

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° 20432347142 y domicilio en Av. Jose Gálvez Barrenechea 566- 5to piso San Isidro, debidamente representado por su Gerente General Sr. Jaime Fernando Blanco Ravina identificado con DNI N° 07198644 a quien en adelante se le denominará "**EL ARRENDADOR**", y de otra parte, **FERROCARRIL CENTRAL ANDINO S.A.**, con RUC N° 20432348114, y domicilio en Av. José Gálvez Barrenechea 566 - 5to Piso San Isidro, debidamente representado por su Presidente de Directorio señor Juan de Dios Olaechea Alvarez Calderón, a quien en adelante se le denominará "**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, **EL ARRENDADOR** está facultado para ejercer la administración y la 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 Operación otorgado por el Concedente.

EL ARRENDATARIO requiere contar con un área de terreno de 43 m2 para ser utilizado como Depósito - Almacén.

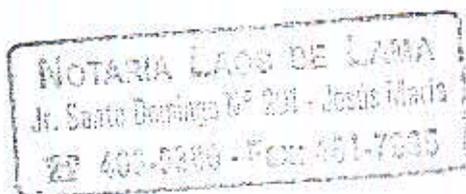
Dentro de los Bienes de la Concesión, se encuentra la Estación Patio Railway - Cerro de Pasco ubicada en la Av. Las Malvinas S/N Km 131.500 de la línea férrea, distrito Simón Bolívar, Pasco - Cerro Pasco.

SEGUNDA.- OBJETO DEL CONTRATO.

Por el presente contrato **EL ARRENDADOR** conviene en arrendar a **EL ARRENDATARIO** un área de terreno de 43m2 dentro de la Estación Patio Railway - Cerro de Pasco ubicada en la Av. Las Malvinas s/n Km 131.500 de la línea férrea, Distrito Simón Bolívar, Pasco - Cerro Pasco para que sea utilizado única y exclusivamente como Depósito - Almacén.

TERCERA.- PLAZO

La vigencia del presente contrato será de un (01) año forzoso, a partir de la fecha de la suscripción de este documento. 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.

CUARTA.- RENTA MENSUAL

EL ARRENDATARIO pagará a **EL ARRENDADOR**, por concepto de renta mensual la suma de **US\$ 1.50(Un Dólar Americano y 50/100 por M2)** que de acuerdo al área arrendada (43 m2) hace un total de **US\$ 64.50**, sin incluir I.G.V. Esta renta será pagada por mes vencido en el domicilio señalado por **EL ARRENDADOR**, sin necesidad de requerimiento alguno. **EL ARRENDADOR** deberá entregar a **EL ARRENDATARIO** el comprobante de pago correspondiente, según las disposiciones legales vigentes.

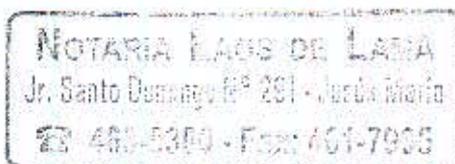
QUINTA.-

EL ARRENDATARIO declara 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 el presente contrato no fuera renovado y **EL ARRENDATARIO** no devolviera el inmueble al vencimiento del plazo de este contrato **EL ARRENDATARIO** quedara obligado a pagar a **EL ARRENDADOR** la suma de **US\$ 100.00 (CIEN Y 00/100 DOLARES AMERICANOS)** por cada día de atraso. El cobro de esta no implica renovación del contrato ni tendrá calidad de renta y no exonera a **EL ARRENDADOR** del pago de la renta que corresponda mientras continúe ocupando el bien arrendado.

SEXTO.- MEJORAS

EL ARRENDATARIO no podrá efectuar modificaciones en el inmueble mencionado en la primera cláusula, sin previo conocimiento y aceptación de **EL ARRENDADOR**, Las mejoras que no pudieran ser retiradas sin causar daño a la estructura del inmueble, quedara en beneficio de este.



SETIMO.- USO DEL INMUEBLE

EL ARRENDATARIO queda expresamente prohibido de dar al inmueble un uso distinto al convenido, subarrendarlo total o parcialmente y/o traspasar el inmueble arrendado o ceder los derechos que adquiere en el presente contrato,

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

EL ARRENDATARIO pagará los servicios de luz y agua, en proporción al área arrendada, responsabilizándose también por los perjuicios que ocasione el incumplimiento de estos pagos y la reposición de los servicios que fueran cortados por esta causa.

EL ARRENDADOR cancelará los recibos y facturas ante los proveedores de los servicios de luz y agua después de haber cobrado la parte que le corresponde a **EL ARRENDATARIO**.

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.

La falta de pago de la renta correspondiente a 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 registrará en todo lo que no está aquí previsto, por las normas especificadas en el código civil.

DECIMO.- JURISDICCION

Las partes contratantes se someten 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.

En señal de conformidad, ambas partes suscriben en el presente contrato en Lima el día

... 4 de Marzo de 2010

.....
JAIME BLANCO RAVINA
GERENTE GENERAL
Ferrovias Central Andina S.A.

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

