

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Conste por el presente documento privado relativo a un contrato de arrendamiento de local comercial el mismo que está sujeto al tenor de las siguientes cláusulas:

PRIMERA.- (LAS PARTES).- Son partes de este contrato por una parte:

La empresa que gira bajo la razón social de **RODUGA INVERSIONES S.A.** con domicilio en la Av. Arce Nº 2631, de la ciudad de La Paz, representada legalmente por el Sr. Roberto Nelkenbaum Szechter según poder notarial 833/2016 de fecha 14 de marzo de 2016, otorgado por ante notario de Fe Publica a cargo de la Dra. Jenny Erika Reyes Leaño, en adelante simplemente **EL ARRENDADOR**; y por otra,

El Sr. Luis Ernesto Rojas Romero de nacionalidad colombiana, mayor de edad, hábil por derecho, con C.I. E-0010074, en representación de la empresa que gira bajo razón social de **MANUFACTURA BOLIVIANA S.A.** comercialmente conocida como **BATA** según poder notarial 836/2.017 de fecha 12 de junio de 2017 otorgado por ante notario de Fe Publica cargo de la Dra. Karla Susy Cuevas Oropeza; con NIT 1023149021, con domicilio tributario en la Av. Albina Patiño Nº S/N, Zona Tacata de la ciudad de Cochabamba; y que en adelante se denominará simplemente **EL ARRENDATARIO**.

Cada uno de ellos a denominarse individualmente como Parte y en conjunto las Partes.

SEGUNDA.- (ANTECEDENTES).- El ARRENDADOR declara de forma expresa, ser propietario del denominado Centro Recreacional MULTICINE (en adelante el CENTRO), el mismo que consta de locales comerciales, salas de cine, oficinas, parqueos, patio de comidas y áreas públicas.

Que, el ARRENDADOR ha manifestado su intención de alquilar el local comercial designado con el **NºA-10**, razón por la cual las partes han decidido arribar al presente contrato de arrendamiento.

TERCERA.- (OBJETO).- Mediante el presente documento, EL ARRENDADOR otorga en arrendamiento al ARRENDATARIO(A), y el ARRENDATARIO(A) arrienda de EL ARRENDADOR, el local signado con el **NºA-10**, (en adelante simplemente "EL LOCAL") señalado en la cláusula anterior, con las instalaciones a que se alude en la cláusula sexta del presente contrato, para destinarlo exclusivamente a la comercialización de calzados en diferentes variedades en las condiciones y términos que se establecen en el presente contrato.

El ARRENDATARIO(A) explotará el local comercial independientemente o asociado a la marca del CENTRO y no podrá, en caso alguno, alterar el objeto y/o destino del LOCAL, comercializando productos o servicios distintos de aquellos taxativamente individualizados, salvo acuerdo expreso de las Partes; el incumplimiento a esta condición constituirá un incumplimiento y susceptible de causar la resolución del contrato a opción del ARRENDADOR. Asimismo, se establece que el Arrendador podrá arrendar cualquiera de los otros locales comerciales a otras empresas / marcas con iguales o similares fines a los del ARRENDATARIO.

CUARTA.- (DESCRIPCIÓN DEL LOCAL).- El local que se otorga en calidad de arrendamiento se sitúa en el piso de ingreso a EL CENTRO, tiene una superficie aproximada de 274 metros cuadrados en planta baja y 127.66 metros cuadrados en subsuelo y está individualizado con el **Nº A-10**.

QUINTA.- (CARACTERÍSTICAS E INSTALACIONES).- El ARRENDATARIO queda facultado a efectuar las modificaciones, que no importen cambios estructurales, en el interior del local comercial, así como a realizar el equipamiento e instalaciones necesarias para el ejercicio en particular de su actividad comercial. Todos los



18-07-18

gastos serán por cuenta exclusivamente del ARRENDATARIO sin poder imputar cualquiera de ellos como pago del canon de arrendamiento; el ARRENDATARIO deberá informar al ARRENDADOR de las características de su proyecto y, de surgir observaciones, se obliga a efectuar las correcciones o adecuaciones según sean necesarias.

SEXTA.- (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, letreros luminosos de su espacio asignado y de sus eventuales reformas o modificaciones, los mismos que deben ser elaborados por profesionales.

SÉPTIMA.- (GARANTÍA).- El ARRENDATARIO(A) garantiza el cabal cumplimiento de todas las estipulaciones contenidas en el presente documento y en especial con la garantía de los bienes, servicios, productos y/o activos que tenga en el local que está sujeto al arrendamiento.

El ARRENDATARIO (A) a la firma del presente contrato, hace entrega a favor de EL ARRENDADOR una suma de **US\$ 7,000,00 (siete mil 00/100 dólares americanos)** equivalente a **2 meses del canon de arrendamiento** en concepto de garantía del fiel, íntegro y oportuno cumplimiento de las obligaciones que para él emanen del presente contrato y sus anexos.

Por su parte El ARRENDADOR podrá utilizar este importe para cubrir cualquier incumplimiento del ARRENDATARIO(A), 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 del ARRENDATARIO(A), éste deberá restituir el importe de garantía en el plazo máximo de cinco (5) días desde su comunicación, bajo cominatoria de incumplimiento de contrato y causal de resolución unilateral. El ARRENDATARIO(A) no podrá iniciar ni continuar con sus operaciones en caso de que la garantía no sea otorgada y/o repuesta conforme a la presente cláusula.

OCTAVA.- (PLAZO Y TERMINO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO).- El plazo de arrendamiento será de **7 siete** años computables a partir del **1º de agosto de 2018**.

En ningún caso se admitirá la tacita reconducción del presente contrato de arrendamiento.

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 inquilinos y/o terceros.

Vencido el plazo de arrendamiento sin que se haya pactado expresamente la reconducción del contrato o nuevos términos contractuales, el ARRENDADOR se encuentra expresamente autorizado a cerrar totalmente el local y/o retirarlo (según sea el caso), pasando simple aviso escrito al ARRENDATARIO(A) de 10 días. Este derecho NO se verá afectado por cualquier acto de simple tolerancia del ARRENDADOR a favor del ARRENDATARIO(A) que implique prolongar los plazos establecidos en este documento; así mismo, el pago del arrendamiento por parte del ARRENDATARIO(A) no implica reconducción del contrato, por lo que no se podrá alegar el pago para prolongar la validez del mismo.

Al término del arrendamiento, por vencimiento del plazo contractual o terminación anticipada unilateral de parte del ARRENDADOR como consecuencia de cualquier incumplimiento por parte del ARRENDATARIO(A) o de las causales para la resolución del contrato, estipuladas en la cláusula vigésima cuarta, el ARRENDATARIO(A) se obliga a cesar en su explotación y a restituir el local arrendado en los términos señalados en el presente contrato, salvo el uso o desgaste natural. El hecho de que el ARRENDATARIO(A) o un tercero continuare con la



explotación del local después de finalizada la vigencia del arrendamiento o de resuelto unilateralmente el contrato, no podrá ser interpretado como prórroga o tácita reconducción y tal conducta está sujeta a las penalidades establecidas en el presente contrato sin perjuicio de las acciones legales que sean correspondientes.

Se deja claramente establecido que el vencimiento del plazo autoriza de forma inmediata, y tácita al ARRENDADOR a ingresar en posesión del LOCAL sin necesidad de permiso o autorización del ARRENDATARIO(A) o de autoridad, judicial o extrajudicial alguna, pudiendo retirar los bienes móviles, muebles y maquinaria, para guardarlas en un depósito a expensas del ARRENDATARIO(A) y disponer del nuevo arrendamiento sin necesidad de retirar las obras civiles. En ningún caso el ARRENDADOR reconocerá alguna compensación por las mejoras que hubiere realizado el ARRENDATARIO(A).

NOVENA.- (RESCISIÓN UNILATERAL).- EL ARRENDADOR reconoce que EL ARRENDATARIO(A) podrá terminar, unilateralmente, el presente contrato sujeto a los siguientes convenios:

- a) Entregar un aviso escrito, mediante carta notarial, dejado en el domicilio legal de EL ARRENDADOR, con al menos ciento veinte (120) días de anticipación, manteniendo su responsabilidad del pago del canon correspondiente al periodo que EL ARRENDATARIO(A) utilice el inmueble hasta su desalojo,
- b) Cancelar una penalidad equivalente a tres veces el monto depositado en calidad de garantía, como compensación al ARRENDADOR por daños y perjuicios en el cumplimiento del plazo del contrato, en caso de no dar el aviso de 120 días.

EL ARRENDADOR no podrá rescindir el presente contrato hasta la culminación del mismo, a no ser que se presenten alguna de las causales para la resolución del contrato, estipuladas en la cláusula vigésima cuarta.

DÉCIMA.- (RENOVACIÓN).- Si el ARRENDATARIO(A) se interesare en celebrar un nuevo contrato de arrendamiento, utilizando el mismo local arrendado, deberá comunicar tal interés al ARRENDADOR por carta notariada u otro medio fehaciente, con al menos tres meses de anticipación a la fecha de vencimiento del presente contrato. Si el ARRENDATARIO(A) no manifestare tal interés con la anticipación indicada o si antes de dos 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 de arrendamiento, el ARRENDADOR podrá disponer libremente del local arrendado, pudiendo ofrecerlo a terceros para la fecha de término del presente contrato. El ARRENDADOR reconoce expresamente que la primera prioridad para retomar el contrato de alquiler es para el ARRENDATARIO(A).

DÉCIMA PRIMERA.- (UTILIZACIÓN DEL LOCAL).- El Local Arrendado será destinado al desarrollo de las actividades previstas en el presente contrato de Arrendamiento. El ARRENDATARIO(A) no podrá usar ni permitirá la utilización, ni siquiera gratuitamente, del Local Arrendado, o parte de él, para fines diversos a los pactados, aun cuando esos usos fueren religiosos, políticos, culturales o deportivos, salvo autorización previa y por escrito del ARRENDADOR. Será obligación exclusiva del ARRENDATARIO(A) obtener las autorizaciones legales, reglamentarias y administrativas que fueren estrictamente necesarias para la explotación de sus actividades en el Local Arrendado.

El ARRENDATARIO(A) que comenzare, por un lado, la explotación del Local Arrendado sin la previa aprobación de las autorizaciones nacionales o departamentales pertinentes que fueren necesarias, deberá pagar la multa prevista en aplicar por cada día que subsista el incumplimiento, conviniéndose tal multa diaria en US\$ 87.50 (OCHENTA Y SIETE 50/100 DOLARES AMERICANOS 00/100), equivalente al 2,5% del monto estipulado por



alquiler mensual.

Por otro lado, en caso que el ARRENDATARIO(A) no cumpla con la fecha de inicio de sus operaciones como plazo máximo hasta el **1º de agosto de 2018**, se procederá al cobro de una multa diaria de US\$ 100 (CIEN 00/100 DOLARES AMERICANOS)

DECIMA SEGUNDA.- (UTILIZACION DE LAS AREAS COMUNES).- Todas las dependencias e instalaciones de las áreas comunes, cualquiera sea su naturaleza destinada, en todo o en parte, a su utilización o aprovechamiento por el ARRENDADOR o el ARRENDATARIO(A), sus funcionarios, dependientes, representantes, agentes, proveedores, clientes y público en general, estarán siempre sujetas al control, disciplina y administración exclusiva del ARRENDADOR o de la sociedad Administradora del CENTRO.

DÉCIMA TERCERA.- (PROHIBICIÓN).- El ARRENDATARIO(A) no podrá en ninguna circunstancia realizar modificaciones o reformas estructurales del local arrendado ni aquellas que comprometan la estabilidad del CENTRO.

DÉCIMA CUARTA.- (CANON DE ARRENDAMIENTO Y ACTUALIZACION).- El ARRENDATARIO(A) se obliga a pagar al ARRENDADOR un canon de arrendamiento mensual de **\$us 3,500 (TRES MIL QUINIENTOS 00/100 DÓLARES AMERICANOS)** a partir del **1º de agosto de 2018**.

Primer Año de Arrendamiento.-

- **\$us 3.500 (Tres mil quinientos 00/100 dólares americanos)**

01-08-18 al 31-07-19

Segundo Año de Arrendamiento:

- **\$us 3.700 (Tres mil setecientos 00/100 dólares americanos)**

01-08-19 al 31-07-20

Tercer Año de Arrendamiento:

- **\$us 3.900 (Tres mil novecientos 00/100 dólares americanos)**

01-08-20 al 31-07-21

Cuarto y Quinto Año de Arrendamiento:

- **\$us 4.000 (Cuatro mil 00/100 dólares americanos)**

01-08-21 al 31-07-23

01-08-23 al 31-07-25

Sexto y Séptimo Año de Arrendamiento:

- **\$us 4.100 (Cuatro mil cien 00/100 dólares americanos) o el 8% de la venta bruta, lo que resultase mayor**

Ambas partes libremente pactan el canon de arrendamiento en dólares americanos, constituyendo esta la moneda como único medio legítimo de pago; si el ARRENDADOR acepta recibir el pago del canon de arrendamiento en bolivianos, se aplicará el cambio oficial vigente en el día de pago.

Se conviene que, a la firma del presente contrato, el ARRENDATARIO(A) cancelará a favor del ARRENDADOR el equivalente a **dos (2) mensualidades del canon de arrendamiento pactado**.

Se establece que dicho anticipo de **dos (2) mensualidades** será el único adelanto que el ARRENDATARIO deberá abonar de manera previa a la fecha de inicio, independientemente de la Garantía establecida en la cláusula séptima.

La simple falta de pago en una sola de las mensualidades correspondientes al canon o su retraso en más de tres días calendario, dará lugar a que el ARRENDADOR pueda cobrar el importe correspondiente al canon de



alquiler de la garantía entregada por el ARRENDATARIO(A). En dicho caso el ARRENDATARIO(A) tendrá el plazo improrrogable de cinco (5) días hábiles para restituir la garantía, caso contrario se considerará incumplimiento en el contrato sujeto a la resolución unilateral por parte del ARRENDADOR, independientemente de la acción de desalojo y el impedimento de uso de áreas comunes y aplicación de multas que se generen.

DÉCIMA QUINTA.- (FISCALIZACIÓN DE LAS VENTAS).- EL ARRENDATARIO mensualmente proporcionará a EL ARRENDADOR información sobre la facturación total de ventas realizadas en el Local Comercial. Esta información será proporcionada en los formularios que a tal efecto le serán entregados por EL ARRENDADOR o LA ADMINISTRACIÓN y serán firmados por EL ARRENDATARIO o por sus representantes debidamente autorizados. EL ARRENDATARIO entregará esta información a EL ARRENDEDOR hasta el día 10 de cada mes.

Toda la información prevista en esta cláusula que será entregada por EL ARRENDATARIO a EL ARRENDADOR, así como los datos obtenidos de los libros de venta y declaraciones impositivas, tendrán carácter confidencial y reservado y sólo podrán ser utilizados para fines comerciales previstos para en Centro. El carácter confidencial y reservado podrá ser levantado por orden de autoridad competente.

EL ARRENDADOR y/o LA ADMINISTRACION podrán implementar un sistema único de facturación y/o un sistema computarizado de captura de datos, en el cual se registrarán todas las ventas llevadas a cabo en el Local Comercial. Toda información capturada por dicho sistema será tratada de manera confidencial y únicamente para los fines comerciales, salvo orden de autoridad competente. EL ARRENDATARIO se compromete, desde ya, a adherirse o incorporarse a dichos sistemas.

DÉCIMA SEXTA.- (PAGO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO).- El canon de arrendamiento pactado deberá ser pagada hasta el día 10 de cada mes mediante un depósito en la cuenta en bolivianos del ARRENDADOR, en el Banco Mercantil Santa Cruz Cta. 4010668214 en MN, no admitiéndose plazo ni tolerancia. Con la papeleta de depósito el ARRENDATARIO deberá recabar su factura correspondiente.

DECIMA SÉPTIMA.- (IMPUESTOS Y OTRAS CARGAS).- Los impuestos que demandare la suscripción de este contrato serán soportados por la parte que conforme a las disposiciones de la Ley Tributaria resultare ser el sujeto pasivo del tributo. Los gastos de Notaría serán del exclusivo cargo del ARRENDATARIO(A).

El pago anual sobre impuestos a la propiedad es responsabilidad y serán cubiertos por EL ARRENDADOR.

DECIMA OCTAVA.- (ADMINISTRACIÓN Y MANTENIMIENTO).- EL ARRENDATARIO(A), en forma adicional al canon mensual de arrendamiento, se obliga a pagar los servicios de administración, mantenimiento y conservación del CENTRO, relacionado a su uso y/o funcionamiento regular. Todos aquellos gastos extraordinarios relacionados a mantenimiento por fallas o cambios estructurales del CENTRO correrán por cuenta de EL ARRENDADOR.

EL ARRENDADOR o la empresa administradora que esta designare, elaborará antes de comenzar cada mes, una estimación de los gastos que demandare la administración, mantenimiento y conservación del CENTRO a los fines de su financiamiento y determinación de los pagos que EL ARRENDATARIO deberá pagar en concepto de los respectivos servicios.

EL ARRENDATARIO deberá pagar por adelantado, el día 1º de cada mes, la estimación de gastos; EL ARRENDADOR o la sociedad administradora realizará una liquidación anual de gastos (año calendario). Las diferencias en más o menos, entre el gasto real anual y la sumatoria de los anticipos mensuales facturados al ARRENDATARIO, si es que la hubiere, será facturada y/o acreditada el día 01 de marzo de cada año.

DECIMA NOVENA.- (SEGUROS).- Durante toda la vigencia del Contrato de Arrendamiento, tanto el ARRENDADOR como el ARRENDATARIO(A) deberán contratar, a su elección, ante compañías nacionales o extranjeras, todos los seguros requeridos para la adecuada y completa protección del CENTRO como del local arrendado contra cualquier tipo de riesgo.

El ARRENDADOR no asume ninguna responsabilidad por robos, hurtos y/o daños de cualquier naturaleza que sufriere el ARRENDATARIO(A) en sus bienes, mercaderías o servicios en razón del uso del LOCAL, ni se obliga a responder por cualquier acto o emergencia que cause un daño al ARRENDATARIO(A), razón por la que este último debe adoptar todas las medidas necesarias y razonables para proteger su propiedad y patrimonio.

VIGÉSIMA.- (REPARACIONES ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS).- Todos los gastos por reparaciones ordinarias del local arrendado, que sean consecuencia del uso del mismo, correrán a cargo del ARRENDATARIO(A), mientras que las reparaciones mayores de carácter estructural del inmueble que pudiera surgir correrán a cuenta y cargo del ARRENDADOR.

VIGÉSIMA PRIMERA.- (PAGO DE SERVICIOS BÁSICOS).- El pago de los servicios básicos, como ser agua, luz, teléfono, gas y otros, corresponde enteramente al ARRENDATARIO(A).

En el caso de servicios básicos comunes y en atención a que la falta de pago por un plazo mayor a dos meses a las empresas proveedoras de estos servicios, por parte del CENTRO 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 por tales conceptos, suspender el suministro de los respectivos servicios al ARRENDATARIO(A) cuando haya incurrido en retardo o mora previa notificación mediante carta notariada, sin mayor requisito, y que le será cursada con una anticipación de tres días hábiles, transcurridos los cuales se procederá al corte de los servicios, sin que El ARRENDADOR(A) pueda reclamar daños o perjuicios que tal eventualidad le ocasionare.

VIGÉSIMA SEGUNDA.- (RESTITUCIÓN DEL LOCAL ARRENDADO).- Al cumplimiento del plazo señalado en el presente documento, el ARRENDATARIO(A) se compromete a restituir a favor del ARRENDADOR el local en las mismas condiciones en las que lo recibió salvo el consumo o el deterioro resultante por el uso o goce del local en 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.

El local deberá restituirse libre de las instalaciones de cualquier especie que hayan sido introducidas por el ARRENDATARIO(A) salvo que exista un acuerdo con el ARRENDADOR que disponga lo contrario. EL ARRENDADOR en ningún caso está obligado a pagar o reconocer a favor del ARRENDATARIO(A) un pago o una indemnización por las reformas o mejoras que pudieren 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 entrega y las reservas de derechos que las partes estimaren pertinentes.

VIGÉSIMA TERCERA.- (ARBITRAJE).- Las partes se obligan a que toda diferencia o divergencia que entre ellas surgiera, en ocasión de la aplicación y ejecución del presente contrato, con excepción del incumplimiento en el pago del canon de arrendamiento al que se obliga el ARRENDATARIO(A) o en su caso el desalojo por incumplimiento de condiciones pactadas o cumplimiento del plazo, será resuelta en la vía amistosa, de no ser ello posible, dentro de los TREINTA días hábiles 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



procedimiento arbitral, el mismo que se desarrollara de conformidad con los términos de la Ley 708 de Arbitraje y Conciliación y el procedimiento se llevará a cabo ante el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio con sede en la ciudad de La Paz, y de acuerdo a los procedimientos fijados por esa institución.

VIGESIMA CUARTA.- (CAUSALES DE TERMINACIÓN O RESOLUCIÓN DEL CONTRATO).-

Este acuerdo podrá también ser terminado en todo o en parte:

- a) 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 a ser corregido o de alguna otra manera compensado o, si dicho incumplimiento es sujeto a enmienda y corrección y el incumplimiento no es corregido dentro los 30 días calendario después de que se ha entregado notificación escrita del incumplimiento a la Parte que incumplió. Si el ARRENDATARIO(A) incurriere en la violación de cualquier norma legal aplicable a la actividad que realiza, entre ellas la falta de cumplimiento de normas de carácter tributario, laboral o de carácter municipal, y como consecuencia de dicho incumplimiento se produjere la clausura o precintado del LOCAL, constituirá un incumplimiento no sujeto a corrección, salvo decisión unilateral en contrario por parte del ARRENDATARIO, y obliga al ARRENDATARIO(A) a la entrega del LOCAL dentro del tercero día y la imposición de sanciones conforme es pactado en el presente documento; o
- b) 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); o
- c) Por cualquiera de las Partes sujeta a una notificación escrita a la otra parte, si por cualquier razón, hay un cambio en la propiedad, administración, o control de la otra parte, o si una Parte o el todo de los negocios de la otra Parte, sujeta a los términos de este acuerdo por Ley, Decreto, Ordenanza u otra Acción Gubernamental, es anulada, o es efectuada sujeta a control o dirección de cualquier autoridad gubernamental, oficial, representante, designado o cualquier otra persona, empresa o compañía que no sea parte de éste acuerdo; o
- d) 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 éste acuerdo. Dicha terminación sería efectiva un día antes de la fecha en que dicha Ley, Decreto, Ordenanza u otra Acción Gubernamental vengan a ser efectivas.
- e) Por acuerdo mutuo entre Partes.

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

En caso de incumplimiento de cuales quiera de las determinaciones contenidas, 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(A) utilice áreas comunes del complejo, importando ello la autorización expresa para cerrar la puerta de acceso del ARRENDATARIO(A) al CÉNTRICO. En dicho caso, el ARRENDATARIO(A) podrá tener acceso a su local, empero NO podrá gozar de las áreas 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 de antelación 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 al ARRENDATARIO(A) de forma directa.

En el caso de que el local arrendado funcione como góndola o local móvil, se determina que el ARRENDADOR está autorizado a mover el local a un espacio dentro el 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 el retiro de la góndola, el ARRENDATARIO(A) autoriza al ARRENDADOR a desinstalar todas las instalaciones que se encuentren realizadas sin que ello implique la violación de alguna norma civil y menos penal.

En caso de que la prohibición de uso de áreas comunes tenga vigencia por más de 15 días, el ARRENDADOR podrá demandar el desalojo del local por la vía de proceso extraordinario conforme a ley.

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 aplicadas; a los fines de desalojo, todas las obras civiles que se hayan realizado en los locales, se consideran de propiedad del ARRENDADOR sin necesidad de pago adicional alguno a favor del ARRENDATARIO(A). En consecuencia, ante el simple retiro de los bienes de infraestructura, maquinaria, muebles y demás bienes móviles, otorga autorización suficiente al ARRENDADOR para proceder a otorgar en nuevo arrendamiento el LOCAL sin necesidad de autorización especial del ARRENDATARIO(A).

La propiedad de los bienes retirados, 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) a favor del ARRENDADOR.

VIGESIMA QUINTA.- (REGLAMENTOS Y OTRAS NORMAS).- Considerando que el CENTRO requiere para el adecuado funcionamiento y desarrollo de actividades, en beneficio de todas las partes que en el intervienen y del público, las Partes declaran y aceptan que en cualquier momento el ARRENDADOR podrá designar una empresa administradora del CENTRO así como establecer reglamentaciones orientadas a la optimización de las actividades comerciales que en él se desarrollen, lo que requiere una adecuada distribución de los distintos rubros de comercio y servicios, la actuación simultánea e ininterrumpida de sus diversas actividades en días y horas determinados y el cumplimiento por parte de todos los

ARRENDATARIOS y terceros vinculados a la explotación del CENTRO, de un conjunto de normas tendentes a optimizar sus resultados, todo lo cual demanda una coordinación y administración centralizadas.

El CENTRO se caracteriza por otorgar a los comerciantes en él establecidos, el acceso a un conjunto de instalaciones, equipamiento y maquinaria, y prestar a sus usuarios los servicios de administración, mantenimiento, conservación y publicidad necesarios para desarrollar en óptimas condiciones las actividades comerciales de los distintos locales que lo integran.

Forma parte integrante del presente contrato el **ANEXO Nº1** que contiene las normas aplicables al CENTRO y que el ARRENDATARIO (A) ASUME PARA SÍ Y SE OBLIGA A RESPETAR COMO CONDICIÓN ESENCIAL DEL PRESENTE CONTRATO.

VIGESIMO SEXTA.- (NULIDAD DE CLAUSULAS).- Las Partes convienen en que si alguna cláusula del presente contrato es declarada nula, tal nulidad no afectara a las demás cláusulas las que mantendrán pleno vigor y



fuerza legal.

VIGESIMA SEPTIMA.- (CONTRATO DEFINITIVO).- Las Partes convienen y declaran que el presente contrato representa el acuerdo total y definitivo al que han arribado en razón del contrato de arrendamiento que es objeto del mismo.

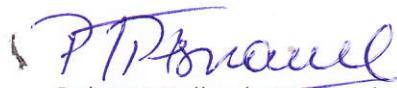
VIGESIMA OCTAVA.- (LEY ENTRE LAS PARTES Y DISPOSICIONES APLICABLES).-

Si por cualquier motivo el presente convenio no fuese elevado a instrumento público, las partes le reconocen fuerza de Ley, a todas las cláusulas del presente convenio y el convenio en su conjunto, constituyéndose ley entre las partes, al tenor del Art. 519 y 1.297 del Código Civil y el valor probatorio establecido en el art. 149 Párr. II del Código Procesal Civil. Asimismo, las partes contratantes, convienen que en todo lo que no se hubiera previsto en el presente documento, se aplicarán de ser necesario, las disposiciones pertinentes del Código Civil y demás disposiciones legales conexas y complementarias.

VIGESIMA NOVENA.- (NOTIFICACIONES). Las Partes acuerdan que toda notificación, aviso, solicitud, comunicación y cualquier otro relativa a este contrato se hará válidamente en las direcciones mencionadas en la cláusula primera del mismo y se consideraran plenamente realizadas desde el momento en que el documento correspondiente se entregue al destinatario en las direcciones a las cuales las partes acuerdan otorgarles el valor establecido por el artículo 29 parágrafo II del Código Civil, sin lugar a posterior observación, incidente o recurso alguno.

TRIGÉSIMA (DE LA ACEPTACIÓN).- Por una parte, la empresa RODUGA INVERSIONES S.A., representada en el presente acto por el Sr. Roberto Nelkenbaum Szechter como EL ARRENDADOR y por otra la empresa MANUFACTURA BOLIVIANA S.A. representada por el Sr. Luis Ernesto Rojas Romero como el ARRENDAJARIO(A) declaran haber leído, entendido y aceptado totalmente lo estipulado anteriormente en este contrato y se comprometen a su fiel cumplimiento.

La Paz, 20 de junio de 2018



Roberto Nelkenbaum Szechter
CI. 239060 LP
ARRENDADOR



Luis Ernesto Rojas Romero
CI. E-0010074
ARRENDAJARIO



ANEXO 1.

EL ARRENDATARIO está obligado a realizar las mejoras necesarias en el espacio arrendado con el objetivo de cumplir normas de salubridad e inocuidad, estas mejoras serán condicionantes en situaciones de firma de nuevos contratos y renovación de contratos; el ARRENDADOR de acuerdo a las facultades atribuidas por el reglamento interno, puede considerar la rescisión de contrato en caso de negativa por parte del ARRENDATARIO de realizar las mejoras de acuerdo a los siguientes veinte criterios:

1. Respetar el Horario de apertura y cierre. Todos los locales, islas, y tiendas del Centro Comercial deben empezar su atención desde las 10:00 am, hasta las 10:00 pm., "OBLIGATORIAMENTE", pudiéndose extender en el horario de cierre.
2. Todos los productos, alimentos e insumos deben ser ingresados desde las 07:00 am hasta las 10:00 am. como máximo, "OBLIGATORIAMENTE".

No se permitirá el ingreso de cajas de madera para tomates y maples para huevos, por ser materiales con alta incidencia en contener y propagar vectores. En su defecto los tomates deberán ser ingresados a las cocinas en contenedores, plásticos y los huevos en envases de poliestireno.

Los locatarios del rubro gastronómico deben dejar expedita el área de circulación de servicio hasta las 11:00, posterior a esta hora, el personal de seguridad está autorizado a retirar cualquier producto del área que será devuelto hasta las 22:30 del mismo día.

Así mismo, **está prohibido ocupar el pasillo de servicio durante la limpieza cotidiana** de las cocinas de los locales, u otro tipo de labor, en razón de que el pasillo no está contemplado como área útil incluida en las cocinas o depósitos.

Las reparaciones técnicas o limpieza de ductos de extracción, ingreso de nuevos equipos, deben contar con previa autorización de la Administración del Centro Comercial, cada locatario que necesite realizar trabajos dentro de su local deberá hacerlo conocer con un mínimo de 24 horas de anticipación mediante nota o un correo a alejandra.rivas@multicine.com.bo .

La mueblería del patio de comidas, no puede ser utilizada al interior de las cocinas de los locatarios, así mismo las bandejas son para el uso exclusivo de comensales y el transporte de alimentos a las mesas, está prohibido el uso de las bandejas como tablas para de picar alimentos, portavasos o bandejas de refrigerador.

3. Toda la basura del día, debe ser retirada máximo hasta las 23:00, esto con el fin de facilitarnos el recojo de la misma por el carro basurero.

Nota.-El valor de la multa asignada, por infringir en cada uno de los puntos anteriores se Determinara de acuerdo al siguiente detalle,



		Se incrementará el 20% del valor de la multa anterior en caso de reincidencia o comportamiento repetitivo					
TIPO DE INFRACCIÓN		Valor 1ra sanción	Valor 2da sanción	Valor 3ra sanción	Valor 4ta sanción	Valor 5ta sanción	Total 5 Sanciones
TIPO A	INICIO DE ATENCIÓN AL PÚBLICO POSTERIOR AL HORARIO ESTABLECIDO (DESPUES DE Hrs. 10:00)	100.00	120.00	144.00	172.80	207.36	744.16
TIPO A	CIERRE DE ATENCIÓN AL PÚBLICO ANTICIPADO AL HORARIO ESTABLECIDO (ANTES DE Hrs. 22:00)	100.00	120.00	144.00	172.80	207.36	744.16
TIPO A	INGRESO DE ALIMENTOS FUERA DE HORARIO ESTABLECIDO	100.00	120.00	144.00	172.80	207.36	744.16
TIPO A	RESIDUOS SACADOS FUERA DEL HORARIO ESTABLECIDO, (DESPUES DE Hrs. 23:00)	100.00	120.00	144.00	172.80	207.36	744.16
TIPO A	OBSTRUCCIÓN DE ÁREA DE CIRCULACIÓN CON CAJAS, OBJETOS O DESECHOS	70.00	84.00	100.80	120.96	145.15	520.91
TIPO A	USO INADECUADO DE BANDEJAS	70.00	84.00	100.80	120.96	145.15	520.91
TIPO A	NO UTILIZACIÓN DE INDIVIDUALES	70.00	84.00	100.80	120.96	145.15	520.91
TIPO A	CONDUCTA INAPROPIADA	100.00	120.00	144.00	172.80	207.36	744.16
TIPO B	HURTO Y DAÑO AL MOBILIARIO E INSTALACIÓN DEL MULTICINE	Se cotizará el costo de reposición de los bienes hurtados y/o dañados, y se cobrará el costo más una multa de Bs. 500.- por el hecho					
TIPO B	CONSUMO DE BEBÍDAS ALCOHÓLICAS AL INTERIOR DEL MULTICINE	Se comunicará mediante nota al locatario sobre esta infracción, se retira al personal involucrado de las instalaciones del complejo y se prohíbe el ingreso a espacios restringidos al público en general.					
TIPO B	ALMACENAMIENTO DE SUSTANCIAS CONTROLADAS E INFLAMABLES DE RIESGO A LA SEGURIDAD LABORAL E INDUSTRIAL	Se comunicará mediante nota al locatario sobre esta infracción, para que pueda corregir, en un plazo definido por administración la falta que estaría cometiendo voluntaria y/o involuntariamente.					

De acuerdo al procedimiento vigente, es decir a través de una "Nota de Infracción", se hará llenar y firmar a la persona encargada y/o supervisor, además de ser detallada con una copia de la nota, y será factura de manera independiente de manera mensual.

Si el local o isla no realiza la apertura y consiguiente atención al público y permanece cerrado por: 1 hora, la multa es de Bs. 100.- y se va incremento en Bs. 100 por hora que permanezca cerrado.

- Los revestimientos en paredes deben estar sellados evitando dejar espacios, aberturas y grietas cerrando cualquier intersticio donde se puedan alojar vectores.



5. Los extremos de conductos de PVC que transporten electricidad o datos deben ser sellados en tomas, tomacorrientes e interruptores.
6. Sistemas de extracción, renovación de aire o enfriamiento deben tener instalada malla milimétrica en extremo de inicio y extremo final.
7. Muebles de trabajo mostradores y cualquier otro mobiliario deben estar sellados en las uniones con masilla plástica o de carpintería según sea el caso, evitando uniones donde se puedan alojar vectores.
8. No se permitirá revestimiento, mobiliario hueco sin el sellado previo.
9. El ARRENDATARIO podrá reemplazar tabiques de drywall por tabiques de construcción tradicional según sea necesario, previa coordinación con la Administración del Multicine.
10. De ingresar equipos de otra sucursal (incluidos CPU's) con tiempo de uso previo estos deberán pasar por un tratamiento con aire comprimido y posterior fumigación en caso de encontrar vectores.
11. No se permite el almacenaje de alimentos en mal estado ni el reciclaje de material plástico o derivados de papel.
12. Los residuos no podrán situarse cerca de los alimentos.
13. Los residuos no podrán permanecer más de 8 horas al interior del espacio arrendado, incluidos los depósitos.
14. Todo residuo líquido debe ser llevado en doble bolsa plástica o bidones de plástico bien cerrados para evitar el derrame de los mismos.
 - Los aceites de cocina ya utilizados y que son para desechar deben obligatoriamente ser puestos en bidones de plástico y no deben botarse con la basura común, bajo multa en caso de incumplimiento ya que debido a este tipo de líquido mancha toda la calzada y la acera de nuestro atrio.
15. El personal que elabora y manipula alimentos debe portar la respectiva cédula sanitaria y todo documento exigido por los organismos estatales y municipales.
16. El personal que elabora y manipula alimentos debe portar el uniforme solicitado por la empresa a la que representa el ARRENDATARIO además de guantes, barbijo y red de cabello.
17. Está prohibido el ingreso de cajones de madera y cartón maple para ingresar alimentos o cualquier otro producto.
18. Están prohibidas las fumigaciones con químicos a base de órganos fosforados o que representen un riesgo para la salud a corto o largo plazo, sin importar su grado de efectividad.
19. Todo químico utilizado para las fumigaciones debe contar con la aprobación del INSO y las entidades gubernamentales de salud pertinentes.
20. No se permitirá el uso de químicos que no lleven el rótulo de "biodegradable".

El ARRENDADOR faculta a la administración del Multicine a realizar inspecciones sorpresa para verificar la condición del espacio ARRENDADO y el cumplimiento de los criterios antes descritos, que no son limitativos, así mismo el ARRENDADOR acepta realizar los cambios solicitados por el ARRENDATARIO y por la administración como intermediario que establecerá y comunicará al ARRENDATARIO las sanciones que deriven por incumplimiento.

