



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Conste por el presente documento, el **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** que celebran de una parte la **CORPORACION PERUANA DE AEROPUERTOS Y AVIACION COMERCIAL SOCIEDAD ANONIMA "CORPAC S.A."**, con RUC No. 20100004675 y domicilio para estos efectos en el Aeropuerto "Inca Manco Cápac" de la ciudad de Juliaca, debidamente representada por el señor **LUIS ENRIQUE GAMBOA SEGOVIA**, identificado con DNI N° 22067428 facultado según Poder inscrito en el Asiento C000137 de la Partida Electrónica N° 70201195 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral del Callao, a quien se le denominará **CORPAC** y de la otra parte **TALMA MENZIES S.R.L.**, con RUC N° 20204621242, con domicilio en el Centro Aéreo Comercial, Av. Elmer Faucett cuadra 30 Callao-Lima, debidamente representada por el señor **JOSE MARIA LÓPEZ DE ROMAÑA MONTENEGRO**, identificado con D.N.I. N° 07779793 con Poder inscrito en la Partida N° 11065856 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, a quien se le denominará **EL ARRENDATARIO**, en los términos y condiciones siguientes:

PRIMERA.- CORPAC es propietaria del Aeropuerto "Inca Manco Cápac" de la ciudad de Juliaca en adelante "El Aeropuerto", el cual dentro de sus instalaciones, cuenta con terrenos, almacenes, hangares, módulos, oficinas, tiendas, áreas para tiendas, stands, áreas para stands, servicio de counters, entre otros bienes muebles e inmuebles, debidamente delimitados y especificados.

EL ARRENDATARIO es una empresa dedicada a prestar el servicio de rampa, correo y almacenaje, para lo cual requiere de espacios para dedicarlos a sus oficinas administrativas y para los servicios de almacenamiento de carga y demás actividades relacionadas en los diversos Aeropuertos.

SEGUNDA.- Por el presente contrato **CORPAC** otorga en arrendamiento a **EL ARRENDATARIO**, un ambiente de **6.00 mts. X 2.60 mts**, haciendo un **total de 15.6 m²**, situado en la zona de los servicios higiénicos del sector de talleres de Corpac. A dicho ambiente se le denominará en adelante el "Inmueble", el mismo que se encuentra ubicado en el Aeropuerto, según Croquis de Ubicación que como Anexo I forma parte integrante de este contrato, el mismo que **EL ARRENDATARIO** declara expresamente conocer.

TERCERA.- El plazo de duración del presente contrato es de un (01) año, que empezará a regir a partir del **01 de julio del 2008** y vencerá indefectiblemente el **30 de junio del 2009**. No procede la renovación tácita.

CUARTA.- La Renta mensual que **CORPAC** cobrará por el arrendamiento del bien mueble descrito en el referido Anexo, asciende a la suma de **US\$ 62.40 (Sesenta y dos con 40/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA)** más el I.G.V., importe que **EL ARRENDATARIO** cancelará por mes adelantado dentro de los siete (07) primeros días calendarios de cada mes, en la oficina de Caja de la Jefatura de Aeropuerto de **CORPAC** o en el lugar y de la forma como esta última indique mediante comunicación escrita.

La Renta mensual será cancelada por **EL ARRENDATARIO** en efectivo mediante depósito en la Cuenta Bancaria que indique **CORPAC** y/o mediante Cheque Certificado o Cheque de Gerencia girado a la orden de "CORPAC S.A.", en Dólares de los Estados Unidos de América o su equivalente en Moneda Nacional al tipo de cambio-venta que publique la Superintendencia de Banca y Seguros, el día que se efectivice el pago.

QUINTA.- EL ARRENDATARIO se obliga a asumir el pago de cualquier otro tributo o carga que grave en el futuro los arrendamientos y que se genere como consecuencia del presente contrato. El impuesto, tributo o carga será cancelado por **EL ARRENDATARIO** dentro de los cinco (05) días



hábiles siguientes a la presentación de las facturas correspondientes y de ser el caso, simultáneamente con el pago de la Renta Fija Mensual.

SEXTA.- En caso **EL ARRENDATARIO** no cumpla con cancelar el íntegro del monto de la Renta mensual que a **CORPAC** le corresponde dentro del plazo establecido en el presente contrato, quedará automáticamente constituido en mora, sin necesidad de requerimiento previo, generándose diariamente intereses compensatorios con la Tasa Activa para operaciones en Moneda Extranjera (TAMEX) que publica la Superintendencia de Banca y Seguros e intereses moratorios, aplicando la tasa máxima permitida por el Banco Central de Reserva del Perú hasta la total cancelación del monto adeudado, así como gastos administrativos por las acciones que se tengan que ejecutar para la gestión de cobranza, lo que en general será asumido por **EL ARRENDATARIO**.

SETIMA.- El bien Inmueble materia del presente contrato sólo y exclusivamente podrá ser utilizado por **EL ARRENDATARIO**, como ambiente de vestuario para el personal de **EL ARRENDATARIO** que laboren dentro de las instalaciones aeroportuarias en actividades propias de la empresa quedando terminantemente prohibido que se dedique(n) a otras actividades distintas a las contempladas en la presente cláusula.

Asimismo, **EL ARRENDATARIO** se obliga a no introducir en el bien Inmueble arrendado, sustancias inflamables, explosivas, contaminantes, alucinógenas, o cualquier otro elemento que pueda atentar contra la integridad y seguridad de El Aeropuerto.

OCTAVA.- EL ARRENDATARIO se obliga a mantener una presentación adecuada del bien Inmueble, acorde con la arquitectura de El Aeropuerto, por lo cual se compromete a darle el mantenimiento que fuera necesario, siendo de su cuenta y cargo los gastos que ello origine.

NOVENA.- En caso de mejoras y modificaciones en el inmueble otorgado en arrendamiento, éstas serán de cuenta y cargo exclusivo de **EL ARRENDATARIO**, debiendo contar con la autorización previa y por escrito de **CORPAC**, y adecuarse al diseño que ésta última determine.

Al término del presente contrato, las mejoras o modificaciones que tengan el carácter de fijas y permanentes cualquiera sea su cuantía y naturaleza, quedarán en beneficio del inmueble arrendado, sin que para ello **CORPAC** se vea obligada a reembolso alguno en compensación.

DECIMA.- Los servicios de energía eléctrica y agua potable serán proporcionados por la **Jefatura de Aeropuerto de CORPAC** en función de su capacidad y posibilidades, siendo de cuenta y cargo exclusivo de **EL ARRENDATARIO**, el pago de los servicios antes mencionados, así como el pago del Impuesto General a las Ventas que los afecten.

En el caso específico del servicio de energía eléctrica, además del consumo particular, **EL ARRENDATARIO** se compromete a cancelar un 15% adicional por concepto de gastos administrativos y alumbrado de áreas comunes, así como el 10% adicional por concepto de gastos de reparación y mantenimiento de equipos generadores de energía eléctrica.

Asimismo, son de cuenta y cargo de **EL ARRENDATARIO**, todos los pagos por concepto de contribuciones y arbitrios municipales, impuestos o carga, creados o por crearse, que afecten al bien Inmueble arrendado, así como a los servicios conexos; debiendo presentar a la **Jefatura de Aeropuerto de CORPAC**, los recibos correspondientes debidamente cancelados.

DECIMO PRIMERA.- EL ARRENDATARIO pagará los servicios, contribuciones y/o arbitrios a que se refiere la cláusula anterior, dentro de los cinco (05) días hábiles siguientes a la presentación de las facturas correspondientes que hayan sido emitidas por **CORPAC** o dentro de la fecha de vencimiento para su pago, de ser el caso. Si **EL ARRENDATARIO** no cumple con cancelar el íntegro de lo facturado por **CORPAC** dentro del plazo establecido, quedará automáticamente



Sector Transportes, Comunicaciones
CORPORACION PERUANA DE AEROPUERTOS Y AVIACION COMERCIAL S.A.
CORPAC S.A.-JULIACA

constituido en mora, sin necesidad de requerimiento previo, generándose diariamente intereses compensatorios con la Tasa Activa para operaciones en Moneda Nacional (TAMN) que publica la Superintendencia de Banca y Seguros, e intereses moratorios, aplicando la tasa máxima permitida por el Banco Central de Reserva del Perú, hasta la total cancelación del monto adeudado, así como gastos administrativos por las acciones que se tengan que desarrollar para la gestión de cobranza, lo que en general será asumido por **EL ARRENDATARIO**.

DECIMO SEGUNDA.- EL ARRENDATARIO deja expresa constancia de su aceptación a ser reubicado en cualquier otra zona del Aeropuerto, si por necesidad de **CORPAC** tal acción fuese necesaria, bastando para ello una comunicación escrita en la que la **Jefatura de Aeropuerto de CORPAC** indique la zona de reubicación. En este caso, **EL ARRENDATARIO** deberá desocupar el Inmueble arrendado dentro de un plazo de diez (10) días naturales contados a partir del día siguiente al de la recepción de la comunicación correspondiente, a fin de ser reubicado.

Si la reubicación implica la ocupación de zona exclusiva en El Aeropuerto y/o el aumento o disminución del área del inmueble arrendado, se procederá al reajuste económico de la renta según sea el caso.

Asimismo, la reubicación mencionada será de cuenta, cargo y riesgo de **EL ARRENDATARIO**.

DECIMO TERCERA.- EL ARRENDATARIO se obliga expresamente a sujetarse a lo dispuesto en el Programa de Seguridad Aeroportuaria, a las normas y disposiciones que dicte la **Jefatura de Aeropuerto de CORPAC**, especialmente en lo concerniente a la utilización de las instalaciones, áreas, servicios de El Aeropuerto, así como al ingreso y circulación de personas en los recintos del Aeropuerto y sus alrededores.

DECIMO CUARTA.- EL ARRENDATARIO es responsable ante **CORPAC** y frente a terceros, por los daños personales y/o materiales que directa o indirectamente mediante el personal a su cargo pudiera ocasionar, como consecuencia del desarrollo de sus actividades, y en general por el uso y aprovechamiento de el bien Inmueble que se le arrienda mediante el presente contrato. En tales circunstancias **CORPAC** no tendrá ninguna responsabilidad en caso de producirse cualquier clase de daños y perjuicios. Para tal efecto **EL ARRENDATARIO** declara expresamente que asumirá los costos de reparación o indemnización correspondientes.

DECIMO QUINTA.- EL ARRENDATARIO no podrá traspasar, subarrendar total o parcialmente, o ceder temporal o definitivamente, o entregar bajo cualquier forma o modalidad el bien Inmueble arrendado, a terceras personas.

DECIMO SEXTA.- EL ARRENDATARIO deberá atender las actividades especificadas en la Cláusula Séptima del presente contrato, con la calidad y condiciones que corresponden a la categoría del Aeropuerto. Para tal efecto, la **Jefatura de Aeropuerto de CORPAC** designará una persona debidamente facultada y acreditada ante **EL ARRENDATARIO** mediante comunicación escrita, quien supervisará el normal desenvolvimiento de las actividades realizadas por éste último.

Si existiera alguna observación respecto a la calidad y condiciones señaladas en el párrafo anterior, **EL ARRENDATARIO** deberá subsanarlas dentro de un plazo máximo de tres (03) días hábiles, contados a partir del día siguiente al de la recepción de la comunicación que para tal efecto **CORPAC** le envíe.

DECIMO SETIMA.- En caso **EL ARRENDATARIO** decida unilateralmente dar por concluido el presente contrato antes de su vencimiento, deberá comunicar por escrito tal decisión a la **Jefatura de Aeropuerto de CORPAC**, con una anticipación no menor a los quince (15) días naturales, a fin de proceder a la devolución efectiva del bien Inmueble arrendado, la misma que constará en un Acta. Sin perjuicio de lo anterior, **EL ARRENDATARIO** pagará a **CORPAC** en calidad de **Lucro Cesante**, la suma de **US\$ 222.77 (DOSCIENTOS VEINTE Y DOS CON 28/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA)**.



DECIMO OCTAVA.- Queda expresamente convenido entre las partes, que el presente contrato será resuelto por **CORPAC** de pleno derecho, cuando **EL ARRENDATARIO** incurra en alguna de las causales siguientes:

- a) El incumplimiento en el pago de la renta por dos (02) meses consecutivos más quince días o tres (3) meses alternados, durante la vigencia del Contrato.
- b) El incumplimiento en el pago de los servicios, Contribuciones y/o Arbitrios señalados en la Cláusula Décima del presente contrato por dos (2) meses consecutivos o tres (3) meses alternados, durante la vigencia del contrato.
- c) Dar al bien Inmueble un uso distinto para el cual ha sido arrendado o desarrollar actividades no contempladas en el Contrato.
- d) No cumplir con presentar o renovar la Garantía de Fiel Cumplimiento del Contrato durante la vigencia del Contrato.
- e) Traspasar, subarrendar o ceder en uso, total o parcialmente el bien Inmueble arrendado, a terceras personas, bajo cualquier forma o modalidad.
- f) Realizar modificaciones en el bien Inmueble arrendado y/o instalar avisos o letreros externos, sin previa autorización escrita de la **Jefatura de Aeropuerto de CORPAC**.
- g) No utilizar el bien Inmueble arrendado por un período de dos (2) meses consecutivos o alternados, durante la vigencia del Contrato.
- h) Permitir que en el bien Inmueble arrendado se realice actos contrarios a la Ley, al orden público, a la moral y/o a las buenas costumbres.
- i) Oponerse a la reubicación indicada por la **Jefatura de Aeropuerto CORPAC**, o no proceder a desocupar el bien Inmueble arrendado por motivos de reubicación, dentro del plazo indicado.
- j) No observar, reiteradamente, la correcta presentación, aseo y ornato del bien Inmueble arrendado y no darle el mantenimiento necesario.
- k) No cumplir con presentar la copia o no renovar dentro del plazo establecido en el presente contrato, la Póliza de Seguro correspondiente contratada a favor de **CORPAC**, en previsión de la ocurrencia de siniestros.
- l) No operar los servicios dentro de los estándares de calidad establecidos por la **Jefatura de Aeropuerto de CORPAC**.
- m) Dar información falsa, aunque ésta no fuera detectada al momento de la suscripción del contrato o durante la vigencia del mismo.
- n) La suspensión temporal en más de dos (02) oportunidades o definitiva, de las actividades realizadas por **EL ARRENDATARIO** en el bien Inmueble arrendado, efectuada por la Autoridad competente, tales como la Superintendencia Nacional de Administración Tributaria - SUNAT, el INDECOPI, ES SALUD, Ministerio de Salud, Municipalidad Provincial o Distrital, Autoridad Administrativa o Judicial, entre otras.
- o) El incumplimiento en el pago de dos (2) meses continuos o tres (3) alternados del Convenio o los Convenios de Refinanciamiento de adeudos que tenga suscrito con **CORPAC**.



Asimismo **CORPAC**, de conformidad a lo informado por la **Jefatura de Aeropuerto**, podrá resolver el presente contrato por el incumplimiento de las demás obligaciones asumidas por **EL ARRENDATARIO**, conforme a lo establecido en los artículos 1429 del Código Civil.

En cualesquiera de estos casos, **CORPAC** no abonará a **EL ARRENDATARIO** suma alguna por ningún concepto derivado de la resolución.

DECIMO NOVENA.- De presentarse cualesquiera de las causales de resolución enunciadas en la cláusula anterior, **CORPAC** podrá ejecutar lo siguiente:

- a) Solicitar notarialmente la entrega del bien Inmueble arrendado, debiendo **EL ARRENDATARIO** entregarlos dentro del plazo máximo de cinco (5) días hábiles contados desde el día siguiente al de la recepción de la comunicación.
- b) Interponer las acciones judiciales correspondientes, a fin de obtener la desocupación del bien Inmueble arrendado.
- c) Interponer las acciones judiciales correspondientes, a fin de cobrar cualquier deuda, lucro cesante o penalidades derivadas del presente contrato.
- d) Sin perjuicio de lo antes indicado, **CORPAC a través de su Jefatura de Aeropuerto** queda facultada a ejecutar la Garantía de Fiel Cumplimiento referida en la Cláusula Vigésimo Primera.

VIGESIMA.- Al vencimiento del plazo del presente contrato de arrendamiento o una vez resuelto el mismo, **EL ARRENDATARIO** deberá desocupar el bien Inmueble arrendado, dentro del plazo máximo de cinco (5) días hábiles, caso contrario quedará automáticamente obligado diariamente al pago de una penalidad equivalente al doble del computo diario de la renta que a **CORPAC** le corresponde, hasta la entrega total y definitiva de el bien Inmueble. El monto total incluirá el I.G.V.

CORPAC independientemente a lo establecido en el párrafo anterior, iniciará las acciones legales a que se contrae la Cláusula Décimo Novena, siendo de cargo de **EL ARRENDATARIO** los costos, costas y gastos administrativos que estas acciones devenguen.

VIGESIMO PRIMERA.- **EL ARRENDATARIO** se obliga a presentar a la **Jefatura de Aeropuerto de CORPAC** a la suscripción del presente contrato o dentro de los treinta (30) días siguientes, como **Garantía de Fiel Cumplimiento** del contrato, la suma de **US\$. 222.77 (DOSCIENTOS VEINTE Y DOS CON 77/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA)**, pudiendo ser dicha Garantía en efectivo o mediante Carta Fianza Bancaria, con una vigencia igual a la del contrato más treinta días adicionales, con carácter de incondicional, solidaria, irrevocable y de ejecución automática al sólo requerimiento de **CORPAC**.

La Garantía de Fiel Cumplimiento garantizará el buen estado de conservación de el bien Inmueble arrendado, el pago de la renta, servicios, arbitrios, contribuciones, intereses y gastos administrativos que la demora en los pagos pudiera generar, así como las penalidades y sanciones que imponga **CORPAC** conforme a las estipulaciones del presente documento; y en general al fiel cumplimiento del contrato.

En ningún caso **EL ARRENDATARIO** podrá imputar la Garantía entregada al pago de la Renta mensual.

VIGESIMO SEGUNDA.- La Garantía de Fiel Cumplimiento será devuelta a **EL ARRENDATARIO por la Jefatura de Aeropuerto**, dentro de los cuarenticinco (45) días naturales posteriores a la conclusión del presente contrato, sin la aplicación de interés alguno, luego que **CORPAC** verifique lo siguiente:



Sector Transportes, Comunicaciones
CORPORACION PERUANA DE AEROPUERTOS Y AVIACION COMERCIAL S.A.
CORPAC S.A.-JULIACA

- a) La previa entrega del bien Inmueble arrendado.
- b) Que el bien Inmueble arrendado se encuentre en las mismas condiciones en las que fue entregado a **EL ARRENDATARIO**, o con las mejoras que hubieren sido efectuadas y autorizadas por la **Jefatura de Aeropuerto de CORPAC**.
- c) Que **EL ARRENDATARIO** no adeude suma alguna a **CORPAC** por concepto de renta, contribuciones, servicios, arbitrios, intereses, y/o penalidades.

En caso de existir adeudos o daños en el bien Inmueble arrendado, la deuda o el costo de reparación respectiva, serán deducidos de la Garantía antes mencionada.

VIGESIMO TERCERA.- EL ARRENDATARIO se obliga a presentar a la **Jefatura de Aeropuerto de CORPAC** a la suscripción del presente contrato o dentro de los treinta (30) días siguientes, una copia de su **Póliza de Seguros de RESPONSABILIDAD CIVIL** por un monto de **USD \$5000.00 (CINCO MIL CON 00/100 DOLARES AMERICANOS)** a favor de **CORPAC**, así como constancia de cancelación de la prima extendida por su compañía aseguradora, durante el plazo que dure este contrato.

EL ARRENDATARIO deberá cumplir con renovar su Póliza de Seguros, debiendo presentar a la **Jefatura de Aeropuerto de CORPAC** copia de la renovación dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes contados a partir del vencimiento de la Póliza a renovar, caso contrario el presente Contrato quedará automáticamente resuelto.

VIGESIMO CUARTA.- EL ARRENDATARIO se obliga a:

- a) Mantener durante las horas de funcionamiento de su actividad, la permanencia de una persona responsable debidamente facultada para tomar decisiones en su representación.
- b) Solicitar a la **Jefatura de Aeropuerto de CORPAC** la autorización respectiva para el uso de equipamiento para el mejor funcionamiento de el inmueble.
- d) Obtener la Licencia de Funcionamiento y otras licencias relacionadas al giro de su actividad, en el plazo de treinta (30) días hábiles contados a partir de la firma del presente contrato.

VIGESIMO QUINTA.- EL ARRENDATARIO no venderá, cederá o, de alguna manera transferirá su posición contractual en el presente contrato, total o parcialmente, directa o indirectamente.

EL ARRENDATARIO presta su consentimiento anticipado a la cesión de posición contractual o cesión de derechos que **CORPAC**, por decisión propia o por recomendación **PROINVERSIÓN**, encargado de promover la inversión privada vía concesión de servicios y/o infraestructura de los Aeropuertos de la República, acuerde o suscriba con terceros, quedando facultado el nuevo operador a respetar el plazo de vigencia del presente contrato o resolverlo total o parcialmente, en forma automática y de pleno derecho, **sin expresión de causa** de considerarlo conveniente.

La Cesión de Derechos o Posición Contractual, según sea el caso, surtirá plenos efectos para **EL ARRENDATARIO**, desde el momento en que le sea comunicado por **CORPAC**.

CORPAC no asumirá ninguna responsabilidad frente a **EL ARRENDATARIO**, derivada de algún acuerdo destinado a ceder sus derechos o posición contractual en este contrato, obligándose **EL ARRENDATARIO**, en ese supuesto a ejecutar este contrato en la forma estipulada y por el plazo acordado.



Sector Transportes, Comunicaciones
CORPORACION PERUANA DE AEROPUERTOS Y AVIACION COMERCIAL S.A.
CORPAC S.A.-JULIACA

VIGESIMO SEXTA.- Toda notificación o comunicación sea judicial o extrajudicial entre las partes, será dirigida única y exclusivamente a los domicilios señalados en la introducción del presente contrato.

En caso de variación del domicilio o representante de **EL ARRENDATARIO**, deberá ser comunicado a la **Jefatura de Aeropuerto de CORPAC** mediante comunicación escrita, la misma que surtirá efecto a partir del octavo (8º) día hábil de recibida la misma.

VIGESIMO SETIMA.- A la suscripción del presente contrato, la **Jefatura de Aeropuerto de CORPAC** entrega a **EL ARRENDATARIO** el bien Inmueble descrito en la Cláusula Segunda, de lo que se deja constancia en un Acta.

VIGESIMO OCTAVA.- El control de la debida ejecución de las obligaciones establecidas en el presente contrato se encontrará a cargo de la **Jefatura de Aeropuerto de Juliaca** por parte de **CORPAC**.

VIGESIMO NOVENA.- Ambas partes renuncian al fuero de sus domicilios y se someten expresamente a la jurisdicción de los Jueces y Tribunales del Distrito Judicial de Juliaca.

TRIGESIMA.- El presente contrato podrá ser elevado a Escritura Pública. Los gastos respectivos serán de cuenta de **EL ARRENDATARIO**, incluyendo un Testimonio del mismo para **CORPAC**.

TRIGESIMO PRIMERA.- Forma parte integrante del presente contrato, los siguientes Anexos:

- a) Croquis de Ubicación (Anexo I).
- c) Constancia del depósito de Garantía de Fiel Cumplimiento o Carta Fianza Bancaria entregada por **EL ARRENDATARIO** (Anexo II).
- d) Copia de la Póliza de Seguros (Anexo III).

TRIGESIMO SEGUNDA.- **EL ARRENDATARIO**, se obliga a legalizar su firma ante Notario Público.

TRIGESIMO TERCERA.- En todo lo no previsto en el presente contrato, serán de aplicación las normas contenidas en el Código Civil.

Suscrito en Juliaca, a los

CORPAC

EL ARRENDATARIO