

# ORDEN DE RENOVACION DE CONTRATO DE ALQUILER

DATOS GENERALES			
Fecha:	22/04/2019	Ciudad:	LA PAZ
Complejo:	MEGACENTER - LA PAZ		
Razon Social:	Manufactura Boliviana S.A.		
Nombre Comercial:	BATA		
Actividad:	Comercio mayorista venta de zapatos, ropa y accesorios		
Número de Local:	5A, C5B, C6		
Ubicación:	Area comercial		
Dimensión:			
Representante Legal:	Luis Ernesto Rojas Romero	Telf. / Cel.:	675-99811
Correo Electrónico:	luisernesto.rojas@bata.com		
Persona de Contacto:	Ramiro Orellana	Telf. / Cel.:	720-57724
Correo Electrónico:	ramiro.orellana@bata.com		

CONDICIONES			
Duración del Contrato:	5 años		
Desde:	01/05/2019	Hasta:	01/05/2024

Alquiler \$us.:	3.000,00		
Prima \$us.:	0,00		
Garantía Total \$us.:	0,00	Monto Pagado \$us.:	3.000,00
		Diferencia por pagar \$us.:	-3.000,00

TOTAL GENERAL POR PAGAR 72.000,00

OPCIÓN 1	
Pago total a la firma del contrato \$us.:	72.000,00

OPCIÓN 2		PLAN DE PAGOS		OBSERVACIONES/NOTAS	
	Fecha	\$us			
Cuota 1:				2. Cancelacion alquiler Gestion 2019 (Mayo a Diciembre)	24.000,00 \$us
Cuota 2:				3. Cancelacion alquiler Gestion 2020 (Enero a Diciembre)	36.000,00 \$us
Cuota 3:				4. Cancelacion Gastos Comunes Gestion 2019 (Mayo a Diciembre)	4.800,00 \$us
Cuota 4:				5. Cancelacion Gastos Comunes Gestion 2020 (Enero a Diciembre)	7.200,00 \$us
Cuota 5:					72.000,00 \$us
Cuota 6:				6. El pago de alquiler y gastos comunes a partir de la gestion 2021 seran cancelados de forma anual por adelantado hasta el 10 de Enero de cada año.	
Cuota 7:				7. Los gastos comunes no podran ser mayores al 20% del alquiler.	
Cuota 8:				8. No Paga Prima.	
Cuota 9:				9. El Alquiler se mantiene durante la vigencia del contrato.	
Cuota 10:					
TOTAL:		0,00			

FAVOR EFECTUAR EL DEPÓSITO A LA SIGUIENTE CUENTA	
BANCO BISA S.A.	
A nombre de:	Centro Recreacional Megacenter La Paz S.A.
CTA / \$us.:	174901-202-8 Alquiler, Prima, Garantía
CTA / Bs.:	174901-002-5 Alquiler, Prima, Garantía
CTA / Bs.:	174901-004-1 Gastos Comunes

Nota: Una vez efectuado el depósito enviar una copia escaneada a las siguientes direcciones:  
 dkwacz@hotmail.com cobranzas@consultoraecg.com

Corresponde al Formulario 178409  
de Certificación de Firmas y Rúbricas  
Número Interno en la Notaría 1121 18.19  
Notaría de Fe Pública N° 8 Municipio de Santa Cruz



Conste por el tenor del presente documento, privado que con el simple reconocimiento de firmas surtirá efectos de documento público, un **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, suscrito al tenor de las cláusulas y condiciones siguientes:

**PRIMERA.- (LAS PARTES).**- Son partes de este contrato:

1.1. **CENTRO RECREACIONAL MEGACENTER LA PAZ S.A.**, empresa legalmente constituida, con domicilio en Av. Rafael Pabón, Distrito 44, Mzna 2546, complejo MEGACENTER LA PAZ, Nit N° 157848024, Matricula de Comercio N° 140317, representada legalmente por el señor Jorge Chaparro Jose, mayor de edad, hábil por ley, con CI N° 0017060 SC., según poder notarial N° 22/2009 de fecha 21 de Enero del 2009, otorgado ante Notaría de Fe Pública N° 26 a cargo de la Dra. Elizabeth Jordán Domínguez, en adelante se denominará simplemente **MEGACENTER S.A. o EL ARRENDADOR**.

1.1 **MANUFACTURA BOLIVIANA S.A**, sociedad legalmente constituida, con Matrícula de Comercio N° 00047632, con nit N° 1023149021, con domicilio en la Av: Albina Patiño N° s/n Zona Tacatá, de la ciudad de Cochabamba, legalmente representada por el señor Luis Ernesto Rojas Romero, mayor de edad, hábil por ley, con cédula de identidad N° E-0010074, quien actúa en función al mandato otorgado mediante Poder notariado N° 1.979/2018 de fecha 03 de marzo del 2018, protocolizado ante la Notaría de Fe Pública N° 18, a cargo de la Dra. Karla Susy Cuevas Oropeza, del Distrito Judicial de Cochabamba y que en adelante se denominará simplemente **EL INQUILINO**.

**SEGUNDA.- (ANTECEDENTES).**- Son antecedentes a la firma del presente documento los siguientes:

2.1. **EL ARRENDADOR** declara estar expresamente autorizado por la empresa concesionada 'INVERSIONES GRENTIDEM SA' para proceder al arrendamiento y administración del complejo recreacional a denominarse MEGACENTER LA PAZ, ubicado en la Av. Rafael Pabón, distrito 44, Mzna. 2546, predio 1, en el mismo que se ha construido un Centro



MEGACENTER LA PAZ SA.



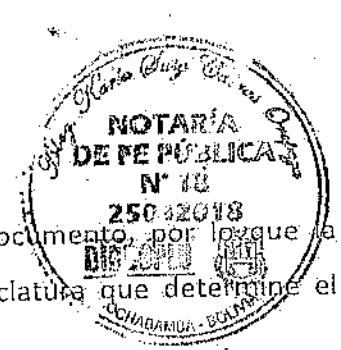
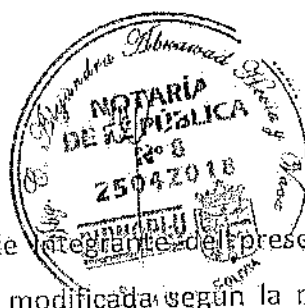
- Recreacional Multipropósito, que lleva la denominación de "MEGACENTER LA PAZ".
- 2.2. El ARRENDADOR tiene el derecho de disposición libre sobre los locales construidos en el señalado Centro Recreacional Multipropósito, a continuación MEGACENTER LA PAZ, derecho que ha adquirido sin limitaciones y de acuerdo al contrato que tiene suscrito con el concesionario GRENTIDEM SA. MEGACENTER LA PAZ, por sus propias características, constituye un conjunto de bienes corporales e incorporeales, muebles e inmuebles, ordenados a la optimización de las actividades comerciales que en él se desarrollan, por lo que requiere una administración adecuada y la distribución de los distintos rubros de comercio y servicios por lo que tiene un reglamento interno de obligatorio cumplimiento para el INQUILINO, no sujeto a modificación al cual se someten todos los ocupantes del complejo y que determina las limitaciones al derecho de uso y posesión que se le otorga.
- 2.3. Este centro comercial se caracteriza por otorgar a los comerciantes en él establecidos, el acceso a un conjunto de instalaciones, equipamiento y maquinas, y prestar a sus usuarios los servicios de administración, mantenimiento, conservación y publicidad necesarios para desarrollar en óptimas condiciones, las actividades comerciales de los distintos locales que lo integran. El prestigio y reconocimiento en el mercado del MEGACENTER LA PAZ generan un derecho exclusivo para el ARRENDADOR, el cual el INQUILINO declara reconocer de acuerdo a las determinaciones del presente documento.

TERCERA.- (OBJETO).- Mediante el presente documento, EL ARRENDADOR otorga en arrendamiento al INQUILINO, un local comercial de las siguientes características: LOCAL N° 5A, C5B, C6 ubicado área comercial, (en adelante simplemente "EL LOCAL"), y con las instalaciones a que se alude en la cláusula quinta del presente contrato, para destinarlo exclusivamente a "Comercio de zapatos para niños, ropa y accesorios"

Se determina que la relación contractual entre El INQUILINO y el ARRENDADOR son establecidas en éste documento el mismo que podrá ser modificado sólo previo acuerdo común expresamente suscrito por las partes; la identificación exacta del LOCAL se encuentra incluida



MEGACENTER LA PAZ SA.



en el plano que descrito formará parte integrante del presente documento, por lo que la descripción escrita del local podrá ser modificada según la nomenclatura que determine el ARRENDADOR.

El INQUILINO explotará EL LOCAL arrendado bajo la denominación de "BATA", denominación que podrá usar independientemente o asociada a la marca del MEGACENTER LA PAZ y no podrá, en caso alguno, alterar el objeto y/o destino del LOCAL, comercializando productos o servicios distintos de aquellos taxativamente individualizados.

Así mismo, se establece que ninguna estipulación del presente contrato ni de cualquiera de sus anexos podrá ser interpretada como limitativa del derecho del ARRENDADOR para suscribir otros contratos de arrendamiento a favor de terceros, con iguales o similares fines.

CUARTA.- (DESCRIPCIÓN DEL LOCAL).- El local que se otorga en calidad de arrendamiento, se encuentra ubicado en el nivel 1 área comercial, signado con el N° 5A, C5B, C6 del Complejo MEGACENTER LA PAZ., Las dimensiones y características especiales del local arrendado se encuentran descritas en el plano adjunto como ANEXO 4 del presente documento.

EL ARRENDADOR ha realizado en el Local Arrendado todas las modificaciones y reformas señaladas en el punto III del Anexo marcado como N° 3, que debidamente firmado por las partes constituye parte integrante e indisoluble del presente contrato.

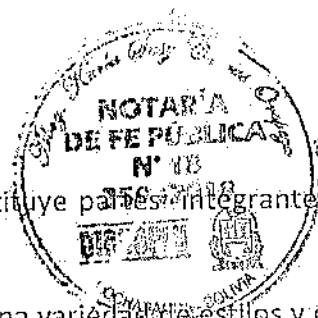
QUINTA.- (CARACTERÍSTICAS E INSTALACIONES).- Las características e instalaciones, tanto del MEGACENTER LA PAZ como del local arrendado, hechas tanto por el ARRENDADOR y aceptadas por el INQUILINO, se encuentran descritas en los artículos 1 y 2 del Anexo marcado como N° 1 que, debidamente firmado por las partes, constituye parte integrante e indisoluble del presente contrato.

Los equipos e instalaciones necesarias para el ejercicio en particular de la actividad comercial del INQUILINO correrán por cuenta de este último y se consideran de su propiedad.

SEXTA.- (OBLIGACIONES DEL INQUILINO(A)).- El INQUILINO se obliga a ejecutar en el local arrendado, todas aquellas obras necesarias para la adecuada y oportuna conservación del local arrendado así como a realizar todas aquellas instalaciones a que se alude en la cláusula anterior. Además, se obliga estricta y fielmente con todas aquellas disposiciones descritas en el Anexo



MEGACENTER LA PAZ SA.



marcado como N° 2 que, debidamente firmado por las partes, constituye parte integrante e indisoluble del presente contrato.

**SEPTIMA.- (PRESENTACIÓN DE PLANOS).**- Con el objeto de obtener una variedad de estilos y de respetar la individualidad de cada local en el CENTRO COMERCIAL, EL INQUILINO debe presentar para su aprobación y examen, todos los proyectos relativos a las instalaciones y decoraciones internas y externas, nuevas o persistentes, letreros luminosos de su espacio asignado y de sus eventuales reformas o modificaciones, los mismos que deben ser elaborados por profesionales. El contenido mínimo de los planos y diseños necesarios se encuentra detallado en el Anexo N° 1 que, debidamente firmado por las partes, constituye parte integrante e indisoluble del presente contrato.

Para el caso de que el LOCAL ya cuente con las mejoras civiles necesarias, el INQUILINO deberá presentar el diseño final del local con una anticipación máxima de 45 días anteriores a la apertura del local arrendado, salvo autorización expresa escrita de parte del ARRENDADOR.

**OCTAVA.- (PLAZO Y MULTA PARA PRESENTACIÓN DEL PROYECTO).**-

8.1. EL INQUILINO se compromete a que el nuevo proyecto y sus planos, deben presentarse con todas las observaciones subsanadas, como máximo dentro de los 15 días de la suscripción del presente contrato de Arrendamiento y antes del plazo señalado en la cláusula anterior, estableciendo además un plazo dentro del cual las obras serán ejecutadas.

8.2. El local arrendado debe estar completamente terminado y en condiciones de atender al público, 24 horas antes del plazo determinado para la inauguración del mismo. EL INQUILINO si incumpliere en la oportunidad señalada las obligaciones indicadas en los puntos 1 y 2 precedentes, deberá pagar una multa de \$us 200.00 por cada día de incumplimiento.

8.3. Una vez aprobado el proyecto y a fin de que el INQUILINO ejecute las obras e instalaciones en el local arrendado, este se pondrá a su disposición a partir de la aprobación del Proyecto.

Si por cualquier causa o motivo se destruyere o dañare el CENTRO COMERCIAL antes de la entrega del local arrendado, el ARRENDADOR no tendrá responsabilidad alguna frente al



MEGACENTER LA PAZ SA.



INQUILINO. En tal caso, el ARRENDADOR podrá optar a su arbitrio entre restituir al INQUILINO los fondos que este le hubiere anticipado, o bien, proceder a la reconstrucción del CENTRO COMERCIAL.

NOVENA.- (PRIMA).- Esta Cláusula no aplica.

DECIMA.- (PLAZO DE ARRENDAMIENTO).- El plazo de arrendamiento será de Cinco (5) AÑOS computables a partir del: 01 de Mayo del 2019 al 01 de Mayo del 2024. En ningún caso se admitirá la tácita reconducción del presente contrato de ARRENDAMIENTO. Se deja claramente establecido que sólo el ARRENDADOR podrá disponer del arrendamiento a favor de terceros, por lo que el INQUILINO no podrá transferir a un tercero el beneficio de los pagos que ha realizado al ARRENDADOR.

Vencido el plazo de arrendamiento sin que se haya pactado expresamente la reconducción del contrato o nuevos términos contractuales, el ARRENDADOR se encuentra expresamente autorizado a cerrar totalmente el local y/o retirarlo (según sea el caso), pasando simple aviso escrito al INQUILINO de 05 días. Este derecho NO se verá afectado por cualquier acto de simple tolerancia del ARRENDADOR a favor del INQUILINO que implique prolongar los plazos establecidos en éste documento; así mismo, el pago del arrendamiento por parte del INQUILINO no implica reconducción del contrato, por lo que no se podrá alegar el pago para prolongar la validez del mismo.

DECIMA PRIMERA.- (TERMINO).- Al término del arrendamiento, por vencimiento del plazo contractual o terminación anticipada unilateral de parte del ARRENDADOR, el INQUILINO se obliga a cesar en su explotación y a restituir el local arrendado en los términos señalados en el presente contrato. El hecho de que el INQUILINO o un tercero continuare con la explotación del local arrendado después de finalizada la vigencia del arrendamiento o de resuelto unilateralmente el contrato, no podrá ser interpretado como prórroga o tácita reconducción.

Se deja claramente establecido que el vencimiento del plazo autoriza de forma inmediata y tácita al ARRENDADOR a ingresar en posesión del LOCAL sin necesidad de permiso o autorización del INQUILINO, pudiendo retirar los bienes muebles, muebles y maquinaria, para



MEGACENTER LA PAZ SA.



guardarlas en un depósito a expensas del INQUILINO y disponer del nuevo arrendamiento sin necesidad de retirar las obras civiles. En ningún caso el ARRENDADOR reconocerá alguna compensación por las mejoras que hubiere realizado el INQUILINO.

**DÉCIMA SEGUNDA.- (RENOVACIÓN).**- Si el INQUILINO se interesase en celebrar un nuevo contrato de arrendamiento, utilizando el mismo local arrendado, deberá comunicar tal interés al ARRENDADOR por carta certificada u otro medio que prueba la recepción del contenido de la misma, con al menos seis meses de anticipación a la fecha de vencimiento del presente contrato. Si el INQUILINO no manifestare tal interés con la anticipación indicada o si antes de cuatro meses anteriores a la fecha de vencimiento del presente contrato de arrendamiento, no se hubiere alcanzado un acuerdo entre las partes acerca de las condiciones o valores para el eventual nuevo contrato de arrendamiento, el ARRENDADOR podrá disponer libremente del local arrendado, pudiendo ofrecerlo a terceros para la fecha de término del presente contrato. La manifestación del INQUILINO sobre su intencionalidad de renovación, NO obliga al ARRENDADOR a efectuar la misma, siendo liberalidad del ARRENDADOR efectuar tal renovación.

**DÉCIMA TERCERA.- (UTILIZACION DEL LOCAL).**- El Local Arrendado será destinado ÚNICAMENTE al desarrollo de las actividades previstas en el presente contrato de Arrendamiento. El INQUILINO no podrá usar ni permitirá la utilización del local arrendado o parte de él, ni siquiera gratuitamente, para fines diversos a los pactados, aun cuando esos usos fueren religiosos, políticos, culturales o deportivos, salvo autorización previa y por escrito del ARRENDADOR. Toda la mercadería que fuere ofertada en el local, contará con las autorizaciones legales suficientes para su expendio, eximiendo de toda responsabilidad a la ARRENDADORA por tal concepto.

Será obligación exclusiva del INQUILINO, obtener, presentar al ARRENDADOR y mantener las autorizaciones legales, reglamentarias y administrativas que fueren necesarias para la explotación de sus actividades en el Local Arrendado. La falta de autorizaciones o sus vencimiento sin renovación por parte del INQUILINO será sancionada con la multa diaria de US\$ 100.00 (CIEN 00/100 DOLARES AMERICANOS). Dicha multa no será excluyente de las que la propia Administración competente pueda imponer, las cuales serán de cargo y responsabilidad



MEGACENTER LA PAZ SA.



exclusiva del INQUILINO. Además el INQUILINO debe utilizar el local arrendado conforme a lo estipulado en el punto V del Anexo marcado como N° 3 que, firmado por las partes forma parte integrante e indisoluble del presente contrato, y de forma interrumpida, en los horarios que acuerden las partes.

Para la operación del local, el inquilino deberá contar mínimo con la Licencia Municipal de Funcionamiento, registro en el ministerio de trabajo, NIT, registro en Cajas y AFP's (o su equivalente), seguro contra todo riesgo (vigente) y toda la documentación que fuere legalmente necesaria para el funcionamiento; una copia simple de toda esta documentación deberá ser entregada al ARRENDADOR para extender la autorización de apertura del local.

**DECIMA CUARTA.- (UTILIZACION DE LAS AREAS COMUNES).-** Todas las dependencias e instalaciones de las áreas comunes, estarán siempre sujetas al control, disciplina y administración exclusiva del ARRENDADOR, de la sociedad Administradora y de lo estipulado en el punto VII del Anexo marcado como N° 3 que, firmado por las partes forma parte integrante e indisoluble del presente contrato, sin importar que su naturaleza esté destinada, en todo o en parte, a su utilización o aprovechamiento por el ARRENDADOR o el INQUILINO, sus funcionarios, dependientes, representantes, agentes, proveedores, clientes y/o público en general. Sólo el incumplimiento contractual autoriza la limitación al uso de las áreas comunes de cualquier inquilino. Esta limitación debe ser comunicada por escrito por parte del ARRENDADOR con una anticipación mínima de 05 días, salvo casos excepcionales.

**DÉCIMA QUINTA.- (PROHIBICIÓN).-** El INQUILINO no podrá en ninguna circunstancia realizar modificaciones o reformas estructurales al complejo. Cualquier modificación que NO hubiere sido expresamente aprobada en el proyecto (por más que sea de carácter decorativa), necesitarán la presentación previa de solicitud y plano que deberán ser aprobadas por la administración, debiendo entregar copia por escrito al ARRENDADOR.

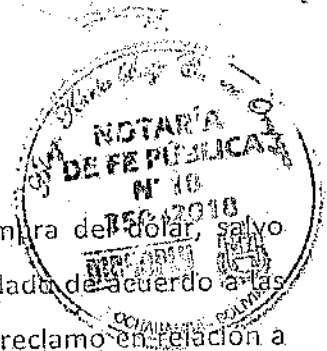
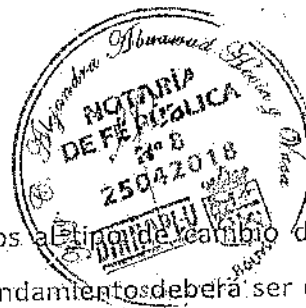
**DÉCIMA SEXTA.- (CANON DE ARRENDAMIENTO).-** El INQUILINO se obliga a pagar al ARRENDADOR un canon de arrendamiento mensual equivalente a \$us 3.000.- (Tres mil 00/100 Dólares Americanos). El monto del alquiler no incluye gastos comunes.

Las partes declaran que libremente pactan el canon de arrendamiento en dólares americanos,





MEGACENTER LA PAZ SA.



el pago será realizado en moneda bolivianos a la tasa de cambio de compra del dólar, salvo decisión del ARRENDADOR. El canon de arrendamiento deberá ser cancelado de acuerdo a las instrucciones que el ARRENDADOR proporcione al INQUILINO sin lugar a reclamo en relación a la forma de pago que se instruya.

Se determina que la falta de cumplimiento del presente contrato, autoriza de forma irrevocable y definitiva al ARRENDADOR a proceder conforme se ha determinado en el mismo, limitando al INQUILINO el uso de las áreas comunes, con aviso previo de 05 días. De continuar el incumplimiento por 05 días (a pesar del impedimento de uso de áreas comunes), o antes, el ARRENDADOR podrá someter a desalojo al INQUILINO por la vía arbitral conforme determina el presente documento.

El importe total que debe pagar el INQUILINO a la firma del presente contrato es de \$us.- 72.000.- (Setenta y Dos Mil 00/100 dólares americanos), y que corresponde a:

Canon de Arrendamiento de forma adelantada de los meses Mayo a Diciembre de la gestión 2019 equivalente \$us.-24.000.-

Canon de Arrendamiento de forma adelantada de los meses Enero a Diciembre de la gestión 2020 equivalente a \$us.-36.000.-

Gastos Comunes de forma adelantada de los meses Mayo a Diciembre de la gestión 2019 equivalente a \$us.- 4.800.-

Gastos Comunes de forma adelantada de los meses Enero a Diciembre de la gestión 2020 la suma equivalente a \$us.-7.200.-

Durante el transcurso de la vigencia del contrato NO se podrá aplicar ningún incremento al canon de arrendamiento, salvo la determinada en éste contrato.

DECIMA SEPTIMA.- (PAGO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO).- El Canon de arrendamiento de la gestión 2021 a 2024 será pagado de forma anual y máximo hasta el día diez enero de inicio de año, mediante un cheque a nombre del ARRENDADOR o un depósito bancario en la cuenta que se le indicara, en la moneda que se le indique, no admitiéndose plazo ni tolerancia.

El ARRENDADOR, se compromete a entregar la factura correspondiente hasta el día 05 del mes



MEGACENTER LA PAZ SA.



a cancelarse para que el INQUILINO, pueda procesar el pago contablemente, sin que la falta de entrega de dicha factura determine la posibilidad de retrasar la forma de pago prevista en el presente documento.

La simple falta de pago de uno sólo de los alquileres o su retraso de más de tres días en el cumplimiento del pago, dará lugar a que el ARRENDADOR pueda cobrar el importe correspondiente al alquiler de la garantía entregada por el INQUILINO. En dicho caso, el INQUILINO tendrá el plazo improrrogable de 05 días para restituir el monto de la garantía, caso contrario se considerará incumplimiento de contrato sujeto a resolución unilateral por parte del ARRENDADOR, independientemente de la acción de desalojo y el impedimento de uso de áreas comunes que se genere.

En todo caso, el sistema contable y de previsión de pago de proveedores del INQUILINO no determinará, ni podrá justificar demora alguna en los pagos y fechas previstas en el presente documento.

**DECIMA OCTAVA.- (ACTUALIZACIÓN DEL CANON DE ARRENDAMIENTO).**- Las partes acuerdan que el canon de arrendamiento establecido en el presente documento, es pactado en Dólares Norteamericanos y el pago podrá ser realizado en bolivianos siempre que el ARRENDADOR así lo instruya o autorice, a los efectos se calculará el tipo de cambio que el ARRENDADOR determine en base a los parámetros que existan en el mercado.

La actualización del canon de arrendamiento se realizará de forma anual y automática, y estará vigente dentro el período comprendido entre el 1º de enero y el 31 de diciembre de cada año. Al efecto, el ARRENDADOR pasará una nota escrita al INQUILINO, indicando el nuevo importe de arrendamiento actualizado que estará vigente durante todo el año, desde el mes que se comunica hasta el mes anterior de la próxima gestión y hasta nuevo aviso o modificación del ARRENDADOR. La nota de referencia, incluirá una pequeña explicación del criterio de actualización del arrendamiento, de acuerdo a las determinaciones de ésta cláusula.



MEGACENTER LA PAZ SA.



La actualización se realizará incrementando al canon de arrendamiento vigente, el porcentaje correspondiente al promedio de doce meses de la gestión pasada del Índice de Precios al Consumidor (IPC).

La suma líquida y exigibilidad aplicable al canon de arrendamiento, alcanzará también al importe de actualización. La comunicación de la actualización e incremento aplicable, NO estará sujeta a negociación, ni necesitará ser objeto de aceptación de partes, consecuentemente, el ARRENDATARIO acepta de manera anticipada el incremento que se efectúe de manera automática sobre el criterio expuesto, el cual se aplicará únicamente desde el momento en que el ARRENDADOR lo comunique formalmente por escrito. La demora o no aplicación de éste incremento, NO implicará renuncia al derecho del incremento determinado en la presente cláusula; en consecuencia, el ARRENDADOR podrá informar el incremento con posterioridad aplicándolo únicamente desde la fecha en que sea informado.

DECIMA NOVENA.- (GARANTÍA).- Esta cláusula no aplica.

VIGESIMA.- (IMPUESTOS Y OTRAS CARGAS).- Los impuestos que demandaren la suscripción de este contrato y sus anexos serán soportados por la parte que conforme a las disposiciones de la Ley Tributaria resultare ser el sujeto pasivo del tributo. Los gastos de notaría serán del exclusivo cargo del INQUILINO.

VIGESIMA PRIMERA.- (ADMINISTRACION Y MANTENIMIENTO).- EL INQUILINO se obliga a pagar los servicios de administración, mantenimiento y conservación del MEGACENTER LA PAZ de la gestión 2021 a 2024, con fecha de pago el diez (10) de enero de cada año de forma anual por adelantado, por más especiales o extraordinarios que los gastos fueren, sin cuestionar su necesidad para el funcionamiento, administración o conservación del mismo; estos pagos se aplicarán desde la apertura al público del complejo. EL ARRENDADOR u otra empresa que fuere designada por el concesionario, elaborará hasta el día 20 de cada mes, una estimación de los gastos que demandare la administración, mantenimiento y conservación del MEGACENTER LA PAZ correspondiente al mes siguiente, a los fines de su financiamiento y determinación de los anticipos que EL INQUILINO deberá pagar en concepto de los respectivos servicios. Las diferencias en más o menos, entre el gasto real anual y la sumatoria de los anticipos



MEGACENTER LA PAZ SA.



mensuales facturados al INQUILINO, si es que la hubiere, será facturada y/o acreditada el día 01 de marzo de cada año.

La forma de cálculo de dichos gastos será determinada única y exclusivamente por el ARRENDADOR y no podrán ser mayores al 20% del canon de arrendamiento, quien expondrá los criterios de cálculo sin lugar a consulta ni reclamo de parte del INQUILINO. En todo caso, los gastos comunes gozan de privilegio en su cobro, consecuentemente, en caso de incumplimiento en el pago y/o simple retraso, se determinará el descuento respectivo de la garantía proporcionada por el INQUILINO.

**VIGESIMA SEGUNDA.- (SEGUROS).**- Durante toda la vigencia del Contrato de Arrendamiento, el INQUILINO deberá contratar, a su elección, ante compañías nacionales o extranjeras todos los seguros requeridos para la adecuada y completa protección del LOCAL COMERCIAL objeto de arrendamiento contra daños a terceros y todo tipo de riesgo, los mismos que en forma enunciativa y no limitativa se encuentran detallados y en el punto XI del Anexo marcado con N° 3 que, firmado por las partes forma parte integrante e insoluble del presente contrato. La falta de éste seguro, libera totalmente de responsabilidad al ARRENDADOR y el CONCESIONARIO por cualquier daño que sea generado por su funcionamiento.

El INQUILINO se hace directa y exclusivamente responsable de cuantos daños pudieran ocasionarse a terceras personas o cosas y sean consecuencia, directa o indirectamente, de la actividad ejercida, sus empleados o clientes, quedando eximida de toda responsabilidad la arrendadora.

**VIGESIMA TERCERA.- (REPARACIONES ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS).**- Todos los gastos por reparaciones ordinarias del local arrendado, que sean consecuencia del uso del mismo, correrán a cargo del INQUILINO, mientras que las reparaciones mayores de carácter estructural del inmueble que pudiera surgir correrá a cuenta y cargo del ARRENDADOR. Su necesidad y exigencia estará sujeta a decisión exclusiva del ARRENDADOR.

**VIGESIMA CUARTA.- (PAGO DE SERVICIOS BÁSICOS).**- El pago de los servicios básicos del local alquilado como ser: agua, luz, teléfono, gas y otros, corresponde enteramente al INQUILINO. En el caso de servicios básicos comunes y en atención a que la falta de pago a las empresas



MEGACENTER LA PAZ SA.



proveedoras de estos servicios, por parte del complejo en su conjunto, puede producir la suspensión de dichos servicios para todo el establecimiento. EL ARRENDADOR podrá, ante la falta de pago oportuno de sus facturas por tales conceptos, suspender el suministro de los respectivos servicios al INQUILINO cuando haya incurrido en retardo o mora previa notificación mediante carta, sin mayor requisito, y que será cursada con una anticipación de tres días, transcurridos los cuales se procederá al corte de los servicios, sin que El ARRENDADOR pueda reclamar daños o perjuicios que tal eventualidad le ocasionare. Se excluye de esta determinación el preaviso de uso de áreas comunes, el cual deberá ser comunicado con una antelación mínima de 05 días, independientemente de las acciones arbitrales de desalojo que se pudieran iniciar. Cualquier corte de los servicios básicos en el local arrendado o en el complejo, no justificará ni impedirá el pago de los alquileres correspondientes conforme al presente documento.



**VIGÉSIMA QUINTA.- (RESTITUCIÓN DEL LOCAL ARRENDADO).**- Al cumplimiento del plazo señalado en el presente documento, el INQUILINO se compromete a restituir a favor del ARRENDADOR el local en las mismas condiciones en las que lo recibió salvo el consumo o el deterioro resultante por el uso o goce del local en conformidad al contrato. La restitución deberá ser hecha, al término del presente contrato, por vencimiento del plazo, o en caso de su terminación anticipada. El local deberá restituirse libre de las instalaciones de cualquier especie que hayan sido introducidas por el INQUILINO salvo que exista un acuerdo con el ARRENDADOR que dispóngalo contrario. EL ARRENDADOR en ningún caso está obligado a pagar o reconocer a favor del INQUILINO un pago o una indemnización por las reformas o mejoras que pudieren haber sido realizadas en el local arrendado.

Al momento de la restitución se levantará un ACTA DE RESTITUCIÓN conforme a lo señalado por el artículo 705 del Código Civil Boliviano. Esta deberá hacer constar las condiciones de entrega y las reservas de derechos que las partes estimaren pertinentes. Esta ACTA DE RESTITUCION será comparada con la ACTA DE ENTREGA que será realizada en la entrega del local al INQUILINO.

Se deja claramente establecido que, tanto para el caso de conclusión anticipada de contrato, cuanto para el vencimiento del plazo establecido, el ARRENDADOR comunicará su ingreso en



MEGACENTER LA PAZ SA.



posesión con sólo tres días de anticipación, sin que se requiera de ninguna autorización especial o aceptación del INQUILINO para la posesión del local. En caso de que el local se encuentre con bienes de propiedad del INQUILINO a tiempo de procederse a la recepción del mismo (aun cuando no existiera entrega voluntaria), estos bienes serán retirados por el ARRENDADOR y depositados a cuenta y riesgo del INQUILINO, sin que su retiro sea considerado despojo u otra figura penal aplicable.

**VIGÉSIMA SEXTA.- (CLAUSULA COMPROMISORIA).**- Las partes se obligan y someten a la jurisdicción del Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Industria, Comercio, Servicios y Turismo, CAINCO, de la ciudad de Santa Cruz de la Sierra. Toda diferencia o divergencia que entre ellas surgiera, en ocasión de la aplicación y ejecución del presente contrato, será resuelta por la vía arbitral a la cual se acudirá dentro de los 15 días posteriores al hecho (sin que la demora implique algún tipo de prescripción sobre el reclamo), de acuerdo al Reglamento de Arbitraje de dicha entidad, consiguientemente, las partes renuncian a la vía judicial. En todo caso, ningún acto que se genere de la aplicación de este contrato, incluso el retiro de bienes y recuperación de la posesión del local, podrá ser sometido a la justicia ordinaria, excepción de casos penales y otros de acuerdo a la ley 708, debiéndose ser sometido al tribunal arbitral respectivo.

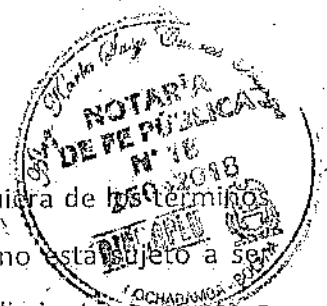
Las partes se someten al laudo arbitral, al cual le reconocen calidad de cosa juzgada, el INQUILINO reconoce de manera anticipada la competencia del Tribunal Arbitral, así como la personalidad del ARRENDADOR y la personería de sus representantes designados para la firma de este documento o de cualquier acto futuro.

Se establece que para efectos del desalojo, la vía arbitral estará plenamente facultada para ordenar el desalojo independientemente del pago de los adeudos que se tengan al momento de su ejecución; por consiguiente, el retiro de los bienes del local arrendado producto del laudo arbitral que ordene el desalojo, podrá ejecutarse aun cuando existan adeudos pendientes de pago y de forma independiente a su cobranza.

**VIGESIMA SEPTIMA.- (CAUSALES DE TERMINACIÓN O RESOLUCIÓN DEL CONTRATO).**- Este acuerdo podrá también ser terminado en todo o en parte:



MEGACENTER LA PAZ SA.



- 27.1 Por cualquier parte debido a un incumplimiento material de cualquiera de los términos aquí establecidos por la otra parte, si es que dicho incumplimiento no está sujeto a ser corregido o de alguna otra manera compensado o, si dicho incumplimiento es sujeto a enmienda y corrección, si el incumplimiento no es corregido después de que se entregue notificación escrita del incumplimiento a la parte que incumplió; o
- 27.2 Por cualquiera de las partes sujeta a una notificación escrita, si es que la otra parte se convierte en insolvente o efectúa una cesión en beneficio de sus acreedores, o es puesta en situación de un proceso concursal, reorganización, liquidación o quiebra (voluntaria o involuntaria); o
- 27.3 Por cualquiera de las partes, si cualquier Ley, Decreto, Ordenanza u otra acción gubernamental pudiera cambiar la relación creada por este acuerdo o pudiera establecer derechos a la otra parte que no hubieran sido conferidos bajo este acuerdo. Dicha terminación sería efectiva un día antes de la fecha en que dicha Ley, Decreto, Ordenanza u otra Acción Gubernamental vengán a ser efectivas.
- 27.4 Por acuerdo mutuo entre partes.
- 27.5 En caso de darse cualquiera de las situaciones descritas en el punto XIV del Anexo marcado como N° 3.
- 27.6 Por voluntad unilateral y sin necesidad de justa causa previo aviso formal y notariado de 180 días antes de que se opere la resolución. En caso de que el ARRENDADOR acuda a ésta causal de resolución, se procederá a la devolución de la prima entregada, descontando en forma proporcional el tiempo de uso efectivo del local arrendado. En caso de que el INQUILINO acuda a esta cláusula, lo cancelado por concepto de prima y los alquileres cancelados se consolidan a favor del ARRENDADOR sin necesidad de compensación.
- 27.7 En ningún caso asistirá al INQUILINO derecho alguno al cobro de indemnizaciones a título de resarcimiento de daños y perjuicios o compensación por lucro cesante.
- En caso de resolución unilateral, el INQUILINO deberá entregar y restituir el LOCAL en el plazo máximo de 3 días computables desde el aviso escrito y notariado que efectúe la parte habilitada para la resolución unilateral. En caso de incumplimiento a la entrega del inmueble, se



MEGACENTER LA PAZ S.A.



computará una multa (adicional al canon de arrendamiento) equivalente a US\$ 100.- dólares.  
**VIGESIMA OCTAVA.- (SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO, MULTAS Y TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO).**- En todos los casos, que no se prevea una sanción distinta para el caso de incumplimiento de este contrato, se aplicaran aquellas señaladas en el punto XV del Anexo marcado como N° 3 que, firmado por las partes forma parte integrante e indisoluble del presente contrato.

**VIGESIMA NOVENA.- (DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE DEL CONTRATO).**- Forman parte integrante e indisoluble del presente contrato:

- El Anexo N° 1, Descripción de Trabajos a ser ejecutados por EL INQUILINO
- El Anexo N° 2, Reglamento interno de MEGACENTER LA PAZ.
- El Anexo N° 3, Normas Generales de Funcionamiento de MEGACENTER LA PAZ.
- El Anexo N° 4, Plano de descripción del local arrendado.

**TRIGESIMA.- (DE LA ACEPTACION).**- Por una parte, la empresa CENTRO RECREACIONAL MEGACENTER LA PAZ S.A., representada en el presente acto por: Jorge Chaparro Jose como el ARRENDADOR, y por otro Manufactura Boliviana S.A, representada en el presente acto por el señor: Luis Ernesto Rojas Romero, como el INQUILINO, declaran haber leído y entendido y aceptado totalmente lo estipulado anteriormente en este contrato y se comprometen a su fiel cumplimiento.

La Paz, 01 de Mayo del 2019

Jorge Chaparro Jose  
MEGACENTER LA PAZ S.A  
ARRENDADOR

Luis Ernesto Rojas Romero  
MANUFACTURA BOLIVIANA S.A  
INQUILINO

Adjunto al Formulario 05006633

C - 17/6/19





**ANEXO Nº 1**  
**DESCRIPCION DE LOS TRABAJOS A SER EJECUTADOS**  
**POR EL ARRENDADOR Y EL ARRENDATARIO EN MEGACENTER LA PAZ**

**I. TRABAJOS A REALIZAR POR EL ARRENDADOR**

Los Locales Arrendados contarán con las siguientes instalaciones a cargo de EL ARRENDADOR:

1. **PISO:** Piso cemento 5 cms debajo del nivel del hall. Radiers soportan: 500 kg/m<sup>2</sup> de sobrecarga distribuida
2. **CIELO:** Techo de chapa con estructura metálica o losa de hormigón a la visa prefabricada, dependiendo del sector en que se encuentre ubicado el local Asignado. Está prohibido colgar otros elementos pesados sin autorización de EL ARRENDADOR, salvo productos de aire acondicionado, instalaciones eléctricas aplicadas y cielos falsos livianos. Losa hormigón a la vista.
3. **MUROS:** Pared de albañilería sin revocar, concreto o lanchas de yeso con estructura metálica o de madera. Las paredes internas no serán portantes, no pudiendo los Arrendatarios colocar clavos o utilizarlas como soporte de instalaciones, cielos falsos o cualquier tipo de mobiliario que venza la resistencia de la pared. Tabiques de yeso cartón crudo externos e internos de cristal y aluminio, no pudiendo modificar los mismos.
4. **FACHADAS HACIA EL CENTRO COMERCIAL:** Con cristales (no cambiables).
5. **ENERGIA ELECTRICA:** Alimentación de energía eléctrica hasta la central de medidores externos al Local Arrendado, y cableado hasta el Local Arrendado, incluido el medidor.
6. **AIRE ACONDICIONADO:** Locales externos cuentan con instalaciones de ductos en cubierta, no cuentan con los equipos (roof top, split, UMA). El patio de comida tiene aire acondicionado mas no las cocinas, deben instalar extractores cada dos cocinas tienen un Shaftt.
7. **AGUA Y ALCANTARILLADO:** Conexión en todos lo locales.
8. **ALUMBRADO DE EMERGENCIA:** Alimentación de alumbrado de emergencia: carga máxima de 15W por metro cuadrado de superficie; mínimo 1Kw. En áreas comunes de circulación de público. El locatario debe instalar luz de emergencia propia. Si el sistema eléctrico de la CRE se corta, los locales quedan sin energía. En los Halls centrales habrá luz de emergencia
9. **CONEXIÓN DE GAS:** La conexión de gas es obligatoria, el INQUILINO deberá efectuar todas las gestiones necesarias ante YPFB para recibir el servicio.
10. **OTRAS INSTALACIONES:** Otras instalaciones, equipos y muebles a convenir entre partes hasta el monto pactado en el Contrato, de acuerdo al proyecto del local que debe presentar el Arrendatario.

**II TRABAJOS A REALIZAR POR EL ARRENDATARIO**



El Arrendatario deberá realizar por su cuenta y cargo, los siguientes trabajos, de acuerdo a Planos y especificaciones preparados por su Arquitecto, y aprobados por EL ARRENDADOR.

1. CIELOS: De acuerdo a diseño propio.
2. FRENTE DEL LOCAL ARRENDADO: Locales exteriores solo letrero y locales patio de comidas, letrero y mesón.
3. LETREROS Y GRAFICA: Deberán diseñarse de acuerdo al tipo de letra, tamaño, ubicación y colores, que concuerde con el estilo del centro y ser sometidos a la aprobación de EL ARRENDADOR.
4. MUROS Y TERMINACIONES: Todas las divisiones interiores que requieran el diseño del proyecto aprobado, tales como: altillo, muros perimetrales, columnas, paneles, sometidos a aprobación.
5. PISO: Afinado del radier e instalación posterior del piso. Los locales cuyo acceso se retire de la línea de Arrendamiento deberán instalar el mismo piso de MEGACENTER, el cual, será colocado por EL ARRENDADOR y cobrado al Arrendatario.
6. PUERTAS: Puertas y cerraduras que fueran necesarias incluir en el Local Arrendado.
7. PINTURA INTERIOR: Toda la pintura interior y decoración.
8. ALTILLO: La construcción de éste es optativo, no pudiendo sobrepasar el 30% total del Local Arrendado. El piso del altillo debe soportar 300 kg de sobrecarga distribuida. Deberá presentar memoria de cálculo del altillo.
9. DECORACIÓN Y EQUIPAMIENTO: Muebles, exhibidores y elementos decorativos.
10. INSTALACIÓN ELECTRICA: La red de corriente eléctrica y de fuerza, equipos e implementos de iluminación del Local Arrendado. No estará permitido embutir instalaciones en las mamposterías de ladrillo hueco o de placas de yeso, la instalación eléctrica será exterior con cables dentro de ductos.
11. CONEXIÓN DE AGUA Y DESAGÜE: Todos los locales contemplan arranque de agua y alcantarillado.
12. MEDIDORES: (Agua y gas para los Locales Arrendados). Su conexión será por cuenta exclusiva del Arrendatario y estará dentro del Local Arrendado o en las áreas comunes que determine EL ARRENDADOR.
13. EXTRACCIÓN E INYECCIÓN DE AIRE: En aquellos locales arrendados en que sea necesario un sistema especial de extracción y renovación de aire, como: peluquerías, lavanderías, locales de comida y en general, en los que produzcan olores y emanaciones, el Arrendatario deberá también proveer e instalar su propio sistema, previa autorización de EL ARRENDADOR, sin interferir en el balance de aire acondicionado del Centro Comercial. EL ARRENDADOR establecerá el lugar físico de ubicación del tablero de comando general desde donde se efectuará el accionamiento de todos los sistemas y hasta donde el Arrendatario llegará con las instalaciones de sus equipos de inyección y extracción.



14. **PROTECCIÓN CONTRA EL FUEGO:** Serán por cuenta del Arrendatario las alteraciones a la red básica de Sprinklers, que sea necesario realizar por la ampliación, modificación o distribución de dependencias dentro del Local Arrendado; tales como: entresijos, vitrinas, oficinas, vestuarios; cielos falsos combustibles de tipo compacto (cerrados), y los cielos falsos incombustibles, instalados a una distancia mayor a 70 cm. Bajo losa. No alteran la instalación proyectada los cielos rasos de tipo enrejado, combustibles o incombustibles con mas del 70% de aperturas de paso para Sprinklers. Los altillos con elementos estructurales deberán presentar un plan de prevención de incendios. En los locales destinados a comidas y otros que determine EL ARRENDADOR, los Arrendatarios deberán adquirir de EL ARRENDADOR o empresa que ésta designe, detectores de humo conforme a normas de fabricación e instalación aprobadas por EL ARRENDADOR, los que conectarán a la red correspondiente. La provisión de extintores portátiles correrá por cuenta de cada Arrendatario, debiendo éstos cumplir con los requisitos exigidos por EL ARRENDADOR y las autoridades públicas competentes. EL ARRENDADOR entregará una especificación referida al sistema de Sprinklers, por la cual, deberá registrarse el Arrendatario.

15. **REQUERIMIENTOS ADICIONALES:** EL ARRENDADOR podrá formular requerimientos adicionales a aquellos ya especificados en este Anexo, que obligarán al Arrendatario.

### III

#### PRESENTACIÓN DE PLANOS

1. El Arrendatario deberá presentar a EL ARRENDADOR para su aprobación y examen, todos los proyectos relativos a las instalaciones y decoraciones internas y externas, letreros luminosos de su espacio asignado y de sus eventuales reformas o modificaciones, elaborados por profesionales, conteniendo como mínimo los siguientes ítems:
  - a) Planta de arquitectura con muebles y equipamiento (se deberá marcar en ella la línea de Arrendamiento) en escala 1:20.
  - b) Tres elevaciones interiores en escala 1:20
  - c) Fachada(s) del Local en escala 1:20
  - d) Cortes: 1 transversal y el otro longitudinal, acotados en escala 1:20
  - e) Planta de arquitectura constructiva, acotada especificando materiales, terminaciones, colores, ubicación de enchufes, lector de tarjetas, teléfonos, etc.
  - f) Planta de cielo en escala 1:50; indicando tipos de cielos, ubicación lámparas y focos, cenefas, etc.
  - g) Perspectiva interior coloreada.
  - h) Perspectiva exterior coloreada.
  - i) Especificaciones técnicas del proyecto.
  - j) Planta, cortes, elevaciones y detalles de estructura del altillo en caso de contar con él.
  - k) Memoria de cálculo (si es que cuenta con altillo)
  - l) Proyecto eléctrico, en escala 1:50 y una planilla de consumos.
  - m) Proyecto de aire acondicionado en escala de 1:50, donde se indiquen trayectorias de ductos, tamaño y distribución de difusores, cálculo de ganancia y pérdida de calor, etc.
  - n) Proyecto de instalaciones sanitarias (agua caliente y fría, alcantarillado) en escala 1:100; solo para locales como ópticas, fotografías, lavanderías, peluquerías, florerías y locales de comidas y aquellos que posean baños.
  - o) Proyectos de instalación de extracción e inyección de aire, en escala 1:10 solo para aquellos locales que generen olores.
  - p) Alarmas y telefonía.



- q) Detalles de letreros y gráfica en escala 1.15, 1.10,, como mínimo, indicando: colores, tipo de iluminación, detalle del fabricante, etc.
- r) Muestras de materiales a usar (pisos, revestimientos, cielos), indicando colores, tipos de terminación, etc. Se presentarán pegados sobre una base de cartón grueso en color blanco de 50 x 70 cm (ver esquema adjunto).

#### IV.

##### ENTREGA DE PLANOS

- a) Para la etapa de revisión del Anteproyecto, se presentarán solo los ítems a, b, c, d, f, g.
- b) Todos los planos deberán venir firmados por el Arrendatario o Representante Legal de la empresa; el Arquitecto o Diseñador de Interiores y el Profesional Especializado correspondiente en los plano de instalaciones.
- c) Todos los planos, perspectivas, muestras e información en general deberán ser entregados con viñeta que indique: el nombre del Arrendatario, el nombre de la tienda, número del local, el nivel, el Arquitecto o Diseñador de Interiores.
- d) Se entregará un original en papel bond, línea negra, de cada plano y una copia heliográfica de cada uno, dobladas tamaño oficio dentro de tres carpetas con una etiqueta que identifique el contenido.
- e) Los locales que sobrepasen los 16 metros de largo, podrán ser presentados en escala 1.50.
- f) Se adjuntará archivo magnético en DWG, AUTOCAD 14 o superior.

El Arquitecto o Diseñador de Interiores del Arrendatario, deberá estar presente en todas las reuniones de estudio o coordinación, convocadas por EL ARRENDADOR o el Departamento de Arquitectura de la misma.

Las observaciones y exigencias formuladas por EL ARRENDADOR, deberán ser debidamente solucionadas por el Arrendatario, en un máximo de quince (15) días a contar de la fecha de recepción de la comunicación respectiva.

Cualquier obra o reforma que deba realizar el Arrendatario requerirá de la conformidad de EL ARRENDADOR; no aceptándose ningún cambio posterior a la fecha de aprobación de los planos.

#### V.

##### EJECUCIÓN DE OBRAS E INSTALACIONES

EL ARRENDADOR incorporará al Local Arrendado las instalaciones, equipos y maquinarias propias del proyecto.

Las obras, instalaciones, equipos y maquinaria, que de acuerdo al proyecto presentado con sujeción a lo dispuesto en el presente Anexo complementen aquellos incorporados por EL ARRENDADOR al Local Arrendado, serán ejecutados o adquiridos por el Arrendatario, bajo su responsabilidad y cargo.

#### VI.

##### TERMINO DEL ARRENDAMIENTO

Al término del Arrendamiento, por cualquier causa, el Arrendatario deberá restituir a EL ARRENDADOR el Local Asignado en las mismas condiciones en que lo recibió, salvo que EL ARRENDADOR aceptare la restitución con las mejores transformaciones e instalaciones que consistan en inmuebles por accesión, sin que al Arrendatario le asista derecho en cuanto al cobro de contraprestación ni indemnización alguna.

#### VII

##### FISCALIZACIÓN Y NORMAS DE TRABAJO EN LOS LOCALES



VIII

PLAZOS Y MULTAS

El proyecto y sus planos deben presentarse, con todas las observaciones subsanadas, dentro de los 60 días de la suscripción del Contrato de Arrendamiento.

Las obras de cemento y yeso, deben estar terminadas 30 días antes de la inauguración del Centro Comercial.

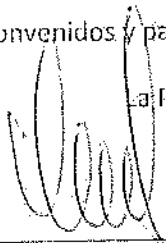
El local arrendado debe estar completamente terminado y en condiciones de atender al público, 24 horas antes del plazo de inicio de la vigencia del contrato.

Dentro de los 15 días de aprobado el proyecto, sus planos y muestras, deben presentarse los presupuestos de las instalaciones, equipos, muebles y maquinarias que EL ARRENDADOR incorporará al Local Arrendado de común acuerdo con el Arrendatario.

El Arrendatario que no cumpla en la oportunidad señalada las obligaciones indicadas en los puntos 1 y 2 precedentes, deberá pagar una multa de  $\frac{1}{4}$  del Valor Mínimo Mensual por cada infracción; si no cumple oportunamente con la obligación indicada en el punto 3, la multa ascenderá a 1 Canon de arrendamiento.

En señal de quedar convenidos y para constancia firman y se comprometen a su fiel cumplimiento.

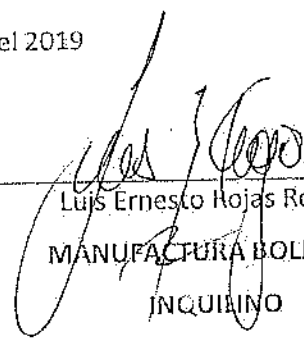
La Paz, 01 de Mayo del 2019



Jorge Chaparro José

MEGACENTER LA PAZ S.A

ARRENDADOR



Luis Ernesto Rojas Romero

MANUFACTURA BOLIVIANA S.A

INQUILINO



ANEXO Nº 2

REGLAMENTO INTERNO

MEGACENTER LA PAZ SA.

INDICE

CAPITULO I	Del inmueble objeto del presente Reglamento Interno
CAPITULO II	Del Horario y condiciones de permanencia.
CAPITULO III	Del estacionamiento de vehículos
CAPITULO IV	De la carga y descarga y circulación de mercaderías
CAPITULO V	De las promociones
CAPITULO VI	De la basura.
CAPITULO VII	De la seguridad
CAPITULO VIII	De la manutención, conservación y reforma de los locales
CAPITULO IX	Disposiciones generales
CAPITULO X	Incumplimientos

DEFINICIONES

1. Administración: Órgano representante del concesionario del Ministerio de Defensa Nacional; responsable de las operaciones y funcionamiento del Complejo Recreacional MEGACENTER LA PAZ.
2. Áreas comunes: Se entiende por tales todo lo edificado, a excepción de los locales y macro tiendas; se constituye por los pasillos, corredores, depósitos, estacionamientos, jardines y servicios higiénicos. Las áreas comunes no son de propiedad de los arrendatarios, y sólo el ARRENDADOR tiene derecho a lucrar con ellas.
3. Clientes: Todas las personas que usan el Complejo con el fin de comprar o servirse del mismo.

4. Comerciantes: Arrendatarios.
5. Andenes de servicio: Sector de carga y descarga de uso exclusivo para Algunos locales y/o macro tiendas.
6. Departamento de limpieza y manutención: Conjunto de equipo y personal, destinados a la operación, limpieza y manutención de los equipos y áreas del Complejo MEGACENTER LA PAZ.
7. Departamento de seguridad: Conjunto de equipo y personal, destinados a la manutención del orden, seguridad, vigilancia, información al público, como también encargado de la fiscalización para el cumplimiento de las normas y reglamento interno del MEGACENTER LA PAZ.
8. Dependientes: Funcionarios y/o empleados de los arrendatarios.
9. Gastos comunes: Se entiende por tales los referidos en los artículos pertinentes de los contratos de arrendamiento y en las Normas Generales (expensas comunes).
10. Normas generales: Instrumento que complementa los contratos de arriendo y que regula y explica los procedimientos comunes a que están sujetos los ARRENDATARIOS, sus funcionarios y usuarios de Megacenter La Paz.
11. Prestadores de servicio: Todas las personas que utilizan el MEGACENTER LA PAZ, con el fin de prestar servicios a comerciantes y/o al ARRENDADOR.

## CAPITULO I

### Del inmueble

ARTICULO PRIMERO: El uso de cualquier espacio del MEGACENTER LA PAZ, corresponderá únicamente al ARRENDADOR y está conformado y dividido por:

- a) Locales Comerciales: Definidos como los locales, los sectores, las Macro tiendas o, en general, las áreas destinadas a la práctica del comercio.
- b) Áreas de circulación para la clientela: Son entendidas como zona de servicio, los corredores comerciales, los baños, los accesos a los estacionamientos y los



estacionamientos mismos, los jardines y paseos.

- c) **Áreas de circulación de servicios, Zona de Servicio:** Se entiende como Zona de Servicios: los andenes destinados a esta finalidad; es decir de provisión de mercaderías y servicios a determinados locales, macro tiendas o sectores. También lo son las áreas destinadas a equipos medidores, áreas destinadas a los prestadores de servicios, para MEGACENTER LA PAZ y estanque de agua.
- d) **Áreas de la Administración:** Se entienden como tales, aquellas utilizadas por la Administración de Megacenter La Paz.
- e) **Parqueos:** Áreas destinadas al parqueo de vehículos y maquinaria.
- f) **Áreas de máquinas:** Zonas de acceso restringido destinados a la ubicación de maquinaria de mantenimiento, generadores, zonas eléctricas y de cualquier tipo de equipo o maquinaria destinada a la prestación de servicios al Complejo.

ARTICULO SEGUNDO: El ingreso y permanencia de personas y vehículos en MEGACENTER LA PAZ, obedecerán a lo dispuesto en este reglamento.

En cualesquiera de los espacios del MEGACENTER LA PAZ, queda expresamente prohibido:

- a) La entrada de cualquier animal.
- b) El uso de bicicletas, motocicletas, motonetas o cualquier otro vehículo, salvo en el estacionamiento, o en áreas previamente determinadas.
- c) El uso de patines, skates y similares.
- d) La práctica de juegos, salvo autorización previa de la administración, o cualquier otra actividad considerada por la Administración de MEGACENTER LA PAZ como perjudicial o inconveniente al confort, tranquilidad y seguridad de los usuarios de MEGACENTER LA PAZ.
- e) El ingreso y la permanencia de cualquier persona vestida impropia, o que se comporte en forma inconveniente, a criterio del Departamento de Seguridad.

## CAPÍTULO II





### Del horario y condiciones de permanencia

ARTICULO TERCERO: Los locales funcionarán obligatoriamente e ininterrumpidamente, en los horarios que determine la Administración de MEGACENTER LA PAZ. Estos no están sometidos a la aceptación de las partes, salvo voluntad del ARRENDADOR. Las empresas que, en razón de sus actividades comerciales, deban funcionar en horarios distintos del establecido en ese reglamento, deberán, indicar el horario pretendido, solicitar y obtener previamente por escrito, la autorización de la Administración.

Se entiende por funcionamiento, a la atención directa al público en general, sin restricciones o limitaciones de ningún tipo y bajo los parámetros comerciales que correspondan. La habilitación de mostradores no alcanza para considerarse como funcionamiento, debiendo además tener atención al público.



La infracción de ésta determinación, será sancionada con un mínimo de una treintava parte del arrendamiento por hora de retraso en la apertura del local y con cuatro treintavas partes del canon por día de infracción.

ARTICULO CUARTO: MEGACENTER LA PAZ, estará al público en el horario de 10:00 a 24:00 horas de domingo a jueves y los días viernes, sábado y vísperas de festivos de 10:00 a 1:00 am, horas salvo impedimento legal determinado por el ARRENDADOR.

EL ARRENDATARIO no podrá abrir por encima de las 01:00 Am, horas los fines de semana de (lunes a jueves) y hasta las 3:00 Am los fines de semana y feriados, salvo autorización expresa en contrario.

ARTICULO QUINTO: Durante las horas en que MEGACENTER LA PAZ, esté abierto al público, estará expresamente prohibida la colación y/o permanencia en la áreas comunes, el depósito de mercaderías, paquetes, bultos, volúmenes, papeles desechos, basuras o cualquier tipo de objeto que eventualmente, pueda ensuciar u obstruir la circulación. Todo lo pactado y señalado en este Reglamento Interno, podrá ser modificado por la Administración, cuando lo estime conveniente para MEGACENTER LA PAZ.

### CAPITULO III

### Del Estacionamiento de Vehículos

ARTICULO SEXTO: Los estacionamientos son de uso exclusivo de los clientes de MEGACENTER LA PAZ y funcionarán en el horario de 9:00 AM a 22:00 pm horas durante todos aquellos días en que MEGACENTER LA PAZ esté abierto al público. Los vehículos deberán estacionarse dentro de los espacios pintados en el piso, de manera de no dificultar la circulación normal. Se establece que todos los ARRENDATARIOS y sus EMPLEADOS podrán usar los estacionamientos que para tal efecto señale la Administración en carta instructiva con tal objeto.

ARTICULO SEPTIMO: La Administración podrá cerrar total o parcialmente, si fuere necesario, el área de estacionamiento a sus representantes o empleados, así como a aquellas personas vinculadas a la administración. Así mismo, podrá lucrar con el arriendo de espacios en la zona de parqueo, sin que ello implique participación en las utilidades de parte del Arrendatario.

ARTICULO OCTAVO: La Administración no se responsabiliza por robos o hurtos de cualquier especie ocurridos en el sector de estacionamiento. Tampoco por daños que se originen en esa área.

### CAPITULO IV

#### De la carga, descarga y circulación de mercaderías

ARTICULO NOVENO: La carga y descarga de mercaderías en los locales que tengan acceso a los andenes de servicio y zonas especialmente destinadas a estos efectos, se efectuará entre los horarios que el ARRENDADOR señale. Ahora bien, la carga y descarga en los demás locales, solo podrá hacerse en el horario de 8:00 a 10:30 horas y 20:00 a 22:00 horas de Lunes a Viernes y los Sábados de 8:00 a 10:00 horas y de 14:00 a 16:00 horas. Los locales que operan con alimentos perecibles podrán, previa autorización de la Administración, efectuar el transporte de mercaderías fuera del horario establecido en este artículo, siempre que este transporte no implique perjuicio al normal funcionamiento del complejo.



ARTICULO DECIMO: Todas las mercaderías entradas en pasillos o área de carga y descarga, deberán ser retiradas por los comerciantes en forma inmediata respetando los horarios establecidos. Los comerciantes que no procedan a retirar las mercaderías en forma inmediata pagarán a la Administración una tasa de 30 dólares por hora o fracción de permanencia, a título de multa, monto que será destinado a rebajar los gastos comunes y que será cobrado en conjunto con los gastos comunes mensuales.

ARTICULO DECIMO PRIMERO: Habiendo cualquier daño o pérdida en las operaciones de carga, descarga o durante la permanencia de mercaderías en las áreas de circulación de servicios o de almacenamiento, la Administración queda liberada de cualquier responsabilidad. Así mismo, el Arrendatario que realice el transporte, será responsable de asegurar la mercadería y cualquier daño que se realice durante su manipulación.

ARTICULO DECIMO SEGUNDO: Está enteramente prohibido que dentro de las instalaciones de MEGACENTER LA PAZ, se circule en poder de mercaderías no acompañadas de la respectiva boleta, factura o guía valorizada, de acuerdo a las disposiciones legales vigentes.

La Administración de MEGACENTER LA PAZ podrá exigir una copia de los documentos mencionados en el párrafo anterior.

La falta de presentación de facturas o pólizas que autorizan el ingreso legal de la mercadería exhibida en venta, autorizará al ARRENDADOR a impedir la comercialización de dicha mercadería. En caso de persistirse en tal comercialización sin justa causa, el Arrendatario será multado con US\$ 100.- por la infracción, destinados a bajar el gasto común de la comunidad de arrendatarios; este importe será cobrado de forma conjunta con los gastos comunes.

ARTICULO DECIMO TERCERO: Será responsabilidad de su destinatario, la reparación de todo daño causado a MEGACENTER LA PAZ, por el movimiento interno de mercaderías. En los casos en que no se pueda identificar el monto exacto, la reparación será incluida en los gastos comunes.



ARTICULO DECIMO CUARTO: Aún dentro de los horarios fijados al efecto, el movimiento dentro de las áreas comunes y el almacenamiento en los locales de mercaderías con características especiales, que exhalen olor desagradable o que, por su naturaleza, puedan colocar en riesgo a personas o bienes, requerirán previa autorización escrita de la Administración, la cual podrá requerir medidas especiales para el almacenamiento de estos productos bajo sanción en caso de incumplimiento, de hasta un treintavo del canon de arrendamiento.

ARTICULO DECIMO QUINTO: Todos los movimientos de carga en desacuerdo con las normas establecidas en este Reglamento, requerirán de autorización previa por escrito de la Administración. Así mismo, cualquier movimiento inusual, no previsto en este reglamento, podrá ser intervenido por el ARRENDADOR para reglamentarlo por seguridad.

Cualquier incumplimiento que no tenga una sanción expresa en el presente reglamento, podrá ser sancionado con hasta un treintavo del canon de arrendamiento.

#### CAPITULO V.-

##### ARTICULO DECIMO SEXTO:

1. Una vez abierto al público, MEGACENTER LA PAZ, constituirá un fondo de promoción que se financiará con cargo a los gastos de administración, publicidad, mantenimiento y conservación del mismo, así como con lo que genere la inversión de aquellos valores.
2. El fondo será administrado por el Administrador de MEGACENTER LA PAZ, en los términos establecidos en el presente Reglamento.
3. Los Arrendatarios no tendrán derecho a solicitar la devolución de aquellas sumas que por concepto de contribución al fondo de Promoción hayan pagado, aun cuando al momento de la terminación de los respectivos contratos de Arrendamientos, por cualquier causa, éstas no hayan sido utilizadas o invertidas.
4. El Fondo de Promoción se destinará al pago de los gastos de promoción, entendiéndose por tales aquellos en que se incurra con motivo de, entre otras, las siguientes actividades:
  - a. Campañas publicitarias a través de cualquier medio de comunicación,



tales como televisión, radio, prensa, revistas, folletos, etc.

- b. Impresión de catálogos o revistas propias de MEGACENTER LA PAZ.
  - c. Contratación permanente o temporal de servicios de empresas o personas especialistas en publicidad.
  - d. Contratación de artistas, modelos y otras personas destinadas a la realización de eventos especiales dentro de MEGACENTER LA PAZ.
  - e. Cualquier otra actividad que tenga por objeto directa o indirectamente la promoción y publicidad de las actividades de MEGACENTER y la difusión de las características propias del mismo.
5. Si en un ejercicio determinado se produjesen excedentes líquidos del Fondo, ellos serán destinados al ejercicio siguiente.
6. El Fondo de Promoción será administrado y dirigido exclusivamente por un comité conformado por el ARRENDADOR, y por la ADMINISTRACIÓN de MEGACENTER LA PAZ, quien para tales efectos será un mero depositario de los recursos del Fondo y, al mismo tiempo, mandatario irrevocable para su administración y empleo, por ser este Fondo de interés común para El ARRENDADOR y EL ARRENDATARIO. Este mandato e irrevocabilidad han sido determinantes y esenciales para la celebración de los contratos de concesión propios a la promoción del centro.

ARTICULO DECIMO SEPTIMO: La Administración de MEGACENTER LA PAZ podrá a su criterio, a través de concesiones, canje o cesión, teniendo siempre en cuenta la promoción, divulgación y el buen funcionamiento de los locales, disponer de las áreas de circulación y estacionamientos, instalaciones o servicios generales, de la manera que juzgare conveniente. Esto no implica que ésta sea la única razón de disposición de estos espacios, siendo los mismos de libre disposición para el administrador.

ARTICULO DECIMO OCTAVO: Los comerciantes quedan obligados a mantener encendidos los letreros luminosos de los locales, durante el horario de funcionamiento de MEGACENTER LA PAZ, para el público, inclusive los días y horas en que los locales estén expresamente autorizados para



permanecer cerrados.

ARTICULO DECIMO NOVENO: Los comerciantes antes de colocar en sus vitrinas externas carteles, planchas, anuncios, inscripciones, logotipos, letreros luminosos etc., deberán solicitar la autorización de la Administración. Cualquier letrero, vitrina o espacio publicitario colocado sin autorización del Administrador, podrá ser retirado sin que ello implique infracción alguna. Independientemente del retiro, se podrá sancionar al infractor con un treintavo del canon de arrendamiento por día de infracción.

La Administración de MEGACENTER LA PAZ exigirá el retiro de las decoraciones de vitrinas y espacios, que atenten contra la moral, buenas costumbres o manifiestamente contrarios a la buena presentación del resto de los locales.

Los locales que operan con artículos y equipos de sonido deberán usarlo a un volumen moderado, de manera de no molestar a los vecinos o perturbar la audición de la música ambiental de las áreas comunes si así se dispusiera. Lo establecido en este artículo, se aplica también a los locales que tengan sistema particular de música ambiental.

En el caso de que el volumen de la música sea reiteradamente muy alto se enviará una comunicación por escrito. La reincidencia será penada por una multa de un treintavo del canon por cada infracción.

ARTICULO VIGESIMO: Los proyectos de decoración deben ser previamente sometidos a la Administración, conforme a lo establecido en las Normas Generales.

## CAPITULO VI

### De la basura

ARTICULO VIGESIMO PRIMERO: La basura será embalada por los comerciantes en bolsas plásticas, de manera de facilitar su transporte. Este será efectuado por el personal de cada local hasta los depósitos de basuras, quedando por lo tanto prohibida su quema, incineración, como también su depósito en los basureros de la áreas comunes.



ARTICULO VIGÉSIMO SEGUNDO: Los comerciantes, exceptuando los restaurantes y el supermercado, bares y similares, deberán enviar la basura al depósito diariamente entre las 07:30 y 09:45 horas y entre las 21:15 y 23:00 horas.

Cualquier remoción de basura fuera del horario establecido en este artículo, solamente será permitida mediante autorización previa por parte de la administración.

ARTICULO VIGÉSIMO TERCERO: La basura proveniente de restaurantes, supermercado, bares o similares, deberá ser retirada por los comerciantes y llevada al respectivo depósito de basura en carros especiales, de características previamente autorizadas por la Administración.

## CAPITULO VII

### De la Seguridad

ARTICULO VIGÉSIMO CUARTO: Es de competencia del Departamento de Seguridad de MEGACENTER LA PAZ, la manutención del orden, la orientación general del público, tanto en los pasillos de MEGACENTER LA PAZ, como en los estacionamientos, así como el control de la circulación de vehículos.

ARTICULO VIGÉSIMO QUINTO: Es de responsabilidad de cada comerciante cumplir y hacer cumplir las normas de seguridad y, si fuera aplicable, la legislación pertinente al consumo de cigarros y cigarrillos en el interior de sus locales. Será de obligación de los concesionarios mantenerse permanentemente informados sobre las normas de combate de incendios, atentados y otros de seguridad que dicte en el futuro la Administración de MEGACENTER LA PAZ.

ARTICULO VIGÉSIMO SEXTO: Está vedado obstruir o dificultar la libre circulación en los pasillos y/o salidas de emergencia.



ARTICULO VIGÉSIMO SEPTIMO: Serán de exclusiva responsabilidad del respectivo comerciante, los perjuicios o daños que ocasionen por dejar abiertas las vitrinas o puertas de sus locales, después del cierre de sus actividades diarias.

ARTICULO VIGÉSIMO OCTAVO: Todo y cualquier objeto o documentación encontrado en MEGACENTER LA PAZ, deberá ser enviado a la Administración. El caso será registrado en un libro especial y los objetos o documentos quedarán guardados a disposición de los respectivos propietarios, por un periodo de 3 meses. Después de 3 meses, si no son reclamados por los propietarios, los objetos serán donados a instituciones de caridad, seleccionadas a exclusivo criterio de la administración.

ARTICULO VIGÉSIMO NOVENO: Está prohibida cualquier manifestación, participación o actividad pública en las áreas de MEGACENTER LA PAZ, ya sean de carácter benéfico, religioso, político, cultural, deportivo, estudiantil, comercial o promocional, salvo mediante previa autorización escrita y expresa de la Administración que, a su criterio y en cualquier momento, podrá cancelarla.

Será de cargo de los comerciantes enviar a la Administración de MEGACENTER LA PAZ, cada vez que requieran ejecutar trabajos por terceros en los locales asignados, con 24 horas de anticipación, nómina completa con la individualización de quienes ejecutarán dichos trabajos e ingresarán a MEGACENTER LA PAZ, además del periodo y horario en que serán desarrollados estos.

ARTICULO TRIGESIMO: Es de responsabilidad de los comerciantes, facilitar el ingreso y permanencia en sus locales a los miembros de la Administración de MEGACENTER LA PAZ, sus representantes y auditores, debidamente identificados, a fin de que puedan verificar el riguroso cumplimiento de lo dispuesto en este Reglamento, en las Normas Generales, el Contrato de arrendamiento y anexos aplicables.

ARTICULO TRIGÉSIMO PRIMERO: Cualquier hecho que pueda atentar contra la seguridad de MEGACENTER LA PAZ, sus clientes y comerciantes, debe ser comunicado de inmediato a la Administración.

#### CAPITULO VIII





### De la mantención, conservación y reforma de los locales:

ARTICULO TRIGÉSIMO SEGUNDO: Los concesionarios deberán mantener sus locales en perfecto estado de conservación, seguridad, higiene y aseo, incluso en lo referente a las entradas, vidrios, marcos, vitrinas, fachadas, divisiones, puertas accesorios, equipos, iluminación y climatización, haciendo también ejecutar las pinturas periódicas, de modo de mantenerlas de acuerdo con los patrones de calidad y presentación de MEGACENTER LA PAZ y con las normas legales vigentes.

La administración se reserva el derecho de exigir al concesionario que mejore sus vitrinas y/o decoraciones del local cuando lo estime conveniente.

ARTICULO TRIGÉSIMO TERCERO: Todas las alteraciones o reformas en las instalaciones de los locales deberán tener previa autorización por escrito de la Administración.

ARTICULO TRIGÉSIMO CUARTO: Cualquier servicio que tenga que ser ejecutado por el lado externo de los locales hacia las áreas comunes de uso público, tales como pinturas, mantención o cambio de letreros luminosos y otros, deberán ser ejecutados de 22.00 a 9.00 horas del día siguiente, y previa autorización de la Administración.

ARTICULO TRIGÉSIMO QUINTO: Es obligatorio para el arrendatario mantener la seguridad en su recinto, esto implica la obligación ineludible de mantener por lo menos un extintor vigente. La Administración podrá en cualquier momento, requerir de los arrendatarios instalaciones de equipos y elementos complementarios de seguridad, de protección u operación en los locales.

Corresponderá al arrendatario que no atienda las solicitudes formuladas en base a este artículo, responder por los daños que puedan ser originados a raíz de su omisión, siendo de su exclusiva responsabilidad la falta de protección interna de su local, manteniendo indemne a la Administración.

### CAPITULO IX

#### Disposiciones Generales



ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEXTO: Los comerciantes que pretendan ocupar el área de circulación, instalaciones o servicios generales localizados fuera de su local, presentarán una solicitud por escrito a la Administración, especificando en su petición, el plazo la finalidad, lucrativa o no, de la ocupación del área solicitada. La autorización será de criterio exclusivo de la Administración.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEPTIMO: Los empleados de la Administración, inclusive de seguridad, no podrán ser requeridos ni contratados para atender servicios particulares de los comerciantes, ni tampoco recibir ordenes emitidas por estos.

Cualquier solicitud en dicho sentido, debe ser dirigida a la Administración y, si fuera aprobada, el costo respectivo será de cargo del Arrendatario solicitante. Los ingresos percibidos por este concepto, serán destinados a rebajar los gastos comunes generales.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO OCTAVO: Los comerciantes velarán para que sus empleados, que tratan directamente con el público consumidor, sean adecuados y mantengan siempre una correcta presentación personal, a fin de que se mantenga la imagen favorable de MEGACENTER LA PAZ junto a los usuarios.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO NOVENO: Cualquier daño o pérdida ocasionada al MEGACENTER LA PAZ, deberá ser inmediatamente indemnizada por quien la haya causado, sea por su propia responsabilidad o por la de quienes tenga a su cargo, en las condiciones establecidas por la Administración. En los casos en que la identificación del responsable no sea posible, el perjuicio será incluido en los gastos comunes.

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO: Los comerciantes no podrán usar o permitir la utilización, aunque gratuitamente, del local o parte de el para una finalidad diferente a la contratada, así sea de carácter benéfico, religioso, político, cultural, deportivo o para actividades diversas, salvo previa autorización.

La administración se reserva, en cualquier momento, el derecho de cancelar la autorización concedida.

ARTÍCULO CUADRAGESIMO PRIMERO: Cualquier solicitud que necesite previo consentimiento de la Administración, solamente tendrá validez si fuera hecha por el arrendatario y por escrito, a lo menos con 48 horas de anticipación. De la misma manera, solo será considerado el consentimiento de la Administración, cuando fuere manifestado por escrito.



ARTICULO CUADRAGÉSIMO SEGUNDO: Los casos que no hayan sido tratados en este Reglamento, serán resueltos por la Administración que, en cualquier momento, podrá emitir normas complementarias del mismo, con el objeto de mantener la armonía

ARTICULO CUADRAGÉSIMO TERCERO: El presente Reglamento Interno obliga a los concesionarios y sucesores, así como a todos los usuarios de MEGACENTER LA PAZ.

## CAPITULO X

### Incumplimientos

ARTICULO CUADRAGÉSIMO CUARTO: En caso de incumplimiento por parte de los concesionarios en el pago de los valores a que se encuentran obligados en virtud del Contrato y del presente Reglamento, independientemente de las sanciones que se prevean en los contratos o normas anexas, se les aplicarán las siguientes sanciones:

1. El atraso o demora en el pago del precio del canon de arrendamiento, de los gastos comunes, gastos de administración, o de otras tarifas y cobros especiales a que se encuentran obligados los concesionarios, hará aplicable, sobre el monto debido, las siguientes sanciones adicionales:
  - a. Intereses moratorios, a razón del 1% mensual sobre el total adeudado.
  - b. Multa moratoria, de un 10% sobre el valor total de la obligación atrasada.
  - c. La mora de estas obligaciones más las multas y sanciones, caerá en mora automática sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial alguno.
  - d. Todos los pagos y costas judiciales, así como honorarios de abogados, receptores y otros, en base a los aranceles vigentes




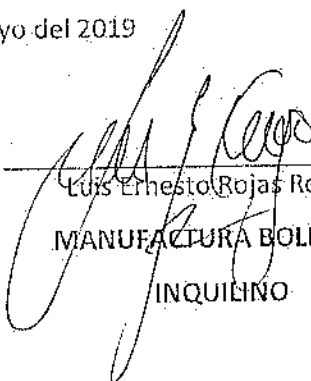
sobre el total del débito, sea que la cobranza se haya efectuado judicial o extrajudicialmente, pero con intervención de los abogados.

2. A contar del quinto día en que se mantenga el incumplimiento por parte de los concesionarios en el pago de una cualquiera de las obligaciones a que se refiere este artículo, se pondrá en forma inmediata, término a la prestación de todo servicio o suministro que, en conformidad con las reglas contractuales, sean entregadas por la Administración de MEGACENTER LA PAZ.

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO QUINTO: La aplicación de las sanciones previstas será sin perjuicio de otras que les correspondan a los propietarios y la Administración de MEGACENTER LA PAZ, conforme a las Normas Generales y a la Ley.

La Paz, 01 de Mayo del 2019

  
Jorge Chaparro Jose  
MEGACENTER LA PAZ S.A  
ARRENDADOR

  
Luis Ernesto Rojas Romero  
MANUFACTURA BOLIVIANA S.A  
INQUILINO

  
MANUFACTURA BOLIVIANA S.A.  
Visto  
RECIBIDO

ANEXO N° 3

NORMAS GENERALES DE FUNCIONAMIENTO

MEGACENTER LA PAZ SA

I. FINALIDAD DEL CENTRO RECREACIONAL MEGACENTER LA PAZ SA.

La finalidad del Centro Recreacional MEGACENTER LA PAZ (en adelante MEGACENTER LA PAZ o Complejo o Centro Recreacional), es reunir en un mismo lugar la mayor cantidad posible de actividades, según una planificación técnica, resultante de estudios especializados sobre las preferencias del consumidor, tendientes a brindarle el mayor confort y el máximo estímulo, facilitándole la elección, adquisición y uso de los bienes y servicios que en él se ofrecen.

Para tal efecto, es requisito indispensable que la totalidad de los Arrendatarios del MEGACENTER LA PAZ, se atengan estrictamente a normas de funcionamiento comunes, que les permitan brindar el mejor servicio a los consumidores y obtener los mejores resultados de su explotación comercial.

II. CONSTRUCCIÓN DEL CENTRO RECREACIONAL MEGACENTER LA PAZ SA.

MEGACENTER LA PAZ se encuentra ubicado en un predio de 42.000 Mts metros cuadrados, situado en la zona denominada 'Playón Irpavi', de la Ciudad de La Paz.

Esta área se encuentra emplazada de norte a sur, entre la calle 1 de Irpavi y la Avenida Gral. Inofuentes, con dirección este a oeste, entre la Avenida Rafael Pabón y el Río Irpavi.

El MEGACENTER LA PAZ, consta de varios niveles divididos en áreas (cines, patio de comidas, comercial, parqueo y supermercado), vinculados entre sí por escaleras mecánicas y ascensores, ubicados en huecos, rematados por cúpulas transparentes que dan luz natural al Centro. Allí se desarrollan locales comerciales y de servicios destinados a los más diversos usos.

III. MODIFICACIONES Y REFORMAS DEL CENTRO COMERCIAL.

III.1. El ARRENDADOR se reserva el derecho de modificar o alterar, libremente, cuando lo estime conveniente, los proyectos de construcción y reformas del Centro Comercial, como así también el edificio construido o reformado, en materias tales como: su distribución, división de espacios y locales, ubicación, transformación, afectación y desafectación de áreas comunes, instalaciones de uso general, playas de estacionamiento, zonas de circulación de vehículos y sectores afectados a carga y descarga de mercaderías, sin otra limitación que la de respetar la finalidad del MEGACENTER LA PAZ.

III.2. En cualquier ocasión, antes o después de la aprobación final de la obra por parte de las autoridades que correspondan -como así también antes o después de inauguradas las construcciones o reformas-, si existieren áreas sin aprovechamiento, en virtud de alteraciones en la edificación para atender a la conveniencia del proyecto o a la exigencia de la ley o reglamentos de las autoridades o empresas prestadoras de servicios públicos, EL ARRENDADOR podrá a su exclusivo criterio, incorporar tales áreas, enteras o divididas, a los locales que le fueren continuo, de modo que jamás existan en el Centro Recreacional Megacenter La Paz áreas sin la debida y racional utilización o explotación.

Por efecto de lo señalado, el criterio de explotación de las áreas del complejo corresponde únicamente al ARRENDADOR, sin que se pueda considerar ningún área como "de uso común".

III.3. Si las modificaciones de superficie en los locales arrendados representaren hasta el veinte por ciento (20%) de las pactadas, en más o en menos, ello no afectará la subsistencia del Contrato, aunque la Renta de Arrendamiento y demás obligaciones de pago a cargo del Arrendatario, se ajustaran, en más o menos en la misma proporción en que hubiere aumentado o disminuido la respectiva superficie del local



arrendado. Variaciones de hasta un dos por ciento (2%) de la superficie del local arrendado no producirán cambios en los montos de dichas obligaciones.

En la hipótesis de que las modificaciones previstas en los párrafos precedentes alteraren en más del veinte por ciento (20%) aumentando o disminuyendo, las áreas de los locales arrendados, cada Arrendatario afectado podrá optar, dentro de los 15 días de notificado, entre:

- a) Disponer la terminación anticipada de su Contrato de Arrendamiento.
- b) Mantener vigente la relación contractual, con ajuste del canon de Arrendamiento y demás obligaciones de pago del Arrendatario, en más o en menos, en la misma proporción en que hubiere aumentado o disminuido la superficie del local arrendado.
- c) En ningún caso asistirá al Arrendatario derecho alguno al cobro de indemnizaciones, a título de resarcimiento de daños y perjuicios o compensación por lucro cesante.

En el caso de que se produjere la terminación anticipada del contrato, autorizada en el párrafo anterior, el ARRENDADOR deberá devolver al Arrendatario, sin intereses, la suma de dinero que éste hubiere pagado en razón del Contrato, por cualquier concepto, salvo las correspondientes a pagos, aportes o reembolsos por períodos devengados. Cada devolución deberá tener lugar en el término de ciento veinte (120) días a contar de la fecha de restitución del respectivo local arrendado.

- III.4. Cuando, en definitiva, las medidas, superficie o ubicación del local arrendado fueren distintas a las consignadas en el plano que forma parte del Contrato de Arrendamiento, el ARRENDADOR deberá elaborar un plano rectificatorio, el que, firmado por las partes, integrará el respectivo contrato de Arrendamiento.
- III.5. Las normas contenidas en los párrafos precedentes, en cuanto a eventuales modificaciones, serán aplicables en cualquier momento durante la vigencia del contrato de arrendamiento, por decisión exclusiva y unilateral del ARRENDADOR.
- III.6. Todo Arrendatario deberá dar libre acceso al local arrendado, a fin de que el ARRENDADOR, o quien éste indicare, realicen las obras y trabajos necesarios, de conformidad con lo pactado en este artículo, sin entorpecimientos por parte de los Arrendatarios o sus dependientes, bajo apercibimiento de responder por daños y perjuicios. Todo trabajo será coordinado para no afectar el normal funcionamiento de los locales obviando los casos de emergencia y los locales deben ser dejados después de los trabajos necesarios en las mismas condiciones.
- III.7. Los trabajos de modificación, transformación u otros, no requerirán autorización de los Arrendatarios afectados, quienes sólo podrán -en tales casos- ejercer los derechos antes previstos, según correspondiere.
- III.8. Si el Arrendatario, por causa imputable al mismo, debiere soportar una suspensión en la explotación de su Arrendamiento, por transformación o modificación del local arrendado, no podrá cesar el pago ni reducir temporalmente la Renta de Arrendamiento; tampoco podrá cesar en el cumplimiento de las demás obligaciones de pago a su cargo, ni retener sumas de dinero que adeudare al ARRENDADOR, ni reclamar por resarcimiento de daños y perjuicios.
- IV. FUNCIONAMIENTO DEL CENTRO RECREACIONAL MEGACENTER LA PAZ.
- IV.1. A fin de uniformar y simplificar el funcionamiento y administración del establecimiento, los Arrendatarios se obligan al cumplimiento de las obligaciones indicadas en el Contrato de Arrendamiento, en el presente Reglamento Interno del MEGACENTER LA PAZ y otros anexos, acatando las Normas de Funcionamiento, Seguridad y Disciplina que el ARRENDADOR dicte, en ejercicio de las facultades del respectivo contrato.

Los derechos y obligaciones de las partes pactados en el Contrato de Arrendamiento, prevalecerán respecto de estas Normas Generales, en caso de contradicción, y, en general, a los fines de la debida interpretación de la relación contractual.

- IV.2. El criterio adoptado para establecer el canon de arrendamiento, su actualización, prestaciones adicionales, participación en los gastos que demande la prestación de los servicios de administración, mantenimiento y conservación, como la metodología adoptada para su cálculo y los plazos determinado para su pago, son elementos determinantes para la celebración del Contrato de Arrendamiento y su subsistencia. Únicamente los gastos comunes de publicidad y promociones serán discutidos en un comité formado por ADMINISTRACIÓN, ARRENDADOR Y ARRENDATARIOS.

#### IV. UTILIZACIÓN DE LOS LOCALES ARRENDADOS.

- V.1. Desde la apertura del MEGACENTER LA PAZ, los locales arrendados serán destinados al desarrollo de las actividades previstas en los respectivos contratos de Arrendamiento.

Ninguno de los Arrendatarios podrá usar, ni permitirá la utilización del local o parte de él para fines diversos a los pactados, ni siquiera gratuitamente, aún cuando esos usos fueren religiosos, políticos, culturales o deportivos, salvo autorización previa y por escrito del ARRENDADOR.

- V.2. Será obligación exclusiva de cada Arrendatario obtener las autorizaciones legales, reglamentarias y administrativas que fueren necesarias para la explotación de su Arrendamiento en el local arrendado. Por el hecho que las autorizaciones legales que obtuviere el Arrendatario, alcanzaren a otras actividades o giros comerciales, además de los establecidos en su Contrato, estos no podrán exceder las limitaciones impuestas en su Contrato, en cuanto a los alcances del arrendamiento.

El Arrendatario que comenzare la explotación de su Arrendamiento sin la previa aprobación del local por parte del ARRENDADOR, o las autorizaciones legales y administrativas que fueren necesarias, deberá pagar al ARRENDADOR la multa prevista por cada día que subsista el incumplimiento. La multa diaria aplicable a la falta de documentación será de dos treintavos (2/30) de Valor de Arriendo Mensual correspondiente al mes en que dicho incumplimiento tuviere lugar, la que se aplicará mientras no obtuviere la totalidad de dichas autorizaciones o no adecuare sus instalaciones conforme a las exigencias del ARRENDADOR.

- V.3. En ninguna hipótesis los Arrendatarios podrán, en ejercicio del arrendamiento, realizar los siguientes actos:

- a) Actividades de cualquier naturaleza, de venta o exposición de cualquier tipo de mercaderías o de prestación de servicios mediante procedimientos mercantiles o publicitarios inescrupulosos o falsos.
- b) Vender ni ofrecer, ni siquiera por catálogos o simples muestras, mercaderías no incluidas en el rubro comercial específico objeto del arrendamiento; tampoco podrá ofrecer palomitas de maíz (pop corn) elaboradas.
- c) Colocar en sus locales y vitrinas, objetos, productos, carteles, etc., que atentaren contra la convivencia, la moral y las buenas costumbres, ni elementos que promocionaren a otros Centros Comerciales.

El ARRENDADOR tendrá derecho de retirar cualquier cartel, afiche, folleto u objeto que, a su solo criterio, estimare perjudicial para la imagen del MEGACENTER LA PAZ. La administración deberá dar una notificación escrita como primer paso, si el aviso, cartel, afiche u objeto no fuere retirado en el plazo de 24 horas, la administración retirara dicho objeto con una multa de US\$ 100.00.

- V.4. El ARRENDADOR dictará Normas Reglamentarias de Seguridad, Disciplina y Funcionamiento, y se esforzará para hacerlas respetar, prohibiendo toda actividad que pudiere perturbar la normal explotación del MEGACENTER LA PAZ, como ser: acarteo, venta ambulante, ofertas en voz alta, mendicidad, disturbios en público o actividades similares, distribución de prospectos, folletos, literatura y objetos de cualquier otra



naturaleza. El ARRENDADOR prohibirá igualmente, las actividades organizadas, individuales o en grupo, que considerare perjudiciales para la explotación del MEGACENTER LA PAZ.

La venta en el MEGACENTER LA PAZ y en áreas comunes externas del local arrendado, estarán solamente permitidas mediante autorización por escrito del ARRENDADOR.

- V.5. Cualquier alteración, directa o indirecta de las actividades de los Arrendatarios, autorizadas en sus Contratos de Arrendamiento, será posible solo si fuere previamente autorizada por escrito por el ARRENDADOR. En ningún caso podrá interpretarse que el uso y costumbre, y aún la tolerancia del ARRENDADOR, constituye autorización tácita para tales efectos.
- V.6. El Arrendatario no deberá realizar actos ni ejercer actividades, aunque fueren esporádicas, que pudieren dañar a su respectivo local arrendado o a las partes de uso común o de uso exclusivo del edificio o que fueren perjudiciales para la tranquilidad, el reposo o la seguridad, el patrimonio o la actividad del ARRENDADOR y los demás Arrendatarios. Los Arrendatarios tampoco provocarán olores nocivos, molestos u ofensivos, fermentaciones, gases o cualquier humareda, polvos, vapores o ruidos fuertes o molestos, música alta, sonidos ni vibraciones originados ni emitidos en áreas comunes del MEGACENTER LA PAZ o en los locales arrendados.
- V.7. Será responsabilidad de los Arrendatarios que sus empleados, representantes, proveedores y clientes también observen con fidelidad las normas descritas en el punto anterior.
- Los Arrendatarios, sus empleados, representantes y proveedores, cualesquiera fueren las razones, no podrán practicar actos reñidos con la moral, las buenas costumbres o el orden público, ni con los reglamentos o normas vigentes en el Centro Comercial.
- V.8. Cada Arrendatario deberá desempeñar la totalidad de sus actividades, en el local arrendado, durante el plazo de su arrendamiento, con diligencia, cordialidad y eficacia, a través de equipos de ventas especializados, que produzcan los mejores resultados y atiendan a la demanda del público concurrente al Complejo. En las áreas de servicio, en los locales de Food Court, supermercados, parques, áreas de entretenimientos y cines, así como en los Kioscos, islas, stands y locales transitorios, el personal de los Arrendatarios deberá vestir uniformes. El ARRENDADOR podrá exigir en cualquier momento el reemplazo de los uniformes si a su juicio, estos no estuvieron de acuerdo con el nivel del MEGACENTER LA PAZ.
- V.9. El Arrendatario se obliga a no explotar ninguna máquina automática ni dispositivos similares, accionados por monedas o fichas, para la venta de productos, mercaderías o servicios, ni cajas automáticas para la guarda o depósito de equipaje u otros bienes, ni juegos o entretenimientos pagados, sin consentimiento previo y por escrito del ARRENDADOR.
- V.10. Los Arrendatarios deberán mantener sus locales arrendados en perfecto estado de conservación, seguridad, higiene y aseo, inclusive en lo que se refiere a sus entradas, umbrales, vidrios, marcos, vitrina, fachadas, divisiones, puertas, accesorios, equipos, instalaciones, maquinaria, equipo y mobiliario que el ARRENDADOR incorpore al local arrendado. Si a requerimiento del ARRENDADOR el Arrendatario no diere cumplimiento a las expresadas obligaciones, sin perjuicio de las sanciones que le pudiere corresponder, el ARRENDADOR podrá ejecutar obras y servicios por cuenta y a costo del infractor, con facultad de resarcirse de los gastos incurridos, en monto actualizado hasta la fecha de pago con mas de un veinte por ciento (20%) en concepto de gastos administrativos; y aplicar las sanciones previstas en el artículo XV, punto 1 a) y b).
- V.11. El Arrendatario deberá ejecutar todas las mejoras, transformaciones e instalaciones que necesiten los locales arrendados con posterioridad a su inauguración, previa autorización de las autoridades competentes y en todos los casos del ARRENDADOR, entre las 22.00 horas de un día y las 9.00 horas del día siguiente, a fin de no causar alteraciones, incomodidades, ni perjuicios que pudieren afectar al Complejo o a los demás Arrendatarios. Trabajos que necesiten más tiempo, necesitan ser aprobados por la administración.





- V.18. Los Arrendatarios deberán exponer sus mercaderías, en las vitrinas de los locales arrendados, variando la forma de exposición periódicamente y usando las mejores técnicas de disposición, iluminación y presentación posibles.

De forma obligatoria, los locales arrendados deberán quedar iluminados durante períodos y horarios determinados unilateralmente por el ARRENDADOR. La redecoración y modificación del local deberá efectuarse entre las 22.00 horas de un día y las 10.00 horas del día siguiente.

Si el ARRENDADOR necesitara más tiempo, deberá pedir con una carta escrita para una extensión y la administración dar una respuesta dentro de las 24 horas siguientes. Durante el horario de atención al público, las vitrinas nunca podrán estar tapadas o sin su decoración y exhibición de productos, salvo autorización expresa al efecto.

- V.19. El Arrendatario deberá obtener del ARRENDADOR, aprobación escrita respecto de todos los letreros y demás elementos publicitarios, previamente a su construcción e instalación en las vitrinas o en el exterior del local arrendado. El ARRENDADOR tendrá el derecho de hacer modificar y retirar los avisos, letreros y otros elementos publicitarios que los Arrendatarios colocaren en las puertas o en los escaparates de los locales arrendados cuando, a su juicio, no fueren compatibles con la estética general del Centro Recreacional.

Los letreros no podrán en ningún caso:

- a) Ser colocados en las superficies comunes.
- b) Ser instalados sobre el borde neutro del local arrendado al Arrendatario, o sobrepasar el nivel de fachada del local hacia afuera.
- c) Formar un ángulo con la pared del edificio sobre el cual ellos sean fijados.
- d) Tener luces intermitentes, salvo aprobación expresa.

Ningún letrero luminoso, ni ningún medio publicitario, será admitido por el ARRENDADOR si éste los considerare razonablemente desagradables o peligrosos respecto de personas o bienes propios, de clientes o de otros Arrendatarios del Centro Recreacional. El Arrendatario mantendrá en buen estado de funcionamiento y limpieza sus avisos, vitrinas y otros medios publicitarios. Será a cargo del Arrendatario el pago de todos los derechos, impuestos y tasas municipales inherentes a los letreros y avisos que instale en el respectivo local arrendado.

Cualquier infracción a los puntos anteriores de este artículo, hará incurrir al Arrendatario en las multas y sanciones indicadas en el punto XV, punto 1 a), de estas Normas Generales de Funcionamiento.

#### VI. APERTURA OBLIGADA DEL LOCAL ARRENDADO.

- VI.1. La explotación del rubro comercial para el que se otorga el Arrendamiento del local objeto de arrendamiento, constituye un derecho y también una obligación del Arrendatario. En ejercicio del arrendamiento, el Arrendatario se obliga a cumplir los horarios de atención al público establecidos por el ARRENDADOR en la reglamentación respectiva o comunicaciones especiales que genere.

- VI.2. Ningún local arrendado podrá permanecer cerrado o interrumpir su actividad comercial dentro del horario del funcionamiento, por ningún motivo, causa o fundamento, salvo autorización del ARRENDADOR, formulada en forma especial y por escrito.

- VI.3. La violación de estas normas autorizará al ARRENDADOR a tomar medidas al efecto, que podrán pasar por:

- a) Cierre o tapado de las vitrinas o la totalidad del local hasta la regularización de funcionamiento y pago respectivo de multas.
- b) Retiro de los bienes del lugar de exposición (para el caso de góndolas o locales móviles).



- c) Movimiento de los bienes a depósitos designados por el ARRENDADOR a cuenta del Arrendatario.
  - d) Cierre del local arrendado, hasta el pago de multas y sanciones establecidas en este documento.
- VI.4. En caso de aplicarse cualesquiera de los casos previstos con anterioridad, el Arrendatario se obliga a pagar al ARRENDADOR, las siguientes multas diarias por cada infracción:
- a) La suma de 20 US\$ (veinte US Dólares) por atrasos de apertura, cierre anticipado o tener cerrado el local hasta una hora en un mismo día.
  - b) Por períodos mayores durante el mismo día, multas diarias de hasta (4/30) de Valor del Canon de Arrendamiento pactado.
  - c) Cualquier falta de atención por más de cuatro horas, se considera 'abandono' del local, procediendo cualesquiera de los actos autorizados anteriormente o aquellos que sean de elección del ARRENDADOR, sin que ello implique despojo o cualquier perturbación a la libertad de trabajo.
  - d) En caso de aplicación de cualesquiera de las sanciones previstas en el punto VI.3. de este Reglamento, se determina que el Arrendatario deberá cancelar una multa equivalente a un tercio (1/3) del canon de arriendo por día de cierre.
  - e) Cualquier concesión o negociación de las multas establecidas en este documento, corresponderá única y exclusivamente al ARRENDADOR, considerándose una liberalidad sometida a su simple voluntad.
- VII.5. A los fines de este documento, considerase interrupción de funciones, en los mismos términos del párrafo anterior, no solo al cierre físico de los locales arrendados, sino también la falta de cumplimiento de las actividades del Arrendatario, en cuanto a la realización de los actos de comercio o prestación de los servicios objeto de su Arrendamiento, aunque sea parcialmente.
- El cierre por efecto de clausuras o sanciones impuestas por autoridades al Arrendatario que impliquen el cierre del local en el Complejo, serán sancionados de acuerdo a las determinaciones de este documento.
- VI.6. El Centro Recreacional permanecerá abierto todos los días del año (365 días año) y en horarios que determinará El ARRENDADOR. Si el Centro no pudiere abrir al público por impedimentos legales o de fuerza mayor, o por cualquier otra causa fundada que determinará el ARRENDADOR, como por ejemplo: Paros Cívicos, Convulsión Social, Elecciones u otros, no dará derecho al Arrendatario a reclamo de bonificación o indemnización alguna.
- VII. UTILIZACIÓN DE LAS AREAS COMUNES.
- VII.1. La condición de 'comunidad' de áreas del Complejo, no otorga ningún derecho al Arrendatario a lucrar con las mismas o pretender decidir su destino. La calidad de área común es determinada únicamente por el ARRENDADOR, sin que el Arrendatario tenga gestión en ello.
- VII.2. Todas las dependencias e instalaciones de las áreas comunes, cualquiera sea su naturaleza, destinadas -en todo o en parte- a su utilización o aprovechamiento por arrendadora y Arrendatarios, sus funcionarios, dependientes, representantes, agentes, proveedores, clientes y público en general, estarán siempre sujetas al control, disciplina y administración exclusivos del ARRENDADOR o de la Sociedad Administradora designada por ésta.
- VII.3. Para desempeñar sus atribuciones de control, disciplina y administración de dichas áreas, El ARRENDADOR o la Sociedad Administradora, tendrá derecho a establecer y hacer cumplir, en cualquier momento, normas de conducta y reglamentos, así como modificarlas, cuantas veces lo juzgare necesario o conveniente. Los cambios e inclusiones nuevas serán establecidas por el ARRENDADOR de manera exclusiva, sin requerir autorización del Arrendatario para ello.

REPUBLICA BOLIVIANA  
MUNICIPIO DE VOTERO  
SECRETARÍA LOCAL

Cualquier determinación de los Reglamentos del Complejo podrá ser suspendida para cualquier Arrendatario únicamente con autorización expresa y escrita del ARRENDADOR. En todo caso se presume la obligatoriedad de sus determinaciones, salvo excepción expresamente generada por el ARRENDADOR.

VII.4. El ARRENDADOR tendrá el derecho de disponer de las áreas comunes, en la forma que considere adecuada, mediante la realización de construcciones e instalaciones y sus posibles reformas y modificaciones.

VII.5. El ARRENDADOR podrá ceder, dar en Arrendamiento, fijar tarifas, cambiar de ubicación y modificar las áreas comunes, siempre que lo juzgare necesario o conveniente, incluyendo las áreas de circulación y de estacionamiento de vehículos.

Para atraer mayor número de clientes, podrá restringir, en forma permanente o transitoria, el uso del área de estacionamiento, respecto de representantes y funcionarios del ARRENDADOR y Arrendatarios, vendedores y cualesquiera de las personas vinculadas al quehacer del Centro Comercial con tal que no afecte la acceso a los locales arrendados.

VII.6. La construcción, mantenimiento, fiscalización, modificación y conservación de las áreas mencionadas en los puntos 1 y 2 que anteceden, serán realizadas sin limitación ni restricción alguna por el ARRENDADOR, de acuerdo a su propio criterio, directamente o a través de personas o sociedades por ella contratadas.

VII.7. Fuera del horario comercial reglamentario, el ingreso de los Arrendatarios y de cualquier otra persona al Complejo, estará sujeto a las limitaciones y además condiciones impuestas en las normas y reglamentos establecidos por el ARRENDADOR.

El ARRENDADOR podrá otorgar permisos o concesiones a terceros, para prestar servicios especiales en el Centro Comercial.

VII.8. El Arrendatario que pretenda ocupar a título gratuito u oneroso, cualquier área de circulación o instalaciones de áreas comunes ubicadas fuera del local arrendado, deberá formular solicitud, por escrito, dirigida al ARRENDADOR especificando claramente, plazo finalidad, área solicitada y, en su caso, precio ofrecido. Quedará a criterio exclusivo del ARRENDADOR, acceder a estas solicitudes, pudiendo rechazarlas sin expresión de causa, ni ulterior responsabilidad.

Concedida la autorización de ocupación de un área de circulación o instalaciones comunes, por plazo indeterminado, el ARRENDADOR podrá recuperarla en cualquier momento, mediante un aviso cursado al Arrendatario por carta notariada, con cinco (5) días de anticipación a la fecha en la que debe efectuarse restitución del área afectada, sin que asista al usuario derecho compensatorio alguno, salvo la restitución del precio pagado por el periodo de arrendamiento no corrido.

Si la restitución requerida al párrafo anterior no fuere cumplida, el ARRENDADOR podrá proceder a la liberación del área afectada, a expensas del Arrendatario incumplidor, sin perjuicio de las sanciones a que hubiere lugar, sin que ello se considere despojo u otra infracción del ARRENDADOR.

VII.9. Los depósitos o bodegas eventualmente disponibles, serán para el uso de los Arrendatarios que se avinieren al pago de las contraprestaciones que dispusiere el ARRENDADOR, respetando el Reglamento Interno del Centro Recreacional.

Todas las mercaderías depositadas en esos depósitos o bodegas, lo serán bajo responsabilidad y riesgo exclusivo de los Arrendatarios depositantes, quienes nada podrán reclamar del ARRENDADOR en caso de hurto, robo o siniestro de cualquier naturaleza.

VII.10. La carga y descarga de mercaderías, de cualquier naturaleza, solo podrá tener lugar con sujeción a las normas reglamentarias que dicte el ARRENDADOR, con facultad de modificarlas, en cuanto a la utilización de determinadas entradas del edificio, zonas de circulación, acceso a los locales Comerciales y horarios generales o particulares. El Arrendatario deberá, en caso necesario, ponerse de acuerdo con otros



Arrendatarios que pudieren estar interesados respecto de la forma de recepción de determinadas mercaderías a fin de que tengan lugar de manera fluida y sin producir molestias.

- VII.11. Toda basura desperdicios y sobras, deberán ser depositados por dependientes de los Arrendatarios en el lugar, en el tipo de recipiente y horarios determinados por el ARRENDADOR por vía reglamentaria, con obligatoria utilización de los servicios que con tal finalidad fueren creados o autorizados por el ARRENDADOR.

En ningún lugar del MEGACENTER LA PAZ, los Arrendatarios podrán quemar basura, desechos ni sobras, cualquiera fuere su especie.

- VII.12. Las áreas de circulación, incluso las próximas a los locales arrendados, serán conservadas limpias y sin obstrucciones por los Arrendatarios, sus empleados, representantes y clientes, quedando prohibida cualquier práctica o actividad que pudiere provocar congestionamientos o tumultos en los locales arrendados, en el Complejo, en las áreas de acceso y egreso, ni en cualquier otra parte del Centro Comercial o sus inmediaciones.

- VII.13. El ARRENDADOR podrá colocar en el edificio del MEGACENTER LA PAZ antenas de uso común de radio y televisión, tendidos eléctricos, de fibra o cableados; en cuyo caso, los Arrendatarios usuarios de estas instalaciones deberán pagar a El ARRENDADOR el costo proporcional de los equipos y sus instalaciones y el precio que disponga el ARRENDADOR a título de contraprestación por su uso. La existencia de la conexión no obliga al Arrendatario al uso del servicio, pudiendo generar su propia conexión respetando las determinaciones de éste reglamento y previa autorización del ARRENDADOR.

En casos excepcionales, el ARRENDADOR podrá determinar la exclusividad de un determinado servicio en la totalidad del Complejo, en cuyo caso, el Arrendatario sólo podrá utilizar éste servicio.

Ninguna antena o instalación podrá ser colocada en las paredes externas de los locales arrendados, sin autorización escrita del ARRENDADOR.

En caso de incumplimiento de la prohibición establecida en el punto anterior, El ARRENDADOR retirará la antena o instalación irregularmente colocada, a expensas del Arrendatario infractor.

- VII.14. Las instalaciones sanitarias solo serán usadas para las finalidades que les son propias. En ellas no podrán ser arrojados objetos o sustancias que pudieren taponar los conductos o deteriorar cañerías o artefactos. Los Arrendatarios que incurrieren en violación de esta norma responderán por resarcimiento de daños y perjuicios, sin perjuicio de las sanciones a que hubiere lugar.

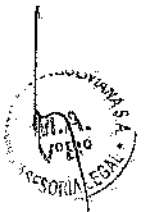
- VII.15. Los Arrendatarios no podrán utilizar dependencia alguna del Centro Recreacional para propaganda, promoción o publicidad de ninguna especie, fuera de los respectivos locales arrendados sin previa autorización escrita del ARRENDADOR, en cuyo caso deberán obligarse al pago de la contraprestación que determinará el ARRENDADOR.

- VII.16. Los vidrios, manijas, focos, tableros luminosos y demás elementos similares instalados en zonas de uso común, 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, salvo el caso de que el elemento sea de propiedad de algún Arrendatario, quien tendrá la obligación de su reposición.

#### VIII. PLAZO DE ARRENDAMIENTO.

- VIII.1. El plazo de arrendamiento será el fijado de conformidad a ambas partes previa firma de los contratos de normas generales. Ningún documento que no sea un contrato expresamente pactado podrá modificar el plazo de arriendo establecido entre partes.

- VIII.2. Los Arrendatarios que tengan a su disposición el local arrendado con una antelación de sesenta (90) días a la inauguración del Centro Recreacional o de la ampliación en que se ubicare el local arrendado, deberán iniciar sus actividades comerciales, pactadas en el Contrato, el día de inauguración oficial del



MEGACENTER LA PAZ o de la ampliación indicada, bajo apercibimiento de incurrir en la multa establecida en aplicar por cada día que subsista el incumplimiento, una multa diaria de hasta el equivalente de dos treintavos (2/30) de Valor del Canon de Arrendamiento Mensual, correspondiente al mes en dicho incumplimiento tuviere lugar.

Los Arrendatarios que reciban el local arrendado con menos antelación que la mencionada en el punto inmediatamente anterior, o en el caso de estar el Centro Comercial en funcionamiento, deberán iniciar las actividades comerciales dentro el plazo establecido por el ARRENDADOR en el contrato de arriendo suscrito, bajo apercibimiento de incurrir en la misma multa establecida en el punto anterior.

#### IX. CANON DE ARRENDAMIENTO.

IX.1. Cuando la obligación de pago del canon de arrendamiento comenzare en el curso de un mes calendario, el Arrendatario deberá pagar el monto parcial resultante, en razón del número de días que mediere entre la fecha de inicio de la obligación y la de finalización del mes calendario en curso, multiplicado por una treintava parte del Valor del canon de arrendamiento mensual vigente, cualquiera fuere el número de días que integren el mes calendario de que se tratare. El pago correspondiente a esta fracción de mes, se facturará y pagará hasta el 5 día del mes de emitida tal factura conforme a la determinación contenida en el contrato respectivo.

IX.2. Las determinaciones contractuales especiales en relación a la forma de pago del canon de arrendamiento, se aplican de forma preferente a las determinaciones de éste documento, las cuales tienen efecto para llenar vacíos o en caso de falta de terminaciones contractuales.

Ningún Arrendatario podrá decidir someterse a estas determinaciones cuando exista un convenio especial y expreso de partes en el contrato que se suscriba.

IX.3. Al pagar el canon de Arrendamiento, el Arrendatario estará imposibilitado de efectuar descuentos, reducciones, deducciones ni compensaciones de ninguna naturaleza. Cualquier objeción a las facturas y liquidaciones de gastos deberá efectuarse por escrito al ARRENDADOR una vez pagadas las mismas. El ARRENDADOR se pronunciará al respecto extendiendo eventuales notas de crédito, las que serán descontadas del canon de Arrendamiento Mensual posterior.

IX.4. Como prueba de cumplimiento de la obligación de pago del Arrendatario, sólo será admitida la presentación de recibo oficial emanado del ARRENDADOR o del Banco autorizado para efectuar la cobranza y firmado por las personas indicadas. Se deja claramente establecido que la emisión de la factura fiscal correspondiente, no acredita el pago de la obligación, siendo el único documento cierto de pago el aceptado por el ARRENDADOR.

IX.5. El canon de Arrendamiento Mensual que convencionalmente correspondiere no será objeto de disminución ni aumento alguno, en razón del importe pagado por el Arrendatario en concepto de expensas o gastos comunes, cuyo pago no tendrá relación alguna con el canon de arrendamiento.

La falta de pago, en tiempo oportuno, del canon de Arrendamiento Mensual lo del Valor Porcentual Mensual, así como de cualesquiera de las demás obligaciones de pago del Arrendatario, tales como depósito en garantía, aportes, contribuciones, reembolsos de gastos, multas, indemnizaciones, intereses, etc., en los lugares y en las condiciones pactadas, obligarán al Arrendatario incumplidor al pago de alguna de las siguientes sanciones, según disponga a su elección el ARRENDADOR:

- a) Intereses moratorios, aplicando la tasa máxima activa del sistema financiero nacional, por préstamos a 90 días del trimestre anterior, por cada día de incumplimiento, hasta el pago efectivo de lo adeudado.
- b) Las multas previstas en el artículo XV de este Anexo.
- c) Independientemente a la aplicación de éstas sanciones, el ARRENDADOR podrá disponer la suspensión del uso de áreas comunes al Arrendatario infractor.



- d) Independientemente a las multas, la falta de pago de alquileres habilita la aplicación del proceso de desalojo iniciado por el ARRENDADOR.

- IX.6. En atención a que la falta de pago a las empresas proveedoras de servicios de energía eléctrica, gas, agua potable, etc. por parte del Centro Comercial, en conjunto, puede producir la suspensión de dichos servicios para todo el establecimiento, El ARRENDADOR podrá ante la falta de pago oportuno de sus facturas por tales conceptos, suspender el suministro de los respectivos servicios al Arrendatario que haya incurrido en retardo o mora, previa carta certificada cursada con una anticipación de no menos de tres (3) días. Esta suspensión generada por causa imputable al Arrendatario, en ningún caso implicará una reducción en la Renta de Arrendamiento. Por el contrario, si la privación de tales servicios impidiere la explotación a que está afectado el local arrendado, serán exigibles al Arrendatario.
- IX.7. En caso de que el Arrendatario incurriera en retardo o mora, en los pagos de cualesquiera de las obligaciones a su cargo, el ARRENDADOR no estará obligada en ningún caso a la aceptación de pagos parciales por el Arrendatario moroso, pero si los aceptare, estos pagos se imputarán en primer término a intereses, luego a multas y demás obligaciones accesorias, liquidación de gastos, Fondo de Promoción y Publicidad y finalmente al canon de Arrendamiento y demás rubros incluidos en facturas por tal concepto, comenzando por períodos más antiguos, cualquiera fuere la imputación que le hubiere dado el Arrendatario, en caso de depósito bancario, en cuanto a conceptos y períodos.
- IX.8. La actualización del canon de arrendamiento podrá ser determinada de forma unilateral por el ARRENDADOR, quien podrá determinar criterios de actualización del canon en función a la realidad económica del país.
- IX.9. La falta de pago del canon de arrendamiento otorga derecho al ARRENDADOR a generar acciones tendientes a impedir el uso de áreas comunes, así como acudir a la vía arbitral o judicial para el desalojo respectivo. Ningún acto de tolerancia será considerado renuncia al derecho del ARRENDADOR a generar los cobros que correspondan.

**X: SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN, MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN.**

- X.1. Los Arrendatarios se obligan a pagar los servicios de administración, mantenimiento y conservación del MEGACENTER LA PAZ, necesarios para el funcionamiento, administración, conservación, por meses anticipados a partir de que el Centro Recreacional empiece su funcionamiento.
- X.2. El ARRENDADOR o la empresa administradora que esta designare, elaborará antes de comenzar cada mes, una estimación de los gastos que demandare la administración, mantenimiento y conservación del complejo, a los fines de su financiamiento y determinación de los anticipos que los Arrendatarios deberán pagar en concepto de los respectivos servicios.
- X.3. Cada Arrendatario deberá pagar en la forma indicada en el Contrato de Arrendamiento, por adelantado, hasta el día cinco (05) de cada mes, la estimación de gastos, El ARRENDADOR o la sociedad administradora realizará una liquidación anual de gastos (año calendario). Las diferencias en más o menos, entre el gasto real anual y la sumatoria de los anticipos mensuales facturados al Arrendatario, si es que la hubiere, será facturada y/o acreditada el día 01 de marzo de cada año.
- X.4. La totalidad de los gastos de administración y mantenimiento de las áreas comunes del edificio serán divididos y pagados a prorrata por los Arrendatarios, conjuntamente con el propietario de los cines, en porcentajes equivalentes a la cantidad de metros cuadrados que cada uno de estos ocupe en el área privada de sus respectivos locales comerciales. El ARRENDADOR podrá determinar criterios de disminución proporcional de los gastos comunes en función a criterios que aprobará y comunicará formalmente a los Arrendatarios.

No se requiere de aceptación del Arrendatario para la aplicación de los gastos comunes, los cuales podrán ser sometidos a arbitraje únicamente después de cancelados.



## XI. SEGUROS.

Durante toda la vigencia del Contrato de Arrendamiento, el ARRENDADOR contratará, ante compañías nacionales o extranjeras, a su elección y en la forma que considere más adecuada, los siguientes seguros:

- a) Riesgo de incendio, rayo, explosión, sismo, daños por actos vandálicos y sus adicionales respecto del edificio del MEGACENTER LA PAZ SA., con inclusión de ascensores, escaleras mecánicas y todos bienes muebles e instalaciones incorporadas, en función de sus valores de reposición.
  - b) Responsabilidad civil: Daños materiales y a personas que afecten a clientes, proveedores, Arrendatarios, sus dependientes y demás personas concurrentes al MEGACENTER LA PAZ en todas sus áreas y playas de estacionamiento, excepto los daños a los dependientes de los Arrendatarios sufridos en el respectivo local arrendado, de su Arrendamiento, los que deberá asegurar cada Arrendatario. Las pólizas contendrán cláusulas de divisibilidad y responsabilidad civil cruzada o recíproca respecto de los Arrendatarios.
- XI.1. En el caso de que el MEGACENTER LA PAZ se destruyere, total o parcialmente, o se viere disminuido en su finalidad, se suspenderá la vigencia del contrato de arrendamiento, así como el pago de la renta de arrendamiento, hasta tanto queden reparados los daños del siniestro, sin responsabilidad para el ARRENDADOR.
- XI.2. En ningún caso el ARRENDADOR responderá por daños originados por agua, vapor, lluvia, etc., que afectaren a la mercadería, instalaciones y cualquier otro bien del Arrendatario, siniestros respecto de los cuales el Arrendatario debe asegurarse totalmente. Tampoco responderá el ARRENDADOR por los daños que pudiese sufrir el Arrendatario por culpa o negligencia propia, de sus dependientes o visitantes al MEGACENTER LA PAZ.
- XI.3. El Arrendatario está obligado desde la puesta a disposición del local arrendado y durante toda la vigencia del Contrato, a contratar y mantener vigentes los seguros usuales en el comercio y propios de su actividad.
- XI.3.1. Seguro contra incendio y sus adicionales, incluidos los de sismo, actos vandálicos y daños por humo y agua, que cubra su stock de mercadería existente en el local arrendado y en los depósitos o bodegas de su responsabilidad en el Centro Recreacional Megacenter La Paz, como así también sus instalaciones y bienes muebles.
- XI.3.2. Seguro de accidente de trabajo, amparando al personal afectado a la explotación del arrendamiento y previos a la misma, para todo el personal contratado o subcontratado, inclusive el personal que efectúa trabajos de instalación y reparación del local arrendado, durante la etapa de obra y, posteriormente, durante toda la vigencia del arrendamiento.
- XI.3.4. Todas las pólizas deben tener fecha de vencimiento al día 31 de diciembre de cada año. Las pólizas que aseguren los bienes e instalaciones que el ARRENDADOR haya introducido al local arrendado, serán tomadas a favor de esta. Una copia de las pólizas deberá ser entregada al ARRENDADOR, acompañando el correspondiente recibo de pago. El Arrendatario no podrá modificar o cancelar las pólizas sin previo consentimiento por escrito del ARRENDADOR, ni la compañía aseguradora aceptar tales cambios o modificaciones, ni revocarlas por cualquier causa, sin notificar con a lo menos 15 días hábiles de anticipación al ARRENDADOR.
- XI.3.5. En caso de que una de las partes fuere demandada o debiere actuar en acciones administrativas judiciales promovidas por terceros respecto de los riesgos que fueren de cargo de la otra parte, el demandado deberá pagar todos los gastos y honorarios que debiere soportar el demandante.
- XI.4. Los Arrendatarios se obligan a no depositar, como así también a no mantener, usar, vender o conservar en el MEGACENTER LA PAZ, elementos cuya tenencia fuere vedada al tenor de las pólizas de seguros contratados por el ARRENDADOR y demás Arrendatarios. Cuando el destino dado por cualquier Arrendatario al local arrendado o a las actividades ejercidas por el y permitidas en el complejo



MEGACENTER LA PAZ, fueren causa de aumento de las primas de seguro contratadas por el ARRENDADOR o demás Arrendatarios, ese Arrendatario deberá solventar el incremento del costo que resultare. En caso de que los referidos actos pudieren causar la rescisión de los contratos de seguro o reducción de los montos asegurados, por decisión de la aseguradora, si el Arrendatario, advertido de tal circunstancia, no remediare la situación de manera que impida aquella rescisión o reducción del seguro, el ARRENDADOR podrá, a su elección declarar la terminación anticipada del Contrato de Arrendamiento de que se tratare y recuperar inmediatamente la tenencia del respectivo local arrendado o entrar en él y realizar los actos necesarios para evitar la rescisión del contrato de seguros o la reducción de su monto, debiendo pagar el Arrendatario al ARRENDADOR, inmediatamente, los gastos que esta debiere afrontar, quedando la arrendadora liberada de toda responsabilidad por cualquier daño o avería causado a los bienes de propiedad del Arrendatario o de terceros que estuvieren en el local arrendado, como consecuencia del acceso al mismo y de las providencias adoptadas.

- XI.5. El Arrendatario que no hubiere entregado las pólizas de seguro que le corresponden tomar según este artículo y aquel cuyos seguros contratados perdieren vigencia, ya fuere por su vencimiento, por falta de pago o porque la suma asegurada no cubriere el riesgo asegurado, dará derecho al ARRENDADOR, a su exclusivo criterio y previa carta certificada enviada con no menos de diez (10) días de antelación, a contratar los seguros necesarios por cuenta del Arrendatario o declarar la terminación anticipada del Contrato de Arrendamiento por culpa del Arrendatario, pero sin ulterior responsabilidad para el ARRENDADOR en caso que no contratare tales seguros y/o no declare la terminación anticipada del Contrato.
- XI.6. Los Arrendatarios estarán obligados a aceptar por su cuenta y cargo un inspector de seguros, normado por el ARRENDADOR, el que deberá informar sobre el estado del local arrendado y las coberturas de seguros a su cargo, tomar inventarios, si lo estimare necesario o conveniente y remitir su informe al ARRENDADOR, con copia al Arrendatario.
- XI.7. En caso de siniestro total o parcial, el Arrendatario se obliga a iniciar, inmediatamente después de ser inspeccionado el local afectado por el liquidador de seguros, la limpieza, restauración y reapertura del local arrendado, sin esperar el cobro del seguro ni la orden e reposición de la compañía aseguradora. Dichos trabajos de restauración deberán ser concluidos dentro de los plazos que en cada caso determinará un inspector de seguros nombrado por el ARRENDADOR, previa carta certificada enviada al Arrendatario respectivo. El ARRENDADOR liberará las pólizas en forma progresiva conforme el avance de las obras de reposición del local arrendado u objeto del siniestro.
- XI.8. Si el Arrendatario no hubiere restaurado el local arrendado en el plazo que correspondiere según lo expresado en el punto precedente, el ARRENDADOR podrá aplicar las sanciones estipuladas en el presente instrumento.
- XI.9. Si el Arrendatario no iniciare la restauración o reconstrucción del local siniestrado, inmediatamente después de la inspección del Liquidador de Seguros, el ARRENDADOR podrá previa carta certificada enviada con cinco (5) días de anticipación, proceder a realizar los trabajos por cuenta y cargo del Arrendatario. Será responsabilidad del Arrendatario, retirar en el mencionado plazo de cinco (5) días la mercadería e instalaciones que estimare convenientes, quedando autorizado el ARRENDADOR, una vez finalizado dicho plazo, a retirar todas las mercaderías e instalaciones, siniestradas o no, que obstruyeren o impidieren la restauración y/o la utilización del local arrendado. Se deberá tomar un inventario con un notario y disponer un depósito y el costo correrá por el ARRENDATARIO.
- XI.10. Es la obligación de cada Arrendatario tener a la vista en el local un extintor de incendio de 10kg, tipo ABC, por cada múltiplo de doscientos metros cuadrados o fracción del local arrendado y uno de 10kg, tipo ABC, en el entrepiso, por cada múltiplo de 100 metros cuadrados o fracción, todos en perfecto estado de funcionamiento.
- XII. REGLAMENTOS INTERNOS.



XII.1. Estos Reglamentos serán considerados como integrantes y complementarios del Contrato de Arrendamiento.

XII.2. Las normas reglamentarias deberán ser acatadas y cumplidas por los Arrendatarios, sus empleados, representantes, clientes, proveedores, usuarios a cualquier título de los locales arrendados y también por el público que frecuente el Centro Comercial.

### XIII. DERECHO DEL ARRENDADOR PARA CELEBRAR CONTRATOS.

XIII.1. Ninguna estipulación contractual podrá ser interpretada como limitativa del derecho del ARRENDADOR de celebrar otros contratos con terceros con fines iguales o diferentes. En el Complejo no se reconocerá la exclusividad para ninguna actividad.

### XIV. CESIÓN DEL CONTRATO POR EL ARRENDATARIO.

XIV.1. El Arrendatario no podrá, sin consentimiento previo y por escrito del ARRENDADOR, ceder o transferir a terceros, a título gratuito ni oneroso, su respectivo Contrato de Arrendamiento, ni tampoco transferir a título alguno, en todo o en parte, el derecho de uso del local arrendado, ni permitir a terceros el uso de éstos, en forma exclusiva, compartida, ni de cualquier manera, bajo pena de terminación anticipada del Contrato de Arrendamiento, si previa carta certificada cursada por el ARRENDADOR, el Arrendatario continuare con la violación contractual.

XIV.2. Si el ARRENDADOR autoriza la cesión de un determinado contrato, tendrá derecho a percibir de las partes, cedentes y cesionaria, el pago de todos los impuestos y gastos que con el motivo se originaren, con más una suma de dinero a convenir en cada caso, a título de contraprestación por gastos administrativos.

XIV.3. La autorización de El ARRENDADOR será necesaria aun en los casos de cesión, transferencia o cualquier otro acto jurídico que importare el cambio de titularidad de parte del Capital Social, de las sociedades Arrendatarias, en medida suficiente como para que los cesionarios puedan ejercer la potestad decisoria social.

XIV.4. En caso de cesión parcial del Contrato de Arrendamiento, debidamente autorizada, se celebrarán dos Contratos de Arrendamiento, a favor de cedentes y cesionario. El precio total de ambas concesiones será acordado por las partes.

### XV. SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO, MULTAS Y TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

XV.1. En todos los casos que no se prevea una sanción distinta para el caso de incumplimiento de las obligaciones nacidas del contrato, sus anexos o disposiciones reglamentarias dictadas por el ARRENDADOR, el Arrendatario que incurriere en incumplimiento de estas obligaciones podrá quedar afectado por todas o algunas de las siguientes resoluciones que aplique El ARRENDADOR, las que no serán excluyentes unas de otras. Las Sanciones que se aplicarán ante el incumplimiento por parte del Arrendador serán las siguientes:

- a) Aplicar por cada día que subsista en incumplimiento, una multa diaria de hasta el equivalente a dos treintavos (2/30) del canon de arrendamiento correspondiente al mes en que dicho incumplimiento tuviere lugar.
- b) Declarar la terminación anticipada del Contrato de Arrendamiento por causa imputable al Arrendatario e iniciar las medidas extrajudiciales tendientes a la privación del ejercicio del arrendamiento y a la restitución del local arrendado, de conformidad a lo establecido en el Contrato o bien accionar judicialmente.
- c) Accionar por vía ejecutiva, ordinaria o arbitral, por cobro de las sumas que le adeude el Arrendatario, por todo concepto.

- d) Demandar el cobro de indemnización de daños y perjuicios por terminación anticipada del Contrato; por culpa del Arrendatario. La suma a demandar por este concepto será determinada en función del período no cumplido del Contrato, siguiendo el procedimiento expresado en el punto 3 de este artículo.

XV.2. Lo normado en el punto anterior será aplicable en los siguientes casos, siendo estos simplemente enumerativos y no limitativos:

- a) Si el Arrendatario no pagare, en tiempo oportuno, la Renta de Arrendamiento pactada en el Contrato o cualquier otra deuda de plazo vencido a favor de la arrendadora o de la Administradora del Centro Comercial.
- b) Si el Arrendatario no inaugurare el local arrendado en el plazo previsto en estas Normas Generales de Funcionamiento.
- c) Si el Arrendatario hubiere obtenido las autorizaciones necesarias para el funcionamiento del local arrendado por parte de las autoridades competentes y del ARRENDADOR, con anterioridad al inicio de la explotación comercial, finalidad del arrendamiento y también en la eventualidad de que sus habilitaciones se revocaren en el futuro.
- d) Si el Arrendatario no ejecutare las obras a su cargo en el local arrendado, de conformidad a los planos y proyectos aprobados por el ARRENDADOR.
- e) Si el Arrendatario no cumpliera cualesquiera de sus obligaciones y compromisos en la forma establecida contractualmente y no acatare, en tiempo y en forma, las intimaciones que el ARRENDADOR le cursare con tal motivo.
- f) Si el Arrendatario incurriere en estado de cesación de pagos, promoviese convenio o concurso preventivo de acreedores o fuere declarado en quiebra.
- g) Si la sociedad Arrendataria se disolviera, por cualquier causa.
- h) Si el Arrendatario actuare en violación del Reglamento Interno y no acatare, en tiempo y forma, las intimaciones que le cursare la arrendadora con tal motivo.
- i) Si el Arrendatario incumpliera las condiciones, forma y plazo establecidos en el Contrato.
- j) Si el Arrendatario no cancelare los gastos comunes o las multas o sanciones que le fueren impuestas.

XV.3. Sin perjuicio del cobro de las multas a que hubiera lugar, si El ARRENDADOR declare la terminación anticipada del Contrato de Arrendamiento por causa imputable al Arrendatario, éste deberá restituir el local arrendado, de conformidad a lo pactado a tenor del contrato; y además deberá pagar al ARRENDADOR, a título de resarcimiento por daños y perjuicios, una indemnización de monto equivalente a tres veces la garantía depositada por el mismo.

XV.4. El mero retardo en la restitución del local arrendado hará incurrir al Arrendatario en una multa equivalente a dos (2) cánones de arrendamiento Mensuales según el monto que esta haya tenido el último mes de vigencia del contrato, sin perjuicio que por cada día de atraso en la restitución del local arrendado, el Arrendatario deberá pagar al ARRENDADOR una multa de monto equivalente a cuatro treintavas partes del canon de arrendamiento Mensual.

#### XVI. MODIFICACIONES DEL CONTRATO.

Todo Contrato de Arrendamiento así como las eventuales normas ampliatorias o rectificatorias de ese instrumento o de estas Normas Generales de Funcionamiento, requerirán la firma de representantes del ARRENDADOR y del ARRENDATARIO, con facultad suficiente.

#### XVII. DEBER DE DISCRECIÓN.



Cada Arrendatario y las personas a su cargo, tendrán el deber de discreción hacia terceros, respecto de todo lo inherente al MEGACENTER LA PAZ y al Comité de Publicidad. Esto es con la finalidad de evitar rumores que pudieren afectar el prestigio de Complejo, en perjuicio de todos los Arrendatarios, éstos se obligan a no expresarse, en ningún caso, en forma despectiva respecto del MEGACENTER LA PAZ.

#### XVIII. MARCAS Y LOGOTIPOS DEL CENTRO COMERCIAL

Las marcas y logotipos que MEGACENTER LA PAZ, adopte o utilice podrán ser usados por los Arrendatarios en todos sus impresos, papeles, embalajes, publicidad, propaganda y promoción propia relativos a las actividades que realicen en MEGACENTER LA PAZ únicamente.

El uso facultado en el párrafo anterior, podrá ser simultáneo con el de marcas, símbolos, nombres de fantasía u otras características propias del Arrendatario, que formen parte, integren o construyan su denominación social o la denominación de su establecimiento comercial.

#### XIX. EXIGENCIAS DE LOS PODERES PÚBLICOS.

- XIX.1. NI EL ARRENDADOR NI EL ARRENDATARIO harán uso ilícito u ofensivo del Complejo o su imagen, ni de los locales arrendados, y cumplirán con todas las normas legales, sus decretos reglamentarios, ordenanzas y decretos municipales, resoluciones y exigencias gubernamentales nacionales, provinciales y municipales, en todo en cuanto correspondiere. El ARRENDADOR se compromete a construir el local arrendado de modo que estructuralmente cumpla y esté conforme con las exigencias prescritas por todas y cada una de las ordenanzas, estatutos, reglamentaciones y normas municipales o de otras autoridades de gobierno relativas a Salud Pública, Sanidad y Seguridad, y a hacer las modificaciones que en él pudieren ser necesarias a fin de que el edificio cumpla con tales ordenanzas, estatutos, reglamentaciones y normas vigentes.
- XIX.2. Cada Arrendatario deberá atender, por su cuenta, riesgo y responsabilidad, exclusivamente, toda y cualquier notificación o exigencia de las autoridades públicas que tengan relación con la Arrendamiento o el local arrendado, especialmente las relativas a la salud, higiene, seguridad, silencio y orden público, respondiendo por las multas y penalidades impuestas en razón de su incumplimiento, violación o infracción.
- XIX.3. Los Arrendatarios estarán obligados a informar por escrito al ARRENDADOR, dentro de los dos primeros días de recibidas dichas notificaciones o exigencias, haciéndole saber si consintieron y dieron cumplimiento a tales requerimientos o interpusieron defensas, excepciones o recursos, en cuyo caso acompañarán fotocopias de esas piezas.
- XIX.4. Cuando las mencionadas notificaciones y exigencias se refieren a las áreas de circulación o de uso común, serán atendidas por el ARRENDADOR y los respectivos gastos serán pagados proporcionalmente por los Arrendatarios con cargo a los servicios de Administración, mantenimiento y conservación.
- XIX.5. El ARRENDADOR podrá tomar intervención, a título de tercera interesada, en toda actuación administrativa o judicial, en que sean partes uno o más Arrendatarios, cuando esas actuaciones y esas resoluciones o sentencias que pudieren dictarse afectaren, directa o indirectamente, al funcionamiento de Megacenter La Paz, o al interés de los Arrendatarios, en general. También a título de tercera interesada, El ARRENDADOR podrá ejercer actos tendientes a la cesación de infracciones legales por parte de los Arrendatarios, cuando medie requerimiento o intimación en tal sentido por parte de autoridad competente, bajo apercibimiento de sanciones que pudieran afectar al funcionamiento del Centro Comercial o al interés de los Arrendatarios en general. Tal sería la situación en los siguientes casos, tomados como ejemplo: riesgo de clausura del Centro Comercial o de determinados locales arrendados; colocación, por parte de autoridad competente, de avisos, comunicados, franjas de clausura, etc., con leyendas que afectaren al prestigio de MEGACENTER LA PAZ. La expresada facultad no constituye obligación para el ARRENDADOR. Si ejerciere las facultades que le son precedentemente reconocidas, El ARRENDADOR podrá exigir de los Arrendatarios responsables del inicio de las aludidas actuaciones, el



resarcimiento de los gastos y honorarios en que hubiere incurrido, en defensa de los apuntados derechos, con más intereses. Si por cualquier razón no obtuviere el pago de parte del Arrendatario requerido, El ARRENDADOR podrá incluir esos gastos e intereses en las liquidaciones mensuales a cargo de todos los Arrendatarios.

**XX. CUMPLIMIENTO DE LEYES Y REGLAMENTOS.**

El ARRENDADOR tiene a su cargo verificar el cumplimiento de las normas de la autoridad aplicables en MEGACENTER LA PAZ y ejercer las defensas y recursos que pudieron corresponder, en tanto que será a cargo de cada Arrendatario ejercer los derechos y acciones inherentes a su exclusivo interés.

**XXI. FALTA DE RESPONSABILIDAD COMÚN.**

XXI.1. No obstante el interés común expresado en este instrumento, ninguna de las normas del Contrato de Arrendamiento y de sus anexos podrá ser interpretada en el sentido de que arrendadora y Arrendatarios son asociados o tienen una empresa o cuentas en participación o en el sentido de que los derechos y obligaciones de uno son asignables al otro.

XXI.2. El ARRENDADOR no será jamás responsable por deudas, compromisos u obligaciones de cualquier especie asumidas por los Arrendatarios a favor de terceros, sea cual fuere su naturaleza, aun cuando se vincularen con las obras, instalaciones, servicios, equipos y beneficios incorporados a los locales arrendados o partes comunes del Centro Comercial. Si el ARRENDADOR, por alguna razón, debiere efectuar pagos a terceros, contractualmente vinculados con el Arrendatario, este y los codeudores solidarios se obligan a restituir al ARRENDADOR el total pagado en concepto de capital, intereses costos y costas y un recargo del diez por ciento (10%) en concepto de gastos administrativos.

XXI.3. Los Arrendatarios no permitirán que en las facturas, guías de despacho o remitos, letras o valores, referentes a operaciones que realizaren con terceros, ni en documentos fiscales, conste el nombre del Complejo del ARRENDADOR, a otro efecto que no fuere para determinar su domicilio y localización.

XXI.4. Cuando, por equivocación, fuere incluido el nombre de El ARRENDADOR o del Centro Comercial en la documentación indicada, los Arrendatarios deberán devolverlos y hacer corregir el error en el plazo máximo de cinco días después de la recepción. Simultáneamente, deberán remitir al ARRENDADOR, fotocopia de la documentación de que se tratare y de la nota cursada al tercero. Con posterioridad, deberán informar al ARRENDADOR sobre el resultado de la gestión, con entrega de fotocopias de la correspondencia, a medida que ésta fuera intercambiada.

**XXII. FORMA DE LAS NOTIFICACIONES**

Todas las notificaciones e intimaciones que se cursen las partes y los codeudores en relación al Contrato de Arrendamiento, deberán efectuarse por carta certificada u otro medio igualmente fehaciente, dirigidas a los respectivos domicilios especiales constituidos contractualmente, con la firma del remitente, su representante legal o mandatario con poder suficiente. El costo de todas las cartas, notificaciones y comunicaciones que el ARRENDADOR deba dirigir a un Arrendatario o a sus codeudores solidarios será a cargo del Arrendatario respectivo, y le serán debitadas de su cuenta de servicios de administración, mantenimiento y conservación respetando los costos de aranceles del colegio de abogados y notarios.

**XXIII. CAMBIO DE DOMICILIOS Y MODIFICACIONES SOCIETARIAS DEL ARRENDATARIO.**

Todo cambio de domicilio contractual, real, especialmente constituido o legal y toda modificación de estatutos de la sociedad Arrendataria deberá ser notificado por carta certificada al ARRENDADOR, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al cambio. Igual obligación tendrán los codeudores respecto del ARRENDADOR, bajo causal de resolución y desconocimiento del cambio efectuado.

**XXIV. CODEUDORES SOLIDARIOS.**

  
M.A. VOTO  
ASESORIA LEGAL

- XXIV.1. Cada Arrendatario garantizará el cumplimiento de sus obligaciones de pago mediante terceros, quienes, en forma amplia, limitada e irrevocable, asumirán la condición de fiadores y codeudores solidarios y mancomunados y principales deudores de todas las obligaciones de pago asumidas contractualmente por el Arrendatario, comprendiendo canon de arrendamiento, multas, intereses, indemnizaciones por resarcimiento de daños y perjuicios, costos de seguros, resarcimiento de gastos, costos y costas judiciales a cuyo pago fuere condenado el Arrendatario en juicios vinculados con el contrato de Arrendamiento. Especialmente, el Arrendatario y sus codeudores solidarios deberán restituir al ARRENDADOR todo cuanto ésta debiera pagar a terceros, en virtud de condena judicial, en concepto de capital, reajustes, intereses, costas y demás accesorios. Los codeudores solidarios continuarán obligados, aún más allá del vencimiento del plazo del arrendamiento, mientras el Arrendatario no cesare en el ejercicio del arrendamiento, no restituyere al ARRENDADOR el local arrendado o fuere deudor del ARRENDADOR por cualquier concepto o importe vinculado con su Arrendamiento. A falta de determinación expresa, se asume como Garante Solidario al representante legal que suscriba el contrato de arriendo respectivo.
- XXIV.2. En caso de muerte, insolvencia, modificación sustancial del patrimonio, falencia, incapacidad o cambio de domicilio de los codeudores solidarios, el Arrendatario deberá informar al ARRENDADOR, dentro de las cuarenta y ocho (48) horas inmediatas posteriores, y sustituirlos por otros a satisfacción de esta última, en el plazo improrrogable de treinta (30) días a contar de la fecha en que lo intimare o requiere el ARRENDADOR.
- XXIV.3. A falta de acatamiento de esta intimación o requerimiento, en el indicado plazo, el ARRENDADOR podrá terminar anticipadamente el Contrato de Arrendamiento, por causa imputable al Arrendatario.
- XXIV.4. Los terceros propuestos como codeudores solidarios, en sustitución, deberán ser de reconocida solvencia y contar con adecuados medios de pago, circunstancias que deberán acreditar ante el ARRENDADOR, la que resolverá respecto de la aceptación o rechazo de los propuestos.

#### XXV. CONDICIONES SUSPENSIVAS.

Las obligaciones del ARRENDADOR según el presente documento, están sujetas a las siguientes condiciones suspensivas:

- a) Que las firmas constructoras contratadas por el ARRENDADOR den cumplimiento en tiempo oportuno, a sus contratos y entreguen el MEGACENTER LA PAZ, debidamente construido o reformado.
- b) Que el ARRENDADOR esté en condiciones de entregar el local arrendado al Arrendatario, en tiempo oportuno, para que éste pueda efectuar los trabajos de instalación a su cargo.

#### XXVI. CONFORMIDAD AL DERECHO

Si una o más de las estipulaciones del Contrato de Arrendamiento y de sus anexos, en todo o en parte, perdieren su validez u obligatoriedad o no pudieren legalmente ser cumplidas o aplicadas a algunos Arrendatarios o en determinadas circunstancias, esas normas serán aplicables a los demás y el resto de sus normas conservarán vigencia y serán plenamente exigibles.

#### XXVII. TITULOS.

Los títulos del articulado de este documento han sido expresados solo para comodidad y referencia y de manera alguna definen o limitan el objeto del Contrato, de manera que no afecta al alcance y sentido de las normas contractuales.

#### XXVIII. AUTORIZACIONES A LOS ARRENDATARIOS.







# CERTIFICACIÓN DE FIRMAS Y RÚBRICAS

Nº 0178403

(Ley Nº 343 / 2014 art. 45 inc. I y art. 65, D.S. Nº 2189 art. 72)

Resolución Administrativa DIRNOPLU Nº 0151 / 2017

VALOR BS. 10,=

Corresponde el trámite notarial al Nº 1119/2019

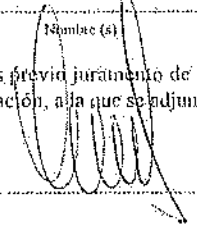
Documento privado de: CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

de fecha 01/05/2019

En la ciudad de SANTA CRUZ DE LA SIERRA del Estado Plurinacional de Bolivia, a horas 10:31  
del día LUNES 8 del mes de JULIO de DOS MIL DIECINUEVE años,  
comparécieron ante la Notaría de Fe Pública Nº 8 del Departamento de SANTA CRUZ  
Notario / Notaria ABG. CARMEN ALEJANDRA ABUAWAD HEVIA Y VACA en forma voluntaria:



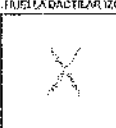

1.-	<u>JORGE</u> Nombre (s) *****	<u>CHAPARRO</u> Apellido Paterno *****	<u>JOSE</u> Apellido Materno *****	con C.I. <u>E- 0017060</u>
2.-	<u>*****</u> Nombre (s)	<u>*****</u> Apellido Paterno	<u>*****</u> Apellido Materno	con C.I. <u>*****</u>
3.-	<u>*****</u> Nombre (s)	<u>*****</u> Apellido Paterno	<u>*****</u> Apellido Materno	con C.I. <u>*****</u>
4.-	<u>*****</u> Nombre (s)	<u>*****</u> Apellido Paterno	<u>*****</u> Apellido Materno	con C.I. <u>*****</u>

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



1.-		2.-	<u>*****</u>
3.-	<u>*****</u>	4.-	<u>*****</u>

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

1.-	<u>*****</u> Nombre (s)	<u>*****</u> Apellido Paterno	<u>*****</u> Apellido Materno	con C.I. <u>*****</u>
2.-	<u>*****</u> Nombre (s)	<u>*****</u> Apellido Paterno	<u>*****</u> Apellido Materno	con C.I. <u>*****</u>

1.-	BIELLA DACTILAR IZQ. 	BIELLA DACTILAR DER. 	2.-	BIELLA DACTILAR IZQ. 	BIELLA DACTILAR DER. 
-----	---	---	-----	---	--

Testigos:

Nombre <u>*****</u>	C.I. <u>*****</u>	Firma <u>*****</u>	
Nombre <u>*****</u>	C.I. <u>*****</u>	Firma <u>*****</u>	

Doy fe, firmado ante mí:

NOTARIA Nº 8

C/ Tarija Nº 730 entre

C/ Agustín Saavedra y Av. Iraia

Tel.: 3343637 Cel.: 78553534

Mail: \*\*\*\*\*@\*\*\*\*\*.com

Santa Cruz - Bolivia

Firma y sello Notario  
Abg. C. Alejandra Abuawad Hevia y Vaca  
NOTARIA DE FE PÚBLICA  
Nº 8  
75647018  
Santa Cruz - Bolivia



# ORDEN DE RENOVACION DE CONTRATO DE ALQUILER

DATOS GENERALES	
Fecha:	22/04/2019
Ciudad:	LA PAZ
Complejo:	MEGACENTER - LA PAZ
Razon Social:	Manufactura Boliviana S.A.
Nombre Comercial:	BATA DEPOSITO
Actividad:	Comercio mayorista venta de zapatos, ropa y accesorios
Número de Local:	Deposito N° 2
Ubicacion:	Area comercial
Dimension:	
Representante Legal:	Luis Ernesto Rojas Romero
Telf. / Cel.:	675-99811
Correo Electrónico:	luisernesto.rojas@bata.com
Persona de Contacto:	Ramiro Orellana
Telf. / Cel.:	720-57724
Correo Electrónico:	ramiro.orellana@bata.com

CONDICIONES	
Duración del Contrato:	5 años
Desde:	01/05/2019
Hasta:	01/05/2024

Alquiler \$us.:	350,00
Prima \$us.:	0,00
Garantía Total \$us.:	0,00
Monto Pagado \$us.:	0,00
Diferencia por pagar \$us.:	0,00

TOTAL GENERAL POR PAGAR	7.000,00
-------------------------	----------

OPCIÓN 1	
Pago total a la firma del contrato \$us.:	7.000,00

OPCIÓN 2		PLAN DE PAGOS	OBSERVACIONES/NOTAS
Fecha	\$us		
Cuota 1:			NOTA: El tipo de cambio establecido para depósitos en Bolivianos es de 6,97
Cuota 2:			2. Cancelacion alquiler Gestion 2019 (Mayo a Diciembre) 2.800,00 \$us
Cuota 3:			3. Cancelacion alquiler Gestion 2020 (Enero a Diciembre) 4.200,00 \$us
Cuota 4:			7.000,00 \$us
Cuota 5:			6. El pago de alquiler a partir de la gestion 2021 seran cancelados de forma anual por adelantado hasta el 10 de Enero de cada año.
Cuota 6:			7. No paga Gastos Comunes.
Cuota 7:			8. No Paga Prima.
Cuota 8:			9. El Alquiler se mantiene durante la vigencia del contrato.
TOTAL:		0,00	

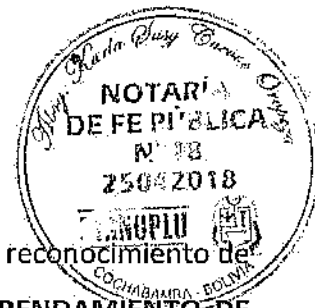
FAVOR EFECTUAR EL DEPÓSITO A LA SIGUIENTE CUENTA:	
BANCO BISA S.A.	
A nombre de:	Centro Recreacional Megacenter La Paz S.A
CTA / \$us.:	174901-202-8 Alquiler, Prima, Garantía
CTA / Bs.:	174901-002-5 Alquiler, Prima, Garantía
CTA / Bs.:	174901-004-1 Gastos Comunes

Nota: Una vez efectuado el depósito enviar una copia escaneada a las siguientes direcciones, dkwacz@hotmail.com cobranzas@consultoraecg.com
--



MEGACENTER  
LA PAZ SA

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO



Conste por el tenor del presente documento privado que con el simple reconocimiento de firmas surtirá efectos de documento público, un **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE DEPOSITO**, suscrito al tenor de las cláusulas y condiciones siguientes:

**PRIMERA.- (LAS PARTES).**- Son partes de este contrato:

**1.1 CENTRO RECREACIONAL MEGACENTER LA PAZ S.A.**, empresa legalmente constituida, con domicilio en Av. Rafael Pabón, Distrito 44, Mzna 2546, complejo MEGACENTER LA PAZ, Nit N° 157848024, Matricula de Comercio N° 140317, representada legalmente por el señor Jorge Chaparro Jose, mayor de edad, hábil por ley, con CI N° 0017060 SC., según poder notarial N° 22/2009 de fecha 21 de Enero del 2009, otorgado ante Notaría de Fe Pública N° 26 a cargo de la Dra. Elizabeth Jordán Domínguez, en adelante se denominará simplemente **MEGACENTER S.A. o EL ARRENDADOR.**

**1.2 MANUFACTURA BOLIVIANA S.A**, sociedad legalmente constituida, con Matrícula de Comercio N° 00047632, con Nit N° 1023149021, con domicilio en la Av: Albina Patiño N° s/n Zona Tacatá, de la ciudad de Cochabamba, legalmente representada por el señor Luis Ernesto Rojas Romero, mayor de edad, hábil por ley, con cédula de identidad N° E-0010074 ., quien actúa en función al mandato otorgado mediante Poder notariado N° 1.979/2018 de fecha 03 de diciembre del 2018, protocolizado ante la Notaría de Fe Pública N° 18, a cargo de la Dra. Karla Susy Cuevas Oropeza, del Distrito Judicial de Cochabamba y que en adelante se denominará simplemente **EL INQUILINO.**

**SEGUNDA.- (ANTECEDENTES).**- Son antecedentes a la firma del presente documento los siguientes:

**2.1 El ARRENDADOR** declara estar expresamente autorizado por la empresa concesionada **'INVERSIONES GRENTIDEMI SA'** para proceder al arrendamiento y administración del complejo recreacional a denominarse **MEGACENTER LA PAZ**, ubicado en la Av. Rafael Pabón, distrito 44, Mzna. 2546, predio 1, en el mismo que se



Corresponde al Formular  
de Certificación de Firmas y Rubricas  
N° 178403  
11/9  
Número Ingreso de la Notaría  
N° 8 Municipio de Santa Cruz de la Sierra  
N° 8 de Fe Pública N° 8



MEGACENTER  
LA PAZ SA



ha construido un Centro Recreacional Multipropósito, que lleva la denominación de "MEGACENTER LA PAZ".

- 2.2. El ARRENDADOR tiene el derecho de disposición libre sobre los locales construidos en el señalado Centro Recreacional Multipropósito, a continuación MEGACENTER LA PAZ, derecho que ha adquirido sin limitaciones y de acuerdo al contrato que tiene suscrito con el concesionario GRENTIDEM SA. MEGACENTER LA PAZ, por sus propias características, constituye un conjunto de bienes corporales e incorporeales, muebles e inmuebles, ordenados a la optimización de las actividades comerciales que en él se desarrollan, por lo que requiere una administración adecuada y la distribución de los distintos rubros de comercio y servicios por lo que tiene un reglamento interno de obligatorio cumplimiento para el INQUILINO, no sujeto a modificación al cual se someten todos los ocupantes del complejo y que determina las limitaciones al derecho de uso y posesión que se le otorga.
- 2.3. Este centro comercial se caracteriza por otorgar a los comerciantes en él establecidos, el acceso a un conjunto de instalaciones, equipamiento y máquinas, y prestar a sus usuarios los servicios de administración, mantenimiento, conservación y publicidad necesarios para desarrollar en óptimas condiciones, las actividades comerciales de los distintos locales que lo integran. El prestigio y reconocimiento en el mercado del MEGACENTER LA PAZ generan un derecho exclusivo para el ARRENDADOR, el cual el INQUILINO declara reconocer de acuerdo a las determinaciones del presente documento.
- 2.4. Se deja claramente establecido que, a la fecha de firma del presente documento, el complejo MEGACENTER LA PAZ se encuentra en proceso de construcción, por lo que todas las determinaciones contenidas en el presente documento, podrán ser objeto de modificación según las necesidades constructivas del ARRENDADOR, quien no requerirá de ninguna autorización para realizar modificaciones necesarias en el proyecto de diseño que se adjunta como anexo 4. En todo caso, se determina que



MEGACENTER  
LA PAZ SA



cualquier modificación que implique modificación al contrato de alquiler, será negociada por las partes.

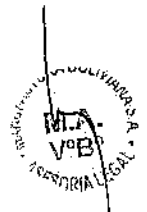
**TERCERA.- (OBJETO).**- Mediante el presente documento, EL ARRENDADOR otorga en arrendamiento al INQUILINO, un espacio destinado para su DEPOSITO y que será de acuerdo a las siguientes características, de acuerdo al plano que forma parte indisoluble del presente documento, con las instalaciones a que se alude en la cláusula quinta del presente contrato. El destino del Depósito será destinado exclusivamente para la custodia de su **MERCADERIA**.

Se determina que la relación contractual entre El INQUILINO y el ARRENDADOR son establecidas en éste documento, el mismo que podrá ser modificado sólo previo acuerdo común expresamente suscrito por las partes; la identificación exacta del Depósito se encuentra incluida en el plano que, suscrito, formará parte integrante del presente documento, por lo que la descripción escrita del Depósito podrá ser modificada según la nomenclatura que determine el ARRENDADOR.

El INQUILINO explotará EL DEPOSITO arrendado bajo la denominación de "BATA", denominación que podrá usar independientemente o asociada a la marca del MEGACENTER LA PAZ y no podrá, en caso alguno, alterar el objeto y/o destino del espacio. Así mismo, se establece que ninguna estipulación del presente contrato ni de cualquiera de sus anexos podrá ser interpretada como limitativa del derecho del ARRENDADOR para suscribir otros contratos de arrendamiento a favor de terceros, con iguales o similares fines.

**CUARTA.- (DESCRIPCIÓN DEL DEPOSITO).**- El Depósito que se otorga en calidad de arrendamiento, se encuentra ubicado en la zona "Área de Depósitos" del MEGACENTER LA PAZ.

**QUINTA.- (CARACTERÍSTICAS E INSTALACIONES).**- Las características e instalaciones, tanto del MEGACENTER LA PAZ como del Depósito arrendado, hechas tanto por el ARRENDADOR y aceptadas por el INQUILINO, se encuentran descritas en los artículos 1 y 2 del Anexo marcado como N° 1 que, debidamente firmado por las partes, constituye parte integrante e indisoluble del presente contrato.



MEGACENTER  
LA PAZ SA



Los equipos e instalaciones necesarias para el ejercicio en particular de la actividad comercial del INQUILINO correrán por cuenta de este último y se consideran de su propiedad.

**SEXTA.- (OBLIGACIONES DEL INQUILINO)** Se obliga a ejecutar en el Depósito arrendado, todas aquellas obras necesarias para la adecuada y oportuna conservación del mismo así como a realizar todas aquellas instalaciones a que se alude en la cláusula anterior. Además, se obliga estricta y fielmente con todas aquellas disposiciones descritas en el Anexo marcado como N° 2 que, debidamente firmado por las partes, constituye partes integrante e indisoluble del presente contrato.

**SEPTIMA.- (GARANTÍA).**- Esta cláusula no aplica

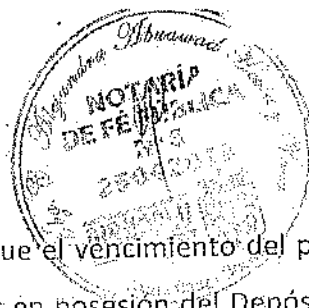
**OCTAVA.- (PLAZO DE ARRENDAMIENTO).**- El plazo de arrendamiento será de Cinco (5) AÑOS y correrá a partir del 01 de Mayo del 2019 al 01 de Mayo del 2024. En ningún caso se admitirá la tacita reconducción del presente contrato de ARRENDAMIENTO.

Vencido el plazo de arrendamiento sin que se haya pactado expresamente la reconducción del contrato o nuevos términos contractuales, el ARRENDADOR se encuentra expresamente autorizado a cerrar totalmente el depósito y/o retirarlo (según sea el caso), pasando simple aviso escrito al INQUILINO con 10 días de anticipación y previo inventario efectuado en presencia de este último y ante Notario de Fe Pública. Este derecho NO se verá afectado por cualquier acto de simple tolerancia del ARRENDADOR a favor del INQUILINO que implique prolongar los plazos establecidos en este documento; así mismo, el pago del arrendamiento por parte del INQUILINO no implica reconducción del contrato, por lo que no se podrá alegar el pago para prolongar la validez del mismo.

**NOVENA.- (TERMINO).**- Al término del arrendamiento, por vencimiento del plazo contractual o terminación anticipada unilateral de parte del ARRENDADOR, el INQUILINO se obliga a cesar en su explotación y a restituir el Depósito arrendado en los términos señalados en el presente contrato. El hecho de que el INQUILINO o un tercero continuare con la explotación del Depósito arrendado después de finalizada la vigencia del arrendamiento o de resuelto unilateralmente el contrato, no podrá ser interpretado como prórroga o tácita reconducción.



MEGACENTER  
LA PAZ SA



Se deja claramente establecido que el vencimiento del plazo autoriza de forma inmediata y tácita al ARRENDADOR a ingresar en posesión del Depósito en las condiciones establecidas en la cláusula décimo segunda del presente contrato. En ningún caso el ARRENDADOR reconocerá alguna compensación por las mejoras que hubiere realizado el INQUILINO.

DÉCIMA.- (RENOVACIÓN).- Si el INQUILINO se interesase en celebrar un nuevo contrato de arrendamiento, utilizando el mismo Depósito arrendado, deberá comunicar tal interés al ARRENDADOR por carta certificada u otro medio que prueba la recepción del contenido de la misma, con al menos seis meses de anticipación a la fecha de vencimiento del presente contrato. Si el INQUILINO no manifestare tal interés con la anticipación indicada o si antes de cuatro meses anteriores a la fecha de vencimiento del presente contrato de arrendamiento, no se hubiere alcanzado un acuerdo entre las partes acerca de las condiciones o valores para el eventual nuevo contrato de arrendamiento, el ARRENDADOR podrá disponer libremente del depósito arrendado, pudiendo ofrecerlo a terceros para la fecha de término del presente contrato.

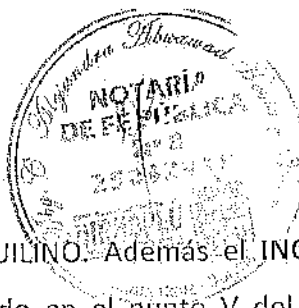
DÉCIMA PRIMERA.- (UTILIZACION DEL LOCAL).- Se deja claramente establecido que el destino del espacio arrendado será para ser utilizado únicamente como Depósito.

El INQUILINO no podrá usar ni permitirá la utilización del Depósito arrendado o parte de él, ni siquiera gratuitamente, para fines diversos a los pactados, aún cuando esos usos fueren religiosos, políticos, culturales o deportivos, salvo autorización previa y por escrito del ARRENDADOR. Toda la mercadería que fuere ingresada en el depósito contará con las autorizaciones legales suficientes para su expendio, eximiendo de toda responsabilidad a la ARRENDADORA por tal concepto.

El INQUILINO que comenzare la explotación del Depósito sin la previa aprobación por parte del ARRENDADOR, o las autorizaciones que fueren necesarias, deberá pagar la multa prevista en aplicar por cada día que subsista el incumplimiento, conviniéndose tal multa diaria en \$us 100.00 (CIEN 00/100 DOLARES AMERICANOS). Dicha multa no será excluyente de las que la propia Administración competente pueda imponer, las cuales serán de cargo y



MEGACENTER  
LA PAZ SA



responsabilidad exclusiva del INQUILINO. Además el INQUILINO debe utilizar el depósito arrendado conforme a lo estipulado en el punto V del Anexo marcado como No 2 que, firmado por las partes forma parte integrante e indisoluble del presente contrato, y de forma interrumpida, en los horarios que acuerden las partes.

**DECIMA SEGUNDA.- (UTILIZACION DE LAS AREAS COMUNES).**- Todas las dependencias e instalaciones de las áreas comunes, estarán siempre sujetas al control, disciplina y administración exclusiva del ARRENDADOR, de la sociedad Administradora y de lo estipulado en el punto VII del Anexo marcado como N° 3 que, firmado por las partes forma parte integrante e indisoluble del presente contrato, sin importar que su naturaleza esté destinada, en todo o en parte, a su utilización o aprovechamiento por el ARRENDADOR o el INQUILINO, sus funcionarios, dependientes, representantes, agentes, proveedores, clientes y/o público en general. Sólo el incumplimiento contractual autoriza la limitación al uso de las áreas comunes de cualquier inquilino. Esta limitación debe ser comunicada por escrito por parte del ARRENDADOR con una anticipación mínima de 10 días, salvo casos excepcionales.

**DÉCIMA TERCERA.- (CANON DE ARRENDAMIENTO).**- El INQUILINO se obliga a pagar al ARRENDADOR un Canon de Arrendamiento Mensual de \$us.- 350.- (Trescientos Cincuenta 00/100 Dólares Americanos), las partes declaran que libremente pactan el Canon de Arrendamiento en Dólares Americanos, el pago será realizado en moneda bolivianos al tipo de cambio vigente a la fecha de pago. El canon de arrendamiento deberá ser cancelado de acuerdo a las instrucciones que el ARRENDADOR proporcione al INQUILINO sin lugar a reclamo en relación a la forma de pago que se instruya.

Se determina que la falta de pago del canon de arrendamiento pactado, autoriza de forma irrevocable y definitiva al ARRENDADOR a proceder conforme se ha determinado en este contrato, limitando al INQUILINO el uso de las áreas comunes, con aviso previo de 10 días. De continuar el incumplimiento por 15 días (a pesar del impedimento de uso de áreas comunes), o antes, el ARRENDADOR podrá someter a desalojo al INQUILINO por la vía arbitral conforme determina el presente documento.



MEGACENTER  
LA PAZ SA



El importe total que debe pagar el INQUILINO a la firma del presente contrato es de \$us.-  
7.000.- (Siete Mil 00/100 dólares americanos), y que corresponde a:

Canon de Arrendamiento de forma adelantada de los meses Mayo a Diciembre de la gestión  
2019 equivalente \$us.-2.800.-

Canon de Arrendamiento de forma adelantada de los meses Enero a Diciembre de la gestión  
2020 equivalente a \$us.-4.200.-

Durante el transcurso de la vigencia del contrato NO se podrá aplicar ninguna modificación  
al canon de arrendamiento, salvo la determinada en ésta cláusula.

DECIMA CUARTA.- (PAGO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO).- El Canon de arrendamiento  
de la gestión 2021 a 2024 serán pagado de forma anual por adelantado y máximo hasta el  
diez de enero de inicio de año, mediante un cheque a nombre del ARRENDADOR o un  
depósito bancario en la cuenta que se le indicará, no admitiéndose plazo ni tolerancia.

El ARRENDADOR, por su parte, se compromete a entregar la factura correspondiente en el  
plazo referido. En caso de no realizar esta gestión por causa atribuible a su entera  
responsabilidad, EL INQUILINO podrá justificar cualquier demora en el pago del alquiler, sin  
que este hecho implique incumplimiento de pago.

La simple falta de pago de uno sólo de los alquileres o su retraso de más de tres días en el  
cumplimiento del pago, dará lugar a que el ARRENDADOR pueda cobrar el importe  
correspondiente al alquiler de la garantía entregada por el INQUILINO. En dicho caso, el  
INQUILINO tendrá el plazo improrrogable de 5 días para restituir el monto de la garantía,  
caso contrario se considerará incumplimiento de contrato sujeto a resolución unilateral por  
parte del ARRENDADOR, independientemente de la acción de desalojo y el impedimento de  
uso de áreas comunes que se genere.

En todo caso, el sistema contable y de previsión de pago de proveedores del INQUILINO no  
determinará, ni podrá justificar demora alguna en los pagos y fechas previstas en el presente  
documento.



MEGACENTER  
LA PAZ SA



DECIMA QUINTA.- (IMPUESTOS Y OTRAS CARGAS).- Los impuestos que demandaren la suscripción de este contrato y sus anexos serán soportados por la parte que conforme a las disposiciones de la Ley Tributaria resultare ser el sujeto pasivo del tributo. Los gastos de notaría serán del exclusivo cargo del INQUILINO.

DECIMA SEXTA.- (SEGUROS).- Durante toda la vigencia del Contrato de Arrendamiento, el INQUILINO deberá contratar, a su elección, ante compañías nacionales o extranjeras todos los seguros requeridos para la adecuada y completa protección del DEPOSITO objeto de arrendamiento contra daños a terceros y todo tipo de riesgo, los mismos que en forma enunciativa y no limitativa se encuentran detallados y en el punto XI del Anexo marcado con Nº 3 que, firmado por las partes forma parte integrante e indisoluble del presente contrato. La falta de este seguro, libera totalmente de responsabilidad al ARRENDADOR y el CONCESIONARIO por cualquier daño que sea generado por su funcionamiento.

El INQUILINO se hace directa y exclusivamente responsable de cuantos daños pudieran ocasionarse a terceras personas o cosas y sean consecuencia, directa o indirectamente, de la actividad ejercida, por sus empleados o clientes, quedando eximido de toda responsabilidad el arrendador.

A su vez, el Arrendatario acepta la prohibición de almacenar o manipular materias inflamables, pesadas o de cualquier otra especie que representen un peligro para las personas, los objetos o el inmueble. En caso de incumplimiento de esta obligación, y sin perjuicio de la acción resolutoria del contrato que pueda corresponder a la propiedad, la Arrendataria será directamente responsable de los daños causados al inmueble o a terceros.

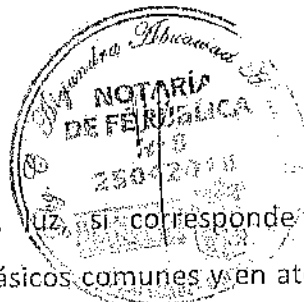
DECIMA SEPTIMA.- (REPARACIONES ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS).- Todos los gastos por reparaciones ordinarias del DEPOSITO arrendado, que sean consecuencia del uso del mismo, correrán a cargo del INQUILINO, mientras que las reparaciones mayores de carácter estructural del inmueble que pudiera surgir correrá a cuenta y cargo del ARRENDADOR. Su necesidad y exigencia estará sujeta a decisión exclusiva del ARRENDADOR.

DECIMA OCTAVA.- (PAGO DE SERVICIOS BÁSICOS).- El pago de los servicios básicos del





MEGACENTER  
LA PAZ SA



depósito alquilado como ser: agua, luz, si corresponde corresponde enteramente al INQUILINO. En el caso de servicios básicos comunes y en atención a que la falta de pago a las empresas proveedoras de estos servicios, por parte del complejo en su conjunto, puede producir la suspensión de dichos servicios para todo el establecimiento, EL ARRENDADOR podrá, ante la falta de pago oportuno de sus facturas por tales conceptos, suspender el suministro de los respectivos servicios al INQUILINO cuando haya incurrido en retardo o mora previa notificación mediante carta, sin mayor requisito, y que será cursada con una anticipación de tres días, transcurridos los cuales se procederá al corte de los servicios, sin que El ARRENDADOR pueda reclamar daños o perjuicios que tal eventualidad le ocasionare. Se excluye de ésta determinación el preaviso de uso de áreas comunes, el cual deberá ser comunicado con una antelación mínima de 10 días, independientemente de las acciones arbitrales de desalojo que se pudieran iniciar. Cualquier corte de los servicios básicos en el local arrendado o en el complejo, no justificará ni impedirá el pago de los alquileres correspondientes conforme al presente documento.

DECIMA NOVENA.- (RESTITUCIÓN DEL DEPOSITO ARRENDADO).- Al cumplimiento del plazo señalado en el presente documento, el INQUILINO se compromete a restituir a favor del ARRENDADOR el Depósito en las mismas condiciones en las que lo recibió salvo el consumo o el deterioro resultante por el uso o goce del local en conformidad al contrato. La restitución deberá ser hecha, al término del presente contrato, por vencimiento del plazo, o en caso de su terminación anticipada. El Depósito deberá restituirse libre de las instalaciones de cualquier especie que hayan sido introducidas por el INQUILINO salvo que exista un acuerdo con el ARRENDADOR que disponga lo contrario. EL ARRENDADOR en ningún caso está obligado a pagar o reconocer a favor del INQUILINO un pago o una indemnización por las reformas o mejoras que pudieren haber sido realizadas en el espacio arrendado.

Al momento de la restitución se levantará un ACTA DE RESTITUCIÓN conforme a lo señalado por el artículo 705 del Código Civil Boliviano. Esta deberá hacer constar las condiciones de entrega y las reservas de derechos que las partes estimaren pertinentes. Esta ACTA DE



MEGACENTER  
LA PAZ SA



RESTITUCION será comparada con la ACTA DE ENTREGA que será realizada en la entrega del ESPACIO al INQUILINO.

Se deja claramente establecido que, tanto para el caso de conclusión anticipada de contrato, cuanto para el vencimiento del plazo establecido, el ARRENDADOR comunicará su ingreso en posesión con sólo tres días de anticipación, sin que se requiera de ninguna autorización especial o aceptación del INQUILINO para la posesión del DEPÓSITO. En caso de que el Depósito se encuentre con bienes de propiedad del INQUILINO a tiempo de procederse a la recepción del mismo (aún cuando no existiera entrega voluntaria), estos bienes serán retirados por el ARRENDADOR y depositados a cuenta y riesgo del INQUILINO, sin que su retiro sea considerado despojo u otra figura penal aplicable.

VIGESIMA.- (DE LOS ANEXOS).- Para efectos del presente contrato se aclara que los anexos que se mencionan en la Clausula vigésima Tercera.- serán aplicables únicamente en lo conducente al "espacio" objeto del presente contrato.

VIGÉSIMA PRIMERA.- (CLAUSULA COMPROMISORIA).- Las partes se obligan y someten a la jurisdicción de los Tribunales de conciliación y arbitraje de la Cámara de Industria, Comercio, Servicios y turismo, CAINCO, de la ciudad de Santa Cruz de la Sierra. Toda diferencia o divergencia que entre ellas surgiera, en ocasión de la aplicación y ejecución del presente contrato, será resuelta por la vía arbitral a la cual se acudirá dentro de los 15 días posteriores al hecho (sin que la demora implique algún tipo de prescripción sobre el reclamo); de acuerdo al Reglamento de Arbitraje de dicha entidad, consiguientemente, las partes renuncian a la vía judicial. En todo caso, ningún acto que se genere de la aplicación de este contrato, incluso el retiro de bienes y recuperación de la posesión del local, podrá ser sometido a la justicia ordinaria, excepción de casos penales y otros de acuerdo a la ley 708, debiéndose ser sometido al tribunal arbitral respectivo.

Las partes se someten al laudo arbitral, al cual le reconocen calidad de cosa juzgada, el INQUILINO reconoce de manera anticipada la competencia del Tribunal Arbitral, así como la personalidad del ARRENDADOR y la personería de sus representantes designados para la



MEGACENTER  
LA PAZ SA



firma de éste documento o de cualquier acto futuro

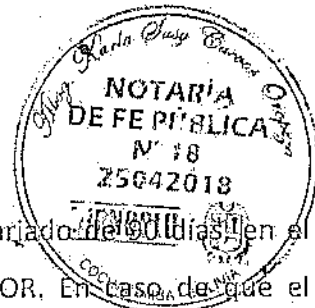
Se establece que para efectos del desalojo, la vía arbitral estará plenamente facultada para ordenar el desalojo independientemente del pago de los adeudos que se tengan al momento de su ejecución; por consiguiente, el retiro de los bienes del local arrendado producto del laudo arbitral que ordene el desalojo, podrá ejecutarse aún cuando existan adeudos pendientes de pago y de forma independiente a su cobranza.

**VIGESIMA SEGUNDA.- (CAUSALES DE TERMINACIÓN O RESOLUCIÓN DEL CONTRATO).-** Este acuerdo podrá también ser terminado en todo o en parte:

- 28.1. Por cualquier parte debido a un incumplimiento material de cualquiera de los términos aquí establecidos por la otra parte, si es que dicho incumplimiento no está sujeto a ser corregido o de alguna otra manera compensado o, si dicho incumplimiento es sujeto a enmienda y corrección, si el incumplimiento no es corregido después de que se entregue notificación escrita del incumplimiento a la parte que incumplió; o
- 28.2. Por cualquiera de las partes sujeta a una notificación escrita, si es que la otra parte se convierte en insolvente o efectúa una cesión en beneficio de sus acreedores, o es puesta en situación de un proceso concursal, reorganización, liquidación o quiebra (voluntaria o involuntaria); o
- 28.3. Por cualquiera de las partes, si cualquier Ley, Decreto, Ordenanza u otra acción gubernamental pudiera cambiar la relación creada por este acuerdo o pudiera establecer derechos a la otra parte que no hubieran sido conferidos bajo éste acuerdo. Dicha terminación sería efectiva un día antes de la fecha en que dicha Ley, Decreto, Ordenanza u otra Acción Gubernamental vengán a ser efectivas.
- 28.4. Por acuerdo mutuo entre partes.
- 28.5. En caso de darse cualquiera de las situaciones descritas en el punto XIV del Anexo marcado como N° 3.



MEGACENTER  
LA PAZ SA



28.6. Por voluntad unilateral sin causal, previo aviso formal y notariado de 30 días en el caso del INQUILINO, y de 180 días en caso del ARRENDADOR. En caso de que el ARRENDADOR acuda a ésta causal de resolución, se procederá a la devolución de la prima entregada, descontando en forma proporcional el tiempo de uso efectivo del local arrendado.

En ningún caso asistirá al INQUILINO derecho alguno al cobro de indemnizaciones a título de resarcimiento de daños y perjuicios o compensación por lucro cesante.

En caso de resolución unilateral, el INQUILINO deberá entregar y restituir el DEPOSITO en el plazo máximo de 3 días, computables una vez concluido el plazo, determinado precedentemente, según sea el caso, el cual además se encontrará establecido en el aviso escrito y notariado que efectúe la parte habilitada para la resolución unilateral. En caso de incumplimiento a la entrega del inmueble, se computará una multa (adicional al canon de arrendamiento) equivalente a US\$ 100.- diarios.

VIGESIMA TERCERA.- (DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE DEL CONTRATO).- Forman parte integrante e indisoluble del presente contrato:

- El Anexo N° 1, Descripción de Trabajos a ser ejecutados por EL INQUILINO
- El Anexo N° 2, Reglamento interno de MEGACENTER LA PAZ.
- El Anexo N° 3, Normas Generales de Funcionamiento de MEGACENTER LA PAZ.

VIGESIMA CUARTA.- (DE LA ACEPTACION).- Por una parte, la empresa CENTRO RECREACIONAL MEGACENTER LA PAZ S.A., representada en el presente acto, por Jorge Chaparro Jose como el ARRENDADOR, y por otro Luis Ernesto Rojas Romero en representación de "MANUFACTURA BOLIVIANA S.A.", como el INQUILINO declaran haber leído y entendido y aceptado totalmente lo estipulado anteriormente en este contrato y se comprometen a su fiel cumplimiento.

La Paz, 01 de Mayo del 2019



MEGACENTER  
LA PAZ SA



Jorge Chaparro Jose

MEGACENTER S.A

ARRENDADOR



Luis Ernesto Rojas Romero

MANUFACTURA BOLIVIANA S.A

INQUILINO

RECIBO  
10/10/19  
00000002

Rudy A. Aratiz Melgar  
ABOGADO  
MCA. 10303 M. NAL. 14225  
Reg. T.D.J. 10886 - RPA 4731179RAAM



ANEXO Nº 1  
DESCRIPCION DE LOS TRABAJOS A SER EJECUTADOS  
POR EL ARRENDADOR Y EL ARRENDATARIO EN MEGACENTER LA PAZ

I. TRABAJOS A REALIZAR POR EL ARRENDADOR

Los Locales Arrendados contarán con las siguientes instalaciones a cargo de EL ARRENDADOR:

1. PISO: Piso cemento 5.cms debajo del nivel del hall. Radiers soportan: 500 kg/m2 de sobrecarga distribuida
2. CIELO: Techo de chapa con estructura metálica o losa de hormigón a la visa prefabricada, dependiendo del sector en que se encuentre ubicado el local Asignado. Está prohibido colgar otros elementos pesados sin autorización de EL ARRENDADOR, salvo productos de aire acondicionado, instalaciones eléctricas aplicadas y cielos falsos livianos. Loza hormigón a la vista.
3. MUROS: Pared de albañilería sin revocar, concreto o lanchas de yeso con estructura metálica o de madera. Las paredes internas no serán portantes, no pudiendo los Arrendatarios colocar clavos o utilizarlas como soporte de instalaciones, cielos falsos o cualquier tipo de mobiliario que venza la resistencia de la pared. Tabiques de yeso cartón crudo externos e internos de cristal y aluminio; no pudiendo modificar los mismos.
4. FACHADAS HACIA EL CENTRO COMERCIAL: Con cristales (no cambiables).
5. ENERGIA ELECTRICA: Alimentación de energía eléctrica hasta la central de medidores externos al Local Arrendado, y cableado hasta el Local Arrendado, incluido el medidor.
6. AIRE ACONDICIONADO: Locales externos cuentan con instalaciones de ductos en cubierta, no cuentan con los equipos (roof top; split, UMA). El patio de comida tiene aire acondicionado mas no las cocinas, deben instalar extractores cada dos cocinas tienen un Shaftt.
7. AGUA Y ALCANTARILLADO: Conexión en todos lo locales.
8. ALUMBRADO DE EMERGENCIA: Alimentación de alumbrado de emergencia: carga máxima de 1.5W por metro cuadrado de superficie; mínimo 1Kw. En áreas comunes de circulación de público. El locatario debe instalar luz de emergencia propia. Si el sistema eléctrico de la CRE se corta, los locales quedan sin energía. En los Hall's centrales habrá luz de emergencia
9. CONEXIÓN DE GAS: La conexión de gas es obligatoria, el INQUILINO deberá efectuar todas las gestiones necesarias ante YPEB para recibir el servicio.
10. OTRAS INSTALACIONES: Otras instalaciones, equipos y muebles a convenir ente partes hasta el monto pactado en el Contrato, de acuerdo al proyecto del local que debe presentar el Arrendatario.

II TRABAJOS A REALIZAR POR EL ARRENDATARIO



El Arrendatario deberá realizar por su cuenta y cargo, los siguientes trabajos, de acuerdo a Planos y especificaciones preparados por su Arquitecto, y aprobados por EL ARRENDADOR.

1. CIELOS: De acuerdo a diseño propio.
2. FRENTE DEL LOCAL ARRENDADO: Locales exteriores solo letrero y locales patio de comidas, letrero y mesón.
3. LETREROS Y GRAFICA: Deberán diseñarse de acuerdo al tipo de letra, tamaño, ubicación y colores, que concuerde con el estilo del centro y ser sometidos a la aprobación de EL ARRENDADOR.
4. MUROS Y TERMINACIONES: Todas las divisiones interiores que requieran el diseño del proyecto aprobado, tales como: altillo, muros perimetrales, columnas, paneles, sometidos a aprobación.
5. PISO: Afinado del radier e instalación posterior del piso. Los locales cuyo acceso se retire de la línea de Arrendamiento deberán instalar el mismo piso de MEGACENTER, el cual, será colocado por EL ARRENDADOR y cobrado al Arrendatario.
6. PUERTAS: Puertas y cerraduras que fueran necesarias incluir en el Local Arrendado.
7. PINTURA INTERIOR: Toda la pintura interior y decoración.
8. ALTILLO: La construcción de éste es optativo, no pudiendo sobrepasar el 30% total del Local Arrendado. El piso del altillo debe soportar 300 kg de sobrecarga distribuida. Deberá presentar memoria de cálculo del altillo.
9. DECORACIÓN Y EQUIPAMIENTO: Muebles, exhibidores y elementos decorativos.
10. INSTALACIÓN ELECTRICA: La red de corriente eléctrica y de fuerza, equipos e implementos de iluminación del Local Arrendado. No estará permitido embutir instalaciones en las mamposterías de ladrillo hueco o de placas de yeso, la instalación eléctrica será exterior con cables dentro de ductos.
11. CONEXIÓN DE AGUA Y DESAGÜE: Todos los locales contemplan arranque de agua y alcantarillado.
12. MEDIDORES: (Agua y gas para los Locales Arrendados). Su conexión será por cuenta exclusiva del Arrendatario y estará dentro del Local Arrendado o en las áreas comunes que determine EL ARRENDADOR.
13. EXTRACCIÓN E INYECCIÓN DE AIRE: En aquellos locales arrendados en que sea necesario un sistema especial de extracción y renovación de aire, como: peluquerías, lavanderías, locales de comida y en general, en los que produzcan olores y emanaciones, el Arrendatario deberá también proveer e instalar su propio sistema, previa autorización de EL ARRENDADOR, sin interferir en el balance de aire acondicionado del Centro Comercial. EL ARRENDADOR establecerá el lugar físico de ubicación del tablero de comando general desde donde se efectuará el accionamiento de todos los sistemas y hasta donde el Arrendatario llegará con las instalaciones de sus equipos de inyección y extracción.



14. **PROTECCIÓN CONTRA EL FUEGO:** Serán por cuenta del Arrendatario las alteraciones a la red básica de Sprinklers, que sea necesario realizar por la ampliación, modificación o distribución de dependencias dentro del Local Arrendado; tales como: entrepisos, vitrinas, oficinas, vestuarios, cielos falsos combustibles de tipo compacto (cerrados), y los cielos falsos incombustibles, instalados a una distancia mayor a 70 cm. Bajo losa. No alteran la instalación proyectada los cielos rasos de tipo enrejado, combustibles o incombustibles con mas del 70% de aperturas de paso para Sprinklers. Los altillos con elementos estructurales deberán presentar un plan de prevención de incendios. En los locales destinados a comidas y otros que determine EL ARRENDADOR, los Arrendatarios deberán adquirir de EL ARRENDADOR o empresa que ésta designe, detectores de humo conforme a normas de fabricación e instalación aprobadas por EL ARRENDADOR, los que conectarán a la red correspondiente. La provisión de extintores portátiles correrá por cuenta de cada Arrendatario, debiendo éstos cumplir con los requisitos exigidos por EL ARRENDADOR y las autoridades públicas competentes. EL ARRENDADOR entregará una especificación referida al sistema de Sprinklers, por la cual, deberá regirse el Arrendatario.

15. **REQUERIMIENTOS ADICIONALES:** EL ARRENDADOR podrá formular requerimientos adicionales a aquellos ya especificados en este Anexo, que obligarán al Arrendatario.

### III PRESENTACIÓN DE PLANOS

1. El Arrendatario deberá presentar a EL ARRENDADOR para su aprobación y examen, todos los proyectos relativos a las instalaciones y decoraciones internas y externas, letreros luminosos de su espacio asignado y de sus eventuales reformas o modificaciones, elaborados por profesionales, conteniendo como mínimo los siguientes ítemes
  - a) Planta de arquitectura con muebles y equipamiento (se deberá marcar en ella la línea de Arrendamiento) en escala 1:20.
  - b) Tres elevaciones interiores en escala 1:20
  - c) Fachada(s) del Local en escala 1:20
  - d) Cortes: 1 transversal y el otro longitudinal, acotados en escala 1:20
  - e) Planta de arquitectura constructiva, acotada especificando materiales, terminaciones, colores, ubicación de enchufes, lector de tarjetas, teléfonos, etc.
  - f) Planta de cielo en escala 1:50; indicando tipos de cielos, ubicación lámparas y focos, cenefas, etc.
  - g) Perspectiva interior coloreada.
  - h) Perspectiva exterior coloreada.
  - i) Especificaciones técnicas del proyecto.
  - j) Planta, cortes, elevaciones y detalles de estructura del altillo en caso de contar con él.
  - k) Memoria de cálculo (si es que cuenta con altillo)
  - l) Proyecto eléctrico, en escala 1:50 y una planilla de consumos.
  - m) Proyecto de aire acondicionado en escala de 1:50, donde se indiquen trayectorias de ductos, tamaño y distribución de difusores, cálculo de ganancia y pérdida de calor, etc.
  - n) Proyecto de instalaciones sanitarias (agua caliente y fría, alcantarillado) en escala 1:100, solo para locales como ópticas, fotografías, lavanderías, peluquerías, floristas y locales de comidas y aquellos que posean baños.
  - o) Proyectos de instalación de extracción e inyección de aire, en escala 1:10 solo para aquellos locales que generen olores.
  - p) Alarmas y telefonía.





- q) Detalles de letreros y gráfica en escala 1:15, 1:10,, como mínimo, indicando: colores, tipo de iluminación, detalle del fabricante, etc.
- r) Muestras de materiales a usar (pisos, revestimientos, cielos), indicando colores, tipos de terminación, etc. Se presentarán pegados sobre una base de cartón grueso en color blanco de 50 x 70 cm (ver esquema adjunto).

#### IV.

##### ENTREGA DE PLANOS

- a) Para la etapa de revisión del Anteproyecto, se presentarán solo los ítems a,b,c,d,f,g.
- b) Todos los planos deberán venir firmados por el Arrendatario o Representante Legal de la empresa; el Arquitecto o Diseñador de Interiores y el Profesional Especializado correspondiente en los plano de instalaciones.
- c) Todos los planos, perspectivas, muestras e información en general deberán ser entregados con viñeta que indique: el nombre del Arrendatario, el nombre de la tienda, número del local, el nivel, el Arquitecto o Diseñador de Interiores.
- d) Se entregará un original en papel bond, línea negra, de cada plano y una copia heliográfica de cada uno, dobladas tamaño oficio dentro de tres carpetas con una etiqueta que identifique el contenido.
- e) Los locales que sobrepasen los 16 metros de largo, podrán ser presentados en escala 1:50.
- f) Se adjuntará archivo magnético en DWG AUTOCAD 14 o superior.

El Arquitecto o Diseñador de Interiores del Arrendatario, deberá estar presente en todas las reuniones de estudio o coordinación, convocadas por EL ARRENDADOR o el Departamento de Arquitectura de la misma.

Las observaciones y exigencias formuladas por EL ARRENDADOR, deberán ser debidamente solucionadas por el Arrendatario, en un máximo de quince (15) días a contar d4e la fecha de recepción de la comunicación respectiva.

Cualquier obra o reforma que deba realizar el Arrendatario requerirá de la conformidad de EL ARRENDADOR; no aceptándose ningún cambio posterior a la fecha de aprobación de los planos.

#### V.

##### EJECUCIÓN DE OBRAS E INSTALACIONES

EL ARRENDADOR incorporará al Local Arrendado las instalaciones, equipos y maquinarias propias del proyecto.

Las obras, instalaciones, equipos y maquinaria, que de acuerdo al proyecto presentado con sujeción a lo dispuesto en el presente Anexo complementen aquellos incorporados por EL ARRENDADOR al Local Arrendado, serán ejecutados o adquiridos por el Arrendatario, bajo su responsabilidad y cargo.

#### VI.

##### TERMINO DEL ARRENDAMIENTO

Al término del Arrendamiento, por cualquier causa, el Arrendatario deberá restituir a EL ARRENDADOR el Local Asignado en las mismas condiciones en que lo recibió, salvo que EL ARRENDADOR aceptare la restitución con las mejores transformaciones e instalaciones que consistan en inmuebles por accesión, sin que al Arrendatario le asista derecho en cuanto al cobro de contraprestación ni indemnización alguna.

#### VII

##### FISCALIZACIÓN Y NORMAS DE TRABAJO EN LOS LOCALES



VIII

PLAZOS Y MULTAS

El proyecto y sus planos deben presentarse, con todas las observaciones subsanadas, dentro de los 60 días de la suscripción del Contrato de Arrendamiento.

Las obras de cemento y yeso, deben estar terminadas 30 días antes de la inauguración del Centro Comercial.

El local arrendado debe estar completamente terminado y en condiciones de atender al público, 24 horas antes del plazo de inicio de la vigencia del contrato.

Dentro de los 15 días de aprobado el proyecto, sus planos y muestras, deben presentarse los presupuestos de las instalaciones, equipos, muebles y maquinarias que EL ARRENDADOR incorporará al Local Arrendado de común acuerdo con el Arrendatario.

El Arrendatario que no cumpla en la oportunidad señalada las obligaciones indicadas en los puntos 1 y 2 precedentes, deberá pagar una multa de  $\frac{1}{4}$  del Valor Mínimo Mensual por cada infracción; si no cumple oportunamente con la obligación indicada en el punto 3, la multa ascenderá a 1 Canon de arrendamiento.

En señal de quedar convenidos y para constancia firman y se comprometen a su fiel cumplimiento.

La Paz, 01 de Mayo del 2019

Jorge Chaparro Jose

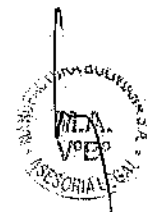
MEGACENTER LA PAZ S.A

ARRENDADOR

Luis Ernesto Rojas Romero

MANUFACTURA BOLIVIANA S.A

INQUILINO



## ANEXO Nº 2

### REGLAMENTO INTERNO

#### MEGACENTER LA PAZ SA.

#### INDICE

CAPITULO I	Del inmueble objeto del presente Reglamento Interno
CAPITULO II	Del Horario y condiciones de permanencia.
CAPITULO III	Del estacionamiento de vehículos
CAPITULO IV	De la carga y descarga y circulación de mercaderías
CAPITULO V	De las promociones
CAPITULO VI	De la basura
CAPITULO VII	De la seguridad
CAPITULO VIII	De la manutención, conservación y reforma de los locales
CAPITULO IX	Disposiciones generales
CAPITULO X	Incumplimientos

#### DEFINICIONES

1. Administración: Órgano representante del concesionario del Ministerio de Defensa Nacional; responsable de las operaciones y funcionamiento del Complejo Recreacional MEGACENTER LA PAZ.
2. Áreas comunes: Se entiende por tales todo lo edificado, a excepción de los locales y macro tiendas; se constituye por los pasillos, corredores, depósitos, estacionamientos, jardines y servicios higiénicos. Las áreas comunes no son de propiedad de los arrendatarios, y sólo el ARRENDADOR tiene derecho a lucrar con ellas.
3. Clientes: Todas las personas que usan el Complejo con el fin de comprar o servirse del mismo.



4. Comerciantes: Arrendatarios.
5. Andenes de servicio: Sector de carga y descarga de uso exclusivo para Algunos locales y/o macro tiendas.
6. Departamento de limpieza y manutención: Conjunto de equipo y personal, destinados a la operación, limpieza y manutención de los equipos y áreas del Complejo MEGACENTER LA PAZ.
7. Departamento de seguridad: Conjunto de equipo y personal, destinados a la manutención del orden, seguridad, vigilancia, información al público, como también encargado de la fiscalización para el cumplimiento de las normas y reglamento interno del MEGACENTER LA PAZ.
8. Dependientes: Funcionarios y/o empleados de los arrendatarios.
9. Gastos comunes: Se entiende por tales los referidos en los artículos pertinentes de los contratos de arrendamiento y en las Normas Generales (expensas comunes).
10. Normas generales: Instrumento que complementa los contratos de arriendo y que regula y explica los procedimientos comunes a que están sujetos los ARRENDATARIOS, sus funcionarios y usuarios de Megacenter La Paz.
11. Prestadores de servicio: Todas las personas que utilizan el MEGACENTER LA PAZ, con el fin de prestar servicios a comerciantes y/o al ARRENDADOR.

## CAPITULO I

### Del inmueble

ARTICULO PRIMERO: El uso de cualquier espacio del MEGACENTER LA PAZ, corresponderá únicamente al ARRENDADOR y está conformado y dividido por:

- a) Locales Comerciales: Definidos como los locales, los sectores, las Macro tiendas o, en general, las áreas destinadas a la práctica del comercio.
- b) Áreas de circulación para la clientela: Son entendidas como zona de servicio, los corredores comerciales, los baños, los accesos a los estacionamientos y los



estacionamientos mismos, los jardines y paseos.

- c) **Áreas de circulación de servicios, Zona de Servicio:** Se entiende como Zona de Servicios: los andenes destinados a esta finalidad; es decir de provisión de mercaderías y servicios a determinados locales, macro tiendas o sectores. También lo son las áreas destinadas a equipos medidores, áreas destinadas a los prestadores de servicios, para MEGACENTER LA PAZ y estanque de agua.
- d) **Áreas de la Administración:** Se entienden como tales, aquellas utilizadas por la Administración de Megacenter La Paz.
- e) **Parqueos:** Áreas destinadas al parqueo de vehículos y maquinaria.
- f) **Áreas de máquinas:** Zonas de acceso restringido destinados a la ubicación de maquinaria de mantenimiento, generadores, zonas eléctricas y de cualquier tipo de equipo o maquinaria destinada a la prestación de servicios al Complejo.

**ARTICULO SEGUNDO:** El ingreso y permanencia de personas y vehículos en MEGACENTER LA PAZ, obedecerán a lo dispuesto en este reglamento.

En cualesquiera de los espacios del MEGACENTER LA PAZ, queda expresamente prohibido:

- a) La entrada de cualquier animal.
- b) El uso de bicicletas, motocicletas, motonetas o cualquier otro vehículo, salvo en el estacionamiento, o en áreas previamente determinadas.
- c) El uso de patines, skates y similares.
- d) La práctica de juegos, salvo autorización previa de la administración, o cualquier otra actividad considerada por la Administración de MEGACENTER LA PAZ como perjudicial o inconveniente al confort, tranquilidad y seguridad de los usuarios de MEGACENTER LA PAZ.
- e) El ingreso y la permanencia de cualquier persona vestida impropia, o que se comporte en forma inconveniente, a criterio del Departamento de Seguridad.

## CAPITULO II



### Del horario y condiciones de permanencia

ARTICULO TERCERO: Los locales funcionarán obligatoriamente e ininterrumpidamente, en los horarios que determine la Administración de MEGACENTER LA PAZ. Estos no están sometidos a la aceptación de las partes, salvo voluntad del ARRENDADOR. Las empresas que, en razón de sus actividades comerciales, deban funcionar en horarios distintos del establecido en ese reglamento, deberán, indicar el horario pretendido, solicitar y obtener previamente por escrito, la autorización de la Administración.

Se entiende por funcionamiento, a la atención directa al público en general, sin restricciones o limitaciones de ningún tipo y bajo los parámetros comerciales que correspondan. La habilitación de mostradores no alcanza para considerarse como funcionamiento, debiendo además tener atención al público.

La infracción de esta determinación, será sancionada con un mínimo de una treintava parte del arrendamiento por hora de retraso en la apertura del local y con cuatro treintavas partes del canon por día de infracción.

ARTICULO CUARTO: MEGACENTER LA PAZ, estará al público en el horario de 10:00 a 24:00 horas de domingo a jueves y los días viernes, sábado y vísperas de festivos de 10:00 a 1:00 am, horas salvo impedimento legal determinado por el ARRENDADOR.

EL ARRENDATARIO no podrá abrir por encima de las 01:00 Am, horas los fines de semana de (lunes a jueves) y hasta las 3:00 Am los fines de semana y feriados, salvo autorización expresa en contrario.

ARTICULO QUINTO: Durante las horas en que MEGACENTER LA PAZ, esté abierto al público, estará expresamente prohibida la colación y/o permanencia en la áreas comunes, el depósito de mercaderías, paquetes, bultos, volúmenes, papeles desechos, basuras o cualquier tipo de objeto que eventualmente, pueda ensuciar u obstruir la circulación. Todo lo pactado y señalado en este Reglamento Interno, podrá ser modificado por la Administración, cuando lo estime conveniente para MEGACENTER LA PAZ.

### CAPITULO III



### Del Estacionamiento de Vehículos

ARTICULO SEXTO: Los estacionamientos son de uso exclusivo de los clientes de MEGACENTER LA PAZ y funcionarán en el horario de 9:00 AM a 22:00 pm horas durante todos aquellos días en que MEGACENTER LA PAZ esté abierto al público. Los vehículos deberán estacionarse dentro de los espacios pintados en el piso, de manera de no dificultar la circulación normal. Se establece que todos los ARRENDATARIOS y sus EMPLEADOS podrán usar los estacionamientos que para tal efecto señale la Administración en carta instructiva con tal objeto.

ARTICULO SEPTIMO: La Administración podrá cerrar total o parcialmente, si fuere necesario, el área de estacionamiento a sus representantes o empleados, así como a aquellas personas vinculadas a la administración. Así mismo, podrá lucrar con el arriendo de espacios en la zona de parqueo, sin que ello implique participación en las utilidades de parte del Arrendatario.

ARTICULO OCTAVO: La Administración no se responsabiliza por robos o hurtos de cualquier especie ocurridos en el sector de estacionamiento. Tampoco por daños que se originen en esa área.

### CAPITULO IV

#### De la carga, descarga y circulación de mercaderías

ARTICULO NOVENO: La carga y descarga de mercaderías en los locales que tengan acceso a los andenes de servicio y zonas especialmente destinadas a estos efectos, se efectuará entre los horarios que el ARRENDADOR señale. Ahora bien, la carga y descarga en los demás locales, solo podrá hacerse en el horario de 8:00 a 10:30 horas y 20:00 a 22:00 horas de Lunes a Viernes y los Sábados de 8:00 a 10:00 horas y de 14:00 a 16:00 horas. Los locales que operan con alimentos perecibles podrán, previa autorización de la Administración, efectuar el transporte de mercaderías fuera del horario establecido en este artículo, siempre que este transporte no implique perjuicio al normal funcionamiento del complejo.



ARTICULO DECIMO: Todas las mercaderías entradas en pasillos o área de carga y descarga, deberán ser retiradas por los comerciantes en forma inmediata respetando los horarios establecidos. Los comerciantes que no procedan a retirar las mercaderías en forma inmediata pagarán a la Administración una tasa de 30 dólares por hora o fracción de permanencia, a título de multa, monto que será destinado a rebajar los gastos comunes y que será cobrado en conjunto con los gastos comunes mensuales.

ARTICULO DECIMO PRIMERO: Habiendo cualquier daño o pérdida en las operaciones de carga, descarga o durante la permanencia de mercaderías en las áreas de circulación de servicios o de almacenamiento, la Administración queda liberada de cualquier responsabilidad. Así mismo, el Arrendatario que realice el transporte, será responsable de asegurar la mercadería y cualquier daño que se realice durante su manipulación.

ARTICULO DECIMO SEGUNDO: Está enteramente prohibido que dentro de las instalaciones de MEGACENTER LA PAZ, se circule en poder de mercaderías no acompañadas de la respectiva boleta, factura o guía valorizada, de acuerdo a las disposiciones legales vigentes.

La Administración de MEGACENTER LA PAZ podrá exigir una copia de los documentos mencionados en el párrafo anterior.

La falta de presentación de facturas o pólizas que autorizan el ingreso legal de la mercadería exhibida en venta, autorizará al ARRENDADOR a impedir la comercialización de dicha mercadería. En caso de persistirse en tal comercialización sin justa causa, el Arrendatario será multado con US\$ 100.- por la infracción, destinados a bajar el gasto común de la comunidad de arrendatarios; este importe será cobrado de forma conjunta con los gastos comunes.

ARTICULO DECIMO TERCERO: Será responsabilidad de su destinatario, la reparación de todo daño causado a MEGACENTER LA PAZ, por el movimiento interno de mercaderías. En los casos en que no se pueda identificar el monto exacto, la reparación será incluida en los gastos comunes.





ARTICULO DECIMO CUARTO: Aún dentro de los horarios fijados al efecto, el movimiento dentro de las áreas comunes y el almacenamiento en los locales de mercaderías con características especiales, que exhalen olor desagradable o que, por su naturaleza, puedan colocar en riesgo a personas o bienes, requerirán previa autorización escrita de la Administración, la cual podrá requerir medidas especiales para el almacenamiento de estos productos bajo sanción en caso de incumplimiento, de hasta un treintavo del canon de arrendamiento.

ARTICULO DECIMO QUINTO: Todos los movimientos de carga en desacuerdo con las normas establecidas en este Reglamento, requerirán de autorización previa por escrito de la Administración. Así mismo, cualquier movimiento inusual, no previsto en este reglamento, podrá ser intervenido por el ARRENDADOR para reglamentarlo por seguridad.

Cualquier incumplimiento que no tenga una sanción expresa en el presente reglamento, podrá ser sancionado con hasta un treintavo del canon de arrendamiento.

#### CAPITULO V.-

#### ARTICULO DECIMO SEXTO:

1. Una vez abierto al público, MEGACENTER LA PAZ, constituirá un fondo de promoción que se financiará con cargo a los gastos de administración, publicidad, mantenimiento y conservación del mismo, así como con lo que genere la inversión de aquellos valores.
2. El fondo será administrado por el Administrador de MEGACENTER LA PAZ, en los términos establecidos en el presente Reglamento.
3. Los Arrendatarios no tendrán derecho a solicitar la devolución de aquellas sumas que por concepto de contribución al fondo de Promoción hayan pagado, aun cuando al momento de la terminación de los respectivos contratos de Arrendamientos, por cualquier causa, éstas no hayan sido utilizadas o invertidas.
4. El Fondo de Promoción se destinará al pago de los gastos de promoción, entendiéndose por tales aquellos en que se incurra con motivo de, entre otras, las siguientes actividades:
  - a. Campañas publicitarias a través de cualquier medio de comunicación,



tales como televisión, radio, prensa, revistas, folletos, etc.

- b. Impresión de catálogos o revistas propias de MEGACENTER LA PAZ.
- c. Contratación permanente o temporal de servicios de empresas o personas especialistas en publicidad.
- d. Contratación de artistas, modelos y otras personas destinadas a la realización de eventos especiales dentro de MEGACENTER LA PAZ.
- e. Cualquier otra actividad que tenga por objeto directa o indirectamente la promoción y publicidad de las actividades de MEGACENTER y la difusión de las características propias del mismo.

5. Si en un ejercicio determinado se produjesen excedentes líquidos del Fondo, ellos serán destinados al ejercicio siguiente.

6. El Fondo de Promoción será administrado y dirigido exclusivamente por un comité conformado por el ARRENDADOR, y por la ADMINISTRACIÓN de MEGACENTER LA PAZ, quien para tales efectos será un mero depositario de los recursos del Fondo y, al mismo tiempo, mandatario irrevocable para su administración y empleo, por ser este Fondo de interés común para El ARRENDADOR y EL ARRENDATARIO. Este mandato e irrevocabilidad han sido determinantes y esenciales para la celebración de los contratos de concesión propios a la promoción del centro.

ARTICULO DECIMO SÉPTIMO: La Administración de MEGACENTER LA PAZ podrá a su criterio, a través de concesiones, canje o cesión, teniendo siempre en cuenta la promoción, divulgación y el buen funcionamiento de los locales, disponer de las áreas de circulación y estacionamientos, instalaciones o servicios generales, de la manera que juzgare conveniente. Esto no implica que ésta sea la única razón de disposición de estos espacios, siendo los mismos de libre disposición para el administrador.

ARTICULO DECIMO OCTAVO: Los comerciantes quedan obligados a mantener encendidos los letreros luminosos de los locales, durante el horario de funcionamiento de MEGACENTER LA PAZ, para el público, inclusive los días y horas en que los locales estén expresamente autorizados para



permanecer cerrados.

ARTICULO DECIMO NOVENO: Los comerciantes antes de colocar en sus vitrinas externas carteles, planchas, anuncios, inscripciones, logotipos, letreros luminosos etc., deberán solicitar la autorización de la Administración. Cualquier letrero, vitrina o espacio publicitario colocado sin autorización del Administrador, podrá ser retirado sin que ello implique infracción alguna. Independientemente del retiro, se podrá sancionar al infractor con un treintavo del canon de arrendamiento por día de infracción.

La Administración de MEGACENTER LA PAZ exigirá el retiro de las decoraciones de vitrinas y espacios, que atenten contra la moral, buenas costumbres o manifiestamente contrarios a la buena presentación del resto de los locales.

Los locales que operan con artículos y equipos de sonido deberán usarlo a un volumen moderado, de manera de no molestar a los vecinos o perturbar la audición de la música ambiental de las áreas comunes si así se dispusiera. Lo establecido en este artículo, se aplica también a los locales que tengan sistema particular de música ambiental.

En el caso de que el volumen de la música sea reiteradamente muy alto se enviará una comunicación por escrito. La reincidencia será penada por una multa de un treintavo del canon por cada infracción.

ARTICULO VIGESIMO: Los proyectos de decoración deben ser previamente sometidos a la Administración, conforme a lo establecido en las Normas Generales.

## CAPITULO VI

### De la basura

ARTICULO VIGESIMO PRIMERO: La basura será embalada por los comerciantes en bolsas plásticas, de manera de facilitar su transporte. Este será efectuado por el personal de cada local hasta los depósitos de basuras, quedando por lo tanto prohibida su quema, incineración, como también su depósito en los basureros de la áreas comunes.



ARTICULO VIGÉSIMO SEGUNDO: Los comerciantes, exceptuando los restaurantes y el supermercado, bares y similares, deberán enviar la basura al depósito diariamente entre las 07:30 y 09:45 horas y entre las 21:15 y 23:00 horas.

Cualquier remoción de basura fuera del horario establecido en este artículo, solamente será permitida mediante autorización previa por parte de la administración.

ARTICULO VIGÉSIMO TERCERO: La basura proveniente de restaurantes, supermercado, bares o similares, deberá ser retirada por los comerciantes y llevada al respectivo depósito de basura en carros especiales, de características previamente autorizadas por la Administración.

## CAPITULO VII

### De la Seguridad

ARTICULO VIGÉSIMO CUARTO: Es de competencia del Departamento de Seguridad de MEGACENTER LA PAZ, la manutención del orden, la orientación general del público, tanto en los pasillos de MEGACENTER LA PAZ, como en los estacionamientos, así como el control de la circulación de vehículos.

ARTICULO VIGÉSIMO QUINTO: Es de responsabilidad de cada comerciante cumplir y hacer cumplir las normas de seguridad y, si fuera aplicable, la legislación pertinente al consumo de cigarros y cigarrillos en el interior de sus locales. Será de obligación de los concesionarios mantenerse permanentemente informados sobre las normas de combate de incendios, atentados y otros de seguridad que dicte en el futuro la Administración de MEGACENTER LA PAZ.

ARTICULO VIGÉSIMO SEXTO: Está vedado obstruir o dificultar la libre circulación en los pasillos y/o salidas de emergencia.



ARTICULO VIGÉSIMO SEPTIMO: Serán de exclusiva responsabilidad del respectivo comerciante, los perjuicios o daños que ocasionen por dejar abiertas las vitrinas o puertas de sus locales, después del cierre de sus actividades diarias.

ARTICULO VIGÉSIMO OCTAVO: Todo y cualquier objeto o documentación encontrado en MEGACENTER LA PAZ, deberá ser enviado a la Administración. El caso será registrado en un libro especial y los objetos o documentos quedarán guardados a disposición de los respectivos propietarios, por un periodo de 3 meses. Después de 3 meses, si no son reclamados por los propietarios, los objetos serán donados a instituciones de caridad, seleccionadas a exclusivo criterio de la administración.

ARTICULO VIGÉSIMO NOVENO: Está prohibida cualquier manifestación, participación o actividad pública en las áreas de MEGACENTER LA PAZ, ya sean de carácter benéfico, religioso, político, cultural, deportivo, estudiantil, comercial o promocional, salvo mediante previa autorización escrita y expresa de la Administración que, a su criterio y en cualquier momento, podrá cancelarla.

Será de cargo de los comerciantes enviar a la Administración de MEGACENTER LA PAZ, cada vez que requieran ejecutar trabajos por terceros en los locales asignados, con 24 horas de anticipación, nómina completa con la individualización de quienes ejecutarán dichos trabajos e ingresarán a MEGACENTER LA PAZ, además del periodo y horario en que serán desarrollados estos.

ARTICULO TRIGÉSIMO: Es de responsabilidad de los comerciantes, facilitar el ingreso y permanencia en sus locales a los miembros de la Administración de MEGACENTER LA PAZ, sus representantes y auditores, debidamente identificados, a fin de que puedan verificar el riguroso cumplimiento de lo dispuesto en este Reglamento, en las Normas Generales, el Contrato de arrendamiento y anexos aplicables.

ARTICULO TRIGÉSIMO PRIMERO: Cualquier hecho que pueda atentar contra la seguridad de MEGACENTER LA PAZ, sus clientes y comerciantes, debe ser comunicado de inmediato a la Administración.

#### CAPITULO VIII



De la manutención, conservación y reforma de los locales.

ARTICULO TRIGÉSIMO SEGUNDO: Los concesionarios deberán mantener sus locales en perfecto estado de conservación, seguridad, higiene y aseo, incluso en lo referente a las entradas, vidrios, marcos, vitrinas, fachadas, divisiones, puertas accesorios, equipos, iluminación y climatización, haciendo también ejecutar las pinturas periódicas, de modo de mantenerlas de acuerdo con los patrones de calidad y presentación de MEGACENTER LA PAZ y con las normas legales vigentes.

La administración se reserva el derecho de exigir al concesionario que mejore sus vitrinas y/o decoraciones del local cuando lo estime conveniente.

ARTICULO TRIGÉSIMO TERCERO: Todas las alteraciones o reformas en las instalaciones de los locales deberán tener previa autorización por escrito de la Administración.

ARTICULO TRIGÉSIMO CUARTO: Cualquier servicio que tenga que ser ejecutado por el lado externo de los locales hacia las áreas comunes de uso público, tales como pinturas, manutención o cambio de letreros luminosos y otros, deberán ser ejecutados de 22.00 a 9.00 horas del día siguiente, y previa autorización de la Administración.

ARTICULO TRIGÉSIMO QUINTO: Es obligatorio para el arrendatario mantener la seguridad en su recinto, esto implica la obligación ineludible de mantener por lo menos un extintor vigente. La Administración podrá en cualquier momento, requerir de los arrendatarios instalaciones de equipos y elementos complementarios de seguridad, de protección u operación en los locales.

Corresponderá al arrendatario que no alienda las solicitudes formuladas en base a este artículo, responder por los daños que puedan ser originados a raíz de su omisión, siendo de su exclusiva responsabilidad la falta de protección interna de su local, manteniendo indemne a la Administración.

CAPITULO IX

Disposiciones Generales



ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEXTO: Los comerciantes que pretendan ocupar el área de circulación, instalaciones o servicios generales localizados fuera de su local, presentarán una solicitud por escrito a la Administración, especificando en su petición, el plazo la finalidad, lucrativa o no, de la ocupación del área solicitada. La autorización será de criterio exclusivo de la Administración.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEPTIMO: Los empleados de la Administración, inclusive de seguridad, no podrán ser requeridos ni contratados para atender servicios particulares de los comerciantes, ni tampoco recibir ordenes emitidas por estos.

Cualquier solicitud en dicho sentido, debe ser dirigida a la Administración y, si fuera aprobada, el costo respectivo será de cargo del Arrendatario solicitante. Los ingresos percibidos por este concepto, serán destinados a rebajar los gastos comunes generales.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO OCTAVO: Los comerciantes velarán para que sus empleados, que tratan directamente con el público consumidor, sean adecuados y mantengan siempre una correcta presentación personal, a fin de que se mantenga la imagen favorable de MEGACENTER LA PAZ junto a los usuarios.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO NOVENO: Cualquier daño o pérdida ocasionada al MEGACENTER LA PAZ, deberá ser inmediatamente indemnizada por quien la haya causado, sea por su propia responsabilidad o por la de quienes tenga a su cargo, en las condiciones establecidas por la Administración. En los casos en que la identificación del responsable no sea posible, el perjuicio será incluido en los gastos comunes.

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO: Los comerciantes no podrán usar o permitir la utilización, aunque gratuitamente, del local o parte de el para una finalidad diferente a la contratada, así sea de carácter benéfico, religioso, político, cultural, deportivo o para actividades diversas, salvo previa autorización.

La administración se reserva, en cualquier momento, el derecho de cancelar la autorización concedida.

ARTÍCULO CUADRAGESIMO PRIMERO: Cualquier solicitud que necesite previo consentimiento de la Administración, solamente tendrá validez si fuera hecha por el arrendatario y por escrito, a lo menos con 48 horas de anticipación. De la misma manera, solo será considerado el consentimiento de la Administración, cuando fuere manifestado por escrito. \*



ARTICULO CUADRAGÉSIMO SEGUNDO: Los casos que no hayan sido tratados en este Reglamento, serán resueltos por la Administración que, en cualquier momento, podrá emitir normas complementarias del mismo, con el objeto de mantener la armonía

ARTICULO CUADRAGÉSIMO TERCERO: El presente Reglamento Interno obliga a los concesionarios y sucesores, así como a todos los usuarios de MEGACENTER LA PAZ.

## CAPITULO X

### Incumplimientos

ARTICULO CUADRAGÉSIMO CUARTO: En caso de incumplimiento por parte de los concesionarios en el pago de los valores a que se encuentran obligados en virtud del Contrato y del presente Reglamento, independientemente de las sanciones que se prevean en los contratos o normas anexas, se les aplicarán las siguientes sanciones:

1. El atraso o demora en el pago del precio del canon de arrendamiento, de los gastos comunes, gastos de administración, o de otras tarifas y cobros especiales a que se encuentran obligados los concesionarios, hará aplicable, sobre el monto debido, las siguientes sanciones adicionales:
  - a. Intereses moratorios, a razón del 1% mensual sobre el total adeudado.
  - b. Multa moratoria, de un 10% sobre el valor total de la obligación atrasada.
  - c. La mora de estas obligaciones más las multas y sanciones, caerá en mora automática sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial alguno.
  - d. Todos los pagos y costas judiciales, así como honorarios de abogados, receptores y otros, en base a los aranceles vigentes

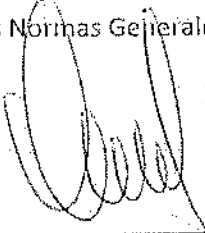


sobre el total del débito, sea que la cobranza se haya efectuado judicial o extrajudicialmente, pero con intervención de los abogados.

2. A contar del quinto día en que se mantenga el incumplimiento por parte de los concesionarios en el pago de una cualquiera de las obligaciones a que se refiere este artículo, se pondrá en forma inmediata, término a la prestación de todo servicio o suministro que, en conformidad con las reglas contractuales, sean entregadas por la Administración de MEGACENTER LA PAZ.

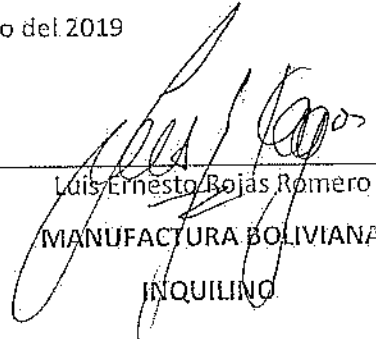
ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO QUINTO: La aplicación de las sanciones previstas será sin perjuicio de otras que les correspondan a los propietarios y la Administración de MEGACENTER LA PAZ, conforme a las Normas Generales y a la Ley.

La Paz, 01 de Mayo del 2019

  
Jorge Chaparro José

MEGACENTER LA PAZ S.A

ARRENDADOR

  
Luis Ernesto Rojas Romero

MANUFACTURA BOLIVIANA S.A

INQUILINO



## ANEXO Nº 3

### NORMAS GENERALES DE FUNCIONAMIENTO

#### MEGACENTER LA PAZ SA

##### I. FINALIDAD DEL CENTRO RECREACIONAL MEGACENTER LA PAZ SA.

La finalidad del Centro Recreacional MEGACENTER LA PAZ (en adelante MEGACENTER LA PAZ o Complejo o Centro Recreacional), es reunir en un mismo lugar la mayor cantidad posible de actividades, según una planificación técnica, resultante de estudios especializados sobre las preferencias del consumidor, tendientes a brindarle el mayor confort y el máximo estímulo, facilitándole la elección, adquisición y uso de los bienes y servicios que en él se ofrecen.

Para tal efecto, es requisito indispensable que la totalidad de los Arrendatarios del MEGACENTER LA PAZ, se atengan estrictamente a normas de funcionamiento comunes, que les permitan brindar el mejor servicio a los consumidores y obtener los mejores resultados de su explotación comercial.

##### II. CONSTRUCCIÓN DEL CENTRO RECREACIONAL MEGACENTER LA PAZ SA.

MEGACENTER LA PAZ se encuentra ubicado en un predio de 42.000 Mts metros cuadrados, situado en la zona denominada 'Playón Irpavi', de la Ciudad de La Paz.

Esta área se encuentra emplazada de norte a sur, entre la calle 1 de Irpavi y la Avenida Gral. Inofuentes, con dirección este a oeste, entre la Avenida Rafael Pabón y el Río Irpavi.

El MEGACENTER LA PAZ, consta de varios niveles divididos en áreas (cines, patio de comidas, comercial, parqueo y supermercado), vinculados entre sí por escaleras mecánicas y ascensores, ubicados en huecos, rematados por cúpulas transparentes que dan luz natural al Centro. Allí se desarrollan locales comerciales y de servicios destinados a los más diversos usos.

##### III. MODIFICACIONES Y REFORMAS DEL CENTRO COMERCIAL.

III.1. EL ARRENDADOR se reserva el derecho de modificar o alterar, libremente, cuando lo estime conveniente, los proyectos de construcción y reformas del Centro Comercial, como así también el edificio construido o reformado, en materias tales como: su distribución, división de espacios y locales, ubicación, transformación, afectación y desafectación de áreas comunes, instalaciones de uso general, playas de estacionamiento, zonas de circulación de vehículos y sectores afectados a carga y descarga de mercaderías, sin otra limitación que la de respetar la finalidad del MEGACENTER LA PAZ.

III.2. En cualquier ocasión, antes o después de la aprobación final de la obra por parte de las autoridades que correspondan -como así también antes o después de inauguradas las construcciones o reformas-, si existieren áreas sin aprovechamiento, en virtud de alteraciones en la edificación para atender a la conveniencia del proyecto o a la exigencia de la ley o reglamentos de las autoridades o empresas prestadoras de servicios públicos, EL ARRENDADOR podrá a su exclusivo criterio, incorporar tales áreas, enteras o divididas, a los locales que le fueren continuo, de modo que jamás existan en el Centro Recreacional Megacenter La Paz áreas sin la debida y racional utilización o explotación.

Por efecto de lo señalado, el criterio de explotación de las áreas del complejo corresponde únicamente al ARRENDADOR, sin que se pueda considerar ningún área como 'de uso común'.

III.3. Si las modificaciones de superficie en los locales arrendados representaren hasta el veinte por ciento (20%) de las pactadas, en más o en menos, ello no afectará la subsistencia del Contrato, aunque la Renta de Arrendamiento y demás obligaciones de pago a cargo del Arrendatario, se ajustaran, en mas o menos en la misma proporción en que hubiere aumentado o disminuido la respectiva superficie del local

arrendado. Variaciones de hasta un dos por ciento (2%) de la superficie del local arrendado no producirán cambios en los montos de dichas obligaciones.

En la hipótesis de que las modificaciones previstas en los párrafos precedentes alteraren en más del veinte por ciento (20%) aumentando o disminuyendo, las áreas de los locales arrendados, cada Arrendatario afectado podrá optar, dentro de los 15 días de notificado, entre:

- a) Disponer la terminación anticipada de su Contrato de Arrendamiento.
- b) Mantener vigente la relación contractual, con ajuste del canon de Arrendamiento y demás obligaciones de pago del Arrendatario, en más o en menos, en la misma proporción en que hubiere aumentado o disminuido la superficie del local arrendado.
- c) En ningún caso asistirá al Arrendatario derecho alguno al cobro de indemnizaciones, a título de resarcimiento de daños y perjuicios o compensación por lucro cesante.

En el caso de que se produjere la terminación anticipada del contrato, autorizada en el párrafo anterior, el ARRENDADOR deberá devolver al Arrendatario, sin intereses, la suma de dinero que éste hubiere pagado en razón del Contrato, por cualquier concepto, salvo las correspondientes a pagos, aportes o reembolsos por períodos devengados. Cada devolución deberá tener lugar en el término de ciento veinte (120) días a contar de la fecha de restitución del respectivo local arrendado.

- III.4. Cuando, en definitiva, las medidas, superficie o ubicación del local arrendado fueren distintas a las consignadas en el plano que forma parte del Contrato de Arrendamiento, el ARRENDADOR deberá elaborar un plano rectificatorio, el que, firmado por las partes, integrará el respectivo contrato de Arrendamiento.
- III.5. Las normas contenidas en los párrafos precedentes, en cuanto a eventuales modificaciones, serán aplicables en cualquier momento durante la vigencia del contrato de arrendamiento, por decisión exclusiva y unilateral del ARRENDADOR.
- III.6. Todo Arrendatario deberá dar libre acceso al local arrendado, a fin de que el ARRENDADOR, o quien éste indicare, realicen las obras y trabajos necesarios, de conformidad con lo pactado en este artículo, sin entorpecimientos por parte de los Arrendatarios o sus dependientes, bajo apercibimiento de responder por daños y perjuicios. Todo trabajo será coordinado para no afectar el normal funcionamiento de los locales obviando los casos de emergencia y los locales deben ser dejados después de los trabajos necesarios en las mismas condiciones.
- III.7. Los trabajos de modificación, transformación u otros, no requerirán autorización de los Arrendatarios afectados, quienes sólo podrán -en tales casos- ejercer los derechos antes previstos, según correspondiere.
- III.8. Si el Arrendatario, por causa imputable al mismo, debiere soportar una suspensión en la explotación de su Arrendamiento, por transformación o modificación del local arrendado, no podrá cesar el pago ni reducir temporalmente la Renta de Arrendamiento; tampoco podrá cesar en el cumplimiento de las demás obligaciones de pago a su cargo, ni retener sumas de dinero que adeudare al ARRENDADOR, ni reclamar por resarcimiento de daños y perjuicios.

#### IV. FUNCIONAMIENTO DEL CENTRO RECREACIONAL MEGACENTER LA PAZ.

- IV.1. A fin de uniformar y simplificar el funcionamiento y administración del establecimiento, los Arrendatarios se obligan al cumplimiento de las obligaciones indicadas en el Contrato de Arrendamiento, en el presente Reglamento Interno del MEGACENTER LA PAZ y otros anexos, acatando las Normas de Funcionamiento, Seguridad y Disciplina que el ARRENDADOR dicte, en ejercicio de las facultades del respectivo contrato.



Los derechos y obligaciones de las partes pactados en el Contrato de Arrendamiento, prevalecerán respecto de estas Normas Generales, en caso de contradicción, y, en general, a los fines de la debida interpretación de la relación contractual.

- IV.2. El criterio adoptado para establecer el canon de arrendamiento, su actualización, prestaciones adicionales, participación en los gastos que demande la prestación de los servicios de administración, mantenimiento y conservación, como la metodología adoptada para su cálculo y los plazos determinado para su pago, son elementos determinantes para la celebración del Contrato de Arrendamiento y su subsistencia. Únicamente los gastos comunes de publicidad y promociones serán discutidos en un comité formado por ADMINISTRACION, ARRENDADOR Y ARRENDATARIOS.

#### IV. UTILIZACIÓN DE LOS LOCALES ARRENDADOS.

- V.1. Desde la apertura del MEGACENTER LA PAZ, los locales arrendados serán destinados al desarrollo de las actividades previstas en los respectivos contratos de Arrendamiento.

Ninguno de los Arrendatarios podrá usar, ni permitirá la utilización del local o parte de él para fines diversos a los pactados, ni siquiera gratuitamente, aún cuando esos usos fueren religiosos, políticos, culturales o deportivos, salvo autorización previa y por escrito del ARRENDADOR.

- V.2. Será obligación exclusiva de cada Arrendatario obtener las autorizaciones legales, reglamentarias y administrativas que fueren necesarias para la explotación de su Arrendamiento en el local arrendado. Por el hecho que las autorizaciones legales que obtuviere el Arrendatario, alcanzaren a otras actividades o giros comerciales, además de los establecidos en su Contrato, estos no podrán exceder las limitaciones impuestas en su Contrato, en cuanto a los alcances del arrendamiento.

El Arrendatario que comenzare la explotación de su Arrendamiento sin la previa aprobación del local por parte del ARRENDADOR, o las autorizaciones legales y administrativas que fueren necesarias, deberá pagar al ARRENDADOR la multa prevista por cada día que subsista el incumplimiento. La multa diaria aplicable a la falta de documentación será de dos treintavos (2/30) de Valor de Arriendo Mensual correspondiente al mes en que dicho incumplimiento tuviere lugar, la que se aplicará mientras no obtuviere la totalidad de dichas autorizaciones o no adecuare sus instalaciones conforme a las exigencias del ARRENDADOR.

- V.3. En ninguna hipótesis los Arrendatarios podrán, en ejercicio del arrendamiento, realizar los siguientes actos:

- Actividades de cualquier naturaleza, de venta o exposición de cualquier tipo de mercaderías o de prestación de servicios mediante procedimientos mercantiles o publicitarios inescrupulosos o falsos.
- Vender ni ofrecer, ni siquiera por catálogos o simples muestras, mercaderías no incluidas en el rubro comercial específico objeto del arrendamiento; tampoco podrá ofrecer palomitas de maíz (pop corn) elaboradas.
- Colocar en sus locales y vitrinas, objetos, productos, carteles, etc., que atentaren contra la convivencia, la moral y las buenas costumbres, ni elementos que promocionaren a otros Centros Comerciales.

El ARRENDADOR tendrá derecho de retirar cualquier cartel, afiche, folleto u objeto que, a su solo criterio, estimare perjudicial para la imagen del MEGACENTER LA PAZ. La administración deberá dar una notificación escrita como primer paso, si el aviso, cartel, afiche u objeto no fuere retirado en el plazo de 24 horas, la administración retirara dicho objeto con una multa de US\$ 100.00.

- V.4. El ARRENDADOR dictará Normas Reglamentarias de Seguridad, Disciplina y Funcionamiento, y se esforzará para hacerlas respetar, prohibiendo toda actividad que pudiese perturbar la normal explotación del MEGACENTER LA PAZ, como ser: acarreo, venta ambulante, ofertas en voz alta, mendicidad, disturbios en público o actividades similares, distribución de prospectos, folletos, literatura y objetos de cualquier otra



naturaleza. El ARRENDADOR prohibirá igualmente, las actividades organizadas, individuales o en grupo, que considere perjudiciales para la explotación del MEGACENTER LA PAZ.

La venta en el MEGACENTER LA PAZ y en áreas comunes externas del local arrendado, estarán solamente permitidas mediante autorización por escrito del ARRENDADOR.

- V.5. Cualquier alteración, directa o indirecta de las actividades de los Arrendatarios, autorizadas en sus Contratos de Arrendamiento, será posible solo si fuere previamente autorizada por escrito por el ARRENDADOR. En ningún caso podrá interpretarse que el uso y costumbre, y aún la tolerancia del ARRENDADOR, constituye autorización tácita para tales efectos.
- V.6. El Arrendatario no deberá realizar actos ni ejercer actividades, aunque fueren esporádicas, que pudieren dañar a su respectivo local arrendado o a las partes de uso común o de uso exclusivo del edificio o que fueren perjudiciales para la tranquilidad, el reposo o la seguridad, el patrimonio o la actividad del ARRENDADOR y los demás Arrendatarios. Los Arrendatarios tampoco provocarán olores nocivos, molestos u ofensivos, fermentaciones, gases o cualquier humareda, polvos, vapores o ruidos fuertes o molestos, música alta, sonidos ni vibraciones originados ni emitidos en áreas comunes del MEGACENTER LA PAZ o en los locales arrendados.
- V.7. Será responsabilidad de los Arrendatarios que sus empleados, representantes, proveedores y clientes también observen con fidelidad las normas descritas en el punto anterior.
- Los Arrendatarios, sus empleados, representantes y proveedores, cualesquiera fueren las razones, no podrán practicar actos reñidos con la moral, las buenas costumbres o el orden público, ni con los reglamentos o normas vigentes en el Centro Comercial.
- V.8. Cada Arrendatario deberá desempeñar la totalidad de sus actividades, en el local arrendado, durante el plazo de su arrendamiento, con diligencia, cordialidad y eficacia, a través de equipos de ventas especializados, que produzcan los mejores resultados y atiendan a la demanda del público concurrente al Complejo. En las áreas de servicio, en los locales de Food Court, supermercados, parqueos, áreas de entretenimientos y cines, así como en los Kioscos, islas, stands y locales transitorios, el personal de los Arrendatarios deberá vestir uniformes. El ARRENDADOR podrá exigir en cualquier momento el reemplazo de los uniformes si a su juicio, estos no estuvieren de acuerdo con el nivel del MEGACENTER LA PAZ.
- V.9. El Arrendatario se obliga a no explotar ninguna máquina automática ni dispositivos similares, accionados por monedas o fichas, para la venta de productos, mercaderías o servicios, ni cajas automáticas para la guarda o depósito de equipaje u otros bienes, ni juegos o entretenimientos pagados, sin consentimiento previo y por escrito del ARRENDADOR.
- V.10. Los Arrendatarios, deberán mantener sus locales arrendados en perfecto estado de conservación, seguridad, higiene y aseo, inclusive en lo que se refiere a sus entradas, umbrales, vidrios, marcos, vitrina, fachadas, divisiones, puertas, accesorios, equipos, instalaciones, maquinaria, equipo y mobiliario que el ARRENDADOR incorpore al local arrendado. Si a requerimiento del ARRENDADOR el Arrendatario no diere cumplimiento a las expresadas obligaciones, sin perjuicio de las sanciones que le pudiere corresponder, el ARRENDADOR podrá ejecutar obras y servicios por cuenta y a costo del infractor, con facultad de resarcirse de los gastos incurridos, en monto actualizado hasta la fecha de pago con mas de un veinte por ciento (20%) en concepto de gastos administrativos; y aplicar las sanciones previstas en el artículo XV, punto 1 a) y b).
- V.11. El Arrendatario deberá ejecutar todas las mejoras, transformaciones e instalaciones que necesiten los locales arrendados con posterioridad a su inauguración, previa autorización de las autoridades competentes y en todos los casos del ARRENDADOR, entre las 22.00 horas de un día y las 9.00 horas del día siguiente, a fin de no causar alteraciones, incomodidades, ni perjuicios que pudieren afectar al Complejo o a los demás Arrendatarios. Trabajos que necesiten más tiempo, necesitan ser aprobados por la administración.



- V.12. El Arrendatario será responsable por todos los daños y perjuicios que por acción u omisión, propia o de sus funcionarios, dependientes o proveedores, pudieren producirse en el local arrendado o en cualquier otro sector del MEGACENTER LA PAZ.

Será también responsable respecto de los daños y perjuicios que produjeran sus clientes al local arrendado, tanto en los bienes de su propiedad, como en aquellas instalaciones, equipos y muebles incorporados por el ARRENDADOR.

Será de cargo exclusivo del Arrendatario, el pago integral de las reparaciones que fueren necesarias a raíz de dichos daños y perjuicios, al igual que el pago de indemnizaciones en concepto de resarcimiento de daños y perjuicios sufridos por terceros, por acción u omisión del Arrendatario, sus funcionarios, dependientes o proveedores.

- V.13. Los Arrendatarios no podrán instalar ni depositar en los locales arrendados, sin previos y expreso consentimiento escrito del ARRENDADOR, cualquier maquinaria, equipo, artículo o mercadería que, debido a su peso, tamaño, forma, dimensión u operatividad, pudiere causar daño a los aludidos locales o a cualquiera de las demás partes del Complejo, o que sobrepasaran la carga de 500 kilos por metro cuadrado, o que provocaren vibraciones perjudiciales para la estructura del edificio.

Además se obligan a no sobrepasar, en ningún caso, la capacidad de carga eléctrica determinada para su actividad. Cuando existiere disponibilidad, el ARRENDADOR, a solicitud del Arrendatario, podrá aumentar la indicada capacidad máxima a costa del Arrendatario.

- V.14. Los Arrendatarios que instalaren en sus locales arrendados altoparlantes, fonógrafos, televisores, CD players o cualquier otro equipo de reproducción de imagen o sonido, los utilizarán de manera que no molesten a terceros y no sean oídos fuera de los locales donde fueren instalados. En ningún caso podrán los Arrendatarios efectuar tales instalaciones de áreas de uso común.

- V.15. Toda violación a las estipulaciones expresadas en el presente punto, obligará al Arrendatario incumplidor al cese inmediato de la actividad contraria a éste Reglamento, independientemente de la sanción aplicable a su incumplimiento.

- V.16. Durante la vigencia del contrato de Arrendamiento, en cualquier época, el ARRENDADOR tendrá el derecho de ingresar a los locales arrendados, para mostrarlos a eventuales Arrendatarios futuros o bien para realizar, por razones de orden técnico, reparaciones o modificaciones en las instalaciones, como así también a fin de verificar si los Arrendatarios cumplen con las obligaciones contractuales a su cargo.

Dentro de estas facultades la arrendadora o la empresa que ésta designe, podrá ingresar a los locales arrendados, a fin de verificar las condiciones de higiene y limpieza correspondientes a un Complejo de primer nivel, pudiendo tomar exámenes bromatológicos, y efectuando desinfecciones o fumigaciones, si fuere necesario, sin perjuicio de aplicar las multas a que haya lugar. Toda entrada debe ser con una notificación escrita y coordinada, cumpliendo las normas de limpieza y seguridad que tenga el Arrendatario, si no se cumple la autorización, se aplicará una multa de US\$ 100.00.- por día que se impida el ingreso.

El procedimiento previsto en el párrafo precedente, será aplicable aunque se trate de la realización de reparaciones en beneficio de otros locales. Previa coordinación con el local y dejar el local tal como se lo encontró. El ejercicio de las indicadas facultades por parte del ARRENDADOR, expresadas en el punto inmediato anterior y en el presente, no generará derechos a favor de los Arrendatarios, ni los facultará para reducir el canon de Arrendamiento, ni las demás obligaciones de pago asumidas al tenor del Contrato de Arrendamiento y sus anexos.

- V.17. Los Arrendatarios sólo podrán colocar en las fachadas de sus respectivos locales arrendados y en el interior del mismo, el nombre del establecimiento o denominación comercial y no podrán ser sustituidos sin el previo consentimiento por escrito del ARRENDADOR. El incumplimiento de ésta determinación, será causal de resolución de contrato.



- V.18. Los Arrendatarios deberán exponer sus mercaderías, en las vitrinas de los locales arrendados, variando la forma de exposición periódicamente y usando las mejores técnicas de disposición, iluminación y presentación posibles.

De forma obligatoria, los locales arrendados deberán quedar iluminados durante períodos y horarios determinados unilateralmente por el ARRENDADOR. La redecoración y modificación del local deberá efectuarse entre las 22.00 horas de un día y las 10.00 horas del día siguiente.

Si el ARRENDADOR necesitara más tiempo, deberá pedir con una carta escrita para una extensión y la administración dar una respuesta dentro de las 24 horas siguientes. Durante el horario de atención al público, las vitrinas nunca podrán estar tapadas o sin su decoración y exhibición de productos, salvo autorización expresa al efecto.

- V.19. El Arrendatario deberá obtener del ARRENDADOR, aprobación escrita respecto de todos los letreros y demás elementos publicitarios, previamente a su construcción e instalación en las vitrinas o en el exterior del local arrendado. El ARRENDADOR tendrá el derecho de hacer modificar y retirar los avisos, letreros y otros elementos publicitarios que los Arrendatarios colocaren en las puertas o en los escaparates de los locales arrendados cuando, a su juicio, no fueren compatibles con la estética general del Centro Recreacional.

Los letreros no podrán en ningún caso:

- a) Ser colocados en las superficies comunes.
- b) Ser instalados sobre el borde neutro del local arrendado al Arrendatario, o sobrepasar el nivel de fachada del local hacia afuera.
- c) Formar un ángulo con la pared del edificio sobre el cual ellos sean fijados.
- d) Tener luces intermitentes, salvo aprobación expresa.

Ningún letrero luminoso, ni ningún medio publicitario, será admitido por el ARRENDADOR si éste los considerare razonablemente desagradables o peligrosos respecto de personas o bienes propios, de clientes o de otros Arrendatarios del Centro Recreacional. El Arrendatario mantendrá en buen estado de funcionamiento y limpieza sus avisos, vitrinas y otros medios publicitarios. Será a cargo del Arrendatario el pago de todos los derechos, impuestos y tasas municipales inherentes a los letreros y avisos que instalare en el respectivo local arrendado.

Cualquier infracción a los puntos anteriores de este artículo, hará incurrir al Arrendatario en las multas y sanciones indicadas en el punto XV, punto 1 a), de estas Normas Generales de Funcionamiento.

#### VI. APERTURA OBLIGADA DEL LOCAL ARRENDADO.

- VI.1. La explotación del rubro comercial para el que se otorga el Arrendamiento del local objeto de arrendamiento, constituye un derecho y también una obligación del Arrendatario. En ejercicio del arrendamiento, el Arrendatario se obliga a cumplir los horarios de atención al público establecidos por el ARRENDADOR en la reglamentación respectiva o comunicaciones especiales que genere.
- VI.2. Ningún local arrendado podrá permanecer cerrado o interrumpir su actividad comercial dentro del horario del funcionamiento, por ningún motivo, causa o fundamento, salvo autorización del ARRENDADOR, formulada en forma especial y por escrito.
- VI.3. La violación de estas normas autorizará al ARRENDADOR a tomar medidas al efecto, que podrán pasar por:
- a) Cierre o tapado de las vitrinas o la totalidad del local hasta la regularización de funcionamiento y pago respectivo de multas.
  - b) Retiro de los bienes del lugar de exposición (para el caso de góndolas o locales móviles).



- c) Movimiento de los bienes a depósitos designados por el ARRENDADOR a cuenta del Arrendatario.
  - d) Cierre del local arrendado, hasta el pago de multas y sanciones establecidas en éste documento.
- VI.4. En caso de aplicarse cualesquiera de los casos previstos con anterioridad, el Arrendatario se obliga a pagar al ARRENDADOR, las siguientes multas diarias por cada infracción:
- a) La suma de 20 US\$ (veinte US Dólares) por atrasos de apertura, cierre anticipado o tener cerrado el local hasta una hora en un mismo día.
  - b) Por periodos mayores durante el mismo día, multas diarias de hasta (4/30) de Valor del Canon de Arrendamiento pactado.
  - c) Cualquier falta de atención por más de cuatro horas, se considera 'abandono' del local, procediendo cualesquiera de los actos autorizados anteriormente o aquellos que sean de elección del ARRENDADOR, sin que ello implique despojo o cualquier perturbación a la libertad de trabajo.
  - d) En caso de aplicación de cualesquiera de las sanciones previstas en el punto VI.3. de éste Reglamento, se determina que el Arrendatario deberá cancelar una multa equivalente a un tercio (1/3) del canon de arriendo por día de cierre.
  - e) Cualquier concesión o negociación de las multas establecidas en éste documento, corresponderá única y exclusivamente al ARRENDADOR, considerándose una liberalidad sometida a su simple voluntad.
- VI.5. A los fines de éste documento, considerase interrupción de funciones, en los mismos términos del párrafo anterior, no solo al cierre físico de los locales arrendados, sino también la falta de cumplimiento de las actividades del Arrendatario, en cuanto a la realización de los actos de comercio o prestación de los servicios objeto de su Arrendamiento, aunque sea parcialmente.
- El cierre por efecto de clausuras o sanciones impuestas por autoridades al Arrendatario que impliquen el cierre del local en el Complejo, serán sancionados de acuerdo a las determinaciones de éste documento.
- VI.6. El Centro Recreacional permanecerá abierto todos los días del año (365 días año) y en horarios que determinará El ARRENDADOR. Si el Centro no pudiere abrir al público por impedimentos legales o de fuerza mayor, o por cualquier otra causa fundada que determinará el ARRENDADOR, como por ejemplo: Paros Cívicos, Convulsión Social, Elecciones u otros, no dará derecho al Arrendatario a reclamo de bonificación o indemnización alguna.
- VII. UTILIZACIÓN DE LAS AREAS COMUNES.
- VII.1. La condición de 'comunidad' de áreas del Complejo, no otorga ningún derecho al Arrendatario a lucrar con las mismas o pretender decidir su destino. La calidad de área común es determinada únicamente por el ARRENDADOR, sin que el Arrendatario tenga gestión en ello.
- VII.2. Todas las dependencias e instalaciones de las áreas comunes, cualquiera sea su naturaleza, destinadas en todo o en parte a su utilización o aprovechamiento por arrendadora y Arrendatarios, sus funcionarios, dependientes, representantes, agentes, proveedores, clientes y público en general, estarán siempre sujetas al control, disciplina y administración exclusivos del ARRENDADOR o de la Sociedad Administradora designada por ésta.
- VII.3. Para desempeñar sus atribuciones de control, disciplina y administración de dichas áreas, El ARRENDADOR o la Sociedad Administradora, tendrá derecho a establecer y hacer cumplir, en cualquier momento, normas de conducta y reglamentos, así como modificarlas, cuantas veces lo juzgare necesario o conveniente. Los cambios e inclusiones nuevas serán establecidas por el ARRENDADOR de manera exclusiva, sin requerir autorización del Arrendatario para ello.



Cualquier determinación de los Reglamentos del Complejo podrá ser suspendida para cualquier Arrendatario únicamente con autorización expresa y escrita del ARRENDADOR. En todo caso se presume la obligatoriedad de sus determinaciones, salvo excepción expresamente generada por el ARRENDADOR.

VII.4. El ARRENDADOR tendrá el derecho de disponer de las áreas comunes, en la forma que considere adecuada, mediante la realización de construcciones e instalaciones y sus posibles reformas y modificaciones.

VII.5. El ARRENDADOR podrá cerrar, dar en Arrendamiento, fijar tarifas, cambiar de ubicación y modificar las áreas comunes, siempre que lo juzgare necesario o conveniente, incluyendo las áreas de circulación y de estacionamiento de vehículos.

Para atraer mayor número de clientes, podrá restringir, en forma permanente o transitoria, el uso del área de estacionamiento, respecto de representantes y funcionarios del ARRENDADOR y Arrendatarios, vendedores y cualesquiera de las personas vinculadas al quehacer del Centro Comercial con tal que no afecte el acceso a los locales arrendados.

VII.6. La construcción, mantenimiento, fiscalización, modificación y conservación de las áreas mencionadas en los puntos 1 y 2 que anteceden, serán realizadas sin limitación ni restricción alguna por el ARRENDADOR, de acuerdo a su propio criterio, directamente o a través de personas o sociedades por ella contratadas.

VII.7. Fuera del horario comercial reglamentario, el ingreso de los Arrendatarios y de cualquier otra persona al Complejo, estará sujeto a las limitaciones y además condiciones impuestas en las normas y reglamentos establecidos por el ARRENDADOR.

El ARRENDADOR podrá otorgar permisos o concesiones a terceros, para prestar servicios especiales en el Centro Comercial.

VII.8. El Arrendatario que pretenda ocupar a título gratuito u oneroso, cualquier área de circulación o instalaciones de áreas comunes ubicadas fuera del local arrendado, deberá formular solicitud, por escrito, dirigida al ARRENDADOR especificando claramente, plazo, finalidad, área solicitada y, en su caso, precio ofrecido. Quedará a criterio exclusivo del ARRENDADOR, acceder a estas solicitudes, pudiendo rechazarlas sin expresión de causa, ni ulterior responsabilidad.

Concedida la autorización de ocupación de un área de circulación o instalaciones comunes, por plazo indeterminado, el ARRENDADOR podrá recuperarla en cualquier momento, mediante un aviso cursado al Arrendatario por carta notariada, con cinco (5) días de anticipación a la fecha en la que debe efectuarse restitución del área afectada, sin que asista al usuario derecho compensatorio alguno, salvo la restitución del precio pagado por el período de arrendamiento no corrido.

Si la restitución requerida al párrafo anterior no fuere cumplida, el ARRENDADOR podrá proceder a la liberación del área afectada, a expensas del Arrendatario incumplidor, sin perjuicio de las sanciones a que hubiere lugar, sin que ello se considere despojo u otra infracción del ARRENDADOR.

VII.9. Los depósitos o bodegas eventualmente disponibles, serán para el uso de los Arrendatarios que se avinieren al pago de las contraprestaciones que dispusiere el ARRENDADOR, respetando el Reglamento Interno del Centro Recreacional.

Todas las mercaderías depositadas en esos depósitos o bodegas, lo serán bajo responsabilidad y riesgo exclusivo de los Arrendatarios depositantes, quienes nada podrán reclamar del ARRENDADOR en caso de hurto, robo o siniestro de cualquier naturaleza.

VII.10. La carga y descarga de mercaderías, de cualquier naturaleza, solo podrá tener lugar con sujeción a las normas reglamentarias que dicte el ARRENDADOR, con facultad de modificarlas, en cuanto a la utilización de determinadas entradas del edificio, zonas de circulación, acceso a los locales Comerciales y horarios generales o particulares. El Arrendatario deberá, en caso necesario, ponerse de acuerdo con otros

REPUBLICA BOLIVIANA  
M.A.  
V. 01  
SECRETARÍA DE LEGAL

Arrendatarios que pudieren estar interesados respecto de la forma de recepción de determinadas mercaderías a fin de que tengan lugar de manera fluida y sin producir molestias.

- VII.11. Toda basura desperdicios y sobras, deberán ser depositados por dependientes de los Arrendatarios en el lugar, en el tipo de recipiente y horarios determinados por el ARRENDADOR por vía reglamentaria, con obligatoria utilización de los servicios que con tal finalidad fueren creados o autorizados por el ARRENDADOR.

En ningún lugar del MEGACENTER LA PAZ, los Arrendatarios podrán quemar basura, desechos ni sobras, cualquiera fuere su especie.

- VII.12. Las áreas de circulación, incluso las próximas a los locales arrendados, serán conservadas limpias y sin obstrucciones por los Arrendatarios, sus empleados, representantes y clientes, quedando prohibida cualquier práctica o actividad que pudiese provocar congestionamientos o tumultos en los locales arrendados, en el Complejo, en las áreas de acceso y egreso, ni en cualquier otra parte del Centro Comercial o sus inmediaciones.

- VII.13. El ARRENDADOR podrá colocar en el edificio del MEGACENTER LA PAZ antenas de uso común de radio y televisión, tendidos eléctricos, de fibra o cableados; en cuyo caso, los Arrendatarios usuarios de estas instalaciones deberán pagar a El ARRENDADOR el costo proporcional de los equipos y sus instalaciones y el precio que disponga el ARRENDADOR a título de contraprestación por su uso. La existencia de la conexión no obliga al Arrendatario al uso del servicio, pudiendo generar su propia conexión respetando las determinaciones de éste reglamento y previa autorización del ARRENDADOR.

En casos excepcionales, el ARRENDADOR podrá determinar la exclusividad de un determinado servicio en la totalidad del Complejo, en cuyo caso, el Arrendatario sólo podrá utilizar éste servicio.

Ninguna antena o instalación podrá ser colocada en las paredes externas de los locales arrendados, sin autorización escrita del ARRENDADOR.

En caso de incumplimiento de la prohibición establecida en el punto anterior, El ARRENDADOR retirará la antena o instalación irregularmente colocada, a expensas del Arrendatario infractor.

- VII.14. Las instalaciones sanitarias solo serán usadas para las finalidades que les son propias. En ellas no podrán ser arrojados objetos o sustancias que pudieren tapar los conductos o deteriorar cañerías o artefactos. Los Arrendatarios que incurrieren en violación de esta norma responderán por resarcimiento de daños y perjuicios, sin perjuicio de las sanciones a que hubiere lugar.

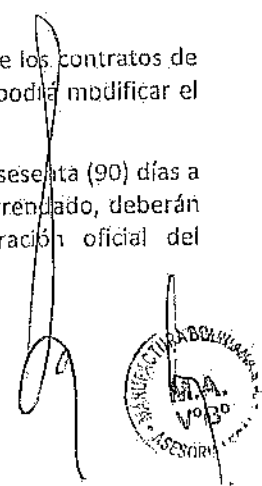
- VII.15. Los Arrendatarios no podrán utilizar dependencia alguna del Centro Recreacional para propaganda, promoción o publicidad de ninguna especie, fuera de los respectivos locales arrendados sin previa autorización escrita del ARRENDADOR, en cuyo caso deberán obligarse al pago de la contraprestación que determinará el ARRENDADOR.

- VII.16. Los vidrios, mamparas, focos, tableros luminosos y demás elementos similares instalados en zonas de uso común, 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; salvo el caso de que el elemento sea de propiedad de algún Arrendatario, quien tendrá la obligación de su reposición.

#### VIII. PLAZO DE ARRENDAMIENTO.

- VIII.1. El plazo de arrendamiento será el fijado de conformidad a ambas partes previa firma de los contratos de normas generales. Ningún documento que no sea un contrato expresamente pactado podrá modificar el plazo de arriendo establecido entre partes.

- VIII.2. Los Arrendatarios que tengan a su disposición el local arrendado con una antelación de sesenta (90) días a la inauguración del Centro Recreacional o de la ampliación en que se ubicare el local arrendado, deberán iniciar sus actividades comerciales, pactadas en el Contrato, el día de inauguración oficial del



Los Arrendatarios que reciban el local arrendado con menos antelación que la mencionada en el punto inmediatamente anterior, o en el caso de estar el Centro Comercial en funcionamiento, deberán iniciar las actividades comerciales dentro del plazo establecido por el ARRENDADOR en el contrato de arriendo suscrito, bajo apercibimiento de incurrir en la misma multa establecida en el punto anterior.

IX.1. Cuando la obligación de pago del canon de arrendamiento comenzare en el curso de un mes calendario, el Arrendatario deberá pagar el monto parcial resultante, en razón del número de días que mediere entre la fecha de inicio de la obligación y la de finalización del mes calendario en curso, multiplicado por una treintava parte del Valor del canon de arrendamiento mensual vigente, cualquiera fuere el número de días que integren el mes calendario de que se tratare. El pago correspondiente a esta fracción de mes, se facturará y pagará hasta el 5 día del mes de emitida tal factura conforme a la determinación contenida en el contrato respectivo.

Ningún Arrendatario podrá decidir someterse a estas determinaciones cuando exista un convenio especial y expreso de partes en el contrato que se suscriba.

IX.4. Como prueba de cumplimiento de la obligación de pago del Arrendatario, sólo será admitida la presentación de recibo oficial emanado del ARRENDADOR o del Banco autorizado para efectuar la cobranza y firmado por las personas indicadas. Se deja claramente establecido que la emisión de la factura fiscal correspondiente, no acredita el pago de la obligación, siendo el único documento cierto de pago el aceptado por el ARRENDADOR.

La falta de pago, en tiempo oportuno, del canon de Arrendamiento Mensual lo del Valor Porcentual Mensual, así como de cualesquiera de las demás obligaciones de pago del Arrendatario, tales como depósito en garantía, aportes, contribuciones, reembolsos de gastos, multas, indemnizaciones, intereses, etc., en los lugares y en las condiciones pactadas, obligarán al Arrendatario incumplidor al pago de alguna de las siguientes sanciones, según disponga a su elección el ARRENDADOR:

- a) Intereses moratorios, aplicando la tasa máxima activa del sistema financiero nacional, por préstamos a 90 días del trimestre anterior, por cada día de incumplimiento, hasta el pago efectivo de lo adeudado.
- b) Las multas previstas en el artículo XV de este Anexo.
- c) Independientemente a la aplicación de estas sanciones, el ARRENDADOR podrá disponer la suspensión del uso de áreas comunes al Arrendatario infractor.



- d). Independientemente a las multas, la falta de pago de alquileres habilita la aplicación del proceso de desalojo iniciado por el ARRENDADOR.

- IX.6. En atención a que la falta de pago a las empresas proveedoras de servicios de energía eléctrica, gas, agua potable, etc. por parte del Centro Comercial, en conjunto, puede producir la suspensión de dichos servicios para todo el establecimiento, El ARRENDADOR podrá ante la falta de pago oportuno de sus facturas por tales conceptos, suspender el suministro de los respectivos servicios al Arrendatario que haya incurrido en retardo o mora, previa carta certificada cursada con una anticipación de no menos de tres (3) días. Esta suspensión generada por causa imputable al Arrendatario, en ningún caso implicará una reducción en la Renta de Arrendamiento. Por el contrario, si la privación de tales servicios impidiere la explotación a que está afectado el local arrendado, serán exigibles al Arrendatario.
- IX.7. En caso de que el Arrendatario incurriere en retardo o mora en los pagos de cualesquiera de las obligaciones a su cargo, el ARRENDADOR no estará obligada en ningún caso a la aceptación de pagos parciales por el Arrendatario moroso, pero si los aceptare, estos pagos se imputarán en primer término a intereses, luego a multas y demás obligaciones accesorias, liquidación de gastos, Fondo de Promoción y Publicidad y finalmente al canon de Arrendamiento y demás rubros incluidos en facturas por tal concepto, comenzando por periodos más antiguos, cualquiera fuere la imputación que le hubiere dado el Arrendatario, en caso de depósito bancario, en cuanto a conceptos y periodos.
- IX.8. La actualización del canon de arrendamiento podrá ser determinada de forma unilateral por el ARRENDADOR, quien podrá determinar criterios de actualización del canon en función a la realidad económica del país.
- IX.9. La falta de pago del canon de arrendamiento otorga derecho al ARRENDADOR a generar acciones tendientes a impedir el uso de áreas comunes, así como acudir a la vía arbitral o judicial para el desalojo respectivo. Ningún acto de tolerancia será considerado renuncia al derecho del ARRENDADOR a generar los cobros que correspondan.

#### X. SERVICIOS DE ADMINISTRACION, MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN.

- X.1. Los Arrendatarios se obligan a pagar los servicios de administración, mantenimiento y conservación del MEGACENTER LA PAZ, necesarios para el funcionamiento, administración, conservación, por mes anticipados a partir de que el Centro Recreacional empiece su funcionamiento.
- X.2. El ARRENDADOR o la empresa administradora que esta designare, elaborará antes de comenzar cada mes, una estimación de los gastos que demandare la administración, mantenimiento y conservación del complejo, a los fines de su financiamiento y determinación de los anticipos que los Arrendatarios deberán pagar en concepto de los respectivos servicios.
- X.3. Cada Arrendatario deberá pagar en la forma indicada en el Contrato de Arrendamiento, por adelantado, hasta el día cinco (05) de cada mes, la estimación de gastos, El ARRENDADOR o la sociedad administradora realizará una liquidación anual de gastos (año calendario). Las diferencias en más o menos, entre el gasto real anual y la sumatoria de los anticipos mensuales facturados al Arrendatario, si es que la hubiere, será facturada y/o acreditada el día 01 de marzo de cada año.
- X.4. La totalidad de los gastos de administración y mantenimiento de las áreas comunes del edificio serán divididos y pagados a prorrata por los Arrendatarios, conjuntamente con el propietario de los cines, en porcentajes equivalentes a la cantidad de metros cuadrados que cada uno de estos ocupe en el área privada de sus respectivos locales comerciales. El ARRENDADOR podrá determinar criterios de disminución proporcional de los gastos comunes en función a criterios que aprobará y comunicará formalmente a los Arrendatarios.

No se requiere de aceptación del Arrendatario para la aplicación de los gastos comunes, los cuáles podrán ser sometidos a arbitraje únicamente después de cancelados.



## XI. SEGUROS.

Durante toda la vigencia del Contrato de Arrendamiento, el ARRENDADOR contratará, ante compañías nacionales o extranjeras, a su elección y en la forma que considere más adecuada, los siguientes seguros:

- a) Riesgo de incendio, rayo, explosión, sismo, daños por actos vandálicos y sus adicionales respecto del edificio del MEGACENTER LA PAZ SA., con inclusión de ascensores, escaleras mecánicas y todos bienes muebles e instalaciones incorporadas, en función de sus valores de reposición.
  - b) Responsabilidad civil: Daños materiales y a personas que afecten a clientes, proveedores, Arrendatarios, sus dependientes y demás personas concurrentes al MEGACENTER LA PAZ en todas sus áreas y playas de estacionamiento, excepto los daños a los dependientes de los Arrendatarios sufridos en el respectivo local arrendado, de su Arrendamiento, los que deberá asegurar cada Arrendatario. Las pólizas contendrán cláusulas de divisibilidad y responsabilidad civil cruzada o recíproca respecto de los Arrendatarios.
- XI.1. En el caso de que el MEGACENTER LA PAZ se destruyere, total o parcialmente, o se viere disminuido en su finalidad, se suspenderá la vigencia del contrato de arrendamiento, así como el pago de la renta de arrendamiento, hasta tanto queden reparados los daños del siniestro, sin responsabilidad para el ARRENDADOR.
- XI.2. En ningún caso el ARRENDADOR responderá por daños originados por agua, vapor, lluvia, etc., que afectaren a la mercadería, instalaciones y cualquier otro bien del Arrendatario, siniestros respecto de los cuales el Arrendatario debe asegurarse totalmente. Tampoco responderá el ARRENDADOR por los daños que pudiere sufrir el Arrendatario por culpa o negligencia propia, de sus dependientes o visitantes al MEGACENTER LA PAZ.
- XI.3. El Arrendatario está obligado desde la puesta a disposición del local arrendado y durante toda la vigencia del Contrato, a contratar y mantener vigentes los seguros usuales en el comercio y propios de su actividad.
- XI.3.1. Seguro contra incendio y sus adicionales, incluidos los de sismo, actos vandálicos y daños por humo y agua, que cubra su stock de mercadería existente en el local arrendado y en los depósitos o bodegas de su responsabilidad en el Centro Recreacional Megacenter La Paz, como así también sus instalaciones y bienes muebles.
- XI.3.2. Seguro de accidente de trabajo, amparando al personal afectado a la explotación del arrendamiento y previos a la misma, para todo el personal contratado o subcontratado, inclusive el personal que efectúa trabajos de instalación y reparación del local arrendado, durante la etapa de obra y, posteriormente, durante toda la vigencia del arrendamiento.
- XI.3.4. Todas las pólizas deben tener fecha de vencimiento al día 31 de diciembre de cada año. Las pólizas que aseguren los bienes e instalaciones que el ARRENDADOR haya introducido al local arrendado, serán tomadas a favor de esta. Una copia de las pólizas deberá ser entregada al ARRENDADOR, acompañando el correspondiente recibo de pago. El Arrendatario no podrá modificar o cancelar las pólizas sin previo consentimiento por escrito del ARRENDADOR, ni la compañía aseguradora aceptar tales cambios o modificaciones, ni revocarlas por cualquier causa, sin notificar con a lo menos 15 días hábiles de anticipación al ARRENDADOR.
- XI.3.5. En caso de que una de las partes fuere demandada o debiere actuar en acciones administrativas judiciales promovidas por terceros respecto de los riesgos que fueren de cargo de la otra parte, el demandado deberá pagar todos los gastos y honorarios que debiere soportar el demandante.
- XI.4. Los Arrendatarios se obligan a no depositar, como así también a no mantener, usar, vender o conservar en el MEGACENTER LA PAZ, elementos cuya tenencia fuere vedada al tenor de las pólizas de seguros contratados por el ARRENDADOR y demás Arrendatarios. Cuando el destino dado por cualquier Arrendatario al local arrendado o a las actividades ejercidas por el y permitidas en el complejo



MEGACENTER LA PAZ, fueren causa de aumento de las primas de seguro contratadas por el ARRENDADOR o demás Arrendatarios, ese Arrendatario deberá solventar el incremento del costo que resultare. En caso de que los referidos actos pudieren causar la rescisión de los contratos de seguro o reducción de los montos asegurados, por decisión de la aseguradora, si el Arrendatario, advertido de tal circunstancia, no remediare la situación de manera que impida aquella rescisión o reducción del seguro, el ARRENDADOR podrá, a su elección declarar la terminación anticipada del Contrato de Arrendamiento de que se tratare y recuperar inmediatamente la tenencia del respectivo local arrendado o entrar en el y realizar los actos necesarios para evitar la rescisión del contrato de seguros o la reducción de su monto, debiendo pagar el Arrendatario al ARRENDADOR, inmediatamente, los gastos que esta debiere afrontar, quedando la arrendadora liberada de toda responsabilidad por cualquier daño o avería causado a los bienes de propiedad del Arrendatario o de terceros que estuvieren en el local arrendado, como consecuencia del acceso al mismo y de las providencias adoptadas.

- XI.5. El Arrendatario que no hubiere entregado las pólizas de seguro que le corresponden tomar según este artículo y aquel cuyos seguros contratados perdieren vigencia, ya fuere por su vencimiento, por falta de pago o porque la suma asegurada no cubriere el riesgo asegurado, dará derecho al ARRENDADOR, a su exclusivo criterio y previa carta certificada enviada con no menos de diez (10) días de antelación, a contratar los seguros necesarios por cuenta del Arrendatario o declarar la terminación anticipada del Contrato de Arrendamiento por culpa del Arrendatario, pero sin ulterior responsabilidad para el ARRENDADOR en caso que no contratase tales seguros y/o no declarare la terminación anticipada del Contrato.
- XI.6. Los Arrendatarios estarán obligados a aceptar por su cuenta y cargo un inspector de seguros, nombrado por el ARRENDADOR, el que deberá informar sobre el estado del local arrendado y las coberturas de seguros a su cargo, tomar inventarios, si lo estimare necesario o conveniente y remitir su informe al ARRENDADOR, con copia al Arrendatario.
- XI.7. En caso de siniestro total o parcial, el Arrendatario se obliga a iniciar, inmediatamente después de ser inspeccionado el local afectado por el liquidador de seguros, la limpieza, restauración y reapertura del local arrendado, sin esperar el cobro del seguro ni la orden e reposición de la compañía aseguradora. Dichos trabajos de restauración deberán ser concluidos dentro de los plazos que en cada caso determinará un inspector de seguros nombrado por el ARRENDADOR, previa carta certificada enviada al Arrendatario respectivo. El ARRENDADOR liberará las pólizas en forma progresiva conforme el avance de las obras de reposición del local arrendado u objeto del siniestro.
- XI.8. Si el Arrendatario no hubiere restaurado el local arrendado en el plazo que correspondiere según lo expresado en el punto precedente, el ARRENDADOR podrá aplicar las sanciones estipuladas en el presente instrumento.
- XI.9. Si el Arrendatario no iniciare la restauración o reconstrucción del local siniestrado, inmediatamente después de la inspección del Liquidador de Seguros, el ARRENDADOR podrá previa carta certificada enviada con cinco (5) días de anticipación, proceder a realizar los trabajos por cuenta y cargo del Arrendatario. Será responsabilidad del Arrendatario, retirar en el mencionado plazo de cinco (5) días la mercadería e instalaciones que estimare convenientes, quedando autorizado el ARRENDADOR, una vez finalizado dicho plazo, a retirar todas las mercaderías e instalaciones, siniestradas o no, que obstruyeren o impidieren la restauración y/o la utilización del local arrendado. Se deberá tomar un inventario con un notario y disponer un depósito y el costo correrá por el ARRENDATARIO.
- XI.10. Es la obligación de cada Arrendatario tener a la vista en el local un extintor de incendio de 10Kg, tipo ABC, por cada múltiplo de doscientos metros cuadrados o fracción del local arrendado y uno de 10kg, tipo ABC, en el entrepiso, por cada múltiplo de 100 metros cuadrados o fracción, todos en perfecto estado de funcionamiento.
- XII. REGLAMENTOS INTERNOS.



- XII.1. Estos Reglamentos serán considerados como integrantes y complementarios del Contrato de Arrendamiento.
- XII.2. Las normas reglamentarias deberán ser acatadas y cumplidas por los Arrendatarios, sus empleados, representantes, clientes, proveedores, usuarios a cualquier título de los locales arrendados y también por el público que frecuente el Centro Comercial.
- XIII. DERECHO DEL ARRENDADOR PARA CELEBRAR CONTRATOS.
- XIII.1. Ninguna estipulación contractual podrá ser interpretada como limitativa del derecho del ARRENDADOR de celebrar otros contratos con terceros con fines iguales o diferentes. En el Complejo no se reconocerá la exclusividad para ninguna actividad.
- XIV. CESIÓN DEL CONTRATO POR EL ARRENDATARIO.
- XIV.1. El Arrendatario no podrá, sin consentimiento previo y por escrito del ARRENDADOR, ceder o transferir a terceros, a título gratuito ni oneroso, su respectivo Contrato de Arrendamiento, ni tampoco transferir a título alguno, en todo o en parte, el derecho de uso del local arrendado, ni permitir a terceros el uso de éstos, en forma exclusiva, compartida, ni de cualquier manera, bajo pena de terminación anticipada del Contrato de Arrendamiento, si previa carta certificada cursada por el ARRENDADOR, el Arrendatario continuare con la violación contractual.
- XIV.2. Si El ARRENDADOR autoriza la cesión de un determinado contrato, tendrá derecho a percibir de las partes, cedentes y cesionaria, el pago de todos los impuestos y gastos que con el motivo se originaren, con más una suma de dinero a convenir en cada caso, a título de contraprestación por gastos administrativos.
- XIV.3. La autorización de El ARRENDADOR será necesaria aun en los casos de cesión, transferencia o cualquier otro acto jurídico que importare el cambio de titularidad de parte del Capital Social, de las sociedades Arrendatarias, en medida suficiente como para que los cesionarios puedan ejercer la potestad decisoria social.
- XIV.4. En caso de cesión parcial del Contrato de Arrendamiento, debidamente autorizada, se celebrarán dos Contratos de Arrendamiento, a favor de cedentes y cesionario. El precio total de ambas concesiones será acordado por las partes.
- XV. SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO, MULTAS Y TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.
- XV.1. En todos los casos que no se prevea una sanción distinta para el caso de incumplimiento de las obligaciones nacidas del contrato, sus anexos o disposiciones reglamentarias dictadas por el ARRENDADOR, el Arrendatario que incurriere en incumplimiento de estas obligaciones podrá quedar afectado por todas o algunas de las siguientes resoluciones que aplique El ARRENDADOR, las que no serán excluyentes unas de otras. Las Sanciones que se aplicarán ante el incumplimiento por parte del Arrendador serán las siguientes:
- a) Aplicar por cada día que subsista en incumplimiento, una multa diaria de hasta el equivalente a dos treintavos (2/30) del canon de arrendamiento correspondiente al mes en que dicho incumplimiento tuviere lugar.
  - b) Declarar la terminación anticipada del Contrato de Arrendamiento por causa imputable al Arrendatario e iniciar las medidas extrajudiciales tendientes a la privación del ejercicio del arrendamiento y a la restitución del local arrendado, de conformidad a lo establecido en el Contrato o bien accionar judicialmente.
  - c) Accionar por vía ejecutiva, ordinaria o arbitral, por cobro de las sumas que le adeudare el Arrendatario, por todo concepto.



- d) Demandar el cobro de indemnización de daños y perjuicios por terminación anticipada del Contrato, por culpa del Arrendatario. La suma a demandar por este concepto será determinada en función del período no cumplido del Contrato, siguiendo el procedimiento expresado en el punto 3 de este artículo.

XV.2. Lo normado en el punto anterior será aplicable en los siguientes casos, siendo estos simplemente enumerativos y no limitativos:

- a) Si el Arrendatario no pagare, en tiempo oportuno, la Renta de Arrendamiento pactada en el Contrato o cualquier otra deuda de plazo vencido a favor de la arrendadora o de la Administradora del Centro Comercial.
- b) Si el Arrendatario no inaugurare el local arrendado en el plazo previsto en estas Normas Generales de Funcionamiento.
- c) Si el Arrendatario hubiere obtenido las autorizaciones necesarias para el funcionamiento del local arrendado por parte de las autoridades competentes y del ARRENDADOR, con anterioridad al inicio de la explotación comercial, finalidad del arrendamiento y también en la eventualidad de que sus habilitaciones se revocaren en el futuro.
- d) Si el Arrendatario no ejecutare las obras a su cargo en el local arrendado, de conformidad a los planos y proyectos aprobados por el ARRENDADOR.
- e) Si el Arrendatario no cumpliera cualesquiera de sus obligaciones y compromisos en la forma establecida contractualmente y no acatare, en tiempo y en forma, las intimaciones que el ARRENDADOR le cursare con tal motivo.
- f) Si el Arrendatario incurriere en estado de cesación de pagos, promoviese convenio o concurso preventivo de acreedores o fuere declarado en quiebra.
- g) Si la sociedad Arrendataria se disolviera, por cualquier causa.
- h) Si el Arrendatario actuare en violación del Reglamento Interno y no acatare, en tiempo y forma, las intimaciones que le cursare la arrendadora con tal motivo.
- i) Si el Arrendatario incumpliera las condiciones, forma y plazo establecidos en el Contrato.
- j) Si el Arrendatario no cancelare los gastos comunes o las multas o sanciones que le fueren impuestas.

XV.3. Sin perjuicio del cobro de las multas a que hubiera lugar, si El ARRENDADOR declare la terminación anticipada del Contrato de Arrendamiento por causa imputable al Arrendatario, éste deberá restituir el local arrendado, de conformidad a lo pactado a tenor del contrato; y además deberá pagar al ARRENDADOR, a título de resarcimiento por daños y perjuicios, una indemnización de monto equivalente a tres veces la garantía depositada por el mismo.

XV.4. El mero retardo en la restitución del local arrendado hará incurrir al Arrendatario en una multa equivalente a dos (2) cánones de arrendamiento Mensuales según el monto que esta haya tenido el último mes de vigencia del contrato, sin perjuicio que por cada día de atraso en la restitución del local arrendado, el Arrendatario deberá pagar al ARRENDADOR una multa de monto equivalente a cuatro treintavas partes del canon de arrendamiento Mensual.

#### XVI. MODIFICACIONES DEL CONTRATO.

Todo Contrato de Arrendamiento así como las eventuales normas ampliatorias o rectificatorias de ese instrumento o de estas Normas Generales de Funcionamiento, requerirán la firma de representantes del ARRENDADOR y del ARRENDATARIO, con facultad suficiente.

#### XVII. DEBER DE DISCRECIÓN.




Cada Arrendatario y las personas a su cargo, tendrán el deber de discreción hacia terceros, respecto de todo lo inherente al MEGACENTER LA PAZ y al Comité de Publicidad. Esto es con la finalidad de evitar rumores que pudieren afectar el prestigio de Complejo, en perjuicio de todos los Arrendatarios, éstos se obligan a no expresarse, en ningún caso, en forma despectiva respecto del MEGACENTER LA PAZ.

#### XVIII. MARCAS Y LOGOTIPOS DEL CENTRO COMERCIAL

Las marcas y logotipos que MEGACENTER LA PAZ, adopte o utilice podrán ser usados por los Arrendatarios en todos sus impresos, papeles, embalajes, publicidad, propaganda y promoción propia relativos a las actividades que realicen en MEGACENTER LA PAZ únicamente.

El uso facultado en el párrafo anterior, podrá ser simultáneo con el de marcas, símbolos, nombres de fantasía u otras características propias del Arrendatario, que formen parte, integren o construyan su denominación social o la denominación de su establecimiento comercial.

#### XIX. EXIGENCIAS DE LOS PODERES PÚBLICOS.

XIX.1. NI EL ARRENDADOR NI EL ARRENDATARIO harán uso ilícito u ofensivo del Complejo o su imagen, ni de los locales arrendados, y cumplirán con todas las normas legales, sus decretos reglamentarios, ordenanzas y decretos municipales, resoluciones y exigencias gubernamentales nacionales, provinciales y municipales, en todo en cuanto correspondiere. El ARRENDADOR se compromete a construir el local arrendado de modo que estructuralmente cumpla y esté conforme con las exigencias prescritas por todas y cada una de las ordenanzas, estatutos, reglamentaciones y normas municipales o de otras autoridades de gobierno relativas a Salud Pública, Sanidad y Seguridad, y a hacer las modificaciones que en él pudieren ser necesarias a fin de que el edificio cumpla con tales ordenanzas, estatutos, reglamentaciones y normas vigentes.

XIX.2. Cada Arrendatario deberá atender, por su cuenta, riesgo y responsabilidad, exclusivamente, toda y cualquier notificación o exigencia de las autoridades públicas que tengan relación con la Arrendamiento o el local arrendado, especialmente las relativas a la salud, higiene, seguridad, silencio y orden público, respondiendo por las multas y penalidades impuestas en razón de su incumplimiento, violación o infracción.

XIX.3. Los Arrendatarios estarán obligados a informar por escrito al ARRENDADOR, dentro de los dos primeros días de recibidas dichas notificaciones o exigencias, haciéndole saber si consintieron y dieron cumplimiento a tales requerimientos o interpusieron defensas, excepciones o recursos, en cuyo caso acompañarán fotocopias de esas piezas.

XIX.4. Cuando las mencionadas notificaciones y exigencias se refieren a las áreas de circulación o de uso común, serán atendidas por el ARRENDADOR y los respectivos gastos serán pagados proporcionalmente por los Arrendatarios con cargo a los servicios de Administración, mantenimiento y conservación.

XIX.5. El ARRENDADOR podrá tomar intervención, a título de tercera interesada, en toda actuación administrativa o judicial, en que sean partes uno o más Arrendatarios, cuando esas actuaciones y esas resoluciones o sentencias que pudieren dictarse afectaren, directa o indirectamente, al funcionamiento de Megacenter La Paz, o al interés de los Arrendatarios, en general. También a título de tercera interesada, El ARRENDADOR podrá ejercer actos tendientes a la cesación de infracciones legales por parte de los Arrendatarios, cuando medie requerimiento o intimación en tal sentido por parte de autoridad competente, bajo apercibimiento de sanciones que pudieran afectar al funcionamiento del Centro Comercial o al interés de los Arrendatarios en general. Tal sería la situación en los siguientes casos; tomados como ejemplo: riesgo de clausura del Centro Comercial o de determinados locales arrendados; colocación, por parte de autoridad competente, de avisos, comunicados, franjas de clausura, etc., con leyendas que afectaren al prestigio de MEGACENTER LA PAZ. La expresada facultad no constituye obligación para el ARRENDADOR. Si ejerciere las facultades que le son precedentemente reconocidas, El ARRENDADOR podrá exigir de los Arrendatarios responsables del inicio de las aludidas actuaciones, el

MANUELA BOLIVIANO  
Vice  
PRESIDENTA

resarcimiento de los gastos y honorarios en que hubiere incurrido, en defensa de los apuntados derechos, con más intereses. Si por cualquier razón no obtuviere el pago de parte del Arrendatario requerido, El ARRENDADOR podrá incluir esos gastos e intereses en las liquidaciones mensuales a cargo de todos los Arrendatarios.

#### XX. CUMPLIMIENTO DE LEYES Y REGLAMENTOS.

El ARRENDADOR tiene a su cargo verificar el cumplimiento de las normas de la autoridad aplicables en MEGACENTER LA PAZ y ejercer las defensas y recursos que pudieren corresponder, en tanto que será a cargo de cada Arrendatario ejercer los derechos y acciones inherentes a su exclusivo interés.

#### XXI. FALTA DE RESPONSABILIDAD COMÚN.

XXI.1. No obstante el interés común expresado en este instrumento, ninguna de las normas del Contrato de Arrendamiento y de sus anexos podrá ser interpretada en el sentido de que arrendadora y Arrendatarios son asociados o tienen una empresa o cuentas en participación o en el sentido de que los derechos y obligaciones de uno son asignables al otro.

XXI.2. El ARRENDADOR no será jamás responsable por deudas, compromisos u obligaciones de cualquier especie asumidas por los Arrendatarios a favor de terceros, sea cual fuere su naturaleza, aun cuando se vincularen con las obras, instalaciones, servicios, equipos y beneficios incorporados a los locales arrendados o partes comunes del Centro Comercial. Si el ARRENDADOR, por alguna razón, debiere efectuar pagos a terceros, contractualmente vinculados con el Arrendatario, este y los codeudores solidarios se obligan a restituir al ARRENDADOR el total pagado en concepto de capital, intereses costos y costas y un recargo del diez por ciento (10%) en concepto de gastos administrativos.

XXI.3. Los Arrendatarios no permitirán que en las facturas, guías de despacho o remitos, letras o valores, referentes a operaciones que realizaren con terceros, ni en documentos fiscales, conste el nombre del Complejo del ARRENDADOR, a otro efecto que no fuere para determinar su domicilio y localización.

XXI.4. Cuando, por equivocación, fuere incluido el nombre de El ARRENDADOR o del Centro Comercial en la documentación indicada, los Arrendatarios deberán devolverlos y hacer corregir el error en el plazo máximo de cinco días después de la recepción. Simultáneamente, deberán remitir al ARRENDADOR, fotocopia de la documentación de que se tratare y de la nota cursada al tercero. Con posterioridad, deberán informar al ARRENDADOR sobre el resultado de la gestión, con entrega de fotocopias de la correspondencia, a medida que ésta fuera intercambiada.

#### XXII. FORMA DE LAS NOTIFICACIONES

Todas las notificaciones e intimaciones que se cursen las partes y los codeudores en relación al Contrato de Arrendamiento, deberán efectuarse por carta certificada u otro medio igualmente fehaciente, dirigidas a los respectivos domicilios especiales constituidos contractualmente, con la firma del remitente, su representante legal o mandatario con poder suficiente. El costo de todas las cartas, notificaciones y comunicaciones que el ARRENDADOR deba dirigir a un Arrendatario o a sus codeudores solidarios será a cargo del Arrendatario respectivo, y le serán debitadas de su cuenta de servicios de administración, mantenimiento y conservación respetando los costos de aranceles del colegio de abogados y notarios.

#### XXIII. CAMBIO DE DOMICILIOS Y MODIFICACIONES SOCIETARIAS DEL ARRENDATARIO.

Todo cambio de domicilio contractual, real, especialmente constituido o legal y toda notificación de estatutos de la sociedad Arrendataria deberá ser notificado por carta certificada al ARRENDADOR, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al cambio. Igual obligación tendrán los codeudores respecto del ARRENDADOR, bajo causal de resolución y desconocimiento del cambio efectuado.

#### XXIV. CODEUDORES SOLIDARIOS.



XXIV.1. Cada Arrendatario garantizará el cumplimiento de sus obligaciones de pago mediante terceros, quienes, en forma amplia, ilimitada e irrevocable, asumirán la condición de fiadores y codeudores solidarios y mancomunados y principales deudores de todas las obligaciones de pago asumidas contractualmente por el Arrendatario, comprendiendo canon de arrendamiento, multas, intereses, indemnizaciones por resarcimiento de daños y perjuicios, costos de seguros, resarcimiento de gastos, costos y costas judiciales a cuyo pago fuere condenado el Arrendatario en juicios vinculados con el contrato de Arrendamiento. Especialmente, el Arrendatario y sus codeudores solidarios deberán restituir al ARRENDADOR todo cuanto ésta debiera pagar a terceros, en virtud de condena judicial, en concepto de capital, reajustes, intereses, costas y demás accesorios. Los codeudores solidarios continuarán obligados, aún más allá del vencimiento del plazo del arrendamiento, mientras el Arrendatario no cesare en el ejercicio del arrendamiento, no restituyere al ARRENDADOR el local arrendado o fuere deudor del ARRENDADOR por cualquier concepto o importe vinculado con su Arrendamiento. A falta de determinación expresa, se asume como Garante Solidario al representante legal que suscriba el contrato de arriendo respectivo.

XXIV.2. En caso de muerte, insolvencia, modificación sustancial del patrimonio, falencia, incapacidad o cambio de domicilio de los codeudores solidarios, el Arrendatario deberá informar al ARRENDADOR, dentro de las cuarenta y ocho (48) horas inmediatas posteriores, y sustituirlos por otros a satisfacción de esta última, en el plazo improrrogable de treinta (30) días a contar de la fecha en que lo intimare o requiere el ARRENDADOR.

XXIV.3. A falta de acatamiento de esta intimación o requerimiento, en el indicado plazo, el ARRENDADOR podrá terminar anticipadamente el Contrato de Arrendamiento, por causa imputable al Arrendatario.

XXIV.4. Los terceros propuestos como codeudores solidarios, en sustitución, deberán ser de reconocida solvencia y contar con adecuados medios de pago, circunstancias que deberán acreditar ante el ARRENDADOR, la que resolverá respecto de la aceptación o rechazo de los propuestos.

#### XXV. CONDICIONES SUSPENSIVAS.

Las obligaciones del ARRENDADOR según el presente documento, están sujetas a las siguientes condiciones suspensivas:

- a) Que las firmas constructoras contratadas por el ARRENDADOR den cumplimiento en tiempo oportuno, a sus contratos y entreguen el MEGACENTER LA PAZ, debidamente construido o reformado.
- b) Que el ARRENDADOR esté en condiciones de entregar el local arrendado al Arrendatario, en tiempo oportuno, para que éste pueda efectuar los trabajos de instalación a su cargo.

#### XXVI. CONFORMIDAD AL DERECHO

Si una o más de las estipulaciones del Contrato de Arrendamiento y de sus anexos, en todo o en parte, perdieren su validez u obligatoriedad o no pudieren legalmente ser cumplidas o aplicadas a algunos Arrendatarios o en determinadas circunstancias, esas normas serán aplicables a los demás y el resto de sus normas conservarán vigencia y serán plenamente exigibles.

#### XXVII. TITULOS.

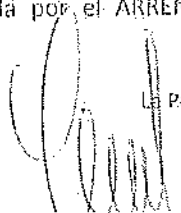
Los títulos del articulado de este documento han sido expresados sólo para comodidad y referencia y de manera alguna definen o limitan el objeto del Contrato, de manera que no afecta al alcance y sentido de las normas contractuales.

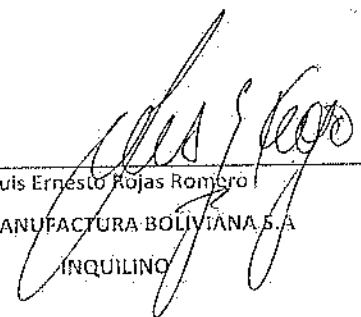
#### XXVIII. AUTORIZACIONES A LOS ARRENDATARIOS.



Las autorizaciones que de conformidad al contrato de Arrendamiento y sus anexos deba otorgar el ARRENDADOR a los Arrendatarios, deberán ser firmadas por persona habilitada para suscribir el Contrato de Arrendamiento, u otra debidamente facultada por el ARRENDADOR, sin este requisito, estas autorizaciones no serán oponibles al ARRENDADOR.

La Paz, 01 de Mayo del 2019

  
\_\_\_\_\_  
Jorge Chaparro José  
MEGACENTER LA PAZ S.A  
ARRENDADOR

  
\_\_\_\_\_  
Luis Ernesto Rojas Romero  
MANUFACTURA BOLIVIANA S.A  
INQUILINO

