



CONTRATO N° MANACO/DLEGAL: 110/2018

MANACO LA PAZ 21139

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. NAPOLEÓN POZO BALDIVIESO,** titular de la Cédula de Identidad N°247915 expedida en La Paz, con Número de Identificación Tributaria 247915015, **GABY BEATRIZ SUELDO BALDIVIEZO,** titular de la Cédula de Identidad N°2226388 expedida en La Paz y, **JUAN JOSÉ SUELDO BALDIVIESO,** titular de la Cédula de Identidad N°3332973 expedida en La Paz, domiciliados en la Av. Tejada Sorzano N°1800 de la zona de Villa Fátima de la ciudad de La Paz; 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 únicos y legítimos propietarios de un inmueble ubicado en la Av. Tejada Sorzano N°1800 de la zona de Villa Fátima de la ciudad de La Paz, cuyo derecho propietario se encuentra legalmente inscrito en la Oficina de Derechos Reales del Distrito Judicial de La Paz mediante Matrícula 2.01.0.99.0110151, en adelante el "Inmueble".

TERCERA: OBJETO DEL CONTRATO.- Por el presente contrato los **ARRENDADORES** otorgan, en calidad de arrendamiento, el uso y goce del Local N°5 que consta de Un Ambiente en Planta baja de 82 Mt². y Mezzanine de 57 Mt². ubicado al interior del Inmueble indicado en la cláusula anterior; en adelante 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 cancelado de acuerdo al siguiente detalle:
- 4.1.1** El Primer año, el canon mensual a cancelar es de Bs.19.488,00.- (Bolivianos Diecinueve Mil Cuatrocientos Ochenta y Ocho ^{00/100}), equivalente a \$us.2.800.-.
- 4.1.2** El Segundo y Tercer año, el canon mensual a cancelar será de Bs.20.184,00.- (Bolivianos Veinte Mil Ciento Ochenta y Cuatro ^{00/100}), equivalente a \$us.2.900.-.
- 4.1.3** El Cuarto, Quinto y Sexto año, el canon mensual a cancelar será de Bs.20.880,00.- (Bolivianos Veinte Mil Ochocientos Ochenta ^{00/100}), equivalente a \$us.3.000.-.

- 
- 4.2. El canon de arrendamiento indicado en los numerales anteriores, será pagado de forma mensual por adelantado, en moneda nacional al tipo de cambio determinado el día de pago, hasta el día diez del mes correspondiente.
- 4.3. 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.
- 4.4. 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 seis (6) años, computables a partir del 10 de julio de 2018.
- 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: GARANTÍA.- En calidad de garantía los **ARRENDADORES** declaran recibir de **MANACO S.A.**, la suma de Bs.58.464,00.- (Bolivianos Cincuenta y Ocho Mil Cuatrocientos Sesenta y Cuatro ⁰⁰/₁₀₀), monto de dinero que deberá ser restituido en su integridad a **MANACO S.A.** en fecha del vencimiento de este contrato previa entrega del local a satisfacción de los arrendadores, entrega de llaves Pago de alquileres, facturas de energía eléctrica, consumo de agua y cuotas de mantenimiento del edificio hasta el último día entrega del local. Las **PARTES** acuerdan que el monto de garantía descrita, bajo ninguna circunstancia se podrá usar para el pago de alquileres incumplidos.

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. Pagar las cuotas de mantenimiento del edificio en el mismo plazo al pago de los alquileres bajo el concepto de expensas, fijados a la fecha en la suma de Bs.360.-, pudiendo dicho monto actualizarse anualmente.
- 7.1.5. No ingresar ni almacenar en el Espacio Arrendado sustancias controladas o prohibidas de acuerdo a la Ley 1008.
- 7.1.6. Pagar el canon de arrendamiento en las condiciones pactadas en el presente contrato.
- 7.1.7. Obtener y contar con las autorizaciones municipales y regulatorias sectoriales correspondientes, con el propósito de explotar los servicios a su cargo.
- 7.1.8. La seguridad del local es de estricta responsabilidad de **MANACO S.A.** y no podrá responsabilizar a los **ARRENDADORES** por alguna causa.
- 7.1.9. Daños a terceros, **MANACO S.A.** será responsable de daños a terceros o a la propiedad por robos, fuego, agua o por cualquier otra causa, que sea estrictamente responsabilidad de **MANACO S.A.**

7.2. DE LOS ARRENDADORES:

- 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 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.

OCTAVA: 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 adquiriente sobre el arrendamiento objeto del presente contrato, garantizando su debido cumplimiento.

Las **PARTES** dejan claramente determinado que los **ARRENDADORES** deben otorgar derecho de preferencia a **MANACO S.A.** para la compra del inmueble y/o espacio arrendado.


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.**

DECIMA: 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 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.

10.2. 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 el mismo.

DECIMO PRIMERA: 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 los Espacios Arrendados 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 tiene 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 los mismos incumplen con la presente cláusula.

DECIMO SEGUNDA: 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 estos, 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 **PARTE** dicho incumplimiento, conminando y otorgando un plazo no menor a 10 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.- Siendo que este es un contrato de 6 años y en su caso que MANACO S.A. desee rescindir y no continuar con el contrato, MANACO S.A. podrá transferir este contrato a un tercero quedando responsable este, del cumplimiento del contrato hasta la fecha de su vencimiento, bajo las mismas cláusulas del presente documento o en su caso MANACO S.A. pague la suma del equivalente a tres meses del canon de alquiler por concepto de perjuicios, computables a partir de la fecha de entrega del local como estipula la cláusula 7.1.1 de este documento, además de pago de alquileres, factura de luz, consumo de agua y cuotas de mantenimiento hasta el último día de entrega del local.

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 de la ciudad de La Paz 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.- Los **ARRENDADORES** autorizan 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 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, 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 NOVENA: 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: Av. Tejada Sorzano N°1800 de la zona de Villa Fátima. La Paz Sucre - Bolivia.

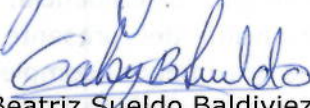




VIGÉSIMA: VALOR DE INSTRUMENTO PRIVADO.- Las **PARTES** acuerdan y declaran que, en tanto no sea elevado a Escritura Pública, este contrato tendrá plena eficacia, validez y efecto vinculante de documento privado quedando obligadas las **PARTES** a su cumplimiento de acuerdo a lo preceptuado en el Art.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

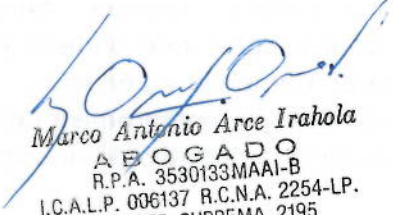
VIGESIMO PRIMERA: CONFORMIDAD.- Las **PARTES** manifiestan su plena y absoluta conformidad con todas y cada una de las cláusulas precedentes y se someten a su fiel y estricto cumplimiento, en prueba de conformidad firman el presente contrato a los Veintiocho días del mes de junio del año Dos Mil Dieciocho.


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


Gaby Beatriz Sueldo Baldivieso
ARRENDADORA


Napoleón Pozo Baldivieso
ARRENDADOR


Juan José Sueldo Baldivieso
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





CERTIFICACIÓN DE FIRMAS Y RÚBRICAS

(Ley N° 483 / 2014 art. 45 inc. f y art. 65, D.S. N° 2189 art. 72)

Resolución Administrativa DIRNOPLU N° 015/ 2017

N° 1724034

VALOR BS. 10.-

Corresponde el trámite notarial al N° PAPEL BOND

Documento privado de: ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE (LOCAL COMERCIAL N° 5), UBICADO EN LA AV. TEJADA SORZANO N° 1800
ZONA VILLA FÁTIMA DE ESTA CIUDAD de fecha 28/06/2018

En la ciudad de LA PAZ del Estado Plurinacional de Bolivia, a horas 10:30
del día LUNES 27 del mes de AGOSTO de DOS MIL DIECIOCHO años,
comparecieron ante la Notaría de Fe Pública N° 025 del Departamento de LA PAZ
Notario / Notaria YONY MAMANI BAUTISTA en forma voluntaria:

1.- LUIS ERNESTO	ROJAS	ROMERO	con C.I. E-0010074 Cbba.
Nombre (s)	Apellido Paterno	Apellido Materno	
2.- NAPOLEON	POZO	BALDIVIESO	con C.I. 247915 L.P.
Nombre (s)	Apellido Paterno	Apellido Materno	
3.- GABY BEATRIZ	SUELDO	BALDIVIEZO	con C.I. 2226388 L.P.
Nombre (s)	Apellido Paterno	Apellido Materno	
4.- JUAN JOSE CARLOS	SUELDO	BALDIVIESO	con C.I. 3332973 L.P.
Nombre (s)	Apellido Paterno	Apellido Materno	

1. Quiénes previo juramento de Ley, reconocen como suyas las firmas e impresión digital, estampadas en la presente certificación, a la que se adjunta el documento de referencia, en constancia suscriben:

1.-		2.-	
3.-		4.-	

2. Asimismo, por ignorar firmar y/o tener capacidades diferentes, reconocen el tenor del documento y haber puesto sus impresiones digitales, previa lectura del mismo ante los testigos, quienes reconocen sus firmas estampadas en esta certificación:

1.- XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	con C.I. XXXXXXXX
Nombre (s)	Apellido Paterno	Apellido Materno	
2.- XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	con C.I. XXXXXXXX
Nombre (s)	Apellido Paterno	Apellido Materno	

1.-	HUELLA DACTILAR IZQ.	HUELLA DACTILAR DER.	2.-	HUELLA DACTILAR IZQ.	HUELLA DACTILAR DER.

Testigos:

Nombre	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	C.I.	XXXXXXXXXXXX
Nombre	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	C.I.	XXXXXXXXXXXX

Doy fe, firmado ante mí:



Abg. Yony Mamani Bautista
NOTARIO DE FE PÚBLICA
N° 25
25042018
LA PAZ - BOLIVIA

