

23327

CONTRATO PRIVADO DE ALQUILER.-

Conste por el presente contrato privado de arrendamiento, que una vez reconocido será documento público, que suscriben por una parte; **HIPERMAXI S.A.**, con NIT No. 1028627025, representada legalmente por el Lic. Federico Stelzer Castedo con C.I. No. 2984492 SC., en adelante se denominará el **ARRENDADOR** por una parte; y por otra el Sr. Luis Ernesto Rojas Romero, Gerente General de la Empresa **MANUFACTURA BOLIVIANA S.A.** según Poder Notarial N° 835/2017, con NIT **1023149021**, en adelante se denominará indistintamente el **ARRENDATARIO**, sujeto a las siguientes cláusulas:

PRIMERA.- (Acuerdo entre Partes).- Se convierte entre Partes que el presente contrato, se regirá por la equidad, ecuanimidad, honradez, rectitud, honestidad, buen trato y respeto entre los Contratantes.-

SEGUNDA.- (Antecedentes y Objeto).- El **ARRENDADOR** en virtud del legítimo derecho que le asiste sobre el bien inmueble de su propiedad, ubicado en la Av. Circunvalación Norte Andrés Ibañez entre Calles Roboré e Ichilo de la ciudad de Montero, del departamento de Santa Cruz, de su libre y espontánea voluntad, otorga en Contrato de Arrendamiento a EL **ARRENDATARIO** dos locales comerciales numerados como:

1. Local N° 25 (L.I. 3, aproximado 61.00 mt²)
2. Local N° 26 (L.I. 4, aproximado 49.50 mt²)

Ambos locales ubicados en las instalaciones del Supermercado **HIPERMAXI MONTERO**.

TERCERA.- (Canon).- Las partes acuerdan que el canon mensual de arrendamiento, es de **ONCE MIL NOVECIENTOS SEIS 00/100 BOLIVIANOS (11.906,00.-)**, por los dos locales correspondientes a los No. 25 y 26, canon que EL **ARRENDATARIO**, se obliga a cancelar en moneda boliviana al tipo de cambio vigente de Bs. 6.96 por \$us. 1.- en la forma de mes anticipado, debiendo cancelarse el mismo indefectiblemente hasta el décimo día de cada mes, plazo que será fatal en su cumplimiento. La señalada modalidad será aplicada corriendo la obligación de pago de alquiler a partir del 01 de Enero de 2019 al 31 de Diciembre de 2019. En caso de que el dólar americano sufriese una variación mayor o mejor al 5% las partes acuerdan sentarse a negociar las nuevas condiciones de contratación. Asimismo, vencido el plazo del contrato, se realizará la revisión del canon de alquiler del presente contrato.

Por su parte, EL **ARRENDADOR**, extenderá al pago la respectiva Nota Fiscal a nombre del **ARRENDATARIO**.

A la fecha de la firma del presente contrato, EL **ARRENDATARIO** mantiene el equivalente a dos (2) meses de alquiler anticipado como **GARANTÍA** o sea **VEINTITRES MIL OCHOCIENTOS DOCE 00/100 BOLIVIANOS (Bs. 23.812,00.-)**, a plena satisfacción del **ARRENDADOR**, garantía que será devuelta a la conclusión del contrato.

CUARTA.- (Plazo y mantenimiento).- EL **ARRENDATARIO** y EL **ARRENDADOR** convienen de mutuo acuerdo que la vigencia del presente contrato es de 2 años, 2 Meses, Tres semanas y 2 días, el mismo que empezará a computarse a partir del **01 DE ENERO DE 2019 HASTA EL 24 DE MARZO DE 2021**; obligándose EL **ARRENDATARIO** al fenecimiento del contrato a la devolución del referido local a simple requerimiento del **ARRENDADOR**.-

Asimismo, EL **ARRENDATARIO** se obliga al buen mantenimiento del local; no pudiendo sub alquilarlo bajo ninguna circunstancia.

QUINTA.- (Uso y Destino del Local).- Los Locales 25 y 26, materia del presente contrato serán destinados exclusivamente a la instalación de actividades inherentes al rubro **COMERCIAL**, en el rubro de calzados de la empresa Manaco S.A.

La venta de estos productos en ningún momento deberá constituirse en competencia desleal, con productos que expende EL **ARRENDADOR**, bajo pena de resolución inmediata del presente contrato.

Asimismo, se hace notar que EL **ARRENDADOR** entrega los 2 locales correspondientes a los No. 25 y 26, a favor del **ARRENDATARIO** con todos los elementos básicos de acabado, con los servicios de energía eléctrica instalados para el servicio y fin determinado y con las fuentes de luz necesarias, que se encuentran en perfecto estado de funcionamiento, instalaciones que EL **ARRENDATARIO** declara conocer y aceptar las condiciones en las que se entrega.



Por su parte, EL ARRENDATARIO, declara aceptar y recibir los locales correspondientes los No. 25 y 26, en perfectas condiciones a objeto del presente contrato, comprometiéndose a restituir en la misma forma en que le fue entregado al fenecimiento del plazo pactado entre ambas partes o la resolución anticipada.

De otra parte, EL ARRENDATARIO está obligado a informar al ARRENDADOR, de toda necesidad de posibles reparaciones que deban efectuarse en el referido local y de no hacerlo en forma oportuna deberá asumir el costo de la reparación.

Asimismo, EL ARRENDADOR asumirá las reparaciones que sean de desgaste natural o defecto de obra, sin embargo, todo destrozo por mal uso se imputará al ARRENDATARIO.

SEXTA.- (Obligaciones especiales).-De otra parte, EL ARRENDATARIO, asume todas las obligaciones laborales, tributarias y municipales que emergen de la actividad comercial de su local, definidos en la cláusula Cuarta; además, se obliga a tramitar y contar con las correspondientes autorizaciones de las autoridades competentes para su funcionamiento, debiendo facturar sus servicios con su razón social en forma directa y asumir toda contingencia tributaria que pudieran presentarse.

Se obliga también a responder por cualquier sanción o multa que se efectuará por autoridad competente por el desarrollo de su actividad. Estableciéndose que cualquier clausura de los locales N° 25 y 26 que dispusiera alguna autoridad por violación a disposición legal, supondrá una rescisión inmediata del presente contrato, debiendo al efecto además de cumplir con dicha sanción cubrir todos los daños y perjuicios que emergieren en desmedro del ARRENDADOR.

SEPTIMA.- (Horario determinado).-Se aclara entre partes, que el horario de trabajo del SUPERMERCADO HIPERMAXI, de atención al público es de 7:30 a.m. a 23:00 p.m., los 365 días del año (que incluye sábados, domingos y feriados), debiendo EL ARRENDATARIO coordinar el Horario con el Departamento de Marketing del ARRENDADOR. Asimismo, EL ARRENDATARIO se obliga a cumplir y respetar el Reglamento Interno y las disposiciones administrativas que adopte EL ARRENDADOR, en el desarrollo de sus actividades específicas.

Además, EL ARRENDATARIO se obliga a mantener personal previamente capacitado para las funciones asignadas en atención al público.

OCTAVA.- (Pago de servicios Públicos y mejoras).- Se establece que el uso del servicio de energía eléctrica, agua, luz y gas será cancelado por el ARRENDATARIO, conforme a la lectura del medidor que para tal efecto dispone cada local, en forma oportuna, mensual y a requerimiento de Contabilidad. La instalación y consumo de líneas telefónicas, eliminación de la basura, servicio de vigilancia corren por cuenta del ARRENDATARIO.

Asimismo, se establece que todas las mejoras que EL ARRENDATARIO desee efectuar en el local, objeto del presente contrato, deberán ser comunicadas y contar con la aprobación escrita del ARRENDADOR. Dichas mejoras para ser aprobadas deben acordarse, si las mismas por naturales quedarán a favor del ARRENDADOR o que al concluir el contrato podrían ser retiradas por EL ARRENDATARIO.

NOVENA.- (Casos de resolución de contrato).- De otra parte, EL ARRENDADOR o EL ARRENDATARIO, se reserva el derecho si es necesario de resolver anticipadamente el presente contrato de Arrendamiento, dicha resolución o declaración de nulidad del contrato será comunicada al ARRENDATARIO o ARRENDADOR en el plazo de TREINTA (30) DIAS Calendario, como indica el art. 709 del Código Civil, mediante carta notariada antes de la fecha de resolución, término en el cual deberá entregarse los locales comerciales referidos con todos los gastos y alquileres cancelados hasta el último día de ocupación.

DECIMA.- (Desocupación en caso de no pago de alquileres y/o rescisión).- Se conviene entre Partes, como ocurre en muchos casos que si el ARRENDATARIO, no cumpliera con el pago del canon de alquileres y/o se rescinda y por cualquier motivo mantuviese cerrada la oficina por más de un mes, perjudicando al ARRENDADOR, faculta plenamente a éste último para que tome posesión del local, bajo inventario Notarial, y así poder darle la función al local para el que está destinado.

DECIMA PRIMERA.- (Ley aplicable Conciliación y Arbitraje).- A través de la presente cláusula se acuerda que todas las controversias o diferencias con relación a la interpretación, aplicación, cumplimiento y ejecución del presente contrato, se resolverán en el Centro de Conciliación y Arbitraje Comercial (CCAC) de la Cámara de Industria, Comercio, Servicios y Turismo de Santa Cruz (CAINCO), conforme a los siguientes medios:

1. Como primer medio de solución se establece la Conciliación, la cual se registrará de acuerdo al Reglamento del Centro de Conciliación y Arbitraje Comercial de CAINCO, vigente al momento de la presentación de la conciliación.
2. Si la controversia no pudiese ser resuelta a través de la conciliación o persistiera parte de ella, como segundo medio se aplicará el arbitraje institucional a efectuarse en el Centro de Conciliación y Arbitraje Comercial de CAINCO de la ciudad de Santa Cruz de la Sierra, al que se encomienda la administración del arbitraje conforme al Reglamento vigente a la fecha en que se presente la solicitud de arbitraje.
3. El presente acuerdo implica la renuncia expresa a iniciar cualquier proceso judicial.”

DECIMA SEGUNDA.- (Inspección Control).- EL ARRENDADOR, se reserva el derecho de inspeccionar el local arrendado las veces que sea necesario y controlar los letreros y luces de publicidad, así como el buen estado de conservación del local, como ser mobiliario, enseres y otros.

DECIMA TERCERA.- (Póliza de seguro).- Ante cualquier eventualidad por daños o pérdidas, el ARRENDATARIO, se obliga a contratar una Póliza de Todo Riesgo de Daños a la Propiedad, para cubrir sus bienes localizados en el local arrendado y una Póliza de Responsabilidad Civil en la que figuren tanto el ARRENDATARIO como EL ARRENDADOR como ASEGURADOS en la Cobertura de Responsabilidad Civil Extracontractual y R.C. Operativa por responsabilidades hacia terceros, clientes, visitantes, o cualquier persona en el local sin limitaciones de ninguna clase. COBERTURA DE R.C. Contractual por las responsabilidades del ARRENDATARIO por daños o pérdidas que afecten a los bienes e intereses del ARRENDADOR, considerado como tercero para estos efectos.

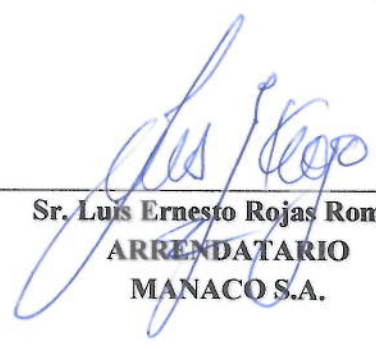
DECIMA CUARTA.- (Indemnidad).- El ARRENDATARIO deberá mantener indemne o libre de daño al “ARRENDADOR” de y contra todos los reclamos, obligaciones, gastos y daños por lesiones, muertes, o enfermedades de personas dentro del local del ARRENDATARIO, por daños a, o pérdidas de la propiedad del ARRENDATARIO incluyendo lucro cesante o pérdida de ingresos, por lesiones, muertes, o enfermedades de TERCEROS, y daños a, o pérdidas de la propiedad de TERCEROS, independientemente de las coberturas de seguros, por lo siguiente, cuando sea emergente de o que esté en relación con, o sea incidental a este Contrato.

DECIMA QUINTA.- (Documento Privado).- Las partes acuerdan otorgar al presente contrato la calidad de documento privado, el mismo que podrá ser elevado a instrumento público con el sólo reconocimiento de firmas y rúbricas; fijando como domicilio para todas las actuaciones procesales las del Supermercado HIPERMAXI S.A., situado en la Av. Roca y Coronado Nro. 800, de la ciudad de Santa Cruz de la Sierra.

Para todos los efectos legales el domicilio será legalmente citado con los actuados del presente contrato, Manaco S.A. en la Avenida Albina Patiño s/n esq. Tomas Bata s/n, Quillacollo, Km. 14 ½ carretera a Cochabamba – Oruro, Cochabamba.

DECIMA SEXTA.- (Aceptación).- Nosotros HIPERMAXI S.A., representada legalmente por el Lic. Federico Stelzer Castedo, como EL ARRENDADOR por una parte, y por otra el Sr. Luis Ernesto Rojas Romero, Gerente General de la Empresa MANUFACTURA BOLIVIANA S.A., como el ARRENDATARIO, declaramos conocer cada una de las cláusulas en todo su tenor y extensión, manifestando nuestra conformidad y aceptación con cada una de ellas por ser fiel reflejo de nuestra voluntad.

Santa Cruz de la Sierra, 03 de Diciembre de 2018


Sr. Luis Ernesto Rojas Romero
ARRENDATARIO
MANACO S.A.


Lic. Federico Stelzer Castedo
ARRENDADOR
HIPERMAXI S.A.

