


REGLAMENTO

PARA EL ARRENDAMIENTO DE

PREDIOS DE PROPIEDAD DE SERPOST



PARA USOS COMERCIALES

R-008.06

Serpost 
El Correo del Perú
GERENCIA DE DESARROLLO CORPORATIVO

30 DIC. 2020

RECIBIDO

Firma:  Hora: 

R-008.06

I. OBJETIVO

El presente Reglamento regula el arrendamiento de predios debidamente inscritos en los Registros Públicos a nombre de SERPOST S.A., ubicados a nivel nacional, no utilizados para el cumplimiento de sus fines postales y que son susceptibles de ser utilizados en todo o en parte como oficinas y/o locales comerciales exclusivamente.

FINALIDAD

Generar ingreso económico para SERPOST S.A. el mismo que servirá para incrementar los recursos propios, así como para cubrir los gastos de conservación de los predios objeto de arrendamiento.

III. ALCANCE

Predios construidos y/o sin construir total o parcialmente, así como total o parcialmente desocupados debidamente inscritos a nombre de SERPOST S.A.

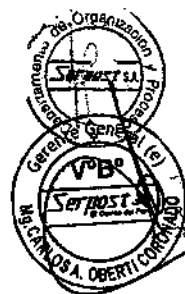
IV. BASE LEGAL

- 4.1 Decreto Legislativo N° 685 Ley de Creación de SERPOST S.A.
- 4.2 Estatuto de SERPOST S.A.
- 4.3 Decreto Legislativo que promueve la eficiencia de la Actividad Empresarial del Estado, Decreto Legislativo N° 1031.
- 4.4 Ley N° 30933 Procedimiento especial de desalojo con intervención notarial
- 4.5 Directiva Corporativa de Gestión Empresarial de FONAFE
- 4.6 Resolución de Contraloría N° 320-2006-CG Normas de Control Interno.
- 4.7 Código Civil.
- 4.8 Código Procesal Civil.

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

- ART. 1° La Gerencia de Administración de Recursos administrará los predios de SERPOST S.A. comprendidos en el presente Reglamento con criterio comercial para obtener beneficio económico para la empresa.
- ART. 2° Los predios comprendidos en el presente Reglamento, deberán generar rentas para SERPOST S.A., las mismas que se fijarán en función al valor del mercado el cual será alcanzado por la Administración Postal respectiva.
- ART. 3° Los predios comprendidos en el presente Reglamento, no podrán ser arrendados para fines de vivienda o casa habitación.
- ART. 4° La renta podrá ser expresada en soles o dólares norteamericanos, de acuerdo a la conveniencia económica de la empresa.
- ART. 5° No podrán ser arrendatarios los servidores o funcionarios de SERPOST S.A., ni sus familiares hasta el cuarto grado de consanguinidad y segundo grado



R-008.06

de afinidad, así como aquellos que mantengan proceso administrativo o judicial con SERPOST S.A. De comprobarse la preexistencia de dichos impedimentos, SERPOST S.A. podrá proceder a resolver el contrato.



ART. 6°

De concurrir varias ofertas de arrendamiento sobre un mismo predio, SERPOST S.A. tomará la que proponga la renta más elevada; y en caso de empate entre la propuesta de una persona natural y la propuesta de una persona jurídica, SERPOST S.A. optará por la propuesta de la persona jurídica.



Para el caso de la contratación con personas naturales, éstas deberán presentar indefectiblemente un garante solidario que, ante el incumplimiento de obligaciones relacionadas a la renta, los servicios públicos de energía eléctrica, agua potable, así como arbitrios municipales, asumirán el pago de dichas obligaciones contractuales, así como otras obligaciones pecuniarias previstas en el contrato.



ART. 7°

Los criterios para determinar la renta a pagar en el contrato de arrendamiento serán los siguientes:

- El Departamento de Control Patrimonial y Seguros Generales proporcionará a las administraciones postales el formato de Encuesta de Arrendamiento (Anexo - 1), el mismo que se encuentra publicado en la intranet de la empresa:

<http://intranet.serpost.com.pe/Prototipo/Intranet/Normatividad/Interna.asp>

- El Administrador Postal será el responsable de efectuar la encuesta a que se refiere el literal anterior, así como de la veracidad de su contenido. Dicha encuesta se realizará nuevamente por el Administrador Postal con ocasión de la renovación del contrato propuesta por éste.
- El Departamento de Control Patrimonial y Seguros Generales, informará a la Subgerencia de Logística sobre la propuesta del monto de la renta.
- La Subgerencia de Logística previa evaluación, enviará la propuesta del monto de la renta a la Gerencia de Administración de Recursos solicitando su aprobación.



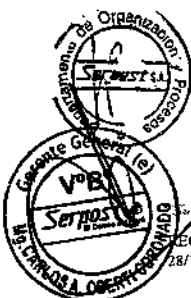
CAPÍTULO II

DE LA ADMINISTRACIÓN DE LOS PREDIOS

ART. 8°

Son atribuciones de la Gerencia de Administración de Recursos:

- Administrar los predios de propiedad de SERPOST S.A. contemplados en el presente Reglamento.
- Evaluar y aprobar los contratos de arrendamiento propuestos por la Administración Postal que debe contar con el Visto Bueno del Departamento de Control Patrimonial y Seguros Generales, así como de la Subgerencia de Logística.
- Aprobar el monto de la renta, así como el incremento de la misma que se determinarán conforme a la propuesta alcanzada por la Administración Postal que debe contar con el Visto Bueno del Departamento de Control Patrimonial y Seguros Generales, así como de la Subgerencia de Logística.



R-008.06

ART. 9° Son funciones del Departamento de Control Patrimonial y Seguros Generales:

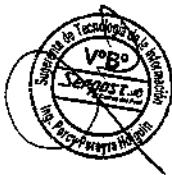
- a. Elaborar los contratos de arrendamiento en coordinación con la Gerencia Legal.
- b. Custodiar el original de todos los contratos de arrendamiento en un archivador.
- c. Proporcionar a la Gerencia Legal la información del contrato de arrendamiento correspondiente que obre en sus archivos.
- d. Recibir las solicitudes de arrendamiento alcanzadas por el administrador postal que deberán incluir lo siguiente:
 - d.1. 03 encuestas u cotizaciones
 - d.2. Mejoras de la oferta de arrendamiento, que son aquellas que tienen como objeto incrementar el valor comercial del predio.
 - d.3. La declaración del administrador postal en el sentido que la actividad comercial a desarrollarse no afecte la imagen de la empresa.
- e. Contar con un archivo actualizado de todos los predios o áreas de predios que son objeto de arrendamiento, debiendo contener dicho archivo al menos los siguientes documentos:
 - e.1. Contrato de arrendamiento.
 - e.2. Constancia de entrega del predio donde se señale documentalmente las condiciones en que fue entregado.
 - e.3. Constancia de entrega del depósito de garantía.
 - e.4. Correspondencias remitidas entre las partes contratantes.
 - e.5. Todo otro documento relativo al predio o área del predio o al contrato de arrendamiento.
- f. Aprobar o rechazar las propuestas de contratos de arrendamiento alcanzadas por el administrador postal en caso que la actividad comercial a desarrollarse afecte la imagen institucional.
- g. Solicitar a la Gerencia Legal la adopción de las acciones legales correspondientes ante el incumplimiento de las obligaciones legales – contractuales por parte del arrendatario, adjuntando la documentación sustentatoria de dicho incumplimiento.

ART. 10° Son funciones de los Administradores Postales o quien haga sus veces:

- a. Proponer al Departamento de Control Patrimonial y Seguros Generales el arrendamiento de los predios que estén bajo su jurisdicción, y de la misma manera, el monto de la renta y el incremento de la misma con conocimiento de la Subgerencia de Administraciones Postales.
- b. Remitir las solicitudes de arrendamiento a la Subgerencia de Administraciones Postales para su aprobación y posterior remisión al Departamento de Control Patrimonial y Seguros Generales.
- c. Supervisar y controlar el debido cumplimiento de los términos y condiciones del contrato de arrendamiento, bajo responsabilidad administrativa.

R-008.06

- d. Informar al Departamento de Control Patrimonial y Seguros Generales con copia a la Subgerencia de Administraciones Postales, de cualquier requerimiento que efectúe el arrendatario.
- e. Efectuar el cobro de la renta, servicios de energía eléctrica, agua potable y arbitrios municipales el cual será en proporción al área arrendada encaso sea un área de predio el que es objeto de arrendamiento, haciendo llegar el original de los comprobantes de pago al Departamento de Contabilidad, con conocimiento al Departamento de Control Patrimonial y Seguros Generales.
- f. Efectuar el cobro del monto de la garantía, debiendo enviar el original del voucher de depósito al Departamento de Contabilidad y una copia del mismo al Departamento de Control Patrimonial y Seguros Generales.
- g. Gestionar ante el Departamento de Contabilidad la devolución del monto de la garantía una vez concluido el contrato de arrendamiento, previa verificación del estado del predio, efectuando las deducciones correspondientes de ser el caso, para lo cual diligenciará un acta de entrega - recepción, informando al Departamento de Control Patrimonial y Seguros Generales lo actuado.
- h. Realizar, una vez recibido el contrato de arrendamiento enviado por el Departamento de Control Patrimonial y Seguros Generales, la toma de firmas del arrendatario y de su garante solidario de ser el caso, devolviendo para su archivo.
- i. Informar al Departamento de Control Patrimonial y Seguros Generales, del incumplimiento de las obligaciones legales - contractuales por parte del arrendatario, adjuntando la documentación sustentatoria de dicho incumplimiento.
- j. Adoptar las medidas pertinentes para la seguridad, conservación y cuidado de los predios a que se refiere el presente Reglamento.
- k. Vigilar y supervisar el cumplimiento de los términos y condiciones del contrato de arrendamiento, salvaguardando todo cuanto de hecho o derecho corresponda a SERPOST S.A.



CAPÍTULO III

DEL PROCEDIMIENTO

ART. 11° Las Administraciones Postales, a través de la Subgerencia de Administraciones Postales, harán llegar al Departamento de Control Patrimonial y Seguros Generales las solicitudes de arrendamiento que incluirán las encuestas realizadas en el Anexo I, las mismas que contendrán lo siguiente:

- a. Área que se pretende arrendar
- b. Monto propuesto de la renta mensual
- c. Fecha de inicio del contrato
- d. Monto por depósito de garantía equivalente a 02 meses de renta mensual.



R-008.06

- e. Destino del predio o área del predio lo cual no debe afectar la imagen institucional.
- f. Monto a pagar por el servicio de agua potable, energía eléctrica y arbitrios municipales.
- g. Nombres completos del solicitante, DNI, RUC, declaración jurada de domicilio legal, copia de recibo de luz y/o agua potable.
- h. Nombres completos del garante solidario si lo hubiere, DNI o RUC, declaración jurada de domicilio legal, copia de recibo de luz y/o agua potable.
- i. Vigencia de poder del representante legal y/o Apoderado en caso que el Arrendatario sea una persona jurídica.
- j. Encuestas de arrendamiento no menor a 06 meses de la fecha de la solicitud de arrendamiento.



ART. 12°

El Departamento de Control Patrimonial y Seguros Generales luego de revisar la documentación requerida en el artículo anterior procederá a elaborar el contrato de arrendamiento y una vez visado éste procederá a remitir el proyecto contractual a la Gerencia Legal para que verifique la conformidad del mismo.

Una vez que el Administrador Postal cuente con el proyecto contractual, tomará la firma del arrendatario y de su garante solidario, quienes procederán a legalizar sus firmas, asumiendo cada uno de éstos el costo de dichas legalizaciones.

Una vez legalizada la firma del arrendatario y de su garante solidario, con el visto bueno de éstos en cada una de las hojas del contrato, el Administrador Postal procederá a devolver los 02 originales del contrato de arrendamiento para el visado respectivo.



ART. 13°

Las Administraciones Postales dejarán constancia de la entrega del predio o área dentro de éste a través de un Acta de Entrega en la que se consigne la condición y el estado de conservación del mismo, corroborado en un registro fotográfico, el mismo que debe ser firmado en señal de conformidad por el Administrador Postal y/o responsable de la Oficina Postal, según sea el caso, así como por el arrendatario o la persona autorizada por éste.

De igual manera, deberán dejar constancia documental (imágenes fotográficas o videos) a través del Acta de Recepción, la devolución del predio o área dentro de éste en la que se señale la condición en la cual éste se recibe, del cumplimiento del pago de la renta, los servicios de agua potable, energía eléctrica y arbitrios municipales, así como de la devolución o de la retención del monto de la garantía según sea el caso; haciendo llegar la documentación original al Departamento de Contabilidad, con copia al Departamento de Control Patrimonial y Seguros Generales, debiendo dicha Acta ser firmada en señal de conformidad por el Administrador Postal y/o responsable de la Oficina según sea el caso, así como por el arrendatario o la persona autorizada; en caso de negativa, se dejará constancia de la negativa.



CAPÍTULO IV

DE LOS CONTRATOS



ART. 14°

Los contratos de arrendamiento serán firmados por el Gerente General o funcionario que cuente con la facultad de hacerlo de acuerdo a la Escala de Poderes aprobada por el Directorio de SERPOST S.A., previo visto bueno del Gerente de Administración de Recursos, del Gerente Legal, del Subgerente de Logística y del Jefe del Departamento de Control Patrimonial y Seguros Generales.



ART. 15°

Los contratos de arrendamiento deberán contar con la firma legalizada de todos sus suscribientes.



ART. 16°

El contrato (Anexo-2), contemplará las siguientes condiciones:

- a. La inclusión de la "Cláusula de Allanamiento a futuro".
- b. El destino del predio a uso exclusivamente para oficinas y/o locales comerciales.
- c. La prohibición del subarriendo, cesión en todo o en parte a terceros.
- d. La obligación de pago de la renta sin requerimiento.
- e. La obligación de pago de los servicios de energía eléctrica, agua potable y de los arbitrios municipales, estos últimos en proporción al área arrendada.
- f. La inclusión en la renta mensual de los tributos creados o por crearse.
- g. El plazo de duración del contrato no deberá exceder de un año calendario, salvo lo dispuesto en el artículo 26 del presente Reglamento.
- h. La obligación del arrendatario de conservar el predio y su unidad arquitectónica en caso de ser parte integrante de un predio de mayor tamaño, de mantener en buen estado sus instalaciones y servicios, así como asumir el costo de las reparaciones que provengan de uso ordinario del predio sin reembolso por parte de SERPOST S.A.
- i. La prohibición del arrendatario de efectuar mejoras útiles y/o necesarias, o modificaciones estructurales si no cuenta previamente con la autorización por escrito de SERPOST S.A.
- j. El retiro por parte del arrendatario de las mejoras de recreo, dejando el predio en el mismo estado en que lo recibió.
- k. La falta de pago oportuno de la renta, servicios de energía eléctrica, agua potable y arbitrios municipales generará los intereses que correspondan de acuerdo a lo establecido en el Código Civil.
- l. La desocupación del predio antes del vencimiento del contrato, facultará a SERPOST S.A. a exigir el pago de una suma igual a dos meses de renta por concepto de lucro cesante.
- m. El monto por el depósito de garantía que no sea menor de dos (02) rentas mensuales, las mismas que responderán por deterioros, daños o desperfectos ocasionados al predio. Esta suma le será devuelta por SERPOST S.A. al arrendatario, sin intereses, al término del



R-008.06

arrendamiento o cuando desocupe el bien, previa deducción de los gastos referidos precedentemente si lo hubiera y contando con la conformidad del Departamento de Control Patrimonial y Seguros Generales.

- n. La autorización que otorga el arrendatario a SERPOST S.A. de cobrarse con la garantía el monto de la deuda proveniente por la falta de pago de la renta, servicios de electricidad, agua potable y arbitrios municipales.
- o. El pago de una penalidad correspondiente al doble del monto diario, la misma que alcanza a 1/30 de la renta mensual multiplicado por 2 y que se deberá computar desde el día siguiente de la fecha de vencimiento del contrato y/o de la resolución del mismo.
- p. El garante solidario que asuma el pago de la renta, el consumo de energía eléctrica, agua potable, arbitrios municipales y de cualquier otro adeudo que le corresponda al arrendatario.
- q. La resolución por incumplimiento de las obligaciones y la resolución unilateral del contrato.
- r. La autorización que preste el arrendatario a SERPOST S.A. sobre las siguientes acciones:
 - r.1. El cobro de los gastos administrativos en que incurra SERPOST S.A. provenientes de la falta de pago de la renta, de servicios de electricidad, agua potable y arbitrios municipales que se encuentran a cargo del arrendatario.
 - r.2. El reporte a la Central de Riesgo sobre la deuda que mantiene el arrendatario con SERPOST S.A. a que se refiere el numeral anterior.
- s. La solución de conflictos será sometida al distrito judicial de Lima.

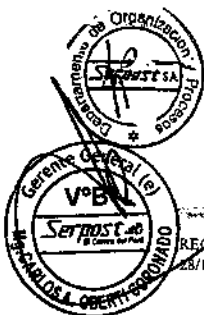
ART. 17°

El arrendatario que desee continuar con la ocupación del predio objeto de arrendamiento, con cuarenta y cinco (45) días anteriores al término del contrato, deberá cursar una carta simple dirigida al Gerente General de SERPOST S.A, en la que manifieste su deseo de celebrar un nuevo contrato, la misma que deberá dirigir a la sede de la empresa.

Para el caso, el Administrador Postal elaborará un informe dirigido al Departamento de Control Patrimonial y Seguros Generales informando el comportamiento contractual del arrendatario, indicando si ha cumplido o no con sus obligaciones contractuales, el cual podrá ser observado y devuelto en caso de no estar de acuerdo.

ART. 18°


En caso no se firmara un nuevo contrato de arrendamiento, el arrendatario deberá desocupar el predio, devolviéndolo en las mismas condiciones en que fue recibido, sin más deterioro que el ocasionado por su uso ordinario, debiendo acreditar dicho arrendatario el pago de la renta y los servicios públicos de energía eléctrica, agua potable así como arbitrios municipales.




R-008.06

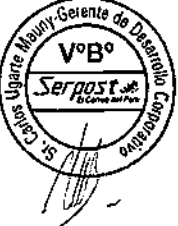
CAPÍTULO V


DEL DESALOJO CON INTERVENCIÓN NOTARIAL

 ART. 19° El predio o área del predio objeto del contrato de arrendamiento deberá encontrarse individualizado de manera inequívoca, debiendo necesariamente consignarse las referencias precisas de su ubicación.


 ART. 20° El contrato de arrendamiento deberá ser elevado a escritura pública.

ART. 21° Las modificaciones o adendas al contrato de arrendamiento deberán cumplir o seguir las mismas formalidades que el contrato primigenio.

 ART. 22° La "Cláusula de allanamiento a futuro" que debe tener el contrato de arrendamiento se refiere a que el arrendatario se obliga a la restitución del predio en caso de vencimiento del plazo de contrato o de haberse resuelto el contrato por falta de pago de la renta.


 ART. 23° El contrato de arrendamiento deberá incluir una cláusula de sometimiento expreso que se denominará "Sometimiento Expreso a la Ley N° 30933", el cual indicará lo siguiente:


"EL (LA) ARRENDATARIO (A) declara que se somete de manera expresa, libre, voluntaria e indubitable a lo establecido en la Ley N° 30933 "Ley que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial", en el sentido que dicha Ley, como son el vencimiento del plazo del contrato o la resolución de éste por falta de pago de la renta, se somete a la competencia del notario para la constatación de cualesquiera de dichas causales, así como a la ejecución del desalojo por parte del Juez de Paz letrado".

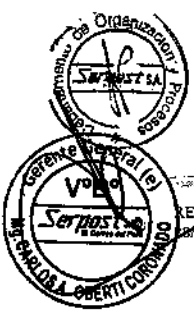
 ART. 24° Que en la cláusula referida al pago de la renta del contrato de arrendamiento, debe consignarse el número, tipo y moneda de la cuenta de abono abierta de SERPOST S.A. en una entidad del sistema financiero para que el arrendatario abone en ella la renta convenida. En el caso que dicha cuenta de abono de la renta sea modificada, SERPOST S.A. tendrá que poner en conocimiento de dicha situación al arrendatario mediante comunicación notarial. Si no se diera dicha comunicación, los pagos que realice el arrendatario en la cuenta primigenia serán considerados válidos.

CAPÍTULO VI

DISPOSICIONES FINALES

 ART. 25° Cualquier situación no prevista en este Reglamento será determinada en primer término por la Gerencia de Administración de Recursos en concordancia con lo preceptuado en el Código Civil.

 ART. 26° El Gerente General o funcionario autorizado por la Escala de Poder por el Directorio de SERPOST S.A., previo informe técnico favorable de la Gerencia de Administración de Recursos y con opinión de la Gerencia Legal, podrá con carácter excepcional, suscribir contratos de arrendamiento por plazos

 Gerente General Ley
SERPOST S.A.
WILLIAN CORZO PORTOCARRERO

R-008.06



ART. 27°

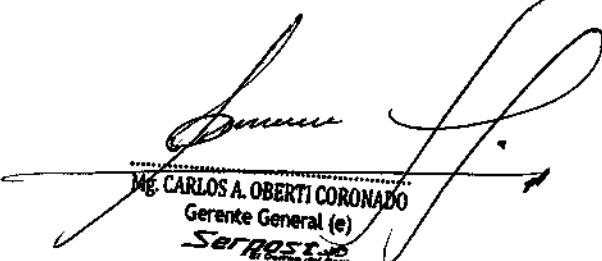
mayores a un (01) año, así como aprobar otras condiciones y/o términos que considere conveniente que resulten beneficiosas para SERPOST S.A.
En lo que fuera posible los contratos de arrendamiento suscritos antes de la vigencia del presente Reglamento deberán adecuarse al mismo.

CAPÍTULO VII

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

1. El presente documento deja sin efecto al "Reglamento para el arrendamiento de inmuebles de propiedad de SERPOST S.A. para usos comerciales" R-008.05, aprobado con fecha 22 de febrero de 2016.
2. El modelo de contrato (Anexo-2) es parte del presente Reglamento y es el que será utilizado para la elaboración del contrato de arrendamiento, sin perjuicio de los términos y condiciones de tipo particular que puedan tener cada uno de los contratos que en efecto se suscriban.
3. El presente Reglamento queda aprobado por Gerencia General y entra en vigencia a partir de la fecha de su suscripción.

Lima, 30 DIC. 2020


M^g. CARLOS A. OBERTI CORONADO
Gerente General (e)
Serpost S.A.



ANEXO - 1

ENCUESTA DE ARRENDAMIENTO

Fecha: _____



DIRECCIÓN



AREA DEL TERRENO

AREA CONSTRUIDA

MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN



USO

MERCED CONDUCTIVA MENSUAL (S/) ó (\$).....

OBSERVACIONES

.....

.....

CROQUIS DE UBICACIÓN

FOTOGRAFÍAS DEL PREDIO OBJETO DE ENCUESTA

ENCUESTADOR
DNI N°



R-008.06

ANEXO – 2
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE PREDIO

Conste por el presente documento, el Contrato de Arrendamiento de Predio que celebran de una parte **SERVICIOS POSTALES DEL PERÚ SOCIEDAD ANÓNIMA – SERPOST S.A.**, con RUC N° 20256136865, con domicilio legal en Av. Tomás Valle s/n Cdra. 7 – Distrito de Los Olivos, Provincia y Departamento de Lima, debidamente representada por el señor [.....] en su calidad de Gerente General según consta en el Asiento C00160 del nombramiento de Mandatarios de la Partida N° 00329444 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral N° IX – Sede Lima, identificado (a) con DNI N° [.....] a quien en adelante se le denominará LA ARRENDADORA; y de la otra parte el/la señor (a) [.....] identificado (a) con DNI N° [.....] con RUC N° [.....] con domicilio en [.....], a quien en adelante se le denominará LA/EL ARRENDATARIO (A), en los términos y condiciones siguientes:

CLÁUSULA PRIMERA: ANTECEDENTES

LA ARRENDADORA, es una empresa pública de derecho privado y es propietaria del predio ubicado en [.....], cuya área total es de [.....mt2].

Las partes declaran que han mantenido un vínculo contractual – en adelante EL CONTRATO – derivado del arrendamiento del predio señalado en el numeral precedente a favor de LA/EL ARRENDATARIO (A), el cual se ha ido renovando en el tiempo y cuyo último instrumento ha llegado a su fin el [.....de.....del...201.....].¹

CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO DEL CONTRATO

Por el presente documento, LA ARRENDADORA cede a favor de LA/EL ARRENDATARIO (A), el uso del (PREDIO) o (área de mt2 del predio) a que se refiere la cláusula anterior, para el funcionamiento [.....].

CLÁUSULA TERCERA: DE LA RENTA Y FORMA DE PAGO

La renta pactada de común acuerdo, por el uso del área/predio materia del presente contrato es de S/..... mensuales incluido impuestos (IGV), renta que será pagada por adelantada por LA/EL ARRENDATARIO (A) dentro de los primeros cinco días del mes al que corresponda, mediante depósito en cualquiera de las siguientes cuentas corrientes a nombre de **SERPOST S.A.**:

ENTIDAD FINANCIERA	N° CUENTA EN SOLES	N° CUENTA EN DÓLARES
Banco de Crédito	191-0070954-0-05	191-0139811-1-41
Banco Continental	0011-0661-66-0100008399	0011-0661-68-0100008402
Scotiabank	000-2578840	000-0379426
Interbank	100-0008029727	200-3000291355
Banco de la Nación	00-015-003634	

Asimismo, LA/EL ARRENDATARIO (A), se compromete a presentar en la Administración Postal de copia del voucher que acredite el depósito en un plazo no mayor de 05 días calendario de efectuado éste, de lo contrario, **SERPOST S.A.** quedará facultado a resolver el contrato de conformidad con la cláusula Novena del presente instrumento.

CLÁUSULA CUARTA: PLAZO DEL CONTRATO Y SU RENOVACIÓN

El plazo del presente contrato es de UN AÑO (01), el mismo que se inicia el [.....de.....del...201.....], fecha en la cual LA/EL ARRENDATARIO (A) se obliga a desocupar y devolver el (área o predio), sin que para ello sea necesario aviso previo por parte de LA ARRENDADORA.

¹ Este párrafo deberá incluirse sólo si se trata de una renovación contractual.

R-008.06

Vencido el plazo del contrato o desde la fecha en que el contrato hubiere quedado resuelto por cualquiera de las causales previstas en la cláusula Novena, si LA/EL ARRENDATARIO (A) no desocupa y no restituye el predio materia del presente contrato, automáticamente y sin necesidad de intimación previa, quedará constituido en mora, quedando obligado al pago de una penalidad equivalente al doble del monto diario de la renta pactada en el presente contrato.

Las partes convienen en establecer que la única forma de renovación del contrato será la expresa. Así si LA/EL ARRENDATARIO (A) decide continuar con la ocupación del predio materia del presente contrato, con 45 días naturales anteriores al término del contrato deberá manifestar por escrito su voluntad de celebrar un nuevo contrato. En tal caso, LA ARRENDADORA contará con un plazo de 15 días naturales contados desde el día siguiente de recibida la comunicación de LA/EL ARRENDATARIO (A) para expresar su decisión; sin embargo, el eventual silencio de LA ARRENDADORA, deberá entenderse como una negativa a la suscripción de un nuevo contrato.

CLÁUSULA QUINTA: DE LA GARANTÍA

A la firma del presente contrato, LA/EL ARRENDATARIO (A) hace entrega a LA ARRENDADORA de la suma [S/.....] por concepto de garantía. Dicho importe será devuelto por LA ARRENDADORA sin intereses al término del contrato o cuando desocupe el predio, previa deducción de los gastos derivados por concepto de deterioros, daños o desperfectos que LA/EL ARRENDATARIO (A) ocasione en el predio.

CLÁUSULA SEXTA: OBLIGACIONES DE LA ARRENDADORA

- 6.1. Entregar el (área o predio) objeto del contrato de arrendamiento, obligación que ha sido cumplida según lo estipulado en la cláusula cuarta.
- 6.2. Mantener a LA/EL ARRENDATARIO (A) en el uso del (área y/o predio) arrendado, sin más constancia del presente documento.
- 6.3. Pagar el impuesto al Patrimonio Predial.

CLÁUSULA SÉTIMA: OBLIGACIONES DE LA/EL ARRENDATARIO (A)

- 7.1. Pagar puntualmente el monto de la renta mensual estipulado en la Cláusula Tercera en la forma y oportunidad pactada en el presente contrato.
- 7.2. Pagar puntualmente por el consumo de los servicios básicos de: agua potable, luz eléctrica y arbitrios municipales, la suma ascendente a [S/.....],[S/.....] y [S/.....] respectivamente, este último en proporción al área arrendada.
- 7.3. Destinar el (área o predio) arrendado exclusivamente al fin convenido.
- 7.4. Cumplir con todas las disposiciones legales vigente en lo concerniente a la comercialización de bienes y/o prestación de servicios que resulten aplicables a su negocio, asumiendo la exclusiva y total responsabilidad por las consecuencias derivadas de su incumplimiento; incluyendo la completa responsabilidad por cualquier multa y tributo que resulten como consecuencia de la actividad que realiza. Especialmente LA/EL ARRENDATARIO (A) se obliga a cumplir con todas las disposiciones del gobierno central o del gobierno municipal, obtener todos los permisos y licencias necesarias para el desarrollo de sus actividades objeto del contrato y emitir comprobantes de pago conforme a las normas tributarias vigentes.
- 7.5. Permitir el ingreso a los funcionarios y servidores de LA ARRENDADORA al área del predio arrendado para que efectúen una inspección, la misma que podrá realizarse en forma mensual o en el momento que cualquiera de estas personas lo soliciten.
- 7.6. Efectuar un mantenimiento adecuado y permanente, así como el cuidado del área del predio materia del contrato durante la vigencia del mismo.
- 7.7. Devolver el (área o predio) materia del presente contrato al término de su vigencia o cuando LA ARRENDADORA lo solicite, sin mayor deterioro que el proveniente de su uso normal.
- 7.8. No introducir en el (área o predio) arrendado sustancias explosivas, tóxicas, inflamables ni de ningún otro tipo que pongan en peligro los otros ambientes.

R-008.06

- 7.9. No ceder a terceros el (área o predio) materia de Contrato bajo ningún título, ni subarrendarlo, total o parcialmente, ni ceder su posición contractual.
- 7.10. No hacer uso imprudente del (área o predio) arrendado que perturbe las actividades propias del servicio postal o contrarias al orden público o a las buenas costumbres.
- 7.11. Asumir la total y exclusiva responsabilidad por la conservación y custodia de sus bienes, además asume la total responsabilidad frente a cualquier daño causado a terceros por su personal o por el servicio que ofrece, en general, por cualquier daño causado como consecuencia de sus actividades, liberando a LA ARRENDADORA de toda responsabilidad civil, penal y/o administrativa.

CLÁUSULA OCTAVA: DE LA MEJORAS Y REPARACIONES

Ambas partes convienen que la mejoras y reparaciones derivadas del uso ordinario del predio arrendado por parte de LA/EL ARRENDATARIO (A), serán asumidas íntegramente por éste, y no le serán reembolsadas, al igual que cualquier clase de mejoras, así como reparaciones que se efectúe por ésta previa aceptación por escrito de LA ARRENDADORA sin derecho o reembolso alguno a LA/EL ARRENDATARIO (A).

CLÁUSULA NOVENA: RESOLUCIÓN

9.1. LA ARRENDADORA podrá resolver el presente contrato sin expresión de causa mediante aviso escrito enviado al domicilio de LA/EL ARRENDATARIO (A), con una anticipación no menor de sesenta (60) días a la fecha efectiva de la resolución. Transcurrido el plazo señalado, el contrato quedará resuelto de pleno derecho.

9.2. LA ARRENDADORA podrá resolver el presente contrato ante el incumplimiento de las obligaciones legales, así como contractuales de LA/EL ARRENDATARIO (A). Para estos efectos LA ARRENDADORA deberá requerirle el cumplimiento a LA/EL ARRENDATARIO (A) por medio de una carta notarial, otorgándole un plazo no mayor a quince (15) días calendarios para la subsanación del incumplimiento. Transcurrido el plazo antes señalado sin que se verifique el cumplimiento de la obligación, LA ARRENDADORA quedará facultada a resolver el contrato, bastando para ello con cursar una carta notarial a LA/EL ARRENDATARIO (A), operando la resolución desde la fecha de recepción de dicha misiva.

Sin perjuicio de las causales antes señaladas, el presente contrato de arrendamiento también podrá ser resuelto cuando ocurra la situación prevista en el numeral 7.5 de la cláusula Séptima o cuando LA/EL ARRENDATARIO (A) incurra en atraso de la renta de dos (02) meses y quince (15) días.

9.3. Si LA/EL ARRENDATARIO desea resolver el presente contrato de manera unilateral, deberá comunicar dicha decisión por escrito a LA ARRENDADORA con una anticipación no menor de treinta (30) días calendarios a la fecha de la desocupación, transcurrido el cual el contrato quedará resuelto, quedando obligado a pagar a ésta por concepto de penalidad, el equivalente a dos (02) meses de merced conductiva, importe que si no fuera cancelado, LA/EL ARRENDATARIO autoriza expresamente a LA ARRENDADORA a cobrarse de la garantía.

LA ARRENDADORA podrá resolver el presente contrato sin expresión de causa mediante aviso escrito enviado al domicilio de LA/EL ARRENDATARIO (A), con una anticipación no menor de sesenta (60) días a la fecha efectiva de la resolución. Transcurrido el plazo señalado, el contrato quedará resuelto de pleno derecho.

CLÁUSULA DÉCIMA: DEL GARANTE SOLIDARIO

Se constituye como garante solidario(a) de LA/EL ARRENDATARIO el(la) señor(a) [.....], con DNI N° [.....], con domicilio

R-008.06

[.....], quien declara tener solvencia económica suficiente para responder por las obligaciones contenidas asumidas por LA/EL ARRENDATARIO, aceptando todas las cláusulas contenidas en el presente contrato y firmando en señal de conformidad.

CLAUSULA UNDÉCIMA: ALLANAMIENTO A FUTURO

LA/EL ARRENDATARIO declara que se somete de manera expresa, libre, voluntaria y sin restricción alguna a la cláusula de Allanamiento a Futuro prevista en el artículo 594 del Código Procesal Civil.

Por lo tanto, en caso la vigencia del presente contrato de arrendamiento haya concluido o se haya incurrido en dos (02) meses y quince (15) días de mora en el pago del alquiler pactado, LA/EL ARRENDATARIO se compromete a desocupar y restituir inmediatamente el predio a LA ARRENDADORA.

En ese sentido LA/EL ARRENDATARIO reconoce que sólo podrá contradecir una demanda de desalojo en caso el contrato de arrendamiento siga vigente o se haya cancelado el alquiler adeudado y, que dicha contradicción sólo podrá sustentarse en la vigencia del contrato de arrendamiento o en el pago del alquiler adeudado.

CLAUSULA DUODÉCIMA: SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

En caso de surgir cualquier discrepancia o controversia, en la ejecución y/o interpretación del presente Contrato, ambas partes se someten a los Jueces y Salas de la ciudad de Lima, renunciando expresamente a los fueros de sus respectivos domicilios.

CLAUSULA DÉCIMO TERCERA: 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 indicados en la introducción de este documento. El cambio de domicilio de cualquiera de las partes surtirá efecto desde la fecha de comunicación de dicho cambio a la otra parte, mediante documento de fecha cierta.

CLAUSULA DÉCIMO CUARTA: APLICACIÓN SUPLETORIA DE LA LEY

En lo no previsto por las partes en el presente contrato, ambas se someterán a los establecidos por las normas del Código Civil y demás del sistema jurídico que resulten aplicables.

CLAUSULA ADICIONAL:

LA/EL ARRENDATARIO autoriza a LA ARRENDADORA:

- 1.- Cobrar los gastos administrativos en que incurra LA ARRENDADORA para la cancelación de las facturas por concepto de arrendamiento y de los servicios y tributos municipales que se encuentran a cargo de LA/EL ARRENDATARIO.
- 2.- Informar a la Central de Riesgo de la deuda que mantiene con LA ARRENDADORA derivado del presente contrato.
- 3.- Efectuar en coordinación con la entidad prestadora del respectivo servicio – de ser el caso –, cualquier restricción o corte, sea este parcial o total de cualquiera de los servicios señalados en la cláusula octava.

En señal de conformidad con todas y cada una de las estipulaciones contemplada en el presente contrato las partes suscriben por duplicado, a los.....días del mes de.....del 20.. en la ciudad de Lima, con lo que se regulariza la relación jurídica existente entre ellas y que continuó luego de haber llegado a su fin EL CONTRATO es decir después del.....de.....del 20.....

