



*Ambasciata d'Italia
La Paz*



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

PRIMERA. PARTES:

Son partes del presente contrato:

- a) La señora MARIA TERESA ROJAS ECOS, con C.I. N° 3379161 LP y la señora MARIA ESTHER ROJAS ECOS, con C.I. N° 3379162 LP, con domicilio en la calle 7 N° 543 de la zona de Obrajes de la ciudad de La Paz en adelante denominado "ARRENDADORAS".
- b) La Embajada de Italia – U.T.L. en adelante denominada la "INQUILINA", legalmente representada por su Director Dr. Felice Longobardi.

SEGUNDA. ANTECEDENTES:

Las ARRENDADORAS son legítimas y únicas propietarias del inmueble ubicado en la calle 7 N° 543 de la zona de Obrajes de la ciudad de La Paz. El derecho propietario sobre el mencionado inmueble se encuentra definitivamente registrado a nombre de las ARRENDADORAS en las oficinas de Derechos Reales de la ciudad de La Paz, bajo Matricula de Folio Real N° 2.01.0.99.0003692.

Las ARRENDARORAS declaran que la construcción del inmueble fue realizada dentro de la norma legal correspondiente y que no pesa ningún gravamen sobre el mismo.

El inmueble tiene una superficie de 300 mts² con una superficie construida de 238 mts²

TERCERA. CANON DE ARRENDAMIENTO:

La INQUILINA se obliga pagar a las ARRENDADORAS el canon de alquiler mensual convenido entre ambas partes, el mismo que se encuentra fijado en Bs. 9.744,00 (NUEVE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y CUATRO 00/100 Bolivianos) a partir del 1 de febrero del 2014, suma que se pagará en forma trimestral y por adelantado a las ARRENDADORAS, sin necesidad de requerimiento alguno.

Las ARRENDADORAS comunicarán de forma escrita a la INQUILINA la cuenta bancaria a la que deberán ser abonados los pagos del alquiler o el nombre de la persona al cual será girado el cheque correspondiente.

CUARTA. PLAZO Y RENOVACIÓN DEL CONTRATO:

El presente contrato tendrá duración de 2 (DOS) años a partir del 1 de febrero del 2014 y podrá ser renovado al vencimiento del plazo estipulado sólo mediante acuerdos expresos, celebrados entre las partes por escrito. En este caso, las nuevas condiciones del arrendamiento deberán ser acordadas por las partes en el nuevo contrato. En ningún caso, se podrá dar la tácita renovación del presente contrato.

QUINTA. MANTENIMIENTO Y REPARACIONES:

La INQUILINA utilizará el inmueble de acuerdo a las necesidades de sus actividades diplomáticas, cuidando y manteniendo su buena conservación y estética. Este cuidado y mantenimiento compromete además del inmueble propiamente dicho, sus alrededores y jardines, sus interiores y las áreas de terreno sin edificaciones.

Dentro de los cuidados requeridos a la INQUILINA se encuentran comprendidos el repintado de los interiores, el lustrado de los pisos y la limpieza general (incluido el lavado de ventanas, alfombras, cortinas, persianas y otros). La INQUILINA deberá tener especial cuidado de los enseres y otros que se entregan conjuntamente con el inmueble. El estado del inmueble y otros enseres se encuentra en óptimas condiciones de habitabilidad y de uso. Los gastos de luz, agua los asume la INQUILINA desde la fecha que comience a ocupar el inmueble hasta la fecha que desocupe el mismo

Durante la vigencia del presente contrato la INQUILINA efectuará las reparaciones requeridas provenientes del deterioro del uso normal. Las reparaciones por defectos estructurales del inmueble, como ser goteras, rajaduras, instalaciones eléctricas, instalaciones sanitarias, etc., deben ser reparadas por las ARRENDADORAS. Si en TRES (3) días después de comunicada la necesidad de reparación esta no ha sido iniciada. La INQUILINA podrá efectuar la reparación y deducir el monto del canon de arrendamiento. En caso de REPARACIONES DE URGENCIA, de responsabilidad de las ARRENDADORAS, la INQUILINA notificará a las ARRENDADORAS la necesidad de tales reparaciones, quienes deberán tomar acción inmediata respetando los horarios de trabajo de la INQUILINA, caso contrario estas podrán ser efectuadas por la INQUILINA sin previa autorización de las ARRENDADORAS y el monto será cancelado por las ARRENDADORAS. La INQUILINA, de la misma manera se compromete a velar por el mantenimiento y conservación del inmueble, comprometiéndose por tanto a responder por los daños causados por acción directa o negligencia de los ocupantes del inmueble, salvo el deterioro por uso normal o corriente, comprometiéndose a la reparación de dichos daños.

SEXTA. PROHIBICIÓN DE SUBARRENDAMIENTO:

La INQUILINA no podrá subarrendar o dar un uso diferente al previsto en este contrato al inmueble, sin el previo consentimiento expresado por escrito por las ARRENDADORAS. Asimismo, la INQUILINA no podrá dar al inmueble un uso distinto que aquel destinado al cumplimiento de su actividad principal, especialmente, no podrá destinarlo a vivienda.

En caso de incumplir estas disposiciones, las ARRENDADORAS se guardarán el derecho de resolver el presente contrato y la INQUILINA deberá pagarle los daños y perjuicios que le hubiese ocasionado las ARRENDADORAS. A este efecto, los daños y perjuicios que deberá pagar la INQUILINA a las ARRENDADORAS perjuicios serán equivalentes a dos meses del canon de alquiler.

SÉPTIMA. RESOLUCIÓN DEL CONTRATO:

Ninguna de las partes podrá resolver el presente contrato en forma unilateral, excepto en los casos especificados en las cláusulas sexta y décima del presente contrato.

La resolución del contrato, en base a cuanto previsto en la presente cláusula, se efectuará por cualquiera de las partes con un preaviso escrito de 6 (SEIS) meses.

A la conclusión del contrato, la INQUILINA procederá a desocupar el inmueble y realizará las reparaciones que correspondan hasta alcanzar las condiciones en las que recibió el inmueble de acuerdo a la cláusula quinta, excepto aquellas que correspondan al deterioro por el uso normal y corriente del Inmueble.

En los casos de resolución o terminación del presente contrato, la INQUILINA deberá proceder a desocupar el inmueble y a realizar las reparaciones que correspondan en un plazo de 30 (treinta) días calendario, computable a partir de la fecha de resolución o terminación del presente contrato. La demora de la INQUILINA en devolver el inmueble en las mismas condiciones en las que recibió, salvo el normal deterioro por el uso y transcurso del tiempo, la obligará al pago de una penalidad equivalente al doble del canon de arrendamiento por cada mes que la INQUILINA demore en devolver el inmueble, o prorrateado según el plazo que demore en devolver el inmueble en el caso de no completarse uno o más meses.

OCTAVA. MEJORAS:

La INQUILINA podrá efectuar mejoras o trabajos según sus necesidades de trabajo, sin embargo, a la resolución del contrato, las ARRENDADORAS podrán elegir entre que se queden las mejoras o modificaciones en el inmueble o el retiro de las mismas a cargo de la INQUILINA.

NOVENA. SERVICIOS PÚBLICOS:

Los servicios públicos (energía eléctrica, agua potable y teléfono) serán pagados por la INQUILINA, hasta la fecha de devolución del inmueble. Del mismo modo, las ARRENDADORAS se comprometen a demostrar a la INQUILINA que los servicios públicos se encuentran pagados a la fecha de inicio del presente contrato.

DÉCIMA. GARANTÍAS OTORGADAS POR EL ARRENDADOR:

Las ARRENDADORAS, garantizan a la INQUILINA lo siguiente:

- a) El uso y goce pacífico y sin perturbaciones del inmueble.
- b) El ARRENDADOR asumirá defensa en contra de terceros que pretendan derechos sobre el inmueble.
- c) El ARRENDADOR no efectuará innovaciones en el inmueble que puedan perjudicar el uso o goce de lo arrendado por la INQUILINA, sin previa comunicación y acuerdo por escrito por parte de la INQUILINA
- d) En consideración a la naturaleza y status jurídico de la INQUILINA, cualquier oferta de venta o de arrendamiento del inmueble a otra persona deberá realizarse únicamente después de que se resuelva el presente contrato y la INQUILINA desaloje el inmueble. En cualquier caso las ARRENDADORAS no podrán mostrar el inmueble, ni los planos del mismo a ninguna persona sin la autorización expresa y por escrito de la INQUILINA.
- e) El ARRENDADOR se compromete a mantener total confidencialidad sobre la estructura, características del inmueble y planos del mismo.

En caso de incumplir estas disposiciones, la INQUILINA se guardará el derecho de resolver el presente contrato y el ARRENDADOR deberá pagarle los daños y perjuicios que hubiese ocasionado a la INQUILINA, estos daños y perjuicios serán equivalentes a dos meses del canon de alquiler

DÉCIMO PRIMERA. GARANTÍAS OTORGADAS POR LA INQUILINA:

En la fecha de suscripción del presente contrato, la INQUILINA mantiene con las ARRENDADORAS el depósito por la suma de Bs. 14.000,00 (CATORCE MIL 00/100 Bolivianos), en calidad de garantía de cumplimiento de las obligaciones de la INQUILINA relacionadas con el pago del canon de arrendamiento del inmueble, la buena conservación del mismo y según el detalle previsto en la cláusula quinta, así como el pago de los servicios públicos también relacionado con el uso del inmueble.

A la firma del presente contrato las ARRENDADORAS declaran haber recibido el depósito correspondiente a la garantía a su entera satisfacción, entregando en constancia un recibo en favor de la INQUILINA.

A la conclusión del contrato, las ARRENDADORAS se obligan a devolver a la INQUILINA el Depósito especificado en la presente cláusula, salvo que existieran en el Inmueble, en los bienes o enseres, daños o deterioros, caso en el que se compensarán los gastos de reparación o reposición, debidamente acreditados con facturas, con la citada garantía y se devolverá el saldo respectivo si hubiera.

La garantía contemplada en la presente cláusula comprende la totalidad del inmueble propiamente dicho, incluyendo jardines y demás exteriores, sus interiores, muebles y enseres, así como las áreas de terreno sin edificaciones.

DÉCIMO SEGUNDA. VALIDEZ DE DOCUMENTO PRIVADO:

El presente documento privado podrá ser elevado a la categoría de instrumento público ante las autoridades competentes a requerimiento de las partes.

DÉCIMO TERCERA. DIFERENDOS:

Las partes acuerdan y se comprometen a realizar esfuerzos razonables para resolver amigablemente cualquier discrepancia, desacuerdo, asunto, reclamación o controversia emergente o relacionada, directa o indirectamente, con este contrato, o sobre el incumplimiento del mismo.

Cualquier diferendo que no pueda solucionarse por la vía conciliatoria podrá ser sometido a la justicia ordinaria sin que esto signifique que la Embajada de Italia renuncie a sus prerrogativas e inmunidades.

DÉCIMO CUARTA. IMPUESTOS:

Las ARRENDADORAS se comprometen a entregar a la INQUILINA la factura correspondiente a los pagos recibidos durante la vigencia del presente contrato, cualquier otro impuesto correspondiente a la propiedad del Inmueble y los emergentes del presente contrato serán pagados por las ARRENDADORAS.

DÉCIMO QUINTA. SEGUROS:

Durante la vigencia del presente contrato, incluidas sus renovaciones, la INQUILINA se obliga a mantener seguros de responsabilidad civil frente a terceros, de tal manera que las ARRENDADORAS se encuentren libres de responsabilidades frente a terceros a consecuencia de las actividades de la INQUILINA.

DÉCIMO SEXTA. CLAUSULA DIPLOMÁTICA:

La INQUILINA tendrá el derecho a resolver el contrato antes del vencimiento en caso de circunstancias extraordinarias que excedan de la voluntad y competencia del mismo, como ser la rotura de las relaciones diplomáticas entre los dos Países, la decisión del Gobierno italiano de cerrar definitivamente la Representación Diplomática en el Estado o la decisión del Gobierno Italiano de cerrar la oficina de cooperación en Bolivia, de trasladar la sede a otra ciudad.

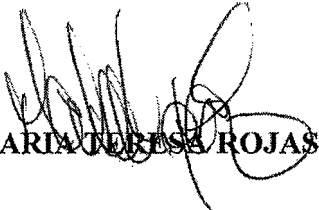
DECIMO SÉPTIMA. ACEPTACIÓN:

Nosotros, las ARRENDADORAS y la INQUILINA, identificadas de conformidad a la cláusula Primera de este documento, damos nuestra conformidad y aceptación con todas y cada una de las cláusulas del presente contrato, obligándonos a su fiel y estricto cumplimiento.

La Sra. MARIA TERESA ROJAS ECOS, con C.I. N° 3379161 LP y la Sra. MARIA ESTHER ROJAS ECOS, con C.I. N° 3379162 LP, manifiesta de forma expresa su aceptación de todas las cláusulas del presente contrato.

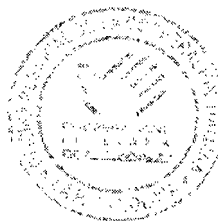
El presente contrato, redactado en idioma español, es firmado en cuatro ejemplares del mismo tenor y al mismo efecto.

La Paz, 31 de enero 2014

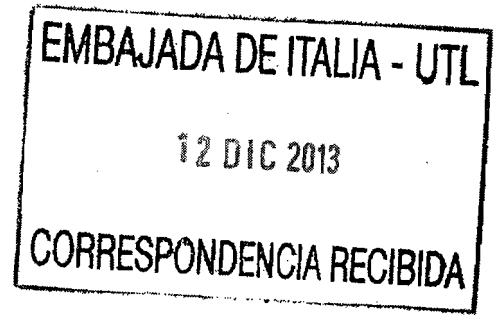

MARIA TERESA ROJAS ECOS


MARIA ESTHER ROJAS ECOS
ARRENDADORAS

DIRECTOR DE LA U.T.L.
FELICE LONGOBARDI



812.703



La Paz, 11 de diciembre de 2013

Señor
Felice Longobardi
Director Oficina Regional de la Cooperación Italiana
Presente.-

REF: RENOVACION DE CONTRATO DE ALQUILER

De nuestra consideración:

Como es de su conocimiento, en fecha 22 de noviembre sostuvimos una reunión con el Sr. Eddy Blasquez para analizar la renovación del Contrato de Alquiler del Inmueble de nuestra propiedad ubicado en la Calle 7 de la Zona de Obrajes. En esta reunión manifestamos la necesidad de incrementar el canon de alquiler mensual, debido principalmente a la pérdida del valor adquisitivo por la inflación registrada estos últimos dos años.

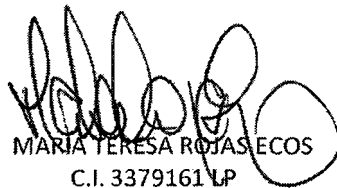
En virtud de lo anterior, se propuso incrementar el canon de alquiler de 1.250 USD a 1.500 USD, a ser pagados como se realiza actualmente, en moneda local y al tipo de cambio oficial de venta (6.96 Bs/USD).

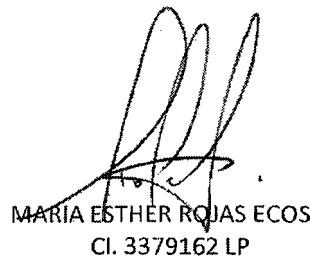
Ante nuestra propuesta el Sr. Blasquez mencionó la necesidad de poner a consideración suya la misma. Posteriormente, el Sr. Blasquez se comunicó con nosotras para negociar el canon de alquiler mensual, llegando finalmente a acordar el monto de 1.400 USD, bajo la modalidad de pago actual, en moneda nacional y a tipo de cambio oficial de venta.

Al respecto, queremos manifestarle que la decisión de aceptar un canon de alquiler por debajo a la expectativa inicial, se debe a que como propietarias hemos priorizado mantener como inquilinos a una institución responsable y cuidadosa con el inmueble, como demostró ser la institución a su cargo, lo cual ha llevado a que mantengamos durante estos dos años una relación amigable, tranquila y satisfactoria.

En este sentido, estaremos a la espera de conocer el nuevo Contrato de Alquiler con las respectivas modificaciones, para su suscripción.

Sin otro particular, nos despedimos atentamente.


MARIA TERESA ROJAS ECOS
C.I. 3379161 LP


MARIA ESTHER ROJAS ECOS
C.I. 3379162 LP

CANON PARA RENOVACIÓN DE ALQUILER A PARTIR DE FEBRERO 2014

	BOLIVIANOS	DOLARES
CANON ACTUAL	8,700.00	1,250.00
CANON ORIGINAL	9,396.00	1,350.00
INFLACIÓN 2012	4.55%	
INFLACION 2013* (Acum a Oct 6.43% - A 12 meses 7.51%)	7.50%	
	12.05%	

CANON ORIGINAL CON INFLACIÓN 2012	9,823.52	1,411.43
CANON ORIGINAL CON INFLACIÓN 2013	10,560.28	1,517.28

PROPUESTA	10,440.00	1,500.00
------------------	------------------	-----------------