

CONTRATO N° MANACO/DLEGAL: 01/2018

MANACO SANTA CRUZ 23305

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, el cual se realizará con sujeción a las siguientes cláusulas:

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

- 1. SR. WALTER CARRASCO DONAIRES**, mayor de edad, hábil por derecho, con C.I. N° 1561980 S.C., NIT N°1561980016, con domicilio en la calle Caballero No. 387, zona Mercado Los Pozos, quién a los efectos del presente contrato se denominará como **EL PROPIETARIO**.
- 2. MANUFACTURA BOLIVIANA S.A. (MANACO S.A.)**, empresa industrial con matrícula de comercio N° 47632 (FUNDEMPRESA), con NIT N° 1023149021, domiciliada en Quillacollo, sobre la Avenida Albina Patiño s/n esq. Thomas Bata, representada por su Gerente General **Sr. LUIS ERNESTO ROJAS ROMERO**, según cursa en el Testimonio de Poder No. 835/2.017 de 12 de Junio de 2017, a quien en adelante se denominará, simplemente, el **ARRENDATARIO**.

SEGUNDA (ANTECEDENTES).- El denominado **PROPIETARIO**, declara ser legítimo propietario de un bien inmueble ubicado en la calle Caballero No. 387, zona Mercado Los Pozos, con una superficie de 152.81 mts.2 como consecuencia de un Anticipo de Legítima y Legado que establecieron sus padres señores Celestino Carrasco Aguilar y Rufina Donaires de Carrasco en su favor, en fecha 14 de Abril de 2009, conforme cursa en el Testimonio de Anticipo de Legítima y Legado que con el No. 475/2009, fue otorgado por ante la Notaría de Fe Pública No. 12 a cargo del Dr. Edgar Rosales Lijerón, Notario de Fe Pública del Distrito Judicial de Santa Cruz.

TERCERA (OBJETO Y PRECIO).- Por acuerdo de partes, **EL PROPIETARIO** otorga en arrendamiento, en planta baja un local comercial de 37 mts.2, un área de bodega de 35 mts.2 y un baño; en planta alta un área de bodega de 35 mts.2 en dos ambientes, la totalidad de los ambientes descritos precedentemente en favor del **ARRENDATARIO**, por el canon mensual libremente convenido de Bs. 10.100.- (Diez Mil Cien 00/100 Bolivianos), mismos que serán cancelados bajo la modalidad siguiente: EL ARRENDATARIO cancelará el monto correspondiente a TREINTA MESES DE ALQUILER ANTICIPADOS, es decir la suma de TRESCIENTOS TRES MIL 00/100 BOLIVIANOS (Bs.303.000.-) luego de lo cual, se conviene cancelar pagos trimestrales también anticipados, correspondiendo que a cada pago que se realice en su favor, **EL PROPIETARIO** emita y entregue, la nota fiscal correspondiente. El canon de alquiler será sujeto a revisión entre las partes, cada dos años, en caso de



que existiese variación en el tipo de cambio del dólar americano a moneda bolivianos (Bs.).

El inmueble deberá ser utilizado exclusivamente para fines de comercialización y depósito de mercadería del **ARRENDATARIO** en su tienda identificada como **TIENDA MANACO SANTA CRUZ 23305**, no pudiendo destinarse a otros usos, servir como vivienda o subalquilarse bajo pena de resolución inmediata del contrato; asimismo, tampoco se podrá usar el inmueble como depósito de sustancias prohibidas por la Ley 1008.

CUARTA (PLAZO).- A raíz del pago adelantado de alquiler, el plazo de arrendamiento tendrá una vigencia de CINCO (5) AÑOS, computables retroactivamente, a partir del 01 de julio de 2017, es decir, hasta el 30 de Junio de 2022. 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 al **PROPIETARIO** con 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 al local comercial y depósitos, correrán por cuenta del **ARRENDATARIO**. En caso de que se proceda a la instalación de letreros luminosos o de propaganda en el referido local, el **ARRENDATARIO** será igualmente responsable de los permisos municipales, pago de luz y otros gastos inherentes. Por otra parte y por convenio entre partes, el medidor de energía eléctrica correspondiente al inmueble, pasará a nombre del Propietario al final del contrato, debiendo incluirse esta condición en el presente contrato.

SEXTA (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 de este último. Al término del contrato, el **ARRENDATARIO** sólo podrá retirar aquellas mejoras que haya introducido en el ambiente 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**. Por lo demás, las condiciones de entrega del inmueble a la finalización del presente contrato, deben ser las mismas en las que fue recibido, salvo el desgaste natural por el uso y el transcurso del tiempo.

SÉPTIMA (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 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, **EL PROPIETARIO** deberá 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 de cualquiera de las cláusulas de 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, por voluntad de las partes, podrá surtir efectos de documento privado.

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, 19 de Enero de 2017


Walter Carrasco Donaires
PROPIETARIO


Luis Ernesto Rojas Romero
MANACO - ARRENDATARIO


Dra. Ana M. Argente G.
ABOGADO
M.C.A. 0259 M.C.N.C. 05247

