

**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, 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 Mónica Mier Fuentes en calidad de Gerente General, conforme se acredita del Testimonio de Poder No. 359/2014 de fecha 06 de marzo de 2014, otorgado ante Notaria de Primera Clase Dra. Karla Susy Cuevas Oropeza, en adelante **EL ARRENDATARIO**.
2. **ELSA ELIZABETH FIGUEROA CARRASCO Vda. de GUERRA y ELIZABETH SANDRA GUERRA FIGUEROA**, mayores de edad, hábiles por derecho, con C.I. N° 6197288 L.P. y C.I. N° 3468782 L.P., con NIT N° 6197288019, con domicilio en la Av. Costanera N° 111, Edificio Berlín, Planta Baja, Depto. 1, Zona Los Pinos de la ciudad de La Paz, a quienes en lo sucesivo se denominará como **LAS PROPIETARIAS**.

**SEGUNDA (ANTECEDENTES).-** **LAS PROPIETARIAS** son legítimas dueñas de un bien inmueble ubicado en la Av. Julio Patiño N° 1488, esquina Calle 21 de Calacoto, zona San Miguel de la ciudad de La Paz, lugar donde existen dos locales comerciales que serán ampliados y refaccionados por el **ARRENDATARIO** para hacer un solo local de 99 m2., además de un depósito en mezaninne.

**TERCERA (OBJETO Y PRECIO).-** Al presente, por acuerdo entre partes, **LAS PROPIETARIAS** otorgan en contrato de arrendamiento los citados ambientes y superficie enunciada en favor del **ARRENDATARIO**, por el canon mensual libremente convenido de Bs. 22.272 (Veintidós mil doscientos setenta y dos 00/100 Bolivianos), los cuales serán cancelados bajo la modalidad mes adelantado, contra entrega del recibo fiscal correspondiente. Sin embargo, se aclara que a partir de la mensualidad número dieciséis (16) y hasta la finalización del Contrato, el canon de alquiler ascenderá hasta la suma de Bs. 25.752.- (Veinticinco mil setecientos cincuenta y dos 00/100 Bolivianos).

El local deberá ser utilizado 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 **CINCO (5) AÑOS**, computables a partir del 01 de febrero de 2015; es decir, hasta el 31 de enero de 2020. Sin embargo, **LAS PROPIETARIAS** harán entrega física del espacio arrendado al **ARRENDATARIO** en fecha 01 de diciembre de 2014, considerando los dos (2) meses que restan hasta la efectiva entrada en vigencia del Contrato, como período de gracia sin el pago de alquiler alguno. Dicho plazo se concede para que **EL ARRENDATARIO** pueda llevar a cabo las obras civiles correspondientes y construir su local comercial.

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, previa notificación a **LAS PROPIETARIAS** con 30 días de anticipación.

**QUINTA (SERVICIOS).**- A partir de la entrega de los ambientes y superficie objeto del presente Contrato al **ARRENDATARIO**, éste será responsable del pago por consumo de energía eléctrica y agua potable del predio y del futuro local comercial.

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, costos de energía eléctrica y otros gastos.

**SEXTA (MEJORAS).**- **LAS PROPIETARIAS** autorizan al **ARRENDATARIO** a efectuar en el local arrendado todas las mejoras que estimen 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 de **LAS PROPIETARIAS**.

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.- (CLÁUSULA EJECUTIVA).**- Si por cualquier concepto, **LAS PROPIETARIAS** alteraran la pacífica posesión del arrendatario o afectaran el normal desenvolvimiento del presente acuerdo, forzando su resolución anticipada o a través de cualquier otra medida de hecho o de derecho, se comprometen a compensar económicamente al **ARRENDATARIO** por el total del monto invertido en la construcción del local comercial, cuyo importe será acreditado por el **ARRENDATARIO** a través de facturas y recibos proporcionados por el constructor.

Al efecto, el simple incumplimiento de **LAS PROPIETARIAS** al requerimiento de dicho importe compensatorio por parte del **ARRENDATARIO**, dará lugar a que esa suma se considere líquida, exigible y de plazo vencido, constituyéndose en mora **LAS PROPIETARIAS** al solo vencimiento del plazo otorgado para su pago o cumplimiento, que en ningún caso podrá ser inferior a 30 días hábiles, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial alguno.

**OCTAVA (PACÍFICA POSESIÓN).**- **LAS PROPIETARIAS** se obligan a garantizar la pacífica posesión del **ARRENDATARIO** durante la vigencia del presente contrato. Asimismo, se obligan a comunicar oportunamente la transferencia del inmueble al **ARRENDATARIO** con un plazo de 90 días de anticipación, caso en el cual dejará 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, **LAS PROPIETARIAS** 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.

**NOVENA (GARANTÍA).**- A momento de recibir el inmueble, el **ARRENDATARIO** se compromete a hacer entrega a **LAS PROPIETARIAS** de una suma equivalente a Bs.

25.752 (Veinticinco mil setecientos cincuenta y dos 00/100 Bolivianos) en calidad de garantía de compromiso y cumplimiento de las obligaciones contenidas en este documento. A la conclusión del presente Contrato, **LAS PROPIETARIAS** deberán efectuar la devolución respectiva del dinero recibido al **ARRENDATARIO**, previa constatación del estado del inmueble y constancia de pago de servicios.

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

**DECIMAPRIMERA (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.

**DECIMASEGUNDA (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, 26 de septiembre de 2014**



Elsa Elizabeth Guerra Carrasco Vda. de Guerra

**CO-PROPIETARIA**



Elizabeth Sandra Guerra Figueroa

**CO-PROPIETARIA**



Mónica Mier Fuentes

**MANACO S.A. - ARRENDATARIO**



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

