

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°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. **RITA QUISPE DE MÁLAGA**, titular de la Cédula de Identidad N°2361733 expedida en La Paz, representada legalmente por el Sr. **GADIEL ANTONIO SELIM MALAGA QUISPE**, titular de la Cédula de Identidad N°3393378 expedida en La Paz, con Número de Identificación Tributaria 3393378014, facultado en mérito al Testimonio de Poder N°286/2015 otorgado en fecha 21 de abril de 2015; en adelante denominado simplemente el **ARRENDADOR**.

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

SEGUNDA: ANTECEDENTES.- El ARRENDADOR declara que su mandante es legítima propietaria de un inmueble ubicado en la Calle Jorge Carrasco S/N Esq. Calle 1 zona 12 de Octubre de la ciudad de El Alto, cuyo derecho propietario se encuentra legalmente inscrito en la Oficina de Derechos Reales del Distrito Judicial de La Paz bajo la Matrícula N°2.01.4.01.0081272, en adelante el "Inmueble".

Asimismo, las partes aclaran que en fecha 23 de marzo de 2017 suscribieron un Contrato de Arrendamiento por el mismo concepto, con un plazo de vigencia de dos años que se cumplieron el 11 de noviembre de 2018, motivo por el cual tienen la necesidad de proceder a la presente renovación.

TERCERA: OBJETO DEL CONTRATO.- Por el presente contrato el ARRENDADOR otorga, en calidad de arrendamiento, el uso y goce de Un Ambiente para Local Comercial con una superficie aproximada de 160Mt², Un Mezanine de aproximadamente 40Mt², Dos Baños de Uso Privado y Un Patio de 18 Mt², los mismos que se encuentran al 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.24.500,00.- (Bolivianos Veinticuatro Mil Quinientos ⁰⁰/₁₀₀) y será pagado de forma mensual por adelantado, en moneda nacional, hasta el día diez del respectivo mes.
- 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 tres (3) años, computables a partir del 12 de noviembre de 2018, es decir hasta el 11 de noviembre de 2021.
- 5.2. Las PARTES acuerdan que no operará la tácita reconducción del presente contrato. En caso de que

la otra PARTE con diez (10) días de anticipación a la fecha de vencimiento del presente contrato.

Para el efecto, las PARTES deberán suscribir un nuevo contrato.

SEXTA: GARANTÍA.- El ARRENDADOR declara que a la suscripción del Contrato de fecha 23 de marzo de 2017, MANACO S.A. entregó la suma de Bs.24.500,00.- (Bolivianos Veinticuatro Mil Quinientos ⁰⁰/₁₀₀) en calidad de Garantía, motivo por el cual el ARRENDADOR se obliga a realizar su devolución a la finalización del presente contrato, contra entrega del inmueble a plena conformidad de las partes. Se hace constar que ésta garantía, no podrá ser utilizado como pago de alquiler mensual.

SÉPTIMA: OBLIGACIONES DE LAS PARTES.-

7.1. DE MANACO S.A.:

- 7.1.1. 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.
- 7.1.2. Contratar un Seguro que cubra posibles daños al espacio arrendado en caso de siniestro.
- 7.1.3. Pagar por el consumo de los servicios básicos que utilice.
- 7.1.4. No ingresar ni almacenar en el Espacio Arrendado sustancias controladas o prohibidas de acuerdo a la Ley 1008.
- 7.1.5. Pagar el canon de arrendamiento en las condiciones pactadas en el presente contrato.
- 7.1.6. Obtener y contar con las autorizaciones municipales y regulatorias sectoriales correspondientes, con el propósito de explotar los servicios a su cargo.

7.2. DEL ARRENDADOR:

- 7.2.1. Entregar el Espacio Arrendado a MANACO S.A. y proporcionar las llaves de acceso correspondientes.
- 7.2.2. Mantener a MANACO S.A. en quieta y pacífica posesión del Espacio Arrendado, estando garantizado dicho derecho.
- 7.2.3. 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.
- 7.2.4. 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.
- 7.2.5. 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).
- 7.2.6. 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.

OCTAVA: 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, deberán informar a MANACO S.A. sobre dicho acto al menos con treinta días (30) 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.

NOVENA: 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.

DÉCIMA: REFORMAS.-

- 10.1.** 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 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 del ARRENDADOR sin necesidad de pago alguno.
- 10.2.** 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.

DECIMO PRIMERA: 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 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. 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 el mismo incumple con la presente cláusula.

DECIMO SEGUNDA: 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 éste, 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 TERCERA: RESOLUCION DEL CONTRATO.-

- 13.1.** 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.
- 13.2.** 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 CUARTA: IMPOSIBILIDAD SOBREVINIENTE.-

- 14.1.** 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.
- 14.2.** 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.

14.3. 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.

14.4. 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 QUINTA: 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 al ARRENDADOR con 60 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 SEXTA: CONCILIACIÓN Y ARBITRAJE.-

16.1. 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.

16.2. 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 SÉPTIMA: CESION DEL PRESENTE CONTRATO.- El ARRENDADOR autoriza 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 OCTAVA: 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, el ARRENDADOR no podrá utilizar ni divulgar dicha información en favor de terceros o para fines diferentes a los permitidos o requeridos por el presente contrato.

DECIMO NOVENA: 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:

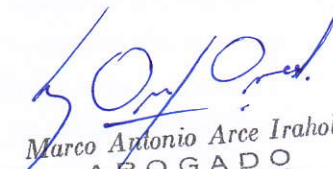
Dirección: Calle Jorge Carrasco S/N Esq. Calle 1 zona 12 de Octubre de la ciudad de El Alto, Departamento de La Paz – Bolivia.

VIGÉSIMA: 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.

VIGESIMO PRIMERA: 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 15 de enero de 2019.


Luis Ernesto Rojas Romero
MANUFACTURA BOLIVIANA S.A.


Gadiel Antonio Selim Malaga Quispe
**APODERADO
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


MANUFACTURA BOLIVIANA S.A.