

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Conste por el presente Contrato de Arrendamiento que celebran de una parte:

1. - **MINISTERIO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES**, con Registro Único de Contribuyente N° 20131379944 y domicilio en Avenida 28 de julio N° 800, El Cercado - Lima, debidamente representado por la señora **CARLOTA HUAROTO MUNAREZ**, identificada con Documento Nacional de Identidad N° 08739922, en su calidad de Directora General de la Oficina General de Administración del indicado Ministerio, designada mediante Resolución Ministerial N° 247-2002-MTC/15.01 de fecha 02 de Mayo de 2002, y facultada para suscribir el presente contrato según Resolución Ministerial N° de fecha 2,003, a quien en lo sucesivo se le denominará **EL ARRENDADOR**; y de la otra parte,

2. - **FARMEX SOCIEDAD ANÓNIMA**, con Registro Único de Contribuyente N° 20100141583 y domicilio en Avenida Bolívar N° 2100 - Pueblo Libre, debidamente representado por los señores **OSCAR JUAN CARLOS DIBOS HERRERA**, identificado con Documento Nacional de Identidad N° 07823455 y **MARIO ALFREDO OJEDA RONCAGLIOLO**, identificado con Documento Nacional de Identidad N° 08264215, en su calidad de Gerente General y Apoderado respectivamente, con poderes debidamente inscritos en la Partida Electrónica N° 02007444 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, a quien en adelante se le denominará **EL ARRENDATARIO**, en los términos contenidos en las cláusulas siguientes:

CLÁUSULA PRIMERA. - ANTECEDENTES

1. Mediante Ley N° 27329 de fecha 24 de Julio de 2,000; fue declarado de necesidad pública la expropiación de los bienes inmuebles de dominio privado adyacentes al Aeropuerto Internacional "Jorge Chavez".

Dicha expropiación es para la realización de obras de gran envergadura por lo que se rige según lo dispuesto en el Artículo 7° de la Ley 27117 y mediante la Resolución Suprema N° 316-2002-PCM (Artículo 1°) se autoriza al Ministerio de Transportes y Comunicaciones, a efectuar la ejecución de la expropiación de los terrenos de cada uno de los sujetos pasivos, la identificación precisa del bien a expropiar de acuerdo a coordenadas UTM y al informe expedido por la oficina de Catastro respectivo, así como el valor de tasación comercial actualizada por el Consejo Nacional de Tasaciones - CONATA, encontrándose entre ellos el siguiente inmueble:

de **EL ARRENDADOR**. Las partes convienen libre y espontáneamente que el incumplimiento de pago de la Renta mensual en las fechas establecidas se encuentra sujeto al pago del monto que resulte de aplicar a la renta mensual el factor diario de la Tasa activa Moneda Nacional (TAMN), fijado por el Banco Central de Reserva del Perú

CLÁUSULA SEXTA. - DEL PLAZO DE DURACION DEL CONTRATO

El plazo de duración del presente contrato es de Siete (07) meses, y regirá desde el 22 de Marzo del 2.003 al 22 de Octubre del 2.003, en las condiciones y términos de pago de la Renta Mensual a que se refieren las cláusulas **CUARTA Y QUINTA** del presente contrato, respectivamente. Al vencimiento del plazo fijado en la presente cláusula **EL ARRENDATARIO** se compromete por el presente a desocupar el inmueble.

CLÁUSULA SEPTIMA. - DE LA EJECUCION DE LAS MEJORAS

EL ARRENDATARIO se compromete a efectuar mejoras las mismas que correrán por su cuenta y costo, y del mismo modo, todas las reparaciones y obras necesarias que el inmueble requiera, así como los gastos de conservación y mantenimiento y el pago de los tributos correspondiente al inmueble. Toda mejora introducida en el bien inmueble queda a favor de **EL ARRENDADOR**.

CLÁUSULA OCTAVA. - DE LAS OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

EL ARRENDATARIO se compromete a cumplir las siguientes obligaciones:

- a.) Abonar puntualmente la renta
- b.) Dar al inmueble el uso señalado en la Cláusula Tercera del Contrato
- c.) Asumir los gastos ordinarios que exija la conservación y uso del bien tales como agua, luz y arbitrios municipales.
- d.) Comunicar a **EL ARRENDADOR**, los daños ocasionados al predio y los atentados al derecho de propiedad que se produzcan por terceros.
- e.) No introducir cambios ni modificaciones en el predio sin el consentimiento expreso y por escrito de **EL ARRENDADOR**. Cualquier mejora se sujetará a las disposiciones pertinentes de acuerdo al Código Civil vigente.
- f.) A devolver el predio al vencimiento del plazo del contrato, el cual deberá estar en condiciones fijadas, sin más deterioro que el proveniente por el uso normal.
- g.) Permitir a **EL ARRENDADOR** inspeccionar su propiedad, cuantas veces estime conveniente.
- h.) Dar aviso a **EL ARRENDADOR** de cualquier usurpación y/o perturbación de servidumbre que se intente contra el bien
- i.) A no arrendar el bien total o parcialmente, ni ceder el contrato sin permiso expreso y por escrito de **EL ARRENDADOR**.

- Inmueble ubicado en la Calle Bahía Los Ferroles, Manzana "E", Lote N° 8 - Urbanización Santo Domingo Bocanegra, Distrito y Provincia Constitucional del Callao, Departamento Lima, el mismo que cuenta con un área de 3,483.20 m², inscrita en el Tomo 218 - Fojas 141 continuación a la Partida Electrónica N° 70204111 del Registro de Propiedad Inmueble del Callao

La propiedad a favor del Ministerio de Transportes y Comunicaciones, se encuentra inscrita en el Asiento C-00002 de la Partida Electrónica N° 70204111 del Registro de Propiedad Inmueble del Callao.

2. El presente contrato es conforme a lo estipulado para el Arrendamiento de los inmuebles del Estado, de acuerdo a lo dispuesto en los Artículos 64° al 73° del Decreto Supremo N° 154-2001-EF, Reglamento General de Procedimientos Administrativos de los Bienes de Propiedad Estatal y la Directiva N° 007-2002/SBN - Procedimiento para el Arrendamiento de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre Disponibilidad.

CLÁUSULA SEGUNDA. - OBJETO DEL CONTRATO

Por el presente **EL ARRENDADOR**, da en arrendamiento el área descrita en la cláusula precedente a favor de **EL ARRENDATARIO**; dicha área se encuentra descrita en el plano que forma parte del presente contrato.

CLÁUSULA TERCERA. - DEL USO DEL INMUEBLE

El inmueble materia del arrendamiento será destinado única y exclusivamente como local industrial, dedicándose la empresa a actividades de comercialización e industrialización de productos de uso agrícola y veterinario, así como a la prestación de servicios vinculados a dichas actividades, no pudiendo ceder su posición contractual, arrendar o disponer en beneficio de terceros las instalaciones y áreas entregadas por el presente arrendamiento.

CLÁUSULA CUARTA. - DEL MONTO DE LA RENTA

De conformidad con el Artículo 65 del Decreto Supremo N° 154-2001-EF Reglamento General de Procedimientos Administrativos de los Bienes de Propiedad Estatal, el monto de la renta mensual pactada es de **US \$2,040.00 (Dos mil Cuarenta y 00/100 Dólares Americanos)**, que incluye los impuestos de Ley, conviniendo ambas partes de mutuo acuerdo reajustar la referida renta mensual anualmente, de acuerdo a la variación del índice de Precios al Consumidor que dicte el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI), sin perjuicio de cualquier dispositivo legal que incremente el monto de los arrendamientos

CLÁUSULA QUINTA. - DE LA FORMA DE PAGO

La renta se paga por periodos adelantados. Los pagos de alquileres serán abonados dentro de los cinco primeros días hábiles de cada mes en la Oficina de Tesorería

El incumplimiento por parte de EL ARRENDATARIO de cualquiera de las obligaciones contempladas en el presente contrato, dará lugar a la Resolución automática del mismo.

CLÁUSULA NOVENA.- DE LAS CAUSALES DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

Son causales de resolución de este contrato:

- a) El incumplimiento por parte de EL ARRENDATARIO de las obligaciones contempladas en las Cláusulas Tercera, Octava y Novena del presente contrato.*
- b) El incumplimiento en el pago de las rentas de tres meses consecutivos.*
- c) En caso de que EL ARRENDADOR requiera del inmueble por causa de necesidad o utilidad pública; en tal caso, otorgará a EL ARRENDATARIO el plazo de 30 días para la desocupación del bien inmueble, cursándole comunicación escrita.*
- d) El incumplimiento de las disposiciones contenidas en el artículo 1681° del Código Civil y demás causales establecidas por leyes especiales.*

CLÁUSULA DÉCIMA.- DEL AMBITO JURISDICCIONAL

Las partes de común acuerdo y para efectos de solucionar cualquier controversia que se genere con motivo de la interpretación y/o ejecución de este contrato, se comprometen a superarlo en trato directo y amigable durante un período máximo de quince (15) días. En caso de no llegarse a una solución por este medio, las partes se someten a la Jurisdicción de los Jueces y Tribunales de Lima, para todo lo relativo a este contrato. Cualquier cambio de domicilio será comunicada por escrito a la otra parte vía carta notarial, en el término de 05 días de efectuado el mismo.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA.- DE LA NORMA ESPECIAL Y PREVALECIENTE QUE REGULA EL CONTRATO

El presente contrato se rige por las disposiciones contenidas en el Código Civil y el "Reglamento General de Procedimiento Administrativos de los Bienes de Propiedad Estatal" aprobado mediante Decreto Supremo N° 154-2001-EF.

Leído que fue el presente contrato, las partes expresan su conformidad y aceptación respecto al contenido del mismo, firmándolo en original y dos copias a los días del mes de del

EL ARRENDATARIO

EL ARRENDADOR