

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 expedida en Cochabamba, facultado mediante Testimonio de Poder N°835/2017 otorgado en fecha 12 de junio de 2017 ante Notaría de Fe Pública de Primera Clase 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. **MARCIA CARLA CAMPERO ROMERO**, titular de la Cédula de Identidad N°2285714-II expedida en La Paz, mayor de edad, hábil por derecho, con domicilio en la Plaza Venezuela N°1446 de la ciudad de La Paz, en representación legal **NATALIA CINTHYA CAMPERO ROMERO**, titular de la Cédula de Identidad N°2712433 expedida en La Paz, facultada en mérito al Testimonio de Poder Especial N°84/2018 otorgado en fecha 14 de mayo de 2018 ante Notaría de Fe Pública N°47 del Municipio de La Paz a cargo del Dr. Fernando Alan Irahola Chávez; en adelante denominada simplemente la **PROPIETARIA** o **ARRENDADORA**.

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

SEGUNDA: ARRENDAMIENTO.- La ARRENDADORA declara que su mandante es única propietaria del Local Comercial ubicado en la Plaza Venezuela N°1446 de la ciudad de La Paz, que consta de un almacén comercial con una superficie aproximada de 180 Mts²., dos cuartos de baño, una cafetería y un depósito para mercaderías, además de los siguientes bienes muebles: Veintitrés (23) lámparas plafoneras instaladas en él y un medidor de luz, estando su derecho propietario debidamente registrado en las oficinas de Derechos Reales del Departamento de La Paz.

En tal virtud y, con el derecho de propiedad que le asiste, la Propietaria otorga en calidad de arrendamiento a la ARRENDATARIA, la totalidad del bien inmueble descrito en el párrafo precedente, con más la totalidad de las lámparas y el medidor de luz, arrendamiento que es aceptado para si por la ARRENDATARIA.

TERCERA: CONDICIÓN DE RECEPCIÓN.- El Local Comercial indicado en la cláusula anterior, fue entregado a la ARRENDATARIA en el primer contrato de Arrendamiento, recién pintado y con sus artefactos e instalaciones eléctricas y de servicio sanitario en prefecto estado de funcionamiento y conservación, obligándose la ARRENDATARIA a restituirlo a la PROPIETARIA en análoga condiciones, salvo el desgaste natural.

La ARRENDATARIA no podrá efectuar ningún arreglo, modificación u obra en el local comercial y bienes que recibe en arrendamiento, sin la autorización escrita de la PROPIETARIA.

CUARTA: DESTINO DEL LOCAL COMERCIAL Y PROHIBICIÓN DE CESIÓN.- El Local Comercial materia del presente contrato, es ocupado por la ARRENDATARIA y será utilizado por ésta en la venta de calzados y otros productos que comercia al público, por tanto, la ARRENDATARIA se obliga a no dar a este local comercial otro uso que el ya indicado y menos subarrendarlo, subrogarlo –total o parcialmente– o ceder sus derechos a terceras personas, por ningún concepto, caso contrario queda rescindido automáticamente. Por su parte, la PROPIETARIA garantiza a la ARRENDATARIA, durante la vigencia de este contrato, la quieta y pacífica posesión del local dado en arriendo.

En caso de transferencia del inmueble, la PROPIETARIA dejará constancia de la existencia de este documento en la escritura pública correspondiente.

QUINTA: CANON DE ARRENDAMIENTO.- Por acuerdo de partes, el canon mensual de arrendamiento del local comercial a que se refiere la cláusula segunda de este documento, se ha convenido en la suma Bs.24.040,00.- (Bolivianos Veinticuatro Mil Cuarenta ⁰⁰/₁₀₀) que será pagado de manera adelantada hasta el día cinco del respectivo mes, mediante depósito en la institución financiera que la PROPIETARIA señale por escrito a la ARRENDATARIA. Asimismo, en caso de que el tipo de cambio de compra de dólares (Publicado por el Banco Central de Bolivia) fluctúe en más o en menos del 4,5%, las partes deberán sostener una reunión para revisar el canon de alquiler y determinar su correspondiente nivelación, el mes siguiente a aquél en que se hubiera producido la fluctuación.

El incumplimiento de pago en los términos antes referidos, faculta a la PROPIETARIA a proceder –sin necesidad de requerimiento o trámite judicial de ninguna naturaleza– a la rescisión del presente contrato y consiguiente desocupación inmediata del local comercial dado en arriendo.

Dado que la PROPIETARIA no entregará factura fiscal, sino tan solo recibo que acredite el pago del canon de alquiler, la ARRENDATARIA ejercerá las funciones de Agente de Retención conforme a las previsiones de las normas impositivas que regulan la materia. En tal sentido, a tiempo de efectuar el pago del canon de arrendamiento, la ARRENDATARIA efectuará los descuentos por concepto de los impuestos que correspondan, debiendo entregar a la PROPIETARIA el monto del canon pactado menos el importe del porcentaje correspondiente al impuesto a ser pagado. Es responsabilidad exclusiva de la ARRENDATARIA, en su condición de Agente de Retención, el cumplir con el pago de los impuestos frente a la Administración Tributaria.

SEXTA: GASTOS DE MANTENIMIENTO Y OTROS.- Independientemente del pago del canon de arrendamiento establecido en la cláusula precedente, la ARRENDATARIA correrá con los gastos de su directo uso y cancelará mensualmente el porcentaje correspondiente de los gastos de mantenimiento del Edificio Caracas y de la factura de consumo de agua potable.

SÉPTIMA: PLAZO DE DURACIÓN.- El plazo de duración del presente contrato, se establece en cinco años computables a partir del 01 de septiembre de 2018, es decir hasta el 31 de agosto de 2023. Al vencimiento de este plazo, la ARRENDATARIA se obliga a desocupar el local que recibe en arriendo por este documento y devolverlo a la PROPIETARIA sin lugar a prórroga, tácita reconducción, falta de aviso o excusa alguna, salvo la suscripción previa con quince días de anticipación, de un nuevo contrato de arrendamiento entre las Partes. La ARRENDATARIA devolverá el local limpio y totalmente desocupado, junto con las llaves y demás bienes referidos en la cláusula segunda. Asimismo, a la conclusión del contrato, la ARRENDATARIA deberá proporcionar a la PROPIETARIA fotocopia de los recibos que acrediten la cancelación de las cuentas de consumo de luz y agua potable, así como de los gastos comunes del edificio hasta el último día que ocupó el local referido en la cláusula segunda.

OCTAVA: VENCIMIENTO ANTELADO.- No obstante el plazo de duración señalado en la cláusula precedente, este contrato podrá ser rescindido en cualquier momento: a) por la ARRENDATARIA, mediante un preaviso por escrito a la PROPIETARIA con sesenta (60) días de anticipación con la salvedad de que no podrá hacer uso de dicha Resolución anticipada durante los dos primeros años de vigencia del presente contrato; y b) por la PROPIETARIA, mediante un preaviso por escrito a la ARRENDATARIA con sesenta (60) días de anticipación, con la salvedad de que no podrá hacer uso de dicha resolución anticipada durante los dos primeros años de vigencia del presente contrato.

En caso de no hacer uso de dicha resolución anticipada luego del segundo año, se entiende que el vencimiento será indefectiblemente al término de la cláusula séptima.

NOVENA: GARANTÍA.- El fiel cumplimiento de este contrato, así como el pago puntual de los cánones de arrendamiento por parte de la ARRENDATARIA y la conservación de los bienes que recibe, quedan garantizados con los bienes muebles que posea la ARRENDATARIA.

DECIMA: OTROS.- Las Partes acuerdan en dar por concluido los Contratos de Arrendamiento suscritos en fecha 17 de agosto de 2012 y 29 de agosto de 2014.

DECIMO PRIMERA: FUERZA EJECUTIVA Y DOMICILIO.- Para el caso de incumplimiento de pago de canon de arrendamiento –en los plazos y términos convenidos– o la obligación de devolución del local


comercial dado en arriendo por este documento a la conclusión del plazo estipulado en la cláusula séptima, o vencido el término establecido en la cláusula octava y sus emergencias judiciales, las partes reconocen la liquidez y plazo vencido de este documento y, en consecuencia, le otorgan la suficiente fuerza ejecutiva para que se tramite la acción pertinente, acordando someterse voluntariamente a la vía ejecutiva para el cumplimiento de esta obligación; acción en la cual la PROPIETARIA podrá solicitar y obtener el embargo de los bienes y valores de la ARRENDATARIA y en especial aquellos que se encuentren en el local comercial que se otorga en arriendo por este contrato.

La ARRENDATARIA señala domicilio legal para todos los efectos de este contrato en la Av. Albina Patiño Esquina Thomas Bata de la ciudad de Quillacollo.

DECIMO SEGUNDA: 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 a los 23 días del mes de Octubre del año 2018.


Luis Ernesto Rojas Romero
MANUFACTURA BOLIVIANA S.A. (MANACO S.A.)


Marcia Carla Campero Romero
APODERADA


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

