

**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 Rocío Amalia Julio Quintana, conforme se acredita del Testimonio de Poder No. 679/2012 de fecha 26 de abril de 2012, otorgado ante Notario de Primera Clase Dr. Hugo Melgar Álvarez, en adelante **EL ARRENDATARIO**.
2. **LORGIO FRANCISCO ARTEAGA JUSTINIANO**, boliviano, mayor de edad, casado, hábil por derecho, con C.I. N° 1471026 S.C., con domicilio en el Condominio La Colina casa No. 7 de esta ciudad, a quien en lo sucesivo se denominará como **EL PROPIETARIO**.

**SEGUNDA (ANTECEDENTES).**- **EL PROPIETARIO** declara ser legítimo dueño de un bien inmueble ubicado en la calle Moldes 464, manzana 215, zona Central lote 40 de la ciudad de Santa Cruz, de 1.458.58 m2. de superficie, inscrito en la oficina de Derechos Reales bajo la Matrícula N° 07011990001369, registrada en fecha 27 de Enero del año 2000, con Código Catastral No. 001018040, el mismo que consta de una tienda de 550.20 m2, 2 oficinas, dos baños, cuatro depósitos y un área de mezzanine con escalera de 103.07 m2 de superficie.

El inmueble se encuentra en buen estado de uso y habitabilidad, con todas sus puertas, ventanas e instalaciones eléctricas y sanitarias en buen estado de funcionamiento, apto para su utilización.

**TERCERA (OBJETO).**- Al presente, por así convenir a sus intereses y sin que medie vicio alguno del consentimiento, **EL PROPIETARIO** otorga en contrato de arrendamiento en favor del **ARRENDATARIO** el inmueble que se detalla en la cláusula anterior, con excepción de la última habitación ubicada en la zona Sur Oeste del inmueble, la misma que seguirá siendo utilizada por el **PROPIETARIO** como depósito de muebles y enseres. Sin embargo, se aclara que el **ARRENDATARIO** no tiene ninguna responsabilidad ni deber u obligación de custodia sobre los bienes que sean depositados o guardados en dicho ambiente, quedado librado de toda responsabilidad emergente por causa de robo, hurto, inundación, incendio, merma o cualquier otra situación de la que derivara un daño o perjuicio para el **PROPIETARIO**.

El inmueble podrá ser utilizado única y exclusivamente para fines de comercialización y depósito de mercaderías del **ARRENDATARIO**, no pudiendo destinarse a otros usos, servir como vivienda o subalquilarse, bajo pena de resolución inmediata del contrato.

**CUARTA (CANON DE ARRENDAMIENTO).**- El canon de alquiler mensual libremente convenido entre partes es de \$US. 5.357,14.- (Cinco mil trescientos cincuenta y siete 14/100 Dólares Norteamericanos), debiendo practicarse la retención impositiva correspondiente; vale decir que **EL PROPIETARIO** recibirá un importe líquido equivalente a \$US. 4.500.- (Cuatro mil quinientos 00/100 Dólares Norteamericanos).

Por su parte, **EL ARRENDATARIO** se compromete a pagar el canon acordado bajo la modalidad mes adelantado, dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes, contra



entrega de recibo simple. El pago se realizará mediante cheque u otro medio fehaciente de pago (depósito en cuenta de banco), en moneda de los Estados Unidos de América, no admitiéndose el pago en moneda distinta o con prestación diversa a la debida, salvo acuerdo expreso entre las partes.

Dicho canon de arrendamiento podrá ser revisado y reajustado por acuerdo de las partes una vez que se hubiera cumplido el cuarto año del contrato, es decir a partir del 15 de febrero del año 2017.

**QUINTA (DEPÓSITO DE GARANTÍA).**- **EL ARRENDATARIO** entrega en la fecha al **PROPIETARIO** la suma de \$US. 4.500.- (Cuatro mil quinientos 00/100 Dólares Norteamericanos), monto que quedará en poder de éste hasta la finalización del contrato, en calidad de depósito de garantía, sin generar ningún tipo de intereses.

**EL PROPIETARIO** podrá utilizar dicha suma para realizar las reparaciones que requiera el inmueble y que no hubieran sido hechas por el **ARRENDATARIO** al momento de la finalización del contrato o, en su caso, para pagar las facturas de servicios básicos que éste hubiere dejado impagas al momento de la devolución del inmueble al **PROPIETARIO**. Una vez liquidados y conciliados entre ambas partes esos gastos, el **PROPIETARIO** deberá devolver al **ARRENDATARIO** el saldo del depósito de garantía, si lo hubiere.

**SEXTA (PLAZO).**- El plazo de arrendamiento será de siete (7) años computables a partir del 15 de Febrero de 2013; es decir, hasta el 14 de Febrero de 2020, no admitiéndose la prórroga o tácita reconducción del contrato, salvo nuevo acuerdo de las partes, el cual deberá constar por escrito.

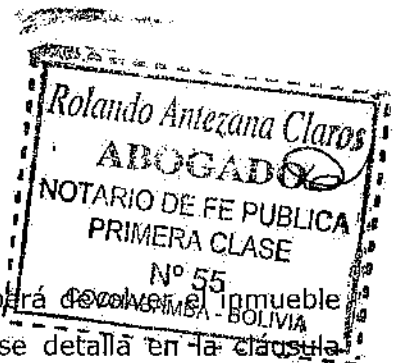
Por otra parte, se deja establecido que si, por alguna circunstancia, el **ARRENDATARIO** quedase impedido de continuar con el presente contrato de arrendamiento, podrá resolverlo antes del término, previa notificación por escrito al **PROPIETARIO** con al menos 90 días de anticipación.

**SEPTIMA (SERVICIOS).**- Se deja establecido que, a partir de la fecha, el consumo de energía eléctrica y agua potable del inmueble correrá por cuenta del **ARRENDATARIO**.

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.

A la terminación del contrato el **ARRENDATARIO** deberá entregar al **PROPIETARIO** una copia de las facturas de servicios debidamente canceladas.

**OCTAVA (MEJORAS).**- De conformidad con lo previsto por el artículo 706 del Código Civil, **EL ARRENDATARIO** queda expresamente prohibido de realizar mejoras en el inmueble, salvo expresa autorización del **PROPIETARIO**, la misma que deberá constar por escrito. Sin embargo, se aclara que las adecuaciones y construcciones que se realizarán por parte del **ARRENDATARIO** al momento de ingresar a la posesión física del inmueble, se encuentran previamente aprobadas por el **PROPIETARIO**, mismas que serán realizadas por cuenta única y exclusiva del **ARRENDATARIO**, quien no podrá imputarlas a cuenta del canon de arrendamiento, salvo acuerdo en contrario de las partes, el cual también deberá constar por escrito. Al término del contrato el **ARRENDATARIO** sólo podrá retirar aquellas mejoras que no hayan sido imputadas a cuenta de alquileres, siempre y cuando al retirarlas no se dañe la estructura del inmueble. Las mejoras que no sean retiradas quedarán en beneficio del **PROPIETARIO**, sin lugar a pago o compensación de ninguna clase.



Asimismo, a la conclusión del contrato, el **ARRENDATARIO** deberá devolver el inmueble en las mismas condiciones en las que fue recibido, tal como se detalla en la cláusula segunda de este contrato, salvando el desgaste natural ocasionado por el transcurso del tiempo.

**NOVENA (PROHIBICIONES).**- Durante la vigencia del presente contrato EL **ARRENDATARIO** no podrá: **1)** Sub-alquilar total o parcialmente el inmueble o transferir o ceder sus derechos sobre el mismo a favor de terceras personas; **2)** Dar al inmueble arrendado un uso reñido con la moral y las buenas costumbres, ni desempeñar en el mismo ninguna actividad ilegal; **3)** Introducir en el inmueble en forma transitoria o permanente sustancias controladas o prohibidas por la Ley 1.008. En caso de incumplimiento a esta condición, **EL ARRENDATARIO** asumirá total y absoluta responsabilidad civil y penal, quedando liberado el **PROPIETARIO** de cualquier responsabilidad al respecto.

**DÉCIMA (PACÍFICA POSESIÓN).**- El **PROPIETARIO** se obliga a garantizar la pacífica posesión del **ARRENDATARIO** durante la vigencia del presente contrato. Asimismo, se obliga a comunicar oportunamente la transferencia del inmueble al **ARRENDATARIO** con un plazo de 30 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.


**DÉCIMA PRIMERA (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.

**DÉCIMA SEGUNDA (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.

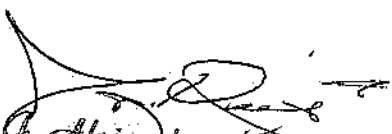
**DÉCIMA TERCERA (CONFORMIDAD).**- En señal de conformidad con todas y cada una de las cláusulas precedentes, firman las partes, comprometiéndose a su fiel y estricto cumplimiento.

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

Santa Cruz, 21 de enero de 2013.

  
LORGIO FRANCISCO ARTEAGA JUSTINIANO  
C.I. 1471026 S.C.  
PROPIETARIO

  
ROCÍO A. JULIO QUINTANA  
MANACO S.A. - ARRENDATARIO

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

Nota: Pasa al Formulario de Reconocimiento  
de firmas N° .....

04 FEB 2013

