

**REGLAMENTO DE FUNCIONAMIENTO DEL CENTRO COMERCIAL  
“CONDADO SHOPPING”**



**CONDADO**  

---

**SHOPPING**  
Todo lo que imaginas y más.

## **REGLAMENTO DE FUNCIONAMIENTO DEL CENTRO COMERCIAL “EL CONDADO”**

Las reglas y normas contenidas en el presente Reglamento Interno de Funcionamiento rigen el funcionamiento y operación de Centro Comercial.

El centro comercial no está sujeto a Propiedad Horizontal, sino al Régimen de Propiedad de la referida Concedente/Compañía o Compañía Promotora en el Contrato de Concesión, Arriendo, Comodato, y otros, por lo que ésta dictará en el presente y en el futuro las normas de administración, operación y funcionamiento del centro comercial, conforme lo acordado en los respectivos Contratos, y que es aceptado expresamente por los locatarios de los locales y espacios en uso.

### **ARTICULO PRIMERO: FINALIDAD.**

1.- El objetivo del Centro Comercial en su conjunto es ofertar un excelente servicio para la venta de bienes y servicios de los locatarios, por tanto, su finalidad general es realizar el manejo y operación comercial del Centro Comercial, de sus locales, espacios, islas y demás áreas, para brindar a los locatarios tanto locales, como espacios e islas comerciales para desarrollar sus negocios, y al consumidor y público en general un sitio estratégicamente ubicado al cual pueden concurrir, con una planificación técnica y una excelente distribución y categorización para los productos, actividades y servicios de acuerdo a las preferencias del consumidor, con el objeto de dar la mayor comodidad y estímulo, facilitándole la elección, adquisición y uso de los bienes y servicios que en el centro comercial están a su disposición. Así mismo, asegurar que el Centro Comercial preste el mejor servicio a consumidores, para ello, el Centro Comercial requiere, en unidad, de un ordenamiento y distribución de bienes y servicios que impulsen con eficacia y eficiencia el proceso competitivo en beneficio del Consumidor y de los propios locatarios (ya sean Concesionarios/Arrendatarios/Comodatarios u otros), para lo cual requiere que todos cumplan estrictamente con este Reglamento y con los respectivos Contratos u otros documentos.

2.- Consecuentemente, es requisito indispensable y obligación que todos los locatarios, ya sean Concesionarios/Arrendatarios u otros del Centro Comercial, así como los clientes y o público en general, observen y cumplan estrictamente las normas de funcionamiento establecidas en el presente Reglamento, y las que posteriormente la Concedente/Compañía o Compañía Promotora, sus representantes, o la Administración, dictaren para el adecuado funcionamiento del centro comercial, que les permitan brindar el mejor servicio a los consumidores y público en general y obtener los mejores resultados comerciales.

3.- Los Objetivos Específicos del Centro Comercial son: a) Fomentar la competencia dentro del Centro Comercial; b) Fomentar la competencia horizontal con otros Centros Comerciales a fin de ganar clientes; c) Velar por los derechos del Consumidor; d) Ejecutar simultáneamente actividades en días y horarios determinados; e) Velar por total cumplimiento de las obligaciones de los Locatarios del Centro Comercial contenidas en los

Contratos de Concesión, Arriendo, Comodato, y otros, y también contenidas en este Reglamento; f) Fortalecer la coordinación y administración centralizada del Centro Comercial; g) Velar por el cumplimiento de las normas señaladas en la Ley Orgánica de Regulación y Control del Poder de Mercado, en la Ley Orgánica de Defensa del Consumidor, y en la Ley de Propiedad Intelectual; h) Conglomerar y organizar dentro del Centro Comercial a la mayor cantidad posible de actividades, distribuyendo, ordenando y categorizando productos y servicios; i) Analizar técnicamente las preferencias del consumidor para darle mayor comodidad y mejor servicio; j) Otros tendientes a velar por el cumplimiento del Art. 52 de la Constitución del Ecuador.

## **ARTICULO SEGUNDO: DEFINICIONES Y DETERMINACIONES**

Para que haya mayor claridad, entendimiento de los términos de este reglamento y los que se hacen y harán constar en los contratos a suscribirse y los convenios a celebrarse entre la Concedente/Compañía o Compañía Promotora y los Locatarios (Concesionarios / Arrendatarios / Comodatarios, Otros), así como otros documentos, y para su adecuada interpretación, se establecen las siguientes definiciones:

**1.- ADMINISTRACION:** Es la persona natural o jurídica, designada por la Concedente/Compañía o Compañía Promotora, a través de sus administradores, que realiza la administración del Centro Comercial, cuya principal función es cumplir y hacer cumplir a los Locatarios (Concesionarios / Arrendatarios / Comodatarios, Otros) del Centro Comercial, así como a los clientes o público en general, las leyes, las normas del presente reglamento, así como las instrucciones, u órdenes emanadas de la Concedente/Compañía o Compañía Promotora, a través de sus representantes, funcionarios o personas autorizadas. Las actividades de administración podrán ser encargadas a un tercero, ya sea persona natural o jurídica, designada por la Concedente / Compañía.

**2.- ÁREAS DE PASILLOS Y CORREDORES PÚBLICOS O DE SERVICIOS:** Son todos los espacios, dependencias o instalaciones de las áreas de pasillos y corredores públicos o de servicio, que integran el centro comercial, de la naturaleza que fuere, destinadas, en todo o en parte, al uso y beneficio por parte de la Concedente/Compañía o Compañía Promotora y Locatarios (Concesionarios / Arrendatarios / Comodatarios, Otros), sus funcionarios, empleados, dependientes, representantes, agentes, proveedores, consumidores y público en general, las que estarán permanentemente sujetas al control, órdenes, sistema y administración exclusiva de la Concedente/Compañía o Compañía Promotora. Las áreas de pasillos y corredores públicos, de servicio y otras áreas comprenden lo siguiente:

**2.1.- Áreas de Pasillos o Corredores para Servicios:** Son las destinadas a la carga y descarga de la provisión de mercaderías, servicios a los locales, espacios de uso comercial, material y servicios del área de operaciones del centro comercial, sitios para desechos y basura, áreas de mantenimiento, centro de monitoreo y control, sala de máquinas (generadores de emergencia, bombas de agua, de gas) medidores y otras áreas asignadas para la prestación de los servicios del centro comercial.

**2.2.- Áreas de Pasillo y Corredores para Uso de Consumidores y Público en**

**General:** Son las áreas de pasillos y corredores para la circulación de los consumidores y público en general, de la edificación del centro comercial, áreas de baterías sanitarias, estacionamientos, jardines y caminos de paseo.

**2.3.- Áreas para Uso de las Oficinas de la Administración y para Jardines:** Son las otras áreas que la Concedente/Compañía o Compañía Promotora destina para el uso de jardines u oficinas y cualquier otros que la Concedente/Compañía o Compañía Promotora implementare.

**2.4.- Áreas para parqueadero:** Dentro de los espacios generales de parqueaderos, la Administración podrá determinar parqueos para personas con capacidades especiales, embarazadas, y otros, observando las ordenanzas municipales y leyes vigentes.

**2.5.- Otras Áreas.-** La Concedente/Compañía o Compañía Promotora podrá determinar o asignar parqueados exclusivos para otros usos.

**3.- CENTRO COMERCIAL:** Es la estructura con el nombre señalado en el contrato respectivo, la misma que en adelante se le podrá denominar como el “centro comercial”, construido en varios pisos, reservándose la Concedente/Compañía o Compañía Promotora la facultad de cambiar, modificar o realizar cualquier tipo de obra en la estructura del edificio, estacionamientos, jardines y cualquier otra área del centro comercial, a criterio de la Concedente/Compañía o Compañía Promotora, de acuerdo con su propia planificación técnica, competitiva, en forma integral y estética.

**4.- CONCEDENTE.-**

**4.1.- En los Contratos de Concesión bilaterales.** Es la Compañía o Compañía Promotora, o la persona natural o jurídica que ésta designe, o la persona natural o jurídica a quien ceda derechos, a la que en adelante también se le podrá denominar la Concedente, la misma que es propietaria de los locales, espacios y demás áreas de centro comercial, que otorga derecho de uso a otras personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, públicas o privadas, sobre determinadas áreas de locales y espacios comerciales que asigna, para que los Concesionarios pueden explotar y desarrollar una actividad comercial lícita en el centro comercial, para lo cual celebrará los contratos de concesión respectivos, en los términos y condiciones convenidos en cada uno de ellos, y conferirá el derecho de uso o acceso a un conjunto de servicios y condiciones con tal objeto. Esta actividad podrá ser delegada por la Compañía o Compañía Promotora a una Operadora.

**5.- COMPAÑÍA o COMPAÑÍA PROMOTORA.-**

**5.1.- En los Contratos de Arrendamiento o Comodato.** Es la Compañía administradora y dueña de locales del Centro Comercial, o la persona natural o jurídica que ésta designe, o la persona natural o jurídica a quien ceda derechos, la misma que es propietaria de los locales, espacios y demás áreas de centro comercial, que otorga derecho de uso a otras personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, públicas o privadas, sobre determinadas áreas de locales y espacios comerciales que asigna, para que los arrendatarios y comodatarios pueden explotar y desarrollar una actividad comercial lícita en el centro comercial, para lo cual celebrará los contratos de arriendo o comodato respectivos, en los términos y condiciones convenidos en cada uno de ellos, y conferirá el derecho de uso o acceso a un conjunto de servicios y condiciones con tal objeto. Los contratos de arriendo o comodato se aplican a entidades del Estado, y otras con impedimento para suscribir

Contratos de Concesión, según sea el caso.

#### **6.- LOCATARIO.-**

Es la persona natural o jurídica, nacional o extranjera, pública o privada, ya sea Concesionario, Arrendatario, Comodatario u otro, dependiendo del tipo de contrato, que en cumplimiento de sus obligaciones contraídas en el Contrato correspondiente y/o el presente Reglamento, tiene derecho al uso de un local o espacio en el centro comercial por un plazo determinado para destinarlo a una determinada actividad comercial, línea de negocio o la prestación de servicios, según los acuerdos que las partes hayan negociado y alcanzado en el contrato respectivo.

Cuando en este Reglamento se haga referencia a los Concesionarios / Arrendatarios / Comodatarios u otros del Centro Comercial, se aplicará según el caso, ya sea en forma masculina o femenina, en singular o plural, o ya sea al titular del derecho de uso, o al representante legal de la persona jurídica si fuera el caso, o a los mandatarios o apoderados legalmente designados por la persona natural o la persona jurídica.

El Locatario de locales o espacios del centro comercial, en virtud de la relación contractual que tenga con la Concedente/Compañía, se constituye en un mero tenedor del local o espacio asignado y podrá hacer uso del derecho de uso de los servicios y beneficios que el centro comercial le confiera. El Concesionario/Arrendatario/Comodatario u otro al ser un mero usuario, no tiene ningún tipo de derecho posesorio, por lo que expresamente por ningún concepto podrá interponer la acción posesoria, aun cuando se hubiere beneficiado de la concesión, por varios períodos consecutivos.

#### **7.- CONTRATOS.-**

**7.1.- De Concesión:** Es el contrato que se celebrará entre la Concedente y el Concesionario, que tendrá por objeto dar derechos de uso sobre un local o un espacio en el Centro Comercial, cuyo destino será el desarrollo y explotación de una actividad comercial o línea de negocio o prestación de servicios. Mediante la concesión, también se accede a servicios publicitarios, de administración, vigilancia, monitoreo, mantenimiento, preservación y conservación del centro comercial, derecho al uso de la marca establecida en el contrato, y acceso del Concesionario al uso de las instalaciones del mismo para el desarrollo de su actividad comercial, especificada en el contrato de concesión.

**7.2.- De Promesa de Concesión.-** Es el contrato que se celebra entre la Promitente Concedente y el Promitente Concesionario, mediante el cual se fijan ciertos términos y condiciones para su relación contractual futura, la promesa de conceder un local o un espacio en el centro comercial, y el ánimo del celebrar el Contrato de Concesión.

**7.3.- De Arriendo o Comodato.-** Es el contrato que se celebrará entre la Compañía o Compañía Promotora y Entidades del Sector Público y otras con impedimento para suscribir Contratos de Concesión, y tendrá por objeto dar derechos de uso sobre un local o un espacio en el Centro Comercial, cuyo destino será el desarrollo y explotación de una actividad comercial o línea de negocio o prestación de servicios. Mediante el arriendo o comodato también se accede a servicios publicitarios, de administración, vigilancia, monitoreo, mantenimiento, preservación y conservación del centro comercial, derecho al uso de la marca establecida en el contrato, y acceso del arrendatario o comodatario al uso de las instalaciones del mismo para el desarrollo de su actividad comercial, especificada en

el contrato respectivo.

**7.4.-** Se podrán celebrar otros convenios u otras modalidades contractuales.

**7.5.-** Al finalizar la relación contractual, por cualquiera sea la razón, la autorización para cesar actividades, colocar el cerramiento de acuerdo a los lineamientos del Centro Comercial, y cumplir con los requerimientos de desmontar las instalaciones, conforme al contrato respectivo, será previa a la autorización de salida, la cual se emitirá siempre y cuando el Concesionario haya cumplido con todas sus obligaciones.

**8.- CORREDORES O PASILLOS:** Se refiere a los espacios de los corredores centrales del centro comercial de uso público, por donde hay circulación y uso de los clientes y del público en general en el interior del centro comercial, que cuenta con los servicios e instalaciones necesarias para su adecuado funcionamiento, dotados por la Concedente/Compañía o Compañía Promotora.

**9.- CUOTAS ORDINARIAS:** Estas cuotas se pagan a la Concedente/Compañía, en forma mensual y corresponden a los servicios de mantenimiento y monitoreo de control interno de las áreas comunes y otra por mercadeo (CO).

**10.- CUOTAS ESTACIONALES:** Los Locatarios deberán pagar a la Concedente/Compañía, dos cuotas estacionales de mantenimiento y dos cuotas estacionales de mercadeo (CE) en mayo y diciembre de cada año, y corresponden a los pagos de estas temporadas o estaciones.

**11.- CUOTAS EXTRAORDINARIAS:** Estas cuotas se deben a pagar a la Concedente/Compañía, por circunstancias extraordinarias relacionadas con el mantenimiento, el monitoreo de control interno, y el mercadeo de las áreas de corredores y pasillos de uso público o de servicios, o por cualquier motivo relacionado con estos propósitos.

**12.- CUOTAS DEL PATIO DE COMIDAS:** Por el mantenimiento específico del Patio de Comidas (CPC), se deberá pagar a la Concedente/Compañía, de forma mensual, esta cuota, aplicable únicamente a los locatarios del mencionado Patio.

**13.- DESTINO O LINEA DE NEGOCIO:** Es la actividad comercial o de prestación de servicios que cada Locatario, debidamente autorizado por escrito por la Concedente/Compañía, podrá y deberá habitualmente desarrollar, en virtud del Contrato que tenga celebrado con la Concedente o la Compañía.

**14.- ISLAS:** Se refiere a los espacios comerciales de menor superficie, ubicados en los pasillos o corredores de uso público, de circulación peatonal, en el interior o exterior del centro comercial, algunos de ellos se concesionan por largo o mediano plazo, y otros son por temporadas, las mismas que deberán cumplir con el Manual de Diseño.

**15.- EL CONDADO o EL CONDADO SHOPPING.-** La denominación señalada en el Contrato respectivo es el nombre comercial o la denominación conocida nacional e internacionalmente del centro comercial. La Concedente/Compañía cuando creyere conveniente a sus intereses podrá cambiar la denominación del centro comercial.

**16.- LAS PARTES:** Se entiende por “las partes” a la Concedente/Compañía/Compañía Promotora y a los Locatarios del Centro Comercial, que tuvieren celebrado, entre sí, un contrato, acuerdo o documento.

**17.- LOCAL O ESPACIO ASIGNADO O CONCESIONADO, O ARRENDADO O**

**EN COMODATO:** Es el local o espacio físico que cuenta con las instalaciones, servicios, estructuras y equipos necesarios para la operación de la actividad específica aprobada por la Concedente/Compañía o Compañía Promotora de los locatarios del Centro Comercial.

**18.- LOCALES ANCLAS:** Se refiere a locales distribuidos y ubicados en lugares estratégicos del centro comercial, que por su tamaño, capacidad, diversidad de productos o tipo de producto o servicio que se comercializan en ellos, atraen especial atención y afluencia del consumidor y público en general. Estos pueden ser supermercados, grandes almacenes departamentales, conjuntos de tiendas especializadas agrupadas para formar un polo de atracción al público o marcas conocidas que atraen a los consumidores al Centro Comercial. El establecimiento de locales ancla en el Centro Comercial, constituye una alianza estratégica para promover la competencia horizontal.

**19.- NOMBRE COMERCIAL:** Es el nombre que identifica en forma individual la explotación de la actividad comercial materia de cada concesión, la que será autorizado por escrito por la Concedente/Compañía o Compañía Promotora, y que deberá contar con los correspondientes permisos y autorizaciones de las autoridades competentes.

**20.- CONSUMIDORES O PÚBLICO O PÚBLICO EN GENERAL:** Es el público en general o consumidores que ingresan al centro comercial, o a cualquiera de las áreas o instalaciones del mismo. Es toda persona natural o jurídica como destinatario final o potencial que pueda adquirir bienes o servicios de cualquier naturaleza ya sea para beneficio personal, familiar, inclusive social, para su subsistencia diaria, en búsqueda del buen vivir. Los consumidores y público en General deberán cumplir con las normas del presente Reglamento, en lo que fueren aplicables a ellos.

**21.- REUBICACION:** La Concedente en los contratos bilaterales o la Compañía en los contratos de arrendamiento o comodato, se reserva el derecho de reubicar a los locatarios de locales o espacios en el Centro Comercial en sitios distintos a los originalmente asignados, con dimensiones similares en lo posible, y de acuerdo a la disponibilidad de espacios que tenga la Concedente/Compañía o Compañía, conforme a lo señalado en los respectivos contratos y al presente Reglamento.

**22.- SERVICIOS BASICOS:** Son energía eléctrica, teléfono, telecomunicaciones, agua, gas, generador, red, y los demás servicios, de acuerdo a las características particulares aplicables a espacios y locales. El locatario de locales o espacios del centro comercial pagarán a la Concedente en los contratos de concesión, de arriendo o comodato, los valores correspondientes a los derechos de uso de los servicios básicos (SB) a los que tenga derecho de uso, o pagará a través de las empresas prestadoras de servicios, según sea el caso.

**23.- VIC:** Es, por sus siglas, el Valor Inicial de Concesión expresamente negociado y pactado por las partes. Es el monto que cada Concesionario de un local o espacio en el centro comercial, paga a la Concedente en concepto de Valor Inicial de Concesión (V.I.C.), más los impuestos de Ley. Esta cantidad no está conectada al plazo de duración del respectivo contrato, ni al tiempo que Concesionario use el local o espacio.

**24.- VMC:** Es, por sus siglas, el Valor Mensual de Concesión que cada Concesionario paga a la Concedente. Este monto expresamente negociado y pactado por las partes es una retribución económica mensual que corresponde por su permanencia en el local o espacio,

Conforme lo acuerdan expresamente los contratos respectivos, este valor no es reembolsable.

**25.- VUC:** Es, por sus siglas, el Valor Único de Concesión que un Concesionario paga a la Concedente. Este valor único comprende el monto de VIC y de VMC, pero al ser un pago total, no comprende los incrementos anuales al VMC contemplados en los contratos de Concesión correspondientes.

**26.- Manual de Diseño:** Son las normas de diseño, decoración, montaje, desmontaje y seguridad que los Concesionarios se obligan a cumplir para el adecuado funcionamiento de locales y espacios, o para locales exteriores. La Compañía dictará Reglamentos aplicables, uno para espacios y otro para locales.

### **ARTICULO TERCERO: DEL CENTRO COMERCIAL, SU AMPLIACION Y REMODELACION DEL CENTRO COMERCIAL:**

**1.-** El sitio donde se encuentra construido el centro comercial, está ubicado en un lugar privilegiado por la confluencia de importantes arterias viales, con una gran afluencia de personas, y por tanto es un centro comercial con gran potencial para el proceso competitivo. Adicionalmente, el Centro Comercial, dadas sus características y su actividad económica, constituye una unidad de bienes sistematizados, para la mayor eficacia y eficiencia de las actividades comerciales en su conjunto, en beneficio del Consumidor, lo cual requiere un eficiente ordenamiento, categorización, y distribución de los diferentes productos y servicios en beneficio del proceso competitivo y eficiencia económica por parte del Concedente/Compañía, ésta podrá efectuar la ampliación y remodelación del centro comercial, a su buen criterio y arbitrio, en la época y forma que juzgue más conveniente. A tal efecto la Concedente/Compañía se reserva el derecho de realizar adecuaciones, remodelaciones, cambio de uso, o nuevas construcciones en, bajo o sobre el terreno de su propiedad en el centro comercial, o sobre los inmuebles que integran el centro comercial; modificando la estructura existente, aumentando la edificación en sentido vertical u horizontal, e incluso modificando fachadas, ocupando cualquier área del centro comercial, nuevas construcciones y a efectuar alteraciones o aumentos o construir pisos adicionales en el edificio en el que se encuentren los locales asignados en el momento que juzgue oportuno, para el efecto, la Concedente/Compañía comunicará por escrito con 10 días de anticipación al Locatario, sobre las obras a ejecutar. Si dentro del plazo señalado, el Locatario no se pronuncia, se entenderá que se acepta el derecho de la Concedente/Compañía para construir. Para tal efecto el Locatario deberá prestar las facilidades que el caso requiera para que la Concedente/Compañía pueda efectuar las obras sin impedir su ejecución. En caso de que el Locatario se pronuncie en contra, la Concedente/Compañía le comunicará por escrito el inicio de negociaciones que no durarán más de 48 horas. Si luego de la negociación no se llegare a un acuerdo, ambas partes acuerdan expresamente dar por terminado el Contrato respectivo, sin necesidad de documento adicional alguno, y el locatario procederá a la desocupación y entrega del local, para el efecto, restituirá o entregará el local / espacio en el período de 10 días calendario posteriores a la finalización de la negociación fallida, por lo que cesará indefectible e

inmediatamente en la explotación de su concesión, desmontando las instalaciones, muebles y otros que estén en el espacio asignado. La Concedente/Compañía podrá proceder como lo señala el Contrato respectivo. El Locatario renuncia expresamente a cualquier otra acción judicial o extrajudicial. Si el Locatario entorpeciere las obras que la Concedente/Compañía fuere a realizar para ampliar o modificar el Centro Comercial en beneficio del proceso competitivo, responderá por daños y perjuicios.

**2.-** Asimismo, la Concedente/Compañía se reserva el derecho de efectuar, previa comunicación con 10 días de anticipación a los Locatarios, todas las modificaciones o mejoras, las alteraciones o aumentos, la construcción de pisos adicionales o cualquier clase de facilidades o modalidades de estacionamiento de vehículos y obras similares, que juzgue oportuno hacer en el área del parqueo del centro comercial, zonas de circulación de vehículos y sectores afectados a carga y descarga de mercaderías, en beneficio del consumidor y del proceso competitivo. Aclarándose que las menciones anteriormente dichas son meramente enunciativas y no limitativas. Los Concesionarios no podrán oponerse en forma alguna a la ejecución de estas obras y modificaciones que benefician al consumidor.

**3.-** La Concedente/Compañía también podrá realizar aumentos, cambios, remodelaciones u obras, en cualquier momento, contando con los permisos de las autoridades competentes, en áreas sin aprovechamiento, si éstas existieren, ya sea para beneficio de los consumidores y público en general del centro comercial en su proceso competitivo o por requerimiento de la ley o reglamentos de las autoridades o empresas prestadoras de servicios públicos, en cuyo caso la Concedente/Compañía tiene amplia facultad, a su arbitrio, para anexar dichas áreas, según la distribución que creyere conveniente, a los locales u otras unidades o espacios del Centro Comercial.

**4.-** Las variaciones en la superficie de los locales, o espacios, en virtud de las modificaciones referidas anteriormente, pueden generar cambios en los precios pactados con los Locatarios, por lo que los montos de las obligaciones económicas deberán ser recalculados a favor de la Concedente/Compañía o a favor del Locatario en su caso. Si dichas modificaciones no sobrepasaren del 5% por ciento, no generarán cambios en las cantidades contratadas y no afectará a la subsistencia del Contrato.

**5.-** Ningún Locatario podrá hacer reformas u obras que impliquen modificaciones a la estructura existente, modificaciones en fachadas, aumentos o disminuciones en la edificación, aun en el interior del local asignado, a menos que la Concedente/Compañía expresamente lo autorizare.

**6.-** En caso de que el Locatario se encontrare atendiendo al público con un mal estado general del local o espacio materia del contrato que tuviere firmado con la Concedente/Compañía, o en el evento de que el Locatario cerrase su negocio, o lo desocupare, o lo mantuviere abierto parcialmente, o no atendiere al público por un plazo mayor a dos días, a no ser por causas de Fuerza Mayor o Caso Fortuito debidamente comprobadas, o en su defecto por razón de que se encuentre realizando mejoras o adecuaciones en los locales materia de concesión, no autorizadas por la Concedente/Compañía, o por cualquier otra causa imputable al mismo, tuviere que suspender el desarrollo de su actividad y negocio, no podrá dejar de pagar, ni disminuir el

precio de la Concesión, ni de las demás obligaciones económicas a las que se obligó, ni reclamar el pago de daños y perjuicios o compensaciones por lucro cesante. Los incumplimientos anteriores serán considerados graves y la Concedente/Compañía podrá proceder conforme lo señala el Contrato de Concesión.

#### **ARTICULO CUARTO: REGLAS DETERMINADAS PARA LA OPERACION Y FUNCIONAMIENTO DEL CENTRO COMERCIAL.**

1.- La Concedente/Compañía/ Compañía Promotora, con el fin de brindar una óptima operación y funcionamiento del centro comercial, para que los Locatarios puedan desarrollar su negocio, manteniendo una convivencia pacífica entre sí, respetando las normas internas del centro comercial y las leyes vigentes a nivel nacional, como internacional, y con la finalidad de que los consumidores y público en general tengan un espacio agradable, de primer nivel y funcional para realizar sus compras, beneficiarse de servicios y disfrutar de recreación, y ejercer con libertad su derecho contemplado en el Art. 52 de la Constitución del Ecuador, la Concedente/Compañía ha emitido las presentes normas reglamentarias de carácter general o especial, que los Locatarios se comprometen y obligan a cumplir para el adecuado funcionamiento simultáneo, seguridad y administración del centro comercial en su conjunto; así mismo cumplirán con las normas que la Concedente/Compañía estableciere en el futuro, con este fin; además se comprometen a contribuir en campañas de responsabilidad social y apoyo a la comunidad.

2.- Los Locatarios deben realizar una selección adecuada de su personal, en cuanto a responsabilidad, presencia y atención al consumidor y público en general, y cumplir las observaciones que le imparta la Concedente/Compañía al respecto. Los empleados, trabajadores, contratistas y en general el personal que los Locatarios llegaren a ocupar en los locales, espacios y el centro comercial, no tienen, ni tendrá vinculación laboral alguna ni de ninguna otra naturaleza con la Concedente/Compañía; y en consecuencia, de parte de la Concedente/Compañía, no tendrán derecho al pago de ningún valor, ni emolumentos por concepto de prestaciones sociales o laborales, por lo que los Locatarios mantendrán a la Concedente/Compañía absolutamente indemne frente a cualquier reclamo o acción laboral o de cualquier otra naturaleza.

3.- Los Locatarios deberán acatar las obligaciones contractuales que hubieren asumidos en los contratos y las disposiciones de la Concedente/Compañía sobre su línea de negocio, promociones, horarios de apertura y cierre, decoración, iluminación y exhibición de material promocional y publicitario, línea de expendio, entre otras.

4.- Los Locatarios a más de cumplir las normas de este Reglamento y las que estableciere la Concedente/Compañía/Compañía Promotora, deberán también honrar las estipulaciones de los Contratos que tengan firmados con esta última, sus anexos, y los compromisos que hubieren asumido por cualquier otro medio.

5.- En caso de contradicción o interpretación, los derechos y obligaciones que las partes hubieren acordado en contratos, acuerdos o documentos suscritos entre ellas, una vez que hayan sido celebrados, prevalecerán respecto de este Reglamento y otras normas que la Concedente/Compañía pudiese emitir.

**6.-** La Concedente/Compañía, tiene amplia facultad para manejar el cobro, administración y disposición de los valores económicos que se generaren por el uso de los locales, espacios, cuotas ordinarias de mantenimiento, monitoreo de control interno, publicidad, de promociones, estacionales, extraordinarias, derechos de uso de los servicios o demás valores que en el futuro se fijaren en el centro comercial para su adecuada operación y funcionamiento, o podrá encargar estas facultades a la persona natural o jurídica que designe. El criterio que adopte para determinar los montos a ser cancelados por los Locatarios, ya sea por VIC, VMC, VUC, arriendo, comodato, cuotas ordinarias, estacionales, del Patio de Comidas, extraordinarias, de los derechos de uso de los servicios básicos de los corredores o pasillos públicos o de servicios, las de monitoreo de control interno y las de mercadeo, o cualquier otro valor adicional que establezca la Concedente/Compañía, así como la metodología utilizada para el cálculo y los plazos establecidos para su pago, son de potestad privativa de la Concedente/Compañía, y son elementos determinantes de la negociación entre las partes y que se reflejarán en los contratos que se celebraren.

#### **ARTICULO QUINTO: DESTINO DE LOS LOCALES O ESPACIOS ASIGNADOS.**

**1.-** La única actividad comercial o de servicios que se podrá desarrollar en los locales o espacios concesionados, será la que conste en los respectivos Contratos.

**2.-** El Centro Comercial requiere, en unidad, de un ordenamiento, distribución y categorización de bienes y servicios que impulsen con eficacia y eficiencia el proceso competitivo en beneficio del Consumidor y de los propios Locatarios, por lo tanto, los locatarios aceptan expresamente que la única persona que tiene la facultad de autorizar los “destinos” o “líneas comerciales” o “de negocio” de los locales o espacios es la Concedente/Compañía, a través de sus representantes, o por medio de la o las personas que ésta por escrito autorizare.

**3.-** Ningún Locatario del centro comercial podrá aducir, que por “interpretación” puede expender productos similares o distintos de los taxativamente autorizados y los que la Concedente/Compañía a su arbitrio permita que se comercialicen.

**4.-** El Locatario en ningún caso podrá comercializar artículos usados, o de mala calidad, y de marcas que no correspondan al fabricante autorizado, con excepción de artículos tales como obras de arte y antigüedades; tampoco podrá comercializar bienes que no cumplan ni estén ceñidos a las leyes de propiedad intelectual, industrial, derechos de autor, de defensa del consumidor, y de regulación y control del poder de mercado, según fuere el caso.

**5.-** El Locatario no podrá comercializar, ni ofrecer, ni siquiera por medio de catálogos o muestras, a ser facilitados o cancelados en un lugar diferente al local o espacio asignado, productos mercaderías no autorizados por la Concedente/Compañía en el respectivo contrato.

**6.-** El Locatario está facultado, durante la vigencia del contrato que tenga celebrado con la Concedente/Compañía, y para el destino autorizado por ésta, a utilizar la marca y nombre comercial del Centro Comercial.

7.- La venta del Locatario de productos o prestación de servicios no autorizados por la Concedente/Compañía en cualquier momento, será considerada un incumplimiento grave y la Concedente/Compañía podrá proceder como lo señala de Contrato respectivo, además podrá imponer una multa de conformidad a lo establecido en la norma relativa a las Sanciones.

8.- El Locatario deberá utilizar para actividad de oficina, actividades administrativas u otros destinos distintos de la actividad estipulada como destino específico autorizado del local o espacio asignado, únicamente aquel espacio de que razonable, técnica y estéticamente pueda ser dedicado a dichas actividades previa autorización de la Concedente/Compañía.

9.- Ningún Locatario del centro comercial podrá modificar el destino autorizado, sin la autorización previa y por escrito de la Concedente/Compañía, el hecho de que por el costumbre o tolerancia de la Concedente/Compañía, el Locatario haya comercializado artículos distintos o prestado servicios diferentes a los autorizados, no significa que constituye una autorización tácita.

10.- El nombre comercial del local o espacio asignado, solo podrá ser modificado o sustituido, con la autorización previa y por escrito de la Concedente/Compañía. El Locatario se obliga a ofrecer al público sólo productos, mercaderías originales y lícitas que cumplan y estén ceñidos a las normas y leyes de propiedad intelectual e industrial, de defensa del consumidor, de regulación y control del poder de mercado, y derechos de autor. El Locatario no podrá vender al público productos diferentes a los estipulados en el respectivo contrato, ni productos usados o de mala calidad y de marcas que no correspondan a los fabricantes autorizados. El infringimiento de esta disposición es un incumplimiento grave y por tanto la Concedente/Compañía podrá proceder como lo señala el contrato.

## **ARTICULO SEXTO: CESION DE DERECHOS**

1.- Con respecto al local o espacio, el Locatario no podrá ceder, arrendar o subarrendar, subconcesionar o traspasar, total o parcialmente, de modo directo e indirecto a través de concesiones de espacios para exhibición de marcas, corners, etcétera, ni podrá franquiciar, subfranquiciar, o dar en cualquier forma de uso, administración, operación o explotación, los derechos que adquiere bajo lo estipulado en el Contrato sin la autorización previa y por escrito de la Concedente/Compañía, para lo cual deberá hacer una solicitud en los términos que esta requiera. La Concedente/Compañía podrá aceptar o negar la solicitud, ya que se trata de un Contrato de carácter personalísimo. Este infringimiento constituye un incumplimiento grave y la Concedente/Compañía podrá proceder conforme lo señala el Contrato.

2.- El Locatario tampoco podrá negociar la actividad comercial con un tercero, ya que, por seguridad del Centro Comercial y de los consumidores, es potestad de la Concedente/Compañía la promoción, operación del Centro Comercial y la selección de los Locatarios que ingresan en él, y su contratación. Este infringimiento constituye un incumplimiento grave y la Concedente/Compañía podrá proceder conforme lo señala el

Contrato.

3.- En el caso de que la Concedente/Compañía llegare a autorizar la cesión de los derechos y obligaciones de un contrato, las obligaciones pago de los valores y demás deberes del contrato deberán ser pagados en forma puntual por el cesionario, así como los impuestos y gastos que emanen del contrato y los que se originaren con motivo de la cesión.

4.- Previa la realización de la cesión de derechos, el Locatario deberá solicitar autorización por escrito a la Concedente/Compañía, la misma que podrá aprobarla o negarla. La solicitud deberá ser formulada con un plazo de cuarenta y cinco días antes de la fecha en que se pretendiere realizar la mencionada cesión.

5.- El Locatario que desee ceder los derechos y obligaciones junto con la solicitud, deberá entregar a la Concedente/Compañía todos los documentos de respaldo de la existencia legal del cesionario, tales como estatutos de la Compañía, nombramientos de los administradores, copia de la cédulas y certificado de votación actual o pasaporte, según el caso, copia del Registro Único de Contribuyentes actualizado, copias de los balances de los últimos tres (3) ejercicios; el caso de personas naturales se requieren copia de la cédula y papeleta de votación o pasaporte, según el caso, y los demás documentos que la Concedente/Compañía requiriere, siendo de su exclusivo arbitrio de esta última decidir su consentimiento o no.

6.- Asimismo, previa solicitud del Locatario y negociación posterior, la Concedente/Compañía decidirá sobre cualquier otra reforma al contrato que tuviere celebrado con el Locatario; reforma que de ser aceptada se dejará constancia por escrito, en cuyo caso las partes celebrarán el addendum o documento correspondiente. En caso de no llegarse a un acuerdo, se dará por terminado el Contrato respectivo, sin necesidad de documento adicional alguno, y la Concedente/Compañía podrá proceder como lo señala el Contrato.

7.- La Concedente no podrá oponerse a la admisión de nuevos socios, o al cambio de los socios de la Concesionaria, sin embargo, la Concesionaria acepta expresamente y reconoce que en razón de que se trata de un contrato de carácter personalísimo que tiene elementos y objetivos como el beneficio a los consumidores y público en general, al proceso competitivo, y a la seguridad del Centro Comercial, en el caso de que los nuevos socios tuvieren un conflicto directo con la Concedente / Compañía o sus subsidiarias, o relacionadas, o con sus personeros y Directivos por el efecto de la transferencia que efectuaré la Concesionaria de cualquier modo y a cualquier título, en todo o en parte, de los derechos que adquiere en virtud del Contrato, o si admiten nuevos socios, o si cambian los socios de la Concesionaria, o si el control de la sociedad cambia de manos; la Concesionaria expresamente acepta y reconoce que la Concedente podrá dar por terminado el presente contrato mediando una comunicación escrita con 30 días de anticipación, y esta podrá proceder como lo señala el punto 12.2. del presente contrato.

8.- En forma expresa, y de conformidad con el Art. 66, numeral 16 de la Constitución del Ecuador, y por tratarse de un contrato personalísimo, las partes libre y voluntariamente acuerdan y declaran la Concedente únicamente tratará sobre todos los aspectos relacionados con este contrato con el representante administrativo de la Concesionaria,

quien ha sido designado por ésta para la administración y ejecución de este contrato en calidad de “Ejecutivo Responsable”, aclarando que no se ha hecho una delegación de la representación legal de la compañía de la Concesionaria. En caso de que unilateralmente la Concesionaria cambie a la persona señalada en este numeral, las partes acuerdan y aceptan que esta será considerado un incumplimiento grave y la Concedente podrá proceder como lo señala el presente contrato.

#### **ARTICULO SEPTIMO.- CONCURSO PREVENTIVO O CONCORDATO.**

1.- En el caso específico de concurso preventivo o concordato al que se sometiere el Locatario, o si se disuelve la sociedad, o si se liquida el Locatario, o si es declarado insolvente o si quiebra la sociedad del Locatario, el contrato respectivo quedará terminado y la Concedente/Compañía comunicará por escrito la terminación del mismo con 30 días de anticipación con la presencia de un Notario, quien constatará el hecho, luego de lo cual la Concedente/Compañía podrá proceder conforme al mecanismo y diligencia prevista en el contrato. Se considerará toda la obligación contenida en el respectivo contrato de plazo vencido.

2.- Para efectos del numeral anterior, la Concedente/Compañía se reserva el derecho de reclamar indemnizaciones por daños y perjuicios, y cobrar al Locatario sobre los V.M.C. en mora, la tasa de interés activa determinada por el Banco Central del Ecuador que estuviere vigente al momento del pago. Los intereses se calcularán desde la fecha que se inicie el retardo del pago de cualquier V.M.C. u obligación, hasta la fecha en que se haga el pago de los V.M.C. u obligación en mora.-

#### **ARTICULO OCTAVO: PERMISOS Y AUTORIZACIONES.**

1.- El Locatario deberá, por sus propios medios, como obligación exclusiva de éste, obtener y mantener vigentes los permisos y autorizaciones legales, administrativas y reglamentarias requeridas, por las respectivas autoridades competente, conforme la normativa jurídica ecuatoriana, para la explotación del local o espacio en uso. El hecho que de que los permisos o autorizaciones con las que contare el Locatario contemplaren o incluyeren otras actividades o giros comerciales diferentes o adicionales a los pactados en los respectivos Contrato, no significa que el Locatario pueda desarrollar esa actividad o prestar ese servicio, pues deberá ceñirse exclusivamente al destino señalado en el contrato vigente, autorizado por la Concedente/Compañía.

2.- Para que el Locatario pueda iniciar el desarrollo de su giro comercial o la prestación del servicio, deberá contar con la previa aprobación del local por parte de la Concedente/Compañía, además de contar con los permisos y autorizaciones que fueren requeridas por las autoridades competentes, en caso de infringimiento de esta regla, deberá pagar a la Concedente/Compañía la multa diaria de hasta el 10% del valor del V.M.C. del mes en que el local cometiere la falta, por cada día que exista el incumplimiento, hasta que el Locatario obtuviere todos los permisos y autorizaciones, o no adecuare sus instalaciones conforme a lo señalado por la Concedente/Compañía, a más de las otras sanciones

contempladas en este Reglamento.

**3.-** El Locatario no podrá valerse de medios comerciales o publicitarios inescrupulosos, simulados o falsos para la comercialización de sus productos o prestación de sus servicios. La publicidad y su contenido, de cada Locatario, es de su exclusiva responsabilidad en su calidad de anunciante como lo señala la Ley Orgánica de Regulación y Control del Poder de Mercado y a la Ley Orgánica de Defensa del Consumidor. Este infringingimiento será considerado un incumplimiento grave.

## **ARTICULO NOVENO: MATERIAL PUBLICITARIO, PROMOCIONES, BARATILLOS Y EVENTOS SIMILARES.**

**1.-** El Locatario, a fin de impulsar la competencia horizontal del Centro Comercial en su beneficio propio, está obligado a participar en los proyectos de mercadeo, promoción y publicidad que emprenda la Concedente/Compañía, tales como concesión de puntos a cambio de premios e incentivos, mediante una tarjeta del centro comercial, u otro instrumento, campañas especiales, revistas institucionales, entre otras.

**2.-** La Concesionaria se obliga a no colocar y realizar publicidad de servicios, actividades o marcas de terceros, que no sean de su propiedad, por lo que no podrá colocar publicidad de terceros en vitrinas exteriores, fachadas o fuera del local concesionado, sin que obtenga previamente la autorización expresa de la Concedente, la misma que podrá ser otorgada o negada a su arbitrio.

**3.-** El Locatario está obligado a no colocar o mantener en ninguna puerta exterior, pared o vitrina del local o espacio asignado, ningún toldo, marquesina, material publicitario, o informativo, sin primero obtener por escrito la correspondiente autorización de la Concedente/Compañía, que podrá no concederla cuando tales elementos pudieren afectar el conjunto estético del centro comercial. Los toldos, marquesinas, material publicitario, etc., referidos, una vez que hayan sido colocados con la autorización de la Concedente/Compañía, deberán ser mantenidos por el Locatario en buen estado de presentación y uso. Modalidades de remates, liquidaciones, baratillos y otras similares, sólo podrá realizar previa expresa autorización escrita que concederá la Concedente/Compañía a su arbitrio.

**4.-** El Locatario estará obligado a colocar y mantener en el lugar dispuesto por la Concedente/Compañía el material publicitario o informativo que ésta les entregue para ser exhibido.

**5.-** El Locatario, sus empleados, o agentes, no podrán realizar promociones de venta fuera del local o espacio asignado y dentro de las áreas de corredores o pasillos públicos o de servicios del centro comercial, ni distribuir ningún tipo de material publicitario dentro de esa área, ni colocarlo sobre los vehículos estacionados en el centro comercial, sin el previo y escrito consentimiento de la Concedente/Compañía, a su arbitrio, ya que lo anterior puede perturbar la tranquilidad del Consumidor. El Locatario deberá obtener autorización, que podrá ser o no concedida, al arbitrio de la Concedente/Compañía, para realizar fuera del local o espacio, promociones especiales, canjes publicitarios, exhibiciones, etc.

**6.-** Está prohibido al Locatario poner en el local asignado y vitrinas, productos,

anuncios, avisos u otros elementos que atentaren contra la moral y las buenas costumbres, lo cual perjudica a los consumidores, y al proceso competitivo del Centro Comercial, ni objetos y elementos que promocionaren a otros centros comerciales.

**7.-** La Concedente/Compañía está facultada a retirar y desmontar cualquier aviso, anuncio, afiche, cartel u otro elemento, a costo y riesgo del Locatario cuando a su criterio, estimare que va en detrimento perjudicial de la buena imagen del centro comercial.

**8.-** El Locatario deberá usar la dirección del Centro Comercial y su logotipo en la publicidad relacionada con el local o espacio asignado.

**9.-** Por tratarse de derechos del consumidor, el infringimiento por dos ocasiones de las normas señaladas en el presente Artículo, será considerado una falta o incumplimiento grave y la Concedente/Compañía podrá proceder como lo señala el Contrato.

**10.-** Las normas de este Artículo también aplica a franquicias en la medida en que fuere aplicable y que no contravenga a lo dispuesto en el contrato respectivo. La Concesionaria no podrá promocionar marcas de terceros sin la debida autorización escrita de la Concedente.

#### **ARTICULO DECIMO: DISPOSICIONES REGLAMENTARIAS.**

**1.-** La Concedente/Compañía podrá modificar el presente Reglamento o dictar normas de aplicación sobre conducta, orden y seguridad para la adecuada operación simultánea en el centro comercial y pondrá sus mejores esfuerzos para hacerlas cumplir y respetar.

**2.-** La Concedente/Compañía velará por el normal funcionamiento del centro comercial, para lo cual podrá imponer prohibiciones a cualquier actividad que alterare el desenvolvimiento de la actividad diaria en el centro comercial; como por ejemplo ventas ambulantes, ofertas en alta voz, vandalismo, mendicidad, disturbios, o actos similares, distribución de cualquier tipo de material no autorizado. La Concedente/Compañía podrá prohibir la realización de actividades, ya sea que se ejecuten en forma individual o en grupo, que considere perjudiciales para la tranquilidad del Consumidor y para que éste ejerza su derecho señalado en el Art. 52 de la Constitución del Ecuador. Igualmente, la Concedente / Compañía podrá prohibir la realización de actividades que no estén acorde al objetivo del Centro Comercial. Por tratarse de derechos del consumidor, el infringimiento de esta norma será considerado un incumplimiento grave y la Concedente/Compañía podrá proceder como lo señala el contrato.

**3.-** El Locatario de los locales o espacios del centro comercial no deberá ejecutar actividades o eventos, aunque fueren ocasionales, que pudieran perjudicar o dañar al local o espacio asignado o a las áreas de pasillos y corredores públicos o de servicio, o estacionamientos, u otras partes de la infraestructura del centro comercial que fueren perjudicar el uso normal de las instalaciones, la seguridad, el patrimonio o el buen nombre de la Concedente/Compañía, de los demás Locatarios y de los Consumidores, así mismo no deberá provocar olores fuertes, dañinos, molestosos, intolerables, ofensivos o insalubres, generar fermentaciones, gases, regar sustancias toxicas, vapor, humo, polvo, suciedad, tampoco podrá usar químicos sin las correspondientes autorizaciones, o realizar ruidos fuertes o molestosos. Por tratarse de derechos del consumidor, el infringimiento de esta

norma será considerado un incumplimiento grave y la Concedente/Compañía podrá proceder como lo señala el Contrato.

**4.-** El Locatario velará porque sus empleados, agentes, dependientes, trabajadores, obreros, representantes y proveedores cumplan con las normas reglamentarias establecidas, y cualquiera fuere el motivo o circunstancia, no podrán realizare actos que atenten contra el orden público, la moral y las buenas costumbres, ni con este Reglamento o los reglamentos u otras normas que en el futuro dictare la Concedente/Compañía. Por tratarse de derechos del consumidor, el infringimiento de esta norma será considerado un incumplimiento grave y la Concedente/Compañía podrá proceder como lo señala el Contrato. Así mismo el Locatario deberá cumplir con la normativa vigente relacionada con Salud y Seguridad Ocupacional.

**5.-** El Locatario deberá realizar la explotación de su negocio, prestar el servicio y desarrollar sus actividades, en el local asignado, por el período de duración del contrato que tenga firmado con la Concedente/Compañía, con total diligencia, eficiencia, eficacia y amabilidad, para lo cual contará con el personal especializados, de tal manera que se generen los mejores resultados y atiendan a la demanda del público y los consumidores con trato amable y cordial. Por tratarse de derechos del consumidor, el infringimiento de esta norma será considerado un incumplimiento grave y la Concedente/Compañía podrá proceder como lo señala el Contrato.

**6.-** El Locatario por cuenta propia o de terceros, se obliga a no colocar, ni explotar ninguna máquina automática ni dispositivos similares, accionados por monedas o fichas, para la venta de productos, mercancías o servicios, ni cajas automáticas para almacenamiento, resguardo o depósito de equipaje u otros bienes, ni recreaciones pagadas, sin el consentimiento previo y por escrito de la Concedente/Compañía. Por tratarse de derechos del consumidor, el infringimiento de esta norma será considerado un incumplimiento grave y la Concedente/Compañía podrá proceder como lo señala el Contrato.

**7.-** Para la colocación de equipos, maquinarias, mercaderías o cualquier artículo cuyo peso sea superior a cuatrocientos (450) kilos, por metro cuadrado, o que por su volumen, forma, características, dimensión, funcionamiento, pudiere ocasionar algún daño al local o espacio asignado, a los demás locales o espacios y otras áreas del centro comercial, el Locatario deberá obtener previamente la autorización de la Concedente/Compañía, la misma que podrá aceptarla o negarla; así mismo el Locatario no podrá instalar aparatos que causen vibraciones que perjudique a las áreas mencionados y a las áreas del centro comercial en general. Además, el Locatario por ningún concepto podrá exceder la capacidad de carga eléctrica técnicamente diseñada para cada local o espacio asignado; únicamente la Concedente/Compañía, si es que contare con la capacidad, podrá autorizar el exceso, y el Locatario correrá con los costos y gastos que se generen.

**8.-** El infringimiento por parte del Locatario obliga a éste retirar las instalaciones y bienes materia del incumplimiento, y ajustarse a la capacidad de carga eléctrica que la Concedente/Compañía le haya autorizado, y a indemnizar a ésta por daños y perjuicios ocasionados y a acatar las demás sanciones que la Concedente/Compañía le haya impuesto en aplicación del presente Reglamento y el respectivo contrato.

**9.-** Cuando el Locatario requiera realizar instalaciones especiales en el local o espacio asignado, deberá solicitar por escrito autorización a la Concedente/Compañía, la misma que podrá aceptarla o negarla, analizando cada caso e introduciendo las modificaciones que creyere convenientes, las mismas que serán ejecutadas por el Locatario por su cuenta, costo y riesgo. La Concedente/Compañía tendrá derecho a fiscalizar la ejecución de las obras que se fueren a realizar a fin de precautelar la seguridad de los consumidores y del Centro Comercial.-

**10.-** Le está prohibido al Locatario modificar, alterar, destruir, dañar o construir en los locales, espacios o en áreas de los corredores o pasillos públicos o de servicios del centro comercial, así como cambiar fachadas, la estructura de las instalaciones o servicios, abrir o cerrar puertas o ventanas, sin la autorización previa y por escrito de la Concedente/Compañía; así como abusar de los bienes a su cargo o uso o las áreas de los corredores o pasillos públicos o de servicios, hacer un uso distinto a su destino natural, impedir o estorbar de alguna forma el legítimo uso de los demás, o ocupar las áreas de los corredores o pasillos públicos o de servicios para fines de comercio, promociones o similares, sin la correspondiente autorización escrita. Por tratarse de derechos del consumidor y para precautelar la seguridad del Centro Comercial, el infringimiento de esta norma será considerado un incumplimiento grave y la Concedente/Compañía podrá proceder como lo señala el Contrato.

**11.-** Así mismo está prohibida la utilización de los halls, pasillos, corredores, escaleras o áreas de circulación, como sitios para almacenamiento, exhibición, promoción o venta, o colocar en dichos sitios objetos, tales como: vitrinas, maletas, cajones y demás. Por tratarse de derechos del consumidor el infringimiento de esta norma será considerado un incumplimiento grave y la Concedente/Compañía podrá proceder como lo señala el Contrato.

**12.-** El Locatario y ninguna persona en general no podrán pintar o colocar rótulos, carteles, signos, avisos, anuncios o cualquier elemento en vidrios, fachadas, pasillos, corredores, escaleras, ascensores o espacios de los corredores o pasillos públicos o de servicios. Por tratarse del cuidado estético del Centro Comercial el infringimiento de esta norma puede disminuir el potencial competitivo del mismo, por lo que la transgresión por dos ocasiones de esta norma será considerado un incumplimiento grave y la Concedente/Compañía podrá proceder como lo señala el Contrato.

**13.-** Ninguna persona, con excepción el personal autorizado, podrá ingresar a las áreas o cuartos de máquinas, o sitios donde se encuentren los transformadores, plantas de energía eléctrica, medidores, bombas de agua, o equipos del centro comercial. Por tratarse de la seguridad del consumidor y del Centro Comercial como unidad, el infringimiento de esta norma será considerado un incumplimiento grave y la Concedente/Compañía podrá proceder como lo señala el Contrato.

**14.-** El Locatario no podrá ejecutar ningún acto que atente contra la seguridad, solidez, ornato y salubridad del centro comercial. Por tratarse de la seguridad del consumidor y del Centro Comercial como unidad, el infringimiento de esta norma será considerado un incumplimiento grave y la Concedente/Compañía podrá proceder como lo señala el Contrato.

**15.-** Si alguna persona ingresase o quisiera ingresar con animales o mascotas al centro comercial, que causen suciedad, molestias a los consumidores, locatarios, público en general, o daños, la Concedente/Compañía podrá solicitar la salida de la persona junto con el animal o la mascota. Para el efecto el personal de monitoreo de control interno o de seguridad escoltará y retirará a la persona a las afueras del centro comercial, y de ser necesario recurrirá a la fuerza pública.

**16.-** En el caso de que una persona ingresase o quisiera ingresar con sustancias psicotrópicas o estupefacientes, o portando armas, herramientas o instrumentos peligrosos (combos, ganzúas, armas blancas y similares) al centro comercial, la Concedente/Compañía podrá solicitar la salida de la persona a fin de precautelar la seguridad de los consumidores, de los locatarios o del centro comercial, y la imagen del centro comercial. Para el efecto el personal de monitoreo de control interno o de seguridad escoltará y retirará a la persona a las afueras del centro comercial, y de ser necesario recurrirá a la fuerza pública.

**17.-** Toda persona que ingrese a las instalaciones y dependencias del centro comercial deberá guardar un buen comportamiento y observar las normas de urbanidad generalmente conocidas, seguridad y demás reglas que establezca la Concedente/Compañía, por tratarse de propiedad privada, por lo que ésta se reserva, sin restricción alguna, a su criterio, de solicitar la salida o impedir el ingreso de dicha persona del centro comercial, cuando la persona no se comportare adecuadamente, o atentare o exista la posibilidad de que atenté potencialmente contra la seguridad de los consumidores, de los locatarios o del centro comercial, o la imagen del centro comercial, la moral o buenas costumbres. Para el efecto el personal de monitoreo de control interno o de seguridad escoltará y retirará a la persona a las afueras del centro comercial, y de ser necesario recurrirá a la fuerza pública.

**18.-** Para salvaguardar la seguridad física y moral, y la tranquilidad de los Consumidores, Público en General, y Locatarios, todas las personas dentro del Centro Comercial (Consumidores, público en general, locatarios, personal de monitoreo de control interno o de seguridad, etc), no correrán ni patinarán, no gritarán ni usarán vocabulario obsceno, no arrojarán basura al suelo sino en los botes de basura, cuidarán las zonas comunes, respetarán y tolerarán al público en general y a los locatarios, no fumarán, evitarán que los niños jueguen en las escaleras, usarán vestimenta apropiada, ingerirán bebidas alcohólicas respetando la Ley. En general, todas las personas dentro del Centro Comercial no podrán efectuar actividades de carácter ilícito o aquellas que atenten contra el orden público, la moral y las buenas costumbres o que puedan poner en riesgo la integridad del público o los usuarios y que perturbaren la tranquilidad y buen nombre del centro comercial.

Igualmente, no deberán ingresar con sustancias prohibidas ni ingerir droga dentro del Centro Comercial. Para el efecto el personal de monitoreo de control interno o de seguridad escoltará y retirará a la persona a las afueras del centro comercial, y de ser necesario recurrirá a la fuerza pública.

**19.-** Es obligación del Locatario suscribirse al sistema de Botón de Pánico, como mecanismo de llamado al personal de seguridad en caso de riesgos de robo, hurto, asalto o similares.

**20.-** El Locatario podrá usar para carga y descarga de mercadería las áreas que le asigne

la Concedente/Compañía y en los horarios que esta establezca o autorice.

**21.-** Las partes convienen y aceptan expresamente que pasado el quinto día del primer mes impago del VMC, cuotas, entrega de retenciones, multas, otros servicios contratados o beneficios, y demás costos relacionados con este contrato, se considerará un incumplimiento grave, por tanto la Concedente podrá proceder mediante un preaviso, a otorgar un plazo adicional para el cumplimiento de las obligaciones, y en caso de no haberse cumplido con ellas, podrá mediante un preaviso, cerrar el local temporalmente por un plazo determinado hasta el cumplimiento de las obligaciones. Posteriormente, fenecido el último plazo señalado, la Concedente / Compañía podrá proceder como lo señala el punto 12.3. del contrato.

**22.-** Será potestad de la Concedente/Compañía conceder el plazo de hasta 30 días calendario para que la Concesionaria subsane y remediar incumplimientos.

### **ARTICULO DECIMO PRIMERO: MOLESTIAS Y ALGAZARAS.**

**1.-** El Locatario se obliga a no crear ni permitir que se cree ningún tipo de estorbos, o molestias, algazaras, ni perturbar e interrumpir de cualquier manera el cómodo uso por parte de los Consumidores, cualquier otro Locatario o usuario del centro comercial o sus clientes, de las áreas, instalaciones, locales y parqueaderos que conforman el centro comercial.

**2.-** El Locatario no podrá utilizar ni permitirá la utilización de altoparlantes, sistemas sonoros, radios, tocadiscos, equipos de reproducción de imagen, aparatos de televisión, de vibraciones o cualquier otro tipo de aparato similar, dentro o fuera de los locales o espacios asignados y dentro de las áreas del centro comercial.

**3.-** Para casos y circunstancias especiales se podrán efectuar instalaciones de los aparatos antes indicados, únicamente con el expreso y previo consentimiento escrito de la Concedente/Compañía, la cual podrá darla o negarla a su arbitrio. Tampoco podrá utilizar dichos aparatos dentro de los locales asignados, con un volumen que cause molestias a terceros.

**4.-** Por tratarse del derechos del consumidor y de la efectiva operación del Centro Comercial como unidad, el infringimiento de las normas de este Artículo será considerado un incumplimiento grave y la Concedente/Compañía podrá proceder como lo señala el Contrato.

**5.-** Por tratarse del derechos del consumidor y de la efectiva operación del Centro Comercial como unidad, la Concedente/Compañía podrá ejercer cualquier acción para mantener el orden en el Centro Comercial e impedir que cualquier persona, ya sea locatario, consumidor o público en general, realice molestias, algazaras, o perturbe o interrumpa de cualquier manera el cómodo y armónico uso del Centro Comercial por parte de los Consumidores y/o Locatarios.

## **ARTICULO DECIMO SEGUNDO: MANTENIMIENTO CONSERVACION Y REPARACION DEL LOCAL O ESPACIO.**

1.- El Locatario deberá mantener y conservar el local o espacio asignado en óptimas condiciones de uso, servicio, seguridad e higiene y a devolverlo al término del contrato en esas mismas condiciones, y deberá realizar todas las obras, o trabajos, necesarios para devolver a la Concedente/Compañía el local o espacio en las condiciones indicadas.

2.- El Locatario será responsable e indemnizará a la Concedente/Compañía por los daños y deterioros del local o espacio asignado, excepto de los que provengan del uso normal del mismo. Si la Concedente/Compañía se ve obligada a realizar reparaciones en las partes estructurales del edificio, debido a daños causados por culpa del Locatario, o por negligencia, u omisión de éste, la Concedente/Compañía tendrá derecho a cobrar al Locatario el costo de estas reparaciones con la presentación de la correspondiente factura, con un veinte por ciento de recargo por gastos de administración.

3.- Las instalaciones de plomería y electricidad serán utilizadas exclusivamente con el propósito para el cual fueron construidas hasta el nivel de carga máxima determinado por la Concedente/Compañía, y el uso fuera de este propósito y límite responsabilizará económicamente al Locatario.

4.- Si el Locatario, sus dependientes u otras personas relacionadas con ellos, echaren substancias o desperdicios de cualquier naturaleza en los desagües, y de ello resultare daño, la Concedente/Compañía exigirá la reparación del daño y el costo de la reparación será cubierto por el Locatario, con el veinte por ciento de recargo por gastos de administración.

5.- El Locatario deberá mantener y conservar en debida forma y a efectuar las reparaciones necesarias, en todos los componentes incorporados en el local o espacio asignado, incluyendo la instalaciones sanitarias, mecánicas o similares, las vitrinas, puertas, divisiones, muebles, etc., sean de propiedad del Locatario o de la Concedente/Compañía; y a mantener en óptimo estado la iluminación interior del local o espacio asignado, las instalaciones de agua y desagüe, teléfonos, gas, energía eléctrica y servicios similares, en el interior del local o espacio asignado.

6.- Si el Locatario se niega o demuestra negligencia en las reparaciones y mantenimiento del local o espacio asignado y su actitud a este respecto no satisface a la Concedente/Compañía, ésta después de una comunicación escrita al Locatario con 5 días de anticipación, podrá proceder a efectuar tales reparaciones y obras de mantenimiento, para el efecto, el Locatario tomará las precauciones del caso sobre las mercaderías, muebles y demás pertenencias, por lo que la Concedente/Compañía no se responsabiliza de cualquier pérdida o daño que puedan sufrir las mercaderías, muebles o enseres y demás pertenencias del Locatario, y una vez terminadas las reparaciones, el Locatario queda obligado a pagar a la Concedente/Compañía el valor total de tales reparaciones o del mantenimiento, contra la presentación de la correspondiente factura que acredite el valor de tales reparaciones o gastos de mantenimiento, con el veinte por ciento de recargo por gastos de administración.

7.- La Concedente/Compañía, sus representantes o sus delegados tendrán derecho a ingresar en el local o espacio asignado, en cualquier momento, para efectuar inspecciones, evaluaciones, para enseñarlos a clientes, o para reparaciones urgentes, que en opinión de la

Concedente/Compañía sean necesarias o aconsejables, o para efectuar las reparaciones a las que se refiere el presente artículo. La Concedente/Compañía, por medio de su Departamento de Administración podrá realizar inspecciones al interior del local o espacio asignado, en caso de daños en las instalaciones, quejas de otros Locatarios, usuarios o consumidores o del público en general, o de infracciones de las normas del presente Reglamento o otras que dictare la Concedente/Compañía, o de ser el caso por orden de autoridad competente.

**8.-** En cualquiera de los casos referidos anteriormente y en que la Concedente/Compañía deba realizar obras en el local o espacio asignado, la Concedente/Compañía podrá colocar todos los materiales necesarios para realizar los trabajos anteriormente referidos en el mismo, sin que esto constituya un desalojo total o parcial del Locatario o pueda argumentar que constituye un obstáculo para su uso. Ninguna de las obligaciones económicas del Locatario no serán disminuidos ni suspendidos mientras se realicen dichas reparaciones o mejoras, aunque éstas produzcan directa, o indirectamente una disminución, o interrupción en las actividades del Locatario.

**9.-** El Locatario no podrá impedir la ejecución de reparaciones en el local o espacio asignado. Por tratarse del correcto y eficiente funcionamiento unitario y simultáneo de la operación del Centro Comercial que beneficia al Consumidor, el infringimiento de esta norma será considerado un incumplimiento grave y la Concedente/Compañía podrá proceder como lo señala el Contrato. La Concedente/Compañía podrá exigir el pago de indemnizaciones por daños y perjuicios que pudiese sufrir.

**10.-** Si el Locatario no realizare oportunamente las acciones para la conservación, mantenimiento, reparación, mejoramiento, ornato, modernización o decoración el local o espacio asignado, o del centro comercial, y disminuyere el prestigio, el poder competitivo del centro comercial, su valor o actividad, o se ocasionaren molestias, o se pusiere en peligro a los a los consumidores, público en general, locatarios, instalaciones, edificación o bienes en él existentes, la persona que cometiere la infracción responderá por daños y perjuicios ya sea a la Concedente/Compañía, a los otros Locatarios o Consumidores o Público en General o a terceros, será considerado un incumplimiento grave y la Concedente/Compañía podrá proceder como lo señala el Contrato.

**11.-** La Concedente/Compañía, por sí o a través de terceros, tendrá la facultad de entrar en el local o espacio asignado, para constatar las condiciones física, de limpieza, mantenimiento e higiene adecuadas; en caso de que a su criterio el local o espacio no esté en óptimas condiciones podrá realizar los exámenes correspondientes, hacer desinfecciones o fumigaciones, si fuere preciso, a costo y riesgo del Locatario y además las respectivas multas.

**12.-** La Concedente/Compañía podrá ejecutar el procedimiento establecido anteriormente, aunque se tratare del mantenimiento en beneficio de otros locales o espacios. La aplicación de la potestad de la Concedente/Compañía detallada en los numerales anteriores, no creará derechos a favor del Locatario, ni podrá ser tomado como argumento para pedir una disminución en sus obligaciones económicas contractuales.

**13.-** El Locatario no podrá realizar obras, o mejoras, que no hayan sido autorizadas por escrito por la Concedente/Compañía. El infringimiento a esta norma será un

incumplimiento grave y la Concedente/Compañía podrá proceder conforme lo señala el Contrato.

**14.-** El Locatario deberá conservar en óptimas condiciones de uso y servicio las entradas, fachada, umbrales, cristales, marcos, vitrinas, pisos, techos, divisiones, accesos, puertas, accesorios, aparatos, instalaciones, iluminación, sistemas de ventilación, y otros elementos del local o espacio asignado, manteniéndolos limpios, pintándolos periódicamente, siguiendo las disposiciones de diseño que le imparta la Concedente/Compañía, con el fin de preservarlos en perfecto estado de conservación. Esta obligación incluye las instalaciones y equipos que la Concedente/Compañía haya colocado en el local o espacio asignado. Si el Locatario no observare estas disposiciones, la Concedente/Compañía podrá cobrar las multas correspondientes, realizar las obras y adecuaciones que fueren necesarias por cuenta, riesgo y a costa del Locatario, con el veinte por ciento de recargo por gastos de administración.

**15.-** El Locatario deberá cumplir obligatoriamente con el Manual de Diseño.

### **ARTICULO DECIMO TERCERO: OBRAS NUEVAS Y MEJORAS EN LOS LOCALES ASIGNADOS**

**1.-** El Locatario tendrá la obligación de ejecutar las obras, adecuaciones, remodelaciones o mejoras que disponga la Concedente/Compañía con relación al Manual de Diseño en relación con la venta de su producto y por la excelente imagen del local o espacio que use, que serán impartidas a través del Departamento de Diseño del centro comercial, de acuerdo a los planos y proyectos que presente el Locatario, y que serán aprobados por la Concedente/Compañía, con las modificaciones que ésta creyere convenientes. El Locatario dispondrá de estas obras, mejoras, remodelaciones y adecuaciones en caso de que sean desmontables sin dañar la infraestructura o servicios del local o Centro Comercial. Si no fueren desmontables, quedarán en beneficio de la Concedente/Compañía a título gratuito, y en ningún caso causan reembolso alguno.

**2.-** La Concedente/Compañía tiene la potestad y pleno derecho para fijar fechas límites para la ejecución de las obras, adecuaciones, remodelaciones o mejoras.

**3.-** El Locatario asumirá la responsabilidad de cualquier perjuicio que pudiere ocasionar a los inmuebles o a terceros, causados por la realización de los respectivos trabajos, y en contravención a lo dispuesto en esta disposición, o por cualquier acción u omisión, de sí o de sus empleados, contratistas, obreros, dependientes o proveedores, que pudieren producirse en el local o espacio asignado o en cualquier otra área del centro comercial.

**4.-** Al finalizar el contrato, quedarán como mejoras, a título gratuito, en beneficio de la Concedente/Compañía, mezanines, fachadas, vitrinas exteriores de los locales, las puertas de acceso, cielos falsos, pisos, instalaciones sanitarias, eléctricas y telefónicas, las mismas que no podrán ser retiradas, ni negociadas con un tercero, por obras, adecuaciones, remodelaciones o mejoras, sin la autorización previa y por escrito de la Concedente/Compañía.

**5.-** Con la finalidad de no perturbar al Consumidor, las obras, adecuaciones,

remodelaciones o mejoras que deba realizar el Locatario deberán ser ejecutadas en los horarios que la Concedente/Compañía, a través del Departamento de Administración del centro comercial disponga, para el efecto el Locatario deberá solicitar las correspondientes autorizaciones, y coordinar con dicho departamento, a fin de no causar molestias ni perjuicios que pudieren afectar al centro comercial o a los demás Locatarios, arrendatarios o usuarios.

6.- El Locatario será responsable de los daños y perjuicios que produjeren sus empleados, dependientes, trabajadores, contratistas, agentes, representantes, clientes o usuarios, al local o espacio asignado, tanto en sus propios bienes o de terceros, así como en los elementos o instalaciones colocadas por la Concedente/Compañía. El Locatario asumirá en forma exclusiva, a su riesgo, el pago total de las reparaciones que fueren necesarias, y que se hayan ocasionado por acción u omisión del Locatario, sus empleados, dependientes, contratistas o proveedores.

7.- El Locatario no podrá realizar obras, o mejoras, no autorizadas previamente y por escrito, por la Concedente/Compañía y sin cumplir con el Manual de Diseño; en caso de que éstas hayan sido ejecutadas, deberá desmontar las obras o mejoras realizadas, o las que afecten o dificulten el normal desenvolvimiento de las actividades del Centro Comercial o de los demás locales, en un plazo perentorio máximo de dos (2) días, contados a partir de la comunicación que la Concedente/Compañía le envíe para el efecto; en caso de que el Locatario no desmonte desmontaje de las obras no autorizadas, la Concedente/Compañía le concederá un plazo adicional de tres (3) días calendario, si el Locatario persistiere en el incumplimiento, la Concedente/Compañía podrá proceder por cuenta, costo y riesgo del Locatario al desmontaje de las obras, y al almacenamiento de los bienes retirados con la constatación de un Notario, además de imponer las multas previstas en este Reglamento.

#### **ARTICULO DECIMO CUARTO: ROTULOS, ESTANTERIAS Y EXHIBICION.**

1.- El Locatario deberá exhibir sus productos o servicios de la mejor manera, en forma estética y agradable al consumidor y público en general; así mismo deberá variar la distribución de la exposición en las estanterías de tiempo en tiempo, conforme a los requerimientos de la Concedente/Compañía; además deberá implementar las mejores técnicas de distribución estética, presentación y luminosidad.

2.- Los rótulos y las estanterías que hayan sido colocados en el local o espacio asignado deberán permanecer iluminados, mandatoriamente, de acuerdo a los horarios del centro comercial especificados en el artículo décimo sexto de este Reglamento. La Concedente/Compañía podrá fijar horarios diferentes hasta las 24h00; la Concedente/Compañía se reserva el derecho de establecer otros horarios, e incluso con posterioridad al horario de cierre del centro comercial. Por tratarse del bienestar y seguridad del consumidor y de la imagen del Centro Comercial, el locatario deberá mantener iluminadas las áreas del local que la Concedente/Compañía establezca en los días y horas que así lo establezca.

3.- Cuando el Locatario vaya a cambiar la distribución, decoración o modificación de las estanterías, deberá realizarlo en el horario comprendido entre las 21h00 hasta las 9h30

del siguiente día, de tal manera que no afecte el servicio al consumidor, la estética e imagen del centro comercial. Las estanterías no podrán ser cubiertas, o estar total o parcialmente vacías, sin su decoración y exhibición de los productos.

**4.-** Para que Locatario pueda ejecutar el cambio o modificación de las estanterías de exhibición, o rótulos, o diseños de los mismos, o los demás elementos promocionales o publicitarios, deberá contar con la autorización previa y por escrito de la Concedente/Compañía.

**5.-** Cuando los rótulos u otros elementos publicitarios que se colocaren en las vitrinas, fachadas, estanterías, puertas de acceso u otras áreas del local o espacio asignado, no fueren estéticamente adecuados o atentaren contra la moral y las buenas costumbres, la Concedente/Compañía podrá exigir el retiro en 24 horas de los mismos; en caso de que el Locatario no procediere a retirarlos, la Concedente/Compañía podrá desmontarlos y embodegarlos, a costo y riesgo del Locatario.

**6.-** El Locatario no podrá colocar rótulos que tengan luces intermitentes, y deberán estar pegados a la fachada, no podrán ser tipo bandera, este tipo de rótulo solamente podrá ser colocado con la autorización previa y por escrito de la Concedente/Compañía.

**7.-** Los rótulos no podrán ser colocados en áreas de los corredores o pasillos públicos o de servicios, ni estacionamientos, ni ninguna otra área ajena al local o espacio asignado.

**8.-** Los rótulos no podrán ser instalados sobre el borde neutro del Local asignado al Locatario, o sobrepasar el nivel de fachada hacia el área de los corredores o pasillos públicos o de servicios.

**9.-** Los rótulos no podrán formar un ángulo con la pared del edificio sobre el cual éstos sean instalados.

**10.-** En el caso de que un rótulo, sea luminoso o no, sea considerado por la Concedente/Compañía como desagradable o peligroso para el público que concurre al centro comercial, los usuarios o los bienes en general, deberá ser retirados por el Locatario y se seguirá el procedimiento contemplado en el numeral 5) de la presente norma.

**11.-** Los rótulos, estanterías y demás elementos publicitarios, cuando hayan sido colocados por el Locatario con la autorización de la Concedente/Compañía, deberán ser mantenidos en perfecto estado de funcionamiento, limpieza y conservación; en caso de que se deterioren, destruyan o pierdan, el Locatario deberá sustituirlos enseguida.

**12.-** Los rótulos podrán ser colocados únicamente en las fachadas, y no sobre el techo del edificio del centro comercial.

**13.-** Serán de cuentas, costo y riesgo del Locatario la obtención de los permisos municipales o de las autoridades competentes, para la colocación de los rótulos en los exteriores del centro comercial, y en los interiores si fuere el caso y si así lo dispusiere la autoridad competente, así como el pago de las tasas o valores correspondientes, siempre y cuando el centro comercial autorice por escrito los rótulos exteriores.

**14.-** El incumplimiento de las normas de este Artículo, al ser violatorias de los derechos del consumidor, serán consideradas como incumplimiento grave y la Concedente/Compañía podrá proceder conforme lo señala el Contrato.

## **ARTICULO DECIMO QUINTO: DECORACION INTERIOR.**

- 1.- Con el fin de brindar al público y a los clientes del centro comercial un espacio para que realicen sus compras, para mantener el prestigio del centro comercial y proporcionar a los Locatarios unas instalaciones agradables para la explotación de su negocio, con una buena imagen, la Concedente/Compañía se compromete a hacer sus mayores esfuerzos para conseguir la decoración apropiada de los locales comerciales que integran el centro comercial y de las estanterías de exhibición.
- 2.- Con este fin el Locatario deberá observar y cumplir las disposiciones sobre decoración e iluminación de cada uno de los elementos al interior del local o espacio asignado que le imparta la Concedente/Compañía.
- 3.- El Locatario deberá en el mes de noviembre realizar el montaje, con sus propios recursos de una vitrina con tema Navideño.
- 4.- Por su parte, la Concedente/Compañía en el mes de noviembre, hasta el mes de enero de cada año, en la fecha máxima que ésta fije, instalará la decoración Navideña en áreas de pasillos y corredores públicos.
- 5.- A fin de fortalecer la competencia horizontal del Centro Comercial, la Concedente/Compañía decidirá en forma privativa y mandatoria acerca del mejoramiento de los locales y espacios asignados, modernización, ornato, la decoración en pisos, paredes, cielo raso, iluminación, mobiliario, estanterías, letreros y complementos decorativos o similares tanto en fachadas como en interiores de los locales o espacios asignados, en cumplimiento al Manual de Diseño.

## **ARTICULO DECIMO SEXTO: HORARIOS DE ATENCION.**

- 1.- La Concedente/Compañía desplegará sus mayores esfuerzos para hacer respetar y cumplir los horarios de atención al público por parte de todos los Locatarios de los locales o espacios comerciales del centro comercial. A tal efecto el Locatario se obliga a realizar la apertura y cierre de los locales o espacios concedidos, asignados, arrendados o dados en uso comercial bajo otras modalidades contractuales, y a mantener la atención al público en los locales o espacios, en los días y horas que establezca la Concedente/Compañía a través de circulares dirigidas a los Locatarios del centro comercial.
- 2.- Los horarios fijados para los Locales y Espacios serán los determinados por la Concedente/Compañía.
- 3.- La Concedente/Compañía tendrá la facultad privativa de cambiar los horarios aquí establecidos, cuando lo creyere conveniente y necesario, de acuerdo a las circunstancias del mercado; a eventualidades externas que pudieren afectar; a las diferentes temporadas, como por ejemplo en la época Navideña; a eventos especiales, tales como la Noche de una tarjeta de crédito o un local en particular; a caso fortuito o fuerza mayor; por motivos de seguridad; y, organización en general, a su criterio.
- 4.- La atención en los horarios establecidos o que estableciere la Concedente/Compañía, está directamente ligada a la excelente atención al consumidor, el cual tiene el derecho de ser atendido en todos los locales dentro de los horarios señalados,

por lo tanto, si el Locatario no respeta, o no cumple los horarios autorizados y días de atención establecidos, será considerado un incumplimiento grave contra el consumidor y el proceso competitivo y por tanto dará derecho a la Concedente/Compañía para proceder conforme lo señala el contrato que tuviere celebrado.

**5.-** El Locatario no podrá dejar de usar el local o espacio asignado; es decir, mantenerlos cerrados, o desocupados, u ocupados a medias, o interrumpir la actividad comercial, a menos que sea expresamente autorizado, por escrito, por la Concedente/Compañía.

**6.-** Si el Locatario tuviere una imperiosa necesidad, o en caso de duelo, caso fortuito o fuerza mayor, tendrá que formular una solicitud motivada a la Concedente/Compañía, por medio del Departamento de Administración del centro comercial, la misma que una vez analizada por la Concedente/Compañía podrá emitir su autorización.

**7.-** Para que la interrupción de la actividad del Locatario o el cierre del local o espacio sea considerado como tal, sin justa causa, puede ser que permanezca cerrado por minutos u horas durante el día, o un día completo.

**8.-** Se considera interrupción de actividades, no únicamente al cierre material del local o espacio asignado, sino también la falta de atención al público o desarrollo normal de las actividades del Locatario en cuanto a la ejecución de los actos de comercio o prestación de los servicios materia del contrato que tuviere celebrado con la Concedente/Compañía, ya sea parcial o total.

**9.-** Generalmente el centro comercial permanecerá abierto los trescientos sesenta y cinco (365) días del año calendario, únicamente se cerrará cuando la Concedente/Compañía en forma potestativa decida cerrarlo.

**10.-** Fuera del horario para el desarrollo de las actividades comerciales, el ingreso de los Locatarios, o sus dependientes o empleados, y de cualquier otra persona al centro comercial estará sujeto a la organización que establezca la Concedente/Compañía y a las limitaciones y condiciones que ella determine en sus normas reglamentarias u otras de aplicación que emitiera.

## **ARTICULO DECIMO SEPTIMO: SURTIDO DE PRODUCTOS, MERCADERÍA Y SERVICIOS.**

**1.-** El centro comercial siempre deberá conservar una buena imagen y prestigio en el mercado, que favorece a los propios Locatarios para atraer a los clientes y público en general que desean tener un espacio agradable e idóneo para realizar sus compras, acceder a servicios y diversiones, con un gran variedad de productos, por lo que los Locatarios deberán ofrecer una variedad y surtido de productos y mercadería en la cantidad suficiente y de la mejor calidad para una excelente atención.

**2.-** El surtido de los productos, mercadería y servicios deberá ser abundante, para abastecer los requerimientos de los clientes.

**3.-** La mercadería y los productos tendrá que ser apropiada de acuerdo a la época del año, salvo el caso de promociones especiales, autorizadas por la Concedente/Compañía.

**4.-** El Locatario únicamente podrá mantener almacenados en el local o espacio

asignado, o en las bodegas, si fuere el caso, productos lícitos, y los autorizados para su comercialización, de acuerdo al destino pactado en el contrato que tenga celebrado con la Concedente/Compañía.

5.- El Locatario se obliga a ofrecer al público sólo productos, mercaderías originales y lícitos que cumplan y estén ceñidos a las normas y leyes de propiedad intelectual e industrial, de defensa del consumidor, de regulación y control del poder de mercado, y derechos de autor. El Locatario no podrá vender al público productos diferentes a los estipulados en el respectivo contrato, ni productos usados o de mala calidad y de marcas que no correspondan a los fabricantes autorizados. El incumplimiento de esta disposición es un incumplimiento grave y por tanto la Concedente/Compañía podrá proceder como lo señala el contrato.

#### **ARTICULO DECIMO OCTAVO: LOGOTIPOS, MARCAS, NOMBRES COMERCIALES DE EL CONDADO.**

1.- Los logotipos, marcas y nombres comerciales del centro comercial, o los que la Concedente/Compañía llegare a utilizar o tuviere derecho, o tenga registrados, podrán ser usados por los Locatarios del centro comercial, en su publicidad, promociones, papelería, y demás impresos, relacionados con las actividades que desarrolle, en virtud del contrato que tuviere firmado con la Concedente/Compañía.

2.- El uso de logotipos, marcas y nombres comerciales del centro comercial podrá realizarse en forma simultánea con los del Locatario.

3.- El hecho de que el Locatario utilice los logotipos, marcas y nombres comerciales del centro comercial, no significa que tenga derechos adquiridos sobre los mismos, ni que la Concedente/Compañía le transfiera derechos de propiedad de ninguna naturaleza.

4.- Si la Concedente/Compañía decide cambiar los logotipos o diseños de las marcas o nombres comerciales que usa, el Locatario también deberá cambiarlos, para lo cual la Concedente/Compañía pondrá en su conocimiento sobre el particular con 45 días de anticipación y el Locatario enseguida hará el cambio correspondiente, éste no podrá seguir usando los signos y denominaciones anteriores.

5.- El Locatario no podrá usar el nombre del centro comercial en guías de despacho o remitos, facturas, letras o valores, referentes a operaciones que realizaren con terceros, documentos fiscales, ni en ningún otro tipo de documento o papelería, a otro efecto que no fuere para establecer su domicilio y ubicación, y en ningún caso podrá usar la denominación de la Concedente/Compañía. Cuando, por error el nombre de centro comercial o la denominación de la Concedente/Compañía hubiese sido incluida en documentación del Locatario éste deberá realizar las correcciones necesarias en un plazo máximo de tres (3) días contados a partir de la fecha de cometido el error, o la fecha en que la Concedente/Compañía le haya requerido la subsanación de la equivocación, además de hacer conocer a la Concedente/Compañía el resultado de su gestión, así como también entrega de copias de dicha documentación.

6.- La Concesionaria debe dedicarse a la única actividad mercantil autorizada para usar el local y para la comercialización del producto pactado en el Contrato bajo el nombre

comercial aprobado, siempre y cuando el Locatario tenga la representación o sea titular de derechos y por tanto esté autorizada a utilizar el nombre comercial. Por ningún concepto la Concesionaria podrá ampliar o cambiar el destino del local, ni el nombre comercial bajo el que opere, las partes acuerdan y aceptan que en caso de que la Concesionaria comercialice productos o servicios no autorizados, la Concedente comunicará por escrito a la Concesionaria para que en 24 horas desmonte o retire el producto o servicio no autorizado; en caso de que la Concesionaria no cumpla con lo señalado, la Concedente podrá ingresar a desmontar y retirar los productos o servicios no autorizados. Adicionalmente, este será considerado un incumplimiento grave y por tanto la Concedente podrá proceder como lo señala el este Contrato.

#### **ARTICULO DECIMO NOVENO: UTILIZACIÓN DE ÁREAS DE USO COMUN.**

1.- Los sitios y áreas del centro comercial, que están destinados al uso de la Concedente/Compañía y de los Locatarios diferentes a los locales y espacios asignados, que sean utilizados en forma común por las partes, así como por los clientes, obreros, empleados, dependientes, agentes, proveedores, clientes, usuarios de servicios y el público en general, estará sometidos al manejo, control, operación y organización de la Concedente/Compañía en forma privativa, a través de la Administración y los demás departamentos del centro comercial, según sea aplicable.

2.- Se entiende por áreas de pasillos y corredores públicos o de servicio las que se encuentran detalladas en las definiciones del presente Reglamento.

3.- La Concedente/Compañía tendrá el derecho de disponer de las áreas de corredores o pasillos públicos o de servicios, como creyere conveniente, para lo cual podrá ejecutar cualquier obra, mejora, modificación, reforma, adecuación, edificación, instalación o construcción en beneficio del consumidor y/o del proceso competitivo.

4.- La Concedente/Compañía en el área de estacionamientos que haya construido, podrá establecer otras y mejores formas de uso o destino, a corto o a largo plazo, o podrá restringir el uso de ciertas áreas, respecto de representantes y funcionarios de la Concedente/Compañía y del Locatario, agentes, vendedores y cualquiera de las personas ligadas al desarrollo de las actividades del centro comercial.

5.- Las facultades de la Concedente/Compañía, establecidas en los numerales anteriores, serán ejecutadas por ésta sin limitación alguna, a su arbitrio, por sí o por terceros contratados o designados por la misma.

6.- Si un Locatario deseara usar, cualquier área de circulación o área de los corredores o pasillos públicos o de servicios, fuera del local o espacio asignado, tendrá que solicitar por escrito a la Concedente/Compañía la autorización, detallando con claridad y exactitud la finalidad del área pedida, por su parte la Concedente/Compañía podrá aceptar o negar el pedido, en caso de que accediere, las partes por escrito fijarán los términos y condiciones de dicho uso.

7.- La Concedente/Compañía podrá recuperar el área mencionada en el numeral anterior, en cualquier momento, sin que este hecho genere ningún tipo de pago o indemnización, aún si el Locatario se hubiere beneficiado del uso del área por períodos

consecutivos, para el efecto comunicará al Locatario, el día y hora en que deberá restituir el área asignada.

**8.-** En caso de que el Locatario no restituyere el área asignada en la fecha señalada, la Concedente/Compañía procederá a la recuperación de dicha área, a costo y riesgo del Locatario para lo cual embodegará los bienes de éste con la constatación de un Notario, sin perjuicio de las sanciones a que fueren aplicables.

**9.-** El centro comercial cuenta con depósitos y bodegas, que pueden estar disponibles para el Locatario, en cuyo caso las partes pactarán los términos y condiciones de su uso.

**10.-** Los bienes que se almacenen en los mencionados depósitos o bodegas, estarán bajo el riesgo y responsabilidad del Locatario, su seguridad es también responsabilidad de éste, por lo que no podrán reclamar de la Concedente/Compañía en caso de hurto, robo, pérdida, daño, destrucción o cualquier otro siniestro que les pudiere sobrevenir, y la Concedente/Compañía queda absolutamente indemne frente a cualquier reclamo.

**11.-** Las actividades de carga y descarga de mercadería o bienes, de cualquier naturaleza, tendrá que realizarse acatando la organización y las reglas de impartiere la Concedente/Compañía, las mismas que podrán ser modificadas en cualquier momento, de lo cual se avisara inmediatamente a los Locatarios.

**12.-** El ingreso de bienes y mercadería deberá realizarse por los accesos y en los horarios que determine organice y determine la Concedente/Compañía. El Locatario tendrá especial cuidado para que la carga, descarga, ingreso y salida de bienes y mercadería se realicen de tal forma que no perturben a los Consumidores, Público en general y demás Locatarios del Centro Comercial, a los empleados de los mismos, a la propia Concedente/Compañía y a su personal.

**13.-** Los desechos, basura y desperdicios deberán ser depositados por empleados o dependientes del Locatario en el sitio, recipientes y horarios que la Concedente/Compañía disponga, usando las áreas y servicios determinados y establecidos por la Concedente/Compañía, para el efecto.

**14.-** El Locatario deberá cumplir las normas y resoluciones de Municipio o autoridades competentes relativas al manejo de los desechos, basura o desperdicios; participará en los proyectos que emprenda la Concedente/Compañía relativas a reciclaje y responsabilidad social ambiental, y cumplirá con las reglas que dicte la Concedente/Compañía al respecto.

**15.-** Queda prohibido al Locatario y por ende a sus empleados y dependientes quemar basura, desechos o desperdicios de cualquier clase en ninguna área del centro comercial.

**16.-** El Locatario no podrá poner obstáculos u obstruir de cualquier manera ninguna área del centro comercial. Cualquier área a la que tenga acceso el Locatario, o sus empleados o dependientes, deberán permanecer limpias y sin obstáculos, por lo que no se permite provocar congestionamientos o disturbios en el local o espacio asignado, o en las otras áreas permitidas al Locatario, ni en las zonas aledañas al centro comercial.

**17.-** Para una óptima operación de las actividades de los Locatarios y del centro comercial, la Concedente/Compañía podrá colocar o permitir la colocación de antenas de uso común de radio y televisión, podrá instalar o permitir la instalación de redes de telecomunicaciones, Internet, etc.; en cuyo caso, las partes acordarán los términos y condiciones del uso de estas instalaciones, en relación al costo proporcional de los equipos

y sus instalaciones y el precio que determine la Concedente/Compañía como retribución económica, con apego a la normativa legal vigente.

**18.-** La Concedente/Compañía podrá autorizar al Locatario la colocación de instalaciones y antenas de uso privado, en el sitio que la Concedente/Compañía indique, para lo cual las partes acordarán por escrito los términos y condiciones para el uso del espacio asignado.

**19.-** Las antenas a las que se refieren los numerales anteriores, no podrán ser colocadas en las paredes externas del local o espacio asignado, sin autorización previa y por escrita de la Concedente/Compañía.

**20.-** En caso de incumplimiento de la prohibición establecida en el punto anterior, la Promotora retirará la antena o instalación irregularmente colocada, a expensas del Locatario infractor, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones que correspondan.

**21.-** Las instalaciones sanitarias del centro comercial, ya sea que se encuentren dentro de un local o en áreas de pasillos y corredores públicos o de servicios, deberán ser usadas por los Locatarios y por el público en general, únicamente con el propósito para el cual fueron construidas, en dichas instalaciones no se podrá echar objetos o sustancias que pudieren obstruir las tuberías, o ductos, o destruir o tapar las cañerías; en caso de infringimiento de esta regla el Locatario deberá pagar a la Concedente/Compañía por los daños y perjuicios ocasionados, sin perjuicio de las demás sanciones aplicables.

**22.-** Para la colocación de la propaganda o publicidad del Locatario se estará a las reglas establecidas en el capítulo de MATERIAL PUBLICITARIO, por lo que no podrá utilizar las áreas de los corredores o pasillos públicos o de servicios y demás dependencias del centro comercial para colocar o distribuir volantes, propaganda, promociones o publicidad, no autorizada por la Concedente/Compañía, ni dentro ni fuera del local o espacio asignados, sin la autorización previa y por escrito de la Concedente/Compañía, la misma que podrá aceptarla o negarla. La solicitud para la colocación o distribución del material objeto de esta regla, deberá formularse con por lo menos cuarenta y ocho (48) horas de anticipación, en días hábiles, por lo que si el material va a ser distribuido en sábados, domingos o feriados, el pedido se hará por lo menos dos días antes de esos días; la Concedente/Compañía una vez realizada la revisión del material, emitirá una respuesta al Locatario; al pedido se debe anexar por lo menos dos ejemplares del material a ser colocado o distribuido, que deberá ser sumillado por el funcionario del departamento de Marketing del centro comercial, en caso de ser autorizado; si el Locatario no acata esta regla se obliga al pago de la contraprestación que determine la Concedente/Compañía. El infringimiento de esta norma por dos ocasiones constituye un incumplimiento grave y por tanto da derecho a la Concedente/Compañía a proceder conforme lo señalado en el contrato.

**23.-** Los vidrios, lámparas, focos, tableros luminosos y demás elementos similares instalados en zonas de los corredores o pasillos públicos o de servicios, que fueren quebrados o dañados, serán repuestos con cargo a la cuenta de servicios de administración, mantenimiento y conservación, en la forma establecida en este instrumento. La persona que ocasionare el daño, rotura o pérdida de estos elementos, asumirá el costo total de su reposición o reparación, en la cuantía que comunique la Concedente/Compañía, a través del

Departamento de Administración.

**24.-** La Concedente / Compañía está autorizada a Concesionar las áreas de pasillos y fachadas internas y externas a diferentes actividades temporales, pudiendo extenderse el plazo de los contratos.

## **ARTICULO VIGESIMO: REUBICACION**

**1.-** Con el fin de impulsar la competencia horizontal y beneficiar al consumidor, la Concedente/Compañía tiene el derecho de reubicar al Locatario en algún local o espacio comercial distinto al originalmente asignado, pero de similares características, dentro del centro comercial, en cualquier momento, conforme al procedimiento señalado en el contrato.

**2.-** La Concedente/Compañía podrá reubicar el negocio comercial instalado en el local asignado en cualquier otro lugar del interior del Centro Comercial previa comunicación por escrito conforme lo señala el contrato con el fin de que el Locatario no afecte el servicio a los consumidores y público en general, ni la comercialización de sus productos. En caso de que la Concesionaria no aceptare la reubicación, la Concesionaria acepta expresamente que el contrato quedara de plazo vencido y por lo tanto la Concedente podrá proceder como lo señala el procedimiento establecido en el contrato. Luego de finalizado el período señalado de 20 días, la Concedente/Compañía entregará el nuevo local asignado al Locatario y éste tendrá un plazo máximo de 10 días calendario para ejecutar los diseños y adecuaciones respectivas señaladas en el contrato y el presente Reglamento a fin de iniciar sus actividades en el nuevo local asignado.

**3.-** A efectos de la reubicación, el nuevo local concesionado que se asigne deberá presentar un metraje similar al actual, de acuerdo a la disponibilidad de locales y espacios que tenga la Concedente/Compañía. En el evento que el número de metros sea mayor o menor, se reliquidará el valor establecido del V.M.C. u otros valores, ya sea en más o en menos, según corresponda, en beneficio del Locatario o de la Concedente/Compañía.

## **ARTICULO VIGESIMO PRIMERO: AREAS DE ESTACIONAMIENTOS.**

**1.-** Las áreas de estacionamientos se encuentran claramente delimitadas en el centro comercial, y son principalmente destinadas a los clientes y usuarios del mismo.

**2.-** La Concedente/Compañía no podrá ser responsabilizada por los vehículos que ingresan al centro comercial, ni por los siniestros que pudieren ocurrir a los vehículos estacionados en el centro comercial, ni por daños a terceros, ni por los bienes dejados en el interior del vehículo, ni por daños causados por caso fortuito o fuerza mayor. La Concedente/Compañía podrá contratar los servicios de una compañía a fin de que administre los estacionamientos del Centro Comercial. Ningún Locatario, empleado, trabajador, dependiente, cliente público en general podrán dejar abandonado un vehículo, o estacionado fuera de los horarios del centro comercial.

**3.-** Ningún Locatario, empleado, trabajador, dependiente, cliente, público en general podrán estacionar uno o más vehículos en el centro comercial, e irse a lugares aledaños o a

otro sitio, por tanto no podrán usar los estacionamientos como si fueran públicos, ya que son únicamente para servicio de los clientes que concurren al centro comercial. En este caso la Concedente/Compañía tiene la facultad de colocar el stiker que crea necesario, o remover el vehículo al exterior.

4.- Si algún dependiente, empleado, trabajador, usuario o cualquier persona en general mal usare los estacionamientos, o peor aún cobrare un valor o solicitare una gratificación por estacionar vehículos para algún evento ajeno al centro comercial o por cualquier situación que no sea del normal desenvolvimiento del centro comercial, sin la autorización de la Concedente/Compañía, esta persona deberá ser desalojada del centro comercial.

5.- Los estacionamientos son de uso público gratuito o remunerado, de acuerdo a lo que decida la Concedente/Compañía al respecto.

6.- La Concedente/Compañía, a su criterio, podrá usar áreas de estacionamientos, para un destino diferente a parqueadero, según los proyectos que desee desarrollar en beneficio del consumidor y/o del proceso competitivo.

7.- La Concedente / Compañía podrá cobrar en cualquier momento y bajo cualquier modalidad y para cualquier uso las áreas de estacionamiento.

## **ARTICULO VIGESIMO SEGUNDO: DEL V.I.C., V.M.C., V.U.C., CUOTAS Y SB**

1.- El Locatario deberá cancelar a la Concedente/Compañía el Valor Inicial de Concesión (V.I.C.), de acuerdo al contrato suscrito si fuere aplicable. Este valor debe ser cancelado en su totalidad, independientemente del tiempo de uso del local o espacio.

2.- El Locatario deberá cancelar a la Concedente/Compañía el Valor Mensual de Concesión (V.M.C.) cada mes calendario. En caso de que la obligación de cancelar el V.M.C. iniciare en el curso de un mes calendario, el Locatario tendrá la obligación de pagar el valor proporcional correspondiente al número de días del período respectivo, multiplicado por una treintava parte del valor mensual de concesión vigente, independientemente del número de días que componga el mes calendario al que fuere aplicable: este valor deberá ser pagado máximo después del plazo de cinco (5) día calendario posteriores a la entrega de la factura por parte de la Concedente/Compañía y no más allá de lo señalado en el contrato.

3.- El Locatario deberá cancelar a la Concedente/Compañía el Valor total del Valor Único de Concesión (V.U.C.), de acuerdo al contrato suscrito si fuere aplicable. Este valor debe ser cancelado en su totalidad, independientemente del tiempo de uso del local o espacio.

4.- El Locatario se obliga a pagar las cuotas ordinarias (CO) mensuales, por cada uno de los siguientes rubros:

4.1.- Servicios de mantenimiento y monitoreo de control interno de las áreas de los corredores o pasillos públicos o de servicios.

4.2.- Mercadeo.

El valor de las cuotas corresponderán al fijado de acuerdo a las convenciones que las partes hayan llegado en los respectivos contratos.

5.- El Locatario se obliga a pagar a la Concedente/Compañía las cuotas estacionales

(CE) por temporadas de alta comercialización que fije la Concedente/Compañía, por cada uno de los siguientes rubros en mayo y diciembre de cada año:

5.1.- Servicios de mantenimiento y monitoreo de control interno de las áreas de los corredores o pasillos públicos o de servicios.

5.2.- Mercadeo.

Estas cuotas serán equivalentes al valor establecido para las cuotas ordinarias vigentes al momento del pago.

6.- Adicionalmente, por circunstancias extraordinarias y debidamente justificadas relacionadas con el mantenimiento, la monitoreo del control interno y el mercadeo de las áreas de los corredores o pasillos públicos o de servicios, la Concedente/Compañía podrá fijar y cobrar cuotas que tengan el carácter de extraordinario.

7.- Las cuotas referidas en este artículo, son necesarias para que la Concedente/Compañía o la persona natural o jurídica que ésta designe pueda administrar y operar el centro comercial, y para que éste tenga un adecuado funcionamiento, conservación, mejoramiento y modernización del mismo, a partir de su inauguración, o desde el primer día en que el Locatario ejerza el derecho de uso del local o espacio asignado, lo cual beneficia directamente al Consumidor y al Proceso Competitivo.-

8.- El Locatario se obliga a pagar, en el tiempo y en la cuantía que le comunique la Concedente/Compañía, los valores por el derecho de uso de los servicios básico (SB) de energía eléctrica, teléfono, telecomunicaciones, agua, gas, generador, red, y los demás que le sean proporcionados por la Concedente/Compañía; en caso de que el Locatario los reciba por parte de las empresas prestadoras de servicios, se obliga a pagar los importes que dichas empresas fijen, en cuyo caso la Concedente / Compañía tendrá la facultad de solicitarlos recibos de pago al día de estos servicios. La falta de pago de servicios básicos u otros podrá ser considerada como incumplimiento grave por parte de la Concedente / Compañía. En casos de falta de servicios básicos u otros, la Concedente / Compañía podrá suplir estos servicios a los Locatarios para el restablecimiento del proceso competitivo y el bienestar del consumidor, y proceder posteriormente al cobro de los costos en que haya incurrido la Concedente / Compañía por la provisión del servicio prestado.

9.- Todas las obligaciones económicas del Locatario deberán ser canceladas conforme a las convenciones de las partes en los respectivos contratos.

10.- El Locatario en ningún caso, aún en el evento de que tuviere valores a su favor, no podrá hacer disminuciones, descuentos, deducciones ni compensaciones de ningún tipo, cualquier observación que el Locatario tuviere a las facturas y liquidaciones de gastos deberá formularse a la Concedente/Compañía por escrito, después de que los valores hayan sido cancelados y efectivizados en las cuentas de la Concedente/Compañía. En el caso de que, una vez hecho el análisis por parte de la Concedente/Compañía, hubieren sumas a favor del Locatario la Concedente/Compañía podrá emitir notas de crédito, las mismas que se podrán imputar y descontar de los V.M.C.s u otras obligaciones económicas subsiguientes.

11.- El único documento que acredite el cumplimiento de la obligación de pago del Locatario será la presentación de la factura con el sello de “cancelado”, o el comprobante oficial emitido por la Concedente/Compañía, o la persona natural o jurídica autorizada para

realizar la cobranza, o del Banco autorizado para efectuar la cobranza o los cargos automáticos en la cuenta corriente que a este efecto designe el Locatario, siendo inaceptable ninguna prueba testimonial, recibos no oficiales y oficiales que no hayan sido suscritos por la o las personas delegadas por la Concedente/Compañía.

**12.-** La falta de pago de V.M.C., o de las contribuciones o cuotas por servicios de mantenimiento y monitoreo de control interno de las áreas de los corredores o pasillos públicos o de servicios, de mercadeo, depósitos en garantía, reembolsos de gastos, multas, indemnizaciones, o cualquier otra obligación económica emanada del correspondiente contrato, por parte del Locatario, constituye una falta grave, y da derecho a la Concedente/Compañía a:

12.1.- Proceder conforme lo señala el contrato.

12.2.- Cobrar el interés legal máximo convencional que estuviere vigente al momento del pago, más la tasa de interés anual legal por mora que estuviere autorizada a la fecha del pago. Los intereses se calcularán desde la fecha que se inicie el retardo del pago de cualquier V.M.C. u obligación, hasta la fecha en que se haga el pago del V.M.C. u obligación en mora.

12.3.- Exigir el pago del valor por los costos adicionales por recaudo de morosos, que no constituye una multa.

12.4.- Exigir el pago de las multas fijadas en este Reglamento y las que se fijaren en el contrato correspondiente.

**13.-** La Concedente/Compañía tendrá derecho a cobrar el V.M.C. y las contribuciones o cuotas estipuladas en el respectivo contrato, hasta que recupere de modo absoluto la tenencia de los locales o espacios objeto del contrato.

**14.-** La falta de pago puntual, por parte del Locatario, de las facturas por consumos de los derechos de uso de energía eléctrica, agua potable, teléfono, gas, etc., independientemente si el medidor es de propiedad de la Concedente/Compañía o del Locatario dan derecho a la Concedente/Compañía a imponer las multas que fijare la Concedente/Compañía, en concordancia con lo establecido en este Reglamento.

**15.-** En relación a la suspensión del derecho de uso de los servicios de energía eléctrica, agua potable, teléfono, Internet, televisión por cable, etc., el Locatario se someterá a las disposiciones dictadas por las empresas suministradoras de los servicios y a asumir los costos de reconexión de los servicios suspendidos con los cargos administrativos que la Concedente/Compañía establezca.

**16.-** En ningún caso la Concedente/Compañía está obligada a recibir pagos parciales por ninguna de las obligaciones económicas del Locatario; sin embargo en el caso de que los aceptare, esas cancelaciones se cargarán en primer lugar a multas y otras obligaciones adicionales, reembolsos de gastos, cuotas y posteriormente al valor del V.M.C., iniciando por los períodos más antiguos.

**17.-** Las deudas por multas que acumulen más de 3 (tres) Remuneraciones Básicas Unificadas, será considerada un incumplimiento grave y la Concedente/Compañía podrá proceder como lo señala el Contrato.

## **ARTICULO VIGESIMO TERCERO: SEGUROS**

### **1.- Seguros a cargo de la Concedente/Compañía.**

1.1.- La Concedente/Compañía, durante la vigencia de la concesión, contratará con Compañías de Seguros de primer nivel, a su elección y mantendrá vigente, de año en año, una póliza de seguro contra incendio, que afectare al edificio, o a las instalaciones del centro comercial, líneas aliadas, que incluyan siniestros causados por rayo, explosión, sismo, actos vandálicos y sus adicionales, respecto del edificio del centro comercial, incluyendo los ascensores, escaleras eléctricas y todos sus bienes muebles e instalaciones incorporadas, en función del valor de reposición de los activos de la Concedente/Compañía. Dicha póliza de seguros no cubrirá los siniestros al interior de cada local o espacio, ni responsabilidad por negligencia o complicidad con los dependientes del local, robo, hurto o pérdidas debidas a cualquier circunstancia fortuita, o no, sufridas en el interior de los locales, espacios asignados, o en las áreas de pasillos y corredores públicos o de servicios, ni los daños a personas en cualquier lugar. En ningún caso la Concedente/Compañía responderá por daños ocasionados por robo, hurto, agua, vapor, lluvia, incendio, etc., que afectaren a los productos, mercadería, o desarrollo de la prestación de algún servicio, bienes, instalaciones y cualquier otro bien del Locatario o de terceros que mantenga en el local o espacio asignado, siniestros respecto de los cuales el Locatario, Arrendatario o Usuario debe asegurarse totalmente. Asimismo la Concedente/Compañía no responderá por daños o perjuicios que pudiese sufrir el Locatario por culpa o negligencia propia, de sus dependientes, empleados, clientes o visitantes del centro comercial. El seguro no amparará a los dependientes de los Locatarios que puedan sufrir daños o lesiones corporales dentro de los locales, espacios asignados, o en otras áreas del centro comercial; cada Locatario deberá contar con el correspondiente seguro.

1.2.- Si por caso fortuito o causa mayor se destruyere el centro comercial, total o parcialmente, la Concedente/Compañía no tendrá responsabilidad alguna frente al Locatario. Si por algún siniestro se viere el centro comercial disminuido en su finalidad, se podrá suspender total o parcial la obligación de pagar el VMC, en función de los daños sufridos por el centro comercial y el local o espacio asignado y hasta tanto queden reparados los daños del siniestro.

1.3.- El Locatario no está facultado a guardar en los locales objeto de la concesión, materiales u objetos prohibidos por la ley, o que fueren vedados por las pólizas que deba contratar, o sustancias químicas, de carácter explosivo, tóxicas, insalubres o de cualquier otro carácter, que atenten, pongan en riesgo la integridad física del público o de los usuarios que concurran al centro comercial o llegaren a afectar su infraestructura.

### **2.- Seguros a cargo del Locatario.-**

2.1.- El Locatario desde el momento en que le fue entregado el local para su adecuación y durante la vigencia del contrato que tenga firmado, a su costo, riesgo y por su cuenta deberá obtener todas y cada una de las coberturas, a través de pólizas de seguros contratadas con Compañías de Seguros de primera línea, que fueren necesarias contra incendio y líneas aliadas incluyendo: explosión, terremoto, motín y huelga, actos maliciosos (vandalismo) cobertura extendida amplia, daños por agua lluvia e inundación y colapso, además para

proteger los inventarios, bienes y mobiliario mantenidos por el Locatario en los locales o espacios, así como para cubrir la responsabilidad por daños a terceros, incluyendo empleados, clientes y a la propiedad de terceros incluyendo a la Concedente/Compañía, y a la de los locales comerciales del centro comercial.

2.2.- Además contará un seguro de robo y de fidelidad que cubra el valor total asegurado bajo la póliza de incendio y que cubra también el riesgo de hurto y de fidelidad. Estos seguros estarán destinados a cubrir las adecuaciones, mercaderías, bienes, así como existencias en bodegas y/o bienes que tuviere depositados el Locatario en el centro comercial.

2.3.- La cobertura de rotura de vidrios y cristales que se contratará dentro de las líneas aliadas de la póliza de incendios estará destinada a cubrir los siniestros que puede ocurrir en los vidrios de las vitrinas y puertas de acceso del local o espacio asignado. En caso de siniestro, deberá reemplazar estos vidrios en forma inmediata y aún por su cuenta, después de ser inspeccionado el local o espacio afectado por el personal de la empresa de seguros, sin esperar el cobro del seguro ni la orden de reposición de la Concedente/Compañía aseguradora.

2.4.- Contará con el seguro de accidentes personales amparando al personal relacionado con la explotación de la actividad del Locatario en el centro comercial. Adicionalmente, este seguro deberá cubrir el personal contratado o subcontratado, inclusive el personal que efectúe trabajos de instalación y adecuación del local o espacio asignado durante toda la vigencia del respectivo contrato.

2.5.- En caso de falta, o insuficiencia de seguro, o que por cualquier motivo la aseguradora no pague el seguro, el Locatario asumirá íntegra y exclusivamente los perjuicios que se ocasionaren.

2.6.- El Locatario libera desde ya y liberará a la Concedente/Compañía, de y contra cualquier demanda acción judicial, daños y perjuicios y todo gasto relacionado con accidentes que produzcan pérdida, daños a propiedad y heridas, enfermedades, lesiones, incapacidad total, o parcial, invalidez y muerte de personas, en los locales o espacios, o cualquier parte del centro comercial, ocasionados total, o parcialmente, por cualquier acción u omisión del Locatario sus agentes, contratistas, empleados, servidores, usuarios y clientes cuando fuere responsabilidad del Locatario o sus dependientes, empleados, proveedores o contratistas.

2.7.- En caso que la Concedente/Compañía sea demandada personal y/o solidariamente, por acción iniciada contra el Locatario éste se obliga a proteger y liberar totalmente a la Concedente/Compañía, asumiendo éste todos y cada uno de los costos y gastos necesarios para este efecto, así como las consecuencias del fallo, o resultado final.

2.8.- Las pólizas que contratare el Locatario deberán contener la renuncia al derecho de subrogación del asegurado en contra de la Concedente/Compañía.

3.- Las pólizas que deba contratar el Locatario deberán ser renovadas de año en año oportunamente, previa a la fecha de su vencimiento. El Locatario deberá entregar copias certificadas de las pólizas a la Concedente/Compañía, junto con el respectivo comprobante de pago dentro de los primeros diez días de cada año, caso contrario se impondrá la multa respectiva y se considerará a este incumplimiento como grave. Las pólizas deben

contratarse a elección del Locatario con una Compañía de Seguros de primera línea, y en el momento en que la Concedente/Compañía lo solicite deberían ser endosadas a su favor, cuando ésta se vea afectada. El Locatario no podrá modificar, anular o cancelar las pólizas sin el consentimiento previo y por escrito de la Concedente/Compañía.

4.- Si algún Locatario destinare el local o espacio asignado, aun contando con el consentimiento de la Concedente/Compañía, tal como lo dispone este Reglamento, a actividades que pudieren ser motivo para que se genere aumento de la primas de los seguros contratados por la Concedente/Compañía o los demás Locatarios éste deberá cubrir el aumento del costo. En caso de que las eventualidades descritas anteriormente pudieren generar la terminación de los contratos de seguro o la disminución de los montos asegurados por disposición de la Compañía Aseguradora, y si el Locatario no pusiere los correctivos necesarios a fin de impedir tal terminación o disminución del seguro, o en el caso de que la Locatario no aplique su seguro, será considerado un incumplimiento grave, y la Concedente/Compañía podrá proceder como lo señala el Contrato.

5.- En caso de que el Locatario no obtuviere las pólizas de seguros requeridas por la Concedente/Compañía, o no las mantuviere vigentes, y por tratarse de la seguridad de consumidores y público en general, será considerado un incumplimiento grave, y la Concedente/Compañía podrá proceder como lo señala el Contrato, sin que este hecho genere ninguna responsabilidad para la Concedente/Compañía, y por tanto no habrá lugar a ningún tipo de valor o indemnización por parte de la Concedente / Compañía.

6.- Si se diere algún siniestro total o parcial, y a fin de restablecer el proceso competitivo, el Locatario se obliga a comenzar inmediatamente después de producido el siniestro a la limpieza, restauración y reapertura del local o espacio asignado, independientemente si la Compañía de seguros realizó o no la reposición de los valores. Las obras se realizarán con la aprobación del departamento de Arquitectura de la Concedente/Compañía.

7.- Si el Locatario no hubiere ejecutado las obras de reparación del local o espacio asignado, en el plazo calculado por la Concedente/Compañía y por lo tanto demorase el restablecimiento del proceso competitivo, será considerado un incumplimiento grave, y la Concedente/Compañía podrá proceder como lo señala el Contrato, a más de cobrar las multas que hubiere impuesto.

8.- Con el propósito de restablecer el proceso competitivo, queda a criterio de la Concedente/Compañía, en el caso de que el Locatario no iniciare la reparación o reconstrucción del local o espacio siniestrado en el plazo fijado por la Concedente/Compañía, proceder a realizar las obras y reparaciones por cuenta, a costo y riesgo del Locatario. Para el efecto el Locatario deberá retirar los bienes y mercadería que fuere necesaria para facilitar la ejecución de los trabajos, si no lo hiciera la Concedente/Compañía, con presencia de un Notario que constatará, podrá retirar dichos bienes y mercadería, y los embodegará en algún sitio a costo, responsabilidad y riesgo del Locatario, y éste no podrá formular ningún reclamo por pérdida o daño de los bienes o mercadería embodegadas.

9.- Es obligación del Locatario tener en un lugar visible en el local o espacio asignado los extintores que fueren necesarios, de incendio de 10 Kg. Tipo ABC y uno de 5 Kg. Tipo

ABC en el entrepiso, por cada múltiplo de cincuenta metros cuadrados o fracción, conforme a la normativa legal, todos en perfecto estado de funcionamiento. Estos equipos deberán ser inspeccionados periódicamente por personal capacitado e idóneo, que emitirá normas sobre su uso, vigencia de carga y colocación de los extintores y demás equipos y mecanismos idóneos conforme a las normas de seguridad vigentes en general y en particular del Cuerpo de Bomberos.

10.- El Locatario deberá cumplir, si fuere el caso, con las disposiciones impartidas por el Cuerpo de Bomberos, de no hacerlo, por tratarse de la seguridad de los consumidores y público en general, se considerará un incumplimiento grave, y la Concedente/Compañía podrá proceder como lo señala el Contrato

11.- El Locatario deberá conectarse a la central de alarmas de incendios del Centro Comercial, de ser aplicable.

#### **ARTICULO VIGESIMO CUARTO: LIBERACION DE RESPONSABILIDAD DE LA CONCEDENTE/COMPAÑÍA FRENTE A ROBO, SINIESTROS Y DAÑOS A LOS BIENES DEL LOCATARIO.**

1.- La Concedente/Compañía no será responsable de daños en los bienes, o propiedades, que el Locatario o terceras personas colocaren en el interior del local o espacio asignado, ni será responsable de la pérdida, o daños, que pudieren sufrir las cosas de propiedad del Locatario, o de terceros, por motivo de robo, hurto, u otras causas, o siniestros. La Concedente/Compañía no será responsable de cualquier daño, o perjuicio, a personas, o propiedades resultantes de fuego, explosión, elementos que caigan del cielo raso o techo, daños en los sistemas de seguridad, de electricidad, agua, teléfonos, alarmas, recolectores de agua, sistemas de desagüe o cualquier otro tipo de daños causados por otros Locatarios, usufructuarios, tenedores, usuarios, proveedores o consumidores del centro comercial, o por cualquier otra persona, en los locales, o por los ocupantes de propiedades vecinas o por el público, o por caso fortuito o fuerza mayor, o por operaciones de construcción cuando estas fueren de responsabilidad del Locatario o sus dependientes, empleados, proveedores o contratistas. Todo artículo de propiedad del Locatario que tenga, o almacene en los locales o espacios, será mantenido exclusivamente bajo su responsabilidad y riesgo, por lo cual el Locatario desde ya libera a la Concedente/Compañía de cualquier reclamación resultante de daños en los mismos.

2.- La Concedente/Compañía no será responsable de cualquier vicio oculto en los locales o en el edificio del cual éstos forman parte. La Concedente/Compañía, en caso de haber vicios ocultos en la construcción del centro comercial, deberá aplicar la garantía de estabilidad de obra al constructor, para que éste realice las correspondientes reparaciones, al amparo de lo dispuesto en el Artículo 1937 del Código Civil.

3.- El Locatario deberá asegurar el local, mueble, stand, isla o muebles del espacio o isla concesionado, una vez finalizada la jornada en el centro comercial; para tal efecto deberá tomar las medidas de seguridad necesarias, siendo obligatorio el uso de una lona de seguridad que cubra dichos elementos incluyendo pero no limitándose al uso de candados, cables de acero, cadenas, etc.; cuyo incumplimiento será considerado como incumplimiento

grave. El Locatario mantendrá indemne a la Concedente/Compañía en caso de hurto, robo o destrucción.

#### **ARTICULO VIGESIMO QUINTO: DISPOSICIONES REGLAMENTARIAS INTERNAS**

1.- A fin de mejorar el funcionamiento del Centro Comercial, la Concedente/Compañía tendrá el derecho de modificar las normas reglamentarias u otras de aplicación en cualquier tiempo, y está obligada a entregar un ejemplar de la modificatoria a los todos Locatarios, y a publicar en la página WEB el texto de tal modificatoria, y a comunicar a los locatarios que tienen a disposición en las oficinas de la Administración del Centro Comercial el ejemplar físico de las normas reglamentarias.

2.- La Concedente/Compañía podrá dictar reglas y normas de decoración, diseño, mercadeo, operación, seguridad, disciplina, administración y las demás que considerare convenientes para el funcionamiento del centro comercial, beneficio del consumidor y fortalecimiento del proceso competitivo. Los proyectos de diseño que presenten los Locatarios deben ajustarse a los lineamientos de diseño vigente establecidos por el Centro Comercial.

3.- Estos reglamentos y normas se considerarán como parte integrante de los respectivos contratos, y por tanto son conocidos por todos los Locatarios.

4.- El Locatario responderá por que sus agentes, trabajadores, empleados, dependientes, proveedores o usuarios cumplan con las disposiciones reglamentarias y normativas que dicte la Concedente/Compañía.

5.- Si existiere alguna duda en la interpretación de las normas reglamentarias que rigen al centro comercial, únicamente la Concedente/Compañía podrá interpretarlas de acuerdo al mayor beneficio de todo el Centro Comercial en su conjunto, y emitirá las normativa respectiva que será de aplicación obligatoria.

#### **ARTICULO VIGESIMO SEXTO: SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO: MULTAS Y RESOLUCION ANTICIPADA DEL CONTRATO DE CONCESIÓN**

1.- Las normas reglamentarias u otras disposiciones de carácter general, o especial, que la Concedente estableciere para el adecuado funcionamiento del Centro Comercial serán obligatorias para el Locatario.

2.- El Locatario se obliga a realizar una selección adecuada de su personal, en cuanto a responsabilidad, presencia y atención a los consumidores, y cumplirá las observaciones que le imparta la Concedente/Compañía al respecto.

3.- El Locatario acatará las disposiciones sobre su línea de negocio, promociones, horarios de apertura y cierre, decoración, iluminación y exhibición de material promocional y publicitario, línea de expendio, entre otras.

4.- El Locatario es única y directamente responsable por los actos de su personal, dentro y fuera del horario del Centro Comercial si los actos son cometidos en el Centro Comercial o sus parqueaderos; la Concedente/Compañía no tiene ni tendrá ningún tipo de

relación de ninguna naturaleza con el personal del Locatario.-

5.- En virtud de la obligación de precautar los derechos del consumidor, la Concedente/Compañía estará plenamente facultada para imponer multas al Locatario por sus actos y faltas, y por los de su personal que atiende en el local. Los valores y motivos por los cuales pueden ser aplicadas las multas son:

5.1.- Por no operar un día: 50% de una Remuneración Básica Unificada.-

5.2.- Por no operar un día feriado: 75% de una Remuneración Básica Unificada.-

5.3.- Por cierre de la actividad por parte de cualquier autoridad competente (SRI, Municipio, etc.): 75% de una Remuneración Básica Unificada diaria.-

5.4.- Por ingerir alcohol en el local concesionado: 50% de una Remuneración Básica Unificada.-

5.5.- Por ingresar o ingerir sustancias estupefacientes o psicotrópicas: 100% de una Remuneración Básica Unificada.-

5.6.- Por encontrarse desordenado y sin aseo: 50% de una Remuneración Básica Unificada.-

5.7.- Por atraso de apertura: 50% de una Remuneración Básica Unificada.-

5.8.- Cerrar antes de hora de atención: 50% de una Remuneración Básica Unificada.-

5.9.- Por ausencia del personal en el local: 50% de una Remuneración Básica Unificada.-

5.10.- Por fumar, comer y recibir visitas 50% de una Remuneración Básica Unificada.-

5.11.- Por dejar mal cerrado o inseguro el local: 50% de una Remuneración Básica Unificada.-

5.12.- No usar el uniforme aprobado para el local: 25% de una Remuneración Básica Unificada.-

5.13.- No respetar el horario establecido para el almuerzo: 25% de una Remuneración Básica Unificada.-

5.14.- Repartir o colocar en el local material publicitario no autorizado: 50% de una Remuneración Básica Unificada.-

5.15.- No cerrar el local con las seguridades del caso al final de la jornada: 50% de una Remuneración Básica Unificada.-

5.16.- Vender productos o servicios no autorizados: 100% de una Remuneración Básica Unificada.-

5.17.- No prestar las facilidades para la que la Concedente/Compañía pueda realizar la ampliación, o remodelación del centro comercial: 100% de una Remuneración Básica Unificada.-

5.18.- No realización de obras nuevas, remodelaciones o mejoras en las fechas fijadas por la Concedente/Compañía, y conforme a los diseños vigentes y planos autorizados por ésta: 100% de una Remuneración Básica Unificada.-

5.19.- No mantenimiento, reparaciones y conservación del local o espacio, 75% de una Remuneración Básica Unificada.-

5.20.- Realización de obras o mejoras no autorizadas: 100% de una Remuneración Básica Unificada.-

5.21.- Cambio o ampliación de destino del local o espacio sin autorización: 100% de una Remuneración Básica Unificada.-

- 5.22.- Falta de seguros: 100% de una Remuneración Básica Unificada.-
- 5.23.- Incumplimiento de normas sobre decoración, publicidad, promociones: 75% de una Remuneración Básica Unificada.-
- 5.24.- No observar disposiciones sobre rótulos, vallas, estanterías o exhibición de mercadería, surtido de productos, decoración interior del local o espacio: 75% de una Remuneración Básica Unificada.-
- 5.25.- Crear o permitir molestias o algazaras: 100% de una Remuneración Básica Unificada.-
- 5.26.- Incumplimiento de normas que perjudiquen al consumidor o al proceso competitivo: 100% de una Remuneración Básica Unificada.-
- 5.27.- No contar con los permisos de las autoridades competentes, o si estos hubieren caducado, o hubieren sido revocados: 50% de una Remuneración Básica Unificada.-
- 5.28.- Infringir disposiciones sobre el uso de logotipos, marcas, nombres comerciales y demás derechos de propiedad intelectual de la Concedente/Compañía: 75% de una Remuneración Básica Unificada.-
- 5.29.- Obstaculizar la reubicación: 100% de una Remuneración Básica Unificada.-
- 5.30.- Usar áreas de los corredores o pasillos públicos o de servicios no autorizadas: 75% de una Remuneración Básica Unificada.-
- 5.31.- No entregar dentro de los primeros diez días de cada año, las pólizas renovadas a la Concedente/Compañía, junto con el respectivo comprobante de pago: 100% de una Remuneración Básica Unificada.-
- 5.32.- No cumplir con el Manual de Diseño: 100% de una Remuneración Básica Unificada.

**6.-** Por tratarse de la defensa de los consumidores, en caso de reincidencia dentro del plazo de un año de las faltas anteriores, la Concedente/Compañía comunicará por escrito al Locatario, el cual pagará a favor de la Concedente/Compañía el duplo de la primera multa, y de reincidir, o mantenerse en el incumplimiento por tercera ocasión, pagará el triple de la primera multa, y de volver a reincidir será considerado un incumplimiento grave. Las partes establecen que la reincidencia por tercera ocasión en un año, constituye un incumplimiento grave contra el consumidor y el proceso competitivo y por tanto la Concedente/Compañía podrá dar por terminada su relación contractual con el Locatario y proceder conforme lo señala el Contrato, a no ser que dicho incumplimiento se deba a causas de Fuerza Mayor o Caso Fortuito debidamente comprobadas, o en su defecto por razón de que se encuentre realizando mejoras o adecuaciones autorizadas por la Concedente/Compañía en el local materia de concesión. Las multas serán cobradas por la Concedente/Compañía aún mediante compensación de fondos o de créditos.

**7.-** Todas las multas deberán ser canceladas por el Locatario dentro de los cinco (5) días de la presentación del informe de faltas por parte del Área de Administración del Centro Comercial.-

**8.-** En caso de incumplimiento del Locatario de cualquier pago de VIC, VMC, VUC, Servicios Básicos, o Cuotas, la Concedente/Compañía podrá requerir al Locatario el pago en concepto de multa por el incumplimiento de estas obligaciones previstas por el Contrato y en el Reglamento, por cada módulo de treinta metros cuadrados de superficie del local o

fracción del módulo, diariamente la cantidad del 75% de una Remuneración Básica Unificada, que se comunicará a través de una comunicación escrita remitida por la Administración del Centro Comercial al Locatario conjuntamente con la multa. La imposición y/o cobro de las multas no elimina ni limita el derecho de la Concedente/Compañía para proceder conforme lo señala el Contrato y hacer efectiva la garantía. Todas las multas se establecen sobre una base diaria y por cada incumplimiento. Las multas serán cobradas por la Concedente/Compañía aún mediante compensación de fondos o de créditos.

9.- La Concedente/Compañía podrá retirar en dación de pago de las deudas, los bienes del Locatario que se encontraren en el local concesionado, sin el requisito de suscripción de contrato alguno, en el monto que avaluare una empresa de peritajes debidamente calificada y registrada, a elección de la Concedente/Compañía.

10.- La Concedente/Compañía podrá demandar el cobro de indemnización de daños y perjuicios ocasionados por resolución anticipada del Contrato, por culpa o negligencia del Locatario.

11.- Todas las faltas que a criterio de la Concedente/Compañía sean contra el consumidor y/o el proceso competitivo, se considerarán graves y la Concedente/Compañía podrá proceder como lo señala el Contrato, además del cobro de las multas correspondientes.

12.- Si la Concedente/Compañía, por los incumplimientos del Locatario tuviere que declarar la resolución anticipada del respectivo contrato, podrá pedir como indemnización por daños y perjuicios una compensación equivalente de hasta 6 VMC vigentes al momento de la desocupación, a más de las multas que se hubieren impuesto.

## **ARTICULO VIGESIMO SEPTIMO: MODIFICACIONES DEL REGLAMENTO INTERNO DE FUNCIONAMIENTO Y DEL CONTRATO**

1.- Únicamente los administradores de la Concedente/Compañía, o las personas que contaren con un poder legalmente otorgado, podrán modificar el presente Reglamento.

2.- Únicamente los administradores de la Concedente/Compañía o las personas que contaren con un poder legalmente otorgado y el Locatario, de manera conjunta, podrán modificar el Contrato.

3.- Ningún funcionario, empleado, jefe departamental o relacionado con la Concedente/Compañía podrá hacer dichas modificaciones.

## **ARTICULO VIGESIMO OCTAVO: CONFIDENCIALIDAD Y DISCRECIÓN.**

1.- Los pagos que el Locatario deba realizar en aplicación del contrato respectivo, son independientes y autónomos de los que se acuerde con otros Locatarios.

2.- El Locatario deberá guardar estricta confidencialidad sobre las negociaciones previas al contrato o cualquier documento, y las convenciones contenidas en los documentos o contratos suscritos entre las partes, y se obliga a no divulgar, ni usar dicha información, ni en el presente ni en el futuro, por ningún concepto. El Locatario, sus

empleados, dependientes y las personas a su cargo tendrán la obligación de discreción y confidencialidad hacia terceros, respecto de todo lo inherente al centro comercial.

**3.-** El Locatario, por sí, y ejerciendo control sobre sus empleados, dependientes y las personas a su cargo no podrá expresarse en forma despectiva del centro comercial y deberá evitar rumores y que pudieren perjudicar la buena imagen, el prestigio, la capacidad competitiva que posee el centro comercial, y el eventual perjuicio que se pudiere causar a los demás Locatarios.

**4.-** El Locatario será responsable e indemnizará a la Concedente/Compañía por los perjuicios que se causen al prestigio, imagen y funcionamiento del centro comercial, debidos al mal manejo del negocio, a la mala presentación, daños o deterioros en el local o espacio asignado, o por su deficiente conservación, mantenimiento, adecuación o decoración. Además, el Locatario estará solidariamente obligado al pago de los daños que causen las personas relacionadas o sus empleados, dependientes, trabajadores o contratistas.

#### **ARTICULO VIGESIMO NOVENO: SUCESORES EN DERECHO**

Lo estipulado en la presente Reglamento no sólo obliga al Locatario sino también a sus sucesores legales en sus respectivos derechos y obligaciones.

#### **ARTICULO TRIGESIMO: EXIGENCIAS DE AUTORIDADES COMPETENTES**

**1.-** Tanto la Concedente/Compañía, como los Locatarios observarán y cumplirán todos los decretos, reglamentos, ordenanzas y decretos municipales, resoluciones y en general la normativa legal ecuatoriana e internacional.

**2.-** El Locatario por su cuenta, responsabilidad, costo y riesgo, deberá atender cualquier notificación o comunicación escrita, citación o exigencia de las autoridades competentes, o de algún interesado, ya sea en lo relacionado al giro de su negocio en el local o espacio concesionado, ya sean cuestiones ajenas a la concesión, de manera especial las relacionadas a salud, higiene, seguridad, orden público y demás, respondiendo por todos los valores que se generaren en razón de su incumplimiento, violación, omisión o trasgresión.

**3.-** Es obligación del Locatario informar por escrito a la Concedente/Compañía, sobre cualquier citación, notificación o comunicación que recibiere relativa a las exigencias de las autoridades competentes, en el plazo máximo de dos (2) primeros días después e recibida tal documento, y además informará sobre el cumplimiento y avance del proceso, y de ser requerido por la Concedente/Compañía entregará copias de los documentos solicitados.

**4.-** El Locatario deberá informar inmediatamente si las citaciones, notificaciones o exigencias mencionadas se relacionan con áreas de los corredores o pasillos públicos o de servicios, para que sean atendidas por la Concedente/Compañía, y los gastos que se generaren deberán ser cubiertos proporcionalmente por los Locatarios, según los valores acordados en los respectivos contratos.

**5.-** En los casos que se diere algún proceso o actuación administrativo o judicial, o se dictare alguna resolución o sentencia, por causa del Locatario que involucrare o afectare de manera directa o indirecta al centro comercial, su operación, funcionarios, representantes o

empleados, o a otros Locatarios, la Concedente/Compañía podrá tomar acción e intervenir en tales procesos o actuaciones. Además la Concedente/Compañía podrá realizar cualquier trámite, gestión o acto con el fin de cesar los inconvenientes o infracciones legales en los que haya incurrido el Locatario, cuando dichas infracciones conlleven una sanción o requerimiento por parte de una autoridad competente, que pudieren perturbar la adecuada operación del centro comercial en general, o de los locales o espacios asignados, o si tales eventualidades conllevaran la colocación de avisos, notificaciones, comunicados, stickers de clausura y cierre del local o espacio, y los demás que usen las autoridades competentes, o las disposiciones de éstas que pudieren afectar la buena imagen y el prestigio del Centro Comercial. El hecho de que la Concedente/Compañía llegare a intervenir en estos actos o procesos, no significa que haya asumido ningún tipo de obligación. Si la Concedente/Compañía se viere avocada a ejercer la facultad antes mencionada tendrá derecho a exigir y cobrar al Locatario todos los gastos, costas y/o honorarios en que hubiere incurrido, en defensa de sus derechos, más el máximo interés legal, y podrá incluir estos gastos, costas y/o honorarios en las respectivas liquidaciones mensuales que correspondan pagar al Locatario.

**6.-** Los Locatarios del Patio de Comidas (restaurantes, cafeterías, panaderías) y los de Talleres deben tener Trampas de Grasa, las mismas que deberán estar en perfectas condiciones de funcionamiento de acuerdo a las normas ambientales. El incumplimiento de esta norma constituye un incumplimiento grave y por tanto se podrá proceder como lo señala el Contrato respectivo. En caso de que el Centro Comercial sea sancionado debido a este motivo por las Autoridades competentes, la Concedente/Compañía se reserva el derecho de reclamar indemnizaciones por daños y perjuicios, y cobrar al Locatario el monto de la sanción más el interés vigente al momento del pago. Los intereses se calcularán desde la fecha que el Centro Comercial pague la multa.

## **ARTICULO TRIGESIMO PRIMERO: CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA LEGAL**

**1.-** Tanto la Concedente/Compañía como el Locatario deberá observar y cumplir las leyes, reglamentos, resoluciones y normas aplicables al desarrollo de la actividad de cada una de las partes.

**2.-** En cumplimiento a la ley antitabaco, el Locatario, sus funcionarios, dependientes empleados o trabajadores, así como la Concedente/Compañía, a través de sus funcionarios, empleados o trabajadores velarán porque se cumpla la prohibición de fumar, como lo establece la Ley, en el interior de los locales, espacios o áreas de los corredores o pasillos públicos o de servicios en el centro comercial; y señalarán, de ser necesario, con letreros dicha prohibición. Así mismo deberán acatar las normas sobre publicidad y venta de licor.

**3.-** Le corresponde a la Concedente/Compañía ejercer el derecho de defensa e interponer los reclamos, acciones o recursos que fueren necesarios en defensa de la Concedente/Compañía misma, sus relacionados y del centro comercial. Corresponde al Locatario ejercer los derechos y acciones inherentes al desarrollo y operación de su negocio y sus intereses.

## **ARTICULO TRIGESIMO SEGUNDO: DESVINCULACION DE RESPONSABILIDAD COMÚN O SOLIDARIA**

1.- Se deja expresamente sentada la independencia de la Concedente/Compañía en relación al Locatario; a pesar de las relaciones contractuales o de otra naturaleza que se dieran entre las partes, en ningún caso se podrá entender o interpretar que son asociados, o tienen una empresa o cuentas en participación o que los derechos y obligaciones que tiene cada uno le corresponden o son asignables al otro.

2.- La Concedente/Compañía en ningún caso y por ningún concepto será responsable, ni se podrá alegar solidaridad por deudas, responsabilidades u obligaciones del Locatario o sus representantes, funcionarios, empleados o relacionados a favor de terceros, aun en caso de que se llegaren a relacionar con obras, instalaciones, adecuaciones, mejoras, servicios, equipos y beneficios incorporados en el local o espacio asignado o en áreas de los corredores o pasillos públicos o de servicios del centro Comercial.

3.- En caso de que la Concedente/Compañía tuviere que realizar pagos a terceros que tengan relación con el Locatario, éste se obliga a rembolsar a la Concedente/Compañía el total del valor pagado en concepto de capital, intereses, costos, costas y honorarios, más el diez por ciento (10%) por gastos administrativos.

## **ARTICULO TRIGESIMO TERCERO: FORMA DE LAS COMUNICACIONES O NOTIFICACIONES**

1.- Cualquier notificación o circular relacionada con la aplicación, o ejecución de las relaciones entre las partes, o cualquier citación por demandas o reclamaciones propuestas en contra de cada una de ellas será entregada en la dirección establecida en el respectivo contrato.

2.- Las cartas o comunicaciones que el Locatario dirija a la Concedente/Compañía deberán ser por escrito con la firma del remitente, su representante legal o apoderado.

3.- Las cartas, comunicados, avisos o circulares que la Concedente/Compañía, a través de cualquiera de los Departamentos del centro comercial dirija al Locatario podrán ser recibidas por el dependiente o la persona que se encuentre a cargo del local o espacio asignado; en caso de que dicho personal se negare a recibir la comunicación, esta será dejada en el local, con respectiva razón puesta por el Administrador en la copia de la comunicación.

## **ARTICULO TRIGESIMO CUARTO: VALIDEZ DE LAS DISPOSICIONES REGLAMENTARIAS NO OBSTANTE LA INEJECUTABILIDAD DE ALGUNA ESTIPULACION**

En caso de que cualquiera de las reglas o estipulaciones constantes en este Reglamento y a las demás normas que la Concedente/Compañía dictare en el futuro, o su aplicación a cualquier persona, o situación, no sean ejecutables, o aplicables al punto de ser

consideradas inválidas, dicha invalidez no afectará al resto de las reglas, estipulaciones, términos, o condiciones constantes en este Reglamento.

#### **ARTICULO TRIGESIMO QUINTO: AUTORIZACIONES DE LA COMPAÑIA**

Todas las autorizaciones a las que se hace referencia en este Reglamento, y las que consten en los respectivos contratos con el Locatario deberán ser emitidas por escrito por la Concedente/Compañía, a través de la persona debidamente facultada y reconocida por la Concedente/Compañía para hacerlo.

#### **ARTICULO TRIGESIMO SEXTO: POTESTAD ADMINISTRATIVA.**

1.- La Concedente/Compañía está plenamente facultada para disponer de los valores que se hayan generado en virtud de los contratos o de las relaciones que tenga en función de la operación del centro comercial.

2.- La Concedente/Compañía, designará y removerá al Administrador, Jefe de Diseño, Jefe de Marketing, Jefe de Monitoreo de Control Interno, y demás ejecutivos o funcionarios, podrá contratar empleados, obreros, contratistas prestadores de servicios, proveedores y demás personal, bajo cualquier modalidad contractual, y dará las instrucciones que fueren necesarias; así como ejecutar las reformas, obras y adecuaciones que requiriere para el mantenimiento y funcionamiento del centro comercial en beneficio del consumidor, público en general y del proceso competitivo.

3.- La Concedente/Compañía deberá velar porque los Locatarios, consumidores, y público en general que acude al centro comercial tenga acceso a los derechos de uso de los servicios básicos tales como energía eléctrica, agua potable, teléfono y gas.

4.- Queda expresamente prohibido al Locatario, sus empleados, trabajadores y demás relacionados, el otorgamiento de derechos de uso de servicios y comercialización de telefonía fija a través de la red del centro comercial; la Concedente/Compañía, o la persona natural o jurídica que ésta designe por escrito, es la única que puede dar derecho de uso de telefonía; además si se comercializan líneas o extensiones, para canales de voz, hacia el exterior, es considerado bypass, y constituye un ilícito, y por tanto será considerado una falta o incumplimiento grave, por lo que la Concedente/Compañía podrá proceder conforme lo señala el Contrato.

#### **ARTICULO TRIGESIMO SEPTIMO: RESPONSABILIDAD DEL LOCATARIO**

El Locatario será directamente responsable de que sus empleados, trabajadores, obreros, contratistas, agentes, representantes, proveedores, clientes o relacionados cumplan fehacientemente con las reglas de este Reglamento y las que en el futuro dictare la Concedente/Compañía, o la persona autorizada por ésta para hacerlo. El Locatario deberá contar con los Reglamentos de Seguridad y Salud Ocupacional, y los cumplirá.

## **ARTICULO TRIGESIMO OCTAVO: DISPOSICIONES GENERALES.**

- 1.- La Concedente/Compañía ha dictado reglas de diseño de los locales, espacios en las áreas de pasillos y corredores públicos y de servicio del centro comercial, conforme consta del manual y normativa de diseño, que los Locatarios están obligan a cumplir, y que para conocimiento de todos pueden retirar una copia en el Departamento de Administración. Igualmente, estos documentos constan en la Página WEB del Centro Comercial para conocimiento de los Locatarios.
- 2.- El Locatario, Público en General y la Concedente/Compañía, deberán respetar los convenios, o acuerdos de buena vecindad o administrativos que ésta última haya celebrado o celebrare en el futuro para la adecuada operación y funcionamiento del centro comercial.
- 3.- En todo lo no previsto en el presente Reglamento se aplicarán las leyes de la República del Ecuador.
- 4.- Las reformas que realizare la Concedente/Compañía entrarán en vigencia desde su comunicación a los Locatarios por parte de la Concedente/Compañía, y adicionalmente se darán a conocer a los Locatarios, empleados, trabajadores, y demás relacionados y al público en general; copias tanto del Reglamento, como de sus reformas en caso de haberlas, o de otras disposiciones que dictare la Concedente/Compañía, estarán a disposición de los interesados en la oficina de la Administración del centro comercial y en su página WEB.([www.elcondadoshopping.com](http://www.elcondadoshopping.com))

Quito, 12 de junio del 2013.

Ing. Marcel Scholem A.  
GERENTE  
CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A.