

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Conste por el tenor del presente documento privado, un Contrato de Arrendamiento de un local comercial que a solo reconocimiento de firmas y rúbricas podrá ser elevado a escritura pública lo siguiente:

PRIMERO: (De las partes).- Las partes contratantes en el presente contrato son:

a.- Sr. Julio Lewensztain y la Srta. Beatriz F. Aizencang, representados por su apoderado legal con poder N° 292/2009 Sr. Jorge Andres Ender Ender mayor de edad hábil por derecho de nacionalidad boliviana con C.I. N° 2974638 S.C., a quienes se denominara como **LOS PROPIETARIOS**.

b.- El arrendatario Manufactura Boliviana S.A. (MANACO S.A.) empresa industrial con matricula de Comercio N° 47632 (FUNDEMPRESA), con NIT N° 1023149021, con domicilio en Quillacollo, sobre la Avenida Albina Patiño s/n esq. Thomas Bata, representada por su Gerente General Guillermo Alfredo Michaels Bringas, según testimonio de poder N° 592/2.011 de 11 de Abril de 2011, otorgado ante el Dr. Hugo Melgar Álvarez, Notario de Fe Pública N° 35 del distrito judicial de Cochabamba; a quien en delante se denominará **ARRENDATARIO**.

SEGUNDO: (Ubicación del local comercial).- El local objeto de alquiler se encuentra ubicado en la calle Comercio N° 913 (Edificio Ex Princesa), consta de un local comercial de 311 m2., un mezanine de 34 m2, 5 baños y 2 urinarios.

TERCERO: (Uso del local).- El arrendatario utilizara el local comercial para instalar una tienda de venta de calzados y accesorios varios, con sus correspondientes depósitos, no pudiendo darle un destino distinto a lo señalado en esta cláusula.

CUARTO: (Canon).- Se conviene un canon de alquiler mensual de \$us. 8,500.00 (Ocho mil quinientos 00/100 Dólares Norteamericanos), mismo que será cancelado bajo la modalidad mes vencido hasta el quinto día de cada mes siguiente, contra entrega del correspondiente recibo fiscal de alquiler.

QUINTO: (Plazo).- El plazo de duración de este contrato es de dos (2) años a partir del 15 de febrero de 2012, el cual será renovable tácitamente por dos (2) años adicionales a su solo vencimiento, con única modificación de que a partir de esa fecha el canon de alquiler será de \$us. 9,000.00 (Nueve mil 00/100 Dólares Norteamericanos), bajo la misma modalidad planteada en la cláusula precedente.

Con treinta (30) días de anticipación al vencimiento de los dos (2) años adicionales, el Arrendatario deberá cursar una carta a los Propietarios, haciéndoles conocer su interés de renovar el contrato, caso contrario el plazo vencido se dará por establecido.

Se aclarará que pese a la fecha de inicio formal del presente contrato (15/02/2012), los Propietarios entregarán las llaves y el local al Arrendatario en fecha 20 de Enero de 2012, a fin de que vayan realizando los trabajos de remodelación y adecuación que fueron comunicados a los Propietarios.

SEXTO: (Obligaciones de cancelar otros servicios).- El arrendatario se encuentra obligado a cancelar por el consumo de luz, agua y otros servicios que utilice, desde el día de vigencia de este contrato, hasta la fecha de su fenecimiento.

SEPTIMO: (Obligaciones de los Propietarios).- Los propietarios no podrán intervenir en el local alquilado, excepto en caso de que el Arrendatario dé al local un uso diferente lo que implicará la disolución inmediata del contrato.

OCTAVO: (Obligaciones del arrendatario).- El arrendatario se obliga a mantener el local con los cuidados necesarios y reales con responsabilidad. No podrá subalquilar el local ni subrogar el contrato. La violación a esta cláusula dará lugar a la disolución del mismo, tampoco podrá introducir en el local comercial material inflamable que ponga en riesgo la estructura de toda la construcción y la integridad física de las personas.

NOVENO: (Condiciones de la disolución del contrato).- El presente contrato podrá ser disuelto en caso de incumplimiento por el Arrendatario a las cláusulas y condiciones de este documento, para lo cual los Propietarios pasarán una carta notariada con 30 días de anticipación anunciando la disolución del contrato. Asimismo, el Arrendatario puede rescindir el contrato anunciando la disolución con 30 días de anticipación por escrito. De igual forma quedará disuelto por el no pago de una mensualidad del canon de alquiler.

DECIMO: (Cláusula penal).- En caso de que el Arrendatario no desocupase el local en la fecha comprometida por este en la carta que debe cursar a los Propietarios, o en caso de dar al local un uso diferente al convenido, deberá cancelar el equivalente al diez por ciento (10 %) del alquiler mensual por cada día de retraso hasta la devolución del local.

DECIMO PRIMERO (Incumplimiento).- Para el cumplimiento de las cláusulas establecidas en el presente contrato, así como en lo concerniente al cobro de saldos por

cánones de alquiler luz, y agua, etc. Se establece y acepta entre partes que dicho incumplimiento se cobrará del depósito de garantía.

DECIMO SEGUNDO: (Publicidad).- El Arrendatario puede colocar letreros de publicidad dentro y fuera del ambiente adecuado a sus necesidades de propaganda, previa autorización de las autoridades y los correspondientes pagos a la Honorable Alcaldía Municipal.

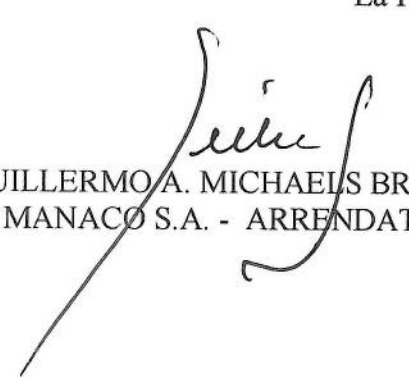
DECIMO TERCERO: (Garantía).- Como deposito de buen cumplimiento del contrato, el Arrendatario entrega a los Propietarios a la suscripción del presente contrato, la suma de \$us. 18,000.00 (Diez y ocho mil 00/100 Dólares Norteamericanos), importe que no devengara intereses. Los que serán devueltos al fenecimiento del contrato y a tiempo de que el Arrendatario desocupe el local, excepto si se hubiesen incumplido en las siguientes obligaciones, no pago de canon de alquiler, no pago de luz, deterioros anormales, etc.

DECIMO CUARTO: (Mejoras y Remodelaciones).- Toda mejora o remodelación que el Arrendatario requiera hacer, deberá ser por su propia cuenta y a su costo, sin cargos a los propietarios del inmueble. La aceptación de los propietarios debe hacerse por escrito, quedando autorizadas por este documento las remodelaciones o adecuaciones de inicio que deberá hacer el Arrendatario a momento de ingresar al local.

DECIMO QUINTO: (Venta del local).- En caso de que los Propietarios vendiesen el inmueble tendrá que arreglar con el nuevo propietario sobre el arrendamiento del mencionado local.

DECIMO SEXTO:(Aceptación).- Las partes intervinientes, Arrendatario y Propietarios. Aceptan fielmente las condiciones estipuladas en este Contrato y se comprometen a su cumplimiento.

La Paz, 20 de Enero del 2012



GUILLERMO A. MICHAELS BRINGAS
MANACO S.A. - ARRENDATARIO



JORGE ANDRES ENDER ENDER
C.I. N° 2974638 S.C.
APODERADO



