estos casos **LA ARRENDATARIA** gestionará ante la compañía aseguradora que el beneficiario o asegurado adicional de la(s) póliza(s) de seguros correspondiente(s) sea **LA ARRENDADORA**, sea

mediante indicación en la respectiva póliza de su condición de beneficiario directo y/o asegurado adicional, o mediante el endoso emitido por la compañía aseguradora en ese sentido. Para estos efectos, se entiende que el asegurado adicional estará cubierto por los daños causados por el asegurado principal, es decir **LA ARRENDATARIA**, que deriven de una demanda hacia el asegurado adicional por un tercero, no siendo ésta una ampliación de la cobertura hacia responsabilidades y obligaciones particulares del asegurado adicional.

En caso que **LA ARRENDATARIA** no cumpla con contratar los mencionados seguros dentro de los primeros treinta (30) días calendario de iniciado el plazo del presente contrato, **LA ARRENDADORA** podrá, a su libre elección, (i) contratar las pólizas de seguros detalladas en el primer párrafo del presente numeral, pudiendo exigir a **LA ARRENDATARIA** el reembolso de los gastos que se generen por la contratación de dichas pólizas, o (ii) resolver de pleno derecho el presente contrato, conforme a lo establecido en el artículo 1430° del Código Civil; surtiendo efecto la resolución en la fecha en que **LA ARRENDATARIA** reciba la comunicación en la que **LA ARRENDADORA** ejerce tal facultad.

**LA ARRENDATARIA** declara conocer y acepta que **LA ARRENDADORA** en ningún caso asumirá responsabilidad alguna por pérdidas o daños sufridos por **LA ARRENDATARIA** sobre sus bienes como consecuencia de robo, inundación por ruptura o de obstrucción de conductos de agua, electricidad, alcantarillado y aire acondicionado, salvo que se trate de vicios ocultos de **LOS INMUEBLES** o por hechos atribuibles a **LA ARRENDADORA**, debiendo contratar todos los seguros sobre sus propios bienes. Por vicios ocultos se entiende a los defectos en la estructura de **EL EDIFICIO** que no son reconocibles al momento de la entrega de **LOS INMUEBLES**, atribuibles a la construcción o antigüedad del mismo. Por hechos atribuibles a **LA ARRENDADORA**, se refiere a reparaciones estructurales en **EL EDIFICIO** que realice **LA ARRENDADORA** y que ocasione un perjuicio a las instalaciones de **LA ARRENDATARIA**.

- 6.4 Comunicar de modo expreso y en forma inmediata a **LA ARRENDADORA**, los actos de terceros que afecten la propiedad y/o posesión de **LOS INMUEBLES**.
- 6.5 No tener en **LOS INMUEBLES** ni admitir el ingreso a los mismos, bienes o sustancias que causen o puedan ocasionar molestias a los vecinos, peligro o deterioro a **LOS INMUEBLES** asumiendo de manera excluyente ante **LA ARRENDADORA** toda la responsabilidad por dicho incumplimiento, sea por hecho propio o de terceros.
- 6.6 **LOS INMUEBLES** cuentan con un (1) suministro de energía eléctrica propio asignado por la empresa de servicio de energía eléctrica, siendo obligación de **LA ARRENDATARIA** cumplir con el pago oportuno de los montos por suministro de energía eléctrica que se generen. De igual forma, **LA ARRENDATARIA** debe cuidar que no se sobrepase la carga máxima de energía eléctrica de **LOS INMUEBLES**. La instalación de equipos o artefactos eléctricos que requieran una mayor carga de energía eléctrica podrá realizarse, previa autorización por escrito de **LA ARRENDADORA**, siempre que **LA ARRENDATARIA** obtenga por vía regular de la empresa de servicio de energía eléctrica el aumento de carga.
- 6.7 **LA ARRENDATARIA**, durante el plazo de vigencia del presente contrato, tendrá derecho libre e irrestricto para acceder a **LOS INMUEBLES**, las 24 horas del día, los 7 días de la semana, durante los trescientos sesenta y cinco (365) días del año. Será responsabilidad de **LA ARRENDATARIA** coordinar con la empresa administradora de **EL EDIFICIO** el ingreso a **LOS INMUEBLES** fuera del horario de trabajo. Por consiguiente, **LA ARRENDATARIA** deberá proporcionar a la empresa administradora una relación del personal regular que ingresará a **EL EDIFICIO** y los recibos y despachos de mensajería, y el despacho de bienes, previa comunicación escrita, que se puedan efectuar fuera de las horas habituales de oficina.

**LA ARRENDATARIA** se somete expresamente y de manera irrevocable se obliga a cumplir estrictamente todas las normas y reglamentos de seguridad que acuerde **LA ARRENDADORA** con relación a **EL EDIFICIO**. En tal sentido, se obliga, además, a instruir a su propio personal la manera de cumplir con dichas normas y a imponer a sus servidores la obligación de acatar estrictamente todas las normas de seguridad internas de **EL EDIFICIO**, incluyendo sin que la relación sea limitativa, el uso de "fotocheck" o cualquier otro medio de identificación, identificación al ingreso y salida de **EL EDIFICIO**, la participación en simulacros para los casos de siniestros, la facilitación de acceso al personal de seguridad a **LOS INMUEBLES** y, en general, todas las disposiciones que se pongan en vigencia en **EL EDIFICIO**.

**LA ARRENDATARIA**, además del cumplimiento de las leyes aplicables sobre la materia, se obliga irrevocablemente frente a **LA ARRENDADORA** a cumplir con las disposiciones sobre defensa civil dentro de

**LOS INMUEBLES** y en toda sección de los mismos que esté bajo su posesión durante toda la vigencia del contrato, asumiendo el costo de las instalaciones y de tener operativas todas las herramientas y medidas de prevención y atención de siniestros que deba adoptar para dar cumplimiento a las indicadas disposiciones.

- 6.8 A fin de lograr en beneficio de todos, la mejor presentación y servicios de **EL EDIFICIO**, **LA ARRENDATARIA** se compromete a cumplir con todas las disposiciones establecidas en el Reglamento Interno de **EL EDIFICIO** o Reglamento de Inquilinos aprobado por la empresa Administradora de **EL EDIFICIO**.
- 6.9 Serán de cargo exclusivo y responsabilidad de **LA ARRENDATARIA** cualquier impuesto, derechos, tasas, contribuciones, permisos, autorizaciones y licencias que se originen y/o deriven del presente contrato de **LOS INMUEBLES**; en la medida que tales impuestos, tasas, derechos o contribuciones no sean, de acuerdo a ley, de cargo de **LA ARRENDADORA**.

Son de su exclusivo cargo y entera responsabilidad de **LA ARRENDATARIA** la obtención de los permisos y/o licencias que se requieran para la implementación, mudanza y funcionamiento de **LA ARRENDATARIA** hacia, en y desde **LOS INMUEBLES**, al inicio, durante su vigencia y a la terminación del contrato.

- 6.10 **LA ARRENDATARIA** pagará a **LA ARRENDADORA** a partir de la entrada en vigor del presente contrato, el importe de los arbitrios municipales (servicio de barrido de calles, servicio de recolección de residuos sólidos, servicio de parques y jardines; y servicio de seguridad ciudadana) liquidados por la municipalidad distrital, más el IG.V. **LA ARRENDATARIA** pagará estos conceptos dentro del plazo otorgado por el gobierno local a **LA ARRENDADORA**, caso contrario, se adicionará al importe liquidado, un interés moratorio equivalente al establecido por la administración tributaria y que hubiere correspondido aplicar a **LA ARRENDADORA** hasta la fecha de pago

**LA ARRENDATARIA** será directa y exclusivamente responsable de todas y cualquier notificación o exigencia de autoridades administrativas y municipales que tengan relación con sus actividades al interior de **LOS INMUEBLES**, especialmente las relativas a salud, higiene, seguridad, contaminación acústica y orden público, cumplimiento de normas laborales, respondiendo en forma exclusiva por todas las consecuencias derivadas de la infracción a dichas normas que le puedan ser impuestas y obligándose a mantener indemne de éstas a **LA ARRENDADORA**.

- 6.11 Las demás obligaciones previstas en el Código Civil.

#### **CLÁUSULA SÉPTIMA.- OBLIGACIONES DE LA ARRENDADORA**

Son obligaciones de **LA ARRENDADORA**:

- 7.1 Entregar **LOS INMUEBLES** a **LA ARRENDATARIA** conforme a lo pactado en el presente contrato.
- 7.2 Asumir el Impuesto Predial que recae sobre **EL EDIFICIO**.
- 7.3 Tener durante toda la vigencia del presente contrato un seguro patrimonial, que cubra cualquier daño que pudiese sufrir **EL EDIFICIO** por caso fortuito y/o fuerza mayor, vandalismo, terrorismo u acto criminal producido por terceros.
- 7.4 Coordinar previamente con **LA ARRENDATARIA** en caso requiera verificar las instalaciones de **LOS INMUEBLES**.
- 7.5 No alterar la posesión pacífica de **LOS INMUEBLES** durante la vigencia del presente contrato.
- 7.6 Las demás obligaciones establecidas en el presente documento.

#### **CLÁUSULA OCTAVA.- DE LA COLOCACIÓN DE LETREROS**

- 8.1 **LA ARRENDATARIA**, durante la vigencia del presente contrato, podrá instalar una identificación con el nombre de la empresa en el directorio de **EL EDIFICIO** ubicado en el lobby de entrada del mismo. Asimismo, previa autorización por escrito de **LA ARRENDADORA**, **LA ARRENDATARIA** tendrá derecho a instalar a su costo un letrero de identificación con el logotipo de la empresa en la puerta de ingreso a su oficina; para tal efecto, **LA ARRENDATARIA** deberá contar con las autorizaciones, licencia y demás que sean necesarias, siendo de cargo exclusivo de **LA ARRENDATARIA** el costo que éstas generen.
- 8.2 **LA ARRENDATARIA** se obliga, al verificarse el término del plazo de este contrato, a retirar los letreros detallados en el numeral 8.2 de la presente cláusula que hubiera colocado o, en su defecto, **LA ARRENDADORA** procederá a retirarlos cargándole todos los gastos en los que pudiera incurrir, aplicando para tal efecto la garantía mencionada en la cláusula décima siguiente.

#### **CLÁUSULA NOVENA.- ADMINISTRACIÓN, GASTOS DE MANTENIMIENTO Y MEJORAS**

- 9.1 La administración y mantenimiento de **EL EDIFICIO**, en el que se encuentra ubicado **LOS INMUEBLES**, estará a cargo de la empresa que **LA ARRENDADORA** designe para tal efecto.
- 9.2 El gasto de mantenimiento a cargo de **LA ARRENDATARIA** comprende agua potable en general, aire acondicionado de áreas comunes, energía eléctrica de las áreas comunes y todos los servicios comunes, incluidos la administración del edificio, seguridad, limpieza, jardinería y cualquier otro costo requerido así como los tributos que graven tales conceptos para el normal funcionamiento y la adecuada, conveniente y racional utilización de las áreas comunes de todos los niveles en que se encuentra **EL EDIFICIO**. Asimismo, el gasto de mantenimiento incluye la apariencia externa y áreas exteriores de **EL EDIFICIO**, inclusive los costos y gastos que corresponden al consumo normal de alumbrado público y de agua. También comprende el mantenimiento preventivo y correctivo de sus sistemas, ascensores, bombas, enseres y equipos de uso común y al uso del grupo electrógeno en caso de corte de energía eléctrica y cualquier otro equipo, sistema o herramienta que **LA ARRENDADORA** decida instalar y/o implementar en beneficio de las áreas comunes o de **EL EDIFICIO** en general. En caso **LA ARRENDATARIA** incumpla con su obligación de pago y acumule dos (2) o mas cuotas consecutivas o alternadas, **LA ARRENDADORA** se encuentra facultada a suspender total o parcialmente los servicios antes descritos, a partir del día siguiente del vencimiento previsto como fecha de pago de la última cuota vencida, sin que sea necesario aviso previo.

El costo de mantenimiento es determinado por la empresa administradora o en su defecto por **LA ARRENDADORA**, cuyo reajuste deberá efectuarse sobre el valor del mantenimiento vigente al último mes del periodo anual anterior al que corresponda.

Las partes acuerdan que el pago de los gastos de mantenimiento será asumido por **LA ARRENDATARIA** desde el inicio de vigencia del presente contrato.

En tal sentido, **LA ARRENDATARIA** deberá pagar la cuota por los conceptos antes indicados por adelantado, puntualmente y sin necesidad de requerimiento previo, dentro de los cinco (05) primeros días calendario de cada mes para lo cual **LA ARRENDADORA** instruye a **LA ARRENDATARIA** a efectuar dicho pago directamente a ésta o a la empresa designada por **LA ARRENDADORA** para hacerse cargo de la administración de **EL EDIFICIO**, siendo responsabilidad de éstas últimas, la emisión y entrega de los comprobantes de pago correspondientes a **LA ARRENDATARIA**. En caso **LA ARRENDATARIA** incumpla con su obligación de pago y acumule dos (2) o más cuotas consecutivas o alternadas, **LA ARRENDADORA** se encuentra facultada a suspender total o parcialmente los servicios antes descritos, a partir del día siguiente del vencimiento previsto como fecha de pago de la última cuota vencida, sin que sea necesario aviso previo.

**LA ARRENDADORA** se obliga a informar, o hacer que la administradora remita a **LA ARRENDATARIA** el presupuesto utilizado por el gasto de administración, mantenimiento y conservación de los bienes de dominio común anualmente.

Asimismo, **LA ARRENDATARIA** deberá cubrir los gastos que por mantenimiento u otros conceptos le corresponda por **LOS ESTACIONAMIENTOS**.

- 9.3 **LA ARRENDATARIA** podrá efectuar las reparaciones que estime necesarias dentro de **LOS INMUEBLES**, sin afectar la estructura, su exterior, ni tampoco modificar sus instalaciones.

**LA ARRENDATARIA** podrá realizar cualquier mejora o remodelación que desee introducir en **LOS INMUEBLES**, previa autorización por escrito de **LA ARRENDADORA**.

Igualmente, para el retiro de las mejoras, **LA ARRENDATARIA** deberá contar con la autorización por escrito de **LA ARRENDADORA**. Si al término del presente contrato las mejoras y/o remodelaciones no pudieran ser retiradas sin ocasionar daño estructural a **EL EDIFICIO**, éstas quedarán en beneficio de **LA ARRENDADORA**, sin costo alguno para ésta, debiendo en todos los casos dejar **LOS INMUEBLES** en el mismo estado de conservación en que fueron recibidas.

En el supuesto de reparaciones urgentes **LA ARRENDATARIA** avisará inmediatamente a **LA ARRENDADORA**, sin perjuicio de informar por escrito dentro del día siguiente de efectuada la reparación precisando el carácter de la urgencia y la solución empleada.

- 9.4 Por otra parte, **LA ARRENDADORA** queda liberada de toda responsabilidad por deficiencia, paralización o trastorno de cualquier naturaleza en el funcionamiento o suministro de los servicios de agua potable, desagüe, energía eléctrica y demás servicios públicos, toda vez que los mismos son responsabilidad de las empresas que proporcionan dichos servicios.
- 9.5 Es de cargo de **LA ARRENDATARIA** cualquier reparación extraordinaria o que importe el cambio o reemplazo de los equipos o instalaciones de **LOS INMUEBLES** originado por el desgaste por el paso del tiempo, así como cualquier desperfecto o daño irreparable originado por causas atribuibles a **LA ARRENDATARIA** o terceros relacionados de una u otra forma con esta última.
- 9.6 **LA ARRENDATARIA** mantendrá en buen estado de conservación y funcionamiento las instalaciones de **LOS INMUEBLES**, así como los servicios de agua, luz e instalaciones eléctricas y sanitarias, y de las instalaciones y equipos, si los hubiere, que forman parte de los elementos adicionales, encargándose y asumiendo, los gastos derivados de su mantenimiento ordinario y su eventual reemplazo como consecuencia del uso normal.

En dicho sentido **LA ARRENDATARIA** se encuentra obligada a efectuar los mantenimientos preventivos y/o correctivos vinculados con los equipos e instalaciones ubicados dentro del área arrendada, los cuales se sustentarán con los contratos y comprobantes de pago que acrediten su efectiva realización con proveedores altamente calificados, según corresponda. Los mantenimientos preventivos tendrán como mínimo el alcance descrito en el **Anexo II** adjunto, además de efectuarse dentro de los periodos de tiempo y con la frecuencia allí indicada. En caso de incumplimiento, **LA ARRENDATARIA** autoriza expresamente y anticipadamente a **LA ARRENDADORA** llevarlo a cabo, con cargo a la garantía descrita en la cláusula decima.

**LA ARRENDADORA** dentro del plazo de vigencia del presente contrato o en momento posterior a su término, podrá requerir a **LA ARRENDATARIA** para que exhiba los contratos y comprobantes de pago referidos precedentemente.

- 9.7 **LA ARRENDATARIA** declara que será íntegramente responsable por los daños y perjuicios que ocurran en **LOS INMUEBLES** durante la vigencia del presente contrato, no pudiendo alegar causa ajena o hechos de terceros, ni responsabilidad extra contractual alguna, salvo hechos causados por caso fortuito o fuerza mayor.
- 9.8 Asimismo, **LA ARRENDATARIA** será igualmente responsable por cualquier daño y/o perjuicio ocasionado dentro de **EL EDIFICIO**, cuando las causas le sean atribuibles a esta o a terceros relacionados de una u otra forma con ésta.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA.- DE LA GARANTÍA**

Las partes acuerdan que en la fecha en que se suscriba el presente contrato, **LA ARRENDATARIA** deberá hacer entrega a **LA ARRENDADORA** en calidad de garantía una suma equivalente a dos (2) rentas mensuales incluido el Impuesto General a las Ventas, la misma que a dicha fecha asciende a **CUATRO MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO CON 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 4,248.00)**. La suma de dinero entregada en calidad de garantía no generará interés alguno en beneficio de **LA ARRENDATARIA**.

En la medida que la suma entregada en calidad de garantía equivale a dos (2) rentas mensuales incluido el Impuesto General a las Ventas, cada vez que la renta mensual sea incrementada conforme lo dispuesto por el numeral 4.1 de la cláusula cuarta del presente contrato, la referida suma deberá ser igualmente incrementada dentro de los siguientes cinco (5) días hábiles de comunicado el reajuste.

La garantía recibida servirá para cubrir los posibles daños materiales que pudiera ocasionar **LA ARRENDATARIA** a **LOS INMUEBLES** arrendado y a sus instalaciones, ocasionados por hechos distintos al uso ordinario. Asimismo, **LA ARRENDADORA** está facultada para aplicar la garantía entregada a la cancelación de lo adeudado por **LA ARRENDATARIA**, cuando se verifique cualquiera de los siguientes supuestos:

- a) **LA ARRENDATARIA** no efectúe el pago de cualquiera de los siguientes conceptos: la renta mensual del arrendamiento, cuotas y/o gastos de mantenimiento, consumo de servicios públicos, tributos, intereses compensatorios, intereses moratorios, penalidades indemnizaciones, multas, sanciones; siempre que tales conceptos se encuentren pendientes de pago treinta (30) días calendario con posterioridad al vencimiento de la fecha fijada para su pago.
- b) **LA ARRENDATARIA** no efectúe el pago de una penalidad y/o indemnización que se derive de la ejecución o resolución del presente contrato dentro de los quince (15) días calendario de exigido el pago por **LA ARRENDADORA**.
- c) **LA ARRENDATARIA** no efectúe el reembolso de gastos que sean de su cargo y que hubieren sido pagados directamente por **LA ARRENDADORA**.
- d) **LA ARRENDATARIA** no atienda de manera directa cualquier consecuencia administrativa (i.e. multas, sanciones, penalidades) derivada de su infracción a las normas legales aplicables y la autoridad competente haga responsable de la misma a **LA ARRENDADORA**.
- e) **LA ARRENDATARIA** no reajuste la suma entregada en garantía conforme a las disposiciones contenidas en el presente contrato.

El hecho que **LA ARRENDADORA** aplique la garantía entregada y detallada en la presente cláusula no perjudica el derecho de **LA ARRENDADORA** para exigir el pago de cualquier otro monto adeudado por **LA ARRENDATARIA**, deuda que no se limitará a lo señalado en el inciso a) precedente, ni tampoco su derecho a resolver el presente contrato.

#### **CLÁUSULA DÉCIMO PRIMERA.- DE LA CESIÓN DEL PRESENTE CONTRATO**

**LA ARRENDATARIA** no podrá ceder o traspasar el presente contrato, ni ceder su posición contractual, subarrendar parcial o totalmente **LOS INMUEBLES** a terceros; bajo causal de resolución de pleno derecho de este; salvo autorización previa y por escrito de **LA ARRENDADORA**, debiendo dejar constancia en los contratos que se celebren que **LOS INMUEBLES** sólo podrán ser destinadas al giro que se señala en el numeral 6.2 de la cláusula sexta del presente contrato y que el plazo del mismo no podrá exceder del período forzoso próximo a vencer con arreglo al contrato. Cualquier exceso de duración se entenderá como no puesto y se reducirá al indicado límite.

En caso **LA ARRENDATARIA** previa autorización por parte de **LA ARRENDADORA**, ceda o traspase el presente contrato, o ceda su posición contractual, subarriende parcial o totalmente **LOS INMUEBLES** a terceros, **LA ARRENDATARIA** deberá entregar a **LA ARRENDADORA** una copia notarialmente legalizada de los contratos que **LA ARRENDATARIA** celebre con la intervención de ella como cargo dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la suscripción. El incumplimiento de esta entrega será igualmente causal de resolución automática del presente contrato.

**LA ARRENDADORA** podrá ceder todos los derechos que se deriven de este contrato a su favor, o su posición contractual, en cualquier momento, sea el cesionario una empresa relacionada o un tercero. Para tal efecto, **LA**



**ARRENDATARIA** da su pleno consentimiento por anticipado siempre y cuando el contrato correspondiente contenga la obligación del cesionario de respetar lo pactado en el presente contrato, obligándose **LA ARRENDADORA** a entregar al nuevo arrendador la suma de dinero entregada por **LA ARRENDATARIA** en calidad de garantía.

Ninguna estipulación de este contrato limitará el derecho de **LA ARRENDADORA** para enajenar o disponer a cualquier título de **LOS INMUEBLES** y **EL EDIFICIO**, para ceder y/o disponer y/o constituir como garantías los derechos que emanan de este contrato, para disponer y/o dar en garantía o establecer un fideicomiso y/o transmitir el dominio fiduciario de los flujos que ellos suponen, o titular las rentas derivadas de este arrendamiento y, en general, para celebrar cualquier acto, contrato o convenio respecto de los derechos derivados del contrato que corresponden a **LA ARRENDADORA**. El contrato correspondiente deberá necesariamente llevar la obligación del nuevo propietario de respetar lo pactado en el presente Contrato.

#### **CLÁUSULA DÉCIMO SEGUNDA.- RESOLUCIÓN AUTOMÁTICA DEL PRESENTE CONTRATO**

Las partes acuerdan expresamente que al amparo del artículo 1430° del Código Civil, el presente contrato se resolverá de pleno derecho en caso se configure cualquiera de los siguientes supuestos:

- a) La falta de pago de la renta mensual del subarrendamiento, gastos comunes y/o tributos, de dos meses y quince días, sean éstos consecutivos o alternados durante el tiempo de vigencia del contrato, será causal de resolución inmediata.
- b) Si **LA ARRENDATARIA** no cumpliera con una o más de las obligaciones que con toda precisión quedan establecidas en los numerales 6.1, 6.2, 6.4, 6.5, 6.6, 6.7, 6.8, 6.9, 6.10 y 6.11 de la cláusula sexta del presente contrato.
- c) Si **LA ARRENDATARIA** no cumpliera con su obligación de pagar los gastos de mantenimiento detallados en la cláusula novena del presente contrato, durante sesenta (60) días consecutivos de mora.
- d) Si **LA ARRENDATARIA** no cumpliera con contratar la póliza de seguros a que se refiere el numeral 6.3 de la cláusula novena del presente contrato, en un plazo de treinta (30) días calendario desde la fecha de entrada en vigencia del presente documento.
- e) Si **LA ARRENDATARIA** incurriese en cesación de pagos, respecto de uno o más acreedores, sea declarada en insolvencia, lo que incluye los casos en que se vea inmersa en procedimientos concursales, de liquidación o de quiebra y cualquier otro procedimiento administrativo o judicial que implique una situación de insolvencia.
- f) Si **LA ARRENDATARIA** incumple con las obligaciones a su cargo detalladas en la cláusula sexta del presente contrato.

Si **LA ARRENDADORA** resuelve el presente contrato al amparo de cualquiera de las causales detalladas en el párrafo precedente; **LA ARRENDATARIA** estará obligada a pagar a **LA ARRENDADORA** en calidad de penalidad el importe equivalente a el número de rentas que falten para completar el periodo forzoso señalado en el numeral 3.1. En este caso, la resolución surtirá efecto desde la fecha en que **LA ARRENDATARIA** reciba por conducto notarial la comunicación ejerciendo la resolución del contrato.

En el supuesto que **LA ARRENDATARIA** resuelva el presente contrato de manera unilateral, **LA ARRENDATARIA** estará obligada a pagar a **LA ARRENDADORA** en calidad de penalidad el importe equivalente a el número de rentas que falten para completar el periodo forzoso señalado en el numeral 3.1.

En todos los casos, **LA ARRENDATARIA** deberá devolver **LOS INMUEBLES** dentro de los plazos establecidos en la cláusula décima tercera del presente documento.

#### **CLÁUSULA DÉCIMO TERCERA.- DEVOLUCIÓN DE LOS INMUEBLES**

- 13.1 Luego de finalizado el presente contrato de arrendamiento, ya sea por vencimiento del plazo o por cualquier otra causal, **LA ARRENDATARIA** devolverá **LOS INMUEBLES** materia del arrendamiento a **LA ARRENDADORA**, el primer día útil siguiente a dicho vencimiento o de recibida la notificación remitida para

tal efecto, en buen estado de conservación, salvo el desgaste por el uso normal y por el transcurso del tiempo; de lo contrario deberá pagar una penalidad equivalente al ciento cincuenta por ciento (150%) de la renta diaria (renta mensual entre 30) por cada día de atraso en la devolución de **LOS INMUEBLES**; todo ello sin perjuicio que **LA ARRENDADORA** inicie las acciones judiciales pertinentes.

**LA ARRENDATARIA** repondrá por cuenta propia y/o con la garantía otorgada cualquier equipo o instalación dañados en **LOS INMUEBLES** o áreas comunes. Para tal efecto, las partes deberán suscribir un acta de devolución de **LOS INMUEBLES**, la cual sólo será suscrita por **LA ARRENDADORA** en caso se encuentre plenamente conforme con la devolución de **LOS INMUEBLES** y su estado de conservación.

- 13.2 **LA ARRENDATARIA** declara conocer que para desocupar **LOS INMUEBLES** deberá previamente entregar a **LA ARRENDADORA**, copia de los últimos recibos o comprobantes cancelados por concepto de mantenimiento, consumo de energía eléctrica u otros análogos, arbitrios de serenazgo, limpieza pública, parques y jardines públicos, relleno sanitario y otros creados o por crearse y/o cualquier otra obligación tributaria o de cualquier índole que le corresponda asumir, que hubieran sido emitidos y entregados a **LA ARRENDATARIA**.

Asimismo, queda establecido que **LA ARRENDATARIA** asumirá el pago que le corresponda efectuar por los conceptos antes referidos durante la vigencia del presente contrato, aún en el caso que dichos recibos o comprobantes de pago no hubieran sido emitidos. En los casos en que se produzcan cobros de servicios públicos y/o básicos en exceso a lo que **LA ARRENDATARIA** considere razonable, **LA ARRENDADORA** colaborará con **LA ARRENDATARIA** en los reclamos correspondientes ante las empresas prestadoras de los servicios y los organismos administrativos reguladores de los mismos, firmando todas las cartas de reclamo necesarios.

#### **CLÁUSULA DÉCIMO CUARTA.- INDIVIDUALIZACIÓN DEL INMUEBLE Y REFERENCIAS PRECISAS DE SU UBICACIÓN**

Descripción catastral	:	_____
Piso	:	_____
Oficina	:	_____
Área	:	_____
Estacionamientos	:	_____
Numeraciones internas y ubicación en sótanos	:	Dos (2) estacionamientos numero 054 ubicado en sótano 4 y numero 084 ubicado en sótano 6 de <b>EL EDIFICIO</b> .
Dirección	:	Calle _____ N° 0465
Distrito	:	San Isidro

Inscrito en la partida electrónica N° 07039480 del Registro de Predios de Lima.

#### **CLÁUSULA DECIMO QUINTA.- SOMETIMIENTO EXPRESO A LOS ALCANCES DE LA LEY N° 30933**

Las partes de común acuerdo se someten expresamente e indubitavelmente a los alcances previstos en la Ley N° 30933 (en adelante la Ley).

En consecuencia, de producirse cualquiera de las causales de desalojo previstas taxativamente en el art. 7 de la Ley, **LA ARRENDADORA** se encuentra facultada a solicitar el inmediato desalojo de **LA ARRENDATARIA**, sometiéndose expresamente ambas partes a la competencia de cualquier notario público de la provincia de Lima, quien constatará el acaecimiento de cualquiera de las causales, conforme al procedimiento previsto en el art. 8 de la Ley.

Asimismo, las partes convienen expresamente e indubitablemente que, una vez culminada la etapa notarial del procedimiento especial previsto en la Ley, **LA ARRENDADORA** se encuentra facultada a iniciar el trámite judicial de lanzamiento previsto en el art. 9 de la misma. La ejecución del desalojo se llevará a cabo por parte del juez de paz letrado competente.

#### **CLÁUSULA DECIMO SEXTA.- MODIFICACIONES Y ADENDAS**

Las partes declaran conocer que cualquier modificación o adenda al presente **CONTRATO** deberá efectuarse con las mismas formalidades que el contrato primigenio, a fin de cumplir con los requisitos de procedibilidad exigidos por el art. 4 de la Ley N° 30933.

#### **CLÁUSULA DECIMO SEPTIMA.- DE ALLANAMIENTO A FUTURO**

**LA ARRENDATARIA** declara que se allana a la solicitud de restitución del bien inmueble por vencimiento del plazo del contrato o la resolución del arrendamiento por falta de pago de la renta, conforme a lo establecido en el inc. 1), del art. 5 de la Ley N° 30933.

#### **CLÁUSULA DÉCIMO OCTAVA.- DE LA COMPETENCIA Y JURISDICCIÓN**

Las partes contratantes resolverán amigablemente cualquier controversia que pudiera surgir de la interpretación o ejecución del presente contrato. En caso no llegaran a resolver el diferendo, se someten expresamente a la jurisdicción de los Jueces y Tribunales del Cercado de Lima.

#### **CLÁUSULA DÉCIMO NOVENA.- DOMICILIOS**

Las partes señalan como sus domicilios los indicados en la introducción del presente contrato. Cualquier notificación efectuada a estos domicilios será válida, salvo que se hubiera modificado, previo aviso a la otra parte mediante carta notarial con una anticipación de diez (10) días hábiles y siempre que el nuevo domicilio señalado esté dentro del radio urbano de Lima.

#### **CLÁUSULA VIGESIMO.- GASTOS NOTARIALES**

En caso el presente contrato de arrendamiento se celebre por Escritura Pública, será ante Notario designado por **LA ARRENDADORA**. Los derechos y gastos notariales, incluyendo la emisión y entrega de un Testimonio para **LA ARRENDADORA** serán de cargo de **LA ARRENDATARIA**.

Ambas partes declaran encontrarse conformes con todas y cada una de las estipulaciones que anteceden, en señal de lo cual suscriben el presente contrato en tres (3) ejemplares con el mismo tenor y valor, el día 27 de enero del 2022.

#### **CLÁUSULA VIGÉSIMO PRIMERO.- RELACIÓN DE ANEXOS**

So anexos del presente contrato, lo que a continuación se indican:

Anexo I. Acta de entrega de LOS INMUEBLES.

Anexo II. Alcance y periodo de los mantenimientos preventivos de los equipos instalados de LOS INMUEBLES.

Agregue usted señor Notario lo que fuera de ley y eleve a Escritura Pública la presente minuta, a efectos de remitir los partes respectivos al Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima para su inscripción.

---

DON ZENÓN BARRIGA Y PESADO  
GERENTE GENERAL DE  
"EL ARRENDADOR"

---

DON RAMÓN VELDEZ  
GERENTE GENERAL DE  
"EL ARRENDATARIO"