

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Conste por el presente documento privado uno de **ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES**, que suscribe, de una parte, **FERROCARRIL TRANSANDINO S.A.** identificada con RUC N° 43274783, representada por su Gerente General Sea Containers Ltd., empresa que actúa debidamente presentada por el señor Glenn P. Michael, identificado con Carnet de Extranjería N° N110172, parte a la que, en lo sucesivo se denominará LA ARRENDADORA, con domicilio, para los efectos del presente contrato, en Av. Los Incas N° 172, Piso 6, San Isidro, Lima, y, de la otra parte, **PERURAIL S.A.**, identificada con RUC N° 43187180, con domicilio para estos efectos en Av Tacna y Arica N° 200, Cercado, Arequipa, debidamente representada por Armando Pareja Díaz, identificado con DNI N° 07829421 y el señor Rómulo Guidino Loredó, identificado con DNI N° 08242688 parte a la que, en adelante, se denominará LA ARRENDATARIA, en los términos y condiciones siguientes:

### PRIMERA.- ANTECEDENTES

- 1.1 LA ARRENDADORA es una sociedad debidamente constituida en la República del Perú, cuyo objeto social consiste en la explotación de servicios de transporte ferroviario y de todo tipo de servicios complementarios, así como en la construcción de obras de infraestructura vial ferroviaria.

En el marco del Proceso de Promoción de la Inversión Privada en la infraestructura ferroviaria y de la prestación de los servicios ferroviarios de ENAFER, con fecha 20 de setiembre de 1999 LA ARRENDADORA suscribió con el Estado Peruano a través del Ministerio de Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción, un Contrato de Concesión para el mantenimiento, rehabilitación y la explotación de los Ferrocarriles del Sur y Sur Oriente por un plazo de treinta años.

- 1.2 En virtud de la celebración del contrato de concesión referido en la cláusula 1.1 precedente, se otorgó a LA ARRENDADORA la posesión y el derecho de explotación sobre las áreas de los bienes inmuebles, en adelante "LOS INMUEBLES", que se detallan en el Anexo N° 1 del presente contrato, documento que debidamente suscrito por las partes, forma parte integrante del mismo.
- 1.3 LA ARRENDATARIA, por su parte, es una sociedad debidamente constituida en la República del Perú, que entre otras actividades, se dedica al transporte ferroviario de carga y pasajeros, a la prestación de servicios turísticos en general, así como a la inversión y comercialización de todo tipo de productos y servicios vinculados al transporte y al turismo.

- 1.4 Con fecha 21 de setiembre de 1999, las partes celebraron un contrato de arrendamiento sobre LOS INMUEBLES, el mismo que es formalizado a través del presente documento.

#### **SEGUNDA.- OBJETO DEL CONTRATO**

- 2.1 Por el presente documento, las partes formalizan el contrato de arrendamiento celebrado con fecha 21 de setiembre, en virtud del cual LA ARRENDADORA dio en arrendamiento a LA ARRENDATARIA, y ésta tomó para sí, LOS INMUEBLES mencionados en la cláusula primera de este contrato, a fin de que éstos sean destinados por LA ARRENDATARIA a desarrollar las actividades propias de su objeto social, así como a cualquier otro uso o destino, sin requerir para ello de la autorización previa de LA ARRENDADORA.
- 2.2 LA ARRENDATARIA se compromete a obtener todas y cada una de las licencias, autorizaciones y/o permisos que fueran necesarios para el desarrollo de sus actividades en LOS INMUEBLES.
- 2.3 Asimismo, LA ARRENDATARIA declara conocer el contrato de concesión a que se refiere la cláusula 1.1 y se compromete a actuar en pleno respeto a sus disposiciones.

#### **TERCERA.- PLAZO DEL CONTRATO**

- 3.1 El plazo de vigencia del presente contrato es de diez años, que comenzó a regir el 21 de setiembre de 1999 y vencerá el 21 de setiembre del año 2009.
- 3.2 Al concluir el plazo de vigencia del presente contrato, LOS INMUEBLES serán devueltos a LA ARRENDADORA sin necesidad de intimación judicial o extrajudicial alguna.
- 3.3 Las partes declaran que la vigencia del presente contrato se encuentra supeditada a la vigencia del contrato de concesión a que se refiere la cláusula 1.1, por lo que el contrato se entenderá resuelto de pleno derecho de producirse la caducidad de la concesión durante su vigencia.
- 3.4 La resolución anticipada del contrato como consecuencia de la caducidad de la concesión no generará responsabilidad alguna para LA ARRENDADORA.

#### **CUARTA.- RENTA ANUAL Y FORMA DE PAGO**

- 4.1 La renta anual correspondiente al presente contrato es pactada de común acuerdo entre las partes como una renta de naturaleza variable, la misma que se determinará en función a los metros cuadrados que se

mantendrán arrendados a lo largo del período de un año, aplicando para tal efecto la siguiente fórmula.

$$\text{Renta Anual} = \text{m}^2 \times \text{US\$}.....$$

En caso que durante un período anual el número de metros cuadrados arrendados varíe, ya sea aumentando o disminuyendo, la renta anual será determinada en función al promedio de metros cuadrados arrendados durante dicho período.

- 4.2 LA ARRENDATARIA pagará la renta al vencimiento de cada período anual, debiéndose abonar la misma dentro de los cinco (5) primeros días del mes siguiente de vencido cada período, en el domicilio de LA ARRENDADORA. Consecuentemente, la renta correspondiente al primer período del presente contrato deberá ser pagada dentro de los cinco (5) primeros días del mes de octubre de 2000 y así sucesivamente cada año.
- 4.3 LA ARRENDATARIA está facultada para efectuar pagos parciales antes del vencimiento de cada período anual. Tales pagos parciales serán imputados al pago de la renta anual correspondiente al período en que se efectuaron y, en caso de obtenerse un saldo a favor de LA ARRENDATARIA, al período siguiente y así sucesivamente.

#### QUINTA.- CONDICIONES DEL CONTRATO

LA ARRENDATARIA podrá subarrendar LOS INMUEBLES materia de este contrato, así como traspasar o ceder los derechos que de éstos se deriven bajo cualquier título, sea de manera parcial o total, debiendo contar para ello con la autorización previa de LA ARRENDADORA la cual no podrá ser irrazonablemente denegada.

#### SEXTA.- DE LOS INMUEBLES

- 6.1 LA ARRENDATARIA se obliga a conservar LOS INMUEBLES en el mismo estado en que los recibe, a fin de devolverlos a la terminación de este contrato sin más deterioro que el derivado del uso correcto y ordinario.
- 6.2 Para proceder a la devolución de LOS INMUEBLES, sea por vencimiento del plazo establecido en la cláusula tercera, por resolución o por cualquier otra causal, LA ARRENDATARIA deberá solicitar a LA ARRENDADORA autorización para su desocupación, a efectos de

realizarse la verificación de las condiciones y estado en que se efectúa la devolución.

- 6.3 En cualquier momento y ante la sola solicitud de LA ARRENDATARIA, se podrá devolver a LA ARRENDADORA cualquiera o parte de LOS INMUEBLES sin que ello afecte la vigencia del presente contrato, para lo cual LA ARRENDATARIA deberá comunicar dicha intención a LA ARRENDADORA con una anticipación no menor a 30 días calendarios de la fecha efectiva de la devolución. Producida la devolución la renta deberá ser ajustada tomando en consideración la cantidad de metros cuadrados de LOS INMUEBLES que permanecerán en posesión de LA ARRENDATARIA.
- 6.4 En cualquier momento las partes podrán acordar incrementar el área de LOS INMUEBLES materia de arrendamiento, sin que ello afecte la vigencia del presente contrato. Producida la incorporación de nuevas áreas la renta deberá ser ajustada tomando en consideración la cantidad de metros cuadrados de LOS INMUEBLES que permanecerán en posesión de LA ARRENDATARIA.

#### **SETIMA.- PAGOS DIVERSOS Y TRIBUTOS**

Serán de cargo de LA ARRENDATARIA el pago de los servicios de luz eléctrica, agua y arbitrios municipales correspondientes a LOS INMUEBLES objeto de este contrato. Asimismo, también serán de cargo de LA ARRENDATARIA todo tributo creado o por crearse que, con arreglo a ley, no sea de exclusiva responsabilidad de LA ARRENDADORA.

#### **OCTAVA.- REPARACIONES ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS**

- 8.1 Todas las reparaciones inherentes al mantenimiento ordinario que deba realizarse en las instalaciones de LOS INMUEBLES durante la vigencia del presente contrato y mientras LA ARRENDATARIA permanezca en uso de los mismos, serán de cuenta exclusiva de LA ARRENDATARIA.
- 8.2 Asimismo, serán de cargo de LA ARRENDATARIA las reparaciones relativas al mantenimiento extraordinario de LOS INMUEBLES que deban efectuarse durante la vigencia del contrato y mientras LA ARRENDATARIA permanezca en uso de los mismos, cuando las mismas se derivasen de desperfectos causados por LA ARRENDATARIA o sus dependientes.

#### **NOVENA.- INTRODUCCION DE MEJORAS**

- 9.1 LA ARRENDATARIA podrá efectuar mejoras en LOS INMUEBLES debiendo contar para ello con el consentimiento previo de LA ARRENDADORA, el mismo que no podrá ser irrazonablemente denegado. Las mejoras que se lleguen a efectuar quedarán a beneficio de LA ARRENDADORA a la devolución de LOS INMUEBLES, sin

obligación de reembolsar importe alguno a LA ARRENDATARIA. Las mejoras introducidas temporalmente que puedan ser removidas sin causar deterioro a LOS INMUEBLES podrán ser retiradas por LA ARRENDATARIA.

- 9.2 LA ARRENDATARIA no podrá efectuar modificaciones o mejoras en LOS INMUEBLES que fueran considerados "Bienes Monumentales o Históricos" conforme al contrato de concesión a que se refiere la cláusula 1.1.

#### **DECIMA.- SEGUROS**

LA ARRENDATARIA se obliga a contratar durante la vigencia del presente contrato un seguro contra todo riesgo de destrucción parcial o total de LOS INMUEBLES.

#### **DECIMA PRIMERA.- RESOLUCION POR INCUMPLIMIENTO Y MORA AUTOMATICA**

- 11.1 El incumplimiento por LA ARRENDATARIA de cualquiera de las obligaciones a su cargo previstas expresamente en el presente contrato, será causal de resolución de pleno derecho del mismo por parte de LA ARRENDADORA. En este supuesto, bastará una comunicación via notarial al domicilio señalado en la parte introductoria del presente contrato, expresando la intención de resolverlo, para que ello genere la obligación de devolver LOS INMUEBLES en un plazo no mayor de diez (10) días siguientes al de la recepción de la mencionada comunicación, sin perjuicio de la autorización de desocupación que deberá obtener LA ARRENDATARIA conforme a lo establecido en el numeral 6.2.
- 11.2 La falta de pago de la renta correspondiente a dos mensualidades y quince días, consecutivas o alternadas, será causal de resolución automática del presente contrato.
- 11.3 Las partes acuerdan que en caso de incumplimiento de alguna de las obligaciones asumidas en virtud del presente contrato, se incurrirá en mora automática, de manera que no será necesaria la intimación en mora para que ésta exista.

#### **DECIMA SEGUNDA.- DOMICILIOS**

Para todos los efectos del presente contrato las partes fijan como domicilio el señalado al inicio del presente documento, domicilios a los que se dirigirán todas las notificaciones y comunicaciones judiciales y extrajudiciales a que hubiere lugar.

**DECIMA TERCERA.- LEY APLICABLE Y ARBITRAJE**

- 13.1 Las partes declaran expresamente que el presente contrato está sometido a las leyes peruanas y, en especial, a las disposiciones del Código Civil.
- 13.2 Cualquier controversia y/o discrepancia que surgiera entre las partes sobre la ejecución o interpretación del presente contrato y que las partes no puedan solucionar amigablemente, será sometida a arbitraje de derecho, conforme a los reglamentos entonces vigentes en el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima.

En señal de conformidad con todo lo convenido, las partes suscriben el presente documento a los 18 días del mes de agosto de 2000, en dos ejemplares de idéntico contenido.

  
LA ARRENDADORA

  
LA ARRENDATARIA