

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

INFORMACIÓN DEL ARRENDADOR

Nombre de la Compañía: CENTRO COMERCIAL VENTURA MALL S.A.
 Testimonio de Poder No.263/2012 de 10/05/2012; Not.92
 Número de Identificación Tributaria N° 157706024
 Nombre de Representante Legal: SERGIO DANIEL LOMA NUÑEZ
 Cédula de Identidad de Representante Legal N° 4305716 L.P.
 Matrícula de Comercio No. 11474
 Domicilio Legal: Av. SAN MARTIN ESQ. CUARTO ANILLO

INFORMACIÓN DEL ARRENDATARIO

Nombre de la Compañía: MANUFACTURA BOLIVIANA S.A.
 Testimonio de Poder N° 47/2013 de fecha 14/01/2013; Not.N° 18 Cbba.
 Número de Identificación Tributaria N° 1023149021
 Nombre de Representante Legal: MONICA MIER FUENTES
 Cédula de Identidad de Representante Legal: N° 3774123 Cbba.
 Matrícula de Comercio N° 00047632
 Domicilio Legal: AV. ALBINA PATIÑO ESQ. TOMAS BATA, ZONA QUILLACOLLO DE LA CIUDAD DE COCHABAMBA
 Rubro: MANUFACTURA DE CALZADOS, COMERCIALIZADORA DE CALZADOS Y ACCESORIOS.

CARACTERÍSTICAS DEL LOCAL COMERCIAL ARRENDADO Y DURACIÓN DEL ARRENDAMIENTO

Local Comercial No: PB-45
 Superficie: 246,96 Mtrs2. (Doscientos cuarenta y seis con 96/100 metros cuadrados)
 Duración del Arrendamiento: Vigencia de seis (6) años, contados a partir del 06 de diciembre de 2013 o, a partir de la fecha de inauguración del Centro Comercial (lo que ocurra primero). Si la Fecha de Inicio no coincide con el primer (1er) día de un mes, el Arrendamiento continuará por seis (6) años a partir del primer (1er) día del mes inmediatamente siguiente a la Fecha de Inicio.

CONDICIONES ECONÓMICAS EXPRESADO EN \$US.

Membresía: \$us.31.116,96.- (Treinta y un mil ciento dieciséis con 96/100 Dólares Americanos) pagaderos de la siguiente manera:
 Primer Pago: \$us.15.558,48.- (Quince mil quinientos cincuenta y ocho con 48/100 Dólares Americanos) depositado a la firma del presente contrato.
 Segundo Pago: \$us.15.558,48.- (Quince mil quinientos cincuenta y ocho con 48/100 Dólares Americanos), pagadero el 18 de noviembre de 2.013
 Fondo de Publicidad para Lanzamiento Inaugural: \$us.4.445,28.- (Cuatro mil cuatrocientos cuarenta y cinco con 28/100 Dólares Americanos) a ser pagado de la siguiente manera:
 Primer Pago: \$us.2.222,64.- (Dos mil doscientos veintidós con 64/100 Dólares Americanos) depositado a la firma del presente contrato.
 Segundo Pago: \$us.2.222,64.- (Dos mil doscientos veintidós con 64/100 Dólares Americanos), pagadero el 18 de noviembre de 2.013
 Canon de Alquiler Mínimo Mensual: \$us.4.445,28.- (Cuatro mil cuatrocientos cuarenta y cinco con 28/100 Dólares Americanos)
 Factor del Rubro para el cálculo del Canon Complementario Mensual: Siete por ciento (7%)
 Gastos Mensuales: \$us.1.234,80.- (Un mil doscientos treinta y cuatro con 80/100 Dólares Americanos)
 Fondo Común de Publicidad: \$us.444,53.- (Cuatrocientos cuarenta y cuatro con 53/100 Dólares Americanos)

DATOS BANCARIOS PARA PAGOS:

CODIGO CLIENTE N° 11045

Cuentas Bancarias para pago de Membresía:

BANCO NACIONAL DE BOLIVIA S.A. M/E N° 240-0109667
 BANCO NACIONAL DE BOLIVIA S.A. M/N N° 240-0143440

Cuentas Bancarias para pago de Publicidad por Inauguración:

BANCO NACIONAL DE BOLIVIA S.A. M/E N° 240-0109675
 BANCO NACIONAL DE BOLIVIA S.A. M/N N° 240-0143459 (T.C. 6,97 Bs. x \$us.)

Cheque girar a nombre de: BANCO NACIONAL DE BOLIVIA S.A. Cta. N° a ser depositado en el Banco Nacional de Bolivia S.A.

PLAZO DE CULMINACIÓN DE LOCAL COMERCIAL

DE ACUERDO A LA GUIA TECNIA ENTREGADA AL ARRENDATARIO, EL LOCAL COMERCIAL DEBERÁ SER CONCLUIDO HASTA EL 06/12/2013

DECLARACIÓN DE ACEPTACIÓN Y CONFORMIDAD

EL ARRENDATARIO, DECLARA Y ACEPTA HABER LEÍDO Y COMPRENDIDO TODAS Y CADA UNA DE LAS CLÁUSULAS ESTIPULADAS ANEXAS AL PRESENTE FORMULARIO, POR LO QUE SE OBLIGA A PARTIR DE LA SUSCRIPCIÓN DE LA PRESENTE DECLARACIÓN, A SUSCRIBIR Y ACATAR TODAS LAS CONDICIONES ECONÓMICAS, TÉCNICAS Y REGLAMENTARIAS DEL CENTRO COMERCIAL VENTURA MALL S.A. DE FORMA IRREVOCABLE, LAS MISMAS QUE SE ENCUENTRAN COMO ANEXO AL PRESENTE.

Santa Cruz de la Sierra, 10 de octubre de 2.013.-

FDO.

Sergio Daniel Loma Nuñez
 Poder N° 263/2012 de fecha 10 de mayo de 2012 conferido por ante Notaría de Fe Pública N° 92 a cargo del Dr. Victor Hugo Rojas Mérida
 C.I. 4305716 L.P.
EL ARRENDADOR

Monica Mier Fuentes
 Poder N° 47/2013 de fecha 14/01/2013; Notaría N° 18 del Distrito Judicial de Cochabamba a cargo de la Dra. Karla Susy Cuevas Oropeza
 C.I. 3774123 Cbba.
EL ARRENDATARIO

CENTRO COMERCIAL VENTURA MALL S.A.
Contrato de Arrendamiento

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL

Señor Notario de Fe Pública.

En el Registro de Escrituras Públicas y Contratos que corren a su cargo, sírvase insertar uno relacionado con un **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL**, al tenor de las cláusulas y condiciones siguientes:

CLÁUSULA PRIMERA: (DE LAS PARTES CONTRATANTES).

Son parte o partes contratantes del presente documento las siguientes:

- 1.1. **EL CENTRO COMERCIAL VENTURA MALL S.A.** compañía legalmente constituida bajo las leyes del Estado Plurinacional de Bolivia, con Número de Identificación Tributaria NIT N° 157706024, inscrita en el Registro de Comercio FUNDEMPRESA bajo la Matrícula No 11474, representada legalmente por el Sr. SÉRGIO DANIEL LOMA NÚÑEZ, mayor de edad, hábil por ley, titular de la Cédula de Identidad No. 4305716 L.P., con domicilio en esta ciudad de Santa Cruz, según consta en Testimonio de Poder N° 263/2012 de fecha 10 de mayo de 2012, otorgado por el Notario de Fe Pública de Primera Clase, No. 92, a cargo del Notario Dr. Víctor Hugo Rojas Mérida, del Distrito Judicial de la ciudad de Santa Cruz, que en adelante se denominará **"EL ARRENDADOR o LA ADMINISTRACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL VENTURA MALL S.A."** y,
- 1.2. **EL ARRENDATARIO.** EL ARRENDATARIO, a favor de quien se otorga el presente arriendo, el cual, de su libre y espontánea voluntad se obliga a cumplir las obligaciones emergentes del presente acuerdo.
- 1.3. Ambos, EL ARRENDADOR Y EL ARRENDATARIO, podrán denominarse indistintamente como LA PARTE o LAS PARTES.

El presente Contrato se celebra bajo los términos y condiciones que constan en las siguientes Cláusulas:

CLÁUSULA SEGUNDA: (DEL MARCO LEGAL APLICABLE Y ALCANCES GENERALES)

2.1. El presente contrato tiene sus bases normativas en la Constitución Política del Estado Plurinacional de Bolivia, además, se sustenta en la libertad contractual enunciada en la SUBSECCIÓN I, artículo 454° del Código Civil Boliviano, por lo que LAS PARTES pueden determinar libremente el contenido de los contratos que celebren y acordar contratos diferentes de los comprendidos en la referida normativa, además de lo dispuesto en el Capítulo IV, Sección I artículos 685° al 712 del mismo cuerpo legal que regula la figura del ARRENDAMIENTO, en todo lo que no esté expresamente establecido en el presente documento.

De acuerdo al artículo 519° del Código Civil Boliviano, el presente contrato tiene fuerza de ley entre las partes contratantes. No puede ser disuelto sino por las causas y condiciones estipuladas en el mismo o por causas autorizadas por Ley.

2.2. En lo referente a la representación legal de LA PARTE o LAS PARTES, el contrato realizado por el representante en nombre del representado en

los límites de las facultades conferidas por éste, produce directamente sus efectos sobre el representado.

2.3. LAS PARTES acuerdan que el presente contrato se suscribe bajo el principio de la buena fe y sin que medie error, violencia, dolo o cualquier vicio de consentimiento de ellas, por lo que LAS PARTES se hallan en su total condición de querer y entender la naturaleza y alcances del presente acto jurídico.

2.4. Sobre la base de los fundamentos establecidos en las normas legales y estipulaciones contenidas en la presente cláusula, las mismas que han sido señaladas en líneas anteriores, EL ARRENDADOR y EL ARRENDATARIO, celebran y suscriben el presente Contrato de Arrendamiento, sobre un área o local comercial contenida en el CENTRO COMERCIAL VENTURA MALL S.A. mencionado anteriormente, con el objeto que sea destinada por EL ARRENDATARIO a los fines comerciales estipulados en el inciso 3.3 de la Cláusula Tercera del presente acuerdo.

2.5. Asimismo, todas aquellas cláusulas no incluidas en el presente acuerdo, se consideran circunscritas por aquellas impuestas por Ley.

2.6. LAS PARTES declaran que por las características especiales del CENTRO COMERCIAL VENTURA MALL S.A. demandan una coordinación y administración centralizada a cargo del ARRENDADOR y/o de un tercero que el ARRENDADOR designe, bajo los términos previstos en el presente Contrato y en las Normas Generales.

2.7. LAS PARTES, entienden y aceptan que como normas vinculantes jurídicamente al presente contrato, se hallan LAS NORMAS GENERALES; disposiciones, que son de conocimiento del ARRENDATARIO; quien declara, acepta y reconoce acatarlas en su totalidad.

2.8. EL ARRENDATARIO declara ser conocedor de la finalidad global, específica y de funcionamiento de un centro de compras y servicios de las características del CENTRO COMERCIAL VENTURA MALL S.A., que son propias de todo complejo de esta naturaleza, y que pueden ser definidas, con carácter meramente enunciativo, de la siguiente manera:

- a) Criterio de organización, planificación y funcionamiento como un todo integrado.
- b) Administración centralizada.
- c) Sujeción a normativa interna dictada por la administración.
- d) Promoción y publicidad de carácter integral.
- e) Explotación planificada de acuerdo a las preferencias del consumidor, a las tendencias socioeconómicas y a la dinámica del comercio en general, conforme a la localización geográfica del complejo comercial.
- f) Distribución de los locales de forma planificada y complementaria.
- g) Concurrencia de ARRENDATARIOS en la explotación de iguales o similares rubros del comercio.

CLÁUSULA TERCERA: (DEL OBJETO DEL CONTRATO)

- 3.1. Dentro del marco legal descrito en la cláusula anterior y de común acuerdo entre LAS PARTES, en virtud del presente Contrato, EL ARRENDADOR otorga en calidad de arrendamiento a favor de EL ARRENDATARIO, el local comercial identificado en el Formulario que es vinculante jurídicamente al presente acuerdo (en adelante, el "Local Arrendado"), y está individualizada en el plano que integra este Contrato como **Anexo 1**, que tiene por objeto indicar la



CENTRO COMERCIAL VENTURA MALL S.A.
Contrato de Arrendamiento

ubicación y dimensiones del Local Arrendado. El Anexo 1, debidamente suscrito por las partes, forma parte integrante al presente Contrato.

3.2. Una vez firmado el contrato, EL ARRENDADOR, en un plazo de 5 días, pondrá el Local Arrendado a disposición de EL ARRENDATARIO, **en calidad de obra gruesa**, según las condiciones que se expresan en El Anexo 3 denominado: **la Guía Técnica de Implementación para locales**, en la cual también se establece el marco normativo y procedimental para la construcción de los locales comerciales, en general, los mismos que deberán ser cumplidos a cabalidad bajo supervisión permanente de EL ARRENDADOR.

3.3. EL ARRENDATARIO declara expresamente que está de acuerdo con las características, dimensiones, diseño e imagen que tendrá el Local Arrendado, las mismas que se encuentran indicadas en el Anexo 3, debiendo EL ARRENDADOR edificarlo de acuerdo con tales características, siendo la suscripción de este Contrato, prueba terminante del compromiso habido entre las partes. En el eventual caso de que el retraso o demora en la entrega del Local sea atribuible a EL ARRENDATARIO, EL ARRENDADOR le enviará una comunicación por escrito o una carta notariada, para que quede constancia y se tomará como fecha del Acta de Entrega, la fecha de dicha comunicación.

3.4. Una vez construido y recibido por EL ARRENDATARIO, el Local Arrendado será utilizado con el nombre comercial y/o marca denominada que ha declarado en el formulario vinculante al presente acuerdo, en el horario definido por EL ARRENDADOR para las actividades comerciales para uso general (horario normal) o particular (eventos especiales), sea en días ordinarios o extraordinarios, diurnos o nocturnos, inclusive para la recepción y expedición de mercaderías, a fin de evitar aglomeraciones de tráfico en las áreas comunes, respetando además en todos los casos, las disposiciones de este contrato y las Normas Generales del Centro Comercial Ventura Mall S.A..

3.5. EL ARRENDATARIO no podrá: (i) variar o ampliar el uso del Local Arrendado acordado en el numeral anterior; y/o, (ii) variar o modificar el nombre comercial o marca señalado en el numeral anterior, salvo expreso consentimiento por escrito por parte de EL ARRENDADOR, en el entendimiento que el uso del Local Arrendado, como el nombre comercial y/o marca que tendrá el mismo, han sido y son determinantes legal y comercialmente para el otorgamiento del presente Contrato.

3.6. Queda establecido que EL ARRENDATARIO gestionará, obtendrá y asumirá todos y cada uno de los costos que demanden la realización de los trámites correspondientes a: (i) los acabados de obra del Local Arrendado; y, (ii) la licencia de funcionamiento del Local Arrendado y/o cualquier otro permiso, registro o autorización necesaria ante las Entidades Nacionales, Departamentales o Locales del Estado Plurinacional de Bolivia, para el desarrollo de sus actividades en el Local Arrendado; quedando obligado EL ARRENDADOR a prestar su colaboración a través del otorgamiento, firma o gestión de los actos, documentos o contratos que le correspondan en su

condición de propietario del CENTRO COMERCIAL VENTURA MALL S.A. y del Local Arrendado.

3.7. EL ARRENDATARIO gestionará por su cuenta y costo la licencia y trámites propios del local comercial y la licencia de funcionamiento de su Local a partir del momento en que EL ARRENDADOR le haga entrega de la Obra Gruesa del Local Arrendado, debiendo quedar ambos trámites concluidos como máximo en la fecha señalada por el ARRENDADOR.

3.8. La implementación y acondicionamiento completo del Local Arrendado correrá por cuenta, costo y cargo de EL ARRENDATARIO y deberá concluirse por éste de acuerdo a la fecha máxima de apertura del Local Arrendado o de común acuerdo de las partes contratantes en función a la fecha prevista en el formulario de contrato de arrendamiento vinculante jurídicamente al presente, en la que deberá iniciar su atención al público, siempre que, previamente, EL ARRENDADOR, haya manifestado por escrito su aprobación al proyecto y a las obras de implementación y acondicionamiento completo del Local Arrendado establecidos en el Anexo 3. Para este efecto, EL ARRENDATARIO, con una anticipación de al menos CINCO (5) DÍAS a la fecha señalada anteriormente, deberá comunicar por escrito AL ARRENDADOR, que se han culminado las obras de implementación y acondicionamiento del Local Arrendado, con el fin de que EL ARRENDADOR, de mutuo acuerdo con EL ARRENDATARIO, manifieste su conformidad con las mismas. En caso de existir observaciones de acuerdo a la Guía Técnica de Implementación de Local Comercial, las mismas deberán ser subsanadas por EL ARRENDATARIO dentro del día siguiente a la fecha en que fueron comunicadas las observaciones, con el objeto que EL ARRENDATARIO pueda iniciar la atención al público dentro del plazo previsto para tal efecto, contando con la aprobación de la ADMINISTRACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL VENTURA MALL S.A.. En caso contrario, será aplicables a EL ARRENDATARIO la Resolución del Contrato por incumplimiento, además de una penalidad diaria equivalente a cuatro treintavas (4/30) partes del Canon Mensual Mínimo establecido en la cláusula quinta, inciso a) del presente acuerdo hasta el día que se materialice por completo su desocupación.

CLÁUSULA CUARTA: (DEL PLAZO)

4.1. El presente Contrato empezará a regir entre las partes a partir del 06 de diciembre de 2013 o, a partir de la fecha de apertura del Centro Comercial Ventura Mall, lo que ocurra primero.

LAS PARTES acuerdan que cumplido este plazo, no habrá lugar a la tácita reconducción, y, la posible eventual prórroga del contrato deberá ser puesta de manifiesto por EL ARRENDATARIO en una carta dirigida al ARRENDADOR, con una antelación de SESENTA (60) DÍAS HÁBILES, a la fecha de vencimiento de su vigencia, y condicionada a la aceptación del ARRENDADOR, quien de mutuo acuerdo con EL ARRENDATARIO podrá modificar las disposiciones contractuales, adecuándolas a nuevas exigencias.

EL ARRENDATARIO entiende, reconoce y acepta de su libre y espontánea voluntad, sin que medie vicio de consentimiento que su continuidad en el

CENTRO COMERCIAL VENTURA MALL S.A.
Contrato de Arrendamiento

local arrendado una vez que se haya vencido el término del arrendamiento, así como la extensión de recibos, facturas y/o liquidaciones por parte del ARRENDADOR, no implicará ni se entenderá bajo ninguna consideración como prórroga del plazo del arrendamiento.

4.2. Finalizado el presente Contrato, EL ARRENDATARIO devolverá el Local Arrendado a EL ARRENDADOR en perfecto estado de conservación, salvo el desgaste causado por el uso normal y ordinario. Las mejoras introducidas por EL ARRENDATARIO en el Local Arrendado se sujetarán a lo señalado en la cláusula décima, inciso 10.4) del presente Contrato. La devolución del Local Arrendado por el ARRENDATARIO será dentro de los **Diez (10) días** siguientes a la finalización del presente Contrato. En dicho acto las partes suscribirán un Acta de Devolución en la que se hará constar las condiciones de entrega y la liquidación de saldos a ser cubiertos por parte del ARRENDATARIO.

4.3. Si EL ARRENDATARIO o un tercero continúa usando el Local Arrendado después del plazo señalado en la cláusula cuarta, numeral 4.1., y sin justa causa o motivo, por cada día de atraso en la devolución del Local Arrendado, EL ARRENDATARIO deberá pagar a EL ARRENDADOR una penalidad diaria equivalente a cuatro treintavas (4/30) partes del Canon Mensual Mínimo hasta su desocupación, así como el monto correspondiente al Canon Mensual Mínimo, sin perjuicio del derecho de que EL ARRENDADOR pueda iniciar en contra del ARRENDATARIO, las acciones legales correspondientes, por daños y perjuicios, desajuste y lanzamiento.

4.4. Asimismo, EL ARRENDATARIO deberá entregar el Local Arrendado debidamente desocupado y en buenas condiciones de conservación, caso contrario, EL ARRENDATARIO faculta al ARRENDADOR para que previo proceso judicial, remate los bienes que luego de la desocupación se mantuvieran en el Local Arrendado en el depósito que libremente EL ARRENDADOR escoja, obligándose EL ARRENDATARIO a pagar los costos que el transporte al depósito y el depósito mismo genere, liberando a EL ARRENDADOR del pago de cualquier gasto y de toda responsabilidad civil o penal que pudiera generarse (incluyendo los casos de sustracción, pérdida o extravío de cualquiera de los bienes que EL ARRENDATARIO hubiera dejado en el Local Arrendado sea en el mismo, durante su transporte al depósito o en el citado depósito), sin reclamo alguno posterior.

4.5. DEL PLAZO PARA LA APERTURA DEL LOCAL COMERCIAL ASIGNADO AL ARRENDATARIO Y LA INAUGURACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL VENTURA MALL S.A.

EL ARRENDATARIO se obliga a instalar el local comercial y abrirlo al público el día de inauguración del Centro Comercial Ventura Mall S.A., y al efecto, deberá presentar su proyecto para aprobación del ARRENDADOR en un plazo no mayor a treinta (30) días de antelación, contados a partir de la fecha de suscripción del presente acuerdo. El incumplimiento de lo establecido en esta cláusula, hará pasible al ARRENDATARIO de incurrir en incumplimiento del contrato y facultará al ARRENDADOR a resolver el presente acuerdo de pleno derecho, eso, sin perjuicio de la multa establecida en el presente contrato por cada día de mora equivalente a cuatro treintavas (4/30) partes del Canon Mensual Mínimo. Dicho importe deberá ser pagado por el ARRENDATARIO ante la simple NOTIFICACIÓN por parte del ARRENDADOR. Si transcurridos TRES (03) días corridos calendario de haberse inaugurado el Centro Comercial Ventura Mall S.A., EL ARRENDATARIO no abrió al público el local, con todo el equipo y mercadería necesarios para ello, EL ARRENDADOR podrá resolver el presente contrato, sin necesidad de orden judicial, solicitando el inmediato

al ARRENDATARIO incumplido, el desajuste del local comercial, lo cual deberá hacer efectivo en el plazo improrrogable de Diez (10) días, sin perjuicio del derecho de que EL ARRENDADOR pueda iniciar contra el ARRENDATARIO las acciones legales correspondientes, por daños y perjuicios, desajuste y lanzamiento.

CLÁUSULA QUINTA: (Membresía y FONDO DE LANZAMIENTO INAUGURAL)

5.1. Las partes acuerdan que, EL ARRENDATARIO deberá pagar al ARRENDADOR la suma en las fechas dispuestas en el Formulario de Arrendamiento vinculante jurídicamente al presente acuerdo, por concepto de MEMBRESÍA DE INGRESO.

La Membresía, será cobrada cada vez que se renueve el contrato o se suscriba uno nuevo en condiciones pactadas en común acuerdo por las partes de acuerdo a los parámetros de desempeño de ventas y relacionamiento comercial durante la vigencia del contrato.

Por otra parte, el monto por membresía, no generará ningún interés, comisión, o beneficios a favor del ARRENDATARIO. Asimismo, EL ARRENDATARIO, acepta y entiende que el ARRENDADOR utilizará la membresía a fondo perdido, de acuerdo a las políticas, planes y estrategias comerciales propios del ARRENDADOR, por lo que este monto de dinero no implica rendición de cuentas por parte del ARRENDADOR al ARRENDATARIO.

5.2. Del mismo modo, EL ARRENDATARIO deberá pagar al ARRENDADOR la suma descrita en el Formulario de Arrendamiento vinculante jurídicamente al presente acuerdo, por concepto de FONDO DE PUBLICIDAD PARA EL LANZAMIENTO INAUGURAL, el mismo que será destinado para las actividades publicitarias previas a la inauguración del Centro Comercial.

El Valor destinado al Fondo de Lanzamiento Inaugural será equivalente a un mes de Canon de Alquiler Mínimo Mensual, el cual se pagará por parte del ARRENDATARIO en una sola oportunidad. En el eventual caso que del Fondo de Lanzamiento Inaugural existiese algún monto de dinero remanente, el ARRENDATARIO autoriza al ARRENDADOR para destinarlo en actividades de publicidad al FONDO DE PUBLICIDAD.

EL ARRENDATARIO no podrá exigir que su aporte al FONDO POR LANZAMIENTO INAUGURAL sea destinado, total o parcialmente, directamente a la promoción de su local o de su actividad particular.

EL ARRENDATARIO, declara, entiende y acepta que no tendrá derecho a solicitar la devolución de aquellas sumas que en concepto de contribución al FONDO DE LANZAMIENTO INAUGURAL que haya pagado, aun cuando al momento de la terminación del contrato de arrendamiento, estas no hayan sido utilizadas o invertidas. Sin embargo, la utilización del presente Fondo será dado a conocer a todos los arrendatarios.



CENTRO COMERCIAL VENTURA MALL S.A.
Contrato de Arrendamiento

5.3: El pago de la Membresía de Ingreso y el Fondo de Publicidad para el lanzamiento inaugural deberá realizarse obligatoriamente por parte del ARRENDATARIO en las fechas acordadas en el formulario de arrendamiento que forma parte del presente de manera separada..

CLÁUSULA SEXTA: (CANON MENSUAL)

6.1 EL ARRENDATARIO pagará mensualmente de manera forzosa e improrrogable, a EL ARRENDADOR, por el uso del local arrendado, los siguientes conceptos:

- a) El Canon de Alquiler Mínimo Mensual,
- b) El Canon Complementario Mensual,
- c) Las Gastos mensuales
- d) El Fondo Común de Publicidad.

Se deja establecido que el cobro por los conceptos de canon de Alquiler, Mínimo Mensual, Canon Complementario Mensual, Gastos y Fondo Común de Publicidad, correrá a partir de la fecha de apertura del Centro Comercial con una ocupación de arrendatarios del setenta (70%) por ciento en funcionamiento.

De donde resulta que:

a) El canon mínimo de alquiler mensual, será el equivalente a la suma expresada en el formulario de arrendamiento que forma parte del presente acuerdo de manera separada, este monto incluye impuestos de Ley.

b) El CANON Complementario Mensual (en adelante, el "Canon Complementario"): Se entenderá como Canon Complementario Mensual, al resultado obtenido producto del siguiente cálculo:

CANON COMPLEMENTARIO= (VENTAS NETAS DEL MES x FACTOR DEL RUBRO) - CANON DE ALQUILER MÍNIMO

Para el efecto del cálculo del Canon Complementario Mensual, se define como Factor del Rubro el establecido en el Formulario de Arrendamiento vinculante jurídicamente al presente acuerdo,

El pago del Canon Complementario Mensual, se pagará únicamente, cuando el resultado obtenido anteriormente, sea positivo; en caso de ser negativo, solo se pagará el valor consignado como Canon Mínimo Mensual.

Para estos efectos se entenderá como Ventas Netas del Local Arrendado a la totalidad de ingresos percibidos por EL ARRENDATARIO provenientes de ventas de bienes y prestación de servicios realizados al interior del Local Arrendado de acuerdo a su facturación y/o balance de gestión. Las Ventas Netas, no incluyen: (i) las ventas de

mercadería que hayan sido devueltas a EL ARRENDATARIO y por las que EL ARRENDATARIO haya tenido que devolver en efectivo u otro modo el precio pagado; (ii) los montos correspondientes a cualquier impuesto sobre las ventas establecido por cualquier autoridad competente dentro del Estado Plurinacional de Bolivia; (iii) la mercancía transferida entre establecimientos que sean de propiedad o controlados por EL ARRENDATARIO; ni, (iv) las ventas de activos fijos a valor residual fuera del giro ordinario de los negocios de EL ARRENDATARIO.

EL ARRENDATARIO deberá reportar la venta diaria del Local a LA ADMINISTRACIÓN del CENTRO COMERCIAL VENTURA MALL S.A., en caso se lo requiera. Para este fin, el ARRENDATARIO autoriza al ARRENDADOR con la sola suscripción del presente acuerdo para que cualquier persona natural o jurídica designada por EL ARRENDADOR O LA ADMINISTRACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL VENTURA MALL S.A., pueda verificar la documentación que respalde el reporte de sus ventas diarias y mensuales...

6.2 EL PROCEDIMIENTO DE LIQUIDACIÓN DE OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO:-

El procedimiento de liquidación para el pago de las obligaciones del ARRENDATARIO emergentes del presente acuerdo se desarrollará de la siguiente manera:

Hasta el día DIEZ (10) de cada mes, EL ARRENDATARIO pagará el monto de Canon de Alquiler Mínimo Mensual del mes en curso.

EL ARRENDATARIO presentará por escrito a EL ARRENDADOR, dentro de los diez (10) primeros días hábiles de cada mes (venido), un Reporte (en adelante, el "Reporte Mensual"). El Reporte Mensual deberá contener el detalle de las ventas, el mismo que deberá estar obligatoriamente respaldado por el sistema contable propio de EL ARRENDATARIO que muestre el Reporte de Ventas, u otro documento similar que acredite actos inequívocos sobre el reporte de sus ventas, del mes venido, para efectos de realizar el cálculo de el Canon Complementario del último mes y, en toda y cualquier oportunidad cuando que EL ARRENDADOR lo solicite, siempre que el requerimiento se formule por escrito con por lo menos tres (3) días hábiles de anticipación. A requerimiento de EL ARRENDADOR, el Reporte Mensual podrá estar acompañado de: (i) copia de las páginas pertinentes del Libro de Registro de Venta Netas, correspondientes al mes objeto de liquidación; y, (ii) sustento contable que dé cuenta de los ingresos del Local Arrendado durante el mes objeto de liquidación.

El ARRENDADOR una vez obtenido el Reporte de Ventas, realizará el cálculo del Canon Complementario. En caso de que el resultado fuera menor al valor del Canon de Alquiler Mínimo Mensual, EL ARRENDADOR no cobrará Canon Complementario. En caso de que el resultado del cálculo arroje una cifra mayor al pagado por EL ARRENDATARIO por concepto de Canon Mínimo de Alquiler, el ARRENDADOR emitirá una liquidación con el monto de a ser cancelado por el ARRENDATARIO por concepto de Canon Complementario, el mismo que deberá ser pagado como máximo hasta el día 15 de cada mes siguiente al mes objeto de la liquidación.

CENTRO COMERCIAL VENTURA MALL S.A.
Contrato de Arrendamiento

El procedimiento indicado en el numeral anterior se seguirá cada mes y será de aplicación para la determinación de la contraprestación a ser pagada desde la entrada en vigencia de la obligación de pago, con la salvedad que si al momento en que se suscribió el contrato, de acuerdo a lo establecido en la cláusula cuarta, inciso 4.1) precedente, no coincidiera con el primer día calendario del mes, el Canon Mínimo Mensual correspondiente a dicho mes, se reducirá proporcionalmente a razón de un treintavo (1/30) por cada día del primer mes transcurrido antes del nacimiento de la referida obligación.

c) De las Expensas: EL ARRENDATARIO se obliga a pagar al ARRENDADOR hasta el día CINCO (05) de cada mes, en forma simultánea y adicionalmente al Canon Mínimo Mensual, la suma la suma descrita en el Formulario de Arrendamiento vinculante jurídicamente al presente acuerdo, por concepto de expensas.

d) Del Fondo de Publicidad: EL ARRENDATARIO, en forma simultánea y adicionalmente al Canon Mínimo Mensual, pagará al ARRENDADOR hasta el día cinco (05) de cada mes, la suma descrita en el Formulario de Arrendamiento vinculante jurídicamente al presente acuerdo, por concepto de Fondo de Publicidad.

Queda expresamente convenido que, previo consenso entre ambas partes y de acuerdo a la necesidad de EL ARRENDATARIO, en los meses de Julio - vacaciones de invierno - y diciembre de cada año - Fiesta de fin de año - el porcentaje que aportará el ARRENDATARIO, para cubrir el **FONDO DE PUBLICIDAD**, será el 20% (VEINTE POR CIENTO) sobre el monto del Canon Mínimo Mensual.

EL ARRENDATARIO no podrá exigir que su aporte al **FONDO DE PUBLICIDAD** sea destinado, total o parcialmente, directamente a la promoción de su local o de su actividad particular sino que la publicidad será dirigida al beneficio y atracción del conjunto de ARRENDATARIOS del Centro Comercial.

EL ARRENDATARIO, declara, entiende y acepta que no tendrá derecho a solicitar la devolución de aquellas sumas que en concepto de contribución al Fondo de Publicidad que haya pagado, aun cuando al momento de la terminación del contrato de arrendamiento, estas no hayan sido utilizadas o invertidas.

LAS PARTES acuerdan que la única prueba para acreditar el cumplimiento de las obligaciones por parte del ARRENDATARIO en lo que concierne a la entrega de dinero relacionadas al Canon Mensual, Canon Complementario (si lo hubiere), Expensas, Fondo de Publicidad y Membresía de Ingreso, pago de multas u otras liquidaciones emergentes del presente acuerdo, se deberán demostrar indefectiblemente mediante la emisión de la factura, recibo o constancia de pago entregada por el ARRENDADOR o por quien éste último haya designado o contratado para la administración del Centro Comercial Ventura Mall S.A.

CLÁUSULA SÉPTIMA: (DE LAS OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO)

Además de lo establecido en este Contrato, EL ARRENDATARIO se obliga a:

- a. Realizar en el Local Arrendado, por cuenta y costo propio, las obras e instalaciones necesarias para la instalación de acabados, acondicionamiento y periódica renovación y decoración, según lo señalado en la cláusula tercera, inciso 3.4 del presente Contrato y en las NORMAS GENERALES vinculantes al presente acuerdo, comprometiéndose a no iniciar la atención al público en el Local Arrendado sin contar con la previa aprobación escrita de la ADMINISTRACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL VENTURA MALL S.A. respecto de la implementación y acondicionamiento del Local Arrendado.
- b. Obtener y mantener vigentes las licencias, autorizaciones y registros ante las Entidades Públicas Nacionales, Departamentales y Locales, la Administración y dependencias respectivas, que fueran necesarias para el funcionamiento del Local Arrendado en la oportunidad y según lo señalado en las NORMAS GENERALES vinculantes al presente acuerdo y a mantener una copia u originales en el Local Arrendado para ser exhibidos en caso de requerirlo las autoridades respectivas.
- c. Cumplir y hacer cumplir por su personal dependiente y proveedores los horarios de atención y todas las demás disposiciones señaladas en este Contrato y sus Anexos.
- d. Mantener el Local Arrendado en buen estado, cuidando de no darle un uso que atente contra la moral y las buenas costumbres ni uno distinto al acordado en el numeral 3.3. de la Cláusula Tercera del presente Contrato y a lo señalado en las NORMAS GENERALES.
- e. No introducir modificaciones en el Local Arrendado sin autorización expresa y escrita de EL ARRENDADOR. Las mejoras introducidas por EL ARRENDATARIO en el Local Arrendado con autorización expresa de EL ARRENDADOR quedarán en beneficio de ésta, al finalizar el Contrato, sin que por ello se deba pagar monto alguno a EL ARRENDATARIO. En el caso de mejoras removibles, éstas podrán ser retiradas siempre que no se dañe o deteriore el Local Arrendado.
- f. Cubrir inmediatamente en caso de producirse en el Local Arrendado, daños y perjuicios ocasionados por acción u omisión de EL ARRENDATARIO, su personal dependiente o sus proveedores. Paralelamente, comunicará los hechos a EL ARRENDADOR, según lo señalado en el presente Contrato y las NORMAS GENERALES.
- g. Permitir a EL ARRENDADOR, la Administración o quienes éstas designen, bajo responsabilidad, la inspección del Local Arrendado y sus instalaciones, constatando el estado de los mismos y proceder a su arreglo, de ser necesario, según lo señalado en las NORMAS GENERALES.
- h. Pagar completa, debida y oportunamente el Canon Mensual, Canon Mensual Complementario (si hubiere), Expensas, El Fondo de Inauguración, el Fondo de Publicidad y Membresía de Ingreso, así como las multas y/o penalidades establecidas por la ADMINISTRACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL VENTURA MALL S.A., cuando así ameriten.



CENTRO COMERCIAL VENTURA MALL S.A.
Contrato de Arrendamiento

- l. Efectuar los pagos en el domicilio de EL ARRENDADOR o en la(s) cuenta(s) corriente(s) bancaria(s) señalada(s) por aquella, por escrito.
- j. Desarrollar sus actividades comerciales y ventas en el Local Arrendado en estricta observancia del marco legal vigente así como pagar las tasas, impuestos, planillas de sueldos, beneficios sociales, servicios básicos y otras contribuciones derivadas del funcionamiento y/o de la posesión del Local Arrendado. Al mismo tiempo, EL ARRENDATARIO se obliga en asumir responderá los impuestos, tasas u otros de posterior creación por el Estado Plurinacional de Bolivia en cualquiera de sus instancias, además de los cargos, liquidaciones y otros generados por la suscripción del presente Contrato y sus Anexos.
- k. Aceptar que la carga máxima del servicio de energía eléctrica suministrado por EL ARRENDADOR para el Local Arrendado es energía, incluso en caso de haberse ampliado dicha carga de 14 KW (trifásico), obligándose, asimismo, a pagar el consumo total de la tarifa, de acuerdo al preaviso de cobranza extendido por CRE o por la Entidad o Cooperativa correspondiente, según lo señalado en las NORMAS GENERALES. De requerirse ampliación de la carga mencionada y de ser posible, el costo correrá por cuenta de EL ARRENDATARIO.
- l. Mantener un nivel de ruido que deberá ser aprobado por EL ARRENDADOR para evitar que otras áreas del CENTRO COMERCIAL VENTURA MALL S.A. se vean afectadas. Asimismo, EL ARRENDATARIO evitará las vibraciones en el Local Arrendado.
- m. EL ARRENDATARIO se compromete a presentar a EL ARRENDADOR la propuesta de la distribución del Local Arrendado, así como también el diseño de la vitrina del local, ambas propuestas deberán ser consensuadas entre ambas partes. Además EL ARRENDATARIO, se compromete a actualizar la vitrina de su Local.
- n. Que todos los productos o bienes que vayan a ser ofrecidos en venta en el Local Arrendado tengan el mismo nivel o estándar de calidad que los productos o bienes que son vendidos por EL ARRENDATARIO en los locales comerciales que, estando ubicados fuera del CENTRO COMERCIAL VENTURA MALL S.A., se distinguió al público bajo el mismo nombre comercial o marca que distinguirá al Local Comercial conforme al numeral 3.3. de la Cláusula Tercera del presente Contrato.
- o. No subarrendar el Local Arrendado a menos que cuente con la previa, expresa y escrita autorización de EL ARRENDADOR. Dicha autorización deberá también ser solicitada por escrito por EL ARRENDATARIO con una anticipación de treinta (30) días calendarios, con la finalidad de que EL ARRENDADOR pueda evaluar todas y cada una de las condiciones del subarriendo, mediante la revisión de los documentos que considerándolos necesarios, requiera a EL ARRENDATARIO. En el caso que EL ARRENDADOR autorice expresamente y por escrito el subarriendo del Local Arrendado, todas las ventas que se realicen en el Local Arrendado por parte del subarrendatario se considerarán como si fuesen ventas de EL ARRENDATARIO y, por consiguiente, formarán parte de la base imponible para el cálculo de el Canon Complementario.
- p. Aceptar los programas de fidelización, eventos y actividades comerciales programadas por la ADMINISTRACION DEL CENTRO COMERCIAL VENTURA MALL S.A. a fin de potenciar las ventas de los locales comerciales; incluso apoyar operativamente para eventos que aseguren un beneficio para todos los ARRENDATARIOS.
- q. Aceptar sin excusa la apertura y cierre de los locales en los horarios establecidos por la ADMINISTRACION DEL CENTRO COMERCIAL VENTURA MALL S.A. en días laborables, fines de semana, feriados y cualquier otro con consideraciones particulares.
- r. Con aprobación del Grupo Empresarial BATA, aceptar que en fechas festivas como Efemérides Nacionales, Departamentales y locales, Halloween, Navidad, Días de la Madre, Día del Padre, Día de los Enamorados, y cualquier otra fecha de acontecimiento comercial existente o futura, acompañarán en la decoración de sus vitrinas y conceptos a fin de acompañar las festividades y promover la atracción de visitantes en dichas fechas.
- s. A formar parte de todas las actividades promocionales que genere EL ARRENDADOR, a solo efecto de citar algunos se establecen, Sistema de Acumulación de Puntos, Plan Cumple Feliz, Plan Cheque Regalo, Plan Nuevos Novios, Plan Mi Mamá es Única, Mi Papá es un Superhéroe, Baby Shower Ventura, etc.
- t. No cerrar o interrumpir el funcionamiento de la atención del local en ningún momento, ni bajo ninguna causa, motivo o fundamento, bajo pena de multa y en caso de reincidencias a criterio exclusivo de EL ARRENDADOR se considerará resuelto el contrato en forma inmediata.
- u. Capacitar e instruir a su personal de atención en el cumplimiento de las NORMAS GENERALES dispuestas en los Anexos respectivos.
- v. Aceptar la supervisión de la ADMINISTRACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL VENTURA MALL S.A. para mejorar la gestión y ventas a través de asesoramiento directo, en consenso entre partes.
- w. Aceptar los resultados de investigaciones de mercado y visitas permanentes, para evaluar los estándares de servicio y cumplimiento del contenido establecido en el anexo 2 de NORMAS GENERALES del CENTRO COMERCIAL VENTURA MALL S.A..
- x. Corregir las desviaciones y observaciones encontradas productos de la supervisión e investigación de pseudocompras, asegurándose la no reincidencia y mejora continua.
- y. Contribuir al CENTRO COMERCIAL VENTURA MALL S.A. con sugerencias, opiniones y requerimientos a fin de lograr mejoras de experiencias a los visitantes, de acuerdo a la misión y visión definidas.
- z. Mantener en absoluta confidencialidad las acciones comerciales a ser llevadas en conjunto por todos los ARRENDATARIOS a fin de asegurar una diferenciación competitiva y ofrecer variedad de productos a los visitantes o potenciales clientes.
- aa. A no solicitar la devolución de aquellas sumas que en concepto de contribución al Fondo de Inauguración, Fondo

CENTRO COMERCIAL VENTURA MALL S.A.
Contrato de Arrendamiento

- de Publicidad y membresía de ingreso que haya pagado, aun cuando al momento de la terminación del contrato de arrendamiento, éstas no hayan sido utilizadas o invertidas.
- bb. EL ARRENDATARIO se obliga a no exigir que el Canon Mensual, el Canon Complementario (si lo hubiere), su aporte al fondo de publicidad, membresía, expensas y Canon Complementario y que éste sea destinado total o parcialmente de modo directo a cuenta de su Canon mensual o a cualquiera de las obligaciones que el ARRENDATARIO debe cumplir por las condiciones establecidas en el presente acuerdo.
- cc. Reportar fidedignamente la información veraz del informe de ventas netas con el respaldo respectivo, a ser presentado obligatoriamente para la definición del Canon Complementario Mensual.
- dd. Facultar y permitir a EL ARRENDADOR y/o ADMINISTRACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL VENTURA MALL S.A. a realizar auditorías contables, examen de libro y registros de ventas reportadas por EL ARRENDATARIO y fiscalización en el punto de venta en los días que la ADMINISTRACIÓN defina conveniente. En caso de encontrarse diferencias, EL ARRENDATARIO deberá asumir los costos de Auditoría más las multas establecidas en el presente contrato y resarcir o complementar los montos que sean necesarios dentro de las próximas 48 horas. En caso de reincidencia se constituirá en causal de rescisión del contrato. Si por alguna razón, motivo o circunstancias, los tiempos de la Auditoría superan los 5 días, se tomará como monto de pago del alquiler de dicho mes, el doble de lo abonado el mes anterior, hasta realizar las verificaciones de ventas en debida forma.
- ee. EL ARRENDATARIO debe honrar mensualmente los sueldos y ajustes salariales decretados por ley a sus trabajadores y las aportaciones de sus trabajadores ante las Administradoras de Fondos de Pensiones, la Seguridad Social a Corto Plazo y la presentación de planillas y contratos ante la Dirección Departamental del Trabajo.
- ff. EL ARRENDATARIO deberá asumir el pago de cualquier impuesto de nueva creación que sea instaurado mediante Ley, en el Estado Plurinacional de Bolivia.
- gg. Bajo pena de resolución del contrato por parte del ARRENDADOR, y sanciones previstas por Ley, EL ARRENDATARIO NO podrá introducir, almacenar, manejar ni en el local comercial, ni en las áreas comunes o exteriores del Centro Comercial Ventura Mall S.A., ni por sí mismo, ni por sus empleados o terceros, ni en sus vehículos, paquetes, empaques, o cualquier medio de transporte, sustancias controladas, químicos, elementos, insumos, accesorios, sistemas o tecnologías prohibidas por la Ley 1008 y sus reglamentos. Cabe señalar que el ARRENDADOR no tiene ningún tipo de participación accionaria, ni patrimonial sobre las mercaderías, productos, empaques, vehículos, transportes o líneas que maneja el ARRENDATARIO o aquellas que pudiese introducir al Centro Comercial Ventura Mall S.A., por lo que el ARRENDATARIO, libera al Centro Comercial Ventura Mall S.A. de cualquier notificación, sanción o incautación por parte de los organismos y Entidades Nacionales e Internacionales de lucha contra el tráfico de sustancias controladas.
- hh. Contratar Pólizas Contra todo riesgo por entidades aseguradoras acreditadas por el Estado Plurinacional de Bolivia.
- ii. EL ARRENDATARIO se obliga a entregar al ARRENDADOR cualquier información y/o documentación, datos, y autorizar al ARRENDADOR para que pueda verificar dicha documentación, bajo sanción de resolver el contrato por parte del ARRENDADOR.
- jj. A no incurrir en relacionamiento con el ARRENDADOR que no sea a través de medio escrito, salvo en los actos de carácter público y exceptuando las consultas efectuadas al encargado de atender consultas.
- kk. El ARRENDATARIO declara que no tiene gravámenes, deudas, resoluciones determinativas, notas de cargo, procesos judiciales, extrajudiciales y/o administrativos en ejecución, o sentencias ejecutoriadas, que pudieran entorpecer el normal desarrollo del presente acuerdo.
- ll. El ARRENDATARIO se compromete a mantener actualizados sus registros y autorizaciones propias de los rubros y mercaderías ante las Instancias Públicas Nacionales, Departamentales o Locales, eximiendo al ARRENDADOR de cualquier responsabilidad derivado de su incumplimiento.
- mm. EL ARRENDATARIO asume que manejará sus residuos sólidos, líquidos u otros, de acuerdo a la Ley de Medio Ambiente, Decretos, Resoluciones y Ordenanzas vigentes en el Estado Plurinacional de Bolivia.
- nn. El ARRENDATARIO, se compromete a gestionar y obtener las licencias o autorizaciones de la Autoridad de Control Social del Juego, de la Autoridad de Control Social de Empresas, o ante cualquier otra Entidad dependiente del Estado Plurinacional de Bolivia a nivel Nacional, Departamental o Local, en caso de rifas, concursos, propagandas, sorteos, tráfico y transporte y comercialización de productos derivados de su actividad comercial u otros.
- oo. El ARRENDATARIO asume a partir de este acuerdo los gastos que demanden los servicios básicos, luz, agua, teléfono fijo, tv cable, sistema de tarjeta de crédito, servicio de gas u otros.
- pp. El ARRENDATARIO acepta y entiende que aceptará las liquidaciones que el ARRENDADOR le transmita o le extienda para dar cumplimiento a sus obligaciones económicas emergentes del presente acuerdo, por lo que también acepta introducir a su sistema contable los valores de todas las ventas a través de sistemas informáticos o digitales implementados o a implementarse por el ARRENDADOR.



CENTRO COMERCIAL VENTURA MALL S.A.
Contrato de Arrendamiento

- qq. EL ARRENDATARIO se compromete no solo a adecuar su conducta y la actividad que desarrolle en el local arrendado, a los márgenes establecidos para el logro del cumplimiento del objetivo general del centro comercial, sino también a adecuar la conducta de cuanta persona se encuentre a su cargo, así sea personal en relación de dependencia, cliente, proveedor o simple visitante, se obliga, por lo tanto, a respetar, cumplir y hacer cumplir a quienes de ella dependan, el conjunto normativo vigente.
- rr. El ARRENDATARIO se compromete a pagar sus aportes del fondo de publicidad y la membresía de ingreso.
- ss. El ARRENDATARIO se compromete a cumplir los horarios de apertura, cierre y traslado de mercaderías, eventos y otros establecidos por el ARRENDADOR.
- tt. EL ARRENDATARIO declara aceptar en este acto y en el futuro, las decisiones y la orientación del ARRENDADOR. En este sentido, el ARRENDATARIO, declara conocer y aceptar que el funcionamiento del Centro Comercial Ventura Mall S.A. requiere, en interés de todos los ARRENDATARIOS, la publicidad de próximas aperturas y el buen aspecto general, tanto del local arrendado como del Centro Comercial Ventura Mall S.A. A tal efecto, el ARRENDATARIO se obliga a colocar, a partir de la puesta a disposición del local asignado y hasta la apertura del mismo, en el frente de material Durlock, una gráfica - gigantografía - con su nombre, diseño, logo o distintivo, aspectos gráficos, condiciones estéticas, que deberán ser previamente aprobados por el ARRENDADOR, y en las dimensiones y criterios que sean aceptables para el Centro Comercial Ventura Mall S.A., el incumplimiento a la presente disposición originará una multa de CUATRO TREINTAVAS (4/30) partes del Canon mensual Mínimo por cada día de atraso hasta su desocupación, así como la parte correspondiente del Canon Mensual Mínimo. En caso de incumplimiento, el ARRENDATARIO procederá con la resolución del presente acto jurídico, a través del mecanismo que establece el presente documento.
- uu. EL ARRENDADOR se encuentra avocad@ al desarrollo de un sistema centralizado de interconexiones y red interna para el Centro Comercial Ventura Mall S.A., mediante un software unificado de ventas y operaciones propias del complejo comercial. En caso de ser implementado, el ARRENDATARIO se obliga a registrar todas las operaciones comerciales llevadas a cabo en el local -sin excepciones- a través del equipo y sistema de computación conectado en red con la Administración, que determine o disponga el ARRENDADOR por sí o por terceros contratados al efecto. Dicho equipo, no interviendrá ni interferirá en los sistemas propios del ARRENDATARIO ni de la empresa consignataria, podrá brindar también al local los servicios de comunicación con las principales tarjetas de crédito que operan en nuestro país. Tanto la adecuación de las instalaciones y equipos del ARRENDATARIO a los requerimientos técnicos que determine EL ARRENDADOR, como la provisión de los equipos, así como el mantenimiento de la red de conexión referida, y la utilización de los servicios tendrán un cargo mensual a pagar por el ARRENDATARIO como parte de las Expensas aquí previstas y en este sentido, (i) El ARRENDATARIO no podrá rehusarse a conectarse a este sistema, ni podrá desconectarse una vez conectado, bajo cualquier argumento o causa alguna; (ii) El equipo será provisto por EL ARRENDADOR y deberá ser restituido por el ARRENDATARIO al término del arriendo o cuando lo requiera el ARRENDADOR a su solo criterio o pedido; (iii) EL ARRENDATARIO deberá mantener este equipo en perfectas condiciones de conservación, aseo, y permitir al ARRENDADOR, por sí o a través de las personas que designe, inspeccionar el equipo y realizar las tareas que sobre el mismo considere convenientes.
- vv. Las partes acuerdan que la continuidad o no de este servicio es decisión unilateral del ARRENDADOR, con carácter general o particular para cada local comercial del complejo.
- ww. EL ARRENDATARIO se obliga a no cerrar o interrumpir el funcionamiento de la unidad locativa en ningún momento, ni bajo ninguna causa, motivo o fundamento, bajo pena de pago de una multa por la suma de \$us. 500.00.- (QUINIENTOS 00/100 DÓLARES AMERICANOS), por día de cierre o interrupción del local comercial, y en caso de reincidencia, a criterio del ARRENDADOR, se considerará resuelto el contrato, debiendo el ARRENDATARIO recibir la liquidación del ARRENDADOR, cubrir sus obligaciones pendientes y retirar sus pertenencias en el plazo improrrogable de DIEZ (10) días hábiles computables desde la solicitud del ARRENDADOR. Asimismo, el ARRENDATARIO se obliga a cumplir fielmente los horarios establecidos por la LOCADORA, generales o particulares, ordinarios o extraordinarios, diurnos o nocturnos, para las actividades comerciales, inclusive para la recepción y expedición de mercaderías, a fin de no crear problemas de tráfico en las áreas comunes, de acuerdo al presente contrato y a las NORMAS GENERALES.
- xx. Queda terminantemente prohibido al ARRENDATARIO transferir, ceder, subarrendar total o parcialmente el presente contrato, o realizar otros actos de similares efectos sin la previa o expresa autorización del ARRENDADOR, bajo sanción de resolución de pleno derecho de este acuerdo. En el extraordinario caso que el ARRENDADOR otorgue autorización al efecto, el ARRENDATARIO deberá abonar la suma de dinero equivalente al monto de cinco Cánones Mínimos Mensuales, teniendo como base el promedio de los alquileres efectivamente abonados en los tres meses inmediatamente anteriores a la autorización.

CLÁUSULA OCTAVA: (DE LA ADMINISTRACIÓN - EXPENSAS)

- 8.1. Las características especiales del CENTRO COMERCIAL VENTURA MALL S.A. demandan una coordinación y administración centralizada que estará a cargo de EL ARRENDADOR y/o un tercero que éste designe (en adelante, la "ADMINISTRACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL VENTURA MALL S.A."). Asimismo, el CENTRO COMERCIAL VENTURA MALL S.A. cuenta con un conjunto de disposiciones denominadas "Normas Generales de Funcionamiento del CENTRO COMERCIAL VENTURA MALL S.A.", las cuales en calidad de Anexo 2 se

CENTRO COMERCIAL VENTURA MALL S.A.
Contrato de Arrendamiento

adjuntan al presente Contrato, anexo que debidamente suscrito por las partes forma parte integrante de este instrumento (en adelante, las "NORMAS GENERALES").

- 8.2. Corresponderá a la ADMINISTRACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL VENTURA MALL S.A., actuando por encargo y nombre de EL ARRENDADOR, la supervisión de las operaciones y funcionamiento del CENTRO COMERCIAL VENTURA MALL S.A., de conformidad con lo previsto en el presente Contrato y en las NORMAS GENERALES. En tal sentido, la ADMINISTRACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL VENTURA MALL S.A. estará facultada para aplicar y ejecutar en su integridad las disposiciones de las NORMAS GENERALES; organizar el régimen de utilización de los locales comerciales y áreas comunes del CENTRO COMERCIAL VENTURA MALL S.A.; velar por el mantenimiento, buen estado de conservación y operatividad del CENTRO COMERCIAL VENTURA MALL S.A.; recaudar las contribuciones y demás pagos de cargo de EL ARRENDATARIO, establecidas en las NORMAS GENERALES; emplear los fondos recaudados en aquellas finalidades previstas por las NORMAS GENERALES, entre otros.

El pago de estos gastos y contribuciones por parte de EL ARRENDATARIO a que se refiere el párrafo anterior incluye el Impuesto al Valor Agregado (IVA), o cualquier otro impuesto sustitutorio de éste, o los que señale la ley en el futuro y estará sujeto, además a todas las regulaciones sobre mora automática, pago de intereses, moratorios, y demás referidos en el presente acto jurídico.

La ADMINISTRACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL VENTURA MALL S.A., y el consiguiente ejercicio de las facultades antes señaladas estarán a cargo de EL ARRENDADOR, o de una empresa administradora designada por este último, en su calidad de propietaria, designación que desde ya EL ARRENDATARIO declara aceptar. Asimismo, EL ARRENDATARIO señala su conformidad para cualquier variación de la empresa administradora que EL ARRENDADOR decida realizar.

- 8.3. Queda expresamente establecido que las expensas necesarias para la debida operación y mantenimiento del CENTRO COMERCIAL VENTURA MALL S.A. se encuentran clasificadas y descritas en las NORMAS GENERALES y el pago de los mismos se prorrateará entre los locales comerciales del CENTRO COMERCIAL VENTURA MALL S.A. en función del área útil ocupada por dichos locales comerciales, según las condiciones y procedimientos previstos para tal efecto por las NORMAS GENERALES.

- 8.4. Asimismo, EL ARRENDATARIO deberá pagar íntegramente las tarifas mensuales de energía eléctrica, agua, teléfono fijo, gas, y desagüe, correspondientes al Local Arrendado. El pago de las tarifas por la prestación de tales servicios deberá ser realizado de manera completa y puntual por EL ARRENDATARIO.

- 8.5. EL ARRENDATARIO declara estar informado, entiende y acepta que el CENTRO COMERCIAL VENTURA MALL S.A. del que forma parte el Local Arrendado está sujeto a las NORMAS GENERALES que forman parte del presente Contrato como Anexo 2.

La suscripción del presente Contrato por parte de EL ARRENDATARIO implica su aprobación expresa, incondicional e irrevocable a las disposiciones de las NORMAS GENERALES, según el texto que constituye el Anexo 2 de este Contrato. Sin perjuicio de lo señalado, en caso que alguna estipulación de dichas NORMAS GENERALES se contradigan con lo señalado en el presente Contrato, prevalecerá lo dispuesto en cualquiera de las Cláusulas del presente Contrato.

CLÁUSULA NOVENA: (DE LOS PAGOS E IMPUESTOS).

- 9.1. Queda expresamente establecido y así entendido entre las partes que EL ARRENDATARIO pagará en Dólares Americanos las obligaciones dinerarias previstas en el presente Contrato, así como en las Normas Generales en el domicilio de EL ARRENDADOR o de la Administración del CENTRO COMERCIAL VENTURA MALL S.A., según corresponda, o en la(s) cuenta(s) corriente(s) bancaria(s) que la Administración del CENTRO COMERCIAL VENTURA MALL S.A. o EL ARRENDADOR, según corresponda, le comuniquen por escrito.

- 9.2. En caso EL ARRENDATARIO no cumpla con el pago íntegro y oportuno de cualesquiera de las obligaciones a su cargo previstas en el presente Contrato, así como en las Normas Generales, incluyendo pero sin limitarse al Canon Mínimo y/o al Canon Complementario pactados en la Cláusula Cuarta, las expensas, el fondo de publicidad, el fondo inaugural y la membresía en general, cualquier obligación de pago de cargo de EL ARRENDATARIO de acuerdo al presente Contrato, se entenderá constituida en mora a EL ARRENDATARIO sin necesidad de intimación desde la fecha en que se produzca el mencionado incumplimiento, y se aplicará automáticamente, sobre la suma adeudada, una multa equivalente a cuatro treintavas (4/30) partes del canon mínimo mensual hasta su desocupación, así como la parte correspondiente del Canon mensual Mínimo, la cual será aplicable desde el día siguiente de vencido el plazo para pagar hasta la fecha en que EL ARRENDATARIO cumpla con cancelar el importe correspondiente, todo ello sin perjuicio de la facultad de EL ARRENDADOR de solicitar se resuelva el presente Contrato.

- 9.3. EL ARRENDATARIO se obliga a pagar en forma íntegra todas las obligaciones definidas en el presente contrato, vale decir, el Canon Mínimo Mensual, Canon Complementario al canon Mínimo Mensual (si lo hubiere), Expensas, Fondo de Publicidad, Fondo Inaugural y Membresía. En caso de no pagar una de ellas, Ingresará al listado de ARRENDATARIOS MÓROSOS, el cual podrá ser publicado visiblemente en las oficinas administrativas u otro lugar del CENTRO COMERCIAL VENTURA MALL S.A., así como también EL ARRENDATARIO acepta la publicación de mora en el Buró de Información Crediticia INFOCENTER u otro Buró que se cree a futuro.

- 9.4. En caso que EL ARRENDATARIO acumule hasta UN (1) mes con sus obligaciones impagas e iniciar la acción legal ejecutiva correspondientes para solicitar dicho pago, además de daños y perjuicios en la jurisdicción civil-comercial de la ciudad de Santa Cruz de la Sierra en la vía judicial, por haber suficientes



CENTRO COMERCIAL VENTURA MALL S.A.
Contrato de Arrendamiento

elementos como ser: plazo vencido, suma líquida y exigible y documento público, motivo por el cual, el ARRENDADOR podrá unilateralmente resolver el contrato, sin perjuicio de iniciar la acción legal por desalojo y lanzamiento.

CLÁUSULA DÉCIMA: (DE LA DEVOLUCIÓN DEL LOCAL COMERCIAL)

- 10.1. El Local Arrendado deberá devolverse en las mismas condiciones en que haya sido puesto a disposición de EL ARRENDATARIO, salvo por el desgaste causado por el uso normal y adecuado según lo expresado en el presente Contrato. Las mejoras introducidas por EL ARRENDATARIO en el Local Arrendado se sujetarán a lo señalado en el literal e.) de la Cláusula Séptima del presente Contrato.

La devolución del Local Arrendado deberá ocurrir con diez (10) días de antelación a la fecha de la conclusión del presente Contrato, sea por el vencimiento del plazo de vigencia de éste, el de cualquiera de sus renovaciones o por la resolución anticipada del mismo. Durante el plazo antes señalado, EL ARRENDATARIO continuará pagando a EL ARRENDADOR el Canon mínimo mensual en los términos establecidos en la Cláusula Quinta del presente Contrato, en forma proporcional a los días que ocupe el Local Arrendado hasta la devolución del mismo.

- 10.2. Por cada día de atraso en la devolución del Local Arrendado, EL ARRENDATARIO deberá pagar y pagará a EL ARRENDADOR una multa diaria cuyo monto será equivalente a cuatro treintavos (4/30) partes del Canon Mínimo, así como la parte correspondiente del Canon Complementario, sin perjuicio del derecho de EL ARRENDADOR de iniciar las acciones legales correspondientes. La penalidad antes mencionada se hará efectiva a partir del día siguiente del vencimiento del plazo de Diez (10) días mencionado en el numeral 10.1. precedente.

- 10.3. Asimismo, EL ARRENDATARIO deberá entregar el Local Arrendado debidamente desocupado, en caso contrario, EL ARRENDATARIO faculta a EL ARRENDADOR para que deposite los bienes que luego de la desocupación se mantuvieran en el Local Arrendado en el depósito que libremente EL ARRENDADOR escoja, obligándose EL ARRENDATARIO a pagar los costos que el transporte al depósito y el depósito mismo genere, liberando a EL ARRENDADOR del pago de cualquier gasto y de toda responsabilidad que pudiera generarse (incluyendo los casos de sustracción, pérdida o extravío de cualquiera de los bienes que EL ARRENDATARIO hubiera dejado en el Local Arrendado sea en el mismo, durante su transporte al depósito o en el citado depósito).

- 10.4. Con ocasión de la devolución del Local Arrendado se levantará un acta privada, suscrita por EL ARRENDADOR y por EL ARRENDATARIO, haciendo constar las condiciones de entrega y los derechos que las partes estimaren convenientes. Todos los daños que haya sufrido el Local Arrendado y/o las reparaciones y/o reposiciones que deban realizarse, deberán ser efectuadas y realizadas por EL ARRENDATARIO dentro de los Diez (10) días siguientes a la fecha en que se debe entregar el Local Arrendado a EL ARRENDADOR, en caso contrario tales reparaciones y/o

reposiciones serán pagadas por EL ARRENDATARIO, según lo establecido en el presente Contrato. En caso contrario, tales reparaciones serán asumidas por EL ARRENDADOR y cobradas a EL ARRENDATARIO, debiendo ser pagadas en el plazo de Diez (10) días siguientes a la fecha de entrega de la factura. En caso de incumplimiento de contrato, EL ARRENDATARIO acepta y autoriza ser reportado al Buró de Información Crediticia existente u otros futuros, sin perjuicio de que EL ARRENDADOR inicie las acciones legales respectivas.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA: (DE LOS SEGUROS Y DESTRUCCIÓN DEL CENTRO COMERCIAL VENTURA MALL S.A. Y DEL LOCAL ARRENDADO)

- 11.1. EL ARRENDATARIO se obliga a contratar una póliza de seguros contra todo riesgo, que cubra todos los equipos, mobiliario, instalaciones y en general bienes situados y/o instalados en el Local Arrendado, incluyendo pero sin limitarse a los Riesgos de Sinistros, Terremotos, Incendios, Conmoción Civil, Daños por Explosión, Actos Terroristas, Maliciosos y/o Vandálicos, Daños por Huelga y daños a terceros. Una copia de dicha Póliza deberá ser entregada al ARRENDADOR dentro de los Diez (10) días siguientes de efectuada la entrega del Local Arrendado a EL ARRENDATARIO.

Los seguros deberán contratarse en Dólares de los Estados Unidos de América, por un monto que cubra el valor de reposición de los bienes asegurados y con una o más empresas de seguros de reconocido prestigio, solvencia y acreditada por las entidades públicas dependientes del Estado Plurinacional de Bolivia, que tomen los reaseguros adecuados. En caso que EL ARRENDATARIO no cumpla con la obligación convenida en esta Cláusula, EL ARRENDADOR podrá contratar los seguros respectivos por cuenta y costo de EL ARRENDATARIO.

- 11.2. EL ARRENDADOR, por su parte, se obliga a contratar una póliza de seguros contra todo riesgo, que cubra el CENTRO COMERCIAL VENTURA MALL S.A., incluyendo pero sin limitarse de los Riesgos de Sinistros, Terremotos, Incendios, Conmoción Civil, Daños por Explosión, Actos Terroristas, Maliciosos y/o Vandálicos, Daños por Huelga

- 11.3. En caso de siniestro total o parcial que afecte al Local Arrendado durante la vigencia de este Contrato, EL ARRENDADOR quedará obligado a realizar dentro del plazo de noventa (90) días o uno mayor si así lo acuerdan, contados a partir del día en que EL ARRENDADOR efectivamente tenga acceso al Local Arrendado siniestrado, las obras y trabajos de limpieza y reconstrucción del Local Arrendado hasta que éste quede restaurado, cuando menos, a la condición de Obra Fina o Gruesa, según sea el caso. Por su parte, EL ARRENDATARIO se compromete y obliga a iniciar, dentro de los diez (10) días siguientes a que EL ARRENDADOR le entregue o le ponga a disposición el Local Arrendado en Obra Gruesa, la restauración, acondicionamiento, equipamiento y reapertura del Local Arrendado, sin

CENTRO COMERCIAL VENTURA MALL S.A.
Contrato de Arrendamiento

esperar, en ninguno de los dos (2) casos, el cobro de los seguros que se hayan contratado al amparo de las NORMAS GENERALES ni la orden de reposición de la compañía aseguradora. La ADMINISTRACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL VENTURA MALL S.A. nombrará a un inspector de seguros elegido dentro de una terna propuesta por EL ARRENDATARIO para que determine el plazo en el que EL ARRENDATARIO deberá culminar con los trabajos de acondicionamiento y equipamiento del Local Arrendado.

Si EL ARRENDATARIO no iniciara en los plazos antes mencionados, los trabajos de acondicionamiento y equipamiento del Local Arrendado siniestrado, la ADMINISTRACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL VENTURA MALL S.A. estará facultada, previa comunicación escrita remitida con diez (10) días de anticipación, para realizar todos los trabajos de acondicionamiento, equipamiento y reapertura que considere necesarios por cuenta y costo de EL ARRENDATARIO. Será responsabilidad de EL ARRENDATARIO retirar del Local Arrendado dentro del plazo de diez (10) días antes mencionado, las mercaderías e instalaciones que estime conveniente, quedando autorizada la ADMINISTRACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL VENTURA MALL S.A., una vez finalizado dicho plazo, a retirar todas las mercaderías e instalaciones, siniestradas o no, que obstruyeran o impidieran la restauración y/o la utilización del Local Arrendado. En este caso, EL ARRENDATARIO no podrá hacer reclamo alguno a EL ARRENDADOR por pérdida o daño de las mercaderías e instalaciones no retiradas por él.

Asimismo, en caso EL ARRENDATARIO hubiere iniciado los trabajos de acondicionamiento y equipamiento del Local Arrendado siniestrado pero no los concluyera dentro del plazo establecido por el inspector de seguros por causas imputables a ella, deberá pagar al ARRENDADOR una penalidad ascendente a \$us. 300.00.- (Trescientos 00/100 Dólares Americanos) por cada día de atraso.

Sólo si dicho retraso se prolongara por más de noventa (90) días, EL ARRENDADOR podrá optar por resolver el presente Contrato.

11.4. Queda expresamente acordado entre las partes que, en caso de ocurrir un siniestro, el íntegro de la suma que por concepto de indemnización pague la empresa de seguro, en aplicación de la póliza respectiva contratada por EL ARRENDATARIO o por EL ARRENDADOR, según corresponda, serán destinadas en su totalidad para solventar y pagar los gastos y obras de equipamiento, acondicionamiento y apertura en los plazos y términos establecidos en este Contrato. En el caso que los gastos aquí indicados hubieran sido acreditadamente sufragados por EL ARRENDATARIO antes de haber recibido la indemnización que pague la empresa de seguro, el íntegro de dicha suma le será restituida a EL ARRENDATARIO.

11.5. Ninguna de las partes incurrirá en responsabilidad si por caso fortuito o fuerza mayor el Local Arrendado se destruyera o dañase en grado tal que no pueda ser utilizado u ocupado por EL ARRENDATARIO y las indemnizaciones pagadas por las compañías de seguros contratadas para tal efecto no alcanzaran para restituir el Local Arrendado al estado previo a la ocurrencia del evento de caso fortuito o fuerza mayor; siempre y cuando tal circunstancia sea determinada por el inspector de seguros nombrado por EL ARRENDADOR.

11.6. EL ARRENDADOR no tendrá responsabilidad alguna por los daños y perjuicios que pudieren ocasionarle al ARRENDATARIO por hechos u omisiones de terceros, aun sean estos otros arrendatarios, o clientes, o proveedores o visitantes.

11.7. EL ARRENDADOR no será responsable por los robos o hurtos, ni tampoco por la destrucción parcial o total de la mercadería, valores o efectos de la propiedad del ARRENDATARIO o de sus dependientes, o sus clientes, o sus proveedores, o sus visitantes, cualquiera sea la causa que los origine, incluso inundaciones, saqueos, incendios u otros siniestros. En tal sentido, será obligatorio para EL ARRENDATARIO contar, a su cargo y costa, con una adecuada cobertura de seguros contra todo riesgo, tanto incendio, robo, inundación, como también de responsabilidad civil por hechos propios y de terceros. Una copia de las referidas pólizas de seguro le será entregada al ARRENDADOR si este así lo requiriera.

11.8. EL ARRENDATARIO tomara a su cargo los seguros de sus instalaciones, muebles y bienes de exposición, entre otros conceptos, debiendo incluirse en la póliza que contrate, la total exoneración del ARRENDADOR de toda responsabilidad.

11.9. En el supuesto que el uso y goce del local se vea impedido por hechos imputables a fuerza mayor o caso fortuito o por hecho de terceros, sean estos legítimos o ilegítimos, no procederá la suspensión del pago de las obligaciones económicas, de dar o de hacer por parte del ARRENDATARIO, ni la resolución del contrato. EL ARRENDADOR no será responsable por las deudas, compromisos u obligaciones de cualquier especie asumidas por el ARRENDATARIO, sea cual fuere su naturaleza, aun referentes a las instalaciones, servicios y beneficios incorporados al local a las áreas comunes del Centro Comercial Ventura Mall S.A.

11.10. EL ARRENDADOR no será responsable por todos aquellos daños y perjuicios que causaren los dependientes, proveedores, visitantes o clientes del ARRENDATARIO, tanto en el local, como en cualquier área del Centro Comercial Ventura Mall S.A., siendo por cuenta y cargo del ARRENDATARIO todos los gastos correspondientes a la reparaciones consiguientes, sin perjuicio de responder por las pérdidas o daños emergentes de actos u omisiones lesivas al patrimonio ajeno.



CENTRO COMERCIAL VENTURA MALL S.A.
Contrato de Arrendamiento

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: (DE LOS SERVICIOS ADICIONALES)

- 12.1. El Local Arrendado cuenta con ductos para la instalación de servicios telefónicos, voz y datos, que EL ARRENDATARIO podrá contratar por separado y de manera independiente con EL ARRENDADOR o con las empresas que presten este servicio público, asumiendo el pago de la integridad de los gastos que la instalación y prestación de dicho servicio ocasione.
- 12.2. EL ARRENDATARIO se compromete a contar con un sistema de aislamiento acústico que sea aceptable para EL ARRENDADOR, el cual deberá impedir e impedirá el paso de ruidos a otras zonas del CENTRO COMERCIAL VENTURA MALL S.A., así como deberá evitar y evitará la vibración del local.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA: (RESOLUCIÓN DEL CONTRATO)

- 13.1. Las partes contratantes acuerdan que EL ARRENDADOR podrá resolver de pleno derecho el presente Contrato mediante carta notarial remitida al domicilio de EL ARRENDATARIO, según lo previsto en el Capítulo X Sección I Artículo 568º y siguientes del Código Civil Boliviano, en caso se produzca cualquiera de los siguientes eventos:

- a. Que EL ARRENDATARIO incumpla con cualquiera de las obligaciones del presente Contrato y en especial, que el ARRENDATARIO incumpla lo dispuesto con sus obligaciones descritas en la cláusula séptima del presente acuerdo y otras relacionadas con lo siguiente: Que EL ARRENDATARIO incumpla con la obligación a su cargo prevista en el numeral 2.6. de la Cláusula Tercera del presente Contrato, relativa a la implementación, acondicionamiento y apertura del Local Arrendado.
- b. Que EL ARRENDATARIO no cumpla con los pagos completos y oportunos del Canon Mínimo Mensual y/o del Canon Complementario previstos en la Cláusula Quinta.
- c. Que EL ARRENDATARIO incumpla con devolver el Local Arrendado en el supuesto y bajo las condiciones previstas por la Cláusula Décima del presente Contrato.
- d. Que EL ARRENDATARIO incumpla con indemnizar a EL ARRENDADOR en los supuestos previstos en el numeral 14.1. de la Cláusula Décimo Cuarta del presente Contrato.
- e. Que EL ARRENDATARIO ceda a terceros su posición contractual en el presente Contrato o los derechos y/o facultades conferidas por el mismo, de forma parcial o total, sin contar con el consentimiento previo y por escrito de EL ARRENDADOR, según lo previsto en la Cláusula Décima Quinta del presente Contrato.
- f. Que EL ARRENDATARIO incumpla las NORMAS GENERALES, EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN y no remedie dicho incumplimiento dentro de los diez (10) días siguientes de producido, debiendo la ADMINISTRACIÓN DEL CENTRO

COMERCIAL VENTURA MALL S.A. comunicar la ocurrencia de esta circunstancia a EL ARRENDADOR.

- g. Que EL ARRENDATARIO incumpla las obligaciones a su cargo previstas en el presente Contrato.
- h. Que EL ARRENDATARIO no cumpla con el pago completo y oportuno de los Gastos Comunes y/o de los Gastos de Publicidad y/o con las multas y penalidades impuestas por la ADMINISTRACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL VENTURA MALL S.A., circunstancia que deberá ser comunicada a EL ARRENDADOR por la ADMINISTRACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL VENTURA MALL S.A., así como con la contraprestación de la membresía y/o con cualquier otra obligación de pago a su cargo en virtud del presente Contrato y sus Anexos.

- i. Que, por causa atribuible a EL ARRENDATARIO, EL ARRENDADOR haya decidido dar por resuelto cualquier otro contrato de arrendamiento dentro del Centro Comercial Ventura Mall celebrado con EL ARRENDATARIO.

Los restantes eventos de incumplimiento del presente Contrato darán lugar a la resolución del mismo.

- 13.2. Las partes acuerdan que, en caso que EL ARRENDATARIO decidiera resolver el Contrato, de forma unilateral y anticipada y sin que exista causa atribuible a EL ARRENDADOR, EL ARRENDATARIO deberá: (i) devolver de inmediato a EL ARRENDADOR el local Arrendado, bajo los términos y condiciones establecidas en la Cláusula Décima del presente Instrumento; y, (ii) pagar a EL ARRENDADOR una penalidad equivalente a los días pendientes para desocupar el local arrendado, tomando como base el CANON Mínimo Mensual, sin perjuicio de la indemnización por el daño ulterior que el incumplimiento de EL ARRENDATARIO hubiera producido a EL ARRENDADOR.

En este caso se entenderá que EL ARRENDATARIO resuelve el Contrato y EL ARRENDADOR no tendrá obligación alguna con dicha empresa. El pago de la penalidad antes mencionada deberá ser cumplido por EL ARRENDATARIO el día en que EL ARRENDATARIO comunique formalmente su decisión a EL ARRENDADOR.

Asimismo, por cada día de atraso en la restitución del local arrendado, sin justificación alguna, EL ARRENDATARIO deberá pagar y pagará a EL ARRENDADOR una multa diaria cuyo monto será el equivalente a cuatro treintavas (4/30) partes del Canon Mínimo Mensual, así como la parte correspondiente del Canon Mínimo Mensual.

EL ARRENDATARIO, entiende y acepta que en caso de rehusarse a entregar el local arrendado una vez cumplido el plazo para el efecto o de manera anticipada al plazo pactado, tiene un plazo de diez (10) días hábiles para retirar su mercadería, productos y accesorios, previo pago de sus obligaciones y multas si las hubiere. Caso contrario, faculta al ARRENDADOR, previo proceso judicial, a solicitar la subasta pública y remate de dichos bienes,

CENTRO COMERCIAL VENTURA MALL S.A.
Contrato de Arrendamiento

además de otros bienes que permitan cubrir su deuda, de acuerdo a Ley, sin perjuicio de que el ARRENDADOR pueda iniciar además otras acciones judiciales por desalojo y lanzamiento.

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA: (RESPONSABILIDAD DE LAS PARTES)

- 14.1. Las partes establecen que, en virtud del presente Contrato y sus Anexos, se crea entre ellas un vínculo comercial y civil; no existiendo vínculo laboral alguno entre las partes, ni entre alguna de ellas y el personal dependiente o de servicio de la otra, por lo que dicho personal no podrá reclamar y/o accionar contra EL ARRENDADOR para obtener el pago de algún beneficio de carácter laboral o previsional.

EL ARRENDADOR no asume responsabilidad alguna frente a los empleados, clientes, proveedores o terceros que desarrollen relaciones comerciales o civiles con EL ARRENDATARIO relacionada con la(s) actividad(es) que constituyen el objeto del arrendamiento.

En consecuencia, en caso EL ARRENDADOR se vea involucrado en cualquier acción y/o proceso judicial y/o administrativo interpuesto por el personal dependiente, de servicio o terceros vinculados con EL ARRENDATARIO con motivo de sus actividades comerciales o civiles, EL ARRENDATARIO deberá indemnizar a EL ARRENDADOR por todos los gastos en que esta haya incurrido para ejercer su defensa, así como por cualquier pérdida, daño o perjuicio acaecido por las acciones y/o procesos indicados.

EL ARRENDATARIO deberá pagar en su totalidad, tan pronto sea requerida por EL ARRENDADOR, cualquier suma que esta última tuviera que pagar por mandato judicial o administrativo, que sea imputable a EL ARRENDATARIO, cualquiera sea el fuero del que emane dicho mandato.

De igual forma, el ARRENDATARIO o la empresa consignataria a cargo de la tienda, deberá exhibir en cualquier momento, a pedido del ARRENDADOR, sus planillas de pago visadas y selladas por las Administradoras de Fondos de Pensiones, los contratos y planillas ante la Dirección Departamental del Trabajo y sus aportes a la Seguridad Social a Corto Plazo.

- 14.2. Ninguna de las partes será considerada representante de la otra.
- 14.3. EL ARRENDATARIO asume toda la responsabilidad ante cualquier accidente, siniestro o evento imprevisto que pudiera originarse por el desarrollo de su actividad, obligándose a contratar y/o mantener los seguros de responsabilidad ante terceros que sean necesarios para cumplir con dicha obligación, adicionalmente a los especificados en el Artículo 73º de las NORMAS GENERALES.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: (DE LA CESIÓN)

- 15.1. Por el presente acto, EL ARRENDATARIO NO puede ceder, transferir, gravar y /o traspasar total o parcialmente su posición contractual en el presente Contrato y/o todos los derechos y obligaciones derivadas de este Contrato a favor de terceros en general, a cualquier persona natural o jurídica, o entidad, nacional o extranjera, sea que pertenezca o no al

sistema financiero o al sistema de seguros; quedando, de esta manera, claramente establecido que la conformidad que otorga en el presente instrumento EL ARRENDATARIO conlleva la autorización previa para la referida cesión, transferencia, gravamen o traspaso a título oneroso o gratuito de su posición contractual, total o parcial, o para la cesión, transferencia, gravamen o traspaso de derechos y/u obligaciones de EL ARRENDADOR.

En consecuencia, las partes dejan expresa constancia que EL ARRENDATARIO por este acto presta su expresa conformidad de forma anticipada a que EL ARRENDADOR pueda ceder, transferir, gravar y /o traspasar total o parcialmente su posición contractual en el Contrato y/o sus derechos u obligaciones en el referido Contrato, en cualquiera de los casos, teniendo dicha conformidad todos los efectos legales y alcances previstos en el Artículo 384º del Código Civil Boliviano.

Sin perjuicio de lo establecido en los párrafos precedentes, ambas PARTES contratantes, convienen que, en los actos de cesión de posición contractual o de cesión de obligaciones que sean realizados por EL ARRENDADOR de acuerdo con lo previsto en la presente cláusula, EL ARRENDADOR incluirá una estipulación en virtud de la cual el tercero adquirente o beneficiario se obligue a respetar y cumplir todas y cada una de las condiciones y términos establecidos en el presente Contrato.

- 15.2. Cabe señalar que ambas partes contratantes entienden y aceptan que la cesión tendrá vigencia cuando EL ARRENDADOR hubiera notificado por escrito acerca de ella al ARRENDATARIO.

CLÁUSULA DÉCIMO SEXTA: (DE LA REUBICACION Y REMODELACION)

- 16.1. EL ARRENDADOR se encuentra facultado para programar y efectuar remodelaciones en el CENTRO COMERCIAL VENTURA MALL S.A. por motivos de seguridad, acondicionamiento, mantenimiento, casos de necesidad urgente o a solicitud de la Autoridad competente; para lo cual se podrán realizar: inspecciones, reubicaciones, reparaciones y cualquier otro acto similar, al Local Arrendado; en tal sentido, en los casos antes detallados o cualquier situación similar, EL ARRENDADOR podrá reubicar dentro del CENTRO COMERCIAL VENTURA MALL S.A. a EL ARRENDATARIO, instalándolo en otro local que no perjudique el regular desempeño de sus actividades comerciales. Para tal efecto, EL ARRENDADOR comunicará por escrito y dentro de un plazo no menor de sesenta (60) días calendario la programación e inicio de las remodelaciones.

Ambas partes reconocen de forma expresa que es consideración esencial, que determina la conveniencia del Contrato, la ubicación y características especiales del Local Arrendado.

- 16.2. En consecuencia, en caso EL ARRENDADOR decida y realice la ampliación del CENTRO COMERCIAL VENTURA MALL S.A. y dicha ampliación afecte el área del Local Arrendado, EL ARRENDATARIO da su consentimiento para ser reubicada en otra área del CENTRO COMERCIAL VENTURA MALL S.A.



CENTRO COMERCIAL VENTURA MALL S.A.
Contrato de Arrendamiento

siempre que: (i) dicha reubicación no signifique de modo alguno una desventaja comercial o disminución en ventas, condición o factor que pueda generar de manera potencial una disminución en el flujo de clientes; y (ii) EL ARRENDADOR pague a EL ARRENDATARIO por concepto de penalidad los siguientes montos:

- a) Durante el primer año de vigencia del Contrato, el 90% de la inversión no reutilizable.
- b) Durante el segundo año de vigencia del Contrato, el 60% de la inversión no reutilizable.
- c) Durante el tercer año de vigencia del Contrato, el 30% de la inversión no reutilizable.

16.3. Del mismo modo, las partes acuerdan de que en caso de cualquier reubicación genere el cierre temporal, parcial o total, del Local Arrendado, EL ARRENDATARIO quedará exonerada, por el periodo que dure dicho cierre, del pago del Canon Mensual, Gastos Comunes, Fondo de Publicidad y demás gastos.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA: (RECONOCIMIENTO DE DERECHO PROPIETARIO Y RENUNCIA A DERECHOS Y BENEFICIOS)

17.1. EL ARRENDATARIO, reconoce, entiende y acepta que no tiene ni tendrá recurso, ni derecho alguno, sobre cualquier bien y/o derechos del CENTRO COMERCIAL VENTURA MALL S.A. Ventura Mall S.A., ni marcas, ni patentes, ni logos, ni beneficios o participación económica de dicho Centro Comercial, así como tampoco tendrá derecho o recurso alguno respecto del producto de la venta o cualquier tipo de disposición de dichos bienes y/o derechos, marcas, logos, patentes u otros, durante todo el plazo de vigencia del presente Contrato de Arrendamiento, por lo que renuncia a iniciar alguna acción legal, de cualquier clase, modalidad o naturaleza que tenga como pretensión, propósito u objetivo hacer cobro de sus acreencias o derechos frente a EL ARRENDADOR, con cargo a bienes y/o derechos del CENTRO COMERCIAL VENTURA MALL S.A., mientras se encuentre vigente el presente Contrato de Arrendamiento.

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA: (DE LAS MODIFICACIONES AL CONTRATO Y/O RENUNCIA)

Las modificaciones introducidas al presente Contrato deberán constar, necesariamente, en una adenda que será debidamente suscrita por las partes, la cual no deberá entenderse como NOVACIÓN, sino por el contrario, será vinculante jurídicamente al presente acuerdo.

El hecho que una de las partes no ejerza algún derecho conferido en virtud del presente Contrato no se entenderá como una renuncia a tal derecho. La renuncia escrita, por una de las partes, respecto a alguna disposición de este documento, tendrá validez, pero no se entenderá como una renuncia de la otra parte a ejercer sus derechos en caso de ser afectada.

CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA: (CARACTER DIVISIBLE DE LAS CLÁUSULAS)

En caso alguna disposición del presente Contrato resultara inválida o inexigible, ello no afectará la validez y exigibilidad de las demás disposiciones contenidas en este documento.

CLÁUSULA VIGÉSIMA: (DEL DOMICILIO)

Las partes señalan como sus domicilios contractuales los indicados en la cláusula primera del presente Contrato, a los que deberán dirigirse todas las notificaciones y comunicaciones. El cambio de domicilio se comunicará por escrito y surtirá efectos a partir del quinto día hábil de su comunicación.

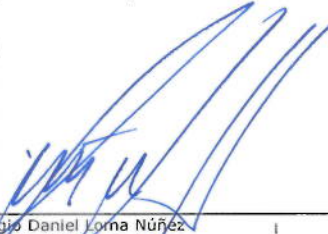

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA: (DE LA LEY APLICABLE Y LA JURISDICCIÓN)


El presente Contrato se regirá por las leyes del Estado Plurinacional de Bolivia. Cualquier discrepancia sobre la interpretación, celebración, ejecución, Resolución, Multas, Daños y perjuicios o terminación del presente Contrato se someterá a los Juzgados en materia civil-comercial u otros, del Distrito Judicial de Santa Cruz de la Sierra, de acuerdo a Ley

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA: (CONFORMIDAD)

En señal de conformidad, las partes suscriben el presente documento en la Ciudad de Santa Cruz de la Sierra, Estado Plurinacional de Bolivia, en la fecha señalada en el Formulario adjunto y vinculante jurídicamente al presente documento en tres ejemplares de igual tenor y valor, el cual tiene valor de documento privado entre las partes.

Usted señora notaria sírvase insertar lo de estilo y rigor.

 Sergio Daniel Korna Núñez C.I. 4305716 L.P. Poder N° 263/2012 de fecha 10 de mayo de 2012 conferido por ante Notaría de Fe Pública N° 92 a cargo del Dr. Víctor Hugo Rojas Mérida. CENTRO COMERCIAL VENTURA MALL S.A.	 Monica Mier Fuentes C.I. 3774123 Cbba. Testimonio de Poder N° 47/2013 de fecha 14 de enero de 2013 protocolizado por ante Notaría de Fe Pública N° 18 del Distrito Judicial de Cochabamba a cargo de la Dra. Karla Susy Cuevas Oropeza Pp/ MANUFACTURA BOLIVIANA S.A.
EL ARRENDADOR	EL ARRENDATARIO


Diego A. Sarceda Arteaga
ABOGADO
Reg. Col. Abog. 5795 Reg. Corte 6450
Reg. Trib. 2012

Ventura
MALL