

CONTRATO MODIFICATORIO DE ARRENDAMIENTO

MANACO LA PAZ 21162

Conste por el presente Documento Privado, el mismo que será elevado a la categoría de Documento Público con el solo reconocimiento de firmas y rúbricas, un Contrato Modificadorio de Arrendamiento, suscrito al tenor y contenido de las siguientes cláusulas y condiciones:

PRIMERA: PARTES CONTRATANTES.- Forman parte del presente documento:

- 1.1. **MANUFACTURA BOLIVIANA S.A. (MANACO S.A.)**, empresa legalmente constituida en el país, registrada 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 Avenida Albina Patiño s/n esq. Thomas Bata, representada legalmente por su Gerente General **LUIS ERNESTO ROJAS ROMERO**, titular de la Cédula de Identidad N°E-0010074 expedida en Cochabamba., según se infiere del Testimonio de Poder General de Administración N°835/2017 de 12 de junio de 2017 otorgado ante Notaría 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. **ROGELIO RAMOS BALLADARES**, titular de la Cédula de Identidad N°566042 expedida en Oruro, con Número de Identificación Tributaria 566042011; en adelante denominado simplemente el **PROPIETARIO** o **ARRENDADOR**.

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

SEGUNDA: ANTECEDENTES.- las Partes declaran y reconocen que en fecha 01 de septiembre de 2014 han suscrito un Contrato de Arrendamiento de Local Comercial –en adelante el Contrato Principal–, por un plazo de siete años, computables a partir del 01 de octubre de 2014, de acuerdo a lo determinado en su Cláusula Tercera.

TERCERA: OBJETO.- Por el presente adendum –Contrato Modificadorio–, en mérito a lo dispuesto en el Artículo 450 del Código Civil, las Partes acuerdan modificar el monto del canon de arrendamiento establecido en la Cláusula Tercera del Contrato Principal, de la siguiente manera:

- 3.1. A partir del 01 de septiembre de 2018 al 30 de septiembre de 2019, un canon mensual de Bs.25.300,00.- (Bolivianos Veinticinco Mil Trescientos ⁰⁰/₁₀₀), previa entrega de la factura correspondiente.
- 3.2. A partir del 01 de octubre de 2019 al 30 de septiembre de 2021, un canon mensual de Bs.28.500,00.- (Bolivianos Veintiocho Mil Quinientos ⁰⁰/₁₀₀), previa entrega de la factura correspondiente.

CUARTA: VIGENCIA.-

- 4.1. El presente Contrato Modificadorio tiene plena validez, a partir del 01 de septiembre de 2018.
- 4.2. Las cláusulas del Contrato Principal y de sus Anexos que no hayan sido expresamente modificadas por el presente documento mantienen su plena vigencia.

QUINTA: ACEPTACIÓN.- Las Partes expresan su entera 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 modificadorio, en la ciudad de Cochabamba en fecha 22 de agosto de 2018.

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

Rogelio Ramos Balladares
**PROPIETARIO
ARRENDADOR**

Señor Notario de Fe Pública

En el registro de Escritura Públicas que corren a su cargo, sírvase Ud. insertar una de PRÉSTAMO DE DINERO EN MONEDA NACIONAL, convenido al amparo de lo previsto en los Arts. 1330 y siguientes del Código de Comercio y al tenor de las Cláusulas siguientes:

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 **ACREEDOR**.
- 1.2. ROGELIO RAMOS BALLADARES,** titular de la Cédula de Identidad N°566042 expedida en Oruro, con Número de Identificación Tributaria 566042011; en adelante denominado simplemente el **DEUDOR**.

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

SEGUNDA: OBJETO. - El ACREEDOR concede a favor del DEUDOR, un préstamo de dinero en moneda nacional, por la suma de Bs.328.900,00.- (Bolivianos Trescientos Veintiocho Mil Novecientos ⁰⁰/₁₀₀), suma de dinero que es entregado a la suscripción del presente documento en moneda de curso legal, a satisfacción del DEUDOR.

TERCERA: DESTINO DEL PRÉSTAMO. - El préstamo de dinero será destinado para fines lícitos, asumiendo el DEUDOR, en caso de que el referido préstamo de dinero fuera destinado a actividades ilícitas o relacionadas con las mismas, la exclusiva y total responsabilidad por ello.

CUARTA: PLAZO Y FORMA DE PAGO. - El DEUDOR, dentro el plazo de trece (13) meses, computables conforme al siguiente cronograma y sin necesidad de aviso especial adelantado, se obliga a cumplir y pagar puntualmente el monto total de este préstamo de dinero mediante cuotas según el Plan de Pagos que a continuación se detalla:

N° de Cuotas	Monto de Préstamo Bs.	Cuota a Pagar Bs.	Fecha de Pago	Saldo Bs.
1	328.900,00	25.300,00	01/09/2018	303.600,00
2	303.600,00	25.300,00	01/10/2018	278.300,00
3	278.300,00	25.300,00	01/11/2018	253.000,00
4	253.000,00	25.300,00	01/12/2018	227.700,00
5	227.700,00	25.300,00	01/01/2019	202.400,00
6	202.400,00	25.300,00	01/02/2019	177.100,00
7	177.100,00	25.300,00	01/03/2019	151.800,00
8	151.800,00	25.300,00	01/04/2019	126.500,00
9	126.500,00	25.300,00	01/05/2019	101.200,00
10	101.200,00	25.300,00	01/06/2019	75.900,00
11	75.900,00	25.300,00	01/07/2019	50.600,00
12	50.600,00	25.300,00	01/08/2019	25.300,00
13	25.300,00	25.300,00	01/09/2019	0,00

El pago de las cuotas deberá cumplirse, hasta la cancelación total de la referida deuda en las oficinas/dirección del ACREEDOR, constituyéndose en deber y diligencia del DEUDOR, la verificación de que los pagos por el crédito sean exactos, completos y satisfagan las obligaciones asumidas conforme a Derecho.

El desembolso del crédito se acreditará mediante la extensión del respectivo cheque, depósito, recibo, comprobante de abono o de cualquier otra constancia, la cual el DEUDOR reconoce plena validez sin necesidad de formalidad legal alguna.

QUINTA: PAGOS ANTICIPADOS.- El DEUDOR se encuentra facultado a realizar pagos anticipados durante la vigencia de este contrato, que podrán ser aplicados a su elección.

SEXTA: GARANTIA.- El DEUDOR, garantiza el cumplimiento de las obligaciones contraídas con el ACREEDOR, con la generalidad de todos sus bienes, muebles e inmuebles, presentes y futuros sin exclusión ni limitación alguna.

SEPTIMA: INCUMPLIMIENTO Y MORA.- En caso de retraso o incumplimiento total o parcial en el pago de cualquiera de las amortizaciones determinadas en la Cláusula Cuarta del presente documento, el DEUDOR incurrirá automáticamente en mora sin necesidad de intimación o requerimiento judicial o extrajudicial alguno a partir de la fecha de incumplimiento, reputándose la obligación de pago como líquida, exigible y de plazo vencido, aunque existan cuotas pendientes de vencimiento, pudiendo el ACREEDOR exigir el pago total de lo adeudado a tal efecto, las partes reconocen fuerza ejecutiva al presente documento.

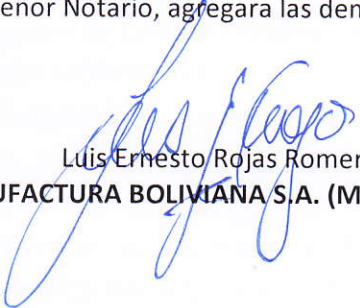
Cualquier espera que el ACREEDOR admitiera a favor del obligado, al vencimiento de cualesquiera de las amortizaciones, no importara prórroga del plazo principal, ni novación o renovación del presente contrato, sino simplemente una tolerancia o liberalidad que en nada perjudicara o modificara el derecho del ACREEDOR para exigirle el pago total del préstamo otorgado, ni debilitara la fuerza ejecutiva del presente documento.

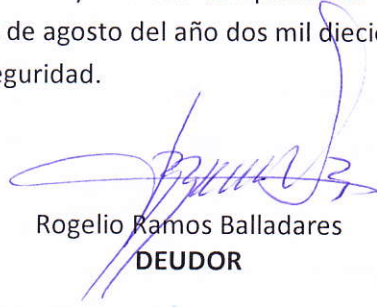
OCTAVA: NOTIFICACIONES.

- 8.1. Todos los avisos, notificaciones, solicitudes u otras comunicaciones que las partes deban dirigirse entre sí, en virtud del presente contrato, deberán efectuarse por escrito, en idioma castellano, debidamente suscritos por los representantes autorizados o mediante correo certificado, fax o correo electrónico.
- 8.2. Las notificaciones transmitidas mediante dichas comunicaciones se considerarán realizadas en el momento en que el documento correspondiente enviado, debidamente firmado, sea recibido por el destinatario, y exista constancia de ello, en los domicilios que se indican a continuación:
 - a) ACREEDOR: Quillacollo. Avenida Albina Patiño s/n esq. Thomas Bata.
 - b) DEUDOR: Av. 6 de Marzo N°450, entre calles 4 y 5 de la zona 12 de octubre. El Alto.
- 8.3. En caso de cambio de domicilio, de cualquiera de las partes, esta deberá comunicar por carta notariada entregada a la otra parte y dicha carta formará parte integrante e indivisible del presente contrato.
- 8.4. En los domicilios especiales señalados, fijados conforme al parágrafo II del Artículo 29 del Código Civil, se practicarán válidamente las citaciones, notificaciones, comunicaciones u otras que las partes o terceros como los árbitros, deseen o deban a efectos de este contrato, su ejecución o las controversias que pudieran surgir entre las partes.

NOVENA: VALOR DE DOCUMENTO PRIVADO.- El presente documento tiene el carácter de documento privado y el valor establecido por el Art. 1297 del Código Civil, en caso de no ser elevado a escritura pública por cualquier motivo o circunstancia, las partes contratantes acuerdan en establecer que en todo lo que no se hubiese previsto en este documento, se aplicaran de ser necesarias, las disposiciones pertinentes y demás disposiciones conexas y complementarias.

DECIMA: CONFORMIDAD.- Ambas partes declaramos nuestra aceptación y plena conformidad con el tenor de las cláusulas precedentes, comprometiéndonos a su fiel y estricto cumplimiento a este fin suscribimos el presente documento a los veintidós días del mes de agosto del año dos mil dieciocho. Usted señor Notario, agregara las demás cláusulas de estilo y seguridad.


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


Rogelio Ramos Balladares
DEUDOR

②



CONTRATO N° MANACO/DLEGAL: 96/2014

21162
MANACO LA PAZ 21161 (EL ALTO)

SEÑOR NOTARIO DE FE PÚBLICA:

Entre los registros de escrituras públicas que corren a su cargo, sírvase proceder al registro del presente Contrato de Arrendamiento de Local Comercial, de acuerdo a lo establecido en las siguientes cláusulas:

PRIMERA (PARTES).- Intervienen en la suscripción del presente Contrato:

1. **MANUFACTURA BOLIVIANA S.A. (MANACO S.A.)**, con NIT No. 1023149021, domiciliada en la Avenida Albina Patiño s/n esquina Thomas Bata de la provincia de Quillacollo, representada legalmente por su Gerente General **MÓNICA MIER FUENTES**, conforme se acredita del Testimonio de Poder No. 359/2014 de fecha 06 de marzo de 2014, otorgado ante Notaria de Fe Pública Dra. Karla Susy Cuevas Oropeza, en adelante **EL ARRENDATARIO**.
2. **ROGELIO RAMOS BALLADARES**, mayor de edad, hábil por derecho, con C.I. N° 566042 Or., con NIT N° 566042011, a quién en lo sucesivo se denominará como **EL PROPIETARIO**.

SEGUNDA (ANTECEDENTES).- **EL PROPIETARIO** es legítimo dueño de un bien inmueble ubicado en la Av. 6 de marzo N° 450, entre calles 4 y 5, zona 12 de octubre de la localidad de El Alto en la ciudad de La Paz, lugar donde existe un (1) local comercial en planta baja de 72 m2. y cuatro (4) ambientes/depósitos en primer piso (sobre el área de ventas) de 14,5 m2. cada uno, con derecho a uso de baño compartido.

TERCERA (OBJETO Y PRECIO).- Al presente, por acuerdo entre partes, **EL PROPIETARIO** otorga en Contrato de Arrendamiento el citado local y los otros ambientes en favor del **ARRENDATARIO**, por un canon mensual que será cancelado de acuerdo a lo siguiente:

- Del 01 de octubre de 2014 al 30 de septiembre de 2016, se cancelará la suma de Bs. 27.000 (Veintisiete mil 00/100 Bolivianos).
- Del 01 de octubre de 2016 al 30 de septiembre de 2019, se cancelará la suma de Bs. 27.500 (Veintisiete mil quinientos 00/100 Bolivianos).
- Del 01 de octubre de 2019 al 30 de septiembre de 2021, se cancelará la suma de Bs. 28.500 (Veintiocho mil quinientos 00/100 Bolivianos).

Todos los pagos serán efectuados bajo la modalidad mes adelantado, hasta el diez (10) de cada mes, previa emisión de la factura o recibo fiscal correspondiente.

Los referidos ambientes deberán ser utilizados exclusivamente para fines de comercialización y depósito de mercadería del **ARRENDATARIO**, no pudiendo destinarse a otros usos, servir como vivienda o subalquilarse bajo pena de resolución inmediata del contrato.

CUARTA (PLAZO).- El plazo de arrendamiento será de **SIETE AÑOS**, computables a partir del 01 de octubre de 2014; es decir, hasta el 30 de septiembre de 2021.

Por otra parte, se deja establecido que si, por alguna circunstancia, el **ARRENDATARIO** quedase impedido de continuar con el presente Contrato de Arrendamiento, podrá rescindirlo previa notificación expresa al **PROPIETARIO** con treinta (30) días de



[Handwritten signature]

ambientes arrendados, de acuerdo a su consumo por los meses de alquiler que contempla el presente Contrato, así como las expensas que se establezcan una vez que el centro comercial entre en funcionamiento pleno y total.

En caso de que el **ARRENDATARIO** instale letreros luminosos o de publicidad en los referidos ambientes o en el frontis del inmueble, será responsable en forma exclusiva de los permisos municipales, costos de energía eléctrica y otros gastos.

SEXTA (MEJORAS).- EL **PROPIETARIO** autoriza al **ARRENDATARIO** a efectuar en el local arrendado todas las mejoras que estime convenientes para el desarrollo de sus actividades, las que serán de cargo exclusivo del mismo. Al término del contrato, el **ARRENDATARIO** sólo podrá retirar aquellas mejoras que haya introducido en los ambientes a su costa y que no dañen su estructura o que se encuentren empotradas, adosadas en el piso, paredes, techos, las que quedarán en beneficio de **LOS PROPIETARIOS**.

Asimismo, a la conclusión del contrato, el **ARRENDATARIO** deberá devolver el local en las mismas condiciones en las que fue recibido, salvando el desgaste natural ocasionado por el transcurso del tiempo.

Se aclara que correrá por cuenta y cargo del **PROPIETARIO**, la habilitación de una escalera de buen uso y segura que comunique el local comercial con los ambientes arrendados ubicado en el primer piso.

SEPTIMA (GARANTÍA).- A momento de suscribir el presente Contrato, el **ARRENDATARIO** hace entrega, a entera conformidad del **PROPIETARIO**, de una suma equivalente a Bs. 81.000.- (Ochenta y un mil 00/100 Bolivianos), importe que servirá para garantizar el pago oportuno de alquileres y servicios, mientras dure la vigencia del presente Contrato; y que deberá ser restituido a favor del **ARRENDATARIO** una vez que se verifiquen dichas cancelaciones.

OCTAVA (RESOLUCION).- El incumplimiento a cualquiera de las cláusulas contenidas en este documento, dará lugar a la resolución inmediata del contrato, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial alguno.


NOVENA (VALOR DE DOCUMENTO).- En caso de que el presente documento no sea elevado a escritura pública, tendrá el valor de documento privado, mismo que con el solo reconocimiento de firmas y rúbricas, surtirá efectos de instrumento público según disponen los Arts. 1297 y 519 del Código Civil.

DÉCIMA (CONFORMIDAD).- En señal de conformidad con todas y cada una de las cláusulas precedentes, firman las partes, comprometiéndose a su fiel y estricto cumplimiento.

Ud. señor Notario se servirá agregar las demás cláusulas de estilo y seguridad.

Cochabamba, 01 de septiembre de 2014


Rogelio Ramos Balladares
PROPIETARIO


Mónica Mier Fuentes
MANACO S.A. - ARRENDATARIO