**00102202200074798**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **NUMERO 9393** | **MINUTA 9082** | **K45663** |

**XINICIOY**

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE

QUE CELEBRAN:

PROYECTOS INMOBILIARIOS ADHARA S.A.C.

Y DE LA OTRA PARTE:

CLAUDIA MARCELA SALAS ANGELES

**\* \* \* \* \* \* \* \* \* \* \* \*** 00102202200074798 \* \* \* \* \* \* \* \* \* ACD / SOC / SP \* \* \* \* \* \* \* \* \* 74798**\* \* \* \* \* \* \* \* \* \* \* \***

EN LA CIUDAD DE LIMA, DISTRITO DE SAN ISIDRO, A LOS CINCO (05) DIAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIDOS (2022), ANTE MI FERMIN ANTONIO ROSALES SEPULVEDA, ABOGADO NOTARIO CON SEDE NOTARIAL EN JUAN DE ARONA Nº 707, DE ESTA CAPITAL, COMPARECEN: ============================================

PAMELA SALOME VASQUEZ FERNANDEZ, QUIEN MANIFIESTA SER DE NACIONALIDAD PERUANA, DE ESTADO CIVIL CASADA, DE OCUPACION EMPRESARIA, IDENTIFICADA CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO 46865795, QUIEN PROCEDE EN REPRESENTACION DE PROYECTOS INMOBILIARIOS ADHARA S.A.C. CON REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTE NUMERO 20601435731, CON DOMICILIO EN AVENIDA PEDRO RUIZ GALLO NUMERO 1038, DISTRITO DE CHICLAYO, PROVINCIA DE CHICLAYO, DEPARTAMENTO DE LAMBAYEQUE, DE TRANSITO POR ESTA CIUDAD, INSCRITA EN LA PARTIDA ELECTRONICA NUMERO 11238684 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS DE CHICLAYO.===========================================================================

CLAUDIA MARCELA SALAS ANGELES, QUIEN MANIFIESTA SER DE NACIONALIDAD PERUANA, DE ESTADO CIVIL DIVORCIADA, DE OCUPACION EMPLEADA, IDENTIFICADA CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO 42925082, CON DOMICILIO EN JIRON PEDRO CONDE NUMERO 178, DEPARTAMENTO 1802, EDIFICIO VIZUALE, DISTRITO DE LINCE, PROVINCIA DE LIMA, DEPARTAMENTO DE LIMA; QUIEN PROCEDE POR SU PROPIO DERECHO.=

LAS COMPARECIENTES SON INTELIGENTES EN EL IDIOMA CASTELLANO, QUIENES SE OBLIGAN CON CAPACIDAD, LIBERTAD Y CONOCIMIENTO SUFICIENTE DE CONFORMIDAD CON EL EXAMEN QUE LES HE EFECTUADO, A QUIENES SE LES REALIZO LA VERIFICACION BIOMETRICA CONFORME AL ARTICULO Nº 55 DEL DECRETO LEGISLATIVO Nº 1232; DE LO QUE DOY FE; Y ME ENTREGAN UNA MINUTA FIRMADA Y AUTORIZADA POR EL LETRADO, LA MISMA QUE ARCHIVO EN SU LEGAJO RESPECTIVO BAJO EL NUMERO DE ORDEN CORRESPONDIENTE Y CUYO TENOR LITERAL ES COMO SIGUE: ==================================================================================

**M I N U T A**. =======================================================================================

**SEÑOR NOTARIO**:==================================================================================

SÍRVASE INSCRIBIR EN SU REGISTRO DE ESCRITURAS PÚBLICAS UNA DONDE CONSTE EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE QUE CELEBRAN DE UNA PARTE, PROYECTOS INMOBILIARIOS ADHARA S.A.C., CON RUC N° 20601435731, CON DOMICILIO EN LA AVENIDA PEDRO RUIZ GALLO N° 1038 DEL DISTRITO Y PROVINCIA DE CHICLAYO, DEPARTAMENTO DE LAMBAYEQUE, DEBIDAMENTE REPRESENTADA POR SU GERENTE GENERAL PAMELA SALOMÉ VÁSQUEZ FERNÁNDEZ, IDENTIFICADA CON DNI N° 46865795, SEGÚN REPRESENTACIÓN QUE OBRA INSCRITA EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA N° 11238684 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS DE LA OFICINA REGISTRAL DE CHICLAYO, A QUIEN EN ADELANTE SE LE DENOMINARÁ LA ARRENDADORA; Y DE OTRA PARTE, CLAUDIA MARCELA SALAS ANGELES, PERUANA, IDENTIFICADA CON DNI N° 42925082, DIVORCIADA, EMPLEADA, CON DOMICILIO PARA EFECTOS DEL PRESENTE CONTRATO EN EL DEPARTAMENTO N° 1802 DEL EDIFICIO VIZUALE UBICADO EN EL JIRÓN PEDRO CONDE N° 178 DEL DISTRITO DE LINCE, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, A QUIEN EN ADELANTE SE LE DENOMINARÁ LA ARRENDATARIA; EN LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES SIGUIENTES: =======================================================

**ANTECEDENTES===================================================================================**

**CLAUSULA PRIMERA:==============================================================================**

* 1. **LA ARRENDADORA** RESULTA SER PROPIETARIA DEL BIEN INMUEBLE IDENTIFICADO COMO DEPARTAMENTO N° 1802 DEL EDIFICIO VIZUALE UBICADO EN EL JIRÓN PEDRO CONDE N° 178 DEL DISTRITO DE LINCE, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, CUYA ÁREA, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS CORREN INSCRITAS EN PARTIDA ELECTRÓNICA N° 15002633 DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LA OFICINA REGISTRAL DE LIMA. *(DE AHORA EN ADELANTE PARA REFERIRNOS A ESTA UNIDAD INMOBILIARIA SÓLO REDACTAREMOS EL INMUEBLE).============*
  2. **LA ARRENDATARIA,** ES UNA PERSONA NATURAL INTERESADA EN LA POSESIÓN DEL INMUEBLE A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO.=================================================================================
  3. A TRAVÉS DEL PRESENTE DOCUMENTO, LAS PARTES CONVIENEN EN ESTABLECER LAS CONDICIONES MEDIANTE LAS CUALES DARÁN NACIMIENTO A UNA RELACIÓN DE ARRENDAMIENTO AL AMPARO DE LOS ALCANCES DE LA LEY N° 30933. =====================================================================

**OBJETO==========================================================================================**

**CLÁUSULA SEGUNDA:** POR EL PRESENTE CONTRATO, **LA ARRENDADORA,** SE OBLIGA A ENTREGAR Y MANTENER LA POSESIÓN DEL INMUEBLE EN FAVOR DE **LA ARRENDATARIA** POR EL PLAZO INDICADO EN EL PRESENTE CONTRATO Y A CAMBIO, DE LA RENTA CONVENIDA, DETALLADA MÁS ADELANTE. ==================

**PLAZO DEL CONTRATO=============================================================================**

**CLÁUSULA TERCERA:** LAS PARTES CONVIENEN EN PACTAR QUE EL PLAZO DE DURACIÓN DEL PRESENTE CONTRATO SERÁ DE UN AÑO QUE COMENZARÁ A COMPUTARSE DESDE EL 24/11/2022 Y REGIRÁ HASTA EL DÍA 23/11/2023. DE ESTA MANERA, AL TÉRMINO DEL PERIODO DE VIGENCIA DEL ARRENDAMIENTO, **LA ARRENDATARIA** SE OBLIGA A DESOCUPAR Y DEVOLVER (RESTITUIR) EL INMUEBLE A **LA ARRENDADORA**, SIN MÁS DETERIORO QUE EL PRODUCIDO POR EL USO DILIGENTE DEL MISMO.================================================

SIN PERJUICIO DE LO ANTERIOR, EL PLAZO DE DURACIÓN PODRÁ SER PRORROGADO DE COMÚN ACUERDO ENTRE LAS PARTES, ANTES DE SU VENCIMIENTO, PARA LO CUAL LAS PARTES DEBERÁN SUSCRIBIR EL DOCUMENTO CORRESPONDIENTE CON LAS MISMAS FORMALIDADES QUE EL PRESENTE DOCUMENTO.==========

**FORMA Y OPORTUNIDAD DE PAGO DE LA RENTA=======================================================**

**CLÁUSULA CUARTA: ==========================================================================**

4.1 LAS PARTES ACUERDAN QUE EL MONTO DE LA RENTA MENSUAL CONVENIDA SERÁ ASCENDENTE A S/ 2 500.00 (DOS MIL QUINIENTOS Y 00/100 SOLES), MENSUALES, LOS CUALES DEBERÁN CANCELARSE DE MANERA ADELANTADA, TODOS LOS DÍAS 24 DE CADA MES. ======================================================

4.2 EL MONTO DE LA RENTA DEBERÁ SER CANCELADO ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE EN LA CUENTA DE AHORROS EN SOLES N° 3058750167031, LA CUAL ES ADMINISTRADA POR EL BANCO DE CRÉDITO Y DE LA CUAL RESULTA SER TITULAR LA ARRENDADORA. EN ESTA CUENTA, AL MOMENTO DE LA SUSCRIPCIÓN DE LA ESCRITURA PÚBLICA A LA QUE ESTA MINUTA DE LUGAR, SE DEBE HABER ABONADO EL MONTO DEL PRIMER MES, MÁS EL MONTO CORRESPONDIENTE A LA GARANTÍA EQUIVALENTE A DOS RENTAS CONVENIDAS, Y LUEGO, MENSUALMENTE LA RENTA CONVENIDA. ES DECIR, AL MOMENTO DE LA SUSCRIPCIÓN DEL PRESENTE CONTRATO SE ABONARÁ LA SUMA DE S/ 7 500.00 (SIETE MIL QUINIENTOS Y 00/100 SOLES).============================================

4.3 LAS PARTES CONVIENEN EN DEJAR CONSTANCIA QUE CUALQUIER PAGO DE LA RENTA QUE NO REÚNA LA CONDICIÓN DETALLADA EN LOS PÁRRAFOS PRECEDENTES, NO SERÁ REPUTADO COMO VÁLIDO.===============

4.4 PARA EL HIPOTÉTICO CASO DE INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE LA MERCED CONDUCTIVA POR PARTE DE **LA ARRENDATARIA,** DICHO INCUMPLIMIENTO GENERARÁ UNA MOROSIDAD DEL 10% (DIEZ POR CIENTO) DE LA MERCED CONDUCTIVA POR CADA SEMANA DE ATRASO. LUEGO, AL MOMENTO DE LA REGULARIZACIÓN, EL PAGO QUE SE EFECTÚE SERÁ IMPUTADO PRIMERO A LA PENALIDAD POR ATRASO GENERADA DEL MES MÁS ANTIGUO Y LUEGO A LA RENTA DE DICHO MES Y ASÍ SUCESIVAMENTE HASTA LA COMPLETA REGULARIZACIÓN. SE DEJA CONSTANCIA QUE PARA RESOLVER EL CONTRATO CONFORME A LO PREVISTO EN LA SUB-CLÁUSULA 8.3 ES REQUISITO INDISPENSABLE ENCONTRARSE AL DÍA EN EL PAGO DE LA MERCED CONDUCTIVA, CON SU RESPECTIVA REGULARIZACIÓN DE SER EL CASO.=======================================================

4.5 ES RESPONSABILIDAD DE **LA ARRENDADORA,** MANTENER LA CUENTA HABILITADA CON LAS CARACTERÍSTICAS Y PARA LOS FINES INDICADOS EN EL PRESENTE CONTRATO. LA CUENTA DE ABONO DEBE MANTENERSE ABIERTA, EN TANTO EL PRESENTE CONTRATO SE MANTENGA VIGENTE, SALVO EN AQUELLOS SUPUESTOS PREVISTOS EN LA NORMATIVIDAD VIGENTE, EN LOS QUE DEBA EFECTUARSE EL CIERRE DE LA CUENTA.=========================================================================================

4.6 EN EL SUPUESTO QUE POR MANDATO LEGAL U OTRO SUPUESTO SE PROCEDA AL CIERRE DE LA CUENTA, O EN EL HIPOTÉTICO CASO QUE **LA ARRENDADORA** DECIDA VARIAR DE CUENTA BANCARIA, ÉSTA SE ENCONTRARÁ EN LA OBLIGACIÓN DE COMUNICAR MEDIANTE CARTA NOTARIAL A **LA ARRENDATARIA**, LA INFORMACIÓN DE LA NUEVA CUENTA DE ABONO, CON UNA ANTICIPACIÓN NO MENOR DE TRES (03) DÍAS CALENDARIO AL VENCIMIENTO DE LA SIGUIENTE RENTA MENSUAL.==================================================================

4.7 SI **LA ARRENDADORA,** NO CUMPLE CON COMUNICAR DE MANERA OPORTUNA EL CAMBIO, LA INHABILITACIÓN O EL CIERRE DE LA CUENTA, EN TANTO, LOS PAGOS REALIZADOS EN LA CUENTA PRIMIGENIA SON CONSIDERADOS VÁLIDOS. EN TODO CASO **LA ARRENDATARIA** PUEDE CONSIGNAR EXTRAJUDICIALMENTE LA RENTA MENSUAL CONVENIDA EN EL BANCO DE LA NACIÓN, DEBIENDO POSTERIORMENTE **LA ARRENDADORA** REEMBOLSAR EL MONTO DEL COSTO INCURRIDO.======================================================

4.8 SI LA NOTIFICACIÓN DE LA REFERIDA CARTA NOTARIAL QUE COMUNICA LA NUEVA CUENTA SE PRODUCE FUERA DEL PLAZO ANTES INDICADO, IMPIDIENDO A **LA ARRENDATARIA** REALIZAR EL ABONO RESPECTIVO EN LA FECHA ACORDADA EN EL PRESENTE CONTRATO, NO PODRÁ CONSIDERARSE COMO INCUMPLIMIENTO DE PAGO.=

4.9 LAS PARTES PACTAN EXPRESAMENTE QUE **LA ARRENDATARIA** NO PODRÁ HACER EL ABONO UNA VEZ REMITIDA LA CARTA NOTARIAL DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO POR FALTA DE PAGO Y MENOS UNA VEZ INICIADO EL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE DESALOJO CON INTERVENCIÓN NOTARIAL. EL NOTARIO SOLO VERIFICARÁ EN SU ACTA LOS PAGOS HECHOS EN LA CUENTA HASTA ANTES DE LA REMISIÓN DE LA CARTA NOTARIAL, DEVOLVIENDO CUALQUIER DOCUMENTACIÓN QUE SE REFIERA A UNA FECHA DIFERENTE.====================

4.10 LAS PARTES PACTAN QUE ÚNICAMENTE SERÁN OPONIBLE ENTRE ELLAS LOS PAGOS REALIZADOS EN LA CUENTA PACTADA, LOS PAGOS EN EFECTIVO NO SE CONSIDERARÁN Y POR TANTO NO DEBEN FIGURAR EN EL ACTA DE CONSTATACIÓN A QUE SE REFIERE LA LEY N° 30933, EL NOTARIO NO DEBERÁ DE CONSIDERAR LAS COMUNICACIONES EN ESE SENTIDO. EN TODO CASO EL QUE REALIZÓ EL PAGO EN EFECTIVO TIENE EL DERECHO DE RECLAMAR SU DEVOLUCIÓN EN LA VÍA CORRESPONDIENTE, PERO ESE PAGO NO FRUSTRARÁ EL DESALOJO NI LA EXTENSIÓN DEL ACTA NOTARIAL.==================================================================

**GARANTÍA========================================================================================**

**CLÁUSULA QUINTA:================================================================================**

5.1 AL INICIO DEL PRESENTE CONTRATO CONFORME A LA SUB-CLÁUSULA 4.2 DE ESTE DOCUMENTO, **LA ARRENDATARIA** DEPOSITARÁ EN LA CUENTA DE ABONO DE **LA ARRENDADORA,** LA SUMA DE S/ 5 000.00 (CINCO MIL Y 00/100 SOLES), POR CONCEPTO DE GARANTÍA DE LA RENTA CONVENIDA Y DE LOS EVENTUALES DAÑOS O DETERIOROS QUE PUDIERAN HABERSE OCASIONADO EN EL INMUEBLE. DICHA SUMA ES EQUIVALENTE A DOS RENTAS CONVENIDAS.=============================================================================

5.2 EL IMPORTE ENTREGADO EN GARANTÍA PODRÁ SER USADO POR **LA ARRENDADORA,** PARA REPONER, A LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO, DE SER EL CASO, LAS CONDICIONES DEL INMUEBLE EN EL ESTADO EN QUE SE ENTREGÓ, SALVO POR EL DETERIORO DERIVADO DE SU USO ORDINARIO. ASIMISMO, PUEDE SER USADA, EN SEGUNDO ORDEN, AL PAGO DE SUMAS ADEUDADAS POR RENTA O POR OTROS CONCEPTOS COMPLEMENTARIOS (PAGO DE LUZ, AGUA Y OTROS SERVICIOS).============================================================

5.3 SE DEJA CONSTANCIA QUE, PARA EL USO DE LA GARANTÍA COMO PAGO DE SUMAS ADEUDADAS DE LA MERCED CONDUCTIVA, SE DEBERÁ CONTAR CON LA AUTORIZACIÓN EXPRESA Y POR ESCRITO DE LAS PARTES, SIENDO INVÁLIDO EL MERO PEDIDO VERBAL O ESCRITO DE **LA ARRENDATARIA** QUE NO CUENTE CON EL ASENTIMIENTO EXPRESO Y ESCRITO DE **LA ARRENDADORA. =============================================**

5.4 LA GARANTÍA, O SU REMANENTE LUEGO DE SER APLICADA CONFORME A LO INDICADO EN EL NUMERAL PRECEDENTE, SERÁ DEVUELTA A **LA ARRENDATARIA**, SIN INTERESES.=====================================

**OBLIGACIONES DE LA ARRENDADORA================================================================**

**CLÁUSULA SEXTA: LA ARRENDADORA,** ESTÁ OBLIGADO A:===============================================

6.1 ENTREGAR EL INMUEBLE A **LA ARRENDATARIA**, EN LA FECHA Y ESTADO CONVENIDOS, CONTRA LA PRESENTACIÓN DE LA CONSTANCIA DEL DEPÓSITO DE LA GARANTÍA.======================================

6.2 PERMITIR A **LA ARRENDATARIA** EL USO DEL INMUEBLE DURANTE TODO EL PLAZO DEL CONTRATO.========

6.3 MANTENER LA CUENTA DE ABONO HABILITADA CON LAS CARACTERÍSTICAS Y PARA LOS FINES INDICADOS EN EL PRESENTE CONTRATO.=======================================================================

6.4 COMUNICAR A **LA ARRENDATARIA**, MEDIANTE CARTA NOTARIAL, CUALQUIER CAMBIO RESPECTO DE LA CUENTA DE ABONO, CON UNA ANTICIPACIÓN NO MENOR DE TRES (03) DÍAS CALENDARIO AL VENCIMIENTO DE LA SIGUIENTE RENTA MENSUAL, EL CUAL SURTIRÁ EFECTO EN LA FECHA DE NOTIFICACIÓN DE LA REFERIDA CARTA NOTARIAL. EN CASO DE CAMBIO DE LA CUENTA DE ABONO, LA NUEVA TENDRÁ QUE ESTAR CONSTITUIDA EN UNA ENTIDAD FINANCIERA UBICADA EN LA MISMA PROVINCIA DE LA CUENTA DE ABONO ORIGINAL.=================

6.5 RECIBIR EL INMUEBLE A LA FECHA DE VENCIMIENTO DEL CONTRATO.=================================

6.6 DEVOLVER EL IMPORTE TOTAL O EL REMANENTE DE LA GARANTÍA, SIEMPRE QUE NO HAYA SIDO USADO PARA REPONER LAS CONDICIONES DEL INMUEBLE ARRENDADO EN EL ESTADO QUE SE ENTREGÓ, SALVO POR EL DETERIORO DE SU USO ORDINARIO; O NO HAYA SIDO USADO PARA EL PAGO DE SUMAS ADEUDADAS POR RENTA O CONCEPTOS COMPLEMENTARIOS.==================================================================

6.7 OTRAS QUE LE CORRESPONDA CONFORME A LEY.=================================================

**OBLIGACIONES DE LA ARRENDATARIA===============================================================**

**CLÁUSULA SÉPTIMA: LA ARRENDATARIA** ESTÁ OBLIGADA A:=============================================

7.1 CUIDAR DILIGENTEMENTE EL INMUEBLE.==========================================================

7.2 ABONAR EL IMPORTE DE LA GARANTÍA Y DEL PRIMER MES AL INICIO DEL CONTRATO, PAGAR LA RENTA EN LA OPORTUNIDAD PACTADA EN EL NUMERAL 4.1 EN LA CUENTA DE ABONO SEÑALADA POR **LA ARRENDADORA**.==

7.3 PAGAR LOS SERVICIOS PÚBLICOS QUE LE FUERAN SUMINISTRADOS EN BENEFICIO DEL INMUEBLE, LOS QUE TENDRÁN LA CONDICIÓN DE CONCEPTOS COMPLEMENTARIOS. ASIMISMO, DEBERÁ PAGAR LOS ARBITRIOS CORRESPONDIENTES AL INMUEBLE.==================================================================

7.4 DAR AVISO INMEDIATO A **LA ARRENDADORA** RESPECTO DE CUALQUIER USURPACIÓN, PERTURBACIÓN O IMPOSICIÓN DE SERVIDUMBRE QUE SE INTENTE CONTRA EL INMUEBLE.====================================

7.5 PERMITIR QUE **LA ARRENDADORA,** INSPECCIONE POR CAUSA JUSTIFICADA EL INMUEBLE, PREVIA COMUNICACIÓN REALIZADA CON SIETE (07) DÍAS CALENDARIO DE ANTICIPACIÓN.============================

7.6 DEVOLVER (RESTITUIR) EL INMUEBLE AL VENCIMIENTO DEL CONTRATO O UNA VEZ QUE SE PRODUZCA LA RESOLUCIÓN DEL MISMO, SIN MÁS DETERIORO QUE EL DE SU USO ORDINARIO. PARA EL HIPOTÉTICO CASO QUE **LA ARRENDADORA** UNA VEZ VENCIDO EL CONTRATO O RESUELTO EL MISMO, SE NEGARA A DEVOLVER EL INMUEBLE, DEBERÁ CANCELAR UNA PENALIDAD ASCENDENTE AL TRIPLE DE LA MERCED CONDUCTIVA VIGENTE AL MOMENTO DEL SUCESO (CULMINACIÓN O RESOLUCIÓN), POR CADA MES QUE PERMANEZCA DE MANERA INJUSTIFICADA EN EL INMUEBLE. ESTA PENALIDAD, SE COBRARÁ DE MANERA INDEPENDIENTE A LAS OTRAS PENALIDADES PREVISTAS EN EL PRESENTE CONTRATO. ================================================

7.7 EFECTUAR POR CUENTA Y COSTO PROPIO LOS GASTOS DE CONSERVACIÓN Y DE MANTENIMIENTOS ORDINARIOS QUE SEAN NECESARIOS PARA CONSERVAR EL INMUEBLE EN EL MISMO ESTADO EN QUE FUE RECIBIDO, NO SIENDO REEMBOLSABLES DICHOS MONTOS.===============================================

7.8 DAR AVISO INMEDIATO A **LA ARRENDADORA** DE LAS REPARACIONES EXTRAORDINARIAS (ENTIÉNDASE ESTRUCTURALES DEL INMUEBLE) QUE DEBAN EFECTUARSE BAJO RESPONSABILIDAD POR LOS DAÑOS Y PERJUICIOS RESULTANTES; SIENDO QUE, SI SE TRATA DE REPARACIONES IMPOSTERGABLES, **LA ARRENDATARIA** DEBE REALIZARLAS DIRECTAMENTE CON DERECHO A REEMBOLSO, SIEMPRE QUE AVISE DE MANERA INMEDIATA O CUANDO MENOS RAZONABLE (MÁXIMO 48 HORAS) AL MISMO TIEMPO A LA ARRENDADORA. LA FALTA DE AVISO OPORTUNO EXTINGUE EL DERECHO AL REEMBOLSO. LOS PAGOS DE ESTAS REPARACIONES POR CUENTA DE **LA ARRENDATARIA** NO PUEDEN IMPUTARSE NI COMPENSARSE AL PAGO DE LA RENTA O CONCEPTOS COMPLEMENTARIOS.===============================================================================

7.9 NO INTRODUCIR MEJORAS, CAMBIOS O ALTERACIONES INTERNAS Y/O EXTERNAS EN EL INMUEBLE, SALVO QUE CUENTE CON EL CONSENTIMIENTO PREVIO Y POR ESCRITO DE **LA ARRENDADORA,** QUEDANDO CONVENIDO QUE AQUELLOS QUE SE INTRODUZCAN SIN AUTORIZACIÓN, QUEDARÁN EN BENEFICIO DEL INMUEBLE SIN OBLIGACIÓN DE **LA ARRENDADORA,** DE PAGAR SU VALOR.===============================================

7.10 TOLERAR LAS REPARACIONES QUE NO PUEDEN DIFERIRSE HASTA EL TÉRMINO DEL CONTRATO, AUN CUANDO IMPORTEN PRIVACIÓN AL USO DE UNA PARTE DE ÉL.============================================

7.11 SER RESPONSABLE POR EL USO Y POR LOS DAÑOS QUE PUDIERA CAUSAR AL INMUEBLE DESDE EL MOMENTO EN QUE LO RECIBE SEGÚN EL ARTÍCULO 1681° DEL CÓDIGO CIVIL.===============================

7.12 NO SUBARRENDAR EL INMUEBLE MATERIA DE ARRENDAMIENTO. =====================================

7.13 CANCELAR LOS IMPORTES CORRESPONDIENTES A LA JUNTA DE PROPIETARIOS PARA EL MANTENIMIENTO DE LAS ÁREAS COMUNES, CUANDO CORRESPONDA.====================================================

**RESOLUCIÓN DEL CONTRATO=======================================================================**

**CLÁUSULA OCTAVA: ==========================================================================**

8.1 EL PRESENTE CONTRATO PODRÁ RESOLVERSE:=====================================================

1. POR MUTUO ACUERDO ENTRE LAS PARTES, EN ACTA NOTARIAL CON FIRMAS LEGALIZADAS.================
2. INCUMPLIMIENTO DE PAGO DE LA RENTA CONVENIDA POR UN (01) MES DENTRO DEL PLAZO CONTRACTUAL. SE ENTIENDE QUE SE TRATA DE UNA CLÁUSULA RESOLUTORIA EXPRESA Y SE HARÁ VALER REMITIENDO UNA CARTA NOTARIAL A LA DIRECCIÓN DEL INMUEBLE ARRENDADO Y AL DOMICILIO SEÑALADO EN EL CONTRATO. EL EFECTO DE LA RESOLUCIÓN SERÁ QUE **LA ARRENDATARIA** DEBERÁ DEVOLVER EL INMUEBLE DE MANERA INMEDIATA Y CANCELAR LAS CUOTAS ATRASADAS MÁS LAS PENALIDADES DE LA SUB-CLÁUSULA 8.3 SEGÚN EL MES EN EL CUAL SE PRODUZCA LA RESOLUCIÓN. DICHAS PENALIDADES CUBRIRÁN EL DAÑO GENERADO POR LA PÉRDIDA DE LA EXPECTATIVA EN LO QUE CONCIERNE A LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO DURANTE TODO EL PERIODO DE VIGENCIA.=============================================================================
3. INCUMPLIMIENTO DE PAGO DE CONCEPTOS COMPLEMENTARIOS (SERVICIOS BÁSICOS, JUNTA DE PROPIETARIOS, ETC.) POR UN MES (01) MES, DENTRO DEL PLAZO CONTRACTUAL, SUSTENTADA EN LA COMUNICACIÓN NOTARIAL.=========================================================================
4. POR DECISIÓN UNILATERAL DE **LA ARRENDATARIA** O DE **LA ARRENDADORA,** DEBIENDO COMUNICAR SU DECISIÓN DE RESOLVER EL CONTRATO, DANDO PREVIO AVISO A LA OTRA MEDIANTE CARTA NOTARIAL, CON UNA ANTICIPACIÓN NO MENOR DE 60 DÍAS CALENDARIO. TRANSCURRIDO DICHO PLAZO EL CONTRATO QUEDA RESUELTO DE PLENO DERECHO. ====================================================================
5. POR INCUMPLIMIENTO DE UNA O MÁS OBLIGACIONES DE **LA ARRENDATARIA** O DE **LA ARRENDADORA.=====**

8.2 PARA EL CASO DE LOS LITERALES B Y C, SE DEBE ADJUNTAR A LA CARTA ANTES REFERIDA, EL ESTADO DE LA CUENTA DE ABONO O LA LIQUIDACIÓN DEL SALDO DEUDOR.===========================================

* 1. LA RESOLUCIÓN UNILATERAL QUE PUDIERA EJERCER **LA ARRENDATARIA O LA ARRENDADORA,** PREVISTA EN EL LITERAL D, DA LUGAR AL PAGO DE UNA COMPENSACIÓN, EQUIVALENTE A:============================

1. SEIS RENTAS CONVENIDAS, SI LA RESOLUCIÓN UNILATERAL SE PRODUCE DURANTE EL PRIMER TRIMESTRE DE VIGENCIA DEL CONTRATO.=======================================================================
2. CUATRO RENTAS CONVENIDAS, SI LA RESOLUCIÓN UNILATERAL SE PRODUCE DURANTE EL SEGUNDO TRIMESTRE DE VIGENCIA DEL CONTRATO.=============================================================
3. DOS RENTAS CONVENIDAS, SI LA RESOLUCIÓN SE PRODUCE DURANTE EL TERCER TRIMESTRE DE VIGENCIA DEL CONTRATO.===================================================================================
4. UNA RENTA CONVENIDA, SI LA RESOLUCIÓN SE PRODUCE DURANTE EL CUARTO TRIMESTRE DE VIGENCIA DEL CONTRATO.===================================================================================
5. ESTA COMPENSACIÓN SERÁ DE OBLIGATORIO CUMPLIMIENTO TAMBIÉN EN EL SUPUESTO QUE **LA ARRENDADORA** PROCEDA A RESOLVER EL CONTRATO POR FALTA DE PAGO CONFORME A LA SUB CLAUSULA 8.1-B.===============================================================================================
6. PARA QUE **LA ARRENDATARIA** PUEDA ACOGERSE A ESTA MODALIDAD DE RESOLUCIÓN, SE DEBERÁ TENER EN CUENTA LO PACTADO EN LA SUB-CLÁUSULA 4.4 DE ESTE DOCUMENTO.=================================

8.4 EL PROCEDIMIENTO PARA LAS CAUSALES DE RESOLUCIÓN PREVISTA EN EL LITERAL B SE RIGE POR LA LEY 30933.===========================================================================================

**DEL DESALOJO===================================================================================**

**CLÁUSULA NOVENA:** SON CAUSALES DE DESALOJO DEL INMUEBLE, LAS SIGUIENTES:========================

1. CONCLUSIÓN DEL CONTRATO POR VENCIMIENTO DEL PLAZO CONTRACTUAL.============================
2. RESOLUCIÓN CONTRACTUAL DE MUTUO ACUERDO, SUSTENTADA EN ACTA CON FIRMAS LEGALIZADAS.======
3. INCUMPLIMIENTO DE PAGO DE LA RENTA MENSUAL CONVENIDA POR UN (01) MES, DENTRO DEL PLAZO CONTRACTUAL, SUSTENTADA EN LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO COMUNICADA MEDIANTE CARTA NOTARIAL ADJUNTANDO EL ESTADO DE CUENTA DE LA CUENTA DE ABONO.=========================================
4. INCUMPLIMIENTO DE PAGO DE LOS CONCEPTOS COMPLEMENTARIOS, POR UN (01) MES, DENTRO DEL PLAZO CONTRACTUAL, SUSTENTADA EN LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO COMUNICADA MEDIANTE CARTA NOTARIAL ADJUNTANDO EL ESTADO DE CUENTA DE LA CUENTA DE ABONO O LA LIQUIDACIÓN DEL SALDO DEUDOR EMITIDA POR LA EMPRESA O ENTIDAD, RESPECTIVA.===========================================================

**CLÁUSULA DE ALLANAMIENTO======================================================================**

**CLÁUSULA DÉCIMA: LA ARRENDATARIA** MANIFIESTA SU VOLUNTAD DE RESTITUIR EL BIEN INMUEBLE ARRENDADO POR VENCIMIENTO DEL PLAZO DEL CONTRATO O LA RESOLUCIÓN DEL ARRENDAMIENTO POR FALTA DE PAGO DE LA RENTA, EN ESE SENTIDO ACCEDE Y SE ALLANA A FUTURO A LA PRETENSIÓN DE DEVOLUCIÓN DEL BIEN OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO QUE PUEDA PLANTEAR **LA ARRENDADORA,** Y SE AVIENE A LAS ACCIONES QUE ESTE PUDIERA REALIZAR PARA LA RESTITUCIÓN SEÑALADA.================================

**CLÁUSULA DE SOMETIMIENTO EXPRESO==============================================================**

**CLÁUSULA UNDÉCIMA:** LAS PARTES QUE SUSCRIBEN EL PRESENTE CONTRATO DECLARAN SU COMPROMISO DE SOMETERSE EXPRESAMENTE A LAS DISPOSICIONES DE LA LEY N° 30933, QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE DESALOJO CON INTERVENCIÓN NOTARIAL, EN ESE SENTIDO SE SOMETEN A LA COMPETENCIA DEL NOTARIO CON LA FINALIDAD DE QUE ESTE CONSTATE LAS CAUSALES DE VENCIMIENTO DEL PLAZO DEL CONTRATO O LA RESOLUCIÓN POR FALTA DE PAGO DE LA RENTA Y SE SOMETEN A LA COMPETENCIA DEL JUEZ DE PAZ LETRADO CORRESPONDIENTE PARA QUE ESTE ORDENE Y EJECUTE EL DESALOJO EN LOS TÉRMINOS PREVISTOS EN DICHA LEY.==========================================================================

**RECONOCIMIENTO DE FACULTADES DEL NOTARIO=====================================================**

**CLÁUSULA DUODÉCIMA:** LAS PARTES DECLARAN QUE ES SU VOLUNTAD LLEVAR A CABO LA RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE Y PARA EL EFECTO RECONOCEN LA FACULTAD QUE TIENE EL NOTARIO DE CONSTATAR LAS CAUSALES DE VENCIMIENTO DE PLAZO O LA RESOLUCIÓN POR FALTA DE PAGO DE LA RENTA, EN ESE SENTIDO EL NOTARIO SÓLO PODRÁ VERIFICAR ESAS DOS CAUSALES, DE ESTE MODO LAS PARTES AUTORIZAN AL NOTARIO A DEVOLVER COMUNICACIONES QUE SE REFIERAN A SITUACIONES O HECHOS DISTINTOS A ESTAS DOS CAUSALES, ESTO NO OCASIONA INDEFENSIÓN PUES LAS PARTES CELEBRANTES DE ESTE CONTRATO TIENEN DERECHO Y SE COMPROMETEN A HACER VALER PRETENSIONES DISTINTAS A LAS DOS CAUSALES MENCIONADAS EN LA VÍA CORRESPONDIENTE.===============================================================================

**FORMA DEL CONTRATO============================================================================**

**CLÁUSULA DÉCIMO-TERCERA:** EL PRESENTE CONTRATO DEBERÁ SER ELEVADO A ESCRITURA PÚBLICA. LAS PRÓRROGAS DEL CONTRATO NO PUEDEN SER VERBALES SI NO QUE DEBEN RESPETAR LAS MISMAS FORMALIDADES, ES DECIR ESCRITURA PÚBLICA, DE IGUAL MODO CUALQUIER TIPO DE MODIFICACIÓN DE LOS TÉRMINOS DEL CONTRATO. LOS ACUERDOS VERBALES O CONTENIDOS EN DOCUMENTOS QUE NO CUMPLAN CON ESTA FORMALIDAD NO PODRÁN IMPEDIR EL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE DESALOJO CON INTERVENCIÓN NOTARIAL SALVO QUE LAS PARTES ACUERDEN SU FINALIZACIÓN EN UN ACTA NOTARIAL. =====================

**DOMICILIO========================================================================================**

**CLÁUSULA DÉCIMO-CUARTA:** TODA COMUNICACIÓN CURSADA POR LAS PARTES DEL PRESENTE CONTRATO, SE TENDRÁ POR REALIZADA DE MANERA CORRECTA EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN EL PRESENTE CONTRATO, SALVO QUE UNA PARTE HUBIERE COMUNICADO A LA OTRA CUALQUIER VARIACIÓN EN FORMA OPORTUNA Y MEDIANTE CARTA NOTARIAL.========================================================================

EN EL CASO DE **LA ARRENDATARIA,** PARA EFECTO DEL PROCEDIMIENTO REGULADO EN LA LEY N° 30933 LAS COMUNICACIONES SE REALIZARÁN A LA DIRECCIÓN DEL INMUEBLE ARRENDADO Y AL DOMICILIO SEÑALADO EN EL CONTRATO. ===================================================================================

**SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS=====================================================================**

**CLÁUSULA DÉCIMO-QUINTA:** TODAS LAS CONTROVERSIAS QUE SE SUSCITEN ENTRE LAS PARTES, COMO CONSECUENCIA DE LA INTERPRETACIÓN, EJECUCIÓN Y DEMÁS ACTOS QUE SE DERIVEN DEL PRESENTE CONTRATO, QUE NO SE SOLUCIONEN DE COMÚN ACUERDO, QUEDAN SOMETIDAS A LA JURISDICCIÓN DE LOS JUECES Y TRIBUNALES DEL DISTRITO JUDICIAL DE LA PROVINCIA DE CHICLAYO. ============================

ASIMISMO, PARA EL DESALOJO REGULADO EN LA LEY N° 30933 SON COMPETENTES CUALQUIER NOTARIO DE LA PROVINCIA EN QUE SE UBICA EL BIEN INMUEBLE ARRENDADO Y EL JUEZ DE PAZ LETRADO DEL DISTRITO DONDE SE UBICA DICHO BIEN, RESULTANDO APLICABLES LAS NORMAS VIGENTES.=================================

**MARCO NORMATIVO===============================================================================**

**CLÁUSULA DÉCIMO-SEXTA:** EN TODO LO NO PREVISTO EN EL PRESENTE CONTRATO, REGIRÁ LO DISPUESTO EN EL CÓDIGO CIVIL Y DEMÁS NORMAS QUE RESULTEN APLICABLES.=========================================

**APLICACIÓN DE LA LEY N° 30933=====================================================================**

**CLÁUSUA DÉCIMO-SEPTIMA:** LAS PARTES DEJAN CONSTANCIA QUE LOS EFECTOS DE LA LEY N° 30933 COMENZARÁN A APLICARSE AL PRESENTE CONTRATO DESDE LA SUSCRIPCIÓN DE LA ESCRITURA PÚBLICA A LA QUE ESTA MINUTA DE LUGAR.=======================================================================

AGREGUE UD. SEÑOR NOTARIO LAS DEMÁS CLÁUSULAS DE LEY Y CUIDE DE CURSAR LOS PARTES A LOS REGISTROS PÚBLICOS PARA SU RESPECTIVA INSCRIPCIÓN.==============================================

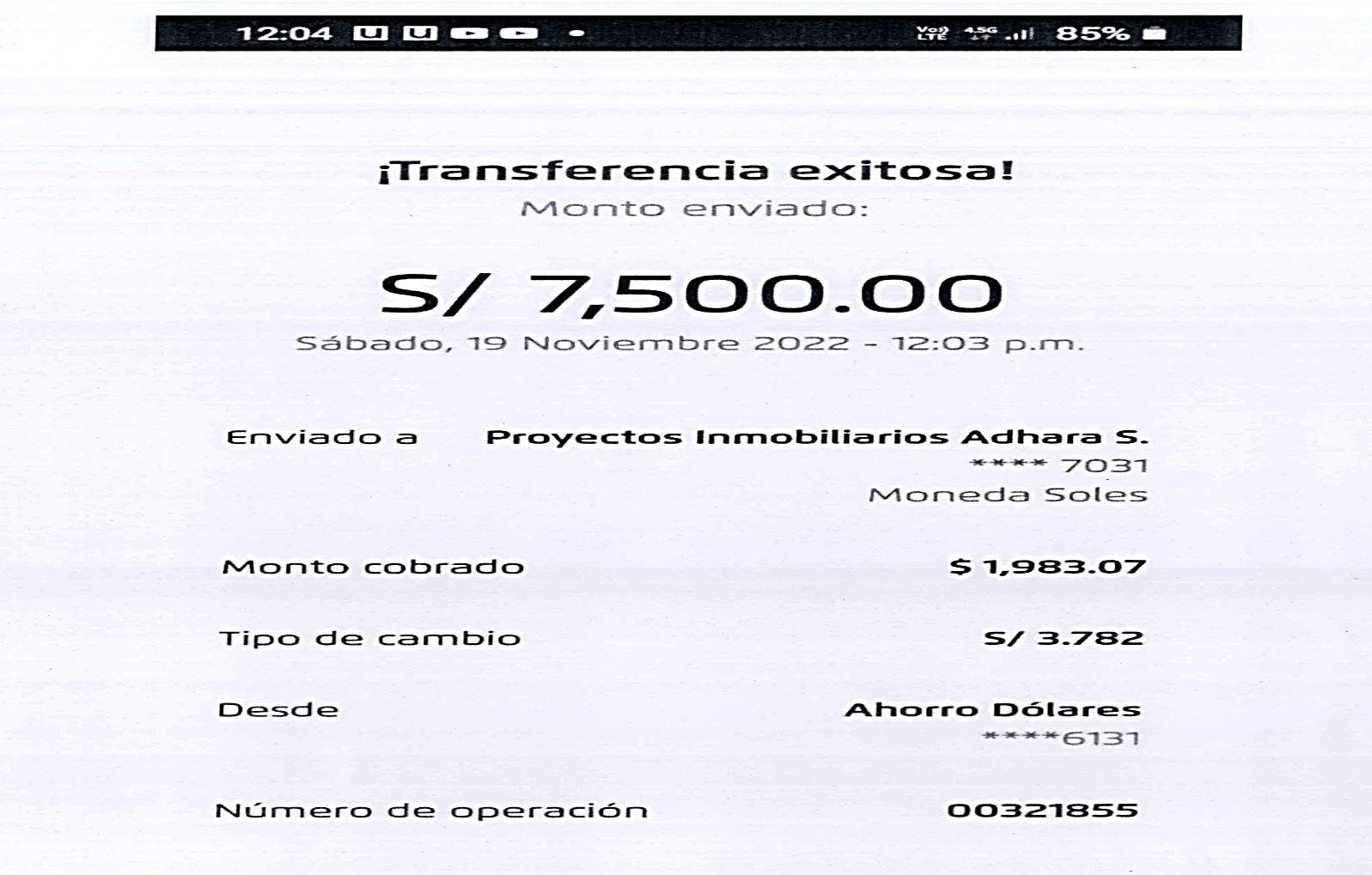
CHICLAYO, A LOS VEINTIÚN (21) DÍAS DEL MES DE NOVIEMBRE DE 2022 (DOS MIL VEINTIDOS).==================

UNA FIRMA ILEGIBLE: (P) PROYECTOS INMOBILIARIOS ADHARA S.A.C. PAMELA SALOMÉ VÁSQUEZ FERNÁNDEZ. DNI N° 46865795.======================================================================================

UNA FIRMA ILEGIBLE: CLAUDIA MARCELA SALAS ANGELES. DNI N° 42925082.================================

AUTORIZA LA MINUTA CECILIA PANAQUE ARBULU. ABOGADA. REG ICAL LAMBAYEQUE N° 9122.==================

**INSERTO**: ========================================================================================



**C O N C L U S I O N.** ================================================================================

FORMALIZADO EL INSTRUMENTO, SE ADVIRTIO A LOS OTORGANTES SOBRE SUS EFECTOS LEGALES Y SE INSTRUYERON DE SU OBJETO POR LA LECTURA QUE DE TODO EL HICIERON, AFIRMANDOSE Y RATIFICANDOSE EN EL CONTENIDO DEL MISMO SIN MODIFICACION ALGUNA.=================================================

**DE CUMPLIMIENTO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1106:** YO EL NOTARIO DEJO CONSTANCIA DE HABER CUMPLIDO CON LA SÉTIMA DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA Y MODIFICATORIA DEL D.LEG. 1106, DECRETO LEGISLATIVO DE LUCHA EFICAZ CONTRA EL LAVADO DE ACTIVOS Y OTROS DELITOS RELACIONADOS A LA MINERÍA ILEGAL Y CRIMEN ORGANIZADO, QUE MODIFICA EL ARTÍCULO 59º INCISO K DEL DECRETO LEGISLATIVO DEL NOTARIADO Nº 1049. EN TAL SENTIDO LOS OTORGANTES DEL PRESENTE INSTRUMENTO PÚBLICO DECLARAN BAJO JURAMENTO Y BAJO SU RESPONSABILIDAD QUE EL ORIGEN DE LOS BIENES QUE SE TRANSFIERE NO TIENE RELACIÓN ALGUNA CON EL LAVADO DE ACTIVOS, ESPECIALMENTE LO CONCERNIENTE A LA MINERÍA ILEGAL U OTRAS FORMAS DE CRIMEN ORGANIZADO, SIENDO SU ORIGEN LICITO, EN EL ACTO QUE POR LA PRESENTE SE FORMALIZA. ================

MEDIO DE PAGO.- ARTICULO 7 DE LA LEY 28194, LEY D.S. 047-2004 EF. EL MONTO TOTAL DE LA OPERACIÓN Y EL VALOR DE PAGO ASCIENDE A S/ 7,500.00 (SIETE MIL QUINIENTOS Y 00/100 SOLES), MEDIANTE UNA TRANSFERENCIA BANCARIA DESDE LA CUENTA N° \*\*\*\*6131, DE CLAUDIA MARCELA SALAS A., A LA CUENTA DESTINO N° \*\*\*\*7031, DE PROYECTOS INMOBILIARIOS ADHARA S.A.C. A CARGO DEL BANCO DE CREDITO DEL PERU, DE FECHA 19/11/2022; SIENDO EL CÓDIGO DEL MEDIO DE PAGO 003. =================================

LA PRESENTE ESCRITURA PUBLICA SE INICIA EN LA FOJA CON NUMERO DE SERIE 13652762 Y TERMINA EN LA FOJA CON NUMERO DE SERIE 13652766 VUELTA, DE LO QUE DOY FE. ===========================================

FIRMANDO E IMPRIMIENDO SU HUELLA DACTILAR \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Y \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ EL \_\_\_\_\_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_\_ DE DOS MIL VEINTIDOS.

**PAMELA SALOME VASQUEZ FERNANDEZ CLAUDIA MARCELA SALAS ANGELES**

FECHA: FECHA:

* 1. EL PROCESO DE FIRMAS CONCLUYE EL \_\_\_\_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_\_\_\_ DE DOS MIL VEINTIDOS. DOY FE.
  2. [var.NUE\_FIRMANTES]
  3. [var.NUE\_TESTIMONIO]