

Señor Notario:

Sírvase usted extender en su Registro de Escrituras Públicas una de Arrendamiento Financiero, que de conformidad con el Decreto Legislativo No. 299, su Reglamento, normas modificatorias y las estipulaciones del presente contrato, celebran de una parte, **SCOTIABANK PERU S.A.A** con R.U.C. No. 20100043140, sociedad inscrita en la Partida No. 11008578 del Libro de Sociedades del Registro de Personas Jurídicas de Lima, debidamente representada por los apoderados que se consignan en el Anexo 1-A, según poderes que corren inscritos en la Partida No. 11008578 del mismo Registro, a la que en lo sucesivo se denominará LA LOCADORA; y, de la otra parte, LA ARRENDATARIA, cuyos datos se consignan en el Anexo 1-A de este contrato, en los términos y condiciones siguientes:

**PRIMERO.- DE LAS DEFINICIONES EMPLEADAS**

Las partes acuerdan que las siguientes definiciones tendrán los siguientes significados:

- a) **EL MONTO DEL CAPITAL FINANCIADO** es equivalente al **VALOR DE ADQUISICIÓN DEL INMUEBLE** y se encuentra detallado en el Anexo 1-B.
- b) **INMUEBLE** es el bien inmueble o los bienes inmuebles que se encuentran definidos, identificados y descritos en el Anexo 1-A.
- c) **INTERESES** son los intereses, comisiones, gastos, y cualquier suma, gasto o egreso adicional al **MONTO DEL CAPITAL FINANCIADO** que se incluyan en las cuotas de arrendamiento financiero.
- d) **VALOR DE ADQUISICIÓN DEL INMUEBLE** es el valor del bien inmueble o los bienes inmuebles materia del presente contrato, netos del impuesto general a las ventas en caso hubiere, detallados en el Anexo 1-B.

**SEGUNDO.- DE LA ELECCION DEL INMUEBLE Y DEL VALOR DE ADQUISICIÓN DEL MISMO**

- 2.1 **La ARRENDATARIA**, en ejercicio del derecho irrenunciable que le consagra el Artículo 5 del Decreto Legislativo No. 299, ha identificado el **INMUEBLE** que desea recibir de **la LOCADORA** en arrendamiento financiero y que se encuentra detallado en el Anexo 1-A, declarando, que conoce dicho bien, su estado actual de mantenimiento y funcionamiento y que reúne las especificaciones y características deseadas asumiendo exclusiva responsabilidad que el **INMUEBLE** sea el adecuado para el uso que pretende darle.
- 2.2 Igualmente, **la ARRENDATARIA** expresa su conformidad para que el **INMUEBLE** sea adquirido por la **LOCADORA** de **LA VENDEDORA** que se consigna en el Anexo 1-A.
- 2.3 **La LOCADORA** adquirirá el **INMUEBLE** mediante contrato de compraventa que se suscribirá en forma simultánea al presente contrato. El **VALOR DE ADQUISICION DEL INMUEBLE** es el que se detalla en el Anexo 1-B. No obstante ello, en caso los desembolsos para la adquisición del **INMUEBLE** sean cancelados por **LA LOCADORA** en moneda distinta a la pactada para el presente contrato, debido al tipo de cambio, el importe por la adquisición del **INMUEBLE** podría variar, generando una diferencia en el importe establecido como **VALOR DE ADQUISICION DEL INMUEBLE**. En caso exista esta diferencia, **LA LOCADORA** remitirá a **LA ARRENDATARIA** una comunicación detallando los nuevos importes de **VALOR DE ADQUISICION DEL INMUEBLE**, **MONTO DEL CAPITAL FINANCIADO** y cronograma de cuotas tomando en cuenta para el valor de conversión el tipo de cambio vigente publicado por **LA LOCADORA** en la fecha que efectuó el desembolso, el nuevo cronograma empezará a regir automáticamente a partir de los cinco (5) días calendario de notificada la comunicación. No obstante lo indicado **LA ARRENDATARIA** queda obligada a suscribir un addendum de modificación (minuta y escritura pública) en un plazo no mayor a los diez días calendario de haber sido requerido por **LA LOCADORA** que refleje estos cambios. Los costos y gastos que origine el addendum de modificación serán asumidos directamente por **LA ARRENDATARIA**.
- 2.4 Se deja expresa constancia que los gastos por pago del impuesto de alcabala que origine la adquisición del **INMUEBLE** así como cualesquiera otros tales como gastos, moras, multas, tributos y demás desembolsos que tengan que hacerse con el propósito de adquirir la propiedad del **INMUEBLE** u obtener el saneamiento de los títulos del mismo serán asumidos en su integridad por **LA ARRENDATARIA**; en tal sentido las partes precisan que, en el supuesto que los mencionados desembolsos tuvieran que ser efectuados por **LA LOCADORA**., ésta cobrará a **LA ARRENDATARIA**

dichos desembolsos, vía reembolso, conforme a lo pactado en la cláusula décimo primera.

**TERCERO.- DE LA PUESTA A DISPOSICION DEL INMUEBLE Y DE LOS TITULOS DE DOMINIO DEL MISMO**

- 3.1 EL INMUEBLE se entenderá puesto a disposición de **LA ARRENDATARIA**, a la firma de la Escritura Pública que la presente minuta origine. En dicho momento resultarán plenamente exigibles y entrarán en vigencia la totalidad de los derechos y obligaciones estipulados en el presente Contrato. La ARRENDATARIA asume responsabilidad exclusiva por los gastos y riesgos del INMUEBLE, los cuales son de su exclusiva cuenta; eximiendo de toda responsabilidad a la LOCADORA por cualquier pérdida, deterioro o defecto del INMUEBLE.
- 3.2 Igualmente, la ARRENDATARIA se obliga, desde la suscripción de la Escritura Pública que la presente minuta origine, a conservar la posesión pacífica del INMUEBLE que es de propiedad de LA LOCADORA y a cuidar de aquel con la mayor diligencia posible.
- 3.3 Queda entendido que **la ARRENDATARIA** asume la responsabilidad del estudio de los títulos de dominio del INMUEBLE materia de este contrato y de la circunstancia de tratarse de un INMUEBLE sobre el que no pesa ninguna carga ni gravamen que pudiera afectar su libre dominio y disposición, de manera que **la ARRENDATARIA** exime de toda responsabilidad a **la LOCADORA** con motivo de la adquisición del INMUEBLE que esta realizará. Consecuentemente, **la LOCADORA** no incurrirá en responsabilidad alguna frente a **la ARRENDATARIA** en caso que los títulos de dominio de la actual propietaria fueran nulos, anulables, o si por cualquier causa se rescindieran, resolvieran o devinieran insuficientes o ineficaces.
- 3.4 **La ARRENDATARIA** renuncia frente a **la LOCADORA** a las acciones de saneamiento por evicción y saneamiento por vicios ocultos y/o por los defectos de construcción que pudiera tener el INMUEBLE al haber sido **la ARRENDATARIA** la que ha identificado y elegido el mismo por propia iniciativa como objeto del presente contrato de arrendamiento financiero. En virtud de ello **La ARRENDATARIA** renuncia también al derecho de solicitar la devolución de la contraprestación de acuerdo a lo establecido en los Artículos 1497 y 1519 del Código Civil. En consecuencia, en la eventualidad que se presentara un caso de evicción o de vicios ocultos, **la ARRENDATARIA** tendrá su derecho expedito para exigir el saneamiento correspondiente a la propietaria a quien **la LOCADORA** compró el INMUEBLE.
- 3.5 Sin perjuicio de lo expuesto precedentemente **la LOCADORA** queda facultada para ejercer las acciones que juzgue convenientes en resguardo de sus intereses.
- 3.6 Del mismo modo, **la ARRENDATARIA** se obliga a indemnizar a **la LOCADORA** por cualesquiera daños y perjuicios que ésta pudiera sufrir como consecuencia de las deficiencias en los títulos de propiedad del INMUEBLE.

**CUARTO.- DEL USO, DEL MANTENIMIENTO Y DE LA RESPONSABILIDAD SOBRE EL INMUEBLE**

- 4.1 **La ARRENDATARIA** manifiesta que dará al INMUEBLE exclusivamente el uso que indica en el Anexo 1-B.
- 4.2 **La ARRENDATARIA** declara ser de su exclusiva responsabilidad que el uso del INMUEBLE objeto del presente contrato, sea el adecuado al que se ha indicado, exonerando de toda responsabilidad a **la LOCADORA** en caso que las autoridades administrativas, municipales o cualquier otra entidad competente no permita el uso del INMUEBLE para los fines perseguidos, manteniendo informada a **la LOCADORA** del uso que se le dé. En especial, se deja expresa constancia que **la ARRENDATARIA** garantiza a **la LOCADORA**, sin perjuicio de las demás obligaciones que asume en el presente contrato, que la mantendrá patrimonialmente indemne frente a cualquier contingencia, reclamo, pretensión, acción y/o requerimiento que Autoridades y/o terceros cualesquiera puedan iniciar o proseguir contra **la LOCADORA**, en su condición de propietaria del INMUEBLE, como consecuencia del uso que le dé **la ARRENDATARIA**.
- 4.3 Son de cargo de **LA ARRENDATARIA** todas las reparaciones, el mantenimiento y la adecuada conservación que pudieran requerir o ser necesarias o conveniente realizar en el INMUEBLE, siendo responsable **LA ARRENDATARIA** frente a **LA LOCADORA** por los daños, destrucción, pérdida y/o perjuicios que pudiera sufrir el INMUEBLE, incluyendo los que se deriven de caso fortuito o la fuerza mayor. Toda reparación, cualquiera sea su naturaleza, importancia o urgencia

- serán de cuenta, costo y cargo de **la ARRENDATARIA**, sin derecho a reembolso o compensación alguna por parte de **la LOCADORA**.
- 4.4 Si las reparaciones fueran de carácter estructural o por defecto de construcción o de fabricación o consecuencia de materiales de mala calidad o defectuosos, **la ARRENDATARIA** deberá dar cuenta inmediata a **la LOCADORA** de la magnitud de la reparación. En caso que alguno de los referidos hechos ocurriera, queda entendido que subsistirá la obligación de **la ARRENDATARIA** de pagar a **la LOCADORA** las cuotas de arrendamiento financiero, en las oportunidades establecidas en este contrato.
- 4.5 **La ARRENDATARIA** se obliga al pago puntual de todos los servicios prestados al INMUEBLE, que comprenden enunciativamente los servicios de agua potable, electricidad, teléfono, etc., así como a obtener y mantener vigentes los permisos, licencias y registros necesarios para el uso del INMUEBLE.
- 4.6 La cancelación, falta de obtención, revocatoria, vencimiento o cualquier otra circunstancia similar de cualquier permiso, licencia, autorización, registro, certificado, declaratoria y, en general, de cualquier documento necesario para el uso que LA ARRENDATARIA dará a EL INMUEBLE o la falta de cumplimiento o cumplimiento parcial, tardío o defectuoso de cualquier requerimiento de los indicados en la presente cláusula no será causal para que LA ARRENDATARIA incumpla los pagos a que se obliga por el presente Contrato, aún cuando tales circunstancias originen que a EL INMUEBLE no pueda dársele el uso para el que pretende emplearlo o se impida de cualquier forma su uso.

#### **QUINTO.- DE LAS OBLIGACIONES DE CONSERVACION DEL INMUEBLE**

- 5.1 **La ARRENDATARIA** se obliga a no hacer ninguna clase de modificaciones, alteraciones, adiciones o mejoras en el INMUEBLE materia de este contrato sin el consentimiento previo, expresado por escrito, de **la LOCADORA**.
- 5.2 Cualquier modificación, alteración o mejora que **la ARRENDATARIA** realice en el INMUEBLE, en todo caso, será de propiedad de **la LOCADORA**, sin perjuicio de la responsabilidad a que hubiere lugar por el incumplimiento de **la ARRENDATARIA**.
- 5.3 **La ARRENDATARIA** se obliga a no realizar actos que permitan la posesión total o parcial del INMUEBLE por parte de terceras personas, bajo cualquier título. La ARRENDATARIA no podrá disponer, enajenar o constituir gravámenes de cualquier naturaleza sobre dicho INMUEBLE, asimismo se obliga a no subarrendar, traspasar o ceder total o parcialmente el uso del INMUEBLE sin contar con el consentimiento previo y por escrito de la LOCADORA.
- 5.4 En caso que se produjera cualquier acto atentatorio a la libre posesión del INMUEBLE por terceras personas, **la ARRENDATARIA**, deberá dar aviso inmediato a **la LOCADORA**, sin perjuicio de iniciar las acciones correspondientes. **La LOCADORA** podrá exigir a **la ARRENDATARIA** la adopción de medidas y/o acciones que considere convenientes para recuperar la libre posesión sobre el INMUEBLE, siendo de cargo de **la ARRENDATARIA** los gastos que se deriven de dichas medidas o acciones. En caso que **la LOCADORA** tuviera que efectuar algún pago para recuperar la libre posesión del INMUEBLE los desembolsos que realice serán cobrados a **la ARRENDATARIA**, de conformidad con lo dispuesto en las cláusula décimo primera del presente contrato.

#### **SEXTO.- DE LAS INSPECCIONES**

- 6.1 La **LOCADORA** tiene derecho a inspeccionar el INMUEBLE una vez al año, con la finalidad de cerciorarse que la **ARRENDATARIA** hace uso correcto de él. Por su parte, **la ARRENDATARIA** se obliga a facilitar dichas inspecciones.
- 6.2 **LA LOCADORA** podrá realizar la inspección y la constatación referidas en presencia de un Notario Público designado por ella. Asimismo, **la LOCADORA** podrá solicitar a un perito independiente la valuación del INMUEBLE anualmente en aplicación de lo normado por la Superintendencia de Banca y Seguros. Se deja expresa constancia, que los costos de inspección y de valuación del INMUEBLE, serán por cuenta y riesgo de **LA ARRENDATARIA**, debiendo esta última reembolsar dichos gastos a **LA LOCADORA**, dentro de las 48 horas siguientes de recibido el aviso de parte de esta última. Finalmente, queda establecido que sólo en el caso que alguna autoridad competente en cumplimiento de sus funciones exija a **la LOCADORA** una inspección o valuación adicional del

- INMUEBLE antes que se cumpla el plazo anual aquí establecido, la **LOCADORA** avisará de la misma a la **ARRENDATARIA**, quien quedará obligada a cumplir con dicho requerimiento.
- 6.3 LA **LOCADORA** podrá exigir a LA **ARRENDATARIA**, en cualquier momento durante la vigencia del contrato, que ésta obtenga una certificación notarial de la situación, estado y adecuado uso del INMUEBLE. Dicha certificación deberá ser entregada a LA **LOCADORA**, corriendo los gastos pertinentes a cargo de LA **ARRENDATARIA**.

#### **SETIMO.- DE LA CONSERVACION DEL MEDIO AMBIENTE**

- 7.1 La **ARRENDATARIA** declara que cumple con las normas legales vigentes relativas al medio ambiente.
- 7.2 Asimismo, LA **ARRENDATARIA** se compromete a enviar a LA **LOCADORA**, cada vez que esta lo solicite, una declaración suscrita por su representante legal o, alternativamente, una certificación de perito independiente, respecto del cumplimiento de las obligaciones que en materia ambiental, pudiera imponer la legislación vigente.
- 7.3 Sin perjuicio de lo anterior, la **ARRENDATARIA** autoriza a la **LOCADORA**, su representante o las personas que esta designe, a verificar el cumplimiento por parte de la **ARRENDATARIA** de las obligaciones en materia ambiental, durante la vigencia del presente contrato, obligándose a prestar las facilidades necesarias para tal verificación.
- 7.4 Se deja expresa constancia, que el costo involucrado, en uno u otro caso, será de cuenta y cargo de la **ARRENDATARIA**.

#### **OCTAVO.- DE LA VIGENCIA Y DEL PLAZO DEL CONTRATO**

- 8.1 Las obligaciones del presente contrato entrarán en vigencia a la firma de la escritura pública que la presente minuta origine y llegarán a su término luego del pago de la última cuota de arrendamiento financiero prevista en el cronograma de pagos que se indica en el Anexo 1-C.
- 8.2 Si no se cumplen los requisitos establecidos para que las obligaciones del contrato entren en vigencia, LA **ARRENDATARIA** cancelará a LA **LOCADORA** todos aquellos desembolsos que se hayan efectuado o cargos que se generen con motivo del presente contrato o de su preparación, dentro de las 48 horas siguientes a la recepción del requerimiento formulado con tal fin por LA **LOCADORA**, en el cual detallará los conceptos y montos a cancelar.

#### **NOVENO.- DE LAS PRECUOTAS DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

- 9.1 A partir de la firma de la Escritura Pública que la presente minuta origine y hasta el séptimo día siguiente, LA **ARRENDATARIA** se obliga al pago de una Pre-Cuota, que se determinará aplicando el porcentaje indicado en el Anexo 1-B sobre el monto desembolsado por la **LOCADORA**, para la adquisición del INMUEBLE.
- 9.2 Al importe resultante le será adicionado el correspondiente al Impuesto General a las Ventas vigente y cualesquier otro impuesto o gravamen que le sea aplicable.
- 9.3 La Pre-Cuota de arrendamiento financiero, por su naturaleza, son intereses y no se imputan a la amortización del MONTO DEL CAPITAL FINANCIADO.
- 9.4 A los efectos de determinar las Pre-Cuotas cuando aquellos desembolsos que haya realizado LA **LOCADORA** a fin de adquirir el INMUEBLE y ponerlo a disposición de LA **ARRENDATARIA** no hubiesen sido realizados en Nuevos Soles, sino en otra moneda, LA **LOCADORA**, convertirá previamente en Nuevos Soles cada monto desembolsado. El valor de conversión de otra moneda a Nuevos Soles será el correspondiente al tipo de cambio vigente al día de cada desembolso para las operaciones de venta, que publica LA **LOCADORA**.

#### **DECIMO.- DE LAS CUOTAS DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

- 10.1 LA **ARRENDATARIA** se obliga al pago de las cuotas de arrendamiento financiero de acuerdo al cronograma de pagos que se indica en el Anexo 1-C, que incluyen la amortización del MONTO DEL CAPITAL FINANCIADO y los INTERESES. Tales cuotas se devengarán a partir de lo indicado en el Anexo 1-B.
- 10.2 Al importe total de cada cuota de arrendamiento financiero se añadirá el correspondiente al Impuesto General a las Ventas y cualesquiera otros tributos que en el futuro pudieran gravar al

arrendamiento financiero, o al INMUEBLE objeto del presente contrato.

#### **DECIMO PRIMERO.- DE LOS DESEMBOLSOS POSTERIORES**

- 11.1 Queda expresamente entendido que en todos aquellos casos que **LA LOCADORA** efectúe cualesquiera desembolsos sea por el INMUEBLE o por las estipulaciones del presente Contrato que posteriormente correspondan ser trasladados a **LA ARRENDATARIA** para su pago de acuerdo a lo pactado en el presente contrato, y a efectos de fijar su cuantía, cuando aquellos desembolsos que haya realizado **LA LOCADORA** no hubiesen sido realizados en Nuevos Soles, sino en otra moneda, **LA LOCADORA** convertirá en Nuevos Soles los desembolsos.
- 11.2 El valor de conversión a Nuevos Soles, será el correspondiente al tipo de cambio vigente al día de cada desembolso, para las operaciones de venta que publica LA LOCADORA
- 11.3 Estos desembolsos deberán ser reembolsados por **LA ARRENDATARIA** a **LA LOCADORA**, dentro de las cuarenta y ocho (48) horas siguientes de recibido el aviso por parte de ésta última. En cualquier caso, al importe del reembolso le será añadido el Impuesto General a las Ventas correspondiente y cualesquiera otros tributos que en el futuro pudieran gravar al arrendamiento financiero o al INMUEBLE objeto del presente contrato.

#### **DECIMO SEGUNDO.- DEL REAJUSTE DE CUOTAS**

- 12.1 Las cuotas de arrendamiento financiero podrán ser reajustadas, a juicio de LA LOCADORA, a fin de trasladarle a LA ARRENDATARIA el impacto económico correspondiente a (i) un cambio en el régimen tributario; (ii) incremento o modificación del régimen de encajes o cambios en la ley aplicable por alguna autoridad gubernamental competente; (iii) cambios en las regulaciones bancarias que afecten el régimen legal vigente, o (iv) disposiciones del Banco Central de Reserva del Perú u otra entidad gubernamental, toda vez que es propósito manifiesto de las partes mantener la equivalencia inicial de las prestaciones en el presente contrato en general y, en especial, el margen de beneficio financiero de LA LOCADORA.
- 12.2 En estos casos, LA LOCADORA requerirá a LA ARRENDATARIA la suscripción de la minuta y Escritura Pública de modificación del Cronograma, el mismo que deberá ser firmado por LA ARRENDATARIA dentro de los quince días calendarios siguientes.
- 12.3 Asimismo, la ARRENDATARIA declara que se han absuelto todas las dudas y que ha sido efectiva y previamente informada de las tasas de interés, comisiones y gastos que sean aplicables al presente contrato, de acuerdo con lo señalado en el Anexo 1-B, el mismo que la ARRENDATARIA declara conocer y aceptar. Los montos antes mencionados, más el impuesto general a las ventas, podrán ser debitados automáticamente de cualquiera de las cuentas que mantenga la ARRENDATARIA en la LOCADORA, aún cuando las mismas mantengan suficiente provisión de fondos o no.

La ARRENDATARIA reconoce y acepta que cuando las condiciones del mercado así lo ameritan y sin necesidad de intervención, autorización previa o confirmación posterior por su parte, se realizará la modificación y/o establecimiento de nuevas comisiones y gastos aplicables (incluyendo la prima de seguro referida en la cláusula décima quinta). Dichas modificaciones entrarán en vigencia a los treinta (30) días calendario de comunicadas a la ARRENDATARIA mediante los mecanismos de comunicación establecidos en la presente cláusula.

Las partes acuerdan que se privilegiarán como mecanismos de comunicación para el presente caso, el uso de medios directos como los avisos escritos al domicilio de LA ARRENDATARIA en forma conjunta a medios masivos como comunicados en televisión y/o radio y/o periódicos y/o mensajes por medios electrónicos y/o avisos en sus locales y/o página web y/u otros medios que la LOCADORA cuente a su disposición. En dichas comunicaciones se instruirá a la ARRENDATARIA a realizar las acciones detalladas en el párrafo siguiente. No será exigible la comunicación previa, cuando la modificación sea favorable para la ARRENDATARIA. La permanencia o continuación en el uso de los servicios por parte de la ARRENDATARIA, significará su total aceptación a las referidas modificaciones, por lo que de no estar conforme con ellas, la ARRENDATARIA deberá manifestarlo por escrito dentro de los 5 días de recibida la comunicación y/o tomado conocimiento de la misma, cesando en ese caso el servicio no aceptado previo pago de lo adeudado y demás obligaciones directas o indirectas que la ARRENDATARIA mantenga frente a LA LOCADORA.

De conformidad con el párrafo anterior, la ARRENDATARIA deberá enviar una comunicación a la LOCADORA en donde manifestará si desea: (i) resolver el contrato de arrendamiento financiero por causal de modificación unilateral en las comisiones y gastos ó (ii) ejercer la opción de compra adelantada del contrato. En caso LA ARRENDATARIA opte por la resolución del contrato, el envío de la comunicación debe ser realizada vía notarial y originará la obligación por parte de LA ARRENDATARIA de restituir el INMUEBLE en un plazo máximo de cuarenta y ocho (48) horas de recibida la comunicación por LA LOCADORA. En caso no proceda con lo requerido, se aplicara lo establecido en la cláusula décimo sexta. Se deja expresa constancia que LA ARRENDATARIA sólo podrá solicitar la resolución previo pago de lo adeudado y demás obligaciones directas o indirectas que la ARRENDATARIA mantenga frente a LA LOCADORA.

### **DECIMO TERCERO.- DEL MEDIO DE PAGO**

- 13.1 La ARRENDATARIA autoriza desde ya a LA LOCADORA para que debite de cualesquiera de las cuentas que mantiene la primera en su institución, los importes necesarios a efectos de cumplir con cada una de las obligaciones que mantiene en virtud del presente contrato.
- 13.2 Todo pago que realice LA ARRENDATARIA se aplicará primero a cubrir los costos y gastos incurridos, luego a las penalidades, después a los intereses y por último a la amortización de las obligaciones impagas, en dicho orden de prelación.
- 13.3 Las partes convienen que, de no ser efectuados los pagos por LA ARRENDATARIA, en las fechas estipuladas en el presente contrato, LA ARRENDATARIA incurrirá en mora automáticamente, según lo dispuesto por el numeral 1 del artículo 1333 del Código Civil y asumirá todos los costos y gastos que se deriven de la cobranza judicial y/o extrajudicial, incluyendo los honorarios de abogados, por tanto no será necesaria la intimación al deudor para que la mora exista. El interés moratorio se encuentra detallado en el Anexo 1-B.
- 13.4 En el supuesto que la ARRENDATARIA hubiese celebrado otros contratos de arrendamiento financiero con la LOCADORA y la ARRENDATARIA efectuase un pago, dentro de los 30 días naturales siguientes a dicho pago la LOCADORA podrá efectuar la imputación del pago a cualquiera de los contratos cuyas obligaciones estuviesen vencidas por la ARRENDATARIA, sin que ésta pueda objetar dicha imputación. Para tal efecto, la imputación se aplicará primero a cubrir los costos y gastos incurridos, después a los intereses y por último a la amortización de las cuotas impagas de todos y cada uno de los contratos de arrendamiento financiero.

### **DECIMO CUARTO.- DE LA OPCION DE LA COMPRA**

- 14.1 LA LOCADORA otorga opción de compra a LA ARRENDATARIA sobre el INMUEBLE por la suma que se indica en el Anexo 1-B importe al que se añadirá cualesquier tributo que afecte la operación de venta.
- 14.2 Dicha Opción de Compra podrá ser ejercida durante la vigencia del contrato, pero solo surtirá efecto una vez que LA ARRENDATARIA haya cumplido fiel y totalmente con el pago de todas las obligaciones asumidas y derivadas del presente contrato de arrendamiento financiero. La Opción de Compra deberá ser cancelada por LA ARRENDATARIA a más tardar dentro de los cinco días útiles de devengada la última cuota de arrendamiento financiero, LA ARRENDATARIA expresa su total, absoluta e irrevocable aceptación a esta estipulación.
- 14.3 El no ejercer o perder la Opción de Compra, no generará variación alguna en las obligaciones derivadas de este contrato que pudieran encontrarse pendientes de pago

### **DECIMO QUINTO.- DEL SEGURO**

De conformidad con las normas aplicables, el INMUEBLE deberá estar adecuadamente cubierto contra todo riesgo susceptible de afectarlo o destruirlo, durante toda la vigencia del contrato y en tanto LA ARRENDATARIA deba aún pagar cualquiera de las obligaciones derivadas del mismo.

- 15.1 LA ARRENDATARIA instruye irrevocablemente a LA LOCADORA para que, por su cuenta e interés:
  - (i) Contrate por todo el plazo del contrato bajo la Póliza, que LA LOCADORA ha suscrito con una compañía de primer nivel, los seguros necesarios para cubrir el INMUEBLE contra todo

riesgo, incluyendo los riesgos de huelga, conmoción civil, daño malicioso, vandalismo y terrorismo, responsabilidad civil y cualesquiera otros que LA LOCADORA crea conveniente;

y  
(ii) Cancele las primas, gastos y tributos que resulten de contratar los seguros respectivos. Queda expresamente estipulado que las primas correspondientes al seguro del INMUEBLE, así como cualesquiera otro egreso o gasto incurrido por LA LOCADORA con motivo del aseguramiento del INMUEBLE, se encuentra incluido dentro del rubro denominado INTERESES del presente arrendamiento financiero, conforme a lo establecido en el literal e) del Artículo 1 del Decreto Legislativo 915

Adicionalmente, cualquier pago futuro que LA LOCADORA efectúe a favor de la compañía de seguros referente a la póliza en mención, será cancelado por LA ARRENDATARIA mediante reembolsos. Dichos reembolsos se regirán bajo las mismas condiciones y estipulaciones contenidas en la Cláusula Décimo Primera. A dichos reembolsos les será adicionado el importe correspondiente al Impuesto General a las Ventas y cualesquiera otros tributos que en el futuro pudieren gravar al arrendamiento financiero, o al INMUEBLE objeto del presente contrato.

LA ARRENDATARIA declara expresamente que la inclusión del INMUEBLE en la póliza de LA LOCADORA, no exime a LA ARRENDATARIA de las obligaciones de cuidado, diligencia, mantenimiento del INMUEBLE y demás contraídas por el presente contrato.

15.2 En caso LA LOCADORA acuerde con LA ARRENDATARIA a que esta última contrate el seguro por su exclusiva cuenta y cargo, se aplicarán las siguientes estipulaciones:

Si LA ARRENDATARIA contrata el seguro se obliga a tomar una Póliza Incendio Todo Riesgo, endosada en favor de la LOCADORA, que cubra el INMUEBLE contra todo riesgo o eventualidad de pérdida o daño físico, cualquiera sea su naturaleza, sin reserva ni limitación alguna, incluyendo los riesgos de huelga, conmoción civil, daño malicioso, vandalismo y terrorismo, responsabilidad civil y cualesquiera otros que la LOCADORA indique. El monto mínimo de cobertura deberá ser suficiente para cubrir, durante toda la vigencia del presente contrato el valor de reposición del INMUEBLE.

Para tal efecto, LA ARRENDATARIA deberá remitir a LA LOCADORA, para su aprobación, antes de firmar la Escritura Pública que la presente minuta origine, la Póliza de Seguros, cláusulas y anexos, con el endoso de cesión de derechos a favor de LA LOCADORA incluyendo las siguientes estipulaciones que se detallan a continuación, y con una copia de la factura por el pago de la prima de seguros debidamente cancelada.

- a) La obligación de la aseguradora de dar aviso notarial a la LOCADORA con 30 días de anticipación a la fecha de vencimiento de la póliza. En caso de faltar este aviso la aseguradora no podrá oponer a la LOCADORA la eventual falta de renovación o falta de pago de las primas, las que se tendrán por pagadas y por tanto vigentes los derechos de la LOCADORA sobre la parte del seguro interesado.
- b) La especificación de que las pólizas no podrán ser anuladas o quedar sin efecto sin que medie aviso escrito o notarial a la LOCADORA por la aseguradora, con un mínimo de 30 días de anticipación.
- c) Constancia de que en caso de renovación estas estipulaciones quedarán automáticamente insertas al endoso en las Condiciones Especiales, mientras se mantenga vigente el contrato con la LOCADORA aún cuando no exista indicación escrita que así lo exprese.
- d) Especificación por la aseguradora de que la póliza no se invalidará por el hecho de que el asegurado omita involuntariamente declarar cualquier circunstancia que deba considerarse de importancia para la estimación de la gravedad de riesgo, cuando dicha circunstancia haya estado probadamente fuera del control y/o conocimiento del asegurado.
- e) Constancia de que en caso de un eventual siniestro la aseguradora será responsable frente a la LOCADORA, hasta por el límite máximo total indicado en la póliza como suma asegurada. No será de aplicación la cláusula de seguro insuficiente. Asimismo, los siniestros ocurridos al INMUEBLE serán indemnizados, sin el requerimiento de una previa aprobación de la ARRENDATARIA, directamente a la LOCADORA, en su calidad de propietaria del bien asegurado y endosataria de la póliza hasta por el monto máximo

indicado y detallado en el endoso debiendo ser el Convenio de Ajuste suscrito directamente por la LOCADORA.

LA ARRENDATARIA se obliga a mantener vigente la póliza de seguros durante todo el plazo del contrato, a pagar las primas que se devenguen de la renovación de cada anualidad y a remitir a LA LOCADORA una copia de la renovación anual con una anticipación no menor a 15 (quince) días hábiles antes de su vencimiento.

En caso que la ARRENDATARIA no cumpliera con remitir a la LOCADORA las pólizas de seguro y sus renovaciones dentro del plazo indicado, la LOCADORA podrá contratar tales seguros, o sus renovaciones y/o pagar las primas insolutas. Dichos desembolsos efectuados por la LOCADORA, serán trasladados a la ARRENDATARIA para su reembolso conforme a lo previsto en la Cláusula Décimo Primera del presente contrato.

- 15.3 A solicitud de cualquiera de las partes contratantes, los riesgos cubiertos por el seguro podrán ser ampliados y la prima y gastos que se devenguen con motivo de esta ampliación serán de cuenta y cargo de la ARRENDATARIA.
- 15.4 Si por cualquier razón la aseguradora se negara a pagar la indemnización, incluso en el caso de ausencia de culpa, es obligación de la ARRENDATARIA continuar cumpliendo con todas las obligaciones pendientes derivadas del presente contrato hasta la finalización del plazo contractual porque la ARRENDATARIA asume el riesgo de pérdida del INMUEBLE, por lo que su destrucción o pérdida no la libera del pago de las prestaciones a las que se ha obligado de acuerdo al presente contrato.

#### **DECIMO SEXTO.- DE LA DEVOLUCION DEL INMUEBLE AL VENCIMIENTO DEL PLAZO CONTRACTUAL**

- 16.1 Si al vencimiento del plazo contractual **la ARRENDATARIA** no hubiera cancelado la Opción de Compra de acuerdo a lo establecido en el numeral 14.2 de la Cláusula Décimo Cuarta, **la ARRENDATARIA** quedará obligada a poner a disposición inmediata el INMUEBLE a **la LOCADORA**, hecho que se efectuará a costo y riesgo de **la ARRENDATARIA**. En caso que **la ARRENDATARIA** no ponga a disposición de **la LOCADORA** el INMUEBLE dentro del término de ocho días después del vencimiento del plazo contractual, **la ARRENDATARIA** continuará pagando mensualmente, por concepto de indemnización el equivalente al importe de la última cuota pagada, sin perjuicio del derecho de **la LOCADORA** a tomar posesión del INMUEBLE, con arreglo a lo previsto para el caso de resolución del contrato.
- 16.2 El INMUEBLE debe ser puesto a disposición de **la LOCADORA** en buen estado de mantenimiento. Si durante el arrendamiento **la ARRENDATARIA** hubiera efectuado modificaciones en el INMUEBLE sin el consentimiento de **la LOCADORA**, ella puede exigir que se le indemnice por los daños y perjuicios que tal modificación pudiere ocasionarle.

#### **DECIMO SETIMO.- DE LAS DECLARACIONES y OBLIGACIONES ADICIONALES DE LA ARRENDATARIA**

- 17.1 LA ARRENDATARIA declara que (i) cuenta con todas las licencias, permisos y autorizaciones respectivos necesarios para el desarrollo de su negocio y en especial para el uso que pretende darle al INMUEBLE, y (ii) que toda la información y documentación proporcionada por la misma para la ejecución del presente contrato tiene carácter de declaración jurada y, por tanto, será de aplicación lo establecido por el artículo 179° de la Ley No. 26702.
- 17.2 LA ARRENDATARIA se compromete durante la vigencia del presente contrato y en tanto no haya cumplido con el pago de todas las obligaciones derivadas del mismo a:
- Llevar sus libros, registros de contabilidad y archivos de acuerdo con los principios y practicas contables aceptados en el Perú, asimismo previa solicitud escrita, permitir que representantes de LA LOCADORA obtengan información de libros, registros y documentos que estuvieran relacionados con la operatividad de la compañía y el cumplimiento de sus obligaciones.
  - Preservar y mantener su existencia corporativa, su objeto social, autorizaciones, licencias, permisos y los nombres comerciales, signos distintivos, franquicias y concesiones requeridas para el desarrollo de su negocio.

- c) Obtener, mantener y cumplir con todos y cada uno de los permisos, licencias autorizaciones y requerimientos de todas las autoridades gubernamentales, incluyendo las leyes de medio ambiente, salud, higiene, salubridad, seguridad ocupacional, leyes relacionadas a la seguridad social, a las obligaciones de fondos de pensiones y el patrimonio cultural que sean aplicables, necesarios o convenientes a sus actividades en general y particularmente a aquellas para las cuales utilice el INMUEBLE. LA ARRENDATARIA se compromete a entregar a la LOCADORA en caso está última lo solicite, declaraciones suscritas por su representante legal, certificando el cumplimiento de las disposiciones aquí establecidas.
- d) Informar a LA LOCADORA dentro de los cinco días útiles de haber tomado conocimiento: (i) de la ocurrencia de cualquier evento, hecho o situación que determine o pudiera determinar, con el transcurrir del tiempo, en una causal de resolución del contrato; (ii) de cualquier hecho o circunstancia que afecte o pudiera afectar sustancialmente el resultado de sus operaciones o situación financiera incluyendo, sin limitarse, a la interposición de litigios, acciones judiciales, arbitrales, administrativas, medidas cautelares o embargos sobre cualquiera de sus bienes y a la notificación de alguna acción, investigación o procedimiento judicial, arbitral o administrativo en contra.
- e) Presentar a LA LOCADORA, dentro de los noventa (90) días siguientes al cierre de cada trimestre, estados financieros de situación y dentro de los ciento veinte (120) días siguientes al cierre, estados financieros de fin de periodo. En caso las normas aplicables a la empresa así lo requieran el balance definitivo anual deberá ser certificado por una firma de auditores independientes de reconocida solvencia profesional.
- f) Pagar puntualmente sus tributos, excepto en los casos que exista discrepancia y se siga un debido proceso ante la entidad correspondiente.
- g) Conducir todas sus transacciones y operaciones con empresas y personas afiliadas y/o vinculadas y/o subsidiarias en condiciones de mercado.

#### **DECIMO OCTAVA- DE LA RESOLUCION**

18.1 Sin perjuicio de las causales de resolución señaladas en las cláusulas anteriores, LA LOCADORA podrá dar por resuelto el presente contrato, automáticamente, de pleno derecho y sin necesidad de declaración judicial previa, en los siguientes casos:

- a) Si por cualquier causa **la ARRENDATARIA** pretendiera ceder, traspasar, gravar y/o subarrendar el INMUEBLE y los derechos u obligaciones nacidos del presente contrato o subarrendara, cediera la posesión, el uso, o pusiera a disposición de terceros total o parcialmente el INMUEBLE, sin tener el previo consentimiento por escrito de **la LOCADORA**.
- b) Si **la ARRENDATARIA** incumpliera con el pago de cualquier obligación dineraria derivada de este contrato.
- c) Si **la ARRENDATARIA** incumpliera cualquiera de las obligaciones que en este contrato se establecen respecto al uso y mantenimiento del INMUEBLE.
- d) Si la ARRENDATARIA modificara, alterara, o hiciera mejoras en el INMUEBLE sin el consentimiento previo, expresado por escrito de la LOCADORA
- e) Si **LA ARRENDATARIA** incumpliera con la contratación de los seguros y con el pago de las primas correspondientes o en su defecto con el pago de los reembolsos a la LOCADORA por los pagos de las primas correspondientes o de cualquier suma generada por el pago de los seguros efectuado por la LOCADORA, de acuerdo a lo establecido en la cláusula de seguros
- f) Si **la ARRENDATARIA** no facilitara la inspección del INMUEBLE en el término máximo de 72 horas de requerida para ello o no obtuviera o no conservara en vigencia los permisos, licencias y registros necesarios para el uso del INMUEBLE.
- g) Si **la ARRENDATARIA** incumpliera con el pago de cualesquiera tributos que afecte este contrato o al INMUEBLE, o no reembolsara, dentro de las 48 horas de requerida, el importe de los tributos que hubieran sido sufragados por **la LOCADORA** con arreglo al presente contrato.
- h) Si **la ARRENDATARIA** iniciara o resultara comprendida en un procedimiento concursal, bajo cualquiera de sus modalidades previstas en la Ley General del Sistema Concursal, sus normas reglamentarias y complementarias.

- i) Si **la ARRENDATARIA** incumpliera cualesquiera de las obligaciones que asume por el presente contrato y/o fueran inexactas o falsas las declaraciones realizadas en virtud del presente contrato, en especial las detalladas en las cláusulas séptima y décimo séptima
  - j) Si **LA ARRENDATARIA** y/o cualquier empresa relacionada a ella o a sus accionistas, incumpliera en general con cualquier otra obligación asumida con **LA LOCADORA** y/o con sus empresas afiliadas que generen la resolución, el vencimiento anticipado o la ejecución de los contratos o títulos valores que las contengan, según corresponda.
  - k) Si **la ARRENDATARIA**, utilizara el **INMUEBLE**, en todo o en parte, para fines distintos que el otorgado, y no tuviera vigentes las licencias y autorizaciones correspondientes al uso del **INMUEBLE**.
  - l) Si por causa no imputable a **la LOCADORA** o por razón distinta al acuerdo entre las partes, fuera resuelto, rescindido, o declarado inválido, inexigible o ineficaz, cualquier otro contrato suscrito con **la LOCADORA** en que interviniera como fiador, o como parte uno cualquiera de los fiadores que interviene en el presente contrato.
  - m) Si la Arrendataria no cumple con firmar la escritura pública de modificación del presente contrato a que se refiere el numeral 2.3 de la cláusula segunda y la cláusula décima segunda, dentro de los plazos y bajo las condiciones que dicha cláusula establece.
  - n) En caso se produzca un cambio en el control efectivo de **LA ARRENDATARIA**, entendiéndose como tal: (a) cuando a través de la propiedad directa o indirecta de acciones o participaciones, contratos de usufructo, garantía mobiliaria, fideicomiso o similares, acuerdos con otros accionistas o socios u otro acto de cualquier naturaleza, puede ejercer más del cincuenta por ciento (50%) de los derechos de voto en la junta general de accionistas o de socios de **LA ARRENDATARIA**; o, (b) cuando sin contar con más del cincuenta por ciento (50%) de los derechos de voto en la junta general de accionistas o de socios de **LA ARRENDATARIA**, puede designar o remover a la mayoría de los miembros del directorio de esta.
- 18.2 Para que opere la resolución, será suficiente que **LA LOCADORA** envíe una comunicación a **LA ARRENDATARIA** al domicilio contractual indicado en el Anexo 1-A, manifestándole que se ha producido la resolución del contrato e indicándole la causal en que ha incurrido así como los conceptos y montos exigibles de acuerdo con lo establecido en el numeral siguiente. La resolución operará en forma automática y de pleno derecho desde el momento de la entrega de la referida comunicación en el domicilio contractual de **LA ARRENDATARIA**.
- 18.3 A partir de la entrega de la referida comunicación al domicilio contractual de **LA ARRENDATARIA**, o conjuntamente con ella, **LA LOCADORA** podrá recuperar de inmediato el **INMUEBLE** y exigir, acumulativamente, el pago total de las cuotas de arrendamiento vencidas, sus intereses, los gastos en que haya incurrido, los tributos devengados y/o por devengarse y, atendiendo a la especial naturaleza del contrato de arrendamiento financiero, exigir el pago del íntegro de las cuotas por vencer hasta la finalización del contrato, sin perjuicio del derecho de **LA LOCADORA** a exigir el resarcimiento del daño ulterior derivado de la resolución del contrato. El pago de la totalidad de las cuotas de arrendamiento financiero será exigible a **LA ARRENDATARIA** incluso si a la fecha de comunicada la resolución aún no se hubiera devengado cuota alguna.
- 18.4 Comunicada la resolución, **LA ARRENDATARIA** deberá poner a disposición el **INMUEBLE** inmediatamente a **LA LOCADORA**, en la fecha que esta designe y en las mismas condiciones de conservación en que le fue entregado, salvo el desgaste natural por el uso diligente del **INMUEBLE**.
- 18.5 Sin perjuicio de la obligación de **LA ARRENDATARIA** señalada precedentemente, **LA LOCADORA** podrá, si así lo decidiera, tomar posesión del **INMUEBLE** en la fecha que ella estime conveniente. Asimismo, en caso de incumplimiento en la restitución, podrá iniciar las acciones de devolución del **INMUEBLE**.
- 18.6 Son de cargo de **la ARRENDATARIA** todos los gastos que generen la puesta a disposición del **INMUEBLE** a **la LOCADORA**, los cuales serán pagados directamente por **la ARRENDATARIA**. En caso de no hacerlo, **la LOCADORA** los fijará y deberán ser cubiertos, en el término de 48 horas, contados a partir del requerimiento que formule a **la ARRENDATARIA**.

**DECIMO NOVENA.- DE LA RESPONSABILIDAD**

- 19.1 LA ARRENDATARIA exonera a LA LOCADORA y/o cualquiera de sus empresas afiliadas y/o vinculadas directa o indirectamente, así como a los accionistas, directores, gerentes, representantes, ejecutivos, funcionarios, empleados, agentes en general y asesores de aquella y aquel (en adelante "Personas con Derecho a Indemnización"), de cualquier responsabilidad que pudiera derivarse de la ejecución del presente contrato, salvo la producida por dolo o negligencia grave de las Personas con Derecho a Indemnización. En tal sentido, LA ARRENDATARIA indemnizará y defenderá a las Personas con Derecho a Indemnización, sin reserva ni limitación alguna, frente a cualquier demanda, acción, litigio, responsabilidad contractual o extracontractual, multa, sanción, daños y perjuicios (incluyendo daño emergente, lucro cesante y daños indirectos), contingencia, costo y/o gasto, o el riesgo de los mismos, que se derive de la ejecución de este contrato o de cualquiera de las actividades que realice LA ARRENDATARIA, particularmente aquellas para las cuales utilice el INMUEBLE.
- 19.2 En el caso que cualquiera de las Personas con Derecho a Indemnización se vean involucradas en cualquier acción, procedimiento o investigación judicial o administrativa que resulte de la ejecución de este contrato, LA ARRENDATARIA les reembolsará las costas, costos y honorarios legales y/o de otro tipo que razonablemente hayan sido incurridos para la defensa contra tales acciones, procedimientos o investigaciones. LA ARRENDATARIA también indemnizará a las Personas con Derecho a Indemnización por cualquier pérdida, daño o perjuicio que sea resultado directa o indirectamente de la ejecución de este contrato, excepto que provengan, exclusivamente, del dolo o negligencia grave de las Personas con Derecho a Indemnización, en la ejecución de este contrato.
- 19.3 LA ARRENDATARIA acepta que, sin el consentimiento previo y por escrito de las Personas con Derecho a Indemnización, no llegará a ningún tipo de transacción, acuerdo o compromiso respecto de cualquier acción, reclamación o procedimiento, sea ésta presente o futura, que comprenda o pudiera comprender a cualquiera de las Personas con Derecho a Indemnización, según los términos de la presente cláusula, a menos que tal transacción, acuerdo o compromiso incluya una exoneración expresa, incondicional, válida y exigible de cualquier responsabilidad a dichas Personas con Derecho a Indemnización respecto de cualquier acción, reclamación o procedimiento que se derive directa o indirectamente de la ejecución de este contrato.

**VIGESIMO.- DE LAS ESTIPULACIONES ADICIONALES**

- 20.1 LA ARRENDATARIA presta su conformidad y expresamente autoriza a LA LOCADORA para ceder o transmitir, total o parcialmente, todos los derechos y obligaciones derivados de este contrato en favor de un tercero, así como su posición contractual. Este pacto comprende tanto la cesión de derechos como la cesión de la posición contractual. Asimismo, LA LOCADORA podrá afectar o dar en garantía, cualquiera que sea la forma que se elija, los derechos que este contrato le confiere. LA LOCADORA también se encuentra plenamente autorizada para ceder, transmitir o dar en garantía total o parcialmente el INMUEBLE, sin necesidad de comunicarlo a LA ARRENDATARIA, siempre que no afecten los derechos de LA ARRENDATARIA adquiridos en virtud del contrato.
- 20.2 Cualquier tributo, multa, derecho o gravamen, creado o por crearse, que de acuerdo a la autoridad administrativa correspondiente, afecte a este contrato o al INMUEBLE por cualquier concepto, o al contrato de compraventa del mismo, será trasladado a la **ARRENDATARIA**, debiendo efectuarse el reembolso de acuerdo con lo establecido la cláusula décimo primera. A dichos importes les será adicionado cualquier tributo que grave, o que en el futuro pudiera gravar al Arrendamiento Financiero, o a la propiedad, uso o tenencia del INMUEBLE objeto del presente contrato. Esta obligación persistirá aún después de ejercitada la Opción de Compra, cuando el INMUEBLE o el contrato sean sujetos del tributo, multa, derecho o gravamen. Si luego de que la LOCADORA efectuara cualesquiera de estos pagos por cuenta de la ARRENDATARIA se determinara que el cobro del tributo, multa, derecho o gravamen por parte de la autoridad ha sido indebido, la LOCADORA devolverá a la ARRENDATARIA el monto que le hubiera trasladado sólo después de que la LOCADORA hubiera obtenido el correspondiente reembolso o devolución de parte de la autoridad respectiva.
- 20.3 Todas las comunicaciones relativas a la ejecución del presente contrato se harán a los siguientes

domicilios contractuales fijados por las partes:

- a) LA LOCADORA: En el domicilio que se indica en el Anexo 1-A.
- b) LA ARRENDATARIA: En el domicilio que se indica en el Anexo 1-A.
- c) FIADOR/ES (si hubiere): En el domicilio que se indica en el Anexo 1-A.

En los indicados domicilios se cursarán todas las comunicaciones y notificaciones a que hubiere lugar con motivo del presente contrato, inclusive, sin que la siguiente relación sea limitativa sino meramente enunciativa, las derivadas de su resolución. Para que surta efectos, cualquier cambio de domicilio contractual de LA ARRENDATARIA y/o de los FIADORES (si fuere el caso) deberá ser comunicado a LA LOCADORA mediante una comunicación formal con una anticipación de 30 (treinta) días calendario a la fecha de cambio efectivo del domicilio. En caso de tratarse de una persona jurídica, la comunicación deberá estar firmada por el representante legal de la empresa.

- 20.4 En caso LA LOCADORA lo considere pertinente, esta podrá efectuar comunicaciones de carácter general inherentes a ella, tales como cambio de domicilio, etc., mediante publicaciones o cualquier otro medio de comunicación distinto a la comunicación escrita dirigida al domicilio de LA ARRENDATARIA.
- 20.5 Las partes se someten expresamente a la jurisdicción y competencia de los Jueces, Cortes y Tribunales de esta Ciudad, en caso de cualquier controversia derivada de la interpretación y/o ejecución del presente contrato. Este contrato se rige por las Leyes de la República del Perú
- 20.6 Las partes reconocen expresamente que en el supuesto que cualquiera de las cláusulas del presente contrato adoleciera de vicio de nulidad dicha situación no determinará la nulidad del contrato sino únicamente de la cláusula o cláusulas vinculadas que se consideren nulas; razón por la cual el contrato mantendrá su plena vigencia y exigibilidad. Sin perjuicio de lo antes señalado, en el supuesto que, dentro de una cláusula del contrato, alguno de los numerales de dicha cláusula adoleciera del vicio de nulidad, dicha situación no determinará la nulidad de toda la cláusula si es que dicho numeral puede ser suprimido sin afectar la validez de la cláusula correspondiente.

#### **VIGESIMO PRIMERO.-**

- 21.1 Si así han convenido las partes a la firma del presente contrato la ARRENDATARIA entregará a la LOCADORA la suma que se indica en el Anexo 1-B en calidad de depósito en garantía de sus obligaciones de arrendamiento financiero. La suma entregada en garantía será aplicada por LA LOCADORA como pago a cuenta de la primera cuota o cuota inicial del presente contrato, al momento en que dicha cuota se devengue. LA ARRENDATARIA autoriza desde ya expresa e irrevocablemente a la LOCADORA para que proceda a imputar, totalmente hasta su completa aplicación, la suma entregada en garantía como pago a cuenta de la primera cuota o cuota inicial al momento en que dicha cuota se devengue.
- 21.2 En la eventualidad que por cualquier causa, inclusive fortuita o de fuerza mayor, el contrato se resolviera, rescindiera, anulara, resultara de imposible cumplimiento o quedara sin efecto, antes del vencimiento de la primera cuota, el depósito en garantía de las obligaciones de arrendamiento financiero, establecido en la presente cláusula, subsistirá hasta el momento en que la LOCADORA se haya hecho pago de todos los desembolsos que hubiera realizado y de cualesquiera obligaciones asumidas por la ARRENDATARIA con ocasión de las tratativas, de la celebración o de la ejecución del contrato. Queda expresamente acordado que la LOCADORA podrá aplicar parcial o totalmente el dinero entregado en depósito con el propósito aquí indicado, con la sola obligación de comunicar a la ARRENDATARIA los conceptos que han sido satisfechos con el dinero entregado en depósito.
- 21.3 La suma entregada en garantía no devengará intereses y su devolución total (o en la parte que no hubiera sido aplicada a la cancelación de obligaciones de LA ARRENDATARIA) será efectuada por LA LOCADORA en el momento en el cual todas las obligaciones asumidas por LA ARRENDATARIA con sujeción a este contrato hayan sido satisfechas.

#### **VIGESIMO SEGUNDO.- DE LAS DECLARACIONES FINALES**

- 22.1 Se deja expresa constancia que el presente instrumento no está afecto a impuestos, y que todos los gastos que originen la presente minuta, tales como la escritura pública y demás que sean

pertinentes serán asumidos íntegramente por LA ARRENDATARIA

22.2 La ARRENDATARIA declara aceptar la totalidad de los términos y condiciones del presente contrato y de haber leído, suscrito y recibido el presente documento y los Anexos al momento de suscripción de los mismos.

Agregue usted, señor Notario, las demás cláusulas de Ley, practique los insertos correspondientes y cuide de pasar los partes de la Escritura Pública que esta minuta origine, para su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble.

**Cláusula de Protección**

“En caso EL CLIENTE hubiera accedido al presente formato de contrato a través de la web o de cualquier otro medio electrónico que EL BANCO hubiera puesto a su disposición, desde ya manifiesta que en el supuesto que existiera alguna discrepancia entre el presente documento impreso y el archivo electrónico del cual se tomó, prevalecerá la versión registrada en los medios electrónicos de EL BANCO.

[Ciudad],

\_\_\_\_\_  
**SCOTIABANK PERU S.A.A.**

\_\_\_\_\_  
**SCOTIABANK PERU S.A.A.**

**CLAUSULA ADICIONAL- En caso sea persona natural intervención del Cónyuge**

Interviene en el presente contrato el señor(a) \_\_\_\_\_, identificado(a) con DNI No. \_\_\_\_\_ en calidad cónyuge de LA ARRENDATARIA a efectos de manifestar su conformidad sobre todos los términos y condiciones establecidos en el presente contrato.

[Ciudad],

**ANEXO 1-A**

\*

**Contrato No. 0000000\***
**Hoja Resumen de los costos y condiciones crediticias (Ley 28587 / Res. SBS 1765-2005)**
**I. DATOS DE LOS PARTICIPANTES**
**1 DATOS DE LA LOCADORA:**

<b>Nombre o Razón Social:</b>	<b>SCOTIABANK PERU S.A.A</b>
<b>Domicilio:</b>	Dionisio Derteano No. 102, San Isidro
<b>Representantes:</b>	.
<b>Documento de Identidad : (Representantes)</b>	.

**2 DATOS DE LA ARRENDATARIA:**

<b>Nombre o Razón Social:</b>	
<b>Documento de Identidad y/o RUC :</b>	
<b>Datos de Inscripción Registral :</b>	Partida * del Libro de Sociedades del Registro de Personas Jurídicas de *
<b>Domicilio :</b>	
<b>Representantes:</b>	.
<b>Documento de Identidad : (Representantes)</b>	.
<b>Datos de Inscripción Registral de Poderes de representantes :</b>	Nombramiento y Poderes inscritos en el Rubro * de la Partida * del Libro de Sociedades del Registro de Personas Jurídicas de *

**3 DATOS DEL / LOS FIADOR / FIADORES (en caso hubiere):**

<b>Nombre o Razón Social:</b>	
<b>Documento de Identidad :</b>	
<b>Cónyuge :</b>	
<b>Documento de Identidad :</b>	
<b>Domicilio :</b>	

**\* EN CASO EL FIADOR SEA UNA PERSONA JURIDICA**

<b>Razón Social:</b>	
<b>RUC:</b>	
<b>Datos de Inscripción Registral:</b>	Partida * del Libro de Sociedades del Registro de Personas Jurídicas de *
<b>Domicilio:</b>	
<b>Representantes:</b>	
<b>Documento de Identidad : (Representantes)</b>	
<b>Datos de Inscripción Registral de Poderes de representantes :</b>	Nombramiento y Poderes inscritos en el Rubro * de la Partida * del Libro de Sociedades del Registro de Personas Jurídicas de *

La Fianza Solidaria alcanza a todas las obligaciones establecidas en el presente contrato, así como cualquier ampliación y modificación del mismo en los términos establecidos en la cláusula adicional de fianza solidaria que declaran haber leído a cabalidad

**4. DATOS DE LA ARRENDATARIA SUSTITUTA ( en caso hubiere)**

<b>Razón Social:</b>	
<b>RUC:</b>	
<b>Datos de Inscripción Registral:</b>	Partida * del Libro de Sociedades del Registro de Personas Jurídicas de *
<b>Domicilio:</b>	
<b>Representantes:</b>	
<b>Documento de Identidad : (Representantes)</b>	
<b>Datos de Inscripción Registral de Poderes de representantes :</b>	Nombramiento y Poderes inscritos en el Rubro * de la Partida * del Libro de Sociedades del Registro de Personas Jurídicas de *

**II. DATOS DEL(LOS) INMUEBLE(S) MATERIA DEL CONTRATO:**

**1 DESCRIPCIÓN Y ESPECIFICACIÓN DEL(LOS) INMUEBLE(S):**

Descripción y Dirección

Inscrito en la Partida No. ....del Registro de Predios de los Registros Públicos de .....

**2 VENDEDOR(ES)**

**Nombre o Razón Social**  
**DNI o RUC**  
**Poderes inscritos en la Partida No.**  
**Dominio del inmueble inscrito en**

**ANEXO 1-B**

\*

**Contrato No. 0000000\***
**I. DATOS COMERCIALES DEL CONTRATO**
**1. VALOR DE ADQUISICIÓN DEL INMUEBLE O MONTO DEL CAPITAL FINANCIADO**

S/. \_\_\_\_\_/100 NUEVOS SOLES) valor por la compra

**2. USO DEL (LOS) INMUEBLE(S) MATERIA DEL CONTRATO**

 \_\_\_ industrial  
 \_\_\_ comercial

**3. CONDICIONES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

Item	Detalle	Condiciones
1.a	Pre-cuotas. Factor mensual aplicable para su determinación:	
1.b	Comisión de Estructuración :	US\$ * más IGV
1.c	Número de Cuotas :	
1.d	Oportunidad de Pago	Por periodo adelantado ( ) Por periodo vencido ( )
1.e	Periodicidad	Mensual ( ) Bimestral ( ) Trimestral ( ) Cuatrimestral ( ) Semestral ( )
1.f	Seguros Contratados por	La Locadora ( ) La Arrendataria ( )  En caso de ser contratados por La Locadora, el importe a financiar asciende a la suma de .....
1.g	Compañía de Seguros	
1.h	Depósito entregado en garantía aplicable a la primera cuota	S/.
1.i	Precio de ejercicio de opción de compra	S/.
1.j	Comisión por trámites administrativos	US\$ 15.00 + IGV (por evento)

<b>1.k</b>	<b>Monto total de intereses</b>	Según lo establecido en el cronograma
<b>1.l</b>	<b>Comisión de administración inmobiliario</b>	US\$ 30.00 + IGV (por inmueble – anual)
<b>1.m</b>	<b>Comisión por modificación de contratos</b>	US\$ 500 + IGV (Por evento)
<b>1.n</b>	<b>Comisión por pago de facturas a proveedores</b>	US\$ 3.00 + IGV (Por Factura)
<b>1.ñ</b>	<b>Comisión por trámites por siniestro</b>	US\$ 100 + IGV
<b>En caso de incumplimiento:</b>		
<b>1.o</b>	<b>Tasa de Interés Moratoria</b>	19.56% efectiva anual
<b>1.p</b>	<b>Comisión por Cobranza:</b>	US\$ 15.00 + IGV
<b>1.q</b>	<b>En caso de incumplimiento de las obligaciones del contrato que originen la resolución contractual se aplicara la penalidad establecida en la cláusula de la resolución</b>	Deberán de cancelar independientemente de las obligaciones vencidas que originaron la resolución del contrato, el integro de las cuotas por vencer del contrato.

Las partes acuerdan que estos costos durante la vigencia del contrato podrán ser modificados por la LOCADORA, de acuerdo a condiciones del mercado. La LOCADORA se obliga a comunicar dichas variaciones de acuerdo con lo señalado en el contrato respectivo. En dichas comunicaciones se instruirá a la ARRENDATARIA a realizar las acciones detalladas en el párrafo siguiente. No será exigible la comunicación previa, cuando la modificación sea favorable para la ARRENDATARIA. La permanencia o continuación en el uso de los servicios por parte de LA ARRENDATARIA, significarán su total aceptación a las referidas modificaciones, por lo que de no estar conforme con ellas, LA ARRENDATARIA deberá, manifestarlo por escrito dentro de los 5 días calendario de recibida la comunicación y/o tomado conocimiento de la misma, cesando en ese caso el servicio no aceptado, previo pago de lo adeudado y demás obligaciones directa o indirectas que LA ARRENDATARIA mantenga frente a LA LOCADORA.

De conformidad con el párrafo anterior, la ARRENDATARIA deberá enviar una comunicación a la LOCADORA en donde manifestará si desea: (i) resolver el contrato de arrendamiento financiero por causal de modificación unilateral en las comisiones y gastos ó (ii) ejercer la opción de compra adelantada del contrato. En caso LA ARRENDATARIA opte por la resolución del contrato, el envío de la comunicación debe ser realizada vía notarial y originará la obligación por parte de LA ARRENDATARIA de restituir el INMUEBLE en un plazo máximo de cuarenta y ocho (48) horas de recibida la comunicación por LA LOCADORA. En caso no proceda con lo requerido, LA ARRENDATARIA continuará pagando mensualmente, por concepto de indemnización, el equivalente al importe de la cuota más alta del contrato, sin perjuicio del derecho de LA LOCADORA a tomar posesión del INMUEBLE, con arreglo a lo previsto en el contrato. Se deja expresa constancia que LA ARRENDATARIA sólo podrá solicitar la resolución previo pago de lo adeudado y demás obligaciones directas o indirectas que la ARRENDATARIA mantenga frente a LA LOCADORA.

La ARRENDATARIA se obliga a cumplir con las obligaciones de pago a su cargo en forma puntual y a constituir las garantías cuando corresponda. Ante el incumplimiento del pago según las condiciones pactadas, se procederá a realizar el reporte correspondiente a las Centrales de Riesgo. Los intereses compensatorios se devengarán hasta que la deuda quede íntegramente cancelada, aún cuando lo adeudado esté siendo cobrado en la vía judicial. Las transacciones antes señaladas estarán afectas a los tributos de acuerdo a disposiciones legales vigentes. En lo que respecta al ITF, la tasa actual es de 0.06%.

**4. ACTIVACION DEL CRONOGRAMA:**

Las partes dejan expresa constancia que el Cronograma que se indica en el Anexo 1-C, empezará a regir siete días después de la firma de la Escritura Pública que la presente minuta origine.

Los pagos que LA ARRENDATARIA realice en virtud del presente contrato, de lunes a viernes hasta las 5.00 pm, serán recibidos por LA LOCADORA el mismo día. Los pagos que LA ARRENDATARIA realice luego de las 5.00 pm serán recibidos por LA LOCADORA al siguiente día útil. Los pagos efectuados fines de semana y feriados serán transmitidos en el primer horario del siguiente día útil.

En caso La ARRENDATARIA desee realizar pre pagos parciales o ejercer la opción de compra adelantada con la correspondiente reducción de intereses al día de pago, LA ARRENDATARIA deberá de remitir una comunicación a la LOCADORA solicitándolo, a efectos que esta última pueda preparar los documentos de modificación del contrato. Se deja expresa constancia que en caso de tratarse de un pre pago parcial, LA LOCADORA podrá optar por reducir el importe de las cuotas o disminuir el plazo del crédito por períodos anuales.

Las condiciones especiales del Contrato: El monto total a pagar por intereses, el monto total a pagar por el contrato, la tasa de costo efectivo anual, el número de cuotas, el monto de la cuota, periodicidad, se indicarán en el cronograma de pagos que consta en la Escritura Pública que la presente minuta origina.

El cronograma de pagos podrá ser modificado de acuerdo a lo establecido en el contrato respectivo.

LA ARRENDATARIA declara haber recibido el presente Anexo y el Contrato para su lectura y que la LOCADORA ha absuelto todas sus preguntas, suscribiendo el presente documento y el Contrato con absoluto conocimiento de sus alcances en cuanto a derechos, obligaciones y responsabilidades contenidas. El presente documento carece de valor si no está acompañado del respectivo contrato firmado por los representantes de la LOCADORA.

**Cláusula de Protección**

“En caso EL CLIENTE hubiera accedido al presente formato de contrato a través de la web o de cualquier otro medio electrónico que EL BANCO hubiera puesto a su disposición, desde ya manifiesta que en el supuesto que existiera alguna discrepancia entre el presente documento impreso y el archivo electrónico del cual se tomó, prevalecerá la versión registrada en los medios electrónicos de EL BANCO.

---

**SCOTIABANK PERU S.A.A.**

---

**SCOTIABANK PERU S.A.A.**

**ANEXO 1-C**

\*clte

**Contrato No. \*numcontrato****DESAGREGADO DE CAPITAL E INTERESES EN CUOTAS Y OPCION DE COMPRA DEC.LEG. 915  
(Expresado en Nuevos Soles)**

<u>Cuota No.</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Amortización</u>	<u>Intereses</u>	<u>Total Cuota</u>
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
26				
27				
28				
29				
30				
31				
32				
33				
34				
35				
36				
37				
38				
39				
40				
41				
42				

43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
OPC

---

---

A los importes arriba indicados se les deberá agregar el impuesto general a las ventas.

---

**SCOTIABANK PERU S.A.A.**

---

**SCOTIABANK PERU S.A.A.**