



CLÁUSULA 1°.- LEGITIMIDAD QUE ACREDITA EL DERECHO PARA ARRENDAR EL LOCAL COMERCIAL: =====

1.1. "EL ARRENDADOR" tiene derecho y legitimidad para arrendar el LOCAL COMERCIAL en mérito a la calidad de propietario del inmueble de conformidad a la Partida Registral N° 00000000 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Tarapoto. =====

CLÁUSULA 2°.- IDENTIFICACIÓN, INDIVIDUALIZACIÓN Y REFERENCIA PRECISA DE UBICACIÓN DEL LOCAL COMERCIAL: =====

2.1. El LOCAL COMERCIAL se encuentra ubicado en el Jr. +++++ N° 000 (si no se encuentra la numeración al momento de constatar el predio no enerva su identificación) distrito de Tarapoto, provincia de San Martín, departamento de San Martín, el mismo que se encuentra inscrito en la Partida Registral N° 00000000 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Tarapoto. =====

2.2. La parte frontal del LOCAL COMERCIAL se identifica por las siguientes características: (describir la cantidad de puertas, material de las puertas, ventanas y otras que lo hagan inconfundible, así como el color de la fachada) (respecto al color de la fachada es solo referencial, pues éste puede ser modificado, lo que no enerva su plena identificación); además de ello se inserta a la presente minuta fotografía del lado frontal del LOCAL COMERCIAL, (o el plano mediante medios técnicos o informáticos para identificar el bien o en su defecto la ficha de Autovalúo, o el recibo de agua o luz) para una exacta ubicación. Sírvase insertar Señor Notario. =====

2.3. El LOCAL COMERCIAL cuenta con los siguientes ambientes y características: =====
Número de Ambientes: (++) ; Servicios higiénicos (SI) ; Servicios de Luz (SI) ; Agua (SI) ; Desagüe (SI) ; Internet (NO) ; Ambientes en óptimas condiciones para su funcionamiento (SI) ; paredes pintadas (SI) ; Servicios básicos operativos (SI) ; Otros: (describir demás características que solicite el arrendador). =====

2.4. "LA ARRENDATARIA" declara bajo juramento que conoce perfectamente la ubicación, individualización e identificación del LOCAL COMERCIAL por lo que renuncia expresamente a cualquier argumento sobre la falta de individualización o ubicación del LOCAL COMERCIAL. =====

CLÁUSULA 3°.- OBJETO, DESTINO Y PROTECCIÓN DEL LOCAL COMERCIAL =====

3.1. Por el presente contrato "EL ARRENDADOR" da en arrendamiento el inmueble mencionado en la cláusula precedente para destinarlo al uso comercial, haciendo entrega del LOCAL COMERCIAL a la fecha de suscripción del presente contrato. "LA ARRENDATARIA" a su vez podrá destinar el LOCAL COMERCIAL a otras actividades afines o de cualquier índole comercial; y queda expresamente autorizado en el presente documento que no requiere de otro tipo de autorización específica para realizar estas actividades u otra actividad comercial que crea conveniente. =====

3.2. "LA ARRENDATARIA" se compromete a no darle al inmueble destino distinto al de LOCAL COMERCIAL, o introducir en ella sustancias inflamables o explosivas o producir ruidos o cualquier otra situación molesta para los vecinos o atentar contra la tranquilidad pública de estos, en cualquier forma y muy especialmente con actos reñidos contra la moral. =

CLÁUSULA 4°.- PLAZO Y RENOVACIÓN =====

4.1. El plazo de contrato será de UN AÑO, el mismo que comenzará a regir desde el 26 de Abril del 2019 hasta el 25 de Abril del 2020. =====



- 4.2. Se deja expresa constancia que el presente contrato no se aplica la renovación tácita ni el arrendamiento de duración indeterminada. La renovación será siempre expresa previo acuerdo de las partes. =====

CLÁUSULA 5°.- MERCED CONDUCTIVA, FORMA DE PAGO Y PETICIÓN DE ESTADO DE CUENTA =====

- 5.1. La merced conductiva mensual pactada por el Arrendamiento, es de **S/1,000.00 (Mil y 00/100 Soles)**, la cancelación se efectuará dentro de los primeros 5 días de cada mes. El pago se realizará, sin necesidad de requerimiento alguno en la Cuenta de Ahorro, en Soles número 00000-000 de la entidad financiera Banco de Crédito del Perú cuyo titular es **NOMBRE-COMPLETO-DEL-ARRENDADOR** por lo que "EL ARRENDADOR" abonará en la cuenta designada la renta convenida en el presente contrato. =====
- 5.2. Es obligación de "EL ARRENDADOR" exhibir el estado de cuenta bancaria respecto a los pagos efectuados por "LA ARRENDATARIA" a petición de ésta mediante carta notarial, el mismo que deberá ser entregado dentro de las 72 horas siguientes de efectuada la petición.=

CLÁUSULA 6°.-DEPÓSITO EN GARANTÍA Y SU DEVOLUCIÓN.- =====

- 6.1. A la suscripción del presente contrato se hará entrega a "EL ARRENDADOR" la cantidad de **S/1,000.00 (Mil y 00/100 Soles)**, en calidad de depósito, el mismo que servirá para garantizar el absoluto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones asumidas en virtud del presente contrato, así como el pago de las reparaciones necesarias a la devolución del LOCAL COMERCIAL de acuerdo al buen estado en el que lo recibió. =====
- 6.2. De no haber reclamo alguno que efectuar por parte de "EL ARRENDADOR", la garantía será devuelta a "LA ARRENDATARIA" al vencimiento de este contrato, previa comprobación del buen estado general del LOCAL COMERCIAL (incluyendo el pintado de sus interiores y la fachada exterior), los recibos cancelados al día de los servicios públicos (luz, agua y arbitrios o baja policía), la verificación de no existir ninguna deuda pendiente generada por el presente arrendamiento, y siempre que "EL ARRENDADOR" se encuentren en posesión total del inmueble arrendado. =====
- 6.3. No se imputará el monto materia de depósito para el pago de la merced conductiva, salvo autorización expresa y escrita de "EL ARRENDADOR". =====

CLÁUSULA 7°.- OBLIGACIONES DEL PAGO DE IMPUESTOS.- =====

- 7.1. Será de cuenta de "LA ARRENDATARIA" el pago de los arbitrios municipales, agua potable, luz, desagüe Así como cualquier otro gravamen estatal o municipal que normalmente sea de cuenta de "LA ARRENDATARIA". Será de cuenta de "EL ARRENDADOR" el pago de impuesto al patrimonio predial y cualquier otro impuesto creado o por crearse que afecte el inmueble en forma exclusiva. =====
- 7.2. Corre a cargo de "EL ARRENDADOR" cumplir con la declaración Anual Predial, el pago mensual por concepto de Renta de 1ra Categoría y el pago anual del Impuesto a la Renta.==

CLÁUSULA 8°.- DE LAS MEJORAS.- =====

- 8.1. "LA ARRENDATARIA" no podrá introducir mejoras en el inmueble arrendado, sin autorización expresa y por escrito de "EL ARRENDADOR". En todo caso, las mejoras que se introduzcan en el local comercial, con el debido consentimiento de "EL ARRENDADOR", sea cual fuera su necesidad o naturaleza, quedarán en beneficio del predio. Por concepto de mejora "LA ARRENDATARIA", no tendrá derecho a percibir suma ni indemnización de "EL ARRENDADOR" tratándose de mejoras de recreo. De introducirse mejoras necesarias destinadas a conservar la integridad del LOCAL COMERCIAL; y las mejoras útiles serán restituidas siempre que exista autorización previa de "EL ARRENDADOR". =====



CLÁUSULA 9º.- OBLIGACIÓN DE CONSERVACIÓN Y REPARACIÓN DEL LOCAL COMERCIAL.- =====

- 9.1. "LA ARRENDATARIA" se compromete a conservar el LOCAL COMERCIAL materia del presente contrato en perfectas condiciones, devolverlo en el mismo estado que lo recibió salvo el deterioro proveniente del uso normal. =====
- 9.2. También serán asumidos por cuenta y costo propio de "LA ARRENDATARIA" los gastos de mantenimiento necesarios para el buen uso y conservación del LOCAL COMERCIAL, como son los arreglos y composturas de cañerías de agua, aparatos y servicios higiénicos, atoros en los desagües, arreglo y cuidado de las paredes, así como las reparaciones estructurales y otros deterioros que se puedan producir en el transcurso de la vigencia del presente contrato. =====

CLÁUSULA 10º.- DETERIORO DEL LOCAL COMERCIAL POR CAUSA IMPUTABLE A LA ARRENDATARIA.- =====

- 10.1. En caso de que el LOCAL COMERCIAL arrendado sufra daños ocasionados por "LA ARRENDATARIA" durante el periodo en que física y efectivamente se encuentre en posesión de "LA ARRENDATARIA", quedará obligado a indemnizar a "EL ARRENDADOR", por el doble del valor dañado de acuerdo al informe técnico realizado a costo de "EL ARRENDADOR" sin derecho a oposición o contradicción, salvo aquellos daños que provengan de defectos o fallas de construcción, casos fortuitos, fuerza mayor, sismos o efectos de la naturaleza. =====

CLÁUSULA 11º.- VERIFICACIÓN DEL LOCAL COMERCIAL.- =====

- 11.1. "EL ARRENDADOR" podrá periódicamente inspeccionar su inmueble materia del presente contrato para verificar el estado de conservación y cuidado por parte de "LA ARRENDATARIA", con un aviso previo de siete días antes de la inspección. =====

CLÁUSULA 12º.- PROHIBICIÓN DE SUBARRENDAR Y CEDER EN USO.- =====

- 12.1. "LA ARRENDATARIA", queda expresamente PROHIBIDA de sub-arrendar, el inmueble materia del presente contrato, ni tampoco otorgarlo mediante cesión en uso, contrato de Comodato o ceder sus derechos del presente contrato a otra persona jurídica o natural bajo cualquier modalidad. El hacerlo implica casual de Resolución inmediata del contrato, previa carta notarial poniendo a conocimiento sobre el mismo de acuerdo a la cláusula 19.2.

CLÁUSULA 13º.- LIBERACIÓN DE RESPONSABILIDAD.- =====

- 13.1. Se deja expresamente establecido que el pago de cualquier multa que se genere por mal uso del LOCAL COMERCIAL por parte de "LA ARRENDATARIA", o cualquier otra que se genere por causal distinta al no pago de los servicios antes detallados, serán asumidos por "LA ARRENDATARIA". =====
- 13.2. Asimismo, "EL ARRENDADOR" queda liberado de toda responsabilidad por deficiencia, paralización o trastornos de cualquier naturaleza en el funcionamiento o suministro de los servicios de agua potable, desagüe, energía eléctrica, y cualquier otro que corra por cuenta u obligación de "LA ARRENDATARIA", que son de responsabilidad de las empresas o entidades que proporcionan dichos servicios, así como de cualquier molestia, daño o perjuicio que pudiera ocasionarse por cualquier obra de mejora, reparación, ampliación, modificación o conservación de los referidos servicios y que sean ejecutadas o dirigidas por las mismas. =====



13.3. "EL ARRENDADOR" no asume responsabilidad alguna por los robos, desapariciones, fugas, desperfectos, violaciones o siniestros que se ocasionen u originen en el LOCAL COMERCIAL objeto de contrato, sean éstos producidos por negligencia, causa fortuita o fuerza mayor; no teniendo, en consecuencia, "LA ARRENDATARIA" derecho a reclamo alguno, debiendo éste asumir las previsiones necesarias, cumpliendo con las normas técnico legales que al efecto dicten las entidades y autoridades competentes, siendo su obligación contratar los seguros y tomar las providencias que su juicio considere convenientes, todo por su cuenta y riesgo. =====

CLÁUSULA 14°.- DEUDA DE SERVICIOS BÁSICOS.- =====

14.1. Se pacta expresamente que si "LA ARRENDATARIA" adeuda dos (02) meses de cualquier servicio público suministrado de agua, luz y/o pago de arbitrios (Baja Policía) autoriza a "EL ARRENDADOR" a realizar los trámites respectivos ante las empresas proveedores o administradoras de estos recursos para el corte o suspensión inmediata de los servicios públicos adeudados. =====

CLÁUSULA 15°.- DEVOLUCIÓN DEL LOCAL COMERCIAL.- =====

15.1. Al concluir el arrendamiento (por término de su vigencia, falta de pago, resolución o cualquier otra causa), "LA ARRENDATARIA" devolverá el inmueble, sus instalaciones y servicios en el mismo buen estado de conservación y funcionamiento en que los recibió, salvo su desgaste por el uso normal y adecuado. Asimismo, "LA ARRENDATARIA" se obliga a reponer aquellas instalaciones y/o servicios que estuvieran dañados. =====

15.2. Es obligación de "LA ARRENDATARIA" entregar el LOCAL COMERCIAL materia de arriendo con los interiores y exteriores debidamente pintadas; tal como ha sido entregado a conformidad de "LA ARRENDATARIA". =====

15.3. En caso de incumplimiento, el monto que origine el gasto de la mano de obra y los materiales de pintura, se deducirá del depósito dado en garantía. =====

CLÁUSULA 16°.- PENALIDAD.- =====

16.1. Vencido el plazo del contrato o cursado el aviso de conclusión del arrendamiento, si "LA ARRENDATARIA" no restituye el LOCAL COMERCIAL, "EL ARRENDADOR" tiene derecho a exigir además de la devolución del inmueble una penalidad de **S/50.00 (cincuenta y 00/100 Soles) diarios** hasta su devolución efectiva. =====

16.2. El cobro de la penalidad es indistinto de la obligación de la renta impaga del periodo precedente hasta su devolución. Además el cobro de la penalidad y la renta impaga no significará la continuación del arrendamiento. =====

CLÁUSULA 17°.- OPCIÓN DE COMPRA.- =====

17.1. De tener la intención "EL ARRENDADOR" de ofrecer en venta el inmueble materia del presente contrato, es "LA ARRENDATARIA" quien tiene la primera opción de compra, para ello deberá de cursarse carta notarial correspondiente con la intención de venta. =====

CLÁUSULA 18°.- RESOLUCIÓN ANTES DEL PLAZO CONVENCIONAL.- =====

18.1. Si "LA ARRENDATARIA" deseara resolver o finalizar el contrato y/o dejara el local comercial alquilado antes del tiempo forzoso estipulado en la Cláusula 4.1., deberá cursar un pre-aviso por conducto notarial a "EL ARRENDADOR", con treinta (30) días mínimos de anticipación. =====

18.2. En este supuesto deberá pagar a "EL ARRENDADOR", por concepto de indemnización por lucro cesante, el importe de (02) meses de renta, equivalentes al monto del arrendamiento pactado. =====



- 18.3. Además de la cláusula 15° para desocupar el bien “LA ARRENDATARIA” debe previamente recabar autorización escrita de “EL ARRENDADOR”, o en su defecto de la autoridad respectiva, siendo responsable de no hacerlo de las consecuencias establecidas en el Artículo 1711° del Código Civil. =====
- 18.4. Además el contrato también quedará resuelto si se encuentra dentro de una de las causales establecidas en el Artículo 1697° del Código Civil o de alguna de las cláusulas del presente contrato. =====

CLÁUSULA 19°.- CAUSALES DE RESOLUCIÓN Y CLÁUSULA RESOLUTORIA EXPRESA.-

- 19.1. Son causales de Resolución del contrato el incumplimiento de las cláusulas 3.2., 8.1., 9.1. 10.1, 12.1., y 14.1., además de las causales establecidas en el artículo 1697° del Código Civil siempre que no se encuentren comprendidas su tratamiento especial en el presente contrato.
- 19.2. “LAS PARTES” convienen expresamente y establecen con toda precisión que el contrato se resuelve cuando se encuentran inmersos en alguna de las causales establecido en la cláusula 19.1. quedando resuelto el contrato de arrendamiento de pleno derecho previa comunicación de la parte interesada de hacerse valer de la presente cláusula no requiriéndose de discusión o intervención jurisdiccional de conformidad a lo establecido en el Artículo 1430° del Código Civil. =====

CLÁUSULA 20°.- CAUSALES PARA SOLICITAR EL DESALOJO CON INTERVENCIÓN NOTARIAL.- =====

- 20.1. Son causales para que “EL ARRENDADOR” pueda solicitar el desalojo con intervención notarial cuando: *i*) Vencido el plazo de arrendamiento establecido en la cláusula 4.1. “LA ARRENDATARIA” no desocupa físicamente el LOCAL COMERCIAL con todos los bienes muebles de su propiedad y previa autorización expresa establecida en la cláusula 18.3; o, *ii*) Por incumplimiento del pago de la renta convenida en el plazo acordado de acuerdo a lo establecido en la cláusula 5.1. =====

CLÁUSULA 21°.- CLÁUSULA DE ALLANAMIENTO FUTURO.- =====

- 21.1. De conformidad al Art. 5° de la Ley N° 30201 que modifica el Art. 594° del Código Procesal Civil, “LA ARRENDATARIA” se allana desde ya a la demanda judicial para desocupar el LOCAL COMERCIAL por las causales establecidas en la cláusula 18°, 19°, 20°, y los comprendidos en el artículo 1697° del Código Civil. =====

CLÁUSULA 22°.- SOMETIMIENTO EXPRESO A LA LEY 30933 =====

- 22.1. En caso de encontrarse dentro de las causales establecidas en la Cláusula 20° “LAS PARTES” de manera expresa e inequívoca se someten a la competencia Notarial de conformidad a la Ley N° 30933 a efecto de que el Notario constate las causales de vencimiento del plazo del contrato o la resolución por falta de pago de la renta; y posteriormente el Juez de Paz Letrado ordene la ejecución del desalojo. =====

CLÁUSULA 23°.- DOMICILIO CONTRACTUAL.- =====

- 23.1. Para la validez de todas las comunicaciones y notificaciones a las partes, con motivo de la ejecución de este contrato, ambas señalan como sus respectivos domicilios los indicados en la introducción de este documento. El cambio de domicilio “EL ARRENDADOR” o “LA ARRENDATARIA” surtirá efecto desde la fecha de comunicación de dicho cambio a la otra parte mediante escrito cursado vía notarial. =====
- 23.2. Del mismo modo “LA ARRENDATARIA” señala como domicilio contractual para efectos de cualquier notificación realizada por “EL ARRENDADOR” o, el Notario cuando corresponda, el indicado en su Documento Nacional de Identidad. De variar su domicilio y no



comunicar a "EL ARRENDADOR" de este hecho, se considera como domicilio contractual el que se indica en la Consulta en Línea al momento del emplazamiento o notificación. =====

23.3. Para efectos de notificación efectuado tanto por "EL ARRENDADOR" así como por el Notario queda válidamente notificado si se emplaza en cualquiera de los domicilios contractuales señalados en cláusula 23.1. y 23.2. =====

CLÁUSULA 24°.- PRÓRROGA DE LA COMPETENCIA.- =====

24.1. Para efectos de cualquier controversia que se genere a razón de la celebración y ejecución de este contrato, a excepción de la Causales que se rigen para la competencia notarial establecida en la cláusula 20° "LAS PARTES", conforme a lo regulado en el art. 25 del Código Procesal Civil, acuerdan someterse a la competencia territorial de los jueces y tribunales de la jurisdicción de Tarapoto - San Martín. =====

CLÁUSULA 25°.- GASTOS DEL CONTRATO.- =====

25.1. Los contratantes acuerdan que, después de discutidas y aceptadas las cláusulas por ambas partes, correrá a cargo "EL ARRENDADOR" los gastos notariales y registrales (si se opta por la inscripción. =====

CLÁUSULA 26°.- APLICACIÓN SUPLETORIA DE LA LEY: =====

26.1. En todo lo no previsto por "LAS PARTES" en el presente contrato, ambas se someten a lo establecido por las normas del Código Civil, a la Ley número 30933 y demás del sistema jurídico que resulten aplicables. =====

Sírvase usted, señor notario público, insertar la introducción y conclusión de ley, y cursar partes al registro de la propiedad inmueble para la correspondiente inscripción. =====

Ciudad de Tarapoto, a los tres días del mes de Mayo del 2019. =====

Firmado.- dos firmas y dos huellas digitales de: **NOMBRE-COMPLETO-DEL-ARRENDADOR, Y, NOMBRE-COMPLETO-DE-LA-ARRENDATARIA.**

Firma y Autoriza: la minuta la Abogada Eileen Renee Sánchez Alarcón, con Registro del Ilustre Colegio de Abogados de Apurímac número 298 - un sello =====

INSERTOS.- =====

De conformidad a lo establecido en el inciso c) del Artículo 57° de la Ley del Notariado, a solicitud de "EL ARRENDADOR" se insertan los siguientes instrumentos: =====

CERTIFICO.- Que he tenido a la vista el depósito bancario, el mismo que inserto a continuación: **Insertar el depósito bancario, transferencia interbancaria, depósito en cuenta, giro bancario, etc.**

CERTIFICO.- Que he tenido a la vista la Cartilla del Predio Urbano (PU) para una plena identificación del bien: =====

Insertar la fotografía del lado frontal del inmueble o el pantallazo de google maps donde se identifica el predio, o el Predial Urbano (PU) o el recibo de agua o luz comprobante de pago, boleta, factura u hoja de exoneración según corresponda.

=====

=====

===== CONCLUSIÓN

=====



CONCLUSIÓN.- Formalizado el presente instrumento y de acuerdo con el Artículo 27° de la Ley del Notariado instruí a LOS OTORGANTES de su contenido, objeto y efectos legales del mismo dando lectura del presente instrumento, declarando conocer de los antecedentes y/o títulos que originan la minuta y los efectos que produce el presente acto jurídico, ratificándose en el contenido del mismo, declaran conocer sus identidades recíprocamente, reconocen como suyas las firmas de la minuta que la origina, de lo que doy fe. =====

Constancia de cumplimiento del inciso k) del Artículo 59° de la Ley del Notariado modificado por Decreto Legislativo N° 1232; Yo, el Notario, dejo Constancia de haber efectuado las mínimas acciones de control y debida diligencia en materia de prevención del lavado de activos, especialmente vinculado a la minería ilegal u otras formas de crimen organizado, respecto a todas las partes intervinientes en la transacción, específicamente con relación al origen de los fondos, bienes u otros activos involucrados en dicha transacción, así como con los medios de pago utilizados.

Constancia de verificación de identidad de los otorgantes; Dejo constancia, conforme a lo establecido en el artículo 55° de la Ley del Notariado modificado por Decreto Legislativo N° 1232, que para los efectos de este instrumento notarial o anteriormente con ocasión de la extensión de otros instrumentos efectuados en mi Despacho Notarial, se ha efectuado la verificación de la identidad en la forma establecida en los incisos **a), b) ó c)** del citado artículo 55° de la norma en mención de el/los otorgante(s) y/o interviniente(s) según sean nacionales, extranjeros residentes o no en el país. =====

Cumplimiento de lo ordenado por Ley 28194 y el Decreto Supremo 047-2004-EF; Dejo constancia de lo siguiente: =====

Primero.- Que **SI** tuve a la vista el medio de pago. =====

Segundo.- Que el contrato que se formaliza por esta Escritura Pública contiene la siguiente información relativa al Medio de Pago utilizado:=====

- a) Monto total de la operación: **S/12,000.00** =====
- b) Valor total pagado con Medio de Pago: **S/1,000.00** =====
- c) Moneda en la que se realizó el pago: **Soles.** =====
- d) Tipo de Medio Pago: **Depósito en Cuenta Corriente.** =====
- e) Código del Medio de Pago: **007.** =====
- f) Número del Documento que acredita el uso del Medio de Pago: **106039495 002 550** =====
- g) Empresa del Sistema Financiero que emite el documento: **BCP** =====
- h) Fecha de emisión del Documento: **27/09/2017** =====

El presente instrumento se inicia a Foja **2296**, Serie "B" N° **123396**, y finaliza a Fojas **2297 VUELTA**, Serie "B" N° **123397 VUELTA**; del Año **2019**; de mi Registro de Escrituras Públicas. =====

NOMBRE-COMPLETO-DEL-ARRENDADOR

Fecha:/...../.....

NOMBRE-COMPLETO-DE-LA-ARRENDATARIA



Fecha:/...../.....

Habiendo concluido el proceso de firmas por ante Mí – Notario Público de San Martín, con fecha:
..... días del mes de..... del dos
mil =====