

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Consta por el presente documento el contrato de arrendamiento, que celebran de una parte FERROVIAS CENTRAL ANDINA S.A., con RUC N° 20432347142 y domicilio en la Encalada 995 Of. 401 – Monterrico- Surco, debidamente representado por su Gerente General Sr. Jack Allen Roberson identificado con C.E. N° 108072 a quien en adelante se le denominara “EL ARRENDADOR”, y de otra parte, “FERROCARRIL CENTRAL ANDINO S.A.”, con RUC N° 20432348114, y domicilio en la Encalada 995 Of. 401 – Monterrico- Surco, debidamente representado por su Presidente de Directorio señor Juan de Dios Olaechea Alvarez Calderón, a quien en adelante se le denominara “EL ARRENDATARIO” , en los términos y condiciones siguientes:

### PRIMERA.- ANTECEDENTES:

EL ARRENDADOR es Titular de la Concesión del Ferrocarril del Centro la misma que fue otorgada por el Estado Peruano a través del Ministerio de Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción (el concedente), según contrato de Concesión de fecha 19 de julio de 1999, en adelante el Contrato de Concesión. Conforme con lo dispuesto en el contrato de concesión, corresponde a FERROVIAS la administración y la explotación de los bienes de la concesión.

EL ARRENDATARIO tienes la condición de operador del Ferrocarril del Centro, en merito al contrato de acceso de vía suscrito con el ARRENDADOR y al permiso de operador otorgado por el Concedente. En mérito a su condición de operador, requiere utilizar determinados bienes de la concesión para el normal desarrollo de sus funciones.

Dentro de los bienes de la concesión, se encuentran los siguientes inmuebles:

ESTACION	UBICACION	AREA (m2)	DESCRIPCIÓN
Caripa	Km. 26.000	150	Zona de transbordo
Pachacayo	Km. 262.000	100	Zona de transbordo
Llocllapampa	Km. 273.000	150	Zona de transbordo
Cut Off	Km. 18.000	100	Zona de transbordo

### SEGUNDA.- OBJETO DEL CONTRATO.

Por el presente contrato EL ARRENDADOR cede temporalmente el uso a EL ARRENDATARIO de los terrenos descritos en la cláusula anterior, para que sean utilizados única y exclusivamente por EL ARRENDATARIO como zona de trasbordo. EL ARRENDATARIO se encuentra prohibido de otorgar un uso distinto al indicado..

### TERCERA.- PLAZO

El plazo de duración del presente contrato será de un (1) año forzoso, el mismo que se entenderá iniciado el 01 de Setiembre del 2001 y vencerá el 31 de Agosto del 2002. El presente contrato se renovara automáticamente por iguales periodos de un año, salvo que cualquiera de las partes manifieste por escrito, con 30 días de anticipación, su decisión en contrario.

Sin perjuicio de las posibles renovaciones del presente contrato, queda claramente establecido que la vigencia y eficacia del presente contrato estará condicionada a la vigencia del Contrato de Concesión. En tal sentido, EL ARRENDATARIO expresamente reconoce y declara la vinculación de este contrato con el Contrato de Concesión y que el presente contrato no es oponible al Concedente de la Concesión ni genera derechos personales o reales u obligaciones a favor o a cargo del Concedente de la Concesión.

### CUARTO.- RENTA MENSUAL

- 1.1. las partes declaran que por derecho de uso de las instalaciones descritas en la cláusula primera, EL ARRENDATARIO abonara por periodos mensuales a EL ARRENDADOR la suma de US\$ 1.50 por Mtr.2 que de acuerdo al área utilizada de 500 Mtr.2 totalizan la suma de US\$ 750.00, sin incluir I.G.V., a pagarse por mes vencido en dicha moneda en el domicilio señalado por EL ARRENDADOR, sin que sea necesario requerimiento alguno. EL ARRENDADOR deberá entregar al momento del cobro el recibo de pago correspondiente conforme a las disposiciones legales vigentes.

### QUINTO.- ENTREGA, CUIDADO Y DEVOLUCION DEL INMUEBLE

EL ARRENDADATARIO declaro conocer que el inmueble materia del presente contrato, y los bienes instalados en el se encuentran en buen estado de conservación y funcionamiento, obligándose a conservarlo y devolverlo en buenas condiciones, sin mas deterioro que el que provenga del uso normal del mismo. EL ARRENDATARIO asumirá cualquier gasto de mantenimiento o reparación para este efecto. En tal sentido, será de exclusiva responsabilidad de EL ARRENADATARIO cualquier desperfecto o reparación que sufra el inmueble o sus instalaciones, originada por dolo o negligencia de este o de las personas a su servicio. En este supuesto, EL ARRENDATARIO deberá responder frente a su ARRENDADOR por los daños que se deriven de tales hechos.

En caso de no devolverse el inmueble al vencimiento del plazo de este contrato y dicho plazo no se renovase, EL ARRENDATARIO quedara obligado a abonar a EL ARRENDADOR por cada día de atraso la suma de US\$ 100.00 (CIEN Y 00/100 DOLARES AMERICANOS). El cobro de esta penalidad no importara la continuación del arrendamiento, conforme con lo dispuesto en el articulo 1704° del código civil, penalidad que a decisión de EL ARRENDADOR tendrá la calidad de renta.

#### SEXTO.- MEJORAS

EL ARRENDATARIO no podrá efectuar modificaciones en el inmueble mencionado en la primera cláusula, sin previo conocimiento y aceptación del ARRENDADOR, entendiéndose que toda mejora que se hiciera, que no pudiera ser retirada sin causar daño a la estructura del inmueble, quedara en beneficio de este.

#### SETIMO.- OTROS USO Y SUBARRIENDO

EL ARRENDATARIO se encuentra expresamente prohibido de dar al inmueble un uso distinto al convenido, ceder los derechos que adquiere en el presente contrato, subarrendado total o parcialmente, ni a traspasar el inmueble.

El incumplimiento de la presente cláusula dará lugar a la resolución automática del presente contrato, bastando para tal efecto que EL ARRENDADOR comunique por escrito su decisión.

#### OCTAVO.- SERVICIOS Y TRIBUTOS

Serán de cargo de EL ARRENDATARIO el pago de los servicios de luz y agua, responsabilizándose está por los perjuicios que ocasione el incumplimiento puntual de estos pagos y la reposición de los mismo, debiendo entregar EL ARRENDADOR copia de los recibos cancelados.

#### NOVENO.- RESOLUCION

EL ARRENDADOR podrá resolver el presente contrato en caso de incumplimiento de EL ARRENDATARIO de cualquier obligación prevista en el presente contrato. Igual derecho tendrá en caso de vencimiento o suspensión de la Concesión del Ferrocarril del Centro.

Queda entendido que la falta de pago o, pago inoportuno, de dos meses consecutivos o alternados constituye causal de resolución automática del presente contrato, sin perjuicio de las acciones legales conducentes a obtener la desocupación del inmueble y el pago de las mensualidades, penalidades e intereses que correspondan.

La resolución del presente contrato se regirá en toso lo que no está aquí previsto, por la normas pendientes del cogido civil.

DECIMO.- JURISDICCIÓN

Las partes contratantes se someten de modo expreso a la jurisdicción de los jueces y tribunales de Lima, señalando como domicilio, para todos los efectos del presente contrato los indicados en la introducción de este documento, donde se tendrán por firmes y bien hechas todas las comunicaciones que se tengan que cursar a las partes.

En señal de conformidad, ambas partes suscriben en el presente contrato en Lima el día 01 de Setiembre de 2001.

.....  
JACK A. ROBERSON  
GERENTE GENERAL  
Ferrovias Central Andina S.A.

.....  
JUAN DE DIOS OLAECHEA  
PRESIDENTE DE DIRECTORIO  
Ferrocarril Central Andina S.A.