

CONTRATO N° MANACO/DLEGAL: 53/2014

BATA COCHABAMBA 22229

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 Locales Comerciales, de acuerdo a lo establecido en las siguientes cláusulas:

PRIMERA (PARTES).- Intervienen en la suscripción del presente Contrato:

1. **MANUFACTURA BOLIVIANA S.A. (MANACO S.A.)**, con NIT No. 1023149021, domiciliada en la Avenida Albina Patiño s/n esquina Thomas Bata de la provincia de Quillacollo, representada legalmente por Francisco Javier Ortega Vásquez, conforme se acredita del Testimonio de Poder No. 359/2014 de fecha 06 de marzo de 2014, otorgado ante Notaria de Primera Clase Dra. Karla Susy Cuevas Oropeza, en adelante **EL ARRENDATARIO**.
2. **JOAQUÍN EMILIO GARCÍA ORELLANA y MARITZA WALESKA MURIEL de GARCÍA**, mayores de edad, hábiles por derecho, con C.I. N° 975078 Cbba. y C.I. N° 3035230 Cbba., respectivamente, con NIT N° 3035230013, ambos con domicilio en la calle Pasos Kanki N° 125 de la ciudad de Cochabamba, a quienes en lo sucesivo se denominará como **LOS PROPIETARIOS**.

SEGUNDA (ANTECEDENTES).- **LOS PROPIETARIOS** son legítimos dueños de un lote de terreno ubicado en la Av. América s/n esq. Villarroel de la ciudad de Cochabamba, según consta en registro de la oficina de Derechos Reales, bajo Matrícula N° 3.01.1.02.0048459, en fecha 25 de julio de 2011. En dicho predio, actualmente **LOS PROPIETARIOS** se encuentran construyendo un proyecto arquitectónico denominado "Portal de América" (Vivienda multifamiliar - comercio), donde en planta baja se encontrará emplazado un local comercial signado con el N° 1, con una superficie de 192 m2. (Contará con baño privado); y en primer piso, sobre éste, se encontrará otro local signado con el N° 5, con una superficie de 200 m2..

TERCERA (OBJETO Y PRECIO).- Al presente, por acuerdo entre partes, **LOS PROPIETARIOS** otorgan al **ARRENDATARIO** en Contrato de Arrendamiento los citados locales comerciales N° 1 y 5, en planta baja y primer piso, respectivamente, por el canon mensual libremente convenido de \$us. 3.500.- (Tres mil quinientos 00/100 Dólares Norteamericanos), los cuales serán cancelados bajo la modalidad mes adelantado hasta el día diez (10) de cada mes, contra entrega del recibo fiscal de alquiler correspondiente.

Asimismo, las partes acuerdan que a partir de la mensualidad número veinticinco (25) y hasta la finalización de la vigencia del presente Contrato, el canon de alquiler será incrementado hasta la suma de \$us. 3.800.- (Tres mil ochocientos 00/100 Dólares Norteamericanos), bajo las mismas condiciones establecidas precedentemente.

Al efecto, los locales comerciales deberán ser utilizados 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 presente Contrato.



CUARTA (PLAZO).- El plazo de arrendamiento será de **CINCO (5) AÑOS**, computables a partir del día de entrega oficial de los locales comerciales debidamente terminados, habitables y con el proyecto de construcción concluido en su totalidad.

Por otra parte, se deja establecido que si, por alguna circunstancia, el **ARRENDATARIO** quedase impedido de continuar con el presente contrato de arrendamiento, podrá resolverlo antes de término, previa notificación a **LOS PROPIETARIOS** con 30 días de anticipación.

QUINTA (SERVICIOS).- A partir de la fecha de entrada en vigencia del presente Contrato, el consumo de energía eléctrica y agua potable de los futuros locales comerciales, correrá por cuenta del **ARRENDATARIO**.

Asimismo, el **ARRENDATARIO** podrá disponer libremente de las vitrinas o espacios de los locales alquilados que dan hacia la Av. América, para instalar letreros luminosos o de publicidad, siendo responsable en forma exclusiva de los permisos municipales, costos de energía eléctrica y otros gastos inherentes.

SEXTA (MEJORAS).- **LOS PROPIETARIOS** autorizan al **ARRENDATARIO** a efectuar en los futuros locales comerciales arrendados, todas las mejoras que estime convenientes para el desarrollo de sus actividades, las que serán de cargo exclusivo del mismo. Al término del contrato, el **ARRENDATARIO** solo podrá retirar aquellas mejoras que haya introducido en los ambientes a su costa y que no dañen la estructura o que se encuentren empotradas adosadas en el piso, paredes, techos, las que quedarán en beneficio de **LOS PROPIETARIOS**.

Asimismo, a la conclusión del contrato, el **ARRENDATARIO** deberá devolver los locales comerciales en las mismas condiciones en las que fueron recibidos, salvando el desgaste natural ocasionado por el transcurso del tiempo.

SÉPTIMA (CLÁUSULA EJECUTIVA).- Si por cualquier concepto, **LOS PROPIETARIOS** no hicieran entrega formal de los locales comerciales al **ARRENDATARIO**, una vez que estén concluidos, se comprometen a compensar económicamente a éste por una suma equivalente a seis (6) mensualidades de alquiler, con el canon pactado en la Cláusula Tercera del presente documento.

Al efecto, el simple incumplimiento de **LOS PROPIETARIOS** al requerimiento de dicho importe compensatorio por parte del **ARRENDATARIO**, dará lugar a que esa suma se considere líquida, exigible y de plazo vencido, constituyéndose en mora **LOS PROPIETARIOS** al solo vencimiento del plazo otorgado para su pago, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial alguno. Al efecto, las partes reconocen la calidad de título ejecutivo del presente documento.

OCTAVA (PACÍFICA POSESIÓN).- **LOS PROPIETARIOS** se obligan a garantizar la pacífica posesión del **ARRENDATARIO** durante la vigencia del presente Contrato. Asimismo, se obligan a comunicar al **ARRENDATARIO** oportunamente la eventual transferencia de los locales comerciales, con un plazo de 90 días de anticipación, caso en el cual dejarán 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, **LOS PROPIETARIOS** deberán otorgar privilegio al **ARRENDATARIO** en la adquisición del bien objeto de alquiler, comunicando formalmente el precio de venta y otorgando un tiempo prudencial para su manifestación de voluntad.

NOVENA (PROHIBICIÓN Y RESPONSABILIDAD).- **EL ARRENDATARIO** queda estrictamente prohibido de ingresar, almacenar o depositar en los locales comerciales arrendados, sustancias prohibidas para su comercialización por la ley 1008, dejando claramente establecido que cualquier situación que contravenga a esta cláusula, se refuta de exclusiva responsabilidad del **ARRENDATARIO**, liberando a **LOS PROPIETARIOS** y al inmueble de cualquier investigación o responsabilidad penal. En tal circunstancia operaría la resolución automática del Contrato sin ningún otro requerimiento previo.

DÉCIMA (RESOLUCION).- El incumplimiento de cualquiera de las cláusulas de este documento dará lugar a la resolución inmediata del contrato, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial alguno.

DECIMAPRIMERA (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.

DECIMASEGUNDA (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, 30 de abril de 2014


Joaquín Emilio García Orellana
CO - PROPIETARIO


Francisco Javier Ortega Vásquez
MANACO S.A. - ARRENDATARIO


Maritza Waleska Muriel de García
CO - PROPIETARIA


J. Alejandro Rivas C.
ABOGADO
M.C.A. 3547 - M.C.N.A. 6838



