

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 **CÉSAR ALEX PANDURO ARÉVALO** titular de la Cédula de Identidad N°E-11259680, 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. **SOADH NAZRALA DE ALVERANGA**, titular de la Cédula de Identidad N°2838025 expedida en Santa Cruz, con Número de Identificación Tributaria 2838025011, domiciliada en la Calle Caigua N°6 Esquina Calle Barasea 2do Anillo del Barrio Urbari de la Ciudad de Santa Cruz de la Sierra, por sí y en representación legal de **CARMEN ESTHELA NAZRALA CASAP**, titular de la Cédula de Identidad N°2831548 expedida en Santa Cruz, **MARÍA GRETA NAZRALA DE ZAMBRANA**, titular de la Cédula de Identidad N°1988945 expedida en Santa Cruz, **CARLOS ANTONIO NAZRALA CASAP**, titular de la Cédula de Identidad N°3280096 expedida en Santa Cruz, **LOURDES GRACIELA NAZRALA DE CASAP**, titular de la Cédula de Identidad N°3234768 expedida en Santa Cruz y **JAVIER ELÍAS NAZRALA CASAP**, titular de la Cédula de Identidad N°4628074 expedida en Santa Cruz; facultada en mérito al Testimonio N°335/2019 otorgado en fecha 04 de junio de 2019 ante Notaría de Fe Pública N°12 del Distrito Judicial de Santa Cruz a cargo de la Dra. Claudia Heredia B. de Suárez; en adelante denominados 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 las calles Ayacucho Esq. Velasco de la ciudad de Santa Cruz de la Sierra, cuyo derecho propietario se encuentra legalmente inscrito en la Oficina de Derechos Reales del Distrito Judicial de Santa Cruz bajo el Folio Real 7.01.1.99.0140102, 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 Local Comercial con una superficie de 160 m², Un Depósito de 120 m² y dos baños ubicados en el 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 \$US.7.000,00.- (Dólares Americanos Siete Mil ⁰⁰/₁₀₀) y será pagado de forma mensual por adelantado, hasta el día cinco del respectivo mes.
- 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.
- 4.4. Asimismo, **MANACO S.A.** realizará el pago correspondiente a las **Expensas Comunes** en la suma de Bs.1.768,00.- una vez cumplido el mes. En virtud a que no se emitirá factura estrictamente por

este concepto, MANACO S.A. actuará como agente de retención de acuerdo a disposiciones legales en materia tributaria.

QUINTA: PLAZO Y RENOVACION.-

- 5.1. El presente contrato tendrá un plazo de siete (7) años, computables a partir del 16 de julio de 2019, es decir hasta el 15 de julio de 2026. Sin embargo de lo anterior, los ARRENDADORES entregaron el Espacio Arrendado en fecha 16 de junio de 2019, otorgando un mes de gracias a favor de MANACO S.A. con la finalidad de que éste último realice las adecuaciones correspondientes.
- 5.2. Las PARTES acuerdan que 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 las 24 horas del día y los siete días a la semana.
- 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, esto con el único fin de que MANACO S.A. haga valer un derecho preferente a la adquisición del inmueble. 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 algún 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 ellos mismos incumplen 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 30 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 éstos, 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 PARTE 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 Caigua N°6 Esquina Calle Barasea 2do Anillo del Barrio Urbarí. Santa Cruz – 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 05 de julio de 2019.

César Alex Panduro Arévalo
MANUFACTURA BOLIVIANA S.A.
MANACO S.A.


Soadh Nazralla De Alveranga
PROPIETARIA – APODERADA
ARRENDADORA


Marco Antonio Arce Irahola
ABOGADO
R.P.A. 3530133MAAI-B
I.C.A.L.P. 036137 R.C.N.A. 2254-LP.
R. CORTE SUPREMA 2195