

## **REGLAMENTO DE FUNCIONAMIENTO DEL CENTRO COMERCIAL "CONDADO SHOPPING"**

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

El centro comercial no está sujeto a Propiedad Horizontal, sino al Régimen de Propiedad de la compañía CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A. que es la propietaria y promotora del centro comercial CONDADO SHOPPING, por lo que se denominará la Arrendadora/Concedente/Compañía o Compañía Promotora en el Contrato de Arrendamiento Comercial, Concesión no Comercial con Fines Publicitarios, 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, a más de lo acordado en los respectivos Contratos, y que es aceptado expresamente por los locatarios de los locales y espacios en uso.

### **ARTÍCULO 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 Arrendatarios/Concesionarios 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 Arrendadora/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 Arrendamiento Comercial, Concesión no Comercial con Fines Publicitarios, 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 el Código de Comercio, específicamente lo dispuesto en el Título QUINTO, la Ley Orgánica de Regulación y Control del Poder de Mercado, el Código Civil, en la Ley Orgánica de Defensa del Consumidor, y en el Código Orgánico de la Economía Social de los Conocimientos, Creatividad e Innovación; **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.

## **ARTÍCULO 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 Arrendadora/Concedente/Compañía o Compañía Promotora y los Locatarios (Arrendatarios/Concesionarios/Comodatarios, Otros), así como otros documentos, y para su adecuada interpretación, se establecen las siguientes definiciones:

**1.- ADMINISTRACIÓN:** Es la persona natural o jurídica, designada por la Arrendadora/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 (Arrendatarios/Concesionarios/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 Arrendadora/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 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 de la Arrendadora/Concedente/Compañía o Compañía Promotora y Locatarios (Arrendatarios/Concesionarios/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 Arrendadora/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 Arrendadora/Concedente/Compañía o Compañía Promotora destina para el uso de jardines u oficinas y cualquier otros que la Arrendadora/Concedente/Compañía o Compañía Promotora implementare.

### **3.- ARRENDADORA/CONCEDENTE:**

**3.1.- En los Contratos de Arrendamiento/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 Arrendadora/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 Arrendatarios pueden explotar y desarrollar una actividad comercial lícita en el centro comercial, para lo cual celebrará los contratos de arrendamiento en el caso de actividades comerciales y de concesión en el caso de actividades no comerciales con fines publicitarios, respetivamente 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 o Administradora.

**4.- 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 Arrendadora/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 Arrendadora/Concedente/Compañía o Compañía Promotora, de acuerdo con su propia planificación técnica, competitiva, en forma integral y estética.

#### **5.- COMPAÑÍA o COMPAÑÍA PROMOTORA:**

**5.1.- En los Contratos de Arrendamiento (Ley de Inquilinato) 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 (bajo la Ley de Inquilinato) y comodatarios pueden explotar y desarrollar una actividad comercial lícita en el centro comercial, para lo cual celebrará los contratos de arriendo (bajo la Ley de Inquilinato) 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 (bajo la Ley de Inquilinato) o comodato se aplican a entidades del Estado, y otras con impedimento para suscribir Contratos de Arrendamiento Comercial (bajo el Código de Comercio) o Concesión, según sea el caso.

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

Es la persona natural o jurídica, nacional o extranjera, pública o privada, ya sea Arrendatario, Concesionario, 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 Arrendatarios/Concesionarios/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 Arrendadora/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 Arrendatario/Concesionario/ 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 del arrendamiento o de la concesión, por varios períodos consecutivos.

## **7.- CONTRATOS:**

**7.1.- De Arrendamiento Comercial/Concesión:** Es el contrato que se celebrará entre la Arrendadora/Concedente y el Concesionario, que tendrá por objeto dar derechos de uso sobre un local o un espacio en el Centro Comercial. Contratos de arrendamiento en el caso de actividades comerciales, y de concesión en el caso de actividades no comerciales con fines publicitarios. En los Contratos de arrendamiento el destino será el desarrollo y explotación de una actividad comercial o línea de negocio o prestación de servicios. En el caso de los contratos de arrendamiento no comercial, el destino será la exhibición de material publicitarios e informativo. Mediante el arrendamiento comercial, también se accede a servicios promocionales o 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 al uso de las instalaciones del mismo para el desarrollo de su actividad comercial, especificada en el contrato de arrendamiento comercial.

**7.2.- De Promesa de Arrendamiento Comercial.-** Es el contrato que se celebra entre la Arrendadora y el Promitente Arrendatario, mediante el cual se fijan ciertos términos y condiciones para su relación contractual futura, la promesa de dar en arrendamiento comercial un local o un espacio en el centro comercial, y el ánimo de celebrar el Contrato de Arrendamiento Comercial.

**7.3.- De Arriendo (bajo la Ley de Inquilinato) 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 Arrendamiento Comercial o Concesión no Comercial con Fines Publicitarios, 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, o la exhibición de publicidad con fines informativos no comerciales. 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 Arrendatario/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 Arrendadora/Concedente/Compañía o Compañía Promotora.

**9.- CUOTAS ESTACIONALES:** Los Locatarios deberán pagar a la Arrendadora/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.

**10.- CUOTAS EXTRAORDINARIAS:** Estas cuotas se deben pagar a la Arrendadora/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.

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

**12.- CUOTAS ORDINARIAS:** Estas cuotas se pagan a la Arrendadora/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).

**13.- DESTINO O LINEA DE NEGOCIO:** Es la actividad comercial o de prestación de servicios que cada Locatario, debidamente autorizado por escrito por la



Arrendadora/Concedente/Compañía, podrá y deberá habitualmente desarrollar, en virtud del Contrato que tenga celebrado con la Arrendadora/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.- LAS PARTES:** Se entiende por "las partes" a la Arrendadora/Concedente/Compañía/Compañía Promotora y a los Locatarios del Centro Comercial, que tuvieren celebrado, entre sí, un contrato, acuerdo o documento.

**16.- LOCAL O ESPACIO ASIGNADO ARRENDADO O CONCESIONADO, 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 Arrendadora/Concedente/Compañía o Compañía Promotora de los locatarios del Centro Comercial.

**17.- 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.

**18.- 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 Arrendadora/Concedente/Compañía o Compañía Promotora, y que deberá contar con los correspondientes permisos y autorizaciones de las autoridades competentes.

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

**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,

inclusiva 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.- REUBICACIÓN:** La Arrendadora/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 Arrendadora/Concedente/Compañía o Compañía, conforme a lo señalado en los respectivos contratos y al presente Reglamento.

**22.- SERVICIOS BÁSICOS:** Son energía eléctrica, teléfono, telecomunicaciones, agua, gas, generador, red, y los demás servicios. El locatario de locales o espacios del centro comercial pagarán a la Arrendadora/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.- VALORES QUE SE GENERAN:** El Arrendatario/Concesionario, además se obliga a pagar los siguientes valores, dependiendo de los términos y condiciones de los respectivos contrato.

**23.1.- C.E.A.C.:** Es por sus siglas, el Canon de Extensión de Arrendamiento Comercial, expresamente negociado y pactado por las partes, más los impuestos de Ley, con el ánimo de extender la permanencia del Arrendatario Comercial en el centro comercial, que por solicitud del Arrendatario se da una extensión de plazo mayor a la proyectada. Esta cantidad no está conectada al plazo de duración del respectivo contrato, ni al tiempo que Arrendatario Comercial use el local o espacio.

**23.2.- C.I.A.C.:** Es, por sus siglas, el Canon Inicial de Arrendamiento Comercial, expresamente negociado y pactado por las partes. Es el monto que cada Arrendatario Comercial de un local o espacio en el centro comercial, paga a la Arrendadora en concepto de Canon Inicial de Arrendamiento Comercial (C.I.A.C.), más los impuestos de Ley. Esta cantidad no es reembolsable, no está conectada al plazo de duración del respectivo contrato, ni al tiempo que Arrendatario Comercial use el local o espacio.

**23.3.- C.M.A.C.:** Es, por sus siglas, el Canon Mensual de Arrendamiento Comercial, que cada Arrendatario Comercial paga a la Arrendadora. 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 las partes expresamente en los contratos respectivos, este valor no es reembolsable.

---



**23.4.- C.U.A.C.:** Es, por sus siglas, el Canon Único de Arrendamiento Comercial, que un Arrendatario Comercial paga a la Arrendadora. Este canon único comprende el monto de C.I.A.C. y del C.M.A.C., pero al ser un pago total, no comprende los incrementos anuales al C.M.A.C. contemplados en los contratos de Arrendamiento Comercial correspondientes.

**23.5.- VEC:** Es por sus siglas, el Valor de Extensión de Concesión no Comercial con fines publicitarios o informativos, expresamente negociado y pactado por las partes, más los impuestos de Ley, con el ánimo de extender la permanencia del Concesionario no comercial en el centro comercial, que por solicitud del Concesionario no comercial se da una extensión de plazo mayor a la proyectada. Esta cantidad no está conectada al plazo de duración del respectivo contrato, ni al tiempo que Concesionario no comercial use el local o espacio.

**24.- VIC:** Es, por sus siglas, el Valor Inicial de Concesión no Comercial con fines publicitarios o informativos, expresamente negociado y pactado por las partes. Es el monto que cada Concesionario no comercial de un local o espacio en el centro comercial, paga a la Concedente en concepto de Valor Inicial de Concesión no Comercial (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 no comercial use el local o espacio.

**25.- VMC:** Es, por sus siglas, el Valor Mensual de Concesión no Comercial con fines publicitarios o informativos, que cada Concesionario no comercial 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 las partes expresamente en los contratos respectivos, este valor no es reembolsable.

**26.- VUC:** Es, por sus siglas, el Valor Único de Concesión no Comercial con fines publicitarios o informativos, que un Concesionario no comercial 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 no Comercial correspondientes. Este valor no es reembolsable.

**27.- Manual de Diseño:** Son las normas de diseño, decoración, montaje, desmontaje y seguridad que los Arrendatarios/Concesionarios no comerciales se obligan a cumplir para el adecuado funcionamiento de locales y espacios, o para locales exteriores. La Compañía dictará el Reglamento aplicable.

### **ARTÍCULO TERCERO: DEL CENTRO COMERCIAL, SU AMPLIACION Y REMODELACIÓN.**

**1.-** El sitio donde se encuentra construido el centro comercial, está ubicado en un lugar privilegiado por la confluencia de una importante arteria vial, 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 de la Arrendadora/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 Arrendadora/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 Arrendadora/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 Arrendadora/Concedente/Compañía para construir. Para tal efecto el Locatario deberá prestar las facilidades que el caso requiera para que la Arrendadora/Concedente/Compañía pueda efectuar las obras sin impedir su ejecución. En caso de que el Locatario se pronuncie en contra, la Arrendadora/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/espacio, 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 arrendamiento/concesión, desmontando las instalaciones, muebles y otros que estén en el local/ espacio asignado. La Arrendadora/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 Arrendadora/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 Arrendadora/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 Arrendadora/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 Arrendadora/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 Arrendadora/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 Arrendadora/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 Arrendadora/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 el local o espacio materia del arrendamiento o de la concesión, no autorizadas por la Arrendadora/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 del Arrendamiento o 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 Arrendadora/Concedente/Compañía podrá proceder conforme lo señala el Contrato de Arrendamiento.

#### **ARTÍCULO CUARTO: REGLAS DETERMINADAS PARA LA OPERACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL CENTRO COMERCIAL.**

1.- La Arrendadora/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 Arrendadora/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 Arrendadora/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 Arrendadora/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 Arrendadora/Concedente/Compañía; y en consecuencia, de parte de la Arrendadora/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 Arrendadora/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 Arrendadora/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 Arrendadora/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 Arrendadora/Concedente/Compañía pudiese emitir.

6.- La Arrendadora/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 y el cobro de las cuotas 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 C.E.A.C., C.I.A.C., C.M.A.C., C.U.A.C., VEC, 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 Arrendadora/Concedente/Compañía, así como la metodología utilizada para el cálculo y los plazos establecidos para su pago, son de potestad privativa de la Arrendadora/Concedente/Compañía, y son elementos determinantes de la negociación entre las partes y que se reflejarán en los contratos que se celebraren.

#### **ARTÍCULO 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 arrendados comercialmente o alquilados o dados en comodato, será la que conste en los respectivos Contratos. Para el caso de los contratos de concesión no comercial con fines publicitarios o informativos la única información a ser exhibida será la que conste en el respectivo contrato.

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 Arrendadora/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 expendir productos similares o distintos de los taxativamente autorizados y los que la Arrendadora/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 o mercaderías no autorizados por la Arrendadora/Concedente/Compañía en el respectivo contrato.
- 6.- El Locatario está facultado, durante la vigencia del contrato que tenga celebrado con la Arrendadora/Concedente/Compañía, y para el destino autorizado por ésta, a utilizar la marca y nombre comercial del Centro Comercial, únicamente para fines publicitarios.
- 7.- La venta del Locatario de productos o prestación de servicios no autorizados por la Arrendadora/Concedente/Compañía en cualquier momento, será considerada un incumplimiento grave y la Concedente/Compañía podrá proceder como lo señala el 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 Arrendadora/Concedente/Compañía.
- 9.- Ningún Locatario del centro comercial podrá modificar el destino autorizado, sin la autorización previa y por escrito de la Arrendadora/Concedente/Compañía, el hecho de que por el costumbre o tolerancia de la Arrendadora/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 Arrendadora/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 Arrendadora/Concedente/Compañía podrá proceder como lo señala el contrato.

#### **ARTÍCULO SEXTO: CESIÓN DE DERECHOS.**

1.- Con respecto al local o espacio, el Locatario no podrá ceder, arrendar o subarrendar, o traspasar, total o parcialmente, de modo directo e indirecto a través de arrendamiento 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 Arrendadora/Concedente/Compañía, para lo cual deberá hacer una solicitud en los términos que esta requiera. La Arrendadora/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 Arrendadora/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 Arrendadora/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 Arrendadora/Concedente/Compañía podrá proceder conforme lo señala el Contrato.

3.- En el caso de que la Arrendadora/Concedente/Compañía llegare a autorizar la cesión de los derechos y obligaciones de un contrato, las obligaciones de 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 Arrendadora/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 Arrendadora/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, así como todos los documentos que exija la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE) y/o el Oficial de Cumplimiento de la Compañía, y los demás documentos que la Arrendadora/Concedente/Compañía requiriere, siendo de exclusivo arbitrio de esta última decidir su consentimiento o no.

6.- Asimismo, previa solicitud del Locatario y negociación posterior, la Arrendadora/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 Arrendadora/Concedente no podrá oponerse a la admisión de nuevos socios, o al cambio de los socios de la Arrendataria/Concesionaria, sin embargo, la Arrendataria/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 tuvieran un conflicto directo con la Arrendadora/Concedente /Compañía o sus subsidiarias, o relacionadas, o con sus personeros y Directivos por el efecto de la transferencia que efectuare la Arrendataria/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 Arrendataria/Concesionaria, o si el control de la sociedad cambia de manos; la Arrendataria/Concesionaria expresamente acepta y reconoce que la Arrendadora/Concedente podrá dar por terminado el contrato mediando una comunicación escrita con 30 días de anticipación, y esta podrá proceder como lo señala cada 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 Arrendadora/Concedente únicamente tratará sobre todos los aspectos relacionados de cada contrato con el representante administrativo de la Arrendataria/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 Arrendataria/Concesionaria. En caso de que unilateralmente la Arrendataria/Concesionaria cambie a la persona señalada en este numeral, las partes acuerdan y aceptan que esto será considerado un incumplimiento grave y la Arrendadora/Concedente podrá proceder como lo señala cada contrato.