

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Conste por el presente documento privado que al sólo reconocimiento de firmas podrá ser elevado a instrumento público, un Contrato de Arrendamiento de Local Comercial que se suscribe al tenor de las siguientes cláusulas.

PRIMERA: PARTES CONTRATANTES.- Suscriben el presente contrato:

- 1.1. **MANUFACTURA BOLIVIANA S.A. (MANACO S.A.)**, inscrita ante el Servicio de Registro de Comercio concesionado a FUNDEMPRESA bajo la Matrícula N°47632, con Número de Identificación Tributaria 1023149021, domiciliada en Quillacollo sobre la Av. Albina Patiño S/N Esq. Thomas Bata, legalmente representada por su Gerente General **LUIS ERNESTO ROJAS ROMERO** titular de la Cédula de Identidad N°E-0010074, facultado mediante Testimonio de Poder N°1979/2018 otorgado en fecha 03 de diciembre de 2018 ante Notaría de Fe Pública N°18 del Distrito Judicial de Cochabamba a cargo de la Dra. Karla Susy Cuevas Oropeza; en adelante denominado simplemente **MANACO S.A.** o el **ARRENDATARIO**.
- 1.2. **FAVIA NEYSA MIRANDA MENDOZA**, titular de la Cédula de Identidad N°3410897 expedida en La Paz, con Número de Identificación Tributaria 3410897012 y **JORGE HERNAN MIRNADA MENDOZA**, titular de la Cédula de Identidad N°3417391 expedida en La Paz, domiciliados en la calle Demetrio Moscoso N°57, Zona Villa Dolores de la ciudad de La Paz; en adelante denominada simplemente los **ARRENDADORES**.

Asimismo, podrán denominarse de manera individual **PARTE** y conjuntamente se denominarán **PARTES**.

SEGUNDA: ANTECEDENTES.- Los **ARRENDADORES** declaran que ser únicos propietarios de un Inmueble ubicado en la Av. Antofagasta entre calles 3 y 4 de la zona de Villa Dolores de la ciudad de El Alto, del Departamento de La Paz, estando su derecho propietario debidamente registrado en las oficinas de Derechos Reales del Departamento de La Paz, bajo la Matrícula N°2.01.4.01.0013136.

TERCERA: OBJETO DEL CONTRATO.- Por el presente contrato los **ARRENDADORES** otorgan, en calidad de arrendamiento, el uso y goce de Un Local Comercial de 90 m². aproximadamente, ubicado al interior del Inmueble indicado en la cláusula anterior, en adelante denominado simplemente el "Espacio Arrendado", a favor de **MANACO S.A.** destinado al uso de Tienda Comercial.

CUARTA: PLAZO Y RENOVACION.-

- 4.1. El presente contrato tendrá un plazo de cinco (5) años, computables a partir del 01 de febrero de 2019, es decir hasta el 31 de enero de 2023. Los **ARRENDADORES** otorgan un período de gracia de ocho (8) días calendario para la adecuación del Local Comercial, motivo por el cual el Espacio Arrendado será entregado a **MANACO S.A.** en fecha 24 de enero de 2019.
- 4.2. Las **PARTES** acuerdan que no operará la tácita reconducción del presente contrato. En caso de que alguna de las **PARTES** tenga la intención de renovarlo, deberá manifestar su decisión por escrito a la otra **PARTE** con treinta (30) días de anticipación a la fecha de vencimiento del presente contrato. Para el efecto, las **PARTES** deberán suscribir un nuevo contrato.

QUINTA: CANON DE ARRENDAMIENTO Y FORMA DE PAGO.-

- 5.1. El Canon Mensual de arrendamiento fijado por las **PARTES**, es de Bs.14.500,00.- (Bolivianos Catorce Mil Quinientos ⁰⁰/₁₀₀), que serán pagados de manera mensual, en la modalidad mes vencido, es decir que se pagará hasta el día 10 del siguiente mes.
- 5.2. A efectos de recibir el monto del Canon de Alquiler Mensual, los **ARRENDADORES** deberán emitir Factura a nombre de **MANUFACTURA BOLIVIANA S.A.** con NIT 1023149021, caso contrario **MANACO S.A.** no realizará pago alguno. La no emisión de la factura, es responsabilidad de los **ARRENDADORES**.

SEXTA: OBLIGACIONES DE LAS PARTES.-

6.1. DE MANACO S.A.:

- 6.1.1. MANACO S.A. será responsable de la conservación del Espacio Arrendado y se compromete a devolver el mismo en las mismas condiciones en que fue recibido, con excepción del desgaste normal por el uso.
- 6.1.2. MANACO S.A. será responsable de cualquier hecho delictuoso que pueda ocurrir dentro del espacio arrendado o en perjuicio de terceros, incendio, robo, atraco, hurto, pérdidas u otros, dentro del ambiente será responsabilidad de "el arrendatario".
- 6.1.3. Contratar un Seguro que cubra posibles daños al espacio arrendado en caso de siniestro.
- 6.1.4. Pagar por el consumo de los servicios básicos que utilice.
- 6.1.5. No ingresar ni almacenar en el Espacio Arrendado sustancias controladas o prohibidas de acuerdo a la Ley 1008.
- 6.1.6. Pagar el canon de arrendamiento en las condiciones pactadas en el presente contrato.
- 6.1.7. Obtener y contar con las autorizaciones municipales y regulatorias sectoriales correspondientes, con el propósito de explotar los servicios a su cargo.

6.2. DE LOS ARRENDADORES:

- 6.2.1. Entregar el Espacio Arrendado a MANACO S.A. y proporcionar las llaves de acceso correspondientes.
- 6.2.2. Entregar a MANACO S.A. puerta de vidrio corrediza que cuente con cerrojo de seguridad, dicha puerta permitirá conexión directa con el local arrendado y puestos de venta internos del centro comercial, la misma será instalada en la parte posterior del local, bajo requerimiento de medidas que la empresa MANACO S.A. realice una vez finalizadas las obras civiles que el arrendatario realizara en el local.
- 6.2.3. Mantener a MANACO S.A. en quietud y pacífica posesión del Espacio Arrendado, estando garantizado dicho derecho.
- 6.2.4. Permitir el acceso irrestricto e ilimitado a personal autorizado por MANACO S.A. al Espacio Arrendado durante las veinticuatro (24) horas del día, siete (7) días a la semana.
- 6.2.5. Emitir a solicitud y necesidad de MANACO S.A. los poderes y autorizaciones necesarios para que MANACO S.A. pueda obtener y mantener todos los permisos, licencias y consentimientos necesarios de las autoridades competentes, en relación al uso del área y el manejo de las actividades de MANACO S.A. así como cualquier otro que le resulte necesario, a costo de MANACO S.A.
- 6.2.6. Asegurar y garantizar a MANACO S.A. que el Inmueble no ha tenido ni tiene ninguna situación, caso o acción relacionada con la Ley 1008 y/o la Fuerza Especial de Lucha contra el Narcotráfico (FELCN).
- 6.2.7. En caso que el presente contrato se resuelva por hechos imputables a los ARRENDADORES y éstos hayan recibido montos de dinero por concepto de cánones de alquiler en calidad de adelanto, los ARRENDADORES se obligan a devolver dichos montos por los meses que no se usará y gozará el Espacio Arrendado.

SÉPTIMA: REFORMAS.-

- 7.1. MANACO S.A. podrá efectuar reformas y modificaciones que no causen daños estructurales, para la adecuación de sus actividades. Cualquier mejora que se realice en el Espacio Arrendado, podrán ser retiradas al momento de la conclusión del presente contrato siempre y cuando no se cause daño en los ambientes y dichas mejoras no se encuentren adheridas a paredes, pisos o techo, cuyo retiro afecte a la estética del ambiente; dejándose claramente establecido que toda mejora corre por única y exclusiva cuenta de MANACO S.A., sin que sea obligación de los ARRENDADORES reponer gasto alguno por dicho concepto ya sea al inicio o conclusión del contrato y en caso de

que dichas mejoras no puedan ser retiradas por lo expuesto, se consolidan en favor de los ARRENDADORES sin necesidad de pago alguno.

- 7.2. Si durante la vigencia del contrato el Espacio Arrendado tiene necesidad de reparaciones urgentes, estas son de responsabilidad de los ARRENDADORES y deben ser pagadas por el mismo.

OCTAVA: RESOLUCION DEL CONTRATO.-

- 8.1. El presente contrato podrá ser resuelto por una de las PARTES en caso de incumplimiento a cualquiera de las cláusulas del mismo. La PARTE que invoque el incumplimiento deberá notificar a la otra dicho incumplimiento conminando y otorgando un plazo no menor a 15 días para el cumplimiento de la obligación.
- 8.2. En caso de persistir el incumplimiento, el presente contrato quedará resuelto de pleno derecho y sin efecto legal alguno sin necesidad de intervención judicial o extrajudicial alguna, pudiendo la PARTE afectada iniciar las acciones legales que vea conveniente a objeto del resarcimiento de daños y perjuicios.

NOVENA: RESCISIÓN.- De conformidad con lo establecido en el Art. 525 del Código Civil, MANACO S.A., podrá unilateralmente y en cualquier momento rescindir el presente contrato, para lo cual deberá comunicar su decisión de rescisión a los ARRENDADORES con 30 días calendario de anticipación.

Las PARTES reconocen que hasta que se cumpla el plazo señalado en el párrafo precedente ambas deberán cumplir a cabalidad todas sus obligaciones asumidas. Cumplido el plazo señalado la rescisión se hará efectiva, dejando el presente contrato sin efecto legal alguno sin necesidad de otra comunicación.

DECIMA: CESION DEL PRESENTE CONTRATO.- Los ARRENDADORES autorizan a MANACO S.A. a que el Espacio Arrendado sea administrado por terceros.

MANACO S.A. asumirá la responsabilidad por estos, a fin de que se cumplan las condiciones y obligaciones del presente contrato.

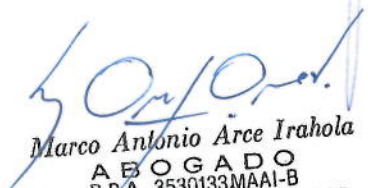
DECIMO PRIMERA: VALOR DE INSTRUMENTO PRIVADO.- Las PARTES acuerdan y declaran que, en tanto no sea elevado a Escritura Pública, este contrato tendrá plena eficacia, validez y efecto vinculante de documento privado quedando obligadas las PARTES a su cumplimiento de acuerdo a lo preceptuado en el Art. 520º Y 1297º del Código Civil.

DECIMO SEGUNDA: CONFORMIDAD.- Las PARTES manifiestan su plena y absoluta conformidad con todas y cada una de las cláusulas precedentes y se someten a su fiel y estricto cumplimiento, en prueba de conformidad firman el presente contrato en fecha 11 de enero de 2019.


Luis Ernesto Rojas Romero
MANUFACTURA BOLIVIANA S.A.
MANACO S.A.


Favia Neysa Miranda Mendoza
ARRENDADORA


Jorge Hernan Mirnada Mendoza
ARRENDADOR


Marco Antonio Arce Irahola
ABOGADO
R.P.A. 3530133MAAI-B
I.C.A.L.P. 006137 R.C.N.A. 2254-LP.
R. CORTE SUPREMA 2195

