

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

PRIMERA. PARTES:

Son partes del presente contrato:

- a) El Programa AID 10869 de la Agencia Italiana para la Cooperación al Desarrollo (AICS) - Sede La Paz, en adelante denominado el "INQUILINO", legalmente representado por su Director a.i. Dr. Angelo Benincasa.
- b) La Señora Olga Beatriz Flores Bedregal con C.I. N° 2229831 LP, con domicilio en el Edificio Amazonas, Piso 15, de la Av. Arce de la zona de San Jorge de la ciudad de la Paz, en adelante denominada "ARRENDADORA"

SEGUNDA. ANTECEDENTES:

La ARRENDADORA es legítima y única propietaria del inmueble ubicado en la Avenida Hernando Siles N° 5593 de la zona de Obrajes, Edificio Tunupa, Oficina 302, de la ciudad de La Paz. El derecho propietario sobre el mencionado inmueble se encuentra efectivamente registrado a nombre de la ARRENDADORA en las oficinas de Derechos Reales de la ciudad de La Paz, bajo Matrícula de Folio Real N° 2010990166383.

La ARRENDADORA declara 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 construida de 173,23 mts² divididos en 5 ambientes, dos baños y una cocineta; los mismos que serán entregados bajo inventario y registro fotográfico.

TERCERA. CANON DE ARRENDAMIENTO:

El INQUILINO se obliga a pagar a la ARRENDADORA el canon de alquiler mensual convenido entre ambas partes, el mismo que se encuentra fijado en USD 1.200,00 (MIL DOSCIENTOS 00/100 DÓLARES ESTADOUNIDENSES) a partir del 01 de abril del 2019, suma que se pagará según requerimiento escrito por parte de la ARRENDADORA acompañado de la correspondiente factura, la que se emitirá a nombre de "AICS PROGRAMA AID 10869".

La ARRENDADORA comunicará de forma escrita al INQUILINO los datos completos de la cuenta bancaria a la que deberán ser abonados los pagos del alquiler o el nombre de la persona a la cual se realizará el giro de pago bancario.

CUARTA. PLAZO Y RENOVACIÓN DEL CONTRATO:

El presente contrato tendrá vigencia a partir del 01 de abril del 2019 al 31 de diciembre del 2019 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:

El INQUILINO utilizará el inmueble de acuerdo a las necesidades de sus actividades diplomáticas y de cooperación, cuidando y manteniendo su buena conservación y estética. Este cuidado y mantenimiento compromete además del inmueble propiamente dicho, sus alrededores, sus interiores, sus jardines y las áreas de terreno sin edificaciones si existieran y si estuvieran bajo la responsabilidad del INQUILINO.

Dentro de los cuidados requeridos al INQUILINO se encuentran comprendidos las reparaciones que por la ocupación fueran necesarias, el lustrado de los pisos y la limpieza general de las oficinas y las áreas de servicio, además del interior de los vidrios y ventanas. El INQUILINO 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 electricidad, teléfono, agua y uso de espacios comunes (expensas) los asume el INQUILINO desde la fecha de inicio del presente contrato hasta la fecha que desocupe el mismo.

Durante la vigencia del presente contrato el INQUILINO efectuará las reparaciones requeridas provenientes del deterioro del uso normal de la infraestructura. Las reparaciones por defectos estructurales del inmueble, como ser goteras, rajaduras, instalaciones eléctricas, instalaciones sanitarias, etc., deben ser reparadas por la ARRENDADORA. Si en TRES (3) días después de comunicada la necesidad de reparación esta no ha sido iniciada, el INQUILINO podrá efectuar la reparación y deducir el monto del canon de arrendamiento.

En caso de REPARACIONES DE URGENCIA por defectos estructurales, de responsabilidad de la ARRENDADORA, el INQUILINO notificará a la ARRENDADORA la necesidad de tales reparaciones, quien deberá tomar acción inmediata respetando los horarios de trabajo del INQUILINO, caso contrario estas podrán ser efectuadas por el INQUILINO sin previa autorización de la ARRENDADORA y el monto será cancelado por la ARRENDADORA. El INQUILINO, 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:

El INQUILINO no podrá subarrendar o dar un uso diferente al previsto en este contrato al inmueble, sin el previo consentimiento expresado por escrito por la ARRENDADORA. Asimismo, el INQUILINO 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, la ARRENDADORA se guardará el derecho de resolver el presente contrato y el INQUILINO deberá pagar los daños y perjuicios que le hubiesen ocasionado a la ARRENDADORA. A este efecto, los daños y perjuicios que deberá pagar el INQUILINO a la ARRENDADORA serán equivalentes únicamente a un máximo de 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 2 (DOS) meses.

A la conclusión del contrato, el INQUILINO procederá a desocupar el inmueble y realizará las reparaciones que correspondan hasta alcanzar las condiciones en las que lo recibió 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, el INQUILINO 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 del INQUILINO en devolver el inmueble en las mismas condiciones en las que recibió, salvo el normal deterioro por el uso y transcurso del tiempo, lo obligará al pago de una penalidad equivalente al canon de arrendamiento por cada mes que el INQUILINO 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:

El INQUILINO podrá efectuar mejoras o trabajos según las necesidades de sus actividades, sin embargo, a la resolución del contrato, la ARRENDADORA podrá elegir entre que se queden las mejoras o modificaciones en el inmueble o el retiro de las mismas a cargo del INQUILINO.

NOVENA. SERVICIOS PÚBLICOS:

Los servicios públicos (energía eléctrica, teléfono y agua) serán pagados por el INQUILINO, hasta la fecha de devolución del inmueble. Del mismo modo, la ARRENDADORA se compromete a demostrar al INQUILINO que los servicios públicos se encuentran pagados a la fecha de inicio del presente contrato.

DÉCIMA. GARANTÍAS OTORGADAS POR EL ARRENDADORA:

La ARRENDADORA, garantiza al INQUILINO lo siguiente:

- a) El uso y goce pacífico y sin perturbaciones del inmueble.
- b) La ARRENDADORA asumirá defensa en contra de terceros que pretendan derechos sobre el inmueble.
- a) La ARRENDADORA no efectuará innovaciones en el inmueble que puedan perjudicar el uso o goce de lo arrendado por el INQUILINO, sin previa comunicación y acuerdo por escrito por parte del INQUILINO
- b) En consideración a la naturaleza y status jurídico del INQUILINO, cualquier oferta de venta o de arrendamiento del inmueble a otra persona deberá realizarse únicamente después de que se resuelva el presente contrato y el INQUILINO desaloje el inmueble. En cualquier caso, la ARRENDADORA no podrá mostrar el inmueble, ni los planos del mismo a ninguna persona sin la autorización expresa y por escrito del INQUILINO.

c) Por motivos de seguridad la ARRENDADORA se compromete a mantener total confidencialidad sobre la estructura, características del inmueble y planos del mismo mientras se encuentre ocupado por el INQUILINO.

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

DÉCIMO PRIMERA. GARANTÍAS OTORGADAS POR EL INQUILINO:

El INQUILINO declara haber realizado un depósito bancario en fecha 10 de febrero de 2016 a favor de la ARRENDADORA por la suma USD 1.000,00 (UN MIL 00/100 DOLARES ESTADOUNIDENSES), en calidad de garantía de cumplimiento de las obligaciones del INQUILINO 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.

La ARRENDADORA declara haber recibido el depósito correspondiente a la garantía a su entera satisfacción en la fecha descrita, habiendo entregado en constancia un recibo en favor del INQUILINO.

A la conclusión del contrato, la ARRENDADORA se obliga a devolver al INQUILINO el Depósito especificado en la presente cláusula, salvo que existieran en el Inmueble, en los bienes o enseres, daños o deterioros, en ese caso 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 sus interiores, muebles y enseres, así como las áreas de terreno sin edificaciones jardines y demás exteriores si existieran.

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 cualquiera 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 AICS-Sede La Paz renuncie a las inmunidades jurisdiccionales y a las prerrogativas que gozan las representaciones diplomáticas y consulares.

DÉCIMO CUARTA. IMPUESTOS:

La ARRENDADORA se compromete a entregar al INQUILINO 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 la ARRENDADORA.

DÉCIMO QUINTA. SEGUROS: CLAUSULA DIPLOMÁTICA:

El INQUILINO tendrá el derecho a resolver el contrato antes del vencimiento en caso de la existencia 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 Plurinacional de Bolivia, la decisión del Gobierno Italiano de cerrar la oficina de cooperación en Bolivia, o de trasladar la sede a otra ciudad.

DÉCIMO SEXTA. ACEPTACIÓN:

Nosotros, la ARRENDADORA y el INQUILINO, identificados 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.

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

La Paz, 01 de abril 2019

ARRENDADORA

OLGA BEATRIZ FLORES BEDREGAL

DIRECTOR a.i. DE LA AICS-SEDE LA PAZ

ANGELO BENINCASA

