

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Conste en el presente documento, el Contrato de Arrendamiento de Oficina (en adelante, el “**CONTRATO**”) que celebran de una parte:

- **OCEANO FOODS S.A.C.**, con RUC N° 20605467327 con domicilio en Av. Manuel Olguín 211, Oficina 401, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, debidamente inscrita en la Partida Electrónica N° 14387351 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, quien actúa debidamente representada por el Michael Mc Gregor Morris identificado con DNI N° 43308030, a quien adelante se le denominará, a quien en adelante se le denominará “**ARRENDATARIA**”, y, de la otra parte,

- **GIULIANA MAURA PEREZ VELAZQUEZ**, identificada con DNI N° 46969052, con domicilio para efectos del presente documento en **XXXXXXXX**; **ALEJANDRO CASTILLO JORGE**, identificado con DNI N° 21092838 casado con **JULIA ISABEL PEREZ DE CASTILLO** identificada con DNI N° 21092873, con domicilio para efectos del presente documento en **XXXXXXXXXXXX**, **RICARDO ISAAC HUAMAN NOLASCO** identificado con DNI N° 21122310 casado con **OLINDA NANCY PEREZ CAHUANA DE HUAMAN** identificada con DNI N° 21122311 con domicilio para efectos del presente documento en **XXXXXXXX** y **MARTINA PEREZ CAHUANA** identificada con DNI N° 21086940, con domicilio para efectos del presente documento en **XXXXXXXX**, a quienes en adelante se les denominará la **ARRENDADORA**.

En adelante, cuando en el presente Contrato se haga referencia individual a la **ARRENDADORA** y, o, a la **ARRENDATARIA**, se le podrá denominar como la “Parte”, y cuando la referencia sea conjunta, como las “Partes”.

El contrato se extiende en los términos y condiciones siguientes:

PRIMERA: ANTECEDENTES

- 1.1 La **ARRENDADORA** es propietaria del inmueble ubicado en Avenida San Pablo N° 737 tienda N° 3, distrito de La Victoria, provincia y departamento de Lima, el cual se encuentra en perfectas condiciones de conservación y cuya área, linderos y demás características se encuentran inscritas en la Partida Electrónica N° 43445278 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima, el cual, en adelante, se denominará como **EL INMUEBLE**.
- 1.2 Las Partes, han manifestado común interés en arrendar **EL INMUEBLE** de acuerdo a los términos y condiciones estipulados en el presente Contrato.

SEGUNDA: OBJETO

- 2.1 Por el presente Contrato, la **ARRENDADORA** se obliga a otorgar en arrendamiento **EL INMUEBLE**, a favor de la **ARRENDATARIA**, el mismo que será utilizado exclusivamente como almacén. Por su parte, la **ARRENDATARIA** se obliga a pagar a la **ARRENDADORA** el monto de la renta pactado en la Cláusula Tercera, en la forma, oportunidad y condiciones convenidas en el presente Contrato.

TERCERA: RENTA

- 3.1 Las Partes acuerdan que el monto de la renta ascenderá a S/. 6,800.00 (Seis mil ochocientos y 00/100 Soles), suma que incluye el 5% correspondiente al Impuesto a la Renta. La misma que deberá ser depositada en la cuenta bancaria que indique la **ARRENDADORA**,
- 3.2 La renta será cancelada bajo la modalidad de renta por adelantado, por lo que a la suscripción del presente Contrato se cancela la renta correspondiente al primer mes, debiendo ser pagada en lo sucesivo dentro de los primeros 7 días hábiles de cada mes a través de depósito o transferencia bancaria a la Cuenta de ahorros Soles N° **XXXXXXXX** del Banco **XXXXXXXX**.
- 3.3 La **ARRENDADORA** se compromete a emitir y entregar a la **ARRENDATARIA** el comprobante de pago correspondiente por el concepto de renta con una anterioridad de cinco (5) días calendario a la fecha del pago de la renta.
- 3.4 El sistema de facturación se contabilizará desde el **3er** día calendario de cada mes al día **2** de cada mes.

CUARTA: PLAZO

- 4.1 El plazo de vigencia del presente Contrato es de dos (2) años contados a partir de la suscripción del presente Contrato.
- 4.2 Sin perjuicio de ello, las Partes acuerdan que el Contrato podrá ser renovado de común acuerdo entre las partes por escrito mediante la adenda respectiva.
- 4.3 La **ARRENDATARIA** queda expresamente autorizada por la **ARRENDADORA** a iniciar las mejoras para implementar el almacén a partir de la suscripción del presente Contrato.

QUINTA: OBLIGACIONES DE LAS PARTES

- 5.1 Son obligaciones de la **ARRENDADORA** las siguientes:
 - 5.1.1 Entregar la posesión de **EL INMUEBLE** objeto de la prestación a su cargo en la fecha de suscripción de este Contrato, sin más constancia que las firmas de las Partes puestas en él. Esta obligación se verifica con la entrega de las llaves de **EL INMUEBLE**.
 - 5.1.2 En caso de venta y/o enajenación de **EL INMUEBLE**, el tercero que lo adquiera deberá de respetar los términos y condiciones del presente Contrato hasta el momento de su vencimiento.
 - 5.1.3 Pagar el impuesto predial y demás tributos y arbitrios municipales que gravan **EL INMUEBLE**.
- 5.2 Son derecho y obligaciones de la **ARRENDATARIA**, los siguientes:
 - 5.2.1 Asumir en forma integral los costos que implique el mantenimiento y adecuada conservación de **EL INMUEBLE** recibido en arrendamiento, así como cuidarlo y velar por el, con todas las diligencias que sean razonables y de acuerdo al uso que les dará a este como almacén, el cual es conocido oportunamente por la **ARRENDADORA**.

- 5.2.2 Pagar puntualmente el monto de la renta, en la forma, oportunidad y en la cuenta indicada por la **ARRENDADORA**.
- 5.2.3 Pagar mensual y puntualmente el importe correspondiente por los servicios de agua, luz y otros que contrate a título personal.
- 5.2.4 Efectuar por cuenta y costo propio, a partir de la suscripción del presente Contrato, todas mejoras necesarias para implementar el almacén de campo de acuerdo a sus necesidades. Sin perjuicio de lo anterior, queda establecido que la **ARRENDATARIA** no será responsable de desperfectos, daños o deterioro en **EL INMUEBLE** ocasionados por fallas estructurales de construcción, vicios ocultos, obsolescencias y otras causas no imputables a la **ARRENDATARIA**, debiendo en ese caso correr con las reparaciones por cuenta y riesgo de la **ARRENDADORA**, por lo que deberá hacer de inmediato conocimiento de la **ARRENDADORA** tales desperfectos a fin de determinar su procedencia y a la Parte que le corresponde asumir los costos correspondientes.
- 5.2.5 Permitir que la **ARRENDADORA** o la persona designada por ésta inspeccione **EL INMUEBLE**, previa cita solicitada a la **ARRENDATARIA**, con 5 días hábiles de anticipación con la finalidad de cerciorarse de su uso correcto y su conservación satisfactoria.
- 5.2.6 Efectuar por su cuenta y costo, el mantenimiento, las reparaciones y mejoras necesarias requeridas para el buen uso y conservación normal de **EL INMUEBLE**, quedando las que se efectúen en beneficio de la **ARRENDADORA**, sin obligación de reembolsar su valor.
- 5.2.7 Ceder y/o Subarrendar los derechos derivados del presente Contrato única y exclusivamente a cualquier empresa vinculada con los accionistas de la **ARRENDATARIA**.
- 5.2.8 Devolver **EL INMUEBLE** en perfecto estado de conservación y funcionamiento al término del plazo del arrendamiento, salvo el desgaste por el uso ordinario de las instalaciones; asumiendo de ser el caso, los costos y gastos correspondientes de devolverlo en las mismas condiciones en las que le fue entregado a la **ARRENDATARIA**.

Las Partes reconocen y acuerdan expresamente que la **ARRENDATARIA** no será responsable por los daños y perjuicios que pudieran ser causados a **EL INMUEBLE** por la ocurrencia de cualquier evento que configure un caso fortuito, de fuerza mayor o cualquier otra causa no imputable a ella, incluyendo, pero sin limitarse a los casos de incendio, explosión, terremoto, guerra internacional, guerra civil, terrorismo, vandalismo o inundación.

SEXTA: DE LAS MEJORAS

- 6.1 La **ARRENDATARIA** se encuentra plenamente facultada por la **ARRENDADORA** a realizar todas las mejoras, cambios o modificaciones internas en **EL INMUEBLE** que requiera para

implementar el almacén, sin requerir el consentimiento expreso y por escrito de la **ARRENDADORA**.

- 6.2 Todas aquellas mejoras implementadas por la **ARRENDATARIA**, que sean extraíbles de **EL INMUEBLE** será única y exclusivamente de propiedad de la **ARRENDATARIA**, la misma que podrá retirarlas a la fecha de vencimiento del plazo del presente Contrato, en tanto no ocasionen desperfectos con su extracción, caso contrario deberán efectuarse las reparaciones correspondientes.

SÉTIMA: DECLARACIONES DE LAS PARTES

- 7.1 La **ARRENDADORA** declara expresamente que sobre **EL INMUEBLE** no existe deuda alguna por concepto de servicios de electricidad, agua, teléfono, internet, impuesto predial, arbitrios, mantenimiento de edificio y/o cualquier otro tipo de tributo y/o servicio.
- 7.2 La **ARRENDADORA** declara que el **INMUEBLE** se encuentra en buenas condiciones de mantenimiento y con todas sus instalaciones en perfecto estado, tal como ha podido verificar la **ARRENDATARIA** previamente a la suscripción del presente Contrato, salvo por cualquier vicio oculto que no haya sido posible de verificar. Asimismo, la **ARRENDATARIA** se obliga a mantener y devolver el **INMUEBLE** en el mismo estado en que lo recibe, sin más deterioro que el de su uso cotidiano.
- 7.3 La **ARRENDADORA** declara que **EL INMUEBLE** se encuentra libre de cargas y gravámenes.

OCTAVA: SUBARRENDAMIENTO

- 8.1 La **ARRENDATARIA** podrá subarrendar **EL INMUEBLE** única y exclusivamente a cualquier empresa directamente relacionada con los accionistas de la **ARRENDATARIA**. La Sub Arrendataria asumirá y respetará todas y cada una de las estipulaciones pactadas en el presente Contrato sin ninguna excepción, sometiéndose también a los efectos de la declaración de allanamiento a futuro previsto en la cláusula décimo primera del presente contrato.

Se precisa que con independencia de lo expuesto precedentemente, la **ARRENDATARIA** asume la obligación frente a la **ARRENDADORA** de todas las obligaciones derivadas del presente Contrato de arrendamiento en caso su subarrendataria incumpla cualquiera de ellas, motivo por el cual, la **ARRENDATARIA** será solidaria e irrevocablemente responsable de la subarrendataria por todos los daños y perjuicios e incumplimientos contractuales que pudiesen ocasionarse en ejecución del contrato de subarrendamiento y que afecten a la **ARRENDADORA**, precisándose, que de ser el caso, la arrendataria asumiría todos los riesgos que involucren la contratación del subarrendamiento que pudiera efectuar.

NOVENA: RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

- 9.1 La **ARRENDATARIA** podrá dar por resuelto de pleno derecho el presente Contrato en cualquier momento de la vigencia del mismo, en caso ocurra cualquiera de los siguientes supuestos:
- 9.1.1 Si respecto de **EL INMUEBLE** se inscribe cualquier anotación preventiva y/o definitiva en el Registro Público que corresponda; que conlleve a una restricción o

amenaza de restricción de los derechos originados por la suscripción del presente Contrato a favor de la **ARRENDATARIA**.

- 9.1.2 Si un tercero embarga u obtiene medida judicial en cualquier forma sobre **EL INMUEBLE** que conlleve a una restricción o amenaza de restricción de los derechos originados por la suscripción del presente Contrato a favor de la **ARRENDATARIA**.

Para que opere automáticamente la resolución del Contrato por las causas señaladas en el numeral 9.1 presente, bastará que la **ARRENDATARIA** curse a la **ARRENDADORA** una comunicación notarial indicando que desea valerse de dicha cláusula resolutoria.

- 9.2 La **ARRENDADORA** está facultada para resolver de pleno derecho el presente Contrato en los siguientes supuestos:

9.2.1 Se retrasará en el pago de la renta de dos meses consecutivos o tres meses alternados y en general si se retrasa en el pago de cualquier obligación derivada de este Contrato.

9.2.2 En general incumpliera con alguna de las obligaciones taxativamente enumeradas en el presente Contrato.

En el supuesto que la **ARRENDADORA** resuelva el presente Contrato de arrendamiento por incumplimiento de alguna de las obligaciones a que se refiere la cláusula anterior, cursará una carta notarial a la **ARRENDATARIA** comunicándole la resolución del Contrato, motivo por el cual la **ARRENDATARIA** está obligada a la desocupación y entrega de **EL INMUEBLE** materia del presente arrendamiento, dentro del plazo previsto en la cláusula décimo segunda, caso contrario, está sujeta al pago de la penalidad señalada en la referida cláusula hasta que se produzca la devolución.

DÉCIMO: DEL ALLANAMIENTO A FUTURO Y PROCEDIMIENTO DE DESALOJO DE ACUERDO A LA LEY N° 30933

10.1 Las partes declaran que LA **ARRENDATARIA** se someten a la cláusula de allanamiento a futuro, prevista en el artículo 594 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley 30201. En consecuencia, la **ARRENDATARIA** se allanan, desde ya, a la demanda judicial para desocupar el inmueble por las causales de vencimiento de contrato de arrendamiento o por incumplimiento del pago de la renta de 2 meses y quince días de acuerdo a lo establecido en el art. 330º y siguientes del Código Procesal Civil. En consecuencia, LA **ARRENDATARIA** deberán desocupar y restituir inmediatamente los ambientes alquilados a **EL ARRENDADOR**, conforme a los términos del mencionado artículo.

10.2 Igualmente, la **ARRENDATARIA** declaran, expresamente, someterse a los alcances de la Ley N° 30933 y estar de acuerdo con la posibilidad que **el ARRENDADOR** recurran al procedimiento regulado por esta ley para conseguir la restitución de los ambientes arrendados, siendo exclusiva facultad del **ARRENDADOR** escoger el tipo de procedimiento de desalojo a seguir.

DÉCIMO PRIMERA: DESOCUPACIÓN

Al término del plazo fijado en el numeral 4.1 precedente sin acuerdo para su renovación o una vez resuelto el Contrato de acuerdo con la Cláusula Décima, la **ARRENDATARIA** se obliga a desocupar **EL INMUEBLE** sin necesidad de comunicación o requerimiento previo de la **ARRENDADORA**. En caso de que la **ARRENDATARIA** permaneciera en el uso del inmueble, no obstante, el vencimiento del plazo de la ejecución del contrato, de conformidad con el artículo 1704° del Código civil, no se entenderá que existe por ello una renovación tácita del contrato, ni la continuación del contrato de arrendamiento, pudiendo el **ARRENDADOR** iniciar juicio de desalojo.

DÉCIMO SEGUNDA: OTORGAMIENTO DE LA GARANTÍA

Como garantía del fiel cumplimiento de cada una de las cláusulas del presente contrato y a la suscripción del mismo, la **ARRENDATARIA** hace entrega a la **ARRENDADORA** la suma de S/. 13,600.00 (Trece mil seiscientos y 00/100 Soles), a la firma del contrato. Por el importe que se entregó como garantía no habrá más constancia que la firma al pie del contrato, suma que no devengará interés alguno y que será devuelta a la **ARRENDATARIA** al término de la relación contractual según corresponda y de que la **ARRENDADORA** hubiera verificado las condiciones en que se devuelven los ambientes materia del contrato, así como la cancelación por parte de la **ARRENDATARIA** de la renta y los servicios sin tener obligación pendiente.

DÉCIMO TERCERA: SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

Para efectos de cualquier controversia que se genere con motivo de la celebración y ejecución de este Contrato, las Partes se someten a la competencia territorial de los jueces y tribunales de Lima Cercado.

DÉCIMO CUARTA: DOMICILIO

Para la validez de todas las comunicaciones y notificaciones a las Partes, con motivo de la ejecución de este Contrato, ambas señalan como sus respectivos domicilios los siguientes:

- La **ARRENDATARIA**: Av. Manuel Olgún 211, Oficina 401, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima
- La **ARRENDADORA**: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

El cambio de domicilio de cualquiera de las Partes surtirá efecto desde la fecha de comunicación de dicho cambio a la otra Parte, por cualquier medio escrito con la constancia de recepción respectiva.

DÉCIMO QUINTA: APLICACIÓN SUPLETORIA DE LA LEY

En todo lo no previsto por las Partes en el presente Contrato, ambas se someten a lo establecido por las normas del Código Civil y demás del sistema jurídico que resulten aplicables.

En señal de conformidad las partes suscriben este documento en la ciudad de Piura, el 3º de marzo del 2022.

OCEANO FOODS S.A.C.

Michael Mc Gregor Morris

LA ARRENDADORA

Giuliana Maura Perez Velazquez

LA ARRENDADORA

Alejandro Castillo Jorge

LA ARRENDADORA

Julia Isabel Perez De Castillo

LA ARRENDADORA

Ricardo Isaac Huaman Nolasco

LA ARRENDADORA

Olinda Nancy Perez Cahuana De Huaman

LA ARRENDADORA

Martina Perez Cahuana