

**SEÑOR NOTARIO DE FE PÚBLICA:**

Entre los registros de escrituras públicas que corren a su cargo, sírvase proceder al registro del presente Contrato de Arrendamiento de Local Comercial, de acuerdo a lo establecido en las siguientes cláusulas:

**PRIMERA: PARTES.-** Intervienen en la suscripción del presente contrato:

- 1.1. MANUFACTURA BOLIVIANA S.A. (MANACO S.A.),** empresa legalmente constituida en el país, registrada ante el Servicio de Comercio concesionado a FUNDEMPRESA bajo la Matrícula N°47632, con Número de Identificación Tributaria 1023149021, domiciliada en Quillacollo sobre la Avenida Albina Patiño s/n esq. Thomas Bata, representada legalmente por su Gerente General Sr. LUIS ERNESTO ROJAS ROMERO, titular de la Cédula de Identidad N°E-0010074 expedida en Cochabamba, según se infiere del Testimonio de Poder General de Administración N°835/2017 de 12 de junio de 2017 otorgado ante Notaría de Primera Clase N°18 del Distrito Judicial de Cochabamba, a cargo de la Dra. Karla Susy Cuevas Oropeza; en adelante el **ARRENDATARIO**.
- 1.2. MARÍA BEATRIZ ZAMBRANA DE LANDÍVAR,** titular de la Cédula de Identidad N°1457749 expedida en Santa Cruz, mayor de edad, hábil por derecho, con domicilio en la ciudad de Santa Cruz; quien en adelante se denominará simplemente como **LA PROPIETARIA**.

**SEGUNDA: ANTECEDENTES.- LA PROPIETARIA** declara ser legítima y única dueña de un bien inmueble ubicado en la calle Colón N°121 entre Isabel La Católica y Suárez de Figueroa de la ciudad de Santa Cruz, lugar donde existe un local comercial en planta baja de una superficie de 133,51m<sup>2</sup>, un depósito de 23,77m<sup>2</sup>.- un baño y; en planta alta un depósito de 101,26m<sup>2</sup>.

**TERCERA: OBJETO Y PRECIO.-** Al presente, por acuerdo entre partes, **LA PROPIETARIA** otorga en Contrato de Arrendamiento o Alquiler la totalidad de los ambientes descritos en la Cláusula Segunda a favor del **ARRENDATARIO**, por el canon mensual libremente convenido determinado a continuación en la presente cláusula y que serán cancelados bajo la modalidad de mes adelantado hasta el día diez de cada mes contra entrega de la nota fiscal correspondiente.

- 3.1.** La suma de Bs.14.616,00.- (Bolivianos Catorce Mil Seiscientos Dieciséis <sup>00/100</sup>) mensual, equivalentes a, \$us.2.100.- (Dólares Americanos Dos Mil Cien <sup>00/100</sup>), canon convenido por el Primer año de alquiler, es decir del 01 de enero de 2018 al 31 de diciembre de 2018.
- 3.2.** La suma de Bs.15.312,00.- (Bolivianos Quince Mil Trescientos Doce <sup>00/100</sup>) mensual, equivalentes a, \$us.2.200.- (Dólares Americanos Dos Mil Doscientos <sup>00/100</sup>), canon convenido por el Segundo año de alquiler, es decir del 01 de enero de 2019 al 31 de diciembre de 2019.
- 3.3.** La suma de Bs.16.008,00.- (Bolivianos Dieciséis Mil Ocho <sup>00/100</sup>) mensual, equivalentes a, \$us.2.300.- (Dólares Americanos Dos Mil Trescientos <sup>00/100</sup>), canon convenido por el Tercer año de alquiler, es decir del 01 de enero de 2020 al 31 de diciembre de 2020.
- 3.4.** La suma de Bs.16.704,00.- (Bolivianos Dieciséis Mil Setecientos Cuatro <sup>00/100</sup>) mensual, equivalentes a, \$us.2.400.- (Dólares Americanos Dos Mil Trescientos <sup>00/100</sup>), canon convenido por el Cuatro y Quinto año de alquiler, es decir del 01 de enero de 2021 al 31 de diciembre de 2022.

El canon de arrendamiento será cancelado en moneda nacional al tipo de cambio oficial del día de pago. Si en el transcurso del plazo de contrato, pudiera existir una variación importante en el tipo de cambio por unidad de dólar, superior al 7%, las partes deberán sostener una reunión a objeto de revisar el canon de arrendamiento y la pertinencia de continuar con el arrendamiento objeto del presente contrato.

El local deberá ser utilizado exclusivamente para fines de comercialización y depósito de mercadería del **ARRENDATARIO**, no pudiendo destinarse a otros usos, servir como vivienda o subalquilarse bajo pena de resolución inmediata del contrato. El destino que se le dará al inmueble arrendado es lícito, quedando prohibido el **ARRENDATARIO** de



introducir cualquier sustancia que se encuentre prohibida por la Ley 1008, siendo el mismo único responsable en caso de incumplimiento, debiendo desvirtuar dicha situación ante las instancias que correspondieran y deslinando a **LA PROPIETARIA** de cualquier responsabilidad civil o penal.

Asimismo el **ARRENDATARIO** se obliga a contratar un seguro, que cubra posibles daños al Inmueble, en caso de incendio o siniestro.

Así también el **ARRENDATARIO** se encuentra limitado y prohibido para transferir, subalquilar o subrogar el presente contrato, ceder, hipotecar, dar en garantía el inmueble a terceras personas bajo pena de nulidad y de responder por los daños y perjuicios correspondientes.

**CUARTA: PLAZO.-** El plazo de arrendamiento es de cinco (5) años a partir del 01 de enero de 2018, es decir hasta el 31 de diciembre de 2022. Por otra parte, se deja establecido que si por alguna circunstancia de fuerza mayor o imposibilidad sobrevenida, plenamente demostrable y ajena a la voluntad del **ARRENDATARIO**, éste quedase impedido de continuar con el presente contrato de arrendamiento, podrá resolverlo antes del término, previa notificación a **LA PROPIETARIA** con 30 días de anticipación.

**QUINTA: SERVICIOS.-** A partir de la fecha de inicio del contrato, el consumo de energía eléctrica y agua potable del local comercial, correrá por cuenta del **ARRENDATARIO**. En caso que el **ARRENDATARIO** instale letreros luminosos o de publicidad en los referidos ambientes o en el frontis del inmueble, será responsable en forma exclusiva de los permisos municipales, costos de energía eléctrica y otros gastos.

**SEXTA: MEJORAS.- LA PROPIETARIA** autoriza al **ARRENDATARIO** a efectuar en el local arrendado todas las mejoras que estimen convenientes para el desarrollo de sus actividades, las que serán de cargo exclusivo del mismo. Al término del contrato, el **ARRENDATARIO** sólo podrá retirar aquellas mejoras que haya introducido en los ambientes a su costa y que no dañen su estructura o que se encuentren empotradas, adosadas en el piso, paredes, techos, las que quedarán en beneficio de **LA PROPIETARIA**. Asimismo, a la conclusión del contrato, el **ARRENDATARIO** deberá devolver el local en las mismas condiciones en las que fue recibido, salvando el desgaste natural ocasionado por el transcurso del tiempo.

**SÉPTIMA: PACÍFICA POSESIÓN.- LA PROPIETARIA** se obliga a garantizar la pacífica posesión del **ARRENDATARIO** durante la vigencia del presente contrato. Asimismo, en caso de que **LA PROPIETARIA** determinara la transferencia del inmueble, se obliga a comunicar oportunamente al **ARRENDATARIO** con un plazo de 90 días calendario de anticipación, caso en el cual dejará constancia expresa de la existencia de esta obligación en la correspondiente escritura de compraventa al nuevo propietario, exigiendo la continuidad de las obligaciones contenidas en el presente documento hasta su conclusión.

Al respecto, también se deja establecido que en caso de venta, **LA PROPIETARIA** deberá otorgar privilegio al **ARRENDATARIO** en la adquisición del bien objeto de alquiler, comunicando formalmente el precio de venta y otorgando un plazo de treinta días calendario para su manifestación de voluntad.

**OCTAVA: DEPÓSITO DE GARANTÍA.- LA PROPIETARIA** declara que el **ARRENDATARIO** ha depositado un monto de dinero en calidad de garantía, a momento de iniciarse el primer contrato de arrendamiento del Local Comercial, por la suma de \$us.1.400.- (Dólares Americanos Un Mil Cuatrocientos <sup>00</sup>/<sub>100</sub>), la que será incrementada a la suma de \$us. 2.100.- (Dólares Americanos Dos Mil Cien <sup>00</sup>/<sub>100</sub>), debiendo por tanto **EL ARRENDATARIO** depositar a la firma del contrato, la suma de \$us. 700.- (Dólares Americanos Setecientos <sup>00</sup>/<sub>100</sub>) a fin de completar la misma. **LA PROPIETARIA** se obliga a devolver el monto de garantía, en cuanto el contrato de arrendamiento concluya o se proceda a su resolución, verificados el cumplimiento en el pago de alquileres y servicios del inmueble alquilado.

**NOVENA: RESOLUCIÓN.-** El incumplimiento de cualquiera de las cláusulas de este documento, entre otras el no pago de tres meses continuos del canon de arrendamiento, dará lugar a la resolución inmediata del contrato, más pago de daños y perjuicios, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial alguno, conforme a lo establecido en el Art.569 del Código Civil.



**DECIMA: VALOR DE DOCUMENTO.-** En caso de que el presente documento no sea elevado a escritura pública, tendrá el valor de documento privado, mismo que con el solo reconocimiento de firmas y rúbricas, surtirá efectos de instrumento público según disponen los Arts. 1297 y 519 del Código Civil.

**DECIMP PRIMERA: CONFORMIDAD.-** En señal de conformidad con todas y cada una de las cláusulas precedentes, firman las partes, comprometiéndose a su fiel y estricto cumplimiento.

Ud. señor Notario se servirá agregar las demás cláusulas de estilo y seguridad.

**Cochabamba, 25 de enero de 2018**



María Beatriz Zambrana de Landívar  
**LA PROPIETARIA**



Luis Ernesto Rojas Romero  
**ARRENDATARIO - MANACO S.A.**



Marco Antonio Arce Irahola  
**ABOGADO**  
R.P.A. 3530133MAAI-B  
I.C.A.L.P. 006137 R.C.N.A. 2254-LP.  
R. CORTE SUPREMA 2195

