

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Conste por el presente documento el Contrato de Arrendamiento que celebran de una parte FERROVIAS CENTRAL ANDINA S.A. con RUC N° 43234714 y domicilio en Av. República de Panamá N° 3505 - Tercer Piso, San Isidro debidamente representada por su Gerente General Sr. Jack A. Roberson, identificado con C.F. N° N-108072, a quien en adelante se le denominará "EL ARRENDADOR" y de la otra parte FERROCARRIL CENTRAL ANDINO S.A., con RUC N° 43234811, con domicilio en República de Panamá N° 3505, Of. 301, representada por su Presidente del Directorio señor Juan de Dios Olachea Alvarez Calderón, a quien en adelante se le denominará "EL ARRENDATARIO", en los términos y condiciones siguientes:

### PRIMERO: ANTECEDENTES

EL ARRENDADOR es titular de la Concesión del Ferrocarril del Centro, la misma que fuera 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 explotación de los bienes de la Concesión.

EL ARRENDATARIO tiene la condición de Operador del Ferrocarril del Centro, en mérito 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 | UBICACIÓN   | AREA (m2) | DESCRIPCION      |
|----------|-------------|-----------|------------------|
| CHOSICA  | KM. 54.000  | 30,00     | OFICINA ESTACION |
| LA OROYA | KM. 222.000 | 30,00     | OFICINA ESTACION |

### SEGUNDO: OBJETO DEL CONTRATO

Por el presente contrato, EL ARRENDADOR cede temporalmente el uso a EL ARRENDATARIO de las oficinas descritas en la cláusula anterior, para que sean utilizadas única y exclusivamente por EL ARRENDATARIO como oficinas de tráfico. EL ARRENDATARIO se encuentra prohibido de otorgar un uso distinto al indicado.

### TERCERO: PLAZO

El plazo de duración del presente contrato será de un (1) año forzoso, el mismo que se entenderá iniciado el 21 de setiembre de 1999 y concluirá el 20 de setiembre del 2000. El presente contrato se renovará 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

Las partes declaran que por el derecho de uso de las instalaciones de las oficinas descritas en la cláusula Primera, El ARRENDATARIO abonará por periodos mensuales a El ARRENDADOR la suma de US\$ 3.00 por Mtr 2 que de acuerdo al área utilizada de 60 Mtr 2 totalizan la suma de US\$ 180.00, 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 ARRENDATARIO declara conocer que el inmueble materia del presente contrato, y los bienes instalados en él se encuentran en buen estado de conservación y funcionamiento, obligándose a conservarlo y devolverlo en buenas condiciones, sin más 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 ARRENDATARIO 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 EL 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 quedará obligado a abonar a EL ARRENDADOR por cada día de atraso la suma de US\$ 100.00 (Cien y 00/100 DÓLARES AMERICANOS). El cobro de esta penalidad no importará la continuación del arrendamiento, conforme con lo dispuesto en el artículo 1704º 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 cláusula primera, sin previo conocimiento y aceptación de EL ARRENDADOR, entendiéndose que toda mejora que se hiciera, que no pudiera ser retirada sin causar daño a la estructura del inmueble, quedará en beneficio de éste

#### SETIMO: OTROS USOS 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, subarrendarlo 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 ésta por los perjuicios que ocasione el incumplimiento puntual de estos pagos y la reposición de los mismos, debiendo entregar a 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.

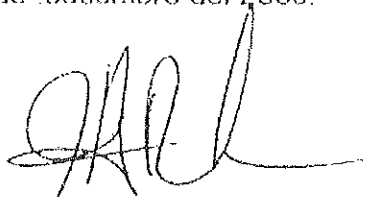
Queda entendido que la falta de pago o, pago inoportuno, de dos meses consecutivos o alternados constituye causal de resolución automática del presente contrato, sin perjuicio de las acciones legales conducentes a obtener la desocupación del inmueble y el pago de las mensualidades, penalidades e intereses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

La resolución del presente contrato se regirá en todo lo que no está aquí previsto, por las normas pertinentes del Código Civil

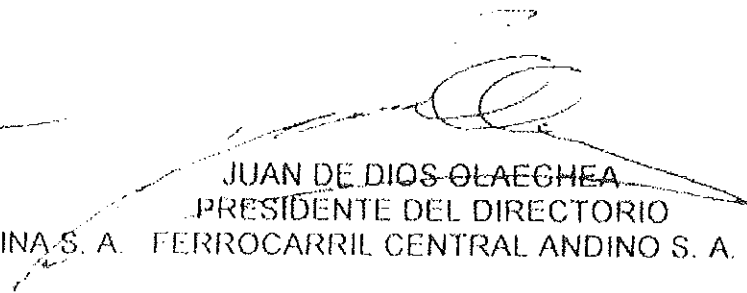
DECIMO: JURISDICCION

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 el presente contrato en Lima el día 20 de setiembre del 2000.



JACK ROBERSON  
GERENTE GENERAL  
FERROVIAS CENTRAL ANDINA S. A.



JUAN DE DIOS OLAECHEA  
PRESIDENTE DEL DIRECTORIO  
FERROCARRIL CENTRAL ANDINO S. A.