



SEÑOR NOTARIO DE FE PÚBLICA

En el registro de escrituras públicas que corre a su cargo, dígnese insertar un **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL**, sujeto a régimen de libre contratación que se suscribe al tenor de las cláusulas y condiciones que se establecen a continuación:

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

- 1.1. La firma comercial **INVERSIONES A & G S.R.L.**, empresa legalmente constituida con Matrícula de Comercio No. 264902, con domicilio en la Av. Blanco Galindo km. 12 ½ No. 635 de la provincia de Quillacollo - Cochabamba, representada legalmente por el señor **FÉLIX ALBERTO ALCOCER GUEVARA**, mayor de edad, hábil por ley, con C.I. No. 961540 Cbba., según Testimonio Poder No. 272/2016 de fecha 05 de abril de 2016 otorgado ante Notaria de Fe Pública No. 66 a cargo de la Dra. Mónica A. Pérez Orruel, en adelante **EL ARRENDADOR**.
- 1.2. **MANUFACTURA BOLIVIANA S.A.**, empresa legalmente constituida con Matrícula de Comercio No. 00047632, con NIT No. 1023149021, con domicilio especial señalado de conformidad al art. 29 parágrafo II. del Código Civil vigente, ubicado en la Provincia Quillacollo, Av. Albina Patiño esq. Tomas Bata s/n, de la ciudad de Cochabamba, representada legalmente por el Sr. **LUIS ERNESTO ROJAS ROMERO**, en calidad de gerente general, mayor de edad, hábil por derecho, con C.I. extranjero N° E-0010074, según Testimonio Poder No. 835/2017 de fecha 12 de junio de 2017 otorgado ante Notaria de Fe Pública No. 18 a cargo de la Dra. Karla Susy Cuevas Oropeza en adelante **EL ARRENDATARIO**.

Todos en pleno ejercicio de sus facultades legales e intelectuales, que en adelante se denominarán en forma conjunta **LAS PARTES**.

SEGUNDA.- (ANTECEDENTES).- Son antecedentes para la firma del presente contrato los siguientes:

- 2.1. **EL ARRENDADOR** declara estar expresamente autorizado para proceder al arrendamiento y administración de **EL CENTRO** comercial denominado

"MULTIPLAZA A&G", ubicado en la localidad de Quillacollo – Cochabamba Av. Blanco Galindo km. 12 ½ No. 635, en adelante EL CENTRO.

2.2. EL ARRENDADOR tiene el derecho de disposición libre sobre los locales y equipamiento contruidos en EL CENTRO, que constituye un conjunto de bienes corporales e incorporarles, muebles e inmuebles, ordenados para la explotación de diferentes actividades comerciales, por lo que, para una administración adecuada, se incorpora al presente contrato un reglamento interno de obligatorio cumplimiento para EL ARRENDATARIO, quien de forma libre y voluntaria declara conocer sus alcances, sometiéndose al mismo, acatando sus disposiciones y limitaciones con relación al derecho de uso y explotación que se le otorga en virtud del presente contrato.

2.3. EL CENTRO otorga a EL ARRENDATARIO, el acceso a un conjunto de instalaciones, equipamiento y máquinas, dotando a sus usuarios los servicios de administración, mantenimiento, conservación y publicidad necesarios para desarrollar sus actividades comerciales de los distintos locales que lo integran; en razón del prestigio comercial que genera EL CENTRO, como parte y beneficio que recibe EL ARRENDATARIO en virtud del presente documento.

2.4. Se deja claramente establecido que la infraestructura de EL CENTRO; podrá ser objeto de modificación según las necesidades y el giro comercial de EL CENTRO, acordándose que las modificaciones que sean necesarias de introducir, serán objeto de acuerdo expreso entre las partes.

TERCERA.- (OBJETO DEL CONTRATO).- EL ARRENDADOR otorga en arrendamiento a EL ARRENDATARIO, EL LOCAL comercial signado con el No. 2 ubicado en la Plana baja del Centro, que funciona bajo la denominación comercial de BATA, en adelante EL LOCAL, para destinarlo exclusivamente a la actividad comercial de venta de producto de vestir en cuero y afines, zapatos, cinturones y otros relacionados.

Por lo que EL ARRENDATARIO acepta las condiciones y términos que se establecen en el presente contrato, quien deberá presentar la descripción de su actividad comercial, sea, servicio a prestarse, menú o producto a ser comercializado para su aprobación por parte de EL ARRENDADOR.



EL ARRENDATARIO explotará EL LOCAL arrendado bajo la denominación comercial de "MANUFACTURA BOLIVIANA S.A. - BATA", que podrá usar independientemente o asociada a la marca DEL CENTRO, previa autorización y no podrá, en caso alguno, alterar el objeto y/o destino de EL LOCAL comercializado productos o servicios distintos de aquellos enumerados en el presente contrato.

Asimismo, se establece que ninguna estipulación del presente contrato y de cualquiera de sus anexos podrá ser interpretada como limitativa del derecho de EL ARRENDADOR para suscribir otros contratos de arrendamiento a favor de terceros, con iguales o similares fines.

CUARTA.- (DESCRIPCIÓN DEL LOCAL).- EL LOCAL que se otorga en calidad de arrendamiento, se encuentra ubicado en la zona denominada patio de comidas, de EL CENTRO comercial denominado MULTI PLAZA A&G.

EL ARRENDADOR se reserva el derecho a realizar en EL LOCAL todas las modificaciones y reformas señaladas en el punto 3 del anexo marcado como No. 3, que debidamente firmado por las partes constituye parte integrante e indisoluble del presente contrato.

QUINTA.- (CARACTERÍSTICAS E INSTALACIONES).- Las características e instalaciones de EL CENTRO y de EL LOCAL, hechas tanto por EL ARRENDADOR como por EL ARRENDATARIO, se encuentran descritas en los puntos uno y dos del anexo marcado como No. 1 que, debidamente firmado por las partes, constituye parte integrante e indisoluble del presente contrato.

Los equipos e instalaciones necesarias para el ejercicio en particular de la actividad comercial de EL ARRENDATARIO correrán por cuenta de este último.

SEXTA.- (OBLIGACIONES DE EL ARRENDATARIO).- EL ARRENDATARIO se obliga a ejecutar en EL LOCAL, todas aquellas obras y reparaciones necesarias para la adecuada y oportuna conservación del mismo, así como a realizar todas aquellas instalaciones a que se alude en la cláusula anterior. Además, se obliga estricta y fielmente en todas aquí las disposiciones de descritas en el anexo marcado como No. 2 que debidamente firmado por las partes, constituye parte integrante e indisoluble del presente contrato.

SÉPTIMA.- (PRESENTACIÓN DE PLANOS).- Con el objeto de obtener una variedad de estilos y de respetar la individualidad de cada local en EL CENTRO, EL ARRENDATARIO debe presentar para su aprobación y examen, todos los proyectos relativos a las instalaciones y decoraciones internas y externas, nuevas o persistentes, letreros luminosos de su espacio asignado y de sus eventuales reformas u modificaciones, los mismos que deben ser elaborados por profesionales especializados. El contenido mínimo de los planos y diseños necesarios se encuentra en el anexo No. 1 que debidamente firmado por las partes, constituye parte integrante e indisoluble del presente contrato.

OCTAVA.- (PLAZO Y MULTA PARA PRESENTACIÓN DEL PROYECTO).-

8.1. EL ARRENDATARIO se compromete a presentar los proyectos y sus planos, con todas las observaciones subsanadas, como máximo dentro de los 15 días calendario de la suscripción del presente contrato de arrendamiento y antes del plazo referido deberá acordarse el plazo máximo de conclusión de sus obras.

8.2. Si EL ARRENDATARIO incumpliere las obligaciones establecidas en la Cláusula Séptima y 8.1. de la presente Cláusula, deberá pagar una multa de \$us. 200.- por cada día de incumplimiento.

8.3. Una vez aprobado el proyecto, EL ARRENDADOR pondrá EL LOCAL a disposición de EL ARRENDATARIO a efectos de la ejecución de las obras e instalaciones.

NOVENA.- (GARANTÍAS).- EL ARRENDATARIO garantiza el cumplimiento del presente contrato, con todos sus bienes habidos y por haber y en especial con la garantía de los bienes, servicios, productos y/o activos que tenga en EL LOCAL arrendado. Acordando LAS PARTES con pleno consentimiento que en caso de incumplimiento de las condiciones contenidas en este contrato; en particular en caso de incumplimiento en el pago del canon de arrendamiento y expensas comunes; EL ARRENDADOR queda autorizado a impedir que EL ARRENDATARIO utilice áreas y servicios comunes de EL CENTRO, importando la autorización expresa para cerrar la puerta de acceso de EL ARRENDATARIO al



centro. En dicho caso, EL ARRENDATARIO podrá tener acceso al local, pero no a las áreas y servicios comunes hasta regularizar su situación contractual.

Para la aplicación de esta medida, EL ARRENDADOR, deberá enviar un aviso escrito notariado con una anticipación mínima de 10 días a la prohibición de uso de bienes comunes. Esta misiva deberá ser entregada en el mismo local, al responsable de la atención, sin importar que la misma no sea entregada a EL ARRENDATARIO de forma directa.

En el caso de que EL LOCAL funcione como góndola o local móvil, se determina que EL ARRENDADOR está autorizado a mover EL LOCAL a un espacio dentro del complejo que no sea de circulación común, sin que ello implique despojo ni afectación a su derecho, pues el espacio podrá ser reutilizado en caso de regularización de su situación contractual. Se deja claramente establecido que para retiro de la góndola, EL ARRENDATARIO autoriza en forma expresa a EL ARRENDADOR a desinstalar todo el equipamiento que se encuentren realizado, sin que ello implique la violación o transgresión de derechos civiles o comerciales, o en su defecto la transgresión de una norma penal, por incumplimiento del contrato.

En caso de que la prohibición de uso de áreas comunes tenga vigencia por más de 15 días, EL ARRENDADOR podrá someter el desalojo de EL LOCAL a la jurisdicción ordinaria de conformidad a la previsión del artículo 392 y disposiciones conexas de la Ley N° 439 de 19 de noviembre de 2013.

Al efecto, se deja claramente establecido que cualquier incumplimiento contractual, sea de pago de los arrendamientos y/o gastos comunes y/o multas aplicadas; serán reclamadas por EL ARRENDADOR en la jurisdicción que establece la Ley N° 439 de 19 de noviembre de 2013.

Todas las obras civiles que se hayan realizado en los locales, se consideran de propiedad de EL ARRENDADOR sin necesidad de pago adicional alguno a favor de EL ARRENDATARIO. Por lo que queda entendido por acuerdo de partes, que EL ARRENDADOR podrá ante el simple retiro de los bienes de infraestructura, maquinaria, muebles y demás bienes movibles, proceder a otorgar

en nuevo arrendamiento EL LOCAL sin necesidad de autorización especial de EL ARRENDATARIO.

La propiedad de los bienes, infraestructura, maquinaria y muebles que fueron retirados por EL ARRENDADOR como efecto del desalojo, será determinada por autoridad competente, previo pago de los alquileres, gastos comunes y/o multas adeudadas por EL ARRENDATARIO a favor de EL ARRENDADOR.

EL ARRENDATARIO ha entregado a EL ARRENDADOR con anterioridad a la firma del presente contrato, la suma de Bs. 13.920.- (Trece Mil Novecientos Veinte 00/100 Bolivianos), como efecto de un contrato fenecido, habiéndose operado a la fecha la rebaja del canon de alquiler, por lo que la garantía, es equivalente a su importe, es decir a la suma de Bs.12.000.- (Doce Mil 00/100 Bolivianos), debiendo reajustarse la diferencia a cuenta de alquileres. Dicha garantía podrá ser utilizada por EL ARRENDADOR para cubrir cualquier incumplimiento de EL ARRENDATARIO, sea en el pago de alquileres y/o en el pago de gastos comunes; en caso de que el importe sea utilizado para cubrir algún incumplimiento de EL ARRENDATARIO, este deberá restituir el importe de garantía en el plazo máximo de 5 días calendario desde su comunicación, bajo conminatoria de incumplimiento de contrato y causal de resolución unilateral. EL ARRENDATARIO no podrá iniciar ni continuar con sus operaciones en caso de que la garantía no sea otorgada y/o respuesta conforme a la presente cláusula.

DECIMA.- (PLAZO DE ARRENDAMIENTO).- El plazo de arrendamiento será de 2 años prorrogables por otros dos años según acuerdo de partes, computables a partir del 01 de Octubre de 2018. En ningún caso se admitirá la tacita reconducción del presente contrato de arrendamiento, dejándose determinado que sólo EL ARRENDADOR podrá disponer del arrendamiento a favor de terceros, sin que se pueda dar la venta, cesión o pago de derecho de llaves entre ARRENDATARIO y/o terceros.

DÉCIMA PRIMERA.- (PLAZO DE APERTURA DEL LOCAL).- Se determina previamente una fecha límite de apertura de EL LOCAL de 30 días calendario a partir de que EL ARRENDADOR entregará el inmueble a EL



ARRENDATARIO, para que EL ARRENDATARIO pueda comenzar con los trabajos de instalación, adecuación y decorado de los ambientes.

Si EL ARRENDATARIO incumpliere el plazo establecido para la apertura de EL LOCAL comercial, deberá pagar una multa de \$us. 200.- por cada día de incumplimiento. Esta multa será aplicada para EL ARRENDATARIO siempre y cuando EL ARRENDADOR entregue EL LOCAL en fecha y condiciones adecuadas para proseguir con su contrato.

DÉCIMA SEGUNDA.- (TERMINACIÓN DEL CONTRATO).- Al término del arrendamiento, sea por vencimiento del plazo contractual o terminación anticipada unilateral de parte de EL ARRENDADOR; EL ARRENDATARIO se obliga a cesar en su explotación y a restituir EL LOCAL en los términos señalados en el presente contrato. El hecho de que EL ARRENDATARIO o un tercero continuare con la explotación de EL LOCAL arrendado después de finalizada la vigencia del arrendamiento o de resuelto unilateralmente el contrato, no podrá ser interpretado como prórroga o tácita reconducción.

Se deja claramente establecido que el vencimiento del plazo autoriza de forma inmediata y tácita a EL ARRENDADOR a ingresar en posesión de EL LOCAL sin necesidad de permiso o autorización de EL ARRENDATARIO, pudiendo retirar los bienes movibles, muebles y maquinaria, para guardarlas en un depósito y disponer del nuevo arrendamiento sin necesidad de retirar las obras civiles.

DÉCIMA TERCERA.- (RENOVACIÓN DE CONTRATO).- Si EL ARRENDATARIO se interesase en celebrar un nuevo contrato de arrendamiento, utilizando el mismo local arrendado, deberá comunicar tal interés a EL ARRENDADOR por carta notariada u otro medio, con al menos seis meses de anticipación a la fecha de vencimiento del presente contrato.

Si EL ARRENDATARIO no manifestare tal interés con la anticipación indicada o si antes de cuatro meses anteriores a la fecha de vencimiento del presente contrato de arrendamiento, no se hubiera alcanzado un acuerdo entre las partes acerca de las condiciones o valores para el eventual nuevo contrato de arrendamiento, EL ARRENDADOR podrá disponer libremente de EL LOCAL

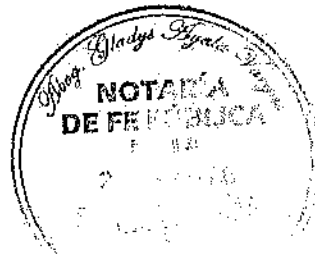
arrendado, pudiendo ofrecerlo a terceros para la fecha de término del presente contrato. EL ARRENDADOR deberá notificar e invitar al EL ARRENDATARIO a llegar a un acuerdo al vencimiento de los plazos.

DÉCIMA CUARTA.- (UTILIZACIÓN DEL LOCAL).- EL LOCAL será destinado únicamente al desarrollo de las actividades previstas en el presente contrato de arrendamiento. EL ARRENDATARIO no podrá usar ni permitirá la utilización de EL LOCAL o parte de él, ni siquiera gratuitamente, para fines diversos a los pactados, aun cuando esos usos fueren religiosos, políticos, culturales o deportivos, salvo autorización previa y por escrito de EL ARRENDADOR.

Será obligación exclusiva de EL ARRENDATARIO, obtener las autorizaciones legales, reglamentarias y administrativas que fueren necesarias para la explotación de sus actividades en EL LOCAL. EL ARRENDATARIO que comencare la explotación de EL LOCAL sin la previa aprobación por parte de EL ARRENDADOR, o las autorizaciones que fuere necesarias, deberá pagar la multa por cada día que subsista el incumplimiento, conviniéndose tal multa diaria en \$us. 100.- (CIEN 00/100 DÓLARES AMERICANOS). Además EL ARRENDATARIO debe utilizar EL LOCAL arrendado conforme a lo estipulado en el punto cinco del anexo marcado como No. 3 que, firmado por las partes forma parte integrante indisoluble del presente contrato y de forma interrumpida en los horarios que acuerden las partes.

DÉCIMA QUINTA.- (UTILIZACIÓN DE LAS ÁREAS COMUNES).- Todas las dependencias e instalaciones de las áreas comunes, estarán siempre sujetas al control, disciplina y administración exclusiva de EL ARRENDADOR, de la sociedad administradora y de lo estipulado en el punto siete del anexo marcado como No. 3, que firmado por las partes forma parte integrante indisoluble del presente contrato, sin importar que su naturaleza esté destinada, en todo o en parte, a su utilización o aprovechamiento por EL ARRENDADOR o EL ARRENDATARIO, sus funcionarios, dependientes, proveedores, clientes y/o público en general.

DÉCIMA SEXTA.- (PROHIBICIÓN).- EL ARRENDATARIO no podrá en ninguna circunstancia realizar modificaciones o reformas estructurales al centro.



Cualquier modificación que no hubiere sido expresamente aprobada en el proyecto (por más que sea de carácter decorativa), necesitarán la presentación previa de solicitud y plano que deberán ser aprobadas por la administración.

EL ARRENDATARIO no podrá ingresar al centro productos inflamables, químicos, sustancias peligrosas y/o controladas que se encuentran dentro de las previsiones de la Ley de Sustancias Controladas vigente y disposiciones conexas, salvo que cuente con el seguro correspondiente y con los permisos emitidos por autoridad competente. En tales casos la responsabilidad será absolutamente de EL ARRENDATARIO sin ninguna responsabilidad para EL ARRENDADOR.

DÉCIMA SÉPTIMA.- (CANON DE ARRENDAMIENTO).- EL ARRENDATARIO se obliga a pagar a EL ARRENDADOR un canon de arrendamiento mensual de Bs.12.000.- (DOCE MIL 00/100 BOLIVIANOS) por concepto de alquiler y Bs.3.500.- (TRES MIL QUINIENTOS 00/100 BOLIVIANOS) por concepto de expensas comunes mensuales. Las partes declaran de manera voluntaria que pactan el canon de arrendamiento en moneda nacional Boliviana, sin la posibilidad de realizar el pago en una moneda distinta a la pactada, salvo autorización de EL ARRENDADOR, en cuyo caso, se aplicará el tipo de cambio oficial a la fecha de pago. El canon de arrendamiento deberá ser cancelado de acuerdo a las instrucciones que EL ARRENDADOR proporcione a EL ARRENDATARIO sin lugar a reclamo en relación a la forma de pago que se instruya.

Se determina que el incumplimiento de pago del canon de arrendamiento pactado, autoriza de forma irrevocable y definitiva a EL ARRENDADOR a ingresar en posesión de EL LOCAL, previo aviso escrito a EL ARRENDATARIO con 72 horas de anticipación. En dicho caso, se autoriza expresamente a EL ARRENDADOR a retirar todos los productos de EL ARRENDATARIO y depositarlos en un predio de EL ARRENDADOR hasta conciliar cuentas pendientes. La toma de posesión de EL LOCAL arrendado, autoriza de forma definitiva a EL ARRENDADOR a otorgar en nuevo arrendamiento EL LOCAL, sin que el ingreso pueda ser considerado despojo; en todo caso, no se requerirá de un acto de entrega del predio, estando EL ARRENDADOR autorizado a ingresar en posesión de EL LOCAL aun abriendo las chapas y cerraduras, ante el simple incumplimiento en el pago del

arrendamiento pactado. El ingreso al LOCAL tiene por única finalidad de liberar de bienes movibles y maquinaria con la finalidad de otorgarlo en nuevo arrendamiento de acuerdo a ley.

El depósito y la custodia de los bienes de EL ARRENDATARIO en caso de incumplimiento de pago, se realizará en un ambiente de EL CENTRO generando un importe a pagar por EL ARRENDATARIO de \$us. 20.- (VEINTE 00/100 DÓLARES AMERICANOS) por día.

DÉCIMA OCTAVA.- (ACTUALIZACIÓN DEL CANON DE ARRENDAMIENTO).- Las partes acuerdan que el canon de arrendamiento establecido en el presente documento, es pactado en bolivianos, pudiendo realizarse en moneda extranjera, previa autorización de EL ARRENDADOR al tipo de cambio actualizado de manera anual en base al criterio que se expone el presente documento, el cual no está sujeto a modificación, salvo acuerdo expreso de partes.

La actualización del canon de arrendamiento se realizará de forma anual y estará vigente dentro el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de cada año. Al efecto, EL ARRENDADOR pasara una nota escrita a EL ARRENDATARIO dentro los primeros 5 días del mes de enero de cada gestión, indicando el nuevo importe de arrendamiento actualizado que estará vigente durante todo el año (del 1 de enero al 31 de diciembre). La nota de referencia, incluirá una pequeña explicación del criterio de actualización del arrendamiento, de acuerdo a las determinaciones de esta cláusula. Al efecto de la actualización del canon de arrendamiento, las partes acuerdan el congelamiento en el tipo de cambio en Bs. 6.96 por dólar norteamericano, a partir de la firma del presente documento; este tipo de cambio será aplicable al tiempo que quede del año en que se suscribe el contrato, aplicándose la actualización de valores desde la firma del contrato, hasta el mes diciembre próximo, siendo aplicable en su caso el nuevo valor a partir del 1 de enero del año siguiente.

La actualización se realizará añadiendo al tipo de cambio congelado, el porcentaje que resulte de la resta entre: el porcentaje del índice de precios al consumidor (IPC) anual, establecidos por el Instituto Nacional de Estadística (INE) y el porcentaje anual de bajada del dólar, correspondiente a la misma gestión para



efectos de cálculo del primer año, se determina que se tomarán los porcentajes, desde la fecha de firma, hasta el 31 de diciembre del año próximo.

En caso de que el dólar suba por encima del tipo de cambio congelado con el incremento producto de la aplicación de la presente cláusula, quedará sin efecto la aplicación de la fórmula de actualización, manteniéndose vigente el arriendo pactado en dólares, aspecto que será informado de la misma manera. En todo caso, una vez que el dólar rebase el tipo de cambio congelado, aplicando los incrementos de la presente cláusula, LAS PARTES acuerdan reunirse para negociar un nuevo tipo de actualización de valor del arrendamiento, acorde a la situación económica del país.

En tal sentido, LAS PARTES acuerdan que el canon de arrendamiento (alquiler), se actualizará de manera anual, pudiendo subir conforme al índice de actualización de valores referido con anterioridad.

La suma líquida y exigibilidad aplicable al canon de arrendamiento, alcanzará también al importe de indexación.

La comunicación de la indexación aplicable a la gestión correspondiente, no está sujeta a negociación, ni será objeto de aceptación de partes, consecuentemente EL ARRENDATARIO acepta de manera anticipada el incremento que se efectúe sobre el criterio expuesto, el cual se aplicará únicamente en base al IPC oficial que el INE informe de manera formal.

La falta de comunicación del incremento en el plazo señalado, no implicará renunciar a este derecho y, en consecuencia, EL ARRENDADOR podrá informar el incremento con posterioridad aplicándolo únicamente desde la fecha en que sea informado.

Durante el transcurso de la gestión respectiva no se podrá aplicar ninguna modificación del arrendamiento, salvo la determinada en esta cláusula.

DECIMA NOVENA.- (PAGO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO).- El canon de arrendamiento pactado será mes adelantado y deberá ser pagado hasta el día 10 de cada mes mediante un cheque a nombre del ARRENDADOR o un

depósito bancario en la cuenta que se le indicará no admitiéndose plazo ni tolerancia.

EL ARRENDADOR, se compromete entregar la factura correspondiente hasta el día 15 del mes anterior para que EL ARRENDATARIO pueda procesar el pago contablemente, sin que la falta de entrega de dicha factura determine la posibilidad de retrasar la forma de pago prevista en el presente documento. Se aclara que la emisión y entrega de la factura o nota fiscal por sí sola, no hace constancia de pago del canon de arrendamiento.

La simple falta de pago de uno solo de los alquileres o su retraso de más de tres días en el cumplimiento del pago, se considerará incumplimiento de contrato sujeto a resolución unilateral por parte de EL ARRENDADOR, el cual podrá requerir la entrega del inmueble arrendado.

En todo caso, el sistema contable y de previsión de pago de proveedores de EL ARRENDATARIO, no determinarán ni podrá justificar demora alguna en los pagos y fechas en el presente documento.

VIGÉSIMA.- (IMPUESTOS Y OTRAS CARGAS).- Los impuestos que demandará la suscripción de este contrato y sus anexos serán soportados por la parte que conforme a las disposiciones de la ley tributaria resultará ser el sujeto pasivo del tributo. Los gastos de notaría serán del exclusivo cargo de EL ARRENDATARIO.

VIGÉSIMA PRIMERA.- (ADMINISTRACIÓN Y MANTENIMIENTO).- EL ARRENDATARIO se obliga a pagar los servicios de administración, mantenimiento y conservación de EL CENTRO, denominados EXPENSAS COMUNES, hasta el décimo día de cada mes por adelantado, por más especiales o extraordinarios que los gastos fueren sin cuestionar su necesidad para el funcionamiento, administración o conservación del mismo; estos gastos se aplicarán desde la apertura al público de EL CENTRO comercial. EL ARRENDADOR o la empresa administradora que esta designare a su libre y única elección, elaborará hasta el día 20 de cada mes, una estimación de los gastos que demandare en la administración, mantenimiento y conservación de EL CENTRO



del mes siguiente, a los fines de su financiamiento y determinación de los anticipos que EL ARRENDATARIO deberá pagar en concepto de los respectivos servicios.

Las diferencias en más o menos, entre el gasto real anual y la sumatoria de los anticipos mensuales facturados a EL ARRENDATARIO, si es que lo hubiere, será facturada y/o acreditada el día 1 de marzo de cada año.

La forma de cálculo de dichos gastos será determinada única y exclusivamente por EL ARRENDADOR, quien expondrá los criterios de cálculo sin lugar a reclamo de parte de EL ARRENDATARIO. En todo caso, los gastos comunes gozan de privilegios en su cobro, consecuentemente en caso de incumplimiento en el pago y/o simple retraso, se determinará el descuento respectivo de la garantía proporcionada por EL ARRENDATARIO y podrá ser causal de resolución unilateral del contrato.

VIGÉSIMA SEGUNDA.- (SEGUROS).- Durante toda la vigencia del contrato de arrendamiento, EL ARRENDATARIO debe contratar a su elección ante compañías nacionales o extranjeras, todos los seguros requeridos para la adecuada y completa protección de EL LOCAL contra cualquier tipo de riesgo, los mismos que en forma enunciativa y no limitativa se encuentran detallados en el punto 11 del anexo marcado con el No. 3 que, firmado por las partes forma parte integrante e indisoluble del presente contrato.

VIGÉSIMA TERCERA.- (REPARACIONES ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS).- Todos los gastos por reparaciones ordinarias de EL LOCAL arrendado, que sean consecuencia del uso del mismo, correrán a cargo de EL ARRENDATARIO mientras que las reparaciones mayores de carácter estructural del inmueble que pudiera surgir correrá a cuenta y cargo de EL ARRENDADOR. Su necesidad y exigencia estará sujeta a decisión exclusiva de EL ARRENDADOR.

VIGÉSIMA CUARTA.- (PAGO DE SERVICIOS BÁSICOS).- El pago de los servicios básicos de EL LOCAL alquilado como ser: agua, luz, teléfono, gas y otros, corresponde enteramente a EL ARRENDATARIO. En el caso de servicios básicos comunes y en atención a que la falta de pago a las empresas proveedoras de estos servicios, por parte de EL CENTRO comercial en su conjunto, puede

producir la suspensión de dichos servicios para todo el establecimiento, EL ARRENDADOR, podrá ante la falta de pago oportuno de sus facturas portales conceptos suspender el suministro de los respectivos servicios a EL ARRENDATARIO cuando haya incurrido en retardo o mora previa notificación mediante carta, sin mayor requisito y que será cursada con una anticipación de tres días, transcurridos los cuales se procederá al corte de los servicios, sin que EL ARRENDATARIO pueda reclamar daños o perjuicios que tal eventualidad le ocasionare.

VIGESIMA QUINTA.- (RESTITUCIÓN DEL ESPACIO O LOCAL ARRENDADO).- Al cumplimiento del plazo señalado en el presente documento, EL ARRENDATARIO se compromete a restituir a favor de EL ARRENDADOR el espacio en las mismas condiciones en las que lo recibió salvo el consumo o el deterioro resultante por el uso del espacio en conformidad del contrato. La restitución deberá ser hecha como mínimo, dos días corridos anteriores al término del presente contrato, por vencimiento del plazo o en su caso de su terminación anticipada de contrato. El espacio deberá restituirse libre de las instalaciones de cualquier especie que hayan sido introducidas por ELARRENDATARIO salvo que exista un acuerdo con EL ARRENDADOR que disponga lo contrario. EL ARRENDADOR en ningún caso está obligado a pagar o reconocer en favor de EL ARRENDATARIO un pago o una indemnización por las reformas o mejoras que pudieran haber sido realizadas en EL LOCAL arrendado. Al momento de la restitución se levantará un acta de restitución conforme a lo señalado por el artículo 705 del Código Civil Boliviano. Esta deberá hacer constar las condiciones de entregar y las reservas de derechos de las partes estimaren pertinentes. Esta acta de restitución será comparada con el acta de entrega que será realizada en la entrega de EL LOCAL a EL ARRENDATARIO.

VIGÉSIMA SEXTA.- (CLÁUSULA COMPROMISORIA).- Las partes se obligan y someten a la jurisdicción de los Tribunales de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio y Servicios de Cochabamba, pactando que toda diferencia o divergencia que surgiera, en ocasión de la interpretación, aplicación y ejecución del presente contrato, se intentará solucionar con carácter previo por la conciliación en la vía amistosa, de no ser ello posible dentro de los 10 días de que una de las partes haya requerido a la otra, por escrito, sobre la existencia o



diferencia o divergencia, LAS PARTES se obligan a someter la resolución de la misma decisión del tribunal arbitral de acuerdo al reglamento de dicha entidad. LAS PARTES se someten al laudo arbitral al cual le reconocen calidad de cosa juzgada. EL ARRENDATARIO reconoce de manera anticipada la competencia del tribunal arbitral, así como la personalidad de EL ARRENDADOR y la personería de sus representantes designados para la firma de este documento o de cualquier acto futuro.

Quedan excluidos de los alcances de la presente cláusula arbitral, el cobro de alquileres devengados, pagos por expensas comunes, aportes extraordinarios, multas y penalidades, documentos de conciliación de cuentas y otros que significaren suma líquida, exigible y de plazo vencido, pudiendo EL ARRENDADOR en estos casos, realizará los cobros correspondientes por la vía del proceso ejecutivo, de conformidad a los artículos 378, 379 y siguientes del Código Procesal Civil (Ley. N° 439). Asimismo se excluyen de la vía arbitral, las acciones de desalojo y posesión del bien arrendado emergente del incumplimiento del contrato por parte de EL ARRENDADOR.

A los efectos de la determinación de competencia de las autoridades judiciales, para los cobros judiciales por la vía del proceso ejecutivo, LAS PARTES aceptan y prorrogan competencia territorial para los tribunales ordinarios de la ciudad de Cochabamba provincia Cercado.

VIGÉSIMA SÉPTIMA.- (CAUSALES DE TERMINACIÓN O RESOLUCIÓN DEL CONTRATO).- Este contrato podrá también ser terminado en todo o en parte, ante la concurrencia de las siguientes causas:

27.1. Por cualquier parte debido a un incumplimiento material de cualquiera de los términos establecidos en el contrato por la otra parte, si es que dicho incumplimiento no está sujeto a ser corregido o de alguna otra manera compensado, si dicho incumplimiento el sujeto en enmienda o corrección, si el incumplimiento no es corregido dentro de los 30 días después de que se entregue notificación escrita del incumplimiento a la parte que incumplió; o

27.2. Por cualquiera de LAS PARTES sujeta a una notificación escrita, si es que en la otra parte se convierte en insolvente o efectúa una cesión en beneficio

de sus acreedores, o es puesta en situación de un proceso concursal, reorganización, liquidación o quiebra (voluntaria o involuntaria); o

27.3. Por cualquiera de LAS PARTES, si cualquier ley, decreto, ordenanza u otra acción gubernamental pudiera cambiar la relación creada por este acuerdo o pudiera establecer derechos a la otra parte que no hubieran sido conferidos bajo este acuerdo. Dicha terminación sería efectiva un día antes de la fecha en que dicha ley, decreto, ordenanza u otra acción gubernamental vengan hacer efectivas.

27.4. Por acuerdo mutuo entre partes.

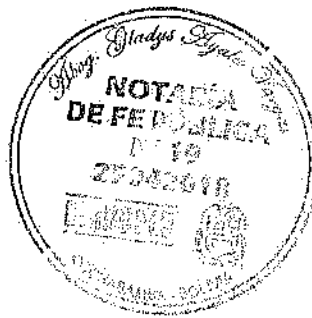
27.5. En caso de darse cualquiera de las situaciones descritas en el punto 14 del anexo marcado como No. 3.

27.6. Por voluntad unilateral previo aviso formal y notariado de 180 días antes de que se opere la resolución.

En ningún caso asistirá a EL ARRENDATARIO derecho alguno al cobro de indemnizaciones, a título de resarcimiento de daños y perjuicios o compensación por lucro cesante.

En caso de resolución unilateral, EL ARRENDATARIO deberá entregar y restituir EL LOCAL en el plazo máximo de 3 días computables desde el aviso escrito y notariado que efectúe la parte habilitada para la resolución unilateral (después de vencidos los plazos señalados anteriormente). En caso de incumplimiento a la entrega del inmueble, se computará una multa (adicional del canon de arrendamiento) equivalente a \$us. 100.- diarios.

VIGÉSIMA OCTAVA.- (SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO: MULTAS Y TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO).- En todos los casos, que no se prevea una sanción distinta para el caso de incumplimiento de este contrato, se aplicarán aquellas señaladas en el punto 15 del anexo marcado como No. 3, que firmado por LAS PARTES formará parte integrante indisoluble del presente contrato. En caso de que EL ARRENDADOR comunique la resolución del contrato por incumplimiento en los pagos de alquiler, se determina que EL ARRENDATARIO tendrá el plazo máximo de 30 días para



proceder a la entrega del inmueble, sin lugar a restitución de daños alguna por incumplimiento de su parte. En dicho caso, EL ARRENDADOR comunicará por escrito tal situación a EL ARRENDATARIO para acordar el día de entrega. La falta de entrega de EL LOCAL arrendado, otorga derechos a EL ARRENDADOR para proceder al corte de energía eléctrica, suministro de agua e iniciar las mejoras que vea conveniente. Asimismo se determina que la resolución unilateral del contrato otorga derecho automático a EL ARRENDADOR para que proceda a cambiar las chapas y llaves de EL LOCAL arrendado, pudiendo al efecto, ingresar reponiendo candados y removiendo las chapas que fueren necesarios para proceder al cambio autorizado.

VIGESIMA NOVENA.- (DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE DEL CONTRATO).- Forman parte integrante indisoluble del presente contrato:

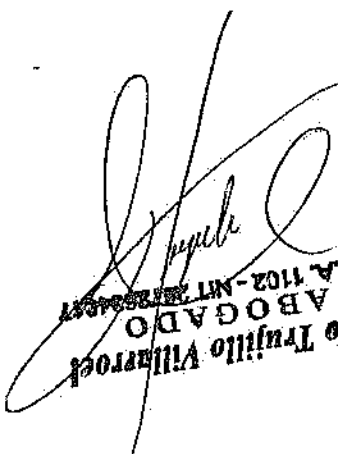
- El Anexo No. 1. Descripción de trabajos a ser ejecutados por EL ARRENDATARIO.
- El Anexo No. 2. Reglamento interno de EL CENTRO
- El Anexo No. 3. Normas generales de funcionamiento de EL CENTRO.



Documentos que EL ARRENDATARIO declara conocer y recibir bajo declaración jurada.

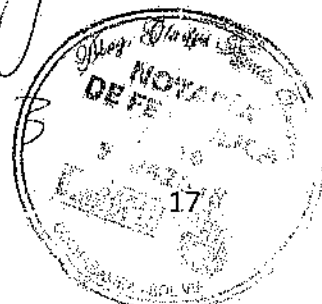
TRIGÉSIMA.- (CALIDAD DE DOCUMENTO).- LAS PARTES acuerdan de manera expresa que para el caso de que el presente documento no fuera elevado a la categoría de instrumento público, surtirá todos sus efectos legales con el solo reconocimiento de firmas ante autoridad competente.

TRIGÉSIMA PRIMERA.- (DE LA ACEPTACIÓN).- LAS PARTES intervinientes aceptan el contenido íntegro del presente contrato, obligándose a su fiel y estricto cumplimiento de ley.

Cochabamba, 17 de diciembre de 2018


HUGO TRUJILLO VILLARROEL
ABOGADO
MCA. 1102-MT-2018-0457



FORMULARIO NO. 204890 B
Cochabamba, 17 de diciembre de 2018





CERTIFICACIÓN DE FIRMAS Y RÚBRICAS

(Ley N° 483 / 2014 art. 45 inc. I y art. 65, D.S. N° 2189 art. 72)

N° 0043903

Resolución Administrativa DIRNOPLU N° 015/ 2017

VALOR Bs. 10,=-

Corresponde el trámite notarial al N°

487/2018

Documento privado de:

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL

de fecha 17 de diciembre de 2018

En la ciudad de COCHABAMBA del Estado Plurinacional de Bolivia, a horas 14:50 p.m.

del día VEINTIUNO del mes de DICIEMBRE de DOS MIL DIECIOCHO años,

comparecieron ante la Notaría de Fe Pública N° 19 del Departamento de COCHABAMBA

Notario / Notaria Dra. GLADYS AYALA VARGAS en forma voluntaria:

1.-	FELIX ALBERTO	ALCOCER	GUEVARA	con C.I.	961540-Gbba.
	Nombre (s)	Apellido Paterno	Apellido Materno		
2.-	LUIS ERNESTO	ROJAS	ROMERO	con C.I.	E-0010074
	Nombre (s)	Apellido Paterno	Apellido Materno		
3.-	XXXXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXX	con C.I.	XXXXX
	Nombre (s)	Apellido Paterno	Apellido Materno		
4.-	XXXXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	con C.I.	XXXXX
	Nombre (s)	Apellido Paterno	Apellido Materno		

1. Quiénes previo juramento de Ley, reconocen como suyos las firmas e impresión digital, estampadas en la presente certificación, a la que se adjunta el documento de referencia, en constancia suscriben:

1.-			2.-		
3.-	XXXXXXXXXXXXXXXXXX		4.-	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	

2. Asimismo, por ignorar firmar y/o tener capacidades diferentes, reconocen el tenor del documento y haber puesto sus impresiones digitales, previa lectura del mismo ante los testigos, quienes reconocen sus firmas estampadas en esta certificación:

1.-	XXXXXXXXXX	XXXXXX	XXXXXXXXXX	con C.I.	XXXX
	Nombre (s)	Apellido Paterno	Apellido Materno		
2.-	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXX	XXXXXX	con C.I.	XXXX
	Nombre (s)	Apellido Paterno	Apellido Materno		

1.-	HUELLA DACTILAR IZQ.	HUELLA DACTILAR DER.	2.-	HUELLA DACTILAR IZQ.	HUELLA DACTILAR DER.

Testigos:

Nombre XXXXX XXXXXX C.I. XXXXXXXXXX Firma XXXX

Nombre XXX XXXXXXXX C.I. XXXXXXXXXX Firma XXXXX

Day fe, firmado ante mí:

Abog. Gladys Ayala Vargas
NOTARIA DE FE PÚBLICA
N° 19
25042018
Cochabamba Bolivia

