

SEÑOR NOTARIO DE FE PÚBLICA

En los registros de Escrituras Públicas que corren a su cargo, sírvase insertar una de Arrendamiento de Local Comercial, al tenor y contenido de las siguientes cláusulas:

PRIMERA: PARTES CONTRATANTES.- Suscriben el presente contrato:

- 1.1. **MANUFACTURA BOLIVIANA S.A. (MANACO S.A.)**, inscrita ante el Servicio de Registro de Comercio concesionado a FUNDEMPRESA bajo la Matrícula N°47632, con Número de Identificación Tributaria 1023149021, domiciliada en Quillacollo sobre la Av. Albina Patiño S/N Esq. Thomas Bata, legalmente representada por **LUIS ERNESTO ROJAS ROMERO** titular de la Cédula de Identidad N°E-0010074, facultado mediante Testimonio de Poder N°1979/2018 otorgado en fecha 03 de diciembre de 2018 ante Notaría de Fe Pública N°18 del Distrito Judicial de Cochabamba a cargo de la Dra. Karla Susy Cuevas Oropeza; en adelante denominado simplemente **MANACO S.A.** o el **ARRENDATARIO**.
- 1.2. **WALTER JOHNNY ANDIA BOZA**, titular de la Cédula de Identidad N°2864518 expedida en Cochabamba, con Número de Identificación Tributaria 2864518011; **JANETH GRISELDA NAVIA FLORES**, titular de la Cédula de Identidad N°3568914 expedida en Cochabamba; **JOAO MARCOS ANDIA NAVIA**, titular de la Cédula de Identidad N°7950898 expedida en Cochabamba; **JOSE ALFREDO ANDIA BOZA**, titular de la Cédula de Identidad N°804781 expedida en Cochabamba; **FIDELIA VIRGINIA ANDIA BOZA Vda. de MALDONADO**, titular de la Cédula de Identidad N°830951 expedida en Cochabamba; **EDGAR OSVALDO ANDIA BOZA**, titular de la Cédula de Identidad N°949889 expedida en Cochabamba; **MARTHA ISIDORA ANDIA BOZA de RADA**, titular de la Cédula de Identidad N°799599 expedida en Cochabamba; **IRMA YOLANDA ANDIA BOZA**, titular de la Cédula de Identidad N°774479 expedida en Cochabamba, con Número de Identificación Tributaria 774479015; **PAOLA NINETH DENISE ZAMBRANA ANDIA**, titular de la Cédula de Identidad N°968469 expedida en Cochabamba; **JOSÉ ÁNGEL ANDIA BOZA**, titular de la Cédula de Identidad N°836883 expedida en Cochabamba; domiciliados en la Calle Esteban Arze N°1323 y calle Francisco Velarde de la ciudad de Cochabamba; en adelante denominada simplemente los **PROPIETARIOS o ARRENDADORES**.

Asimismo, podrán denominarse de manera individual **PORTE** y conjuntamente se denominarán **PARTES**.

SEGUNDA: ANTECEDENTES.- Los **ARRENDADORES** declaran ser legítimos propietarios de un inmueble ubicado en el Centro Comercial COLONIAL, Calle Esteban Arze N°1323 y calle Francisco Velarde de la ciudad de Cochabamba, cuyo derecho propietario se encuentra legalmente inscrito en la Oficina de Derechos Reales del Distrito Judicial de Cochabamba bajo el Folio Real 3.01.1.99.0018980, en adelante el "Inmueble".

TERCERA: OBJETO DEL CONTRATO.- Por el presente contrato los **ARRENDADORES** otorgan, en calidad de arrendamiento, el uso y goce de Un Depósito con una superficie de 35Mt². signado como el Local N°219/217 ubicado en el Segundo Piso interior del Inmueble indicado en la cláusula anterior, en adelante denominado simplemente el "Espacio Arrendado", a favor de **MANACO S.A.** destinado al uso de tienda comercial.

CUARTA: CANON DE ARRENDAMIENTO Y FORMA DE PAGO.-

- 4.1. El canon mensual de arrendamiento fijado por las **PARTES** es de Bs.1.500,00.- (Bolivianos Un Mil Quinientos ⁰⁰/₁₀₀) y será pagado de forma anual por adelantado, en un plazo de diez días hábiles de suscrito el contrato.
- 4.2. A efectos de recibir el monto señalado, los **ARRENDADORES** deberán emitir Factura a nombre de **MANUFACTURA BOLIVIANA S.A.** con NIT 1023149021, requisito sin el cual **MANACO S.A.** no procederá al pago correspondiente.

- 4.3. Los **ARRENDADORES** deberán emitir y entregar la correspondiente Factura en los plazos y condiciones determinados por **MANACO S.A.** y que son de su conocimiento.

QUINTA: PLAZO Y RENOVACION.-

- 5.1. El presente contrato tendrá un plazo de cuatro (4) años, computables a partir del 10 de mayo de 2019.
- 5.2. Asimismo, Las **PARTES** acuerdan que dentro del plazo del contrato establecido en el numeral anterior, al término de cada año suscribirán un nuevo documento de arrendamiento, respetando el tenor y contenido de las demás Cláusulas.
- 5.3. Las **PARTES** acuerdan que al término de los cuatro años, no operará la tácita reconducción del presente contrato. En caso de que alguna de las **PARTES** tenga la intención de renovarlo, deberá manifestar su decisión por escrito a la otra **PARTE** con treinta (30) días de anticipación a la fecha de vencimiento del presente contrato. Para el efecto, las **PARTES** deberán suscribir un nuevo contrato.

SEXTA: OBLIGACIONES DE LAS PARTES.-

6.1. DE MANACO S.A.:

- 6.1.1. **MANACO S.A.** será responsable de la conservación del Espacio Arrendado y se compromete a devolver el mismo en las mismas condiciones en que fue recibido, con excepción del desgaste normal por el uso.
- 6.1.2. Contratar un Seguro que cubra posibles daños al espacio arrendado en caso de siniestro.
- 6.1.3. Pagar por el consumo de los servicios básicos que utilice.
- 6.1.4. No ingresar ni almacenar en el Espacio Arrendado sustancias controladas o prohibidas de acuerdo a la Ley 1008.
- 6.1.5. Pagar el canon de arrendamiento en las condiciones pactadas en el presente contrato.
- 6.1.6. Obtener y contar con las autorizaciones municipales y regulatorias sectoriales correspondientes, con el propósito de explotar los servicios a su cargo.

6.2. DE LOS ARRENDADORES:

- 6.2.1. Entregar el Espacio Arrendado a **MANACO S.A.** y proporcionar las llaves de acceso correspondientes.
- 6.2.2. Mantener a **MANACO S.A.** en quieta y pacífica posesión del Espacio Arrendado, estando garantizado dicho derecho.
- 6.2.3. Permitir el acceso irrestricto e ilimitado a personal autorizado por **MANACO S.A.** al Espacio Arrendado y al Inmueble, de lunes a sábado en el horario de apertura y atención del Centro Comercial Colonial. En caso de que por algún motivo se requiera ingresar al Espacio Arrendado, **MANACO S.A.** solicitará la autorización respectiva a la Administración.
- 6.2.4. Emitir a solicitud y necesidad de **MANACO S.A.** los poderes y autorizaciones necesarios para que **MANACO S.A.** pueda obtener y mantener todos los permisos, licencias y consentimientos necesarios de las autoridades competentes, en relación al uso del área y el manejo de las actividades de **MANACO S.A.** así como cualquier otro que le resulte necesario, a costo de **MANACO S.A.**
- 6.2.5. En caso que el presente contrato se resuelva por hechos imputables a los **ARRENDADORES** y éstos hayan recibido montos de dinero por concepto de cánones de alquiler en calidad de adelanto, los **ARRENDADORES** se obligan a devolver dichos montos por los meses que no se usará y gozará el Espacio Arrendado.

SÉPTIMA: DISPOSICIÓN DEL INMUEBLE Y/O EL ESPACIO ARRENDADO.- Si los **ARRENDADORES** tuviesen la intención de realizar cualquier acto de disposición sobre el Inmueble y/o el Espacio Arrendado, deberán informar a **MANACO S.A.** sobre dicho acto al menos con treinta días (30) de anticipación, mediante carta notariada. Asimismo, los **ARRENDADORES** se obligan a comunicar al tercer adquirente sobre el arrendamiento objeto del presente contrato, garantizando su debido cumplimiento.

OCTAVA: DESTINO DEL ESPACIO ARRENDADO.- MANACO S.A. se obliga a no dar otro uso al Espacio Arrendado que el acordado en el presente contrato. Este uso debe estar estrictamente relacionado con el giro del negocio de MANACO S.A.

NOVENA: REFORMAS.-

- 9.1. MANACO S.A. podrá efectuar reformas y modificaciones que no causen daños estructurales, para la adecuación de sus actividades. Cualquier mejora que se realice en el Espacio Arrendado, podrán ser retiradas al momento de la conclusión del presente contrato siempre y cuando no se cause daño en los ambientes y dichas mejoras no se encuentren adheridas a paredes, pisos o techo, cuyo retiro afecte a la estética del ambiente; dejándose claramente establecido que toda mejora corre por única y exclusiva cuenta de MANACO S.A., sin que sea obligación de los ARRENDADORES reponer gasto alguno por dicho concepto ya sea al inicio o conclusión del contrato y en caso de que dichas mejoras no puedan ser retiradas por lo expuesto, se consolidan en favor de los ARRENDADORES sin necesidad de pago alguno.
- 9.2. Si durante la vigencia del contrato el Espacio Arrendado tiene necesidad de reparaciones urgentes, estas son de responsabilidad de los ARRENDADORES y deben ser pagadas por ellos mismos. Sin embargo, cualquier destrozo que requiera de una reparación atribuible a MANACO S.A., será cubierta por ésta última.

DECIMA: POLITICAS ANTICORRUPCION.- Los ARRENDADORES cumplirán con todas las leyes, reglamentos y disposiciones legales aplicables a las actividades contempladas en el presente Contrato. Asimismo, los ARRENDADORES se obligan a cumplir con todas las políticas y normas de lucha contra la corrupción, soborno y transacciones de negocios con entidades e individuos que hayan incurrido en dichas conductas. Los ARRENDADORES declaran que, ni ellos ni sus empleados, directores o accionistas son: empleado o funcionario público o representante de cualquier institución gubernamental, o partido político o un candidato a un cargo público que le genere ningún tipo de prohibición para realizar transacciones comerciales sobre el Inmueble o el Espacio Arrendado objeto del presente contrato, todo en virtud de las disposiciones legales y reglamentarias vigentes. Los ARRENDADORES, en la ejecución del presente Contrato, deberán notificar a MANACO S.A. inmediatamente si es que tienen conocimiento de algún impedimento surgido en virtud a lo descrito precedentemente.

MANACO S.A. podrá dar por terminado este Contrato inmediatamente, mediante notificación a los ARRENDADORES si es que el mismo incumple con la presente cláusula.

DECIMO PRIMERA: OBLIGACIONES DE RESPETO Y ETICA.- Los ARRENDADORES se obligan a no efectuar ninguna manifestación de carácter político y a respetar en todo el plazo de duración del presente contrato los valores de ética, responsabilidad, respeto y no discriminación que son la base de accionar de MANACO S.A. conforme a las normas internas, valores y cultura de la empresa.

El incumplimiento por parte de los ARRENDADORES o del personal designado por éstos, se considerará como una violación grave del presente contrato que faculta a MANACO S.A. a su rescisión, independientemente de solicitar los correspondientes daños y perjuicios ocasionados.

DECIMO SEGUNDA: RESOLUCION DEL CONTRATO.-

- 12.1. El presente contrato podrá ser resuelto por una de las PARTES en caso de incumplimiento a cualquiera de las cláusulas del mismo. La PARTE que invoque el incumplimiento deberá notificar a la otra dicho incumplimiento conminando y otorgando un plazo no menor a 15 días para el cumplimiento de la obligación.
- 12.2. En caso de persistir el incumplimiento, el presente contrato quedará resuelto de pleno derecho y sin efecto legal alguno sin necesidad de intervención judicial o extrajudicial alguna, pudiendo la PARTE afectada iniciar las acciones legales que vea conveniente a objeto del resarcimiento de daños y perjuicios.

DECIMO TERCERA: IMPOSIBILIDAD SOBREVINIENTE.-

- 13.1. Ninguna de las **PARTES** será considerada responsable, ni estará sujeta a la imposición de sanciones o penalidades por incumplimiento o demora en la ejecución de sus obligaciones contractuales, cuando dicho incumplimiento sea motivado por imposibilidad sobreviniente.
- 13.2. Se entiende como imposibilidad sobreviniente a los eventos de caso fortuito y fuerza mayor, sean éstos cualquier causal de tal naturaleza, como ser: catástrofes, descargas atmosféricas, incendios, inundaciones, epidemias, y a hechos provocados por los hombres, tales como y de manera enunciativa, actos de terrorismo o de vandalismo, huelgas (excepto las de su propio personal), bloqueos de caminos, guerra, sabotajes, actos del Gobierno como entidad soberana o persona privada que alteren substancialmente los derechos y/o obligaciones de las **PARTES**, siempre que tales eventos no sean previsibles, o de serlo, sean imposibles de evitar y por tanto, no sean imputables a la **PARTE** afectada e impidan el cumplimiento de sus obligaciones contraídas en virtud al presente contrato o, de manera general, cualquier causal fuera del control de la **PARTE** que incumpla y no atribuible a ella.
- 13.3. La **PARTE** afectada deberá comunicar a la otra, en forma escrita, dentro de los tres días de conocido el evento proporcionando toda la información disponible que permita corroborar la imposibilidad sobreviniente.
- 13.4. Si la imposibilidad sobreviniente persiste por más de diez (10) días hábiles, las **PARTES** tendrán la posibilidad de decidir si continúan con el presente contrato o lo resuelven sin penalidad alguna.

DECIMO CUARTA: RESCISIÓN.- De conformidad con lo establecido en el Art. 525 del Código Civil, **MANACO S.A.**, podrá unilateralmente y en cualquier momento rescindir el presente contrato, para lo cual deberá comunicar su decisión de rescisión a los **ARRENDADORES** con 30 días calendario de anticipación.

Las **PARTES** reconocen que hasta que se cumpla el plazo señalado en el párrafo precedente ambas deberán cumplir a cabalidad todas sus obligaciones asumidas. Cumplido el plazo señalado la rescisión se hará efectiva, dejando el presente contrato sin efecto legal alguno sin necesidad de otra comunicación.

DECIMO QUINTA: CONCILIACIÓN Y ARBITRAJE.-

- 15.1. Las **PARTES** intervinientes acuerdan que todo litigio, discrepancia, cuestión o reclamación resultantes de la ejecución o interpretación del presente contrato o relacionado con él, directa o indirectamente o de sus documentos complementarios o modificatorios, será resuelto definitivamente mediante Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio y Servicios de la ciudad de Cochabamba de acuerdo a sus Reglamentos, los cuales las **PARTES** aceptan y declaran conocer. Asimismo, las **PARTES** aceptan la designación de Árbitros o Conciliadores que pudiese efectuar la Comisión de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio y Servicios.
- 15.2. Igualmente, las **PARTES** hacen constar expresamente su compromiso de cumplir el Laudo Arbitral que se dicte, renunciando expresamente y desistiendo anticipadamente al recurso de anulación del Laudo Arbitral.

DECIMO SEXTA: CESION DEL PRESENTE CONTRATO.- Los **ARRENDADORES** autorizan a **MANACO S.A.** a que el Espacio Arrendado sea administrado por terceros.

MANACO S.A. asumirá la responsabilidad por estos, a fin de que se cumplan las condiciones y obligaciones del presente contrato.

DECIMO SÉPTIMA: CONFIDENCIALIDAD.- Las **PARTES** convienen en que toda la información proporcionada de conformidad con el presente contrato, es confidencial y de propiedad de **MANACO S.A.** En consecuencia, los **ARRENDADORES** no podrán utilizar ni divulgar dicha información en favor de terceros o para fines diferentes a los permitidos o requeridos por el presente contrato.

DECIMO OCTAVA: DOMICILIO.- En ejercicio de la facultad contemplada en el parágrafo II del artículo 29 del Código Civil boliviano, las **PARTES** señalan y fijan los siguientes domicilios especiales a fin que se remitan en dichos domicilios las comunicaciones escritas en general y en su caso, de corresponder,

practiquen en ellos válida y legalmente todas las citaciones y/o notificaciones correspondientes, sin lugar a posterior observación, incidente o recurso alguno.

En caso de traslado de domicilio, la **PORTE** que se traslade deberá dar aviso escrito a la otra sobre ese hecho y constituir un nuevo domicilio legal y/o especial necesariamente, con especificación precisa de la calle, número, edificio, departamento, planta y otros detalles que correspondan. El incumplimiento de notificar oportunamente sobre este cambio, determinará que para todo efecto legal subsistan los domicilios señalados en este contrato.

MANACO S.A.: Manufactura Boliviana S.A. (MANACO S.A.)

Dirección: Av. Albina Patiño S/N Esq. Thomas Bata, Municipio de Quillacollo. Cochabamba – Bolivia

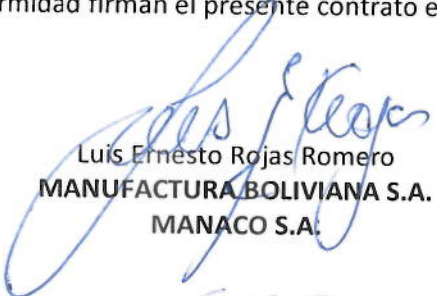
Teléfono: +591 4 4262900

ARRENDADORES:

Dirección: Calle Esteban Arze N°1323 y calle Francisco Velarde. Cochabamba – Bolivia.

DECIMO NOVENA: VALOR DE INSTRUMENTO PRIVADO.- Las **PARTES** acuerdan y declaran que, en tanto no sea elevado a Escritura Pública, este contrato tendrá plena eficacia, validez y efecto vinculante de documento privado quedando obligadas las **PARTES** a su cumplimiento de acuerdo a lo preceptuado en el Art. 520º Y 1297º del Código Civil.

VIGESIMA: CONFORMIDAD.- Las **PARTES** manifiestan su plena y absoluta conformidad con todas y cada una de las cláusulas precedentes y se someten a su fiel y estricto cumplimiento, en prueba de conformidad firman el presente contrato en fecha 28 de mayo de 2019.

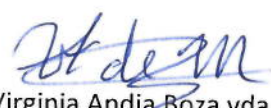

Luis Ernesto Rojas Romero
MANUFACTURA BOLIVIANA S.A.
MANACO S.A.

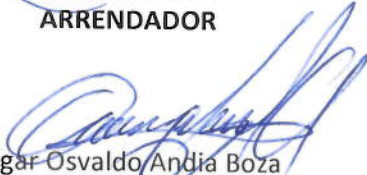

Walter Johnny Andia Boza
PROPIETARIO
ARRENDADOR


Janeth Griselda Navia Flores
PROPIETARIA
ARRENDADORA


João Marcos Andia Navia
PROPIETARIO
ARRENDADOR


Jose Alfredo Andia Boza
PROPIETARIO
ARRENDADOR



Fidelia Virginia Andia Boza vda. de Maldonado
PROPIETARIA
ARRENDADORA


Edgar Osvaldo Andia Boza
PROPIETARIO
ARRENDADOR


Martha Isidora Andia Boza de Rada
PROPIETARIA
ARRENDADORA


Irma Yolanda Andia Boza
PROPIETARIA
ARRENDADORA


Paola Nineth Denise Zambrana Andia
PROPIETARIA
ARRENDADORA


José Ángel Andia Boza
PROPIETARIO
ARRENDADOR


Marco Antonio Arce Irahola
ABOGADO
R.P.A. 3530133MAAI-B
I.C.A.L.P. 006137 R.C.N.A. 2254-LP.
R. CORTE SUPREMA 2195