

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 Local Comercial y Bodega, 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 Av. Albina Patiño s/n esquina Thomas Bata de la provincia de Quillacollo, representada legalmente por el Sr. Francisco Javier Ortega Vásquez, conforme se acredita del Testimonio de Poder N° 359/2014 de fecha 06 de marzo de 2014, otorgado ante Notaria de Fe Pública Dra. Karla Susy Cuevas Oropeza, en adelante **EL ARRENDATARIO**.
2. **LORENZO CALLISAYA SIÑANI y JUSTINA QUISBERT DE CALLISAYA**, mayores de edad, hábiles por derecho, con C.I. N° 327324 L.P. y C.I. N° 2419024 L.P., respectivamente, con NIT N° 327324010, a quiénes en lo sucesivo se denominará como **LOS PROPIETARIOS**.

SEGUNDA (ANTECEDENTES).- **LOS PROPIETARIOS** son legítimos dueños de un bien inmueble ubicado en la calle 2 N° 75, entre Av. 6 de marzo y Av. Héroes del kilómetro 7, zona Villa Bolívar "A", Ceja - El Alto, lugar donde existe un local comercial de 105 m2. en planta baja y una bodega de 126 m2..

TERCERA (OBJETO Y PRECIO).- Al presente, por acuerdo entre partes, **LOS PROPIETARIOS** otorgan en Contrato de Arrendamiento los citados ambientes en favor del **ARRENDATARIO**, por un canon mensual libremente convenido que será cancelado bajo la modalidad mes vencido, hasta el día diez (10) de cada mes siguiente, contra entrega del recibo fiscal correspondiente, de acuerdo a lo siguiente:

- Primer año: \$us. 5.000 (Cinco mil 00/100 Dólares Norteamericanos).
- Segundo y Tercer año: \$us. 6.000 (Seis mil 00/100 Dólares Norteamericanos).
- Cuarto y Quinto año: \$us. 7.000 (Siete mil 00/100 Dólares Norteamericanos).
- Sexta al Décimo año: \$us. 8.000 (Ocho mil 00/100 Dólares Norteamericanos).

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.

CUARTA (PLAZO).- El plazo de arrendamiento será de **DIEZ (10) AÑOS**, computables a partir de la fecha de entrega del Local Comercial y la Bodega por parte de **LOS PROPIETARIOS** al **ARRENDATARIO**, que se estima sea los primeros días del mes de agosto del presente año. 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 antes de término, debiendo cursar una nota expresa a **LOS PROPIETARIOS** con treinta (30) días de anticipación.

QUINTA (SERVICIOS).- Se deja establecido que a partir de la vigencia del presente Contrato, el consumo de energía eléctrica, agua potable y demás servicios correspondientes a los ambientes arrendados, correrán por cuenta del **ARRENDATARIO**. En caso de que se proceda a la instalación de letreros luminosos o de propaganda en el referido inmueble, el **ARRENDATARIO** será igualmente responsable de los permisos municipales, pago de luz y otros gastos inherentes.

SEXTA (MEJORAS).- **LOS PROPIETARIOS** autorizan 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. Asimismo, a momento de ocupar los ambientes arrendados, este último adquiere el compromiso de cerrar una pared, demoler otras tres e instalar gradas para conectar el local comercial con la bodega.

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 de **LOS PROPIETARIOS**.

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.

SÉPTIMA (PACÍFICA POSESIÓN).- **LOS PROPIETARIOS** se obligan a garantizar la pacífica posesión del **ARRENDATARIO** durante la vigencia del presente Contrato. Asimismo, se obligan a comunicar al **ARRENDATARIO** oportunamente la eventual transferencia del inmueble, con un plazo de 90 días de anticipación, caso en el cual dejarán constancia expresa de la existencia de esta obligación en la correspondiente Escritura de Compraventa al nuevo propietario, exigiendo la continuidad de las obligaciones contenidas en el presente documento hasta su conclusión.

Al respecto, también se deja establecido que en caso de venta, **LOS PROPIETARIOS** deberán otorgar privilegio al **ARRENDATARIO** en la adquisición del bien objeto de alquiler, comunicando formalmente el precio de venta y otorgando un tiempo prudencial para su manifestación de voluntad.

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

NOVENA (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.

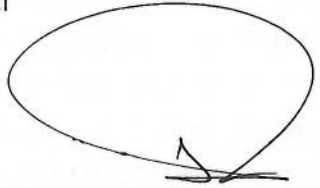
DÉCIMA (CONFORMIDAD).- En señal de conformidad con todas y cada una de las cláusulas precedentes, firman las partes, comprometiéndose a su fiel y estricto cumplimiento.

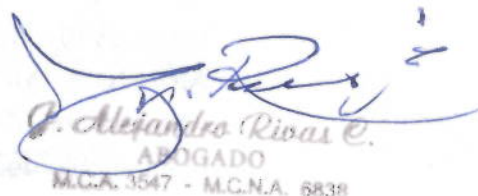
Ud. señor Notario se servirá agregar las demás cláusulas de estilo y seguridad.

Cochabamba, 20 de mayo de 2014


Lorenzo Callisaya Siñani
CO-PROPIETARIO


Justina Quisbert de Callisaya
CO-PROPIETARIA


Francisco J. Ortega Vásquez
MANACO S.A. - ARRENDATARIO


J. Alejandro Rivas C.
ABOGADO
M.C.A. 3547 - M.C.N.A. 6838