

CONTRATO N° MANACO/DLEGAL: 121/2017

MANACO SANTA CRUZ 23324 (LOCAL COMERCIAL Y DEPOSITOS)

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Conste por el presente documento privado, que podrá ser elevado a la categoría de público mediante reconocimiento de firmas y rúbricas a requerimiento de cualquiera de las partes ante autoridad competente, que se ha convenido en un Contrato de Arrendamiento de Tiendas al tenor de las cláusulas y condiciones que se detallan a continuación:

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

1. **RUDY AUGUSTO MAGNE PÉREZ**, mayor de edad, hábil por derecho, con C.I. N° 4688346 S.C., **HEVERT MAGNE PÉREZ**, mayor de edad, hábil por derecho, con C.I. N° 4622798 S.C. y **SILVIA MAGNE PÉREZ**, mayor de edad, hábil por derecho, con C.I. N° 3889446 S.C., domiciliados en el barrio Grigotá, Tercer Anillo interno de la ciudad de Santa Cruz, a quienes en lo sucesivo se denominará como **LOS PROPIETARIOS**.
2. **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 su Gerente General **LUIS ERNESTO ROJAS ROMERO**, conforme se acredita del Testimonio de Poder N° 730/2016 de fecha 13 de mayo de 2016, otorgado ante Notaria de Primera Clase Dra. Karla Susy Cuevas Oropeza, en adelante **EL ARRENDATARIO**.

SEGUNDA (DERECHO PROPIETARIO).- **LOS PROPIETARIOS** son legítimos dueños de un bien inmueble ubicado en la Zona Nor Este UV. 17, Mza. 56, Barrio Grigotá, calle Sandia esq. Tercer Anillo Interno de la ciudad de Santa Cruz, según consta en la oficina de Derechos Reales bajo Matrícula N° 7011990046433; derecho registrado en fecha 28 de enero de 2004.

TERCERA (OBJETO).- Al presente, por así convenir a los intereses de las partes y sin que medie vicio del consentimiento, en forma libre y voluntaria **LOS PROPIETARIOS** conceden a favor del **ARRENDATARIO**, en calidad de arrendamiento, dos locales comerciales hacia la calle, emplazados en planta baja (4 bloques de 4x10/2 c/u), de aproximadamente 168 m2., además de un baño, en el inmueble detallado en la cláusula anterior, más dos ambientes para depósitos de aproximadamente 40 mts.2 cada uno, ubicados uno en la planta alta y el otro en la planta baja, con un total de superficie de 248 mts.2, para que los mismos sean utilizados para fines de comercialización y depósito de mercadería del **ARRENDATARIO**.

CUARTA (PLAZO).- El plazo de arrendamiento será de cuatro (4) años computables a partir del 01 de mayo de 2017; es decir, hasta el 30 de abril de 2021, a cuyo vencimiento fenece automáticamente, debiendo el **ARRENDATARIO** proceder a la devolución del bien inmueble objeto del presente documento sin necesidad de requerimiento alguno, judicial o extra judicial. Cualquier prórroga o renovación por un periodo similar o diferente, deberá realizarse mediante documento expreso o adenda al presente Contrato.



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 **LOS PROPIETARIOS** con 30 días de anticipación.

QUINTA (CANON DE ARRENDAMIENTO).- Las partes de común acuerdo determinan por medio de la presente cláusula que el canon de arrendamiento mensual de alquiler del inmueble objeto del presente Contrato es de Bs.27.380,96 (Veintisiete Mil Trescientos Ochenta 96/100 Bolivianos), los cuales serán cancelados bajo la modalidad mes adelantado, contra entrega del recibo fiscal correspondiente. **LOS PROPIETARIOS** tienen la obligación de emitir recibos de alquiler a favor de MANACO S.A. por los pagos recibidos, caso contrario **LOS ARRENDATARIOS** efectuarán las retenciones impositivas de Ley.

SEXTA (GARANTÍA).- A la firma del primero Contrato de Arrendamiento de local Comercial (15/04/13), **LOS PROPIETARIOS** recibieron la suma de \$us. 3.000 (Tres mil 00/100 Dólares Norteamericanos) por concepto de garantía, misma que será devuelta al **ARRENDATARIO** a la conclusión del presente contrato de Arrendamiento, previa verificación del inmueble y conformidad por parte de **LOS PROPIETARIOS**.

SÉPTIMA (RESTRICCIONES).- **EL ARRENDATARIO** y su personal no podrán:

- a) Ceder, subarrendar o transferir total o parcialmente el presente Contrato a favor de terceras personas, sin el consentimiento previo del **PROPIETARIO**.
- b) Otorgar al inmueble un uso diferente al establecido en la cláusula tercera.
- c) Ejecutar actos ilícitos en el ambiente arrendado o dentro del recinto.
- d) Realizar actos que comprometan la seguridad del inmueble.

En caso de que la conducta del **ARRENDATARIO** se adecúe a cualquiera de los incisos contenidos en la presente cláusula, se producirá la resolución del contrato y la obligación de pago de daños y perjuicios judicialmente calificados que en ningún caso podrán ser menores al pago de dos cánones de alquiler.

OCTAVA (MEJORAS).- **LOS PROPIETARIOS** 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 **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.

NOVENA (PACÍFICA POSESIÓN).- **LOS PROPIETARIOS** 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, **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.

DÉCIMA (SERVICIOS).- El **ARRENDATARIO** se compromete a cancelar el consumo de energía eléctrica de acuerdo al consumo registrado en las facturas correspondientes. El servicio de agua será cancelado conjuntamente con el o los otros ocupantes del inmueble a prorrata y de acuerdo al volumen de uso de cada uno de ellos.

En caso de 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.

DÉCIMA PRIMERA (CONFORMIDAD DE LOS USUFRUCTUARIOS).- **FREDDY MAGNE LAIME** con C.I. N° 657523 Or. y **NANCY PÉREZ RAMÍREZ DE MAGNE** con C.I. N° 634236 Or., ambos de nacionalidad boliviana, mayores de edad y hábiles por derecho, en calidad de usufructuarios, manifiestan plena y entera conformidad con el presente Contrato de Arrendamiento y en señal de aceptación firman este documento.

DÉCIMA SEGUNDA (CONFORMIDAD).- Las partes que suscriben el presente Contrato, manifiestan su aceptación con todas y cada una de las cláusulas y se comprometen a su estricto y fiel cumplimiento, en señal de lo cual lo firman en tres (3) ejemplares de igual valor legal en la ciudad de Santa Cruz de la Sierra a los treinta y un días del mes de Mayo de dos mil diecisiete años.

Luis Ernesto Rojas Romero
MANACO S.A. - ARRENDATARIO

Rudy Augusto Magne Pérez

Hevert Magne Pérez

Silvia Magne Pérez

PROPIETARIOS

Freddy Magne Laime

Nancy Pérez Ramírez de Magne

USUFRUCTUARIOS