

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

LOCAL COMERCIAL No.- PB 17

Conste por el presente documento privado un CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL, que será elevado a documento público con el correspondiente reconocimiento de firmas ante autoridad competente, de conformidad a las siguientes cláusulas:

PRIMERA. (LAS PARTES).- Intervienen como partes en la suscripción del presente contrato:

1.1 Por una parte, la sociedad CONDOMINIO TORRES DEL POETA SRL, debidamente constituida de acuerdo a la legislación nacional, con Matrícula de Comercio N° 224050, NIT 222912026, con domicilio en Av. Arce N° 2519, plaza Isabel la Católica, zona San Jorge de la ciudad de La Paz, legalmente representada, para este acto por el señor EDGAR TOMMY OCTAVIO DURAN ESTRADA, mayor de edad, hábil por derecho, con cédula de identidad N° 5643616 CH, quien actúa en función al mandato otorgado mediante Poder Notariado N° 1929/2015 de fecha 19 de octubre de 2015, protocolizado ante la Notaría de Fe Pública N° 042 del Distrito Judicial de La Paz, en adelante "EL CONDOMINIO" o "EL ARRENDADOR".

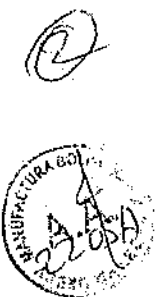
1.2 Por otra parte, la Empresa MANUFACTURA BOLIVIANA S.A (MANACO S.A.), con NIT 1023149021 y Matrícula de Comercio (Fundempresa) No. 00047632, con domicilio principal en la Av. Albina Patiño s/n (Km. 14 1/3 carretera Cochabamba - Oruro, departamento de Cochabamba), debidamente constituida de acuerdo a la legislación nacional y legalmente representada por su Representante Legal Alternativo el Sr. SHAMBHU NATH JHA, con cédula de identidad de extranjero No.- E-13862947, mayor de edad, hábil por derecho, quien actúa en función al mandato otorgado mediante Poder General de Administración No. 730/2016, protocolizado ante la Notaría de Fe Pública No. 18 del Distrito Judicial de Cochabamba, a cargo de la Dra. Karla Susy Cuevas Oropeza, en adelante será conocida como "EL ARRENDATARIO".

1.3 Ambos, EL ARRENDADOR y EL ARRENDATARIO, podrán denominarse indistintamente como LAS PARTES o LA PARTE.

SEGUNDA. (ANTECEDENTES):

2.1 EL ARRENDADOR es legítimo y único propietario del bien inmueble urbano (en adelante "EL INMUEBLE"), ubicado en la avenida Aniceto Arce N° 2519 - Avenida del Poeta,

Handwritten notes and date: 27-06-17





Torres del Poeta

de la zona San Jorge de la ciudad de La Paz; con Código Catastral Nº 201-022-0020-0007 y registro en la Oficina de Derechos Reales de La Paz bajo la Matrícula Nº 2.01.0.99.0002816; en el cual se ha construido el "Condominio Torres del Poeta" cumpliendo con todas las normas del Código de Urbanismo y Obras, donde se encuentra emplazado un Centro Comercial (en adelante "EL CENTRO").

2.2 EL ARRENDADOR tiene el derecho de libre disposición sobre los locales construidos en EL CENTRO, que constituye un conjunto de bienes corporales e incorporeales, muebles e inmuebles, ordenados y destinados a la optimización de las actividades comerciales que se desarrollan en dicho CENTRO, que contará con la correspondiente administración y que también cuenta con un Reglamento Interno que determina las limitaciones al derecho de uso y posesión de los locales y de las áreas comunes, que es de obligatorio cumplimiento, el cual EL ARRENDATARIO declara haber recibido y conocer, aceptando someterse al mismo.

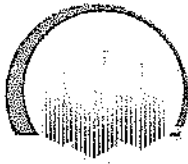
2.3 En general EL ARRENDADOR otorgará a los arrendatarios y comerciantes establecidos en el CENTRO, el acceso al conjunto de instalaciones, equipamiento y máquinas, y prestará a sus usuarios los servicios de administración, mantenimiento, conservación y publicidad necesarios para desarrollar sus actividades en óptimas condiciones. El prestigio y reconocimiento que tiene el CENTRO en el mercado local constituyen un derecho exclusivo para EL ARRENDADOR, el cual EL ARRENDATARIO declara reconocer de acuerdo a las estipulaciones del presente documento.

2.4 Se deja claramente establecido que, a la fecha de firma del presente documento, EL CENTRO se encuentra en los últimos procesos de construcción.

2.5 Por otra parte se determina que cualquier cambio que implique alteración al presente contrato de arrendamiento, será negociado por las partes.

### TERCERA. (OBJETO).-

3.1 Por convenir a sus intereses, en forma libre y voluntaria y sin que medie vicio del consentimiento alguno, en virtud del artículo 488 del Código Civil y de los artículos 685 y siguientes del mismo cuerpo legal, mediante el presente documento EL ARRENDADOR otorga en calidad de arrendamiento a favor de EL ARRENDATARIO, el LOCAL COMERCIAL ubicado en el Zócalo 1, signado con el código PB-17 y cuenta con una superficie de 175,26 m<sup>2</sup> (Ciento setenta y cinco 26/100 metros cuadrados), en adelante será conocido como "EL LOCAL", y será destinado exclusivamente al rubro comercial pactado en el presente contrato, brindar servicios de venta de ropa de vestir.



Torres del Poeta



3.2 EL ARRENDATARIO no podrá, en ningún caso, alterar el objeto y/o destino de EL LOCAL, comercializando productos o servicios distintos a la actividad comercial especificada e individualizada en el numeral anterior.

3.3 EL ARRENDATARIO explotará el local bajo el nombre comercial de "BATA", que podrá usar independientemente o asociada a la marca o nombre comercial del CENTRO.

3.4 Ninguna estipulación del presente contrato ni de sus anexos, podrá ser interpretada como limitativa del derecho del ARRENDADOR para suscribir otros contratos de arrendamiento a favor de terceros, con iguales o similares fines.

CUARTA. (UBICACIÓN DEL LOCAL COMERCIAL).- EL LOCAL COMERCIAL que EL PROPIETARIO otorga a EL ARRENDATARIO en calidad de arrendamiento, se encuentra ubicado en el Zócalo 1 (UNO), signado con el código PB-17 y cuenta con una superficie de 175,26 m2 (Ciento setenta y cinco 26/100 metros cuadrados).

QUINTA. (DESCRIPCIÓN DEL LOCAL).-

5.1 Las características e instalaciones con las que cuentan LOS LOCALES se encuentran descritas en el Anexo N° 1 del presente contrato.

5.2 Los equipos e instalaciones necesarios para el ejercicio particular de la actividad comercial del ARRENDATARIO correrán por cuenta de este último.

SEXTA. (DERECHOS Y OBLIGACIONES DE EL ARRENDATARIO).-

6.1 DERECHOS DEL ARRENDATARIO.-

6.1.1 EL LOCAL arrendado será utilizado por EL ARRENDATARIO para el desarrollo de las actividades comerciales especificadas en la cláusula 3ª del presente contrato.

6.1.2 EL ARRENDATARIO podrá introducir y retirar en cualquier momento, durante la vigencia del presente contrato o a su terminación, todos los equipos, capital de trabajo, instalaciones removibles, mercadería, muebles y otros materiales que se encuentren en EL LOCAL arrendado sea que fueren de su propiedad o que tuvieren, respecto de tales bienes, algún derecho que les confiera su posesión.

6.1.3 EL ARRENDATARIO podrá retirar en cualquier momento, durante la vigencia del presente contrato o a su terminación, los bienes de su propiedad utilizados, instalados o adheridos al área comercial arrendada, siempre que no se produzcan destrozos o daños a EL LOCAL o al CENTRO.





Torres del Poeta

6.1.4 EL ARRENDATARIO tiene derecho a instalar en EL LOCAL los equipos y bienes que sean necesarios para realizar sus instalaciones y desarrollar sus actividades comerciales.

6.1.5 EL ARRENDATARIO podrá publicitar sus productos en el interior de EL LOCAL.

6.1.6 Las áreas comunes circundantes a EL LOCAL serán de libre acceso para EL ARRENDATARIO y sus clientes, proveedores, empleados, gerentes, dependientes, contratistas y asesores, respetando en todo caso las Normas de Administración y Funcionamiento del CONDOMINIO TORRES DEL POETA.

6.1.7 EL ARRENDATARIO podrá establecer sus propios horarios de atención, que sean compatibles con los horarios del CENTRO, salvo las limitaciones establecidas por las Normas de Administración y Funcionamiento del CONDOMINIO TORRES DEL POETA, por la ley o por autoridad competente.

## 6.2 OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.-

6.2.1 EL ARRENDATARIO se obliga a ejecutar en EL LOCAL todas aquellas obras necesarias para la adecuada y oportuna conservación del mismo. Además, se obliga a cumplir estricta y fielmente con todas Normas de Administración y Funcionamiento del CONDOMINIO TORRES DEL POETA.

6.2.2 EL ARRENDATARIO no podrá usar ni permitirá el uso de EL LOCAL arrendado 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.

6.2.3 Es obligación de EL ARRENDATARIO obtener las autorizaciones legales, sanitarias y administrativas que fueren necesarias para la explotación de sus actividades y presentar una copia a EL ARRENDADOR. En caso que EL ARRENDATARIO comercialice productos no autorizados legalmente y sean sancionados por la autoridad competente declara expresamente que libera de toda responsabilidad al ARRENDADOR.

6.2.4 EL ARRENDATARIO deberá entregar a EL ARRENDADOR antes del inicio de sus actividades comerciales, copia de los planos constructivos de las obras que pretenda realizar en EL LOCAL, incluyendo especificaciones técnicas de las instalaciones eléctricas, hídricas, sanitarias y otras, que deberán ser aprobados por EL ARRENDADOR antes de su implementación.

6.2.5 EL ARRENDATARIO no podrá, en ninguna circunstancia, realizar reformas estructurales en EL LOCAL ni en otra área del CENTRO. Cualquier modificación mayor o reforma estructural en EL LOCAL o en EL CENTRO, necesitará la autorización expresa de EL



Torres del Poeta



ARRENDADOR. Las adecuaciones constructivas menores no estructurales y meramente decorativas que desee realizar EL ARRENDATARIO no precisarán de autorización del ARRENDADOR.

6.2.6 EL ARRENDATARIO es responsable de pagar el canon, los gastos comunes y las multas aplicables hasta la fecha de terminación del presente contrato y de devolver EL LOCAL arrendado en las condiciones pactadas en este documento.

6.2.7 EL ARRENDATARIO es responsable de pagar la prima de ingreso, la garantía y un mes por adelantado del canon de arrendamiento, consignados en el presente contrato.

SÉPTIMA. (DERECHOS Y OBLIGACIONES DE EL ARRENDADOR).-

7.1 DERECHOS DEL ARRENDADOR.-

7.1.1 A percibir el canon de arrendamiento dentro de los primeros 5 (cinco) días por mes adelantado, en los términos y condiciones pactados en el presente contrato.

7.1.2 A percibir una prima de ingreso de parte del ARRENDATARIO a la suscripción del presente documento.

7.1.3 A imponer las sanciones pecuniarias previstas en el presente contrato o en las Normas de Administración y Funcionamiento del CONDOMINIO TORRES DEL POETA y a que las mismas le sean canceladas por EL ARRENDATARIO en los plazos y términos estipulados, una vez que se evidencie la existencia de las infracciones correspondientes.

7.1.4 A que se le restituya EL LOCAL arrendado, una vez extinguida la relación contractual entre partes, en las mismas condiciones en el cual va a ser entregado a EL ARRENDATARIO, salvo el desgaste natural por el uso normal y el transcurso del tiempo.

7.1.5 A controlar y administrar, por sí o por medio de terceros, todas las dependencias e instalaciones de las áreas comunes, aunque las mismas sean utilizadas o aprovechadas, en todo o en parte, por EL ARRENDATARIO, sus funcionarios, dependientes, representantes, agentes, proveedores, subarrendatarios, clientes y/o público en general.

7.2 OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.-

7.2.1 Entregar EL LOCAL en las condiciones pactadas.

7.2.2 Definir la fecha efectiva del inicio del cobro y la forma de pago del alquiler mensual.

7.2.3 Garantizar a EL ARRENDATARIO la quieta y pacífica posesión de EL LOCAL arrendado.





Torres del Poeta

7.2.4 No otorgar ningún derecho a terceros de publicidad que pudiere impedir o dificultar la visibilidad de la publicidad o letreros de EL ARRENDATARIO.

7.2.5 Impedir que otros arrendatarios, o los dependientes de éstos, perturben o impidan la visibilidad de los carteles y avisos de publicidad de EL ARRENDATARIO y realizar las gestiones necesarias para retirar elementos que obstaculicen, obstruyan o bloqueen el ingreso a EL LOCAL, que fueran colocados por personal dependiente del ARRENDADOR o por terceros, con o sin consentimiento de EL ARRENDADOR.

7.2.6 Asegurar el funcionamiento de todos los servicios públicos instalados en EL LOCAL y EL CENTRO.

7.2.7 Entregar AL ARRENDATARIO en el plazo de 10 (diez) días a partir de la suscripción del presente contrato, los planos digitalizados en sistema AUTOCAD a los fines de que el mismo elaboré los planos del proyecto de BATA, en el Condominio Torres del Poeta.

7.2.8 Entregar a EL ARRENDATARIO la correspondiente factura, legalmente emitida a nombre y NIT que éste le indique, tanto por concepto del pago de la prima como por el canon de alquiler pactado.

OCTAVA. (PRESENTACIÓN DE PLANOS).- Con el objeto de respetar la individualidad de cada LOCAL en el CENTRO, EL ARRENDATARIO debe presentar a EL ARRENDADOR para su aprobación y examen, todos los proyectos relativos a las instalaciones y decoraciones internas y externas, nuevas o persistentes, letreros luminosos a colocarse en el espacio asignado y de sus eventuales reformas o modificaciones. Los referidos proyectos deberán ser elaborados por profesionales especializados.

NOVENA. (PLAZO PARA PRESENTACIÓN DEL PROYECTO Y MULTA POR NO PRESENTACIÓN).-

9.1 EL ARRENDATARIO se compromete a presentar a conocimiento del ARRENDADOR los proyectos y sus planos, correspondientes a BATA, como máximo dentro de los 60 (sesenta) días a partir de la recepción de los planos digitalizados en Sistema AUTOCAD. Dentro del referido plazo se deberá determinar el término para que estas obras sean ejecutadas.

9.2 EL LOCAL debe estar completamente terminado y en condiciones de atender al público, con las correspondientes autorizaciones emitidas por autoridad competente, enunciando ejemplificativamente y no limitativamente licencias y patentes de funcionamiento ante el Gobierno Autónomo Municipal de La Paz, entre otros, dentro de un término de 48 horas antes del plazo acordado para el inicio de actividades del CENTRO. En caso de incumplimiento de los plazos referidos en los numerales 9.1 y 9.2 de este contrato,



EL ARRENDATARIO deberá pagar una multa de \$us. 200 (Doscientos 00/100 dólares americanos) por cada día de incumplimiento.

9.3 Una vez aprobados por parte de EL ARRENDADOR el proyecto y los planos presentados por EL ARRENDATARIO, la aprobación será comunicada por el ARRENDADOR al ARRENDATARIO en el plazo de 10 (diez) días calendario de presentados bajo sanción de \$200.- por cada día de retraso, comunicada formalmente dicha aprobación, EL LOCAL se pondrán a disposición del ARRENDATARIO a fin de que éste ejecute las obras y mejoras, que deberán estar completamente concluidas y en condiciones de atender al público hasta 48 horas antes del inicio de actividades del CENTRO, como se establece en el numeral precedente.

DÉCIMA. (PLAZO Y VIGENCIA DEL ARRENDAMIENTO).- El plazo de arrendamiento será de 5 (CINCO) años, computables a partir de la fecha 15 de agosto del 2017. Si EL ARRENDADOR incumpliere el inicio de actividades en la fecha establecida, deberá pagar una multa de \$us. 200 (Doscientos 00/100 dólares americanos) al ARRENDATARIO por cada día de incumplimiento.

En ningún caso se admitirá la tácita reconducción del presente Contrato de Arrendamiento y se deja claramente establecido que sólo EL ARRENDADOR podrá disponer del arrendamiento a favor de terceros, sin que se pueda dar la venta o pago de derecho de llaves entre arrendatarios y/o terceros.

DÉCIMA PRIMERA. (PLAZO DE APERTURA DE EL LOCAL).- de conformidad al acuerdo entre LAS PARTES el 15 de agosto del año 2017 determina la fecha límite de apertura de EL LOCAL. Si EL ARRENDATARIO incumpliere en la fecha establecida, deberá pagar una multa de \$us. 200.- (Doscientos 00/100 dólares americanos) 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 trabajo.

DÉCIMA SEGUNDA. (PRIMA DE INGRESO).-

12.1 EL ARRENDATARIO deberá pagar a la firma del contrato, a EL ARRENDADOR una prima de ingreso de Bs.- 24.395.- (Veinticuatro mil trescientos noventa cinco 00/100 bolivianos).

12.2 La prima de ingreso es un pago que tiene por concepto el derecho de ingresar al CENTRO. Este importe no está sujeto a devolución ni puede ser objeto de transferencia a terceros. Este pago no garantiza la vigencia del contrato, ni tiene por finalidad garantizar la exclusividad del ARRENDATARIO en el objeto de explotación.



12.3 El concepto del pago señalado como prima de ingreso, es únicamente el reconocimiento voluntario del ARRENDATARIO a favor del ARRENDADOR por el derecho a su ingreso al CENTRO.

12.4 Este pago se consolida a favor del ARRENDADOR desde el momento en que es realizado, sin necesidad de que se cumpla ningún requisito especial. Dada su condición de no reembolsable, se determina que en caso de resolución del contrato y/o conclusión anticipada del arrendamiento, EL ARRENDADOR no restituirá suma alguna a favor del ARRENDATARIO por concepto de la prima de ingreso cancelada.

12.5 La prima de ingreso no otorga derechos al ARRENDATARIO sobre el bien del ARRENDADOR y/o del CENTRO. En caso de que EL ARRENDATARIO desee transferir su negocio a favor de terceros, esta transferencia no incluirá la prima de ingreso cancelada, siendo obligación del nuevo arrendatario, proceder al pago de una nueva prima de ingreso a ser negociada con EL ARRENDADOR.

12.6 En ningún caso la prima de ingreso podrá ser considerada como pago a cuenta de alquileres y/o gastos comunes y/o garantía del pago de los mismos, por lo que EL ARRENDATARIO se obliga al pago de todos los conceptos y obligaciones que se generen producto de la ejecución de este contrato, de forma totalmente independiente a la prima de ingreso que cancela a tiempo de suscribir el presente documento.

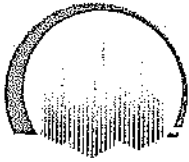
12.7 La prima cancelada, no libera al ARRENDATARIO de ninguna de las determinaciones contenidas en los reglamentos internos que regulan la relación dentro del CENTRO. Tampoco lo libera de la aplicación de multas y sanciones ante el incumplimiento de sus obligaciones.

#### DECIMA TERCERA (GARANTÍAS).-

13.1 EL ARRENDATARIO garantiza el cabal cumplimiento del presente documento, 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 ÁREA COMERCIAL ARRENDADA.

13.2 EL ARRENDATARIO se obliga a entregar en efectivo a EL ARRENDADOR un monto de Bs.- 24.395.- (Veinticuatro mil trescientos noventa cinco 00/100 bolivianos) en calidad de garantía, que serán cancelados a la firma del presente contrato. Equivalente a un mes del canon de alquiler previsto en el presente documento. Este importe podrá ser utilizado por





Torres del Poeta



EL ARRENDADOR para cubrir cualquier incumplimiento del ARRENDATARIO, sea en el pago de alquileres y/o en el pago de gastos comunes.

13.3 En caso de que el importe en efectivo entregado en calidad de garantía sea utilizado para cubrir algún incumplimiento del ARRENDATARIO, éste deberá restituir el importe de garantía en el plazo máximo de 5 (cinco) días desde su comunicación, bajo conminatoria de considerarlo incumplimiento de contrato y causal de resolución unilateral.

13.4 EL ARRENDATARIO no podrá iniciar ni continuar con sus operaciones en caso de que la garantía no sea otorgada en su totalidad y/o repuesta conforme a la presente cláusula.

DÉCIMA CUARTA. (TÉRMINACIÓN DEL CONTRATO).-

14.1 Al finalizar el presente contrato, por vencimiento del plazo contractual o terminación anticipada unilateral de parte del ARRENDADOR, EL ARRENDATARIO se obliga a cesar el uso de EL LOCAL y restituir EL mismo en los términos señalados en el presente contrato.

14.2 El caso excepcional de que EL ARRENDATARIO continúe con el uso del local arrendado después de finalizada la vigencia de este contrato o de resuelto unilateralmente el mismo, no podrá ser interpretado como prórroga o tácita reconducción.

14.3 El vencimiento del plazo del contrato autoriza de forma inmediata y expresa a EL ARRENDADOR a ingresar en posesión de EL LOCAL sin necesidad de permiso o autorización del ARRENDATARIO, pudiendo retirar los bienes muebles y maquinaria, para guardarlas en un depósito, a costa del ARRENDATARIO y disponer del nuevo arrendamiento sin necesidad de retirar las obras civiles.

DÉCIMA QUINTA. (RENOVACIÓN).- SI EL ARRENDATARIO se interesase en celebrar un nuevo contrato de arrendamiento, utilizando el mismo local, deberá comunicar tal interés al ARRENDADOR mediante carta notariada u otro medio, con al menos 6 (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 4 (cuatro) meses anteriores a la fecha de vencimiento del presente contrato de arrendamiento, no se hubiere alcanzado un acuerdo entre las partes acerca de las condiciones o valores para el eventual nuevo contrato, EL ARRENDADOR podrá disponer libremente del local arrendado, pudiendo ofrecerlo a terceros para la fecha de término del presente contrato. El ARRENDADOR deberá notificar e invitar al ARRENDATARIO a llegar a un acuerdo al vencimiento de los plazos.

2



*[Handwritten signature]*



Torres del Poeta

**DÉCIMA SEXTA. (USO DEL LOCAL Y AUTORIZACIONES).-**

16.1 Desde la apertura, el LOCAL será destinado ÚNICAMENTE al desarrollo de las actividades previstas en el presente Contrato de Arrendamiento.

16.2 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 del ARRENDADOR.

16.3 Será obligación exclusiva del ARRENDATARIO obtener las autorizaciones legales, reglamentarias y administrativas que fueren necesarias para la explotación de sus actividades en EL LOCAL.

16.4 Si EL ARRENDATARIO comenzare la explotación de EL LOCAL sin previa aprobación de EL ARRENDADOR, y/o sin las autorizaciones que fueren necesarias, deberá pagar la multa prevista por cada día que subsista el incumplimiento, conviniéndose tal multa diaria en \$us 100 (Cien 00/100 dólares americanos).

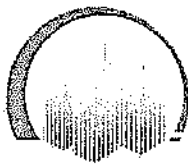
16.5 EL ARRENDATARIO deberá usar EL LOCAL arrendado, manteniéndolo de forma interrumpida, en los horarios que acuerden las partes de conformidad al numeral 6.1.7 del presente contrato.

**DÉCIMA SEPTIMA. (UTILIZACIÓN DE LAS ÁREAS COMUNES).-**

17.1 Todas las dependencias e instalaciones de las áreas comunes del CENTRO y del CONDOMINIO TORRES DEL POETA en general estarán sujetas al control, disciplina y administración exclusiva del ARRENDADOR, sin importar que por su naturaleza esté destinada, en todo o en parte, al uso o aprovechamiento del ARRENDADOR o de otros arrendatarios, sus funcionarios, dependientes, representantes, agentes, proveedores, clientes y/o público en general.

17.2 En caso de incumplimiento de cualesquiera de las determinaciones contenidas en este contrato y en especial en caso de incumplimiento en el pago del canon de arrendamiento previsto en este contrato, EL ARRENDADOR se encuentra autorizado a impedir que EL ARRENDATARIO utilice las áreas comunes del CENTRO, teniendo la facultad expresa para cerrar la puerta de acceso de EL LOCAL.

17.3 Para la aplicación de ésta medida, EL ARRENDADOR deberá enviar un aviso escrito notariado solicitando que se regularice la situación y otorgando un plazo de 10 (diez) días previos a la prohibición de uso de bienes comunes. Este aviso deberá ser entregado en el



Torres del Poeta



mismo local, al responsable de la atención, sin importar que la misma no sea entregada al ARRENDATARIO de forma directa.

17.4 En caso de que la prohibición de uso de áreas comunes tenga vigencia por más de 15 (quince) días, EL ARRENDADOR podrá someter el desalojo de los locales a la vía arbitral conforme a ley, siendo el laudo arbitral de carácter inapelable y de cumplimiento obligatorio para los suscribientes de éste documento.

17.5 Al efecto, se deja claramente establecido que estas determinaciones se aplican ante cualquier incumplimiento contractual, sea de pago de los arrendamientos y/o gastos comunes y/o multas aplicadas.

17.6 A los fines del desalojo, todas las obras civiles que se hayan realizado en EL LOCAL, se consideran de propiedad del ARRENDADOR sin necesidad de pago adicional alguno a favor del ARRENDATARIO. En consecuencia, ante el simple retiro de los bienes de infraestructura, maquinaria y demás bienes, EL ARRENDADOR cuenta con suficiente autorización para proceder a disponer de EL LOCAL sin necesidad de poner en conocimiento al ARRENDATARIO.

#### DÉCIMA OCTAVA. (PROHIBICIONES).-

18.1 EL ARRENDATARIO no podrá, en ninguna circunstancia, realizar modificaciones o reformas estructurales en EL LOCAL. Cualquier modificación que no hubiere sido expresamente aprobada en el proyecto (por más que sea de carácter decorativa), necesitará la presentación previa de solicitud y plano que deberán ser aprobadas por la administración.

18.2 EL ARRENDATARIO no podrá ingresar al CENTRO productos inflamables, químicos, sustancias peligrosas y/o controladas que se encuentran dentro de las prohibiciones de la Ley N° 1008, salvo que cuente con el seguro correspondiente y con los permisos emitidos por autoridad competente. En tales casos la responsabilidad será absolutamente del ARRENDATARIO sin ninguna responsabilidad del ARRENDADOR.

#### DÉCIMA NOVENA. (CANON DE ARRENDAMIENTO).-

19.1 EL ARRENDATARIO se obliga a pagar a EL ARRENDADOR un canon de arrendamiento mensual de Bs.- 24.395.- (Veinticuatro mil trescientos noventa cinco 00/100 bolivianos). El primer canon de arrendamiento será cancelado en la fecha de apertura del centro comercial. Los demás cánones de arrendamiento serán cancelados de conformidad a lo establecido en la cláusula séptima numeral 7.1.1.





Torres del Poeta

19.2 El pago del canon de arrendamiento deberá realizarse en la moneda pactada, salvo autorización expresa del ARRENDADOR, en cuyo caso se aplicará el tipo de cambio oficial a la fecha de pago.

19.3 El canon de arrendamiento deberá ser cancelado de acuerdo a las instrucciones que EL ARRENDADOR comunique al ARRENDATARIO sin lugar a reclamo alguno por parte de este último.

19.4 Se determina que la falta de pago del canon de arrendamiento durante 3 (tres) meses consecutivos autoriza de forma irrevocable y definitiva a EL ARRENDADOR a tomar posesión de EL LOCAL, previo aviso escrito al ARRENDATARIO con 72 horas de anticipación. En este caso, EL ARRENDADOR podrá retirar todos los bienes del ARRENDATARIO que se encuentren en EL LOCAL y depositarlos, a costa del ARRENDATARIO, en un predio del ARRENDADOR o de terceros, hasta conciliar cuentas pendientes.

19.5 El ingreso del ARRENDADOR y la toma de posesión del local arrendado, autoriza de forma definitiva a EL ARRENDADOR a otorgar en nuevo arrendamiento el local arrendado, sin que el ingreso pueda ser considerado despojo. En todo caso, no se requerirá de un acto de entrega del predio, quedando EL ARRENDADOR autorizado a ingresar al local aun violentando las chapas, ante el simple incumplimiento en el pago del arrendamiento pactado.

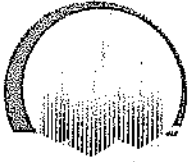
19.6 El ingreso al local tiene por única finalidad el liberar el local de bienes muebles y maquinaria para que pueda ser otorgado nuevamente en arrendamiento.

#### VIGÉSIMA. (ACTUALIZACIÓN DEL CANON DE ARRENDAMIENTO).-

Las partes acuerdan que el canon de arrendamiento establecido en el presente documento es pactado en dólares norteamericanos y el pago deberá ser realizado en bolivianos al tipo de cambio vigente a la fecha de pago.

El Canon de Arrendamiento está sujeto a una actualización, de conformidad al acuerdo entre PARTES, hasta el tercer año de arrendamiento, el monto mensual del canon de arrendamiento es el consignado en la cláusula DECIMA NOVENA del presente contrato. A partir del primer día del año cuarto y para adelante, el monto mensual del canon de arrendamiento será de Bs.- 26.486,00.- (Veinte seis mil cuatrocientos cuarenta y ocho 00/100 bolivianos).

Se deja claramente establecido que a partir del año cuarto, se deberá ajustar el monto de la Garantía a de Bs.- 26.486,00.- (Veinte seis mil cuatrocientos cuarenta y ocho 00/100 bolivianos).



Torres del Poeta



**VIGÉSIMA PRIMER. (PAGO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO).-**

21.1 El canon de arrendamiento pactado será pagado por mes adelantado y deberá ser pagado hasta el día 5 (cinco) de cada mes mediante un cheque a nombre de EL ARRENDADOR o un depósito bancario en la cuenta que se le indicará no admitiéndose plazo ni tolerancia

21.2 EL ARRENDADOR se compromete a entregar la factura correspondiente hasta el día 15 (quince) 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.

21.3 La simple falta de pago de uno sólo de los alquileres o su retraso por más de 8 (ocho) días en el cumplimiento del pago, se considerará incumplimiento de contrato sujeto a resolución unilateral por parte del ARRENDADOR, el cual podrá requerir la entrega del inmueble arrendado.

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

**VIGÉSIMA SEGUNDO. (COSTOS).-** Los costos notariales y de elaboración que demandaren la formalización y suscripción de este contrato serán cargo de forma exclusiva por EL ARRENDATARIO.

**VIGÉSIMA TERCERA. (ADMINISTRACIÓN Y MANTENIMIENTO).-**

23.1 EL ARRENDATARIO se obliga a pagar los servicios de administración, mantenimiento y conservación del CENTRO hasta el 5º (quinto) día de cada mes por adelantado, incluyendo gastos especiales o extraordinarios o los gastos que fueren, sin cuestionar su necesidad para el funcionamiento, administración o conservación del mismo.

23.2 Estos pagos se aplicarán desde la apertura al público.

23.3 EL ARRENDADOR, o la empresa administradora que ésta designare a su libre y única elección, elaborará hasta el día 20 (veinte) de cada mes, una estimación de los gastos que demandare la administración, mantenimiento y conservación del CENTRO del mes siguiente, a los fines de su financiamiento y determinación de los anticipos que EL ARRENDATARIO deberá pagar en concepto de servicios.





23.4 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 del ARRENDATARIO.

VIGÉSIMA CUARTA. (SEGUROS).- Durante toda la vigencia del Contrato de Arrendamiento, EL ARRENDATARIO deberá 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.

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

VIGÉSIMA SEXTA. (PAGO DE SERVICIOS BÁSICOS).-

26.1 El pago de los servicios básicos de EL LOCAL alquilado como ser: agua, luz, teléfono, gas y otros, corresponde enteramente a EL ARRENDATARIO.

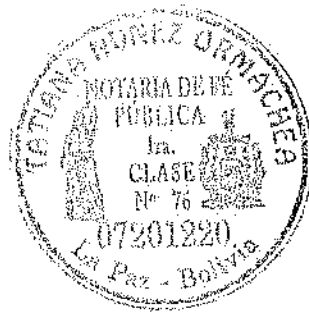
26.2 En atención a que la falta de pago oportuno a las empresas proveedoras de los servicios básicos comunes, por parte del CENTRO Comercial en su conjunto, puede producir la suspensión de dichos servicios para todo el establecimiento, EL ARRENDADOR podrá suspender el suministro de los respectivos servicios al ARRENDATARIO cuando haya incurrido en retardo o mora previa notificación mediante carta que será cursada con una anticipación de 3 (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.

VIGÉSIMA SEPTIMA. (RESTITUCIÓN DEL LOCAL ARRENDADO).-

27.1 Al cumplimiento del plazo señalado en la cláusula 10ª del presente documento, EL ARRENDATARIO se compromete a restituir a favor del ARRENDADOR EL LOCAL arrendado en las mismas condiciones que los recibió, salvo el desgaste o el deterioro natural resultante del uso o goce del local de conformidad al contrato. La restitución deberá ser hecha, como mínimo, dos días corridos anteriores al término del presente contrato, por vencimiento del plazo, o en caso de su terminación anticipada.



Torres del Poeta



27.2 El local arrendado deberá restituirse libre de las instalaciones de cualquier especie que hayan sido introducidas por EL ARRENDATARIO, salvo que exista un acuerdo escrito con EL ARRENDADOR que disponga lo contrario.

27.3 En ningún caso EL ARRENDADOR está obligado a pagar o reconocer a favor de EL ARRENDATARIO un pago o una indemnización por las reformas o mejoras que pudieren haber sido realizadas en el local arrendado.

27.4 Al momento de la restitución de EL LOCAL arrendado se levantará un Acta de restitución, conforme a lo señalado por el artículo 705 del Código Civil Boliviano, en la que se harán constar las condiciones de entrega y las reservas de derechos que las partes estimaren pertinentes. Esta Acta de restitución será comparada con el Acta de entrega debidamente labrada y firmada por las partes a tiempo de la entrega de EL LOCAL al ARRENDATARIO.

**VIGÉSIMA OCTAVA. (CLÁUSULA ARBITRAL).-**

28.1 Las partes se obligan y someten a la jurisdicción de los Tribunales de conciliación y arbitraje de la Cámara de Comercio de la ciudad de La Paz.

28.2 Toda diferencia o divergencia que surgiera, en ocasión de la aplicación y ejecución del presente contrato, será resuelta en la vía amistosa, de no ser ello posible, dentro de los 10 (diez) días de que una de las partes haya requerido a la otra, por escrito, sobre la existencia de diferencia o divergencia, las partes se obligan a someter la resolución de la misma a decisión del Tribunal Arbitral de acuerdo al reglamento de dicha entidad.

28.3 Ningún acto que se genere de la aplicación de este contrato, incluso el retiro de bienes y recuperación de la posesión del local, podrá ser sometido a la justicia ordinaria, debiéndose ser sometido al Tribunal Arbitral respectivo.

28.4 En todo caso, las partes se someten al laudo arbitral, al cual le reconocen calidad de cosa juzgada, y 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.

**VIGÉSIMA NOVENA. (RESOLUCIÓN DEL CONTRATO).-**

29.1 El presente contrato podrá resolverse sin necesidad de trámites judiciales por la ocurrencia de cualquiera de los siguientes eventos:

1) Por cualquier parte, debido a un incumplimiento material de cualquiera de los términos aquí establecidos por la otra parte, si es que dicho incumplimiento no está sujeto





Torres del Poeta

a ser corregido o de alguna otra manera compensado o, si dicho incumplimiento es sujeto a enmienda y corrección, si el incumplimiento no es corregido dentro los 30 (treinta) días después de que se entregue notificación escrita del incumplimiento a la parte que incumplió.

- 2) Por cualquiera de las partes, sujeta a una notificación escrita, si es que 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).
- 3) Por incumplimiento de las partes a cualquiera de las obligaciones que asumen en el presente documento, salvo los casos de fuerza mayor, caso fortuito o imposibilidad sobreviniente descritos y sujetos a las condiciones establecidas en la cláusula siguiente.
- 4) Por cesión de derechos a terceros.
- 5) Por disolución legal, quiebra, liquidación o cualquier otro acto que afecte a la integridad jurídica de las partes.
- 6) Por causas establecidas por ley.

#### 29.2 RESOLUCIÓN DEL CONTRATO POR EL ARRENDADOR.-

EL ARRENDADOR podrá pedir la resolución de contrato, sin intervención judicial o arbitral alguna, en los siguientes casos imputables a EL ARRENDATARIO:

- a) Por incumplimiento en el pago del canon de alquiler mensual por más de 3 (tres) meses consecutivos.
- b) Por interrupción en los servicios comerciales por más de 30 (treinta) días calendario sin justificación alguna.
- c) Por transferir o subrogar, total o parcialmente, el presente Contrato de Arrendamiento.
- d) Por no contratar los seguros y/o no mantenerlos vigentes.
- e) Por efectuar modificaciones estructurales no autorizadas.
- f) Por no mantener EL LOCAL arrendado en condiciones de higiene y salubridad.
- g) Por no efectuar reparaciones menores conforme a norma.
- h) Por no conservar EL LOCAL con la diligencia de un buen padre de familia, de acuerdo a la reglamentación pactada.





Torres del Poeta



- i) Por concurso de quiebra, disolución o liquidación de EL ARRENDATARIO.
- j) Por cualquier otro incumplimiento de las cláusulas contractuales debidamente comprobado, en las que incurra EL ARRENDATARIO.

#### 29.3 RESOLUCIÓN DEL CONTRATO POR EL ARRENDATARIO.-

EL ARRENDATARIO podrá pedir la resolución de contrato, sin intervención judicial o arbitral alguna, por causas imputables a EL ARRENDADOR, en los siguientes casos:

- a) Por realizar innovaciones sin conocimiento ni autorización del ARRENDATARIO.
- b) Por no contratar los seguros y no mantenerlos vigentes.
- c) Por realizar actos de hecho que perturben la quieta y pacífica posesión de EL ARRENDATARIO.
- d) Por impedir el libre acceso a EL LOCAL, sin justificativo.
- e) Por transferir o subrogar, total o parcialmente, el presente Contrato de Arrendamiento.
- f) No efectuar reparaciones mayores conforme a norma.
- g) Por concurso de quiebra, disolución o liquidación de EL ARRENDADOR.
- h) Por cualquier otro incumplimiento de las cláusulas contractuales en las que incurra EL ARRENDADOR.

#### 29.4 PROCEDIMIENTO PARA LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO.-

- a) La parte afectada por el incumplimiento de la otra, deberá dar aviso mediante carta expresa a la otra parte, su intención de resolver el contrato, estableciendo claramente la causal que aduce.
- b) Si dentro de los 15 (quince) días calendario siguientes a la notificación (o, en su caso, dentro del plazo que la parte afectada con el incumplimiento establezca, considerando la magnitud o envergadura de la causal, incumplimiento, falla, etc.) se enmendarán las fallas y se normalizará la ejecución del contrato. Por consiguiente, la parte requirente de la resolución expresará por escrito su conformidad a la solución y la carta de intención de resolución será retirada.
- c) En caso contrario, si al vencimiento de los 15 (quince) días calendario o el plazo otorgado, no existe una solución al incumplimiento, la parte requirente notificará mediante carta a la otra parte que la resolución del contrato se ha hecho efectiva.





Torres del Poeta

29.4 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.

29.5 En caso de resolución unilateral, EL ARRENDATARIO deberá entregar y restituir EL LOCAL en el plazo máximo de 90 (noventa) días computables desde el aviso escrito y notariado que efectúe la parte habilitada para la resolución unilateral (después de vencidos los plazos señalados anteriormente).

29.6 En caso de incumplimiento a la restitución y la entrega del inmueble, se computará una multa (adicional al canon de arrendamiento) equivalente a \$us 100 (Cien 00/100 dólares americanos) diarios.

TRIGÉCIMA (SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO: MULTAS Y TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO).-

30.1 En caso que EL ARRENDADOR comunique la resolución de contrato por incumplimiento en los pagos de alquiler, se determina que EL ARRENDATARIO tendrá el plazo máximo de 30 (treinta) días para proceder a la entrega del inmueble, sin lugar a restitución de daño alguno por el incumplimiento de su parte. En este caso EL

ARRENDADOR comunicará por escrito tal situación al ARRENDATARIO para acordar el día de entrega.

30.2 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.

30.3 Asimismo, se estipula que la resolución unilateral del presente contrato otorga derecho automático a EL ARRENDADOR para que proceda a cambiar las chapas y llaves del local arrendado, pudiendo, al efecto, ingresar en él rompiendo los candados o violentando las chapas que fueren necesarias para proceder al cambio autorizado.

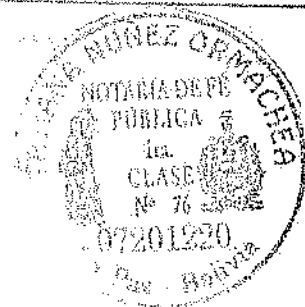
TRIGESIMA PRIMERA. (DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE DEL CONTRATO).-

31.1 Forman parte integrante e indisoluble del presente contrato y son de estricto y obligatorio cumplimiento los siguientes documentos:

- a) Anexo Nº 1. Descripción de Trabajos a ser ejecutados por EL ARRENDATARIO.
- b) Anexo Nº 2. Reglamento interno del CENTRO.
- c) Anexo Nº 3. Normas Generales de Funcionamiento del CENTRO.



Torres del Poeta




31.2 EL ARRENDATARIO declara conocer el contenido de los citados Anexos y se obliga a su fiel y estricto cumplimiento como parte integrante e indivisible del presente Contrato de Arrendamiento.


31.3 EL ARRENDATARIO se adhiere a las Normas Generales del CENTRO y al Reglamento Interno, en todas sus partes, sin reservas ni objeción alguna, asumiendo plenamente las obligaciones en ellos contenidas.

31.4 EL ARRENDATARIO expresa su plena conformidad para que la administración del CENTRO sea efectuada por EL ARRENDADOR o sea transferida a cualquier persona natural o jurídica, sin necesidad de consentimiento del ARRENDATARIO.

TRIGÉSIMA SEGUNDA. (ACEPTACIÓN Y CONFORMIDAD).- Nosotros: la empresa CONDOMINIO TORRES DEL POETA S.R.L., en su calidad de ARRENDADOR, y por la otra BATA, en su calidad de ARRENDATARIO, manifestamos nuestra aceptación y conformidad con todas y cada una de las cláusulas precedentes, comprometiéndonos a su fiel y estricto cumplimiento, en la ciudad de La Paz, a los 12 días del mes de mayo del año 2017.



  
DR. TOMMY DURAN ESTRADA  
CONDOMINIO TORRES DEL POETA S.R.L.

ARRENDADOR  
  
SHAMBU NATH JHA  
MANUFACTURA BOLIVIANA S.A.  
ARRENDATARIO

