

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

Conste por el presente documento privado que al sólo reconocimiento de firmas podrá ser elevado a instrumento público, un Contrato de Arrendamiento de Local Comercial que se suscribe al tenor de las siguientes cláusulas.

**PRIMERA: PARTES CONTRATANTES.**- Suscriben el presente contrato:

- 1.1. MANUFACTURA BOLIVIANA S.A. (MANACO S.A.),** inscrita ante el Servicio de Registro de Comercio concesionado a FUNDEMPRESA bajo la Matrícula N°47632, con Número de Identificación Tributaria 1023149021, domiciliada en Quillacollo sobre la Av. Albina Patiño S/N Esq. Thomas Bata, legalmente representada por su Gerente General **LUIS ERNESTO ROJAS ROMERO** titular de la Cédula de Identidad N°E-0010074, facultado mediante Testimonio de Poder N°1979/2018 otorgado en fecha 03 de diciembre de 2018 ante Notaría de Fe Pública N°18 del Distrito Judicial de Cochabamba a cargo de la Dra. Karla Susy Cuevas Oropeza; en adelante denominado simplemente **MANACO S.A. o el ARRENDATARIO.**
- 1.2. ASOCIACIÓN GREMIAL DE LUSTRADORES DE CALZADOS 1° DE MAYO,** representada por la Sra. **JUANA PAULINA PAUCARA CARRILLO**, titular de la Cédula de Identidad N°2368348 expedida en La Paz, con Número de Identificación Tributaria 2368348010; en adelante denominada simplemente los **ARRENDADORES o PROPIETARIOS.**

Asimismo, podrán denominarse de manera individual **PORTE** y conjuntamente se denominarán **PARTES.**

**SEGUNDA: ANTECEDENTES.**- Los ARRENDADORES declaran ser únicos propietarios de un Inmueble ubicado en la Av. Muchiri N°80, zona La Ramada de la ciudad de Santa Cruz de la Sierra. En este marco, en fecha 17 de mayo de 2016 suscribieron un Contrato de Arrendamiento (Contrato N°MANACO/DLEGAL:119/2016) en adelante el Contrato Principal, de dos ambientes con un baño al interior del indicado inmueble a favor de MANACO S.A. para la instalación de una Tienda Comercial, con un plazo de vigencia de cuatro años computables a partir del 16 de enero de 2016, es decir hasta el 15 de enero de 2020. Sin embargo, las PARTES acuerdan renovar el contrato de manera anticipada, en virtud a las remodelaciones que se están realizando en el los ambientes arrendados y la necesidad de arrendar ambientes adicionales.

En este entendido, las PARTES dejan sin efecto el Contrato de Arrendamiento (Contrato N°MANACO/DLEGAL:119/2016) suscrito en fecha 17 de mayo de 2016 y suscriben el presente documento de renovación.

**TERCERA: OBJETO DEL CONTRATO.**- Por el presente contrato los ARRENDADORES otorgan, en calidad de arrendamiento, el uso y goce de Dos Ambientes de 59,90 m<sup>2</sup>. y Un Baño, en la Planta Baja, además de Dos Ambientes de 58 m<sup>2</sup>. en el Primer Piso, todos ubicados al interior del Inmueble indicado en la cláusula anterior, en adelante denominado simplemente el "Espacio Arrendado", a favor de MANACO S.A. destinado al uso de Tienda Comercial.

**CUARTA: PLAZO Y RENOVACION.**-

- 4.1.** El presente contrato tendrá un plazo de CINCO (5) años, computables a partir del 16 de febrero de 2019, es decir hasta el 15 de febrero de 2024.
- 4.2.** Las PARTES acuerdan que no operará la tácita reconducción del presente contrato. En caso de que alguna de las PARTES tenga la intención de renovarlo, deberá manifestar su decisión por escrito a la otra PARTE con treinta (30) días de anticipación a la fecha de vencimiento del presente contrato. Para el efecto, las PARTES deberán suscribir un nuevo contrato.

**QUINTA: CANON DE ARRENDAMIENTO Y FORMA DE PAGO.**- Las PARTES acuerdan que el canon mensual de arrendamiento se pagará de acuerdo al siguiente detalle:

- 5.1.** A partir del 16 de Febrero de 2019 al 15 de febrero de 2020, la suma mensual de Bs.7.700,00.-
- 5.2.** A partir del 16 de Febrero de 2020 al 15 de Febrero de 2022, la suma mensual de Bs.8.500,00.-
- 5.3.** A partir del 16 de Febrero de 2022 al 15 de Febrero de 2024, la suma mensual de Bs.9.000,00.-

- 5.4. El Canon de arrendamiento indicado en los numerales precedentes, serán pagados de manera mensual por adelantado, hasta el día 10 del respectivo mes.
- 5.5. A efectos de recibir el monto del Canon de Alquiler Mensual, los ARRENDADORES deberán emitir Factura a nombre de MANUFACTURA BOLIVIANA S.A. con NIT 1023149021, caso contrario MANACO S.A. no realizará pago alguno. La no emisión de la factura, es responsabilidad de los ARRENDADORES.

**SEXTA: OBLIGACIONES DE LAS PARTES.-**

**6.1. DE MANACO S.A.:**

- 6.1.1. MANACO S.A. será responsable de la conservación del Espacio Arrendado y se compromete a devolver el mismo en las mismas condiciones en que fue recibido, con excepción del desgaste normal por el uso.
- 6.1.2. Contratar un Seguro que cubra posibles daños al espacio arrendado en caso de siniestro.
- 6.1.3. Pagar por el consumo de los servicios básicos que utilice.
- 6.1.4. No ingresar ni almacenar en el Espacio Arrendado sustancias controladas o prohibidas de acuerdo a la Ley 1008.
- 6.1.5. Pagar el canon de arrendamiento en las condiciones pactadas en el presente contrato.
- 6.1.6. Obtener y contar con las autorizaciones municipales y regulatorias sectoriales correspondientes, con el propósito de explotar los servicios a su cargo.

**6.2. DE LOS ARRENDADORES:**

- 6.2.1. Entregar el Espacio Arrendado a MANACO S.A. y proporcionar las llaves de acceso correspondientes.
- 6.2.2. Mantener a MANACO S.A. en quieta y pacífica posesión del Espacio Arrendado, estando garantizado dicho derecho.
- 6.2.3. Permitir el acceso irrestricto e ilimitado a personal autorizado por MANACO S.A. al Espacio Arrendado durante las veinticuatro (24) horas del día, siete (7) días a la semana.
- 6.2.4. Emitir a solicitud y necesidad de MANACO S.A. los poderes y autorizaciones necesarios para que MANACO S.A. pueda obtener y mantener todos los permisos, licencias y consentimientos necesarios de las autoridades competentes, en relación al uso del área y el manejo de las actividades de MANACO S.A. así como cualquier otro que le resulte necesario, a costo de MANACO S.A.
- 6.2.5. Asegurar y garantizar a MANACO S.A. que el Inmueble no ha tenido ni tiene ninguna situación, caso o acción relacionada con la Ley 1008 y/o la Fuerza Especial de Lucha contra el Narcotráfico (FELCN).
- 6.2.6. En caso que el presente contrato se resuelva por hechos imputables a los ARRENDADORES y éstos hayan recibido montos de dinero por concepto de cánones de alquiler en calidad de adelanto, los ARRENDADORES se obligan a devolver dichos montos por los meses que no se usará y gozará el Espacio Arrendado.

**SÉPTIMA: DISPOSICIÓN DEL INMUEBLE Y/O EL ESPACIO ARRENDADO.-** Si los ARRENDADORES tuviesen la intención de realizar cualquier acto de disposición sobre el Inmueble y/o el Espacio Arrendado, deberán informar a MANACO S.A. sobre dicho acto al menos con treinta días (30) de anticipación, mediante carta notariada. Asimismo los ARRENDADORES se obligan a comunicar al tercer adquirente sobre el arrendamiento objeto del presente contrato, garantizando su debido cumplimiento.

**OCTAVA: DESTINO DEL ESPACIO ARRENDADO.-** MANACO S.A. se obliga a no dar otro uso al Espacio Arrendado que el acordado en el presente contrato. Este uso debe estar estrictamente relacionado con el giro del negocio de MANACO S.A.

**NOVENA: REFORMAS.-**

- 9.1. MANACO S.A. podrá efectuar reformas y modificaciones que no causen daños estructurales, para la adecuación de sus actividades. Cualquier mejora que se realice en el Espacio Arrendado, podrán ser retiradas al momento de la conclusión del presente contrato siempre y cuando no se cause



daño en los ambientes y dichas mejoras no se encuentren adheridas a paredes, pisos o techo, cuyo retiro afecte a la estética del ambiente; dejándose claramente establecido que toda mejora corre por única y exclusiva cuenta de MANACO S.A., sin que sea obligación de los ARRENDADORES reponer gasto alguno por dicho concepto ya sea al inicio o conclusión del contrato y en caso de que dichas mejoras no puedan ser retiradas por lo expuesto, se consolidan en favor de los ARRENDADORES sin necesidad de pago alguno.

- 9.2. Si durante la vigencia del contrato el Espacio Arrendado tiene necesidad de reparaciones urgentes, estas son de responsabilidad de los ARRENDADORES y deben ser pagadas por el mismo.

**DECIMA: RESOLUCION DEL CONTRATO.-**

- 10.1. El presente contrato podrá ser resuelto por una de las PARTES en caso de incumplimiento a cualquiera de las cláusulas del mismo. La PARTE que invoque el incumplimiento deberá notificar a la otra dicho incumplimiento conminando y otorgando un plazo no menor a 30 días para el cumplimiento de la obligación.
- 10.2. En caso de persistir el incumplimiento, el presente contrato quedará resuelto de pleno derecho y sin efecto legal alguno sin necesidad de intervención judicial o extrajudicial alguna, pudiendo la PARTE afectada iniciar las acciones legales que vea conveniente a objeto del resarcimiento de daños y perjuicios.

**DECIMO PRIMERA: IMPOSIBILIDAD SOBREVINIENTE.-**

- 11.1. Ninguna de las PARTES será considerada responsable, ni estará sujeta a la imposición de sanciones o penalidades por incumplimiento o demora en la ejecución de sus obligaciones contractuales, cuando dicho incumplimiento sea motivado por imposibilidad sobreviniente.
- 11.2. Se entiende como imposibilidad sobreviniente a los eventos de caso fortuito y fuerza mayor, sean éstos cualquier causal de tal naturaleza, como ser: catástrofes, descargas atmosféricas, incendios, inundaciones, epidemias, y a hechos provocados por los hombres, tales como y de manera enunciativa, actos de terrorismo o de vandalismo, huelgas (excepto las de su propio personal), bloqueos de caminos, guerra, sabotajes, actos del Gobierno como entidad soberana o persona privada que alteren substancialmente los derechos y/o obligaciones de las PARTES, siempre que tales eventos no sean previsibles, o de serlo, sean imposibles de evitar y por tanto, no sean imputables a la PARTE afectada e impidan el cumplimiento de sus obligaciones contraídas en virtud al presente contrato o, de manera general, cualquier causal fuera del control de la PARTE que incumpla y no atribuible a ella.
- 11.3. La PARTE afectada deberá comunicar a la otra, en forma escrita, dentro de los tres días de conocido el evento proporcionando toda la información disponible que permita corroborar la imposibilidad sobreviniente.
- 11.4. Si la imposibilidad sobreviniente persiste por más de diez (10) días hábiles, las PARTES tendrán la posibilidad de decidir si continúan con el presente contrato o lo resuelven sin penalidad alguna.

**DECIMO SEGUNDA: RESCISIÓN.-** De conformidad con lo establecido en el Art. 525 del Código Civil, MANACO S.A., podrá unilateralmente y en cualquier momento rescindir el presente contrato, para lo cual deberá comunicar su decisión de rescisión a los ARRENDADORES con 30 días calendario de anticipación.

Las PARTES reconocen que hasta que se cumpla el plazo señalado en el párrafo precedente ambas deberán cumplir a cabalidad todas sus obligaciones asumidas. Cumplido el plazo señalado la rescisión se hará efectiva, dejando el presente contrato sin efecto legal alguno sin necesidad de otra comunicación.

**DECIMO TERCERA: CESION DEL PRESENTE CONTRATO.-** Los ARRENDADORES autorizan a MANACO S.A. a que el Espacio Arrendado sea administrado por terceros.

MANACO S.A. asumirá la responsabilidad por estos, a fin de que se cumplan las condiciones y obligaciones del presente contrato.



**DECIMO CUARTA: CONFIDENCIALIDAD.-** Las PARTES convienen en que toda la información proporcionada de conformidad con el presente contrato, es confidencial y de propiedad de MANACO S.A. En consecuencia, el ARRENDADOR no podrá utilizar ni divulgar dicha información en favor de terceros o para fines diferentes a los permitidos o requeridos por el presente contrato.

**DECIMO QUINTA: DOMICILIO.-** En ejercicio de la facultad contemplada en el parágrafo II del artículo 29 del Código Civil boliviano, las PARTES señalan y fijan los siguientes domicilios especiales a fin que se remitan en dichos domicilios las comunicaciones escritas en general y en su caso, de corresponder, practiquen en ellos válida y legalmente todas las citaciones y/o notificaciones correspondientes, sin lugar a posterior observación, incidente o recurso alguno.

En caso de traslado de domicilio, la PARTE que se traslade deberá dar aviso escrito a la otra sobre ese hecho y constituir un nuevo domicilio legal y/o especial necesariamente, con especificación precisa de la calle, número, edificio, departamento, planta y otros detalles que correspondan. El incumplimiento de notificar oportunamente sobre este cambio, determinará que para todo efecto legal subsistan los domicilios señalados en este contrato.

**MANACO S.A.:** Manufactura Boliviana S.A. (MANACO S.A.)

Dirección: Av. Albina Patiño S/N Esq. Thomas Bata, Municipio de Quillacollo. Cochabamba – Bolivia

Teléfono: +591 4 4262900


**ARRENDADORES:**

Dirección: calle Muchiri N°80, Zona La Ramada de la ciudad de Santa Cruz de la Sierra.

**DECIMO SEXTA: VALOR DE INSTRUMENTO PRIVADO.-** Las PARTES acuerdan y declaran que, en tanto no sea elevado a Escritura Pública, este contrato tendrá plena eficacia, validez y efecto vinculante de documento privado quedando obligadas las PARTES a su cumplimiento de acuerdo a lo preceptuado en el Art. 520º Y 1297º del Código Civil.

**DECIMO SÉPTIMA: CONFORMIDAD.-** Las PARTES manifiestan su plena y absoluta conformidad con todas y cada una de las cláusulas precedentes y se someten a su fiel y estricto cumplimiento, en prueba de conformidad firman el presente contrato en fecha 11 de febrero de 2019.

  
Luis Ernesto Rojas Romero  
MANUFACTURA BOLIVIANA S.A.  
ARRENDATARIO

  
Juana Paulina Paucara Carrillo  
ASOCIACIÓN GREMIAL DE LUSTRADORES DE  
CALZADOS 1º DE MAYO  
ARRENDADOR

  
Marco Antonio Arce I.  
ASESOR LEGAL  
MANUFACTURA BOLIVIANA S.A.