

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Conste por el presente documento privado, un Contrato de Arrendamiento de Inmuebles, que celebran de una parte **FERROCARRIL TRANSANDINO S.A.**, con RUC Nro.20432747833, representada por su Gerente General Sea Containers Ltd., empresa que actúa debidamente representada por el señor Filip Boyen, identificado con Carné de Extranjería Nro. N108270, parte a la que en lo sucesivo se le denominará LA ARRENDADORA, con domicilio, para los efectos del presente contrato, en la Av. Tacna y Arica Nro. 200 Cercado Arequipa; y de la otra parte, la empresa **PERURAIL S.A.** identificada con RUC Nro. 20431871808, representada por los señores Armando Pareja Diaz, identificado con Documento Nacional de Identidad Nro. 07829421 y Rómulo Guidino Loredó, identificado con Documento Nacional de Identidad Nro. 08242688 parte a la que, en adelante, se denominará LA ARRENDATARIA, en los términos y condiciones siguientes:

ARTÍCULO PRIMERO:

1. LA ARRENDADORA es una sociedad anónima 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, con excepción del transporte de carga y/o pasajeros.

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 19 de Julio de 1999, LA ARRENDADORA suscribió con el Ministerio de Transportes y Comunicaciones Vivienda y Construcción (Órgano del Poder Ejecutivo que actuó en representación del Estado Peruano) un Contrato de Concesión para el mantenimiento, rehabilitación y la explotación de la Infraestructura Vial Ferroviaria instalada en el Sur y Sur Oriente del Perú.

2. En virtud de la celebración del contrato de concesión citado en el párrafo precedente, se otorgó a LA ARRENDADORA la posesión y el derecho de explotación sobre las áreas de los inmuebles, en adelante "LOS INMUEBLES", que se detallan en el Anexo Nro. Del presente contrato, documento que debidamente suscrito por las partes forma parte integrante del mismo.
3. LA ARRENDATARIA por su parte es una sociedad anónima constituida en la República del Perú, que entre otras actividades, se dedica al transporte de carga y de 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.

4. Con fecha 02 de Enero de 2000, las partes celebraron un contrato de arrendamiento sobre LOS INMUEBLES, el mismo que es formalizado a través del presente documento.

CONTENIDO DEL CONTRATO

1. Por el presente documento, las partes formalizan el Contrato de Arrendamiento celebrado con fecha 02 de Enero de 2000, en virtud del cual, LA ARRENDADORA dio en arrendamiento a LA ARRENDATARIA, y esta tomó para sí, LOS INMUEBLES mencionados en la cláusula primera de este documento, 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. 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.
3. Asimismo, LA ARRENDATARIA declara conocer el contrato de concesión a que se refiere el numeral 1 de la cláusula primera de este contrato, y se compromete a actuar en pleno respeto a sus disposiciones.

PLAZO DEL CONTRATO

1. El plazo de vigencia del presente contrato es de seis años, que comenzó a regir el 02 de Enero de 2000 y vencerá el 01 de Enero de 2006.
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. Las partes declaran que la vigencia del presente contrato se encuentra supeditada a la vigencia del contrato de concesión a que se refiere el numeral 1 de la cláusula primera de este contrato, por lo que el contrato se entenderá resuelto de pleno derecho de producirse la caducidad de la concesión, durante su vigencia.
4. La resolución anticipada del contrato como consecuencia de la caducidad de la concesión no generará responsabilidad alguna para LA ARRENDADORA.

RENDA ANUAL Y FORMA DE PAGO

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 periodo de una año, aplicando para tal efecto la siguiente fórmula:

$$\text{Renta Anual} = m^2 \times \text{Valor en US\$ por } m^2$$

En caso que durante un periodo 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 efectivamente arrendados durante dicho periodo.

2. La forma de pago de la renta que las partes convienen, queda pactada en periodos anuales calendarios vencidos, debiendo abonarse la misma dentro de los treinta (30) días del mes siguiente al vencimiento de cada periodo, en el domicilio de LA ARRENDADORA, pago que operará simultáneamente con el más próximo que corresponda efectuarse en cumplimiento de las obligaciones derivadas de este contrato, aún cuando no se hubiere cumplido el periodo anual, en cuyo caso, alcanzará a la parte proporcional del periodo corrido desde la vigencia de este documento hasta la fecha en que sea exigible el pago de la renta convenida. Consecuentemente, la renta correspondiente al periodo comprendido entre el 02 de Enero de 2000 y el 31 de Diciembre de 2000, deberá ser pagada por LA ARRENDATARIA dentro de los treinta (30) primeros días del mes de Enero de 2001, y así sucesivamente cada año.
3. LA ARRENDATARIA esta facultada para efectuar pagos parciales antes del vencimiento de cada periodo anual. Tales pagos parciales serán imputados al pago de la renta anual correspondiente al periodo en que se efectuaron y, en caso de obtenerse un saldo a favor de LA ARRENDATARIA, al periodo siguiente y así sucesivamente.

ARTICULO 12. SUBARRENDAMIENTO

LA ARRENDATARIA podrá subarrendar LOS INMUEBLES materia de este contrato, así como traspasar o ceder los derechos que 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.

ARTICULO 13. LOS INMUEBLES

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.

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.
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.
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..

SERVICIOS DE UTILIDADES

Será de cargo de LA ARRENDATARIA el pago de los servicios de luz eléctrica, agua y desagües, 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

REPARACIONES ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS

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.
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.

RENTA Y APORTACIÓN DE MEJORAS

1. LA ARRENDATARIA podrá efectuar mejoras en LOS INMUEBLES, debiendo contar con el consentimiento previo de LA ARRENDADORA, el mismo que no

será 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.

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

CAUSAS DE RESOLUCIÓN POR INCUMPLIMIENTO Y MORA

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.
2. La falta de pago de la renta correspondiente a dos anualidades consecutivas o alternadas, será causal de resolución automática del presente contrato.
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.

DOMICILIO COMÚN

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.

LEY APLICABLE Y ARBITRAJE

Las partes declaran expresamente que el presente contrato está sometido a la leyes peruanas y, en especial, a las disposiciones del Código Civil.

Cualquier litigio, pleito, controversia, duda discrepancia o reclamación resultante de la ejecución o interpretación de este contrato, o relacionado con el directamente, así como cualquier supuesto de incumplimiento, terminación, nulidad o invalidez del mismo y que las partes no puedan solucionar amigablemente será sometido a arbitraje de derecho, conforme a los reglamentos

entonces vigentes en el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de la ciudad de Lima

En señal de conformidad, ratificación y reconocimiento de ser fiel reflejo voluntad libremente expresada y negociada, por lo que estas convenciones no constituyen un contrato por adhesión, reconociéndose las partes facultad suficiente, sin que medie error, dolo, vicio, fraude o presión alguna que pudiera invalidarlo, anularlo o hacerlo anulable, las partes se ratifican y lo suscriben procediendo a impregnar sus correspondientes firmas en sus dos ejemplares de idéntico contenido y para un mismo fin, en Arequipa el primero de Julio del año dos mil dos.

LA ARRENDADORA	LA ARRENDATARIA
 ----- p. Ferromil TransAnd S.A. Sr. Filip Boyen Gerente General Carne Extranj. N108270	 ----- p. Ferromil S.A. Sr. Romulo Guidino Loredo Apoderado D.N.I./ Nro.  ----- p. Ferromil S.A. Sr. Armando Pareja Diaz Apoderado D.N.I./L.E. Nro.

762