

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 su Gerente General **LUIS ERNESTO ROJAS ROMERO** titular de la Cédula de Identidad N°E-0010074 expedida en Cochabamba, facultado mediante Testimonio de Poder N°835/2017 otorgado en fecha 12 de junio de 2017 ante Notaría de Fe Pública de Primera Clase 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. **FÉLIX ROCABADO MURIEL**, titular de la Cédula de Identidad N°761785 expedida en Cochabamba, con Número de Identificación Tributaria 761785011, domiciliado en la Calle 25 de Mayo N°291 de la ciudad de Cochabamba; en adelante denominado simplemente el **PROPIETARIO** o **ARRENDADOR**.

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

SEGUNDA: ANTECEDENTES.- El **ARRENDADOR** declara ser único y legítimo propietario de tres inmuebles situados en la Av. Ayacucho Esq. Gral. Achá N°218 Edificio América de la ciudad de Cochabamba, consistentes en: (i) Local Comercial signado con el N°2, ubicado en Planta Baja, con una superficie de 29.71 Mt²; (ii) Local Comercial signado con el N°3, ubicado en Planta Baja, con una superficie de 56.37 Mt². y; (iii) Local Comercial signado con el N°3, ubicado en el Primer Piso (Mezanine), con una superficie de 61.12 Mt²; cuyo derecho propietario se encuentra legalmente inscrito en la Oficina de Derechos Reales del Distrito Judicial de Cochabamba, en adelante denominados simplemente como el "Inmueble".

TERCERA: OBJETO DEL CONTRATO.- Por el presente contrato el **ARRENDADOR** otorga, en calidad de arrendamiento, el uso y goce de los Tres Locales Comerciales indicados en la Cláusula anterior, por un canon mensual libremente acordado entre **PARTES**; todos los ambientes en adelante serán denominados simplemente como el "Espacio Arrendado", a favor de **MANACO S.A.** destinados al uso de tienda comercial.

CUARTA: CANON DE ARRENDAMIENTO Y FORMA DE PAGO.-

- 4.1. El canon mensual de arrendamiento fijado por las **PARTES** será de Bs.15.312,00.- (Bolivianos Quince Mil Trescientos Doce ⁰⁰/₁₀₀), equivalentes a \$us.2.200.- y será pagado de forma mensual por adelantado, en moneda nacional al tipo de cambio oficial del día de pago, hasta el día cinco del mes correspondiente, mediante Depósito en la Cuenta N°10000028094146 caja de Ahorro en Moneda Nacional del Banco Unión. En caso de existir una variación importante en el tipo de cambio por unidad de dólar superior al 10%, las **PARTES** deberán sostener una reunión a objeto de revisar el canon de arrendamiento.
- 4.2. A efectos de recibir el monto señalado, el **ARRENDADOR** deberá 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. El **ARRENDADOR** deberá 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 seis (6) años, computables a partir del 01 de septiembre de 2018, es decir hasta el 31 de agosto de 2024.
- 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 documento. 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 la suma de Bs.1.392,00.- (Bolivianos Un Mil Trescientos Noventa y Dos ⁰⁰/₁₀₀) equivalentes a \$us.200.-, por concepto de expensas del edificio. El pago deberá realizarse juntamente el pago por el canon de alquiler mediante depósito bancario, determinado en el numeral 4.1. de la Cláusula Cuarta anterior. Las PARTES aclaran que no se entregará nota fiscal por este concepto.
- 6.1.4. Pagar por el consumo de los servicios básicos que utilice.
- 6.1.5. No ingresar ni almacenar en el Espacio Arrendado sustancias controladas o prohibidas de acuerdo a la Ley 1008.
- 6.1.6. Pagar el canon de arrendamiento en las condiciones pactadas en el presente contrato.
- 6.1.7. Obtener y contar con las autorizaciones municipales y regulatorias sectoriales correspondientes, con el propósito de explotar los servicios a su cargo.

6.2. DEL ARRENDADOR:

- 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 durante las veinticuatro (24) horas del día, siete (7) 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. Asegurar y garantizar a MANACO S.A. que el Inmueble no ha tenido ni tiene ninguna situación, caso o acción relacionada con la Ley 1008 y/o la Fuerza Especial de Lucha contra el Narcotráfico (FELCN).
- 6.2.6. En caso que el presente contrato se resuelva por hechos imputables al ARRENDADOR y éste haya recibido montos de dinero por concepto de cánones de alquiler en calidad de adelanto, el ARRENDADOR se obliga 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 el ARRENDADOR tuviese la intención de realizar cualquier acto de disposición sobre el Inmueble y/o el Espacio Arrendado deberá informar a MANACO S.A. sobre dicho acto al menos con sesenta días (60) de anticipación, mediante carta notariada. Asimismo el ARRENDADOR se obliga a comunicar al tercer adquirente sobre el arrendamiento objeto del presente contrato, garantizando su debido cumplimiento.

Las Partes dejan claramente determinado que el ARRENDADOR debe otorgar derecho de preferencia a MANACO S.A. para la compra del inmueble y/o espacio arrendado.

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 del ARRENDADOR reponer gastos 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 del ARRENDADOR 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 del ARRENDADOR y deben ser pagadas por el mismo.

DECIMA: POLITICAS ANTICORRUPCION.- El ARRENDADOR cumplirá con todas las leyes, reglamentos y disposiciones legales aplicables a las actividades contempladas en el presente Contrato. Asimismo, el ARRENDADOR se obliga 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. El ARRENDADOR declara que, ni él 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 generen algún tipo de prohibición para realizar transacciones comerciales sobre el inmueble o los Espacios Arrendador objeto del presente contrato, todo en virtud de las disposiciones legales y reglamentarias vigentes. El ARRENDADOR, en la ejecución del presente Contrato, deberá notificar a MANACO S.A. inmediatamente si es que tiene conocimiento de algún impedimento surgido en virtud a lo descrito precedentemente.

MANACO S.A. podrá dar por terminado este Contrato inmediatamente, mediante notificación al ARRENDADOR si es que él mismo incumple con la presente cláusula.

DECIMO PRIMERA: OBLIGACIONES DE RESPETO Y ETICA.- El ARRENDADOR se obliga 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 del ARRENDADOR o del personal designado por este, 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 5 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, cualquiera de las **PARTES**, podrá unilateralmente y en cualquier momento rescindir el presente contrato, para lo cual deberá comunicar su decisión de rescisión a la otra con 90 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.- El **ARRENDADOR** autoriza a **MANACO S.A.** a que el Espacio Arrendado sea administrado por terceros.

Sin perjuicio de lo anterior, **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. En consecuencia, ninguna de la **PARTES** podrá 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 párrafo 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

ARRENDADOR:

Dirección: Calle 25 de Mayo N°291 de la ciudad de 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 a los Veintisiete días del mes de Julio del año Dos Mil Dieciocho.

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


Félix Rocabado Muriel
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