

SEÑOR NOTARIO DE FE PÚBLICA:

Entre los registros de escrituras públicas que corren a su cargo, sírvase proceder al registro del presente Contrato de Arrendamiento, de acuerdo a lo establecido en las siguientes cláusulas:

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

1. **MANUFACTURA BOLIVIANA S.A. (MANACO S.A.)**, con NIT No. 1023149021, domiciliada en la Avenida Albina Patiño s/n esquina Thomas Bata de la provincia de Quillacollo, representada legalmente por el Sr. **LUIS ERNESTO ROJAS ROMERO**, en su condición de Gerente General, conforme se acredita del Testimonio de Poder No. 730/2016 de fecha 13 de mayo de 2016, otorgado ante la Notaría de Fe Pública No. 18 del Distrito Judicial de Cochabamba, a cargo de la Dra. Karla Susy Cuevas Oropeza, en adelante **EL ARRENDATARIO**.
2. **LEON ORLANDO GUZMAN AYALA**, mayor de edad, hábil por derecho, con C.I. N° 755317 Cbba. y NIT 755317018, con domicilio en la calle Benjamín Blanco No. 688 de la ciudad de Cochabamba, a quién en lo sucesivo se denominará como **EL PROPIETARIO**.

SEGUNDA (ANTECEDENTES).- **EL PROPIETARIO** es legítimo dueño de un bien inmueble ubicado en la esquina formada por la Av. San Martín y c. Ladislao Cabrera N° 598 de la ciudad de Cochabamba, lugar donde existe un local comercial con sala de ventas de aproximadamente 75 mts.2., un depósito en mezzanine de 53 mts.2, un depósito en primer piso de 82 mts.2 y un baño.

TERCERA (OBJETO Y PRECIO).- Al presente, por acuerdo entre partes, **EL PROPIETARIO** otorga en Contrato de Arrendamiento los citados ambientes, en favor del **ARRENDATARIO**, por el canon libremente convenido de Bs.22.272 (Veintidós mil doscientos setenta y dos 00/100 Bolivianos) mensuales, que serán abonados hasta el 10 de cada mes a la cuenta del propietario No. 4010266176 del Banco Mercantil Santa Cruz, contra la recepción del recibo fiscal de alquiler. Este canon se mantendrá vigente por el primer y segundo año de vigencia del contrato. Para el tercero, cuarto y quinto año, este canon serán incrementado a la suma de Bs.23.664 (Veintitrés Mil Seiscientos Sesenta y Cuatro 00/100 Bolivianos) mensuales, equivalente a US\$ 3.400 (Tres Mil Cuatrocientos 00/100 Dólares Americanos), al tipo de cambio fijo de Bs.6.96 por unidad de dólar, bajo contraprestación de emisión del correspondiente recibo fiscal de alquiler por parte del **PROPIETARIO**.

Por convenio de las partes al presente el **ARRENDATARIO** procederá la cancelación de tres (3) meses de alquiler en forma anticipada debiendo **EL PROPIETARIO** emitir el recibo fiscal correspondiente, el mismo que será entregado de manera mensual.

El incumplimiento de pago de **DOS** (2) meses consecutivos, dará lugar a la resolución anticipada del contrato de manera tácita, pudiendo **EL PROPIETARIO** iniciar las acciones legales correspondientes por daños y perjuicios. Asimismo, **EL ARRENDATARIO** procederá a la devolución del inmueble objeto del presente contrato en el plazo de 30 días.

Juan Carlos Cacho
Asistente Contable
Manaco S.A.
14-12-16

Dra. Ana M. Chacón
ABOGADO
M.C.A. 0959 M.C.N.C. 05247

Archivo



CUARTA (VARIACION DEL TIPO DE CAMBIO).- A partir del tercer año del contrato si el tipo de cambio oficial del dólar americano es igual o mayor a Bs.7.30 (Siete 30/100 Bolivianos) por unidad de dólar, el canon de arrendamiento mensual de US\$3,400 (Tres Mil Cuatrocientos 00/100 Dólares Americanos) al tipo de cambio fijo de Bs.6,96, será reajustado en un 60% de la variación entre el tipo de cambio fijo y el tipo de cambio oficial del dólar vigente a la fecha del último día del mes al que corresponda el arriendo.

QUINTA (DESTINO DE LOS BIENES INMUEBLES).- Los referidos ambientes deberán ser utilizados exclusivamente para fines de comercialización y depósito de mercadería del **ARRENDATARIO**, no pudiendo destinarse a otros usos, servir como vivienda o subalquilarse bajo pena de resolución inmediata del contrato.

SEXTA (PLAZO).- El plazo de arrendamiento será de **CINCO AÑOS**, computable a partir de la apertura de la tienda, teniendo para ello como fecha estimada el 15 de diciembre de 2016.

Por otra parte, se deja establecido que si, por alguna circunstancia, el **ARRENDATARIO** quedase impedido de continuar con el presente Contrato de Arrendamiento, podrá resolverlo después de **DOS (2) AÑOS** de su vigencia, otorgando un aviso al **PROPIETARIO** 60 días anteriores al retiro; en caso de que el **ARRENDATARIO** decida resolver el presente Contrato de Arrendamiento antes de los dos años, éste perderá la garantía que se deja para la suscripción del presente contrato.

SEPTIMA (SERVICIOS).- **EL ARRENDATARIO** cancelará los servicios de agua y luz eléctrica de acuerdo a su consumo por el periodo del contrato de alquiler que contempla el presente Contrato.

En caso que el **ARRENDATARIO** instale letreros luminosos o de publicidad en los referidos ambientes o en el frontis del inmueble, será responsable en forma exclusiva de los permisos municipales, publicidad y propaganda, costos de energía eléctrica y otros gastos. Los gastos por servicios generales serán compartidos entre los arrendatarios del inmueble.

OCTAVA (MEJORAS).- **EL PROPIETARIO** autoriza al **ARRENDATARIO** a efectuar en el local arrendado todas las mejoras que estime convenientes para el desarrollo de sus actividades, las que serán de cargo exclusivo del mismo. Al término del contrato, el **ARRENDATARIO** sólo podrá retirar aquellas mejoras que haya introducido en los ambientes a su costa y que no dañen su estructura o que se encuentren empotradas, adosadas en el piso, paredes, techos, las que quedarán en beneficio del **PROPIETARIO**.

Asimismo, a la conclusión del contrato, el **ARRENDATARIO** deberá devolver el local en las mismas condiciones en las que fue recibido, salvando el desgaste natural ocasionado por el transcurso del tiempo.

NOVENA (DEPOSITO DE GARANTIA).- A la firma del presente contrato, **EL ARRENDATARIO** cancelará a conformidad del **PROPIETARIO** tres meses anticipados de alquiler, es decir la suma de Bs. 66.816 (Sesenta y Seis Mil Ochocientos Dieciséis 00/100 Bolivianos) y un monto equivalente a un mes de alquiler; es decir Bs.22.272.- (Veintidós Mil Doscientos Setenta y Dos 00/100 Bolivianos), por concepto de depósito de garantía, mismo que quedará en poder del **PROPIETARIO** hasta la conclusión del plazo acordado, luego de lo cual y verificada la devolución de los ambientes arrendado, de requerir refacciones serán cubiertas con esta garantías. De lo contrario, deberá ser devuelta a favor del **ARRENDATARIO** una vez cumplidos con todos los pagos de alquiler.

En caso de resolución anticipado de contrato por parte del **ARRENDATARIO** en un tiempo menor a los Dos (2) años, el monto de la garantía, se consolidará a favor del **PROPIETARIO**.

DECIMA (RESOLUCION).- El incumplimiento a cualquiera de las cláusulas contenidas en este documento por cualquiera de las partes, dará lugar a la resolución inmediata del contrato, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial alguno.

DECIMA PRIMERA (VALOR DE DOCUMENTO).- En caso de que el presente documento no sea elevado a escritura pública, tendrá el valor de documento privado, mismo que con el solo reconocimiento de firmas y rúbricas, surtirá efectos de instrumento público según disponen los Arts. 1297 y 519 del Código Civil.

DECIMA SEGUNDA (CONFORMIDAD).- En señal de conformidad con todas y cada una de las cláusulas precedentes, firman las partes, comprometiéndose a su fiel y estricto cumplimiento.

Ud. señor Notario se servirá agregar las demás cláusulas de estilo y seguridad.

Cochabamba, 30 de Noviembre de 2016

Leon Orlando Guzman Ayala
EL PROPIETARIO

Luis Ernesto Rojas Romero
MANACO S.A. - ARRENDATARIO

Dra. Ana M. Aguado J.
ABOGADO
MCA 0959 MCNC. 05247

6

