



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Consta por el presente documento el contrato de arrendamiento que celebra **FERROVIAS CENTRAL ANDINA S.A.** inscrita en la partida electrónica N° 11120812, del Libro de Sociedades Anónimas, de los Registros de personas Jurídicas de los Registros Públicos de Lima, con RUC N° 20432347142 y domicilio en La Encalada 995 Of.401 – Monterrico – Surco, debidamente representado por su Gerente General señor **Jack Allen Roberson** identificado con C.E. N° 108072 a quien en adelante se denominará **“EL ARRENDADOR”**, y de otra parte, **FERROCARRIL CENTRAL ANDINO S.A.**, inscrita en la Partida Electrónica N° 11120796, del Libro de Sociedades Anónimas de los Registros de Personas Jurídicas de los Registros Públicos de Lima, con RUC N° 20432348114, con domicilio en la Encalada 995 Of. 401 – Monterrico – Surco, debidamente representado por su Presidente del Directorio señor **Juan de Dios Olaechea Álvarez Calderón**, a quien en adelante se le denominará **“EL ARRENDATARIO”**, en los términos y condiciones siguientes.

PRIMERO.- ANTECEDENTES

EL ARRENDADOR, es titular de la Concesionaria del Ferrocarril del Centro, por contrato suscrito con el Estado Peruano representado por el Ministerio de Transportes Comunicaciones, Vivienda y Construcción, el 19 de Julio del año 1999.

EL ARRENDADOR como parte de la concesión tiene un almacén ubicado en la Estación Gran Bretaña en la Provincia Constitucional del Callao, con un área de 750 m2, el cual se encuentra en perfectas condiciones y cuyas características **EL ARRENDATARIO** declara conocer.

SEGUNDO.- OBJETO DEL CONTRATO

Por el presente contrato **EL ARRENDADOR** da en alquiler a **EL ARRENDATARIO**, el inmueble descrito en los antecedentes del presente documento para que sea destinado única y exclusivamente como almacén al servicio de **EL ARRENDATARIO**, el cual podrá ser subarrendado considerando que **EL ARRENDATARIO** es la que ejecuta servicios de transporte de carga y cuenta con clientes que requieren almacenes para este efecto.

TERCERO.- PLAZO

Ambas partes de mutuo acuerdo disponen el plazo de **TRES AÑOS CALENDARIOS** como término de vigencia del presente contrato el cual se inicia con la suscripción del presente documento y concluirá el 14 de Diciembre del 2004.

Toda ampliación, modificación y/o cláusula adicional se dispondrá previo acuerdo de partes, y por escrito bajo la forma de adendas.

El plazo de vigencia del presente contrato y de sus posibles renovaciones, se encuentran supeditadas a la vigencia del contrato de concesión de **EL ARRENDADOR**, cuya conclusión, conllevará a la conclusión del presente contrato y/o contratos de sub-arrendamiento sin responsabilidad alguna para las partes y/o terceros, que el cumplimiento de pago de la merced conductiva respectiva y la devolución del inmueble.

CUARTO.- OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

El **ARRENDATARIO** se obliga a cumplir lo siguiente:

- 1- Recibir el inmueble en las condiciones en que se encuentra a la suscripción del presente documento.
- 2- Pagar puntualmente la merced conductiva pactada en la suma de US\$2,000 (Dos Mil y 00/100 Dólares Americanos) mas el IGV, al inicio de cada mes, y adicionalmente podrá realizar mejoras que correrán a cuenta de la mensualidad en forma proporcional al tipo de cambio respectivo por un valor total de US\$3,000 (Tres Mil y 00/100 Dólares Americanos), mejoras que podrán ser efectuadas por **EL ARRENDATARIO** o los posibles **SUB-ARRENDATARIOS** para la adecuación del inmueble, que deberá justificar con las facturas correspondientes.
- 3- Mantener el inmueble en perfecto estado de operatividad, funcionamiento y conservación, al cual podrá realizar las adecuaciones o mejoras cuyos montos adicionales no son reembolsables por FERROVIAS, por haberse considerado en la cláusula precedente en un monto límite en la opción de precio de la merced conductiva, por lo tanto quedarán a favor del inmueble como bien integrante de la concesión.
- 4- No efectuar modificaciones sin autorización previa por escrito, que altere o modifique la infraestructura del inmueble objeto de alquiler.
- 5- Devolver el inmueble al término del contrato en buen estado y con las instalaciones descritas.
- 6- Adicionalmente **EL ARRENDATARIO** se compromete a efectuar los gastos de mantenimiento, reparación de los desperfectos de cualquier naturaleza que sufra el inmueble o instalaciones originadas durante la vigencia del contrato, en caso contrario se obliga a pagar una indemnización equivalente para su reinstalación y/o mantenimiento.
- 7- Contratar un seguro contra siniestros potenciales que puedan afectar el inmueble objeto de alquiler.
- 8- Ambas partes tiene conocimiento de la cláusula 7.6 del Contrato de concesión, que dispone la equidad en caso de que exista un segundo operador que requiera de las instalaciones referidas, las que se efectuaran en forma equitativa conforme al mecanismo establecido en el contrato de concesión referido.

QUINTO.- CLAUSULA PENAL

En caso de que **EL ARRENDATARIO** no devuelva el bien inmueble al término del contrato, pagará la suma adicional de US\$100.00 (Cien y 00/100 Dólares Americanos) cada día de atraso sin perjuicio de pagar el monto de alquiler señalado en la cláusula cuarta, lo que no significará la renovación y/o continuación del contrato.



SEXTO.- GARANTIA

EL ARRENDATARIO a la suscripción del presente contrato da en garantía la suma de US\$4,000 (Cuatro Mil y 00/100 Dólares Americanos) a favor de **EL ARRENDADOR**, suma que será devuelta al finalizar el presente contrato, siempre y cuando exista conformidad en la recepción del bien inmueble, caso contrario pasara a cubrir los gastos de reparación y/o mantenimiento del inmueble, o en su caso como garantía de la cláusula penal acordada.

Ambas partes declaran que la suma entregada no generará intereses legales o de naturaleza bancaria y/o comercial alguna, constituyendo como cargo de recepción la suscripción del presente documento.

SEPTIMO.- TRIBUTOS U OTROS GASTOS

EL ARRENDATARIO pagará todo concepto por limpieza pública, servicio de Luz, Agua, Desagüe u otro que utilice.

OCTAVO.- RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

El Presente contrato se resolverá automáticamente en los siguientes supuestos.

- Si **EL ARRENDATARIO** no cumple con pagar dos meses y quince días de la merced conductiva.
- Si **EL ARRENDATARIO** no cumple cualquiera de las obligaciones descritas en la cláusula cuarta del presente contrato.
- Considerando que el bien inmueble es parte de la concesión, este Contrato se sujeta a su vigencia por lo tanto la resolución y/o conclusión del Contrato de Concesión conlleva en forma automática a la resolución del presente Contrato, sin responsabilidad alguna para las partes y/o sub-arrendatarios, que las contraprestaciones efectivamente realizadas.

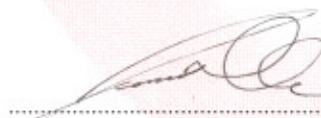
NOVENO.- JURISDICCIÓN

Ambas partes se someten a la Jurisdicción de los Jueces y Tribunales de Lima, señalando por sus domicilios los designados en el presente contrato en donde se dará por válida toda notificación,

Lima, 15 de Diciembre del año 2001.



**JACK A. ROBERSON
GERENTE GENERAL
FERROVIAS CENTRAL ANDINA S.A.**



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