

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

INFORMACIÓN DEL ARRENDADOR

Nombre de la Compañía: CENTRO COMERCIAL VENTURA MALL S.A.
Testimonio de Poder N° 579/2016 de 15/11/2016 - Not. N° 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: 4to. Anillo, Av. San Martín, Final Equipetrol

INFORMACIÓN DEL ARRENDATARIO

Nombre de la Compañía: MANUFACTURA BOLIVIANA S.A.
Testimonio de Poder N° 835/2017 de fecha 12/06/2017 - Not. N° 18
Número de Identificación Tributaria N° 1023149021
Nombre de Representante Legal: LUIS ERNESTO ROJAS ROMERO
Cédula de Identidad de Representante Legal: E-0010074
Matrícula de Comercio N° 47632
Domicilio Legal: Zona Quillacollo-Tacata, UV S/N, Manzano S/N, Avenida Albina Patiño Esq. Tomas Bata N° S/N, Edificio Fabrica Manaco
Rubro: Manufactura de calzados, comercializadora exportacion de productos; bajo el ROTULO COMERCIAL: "BUBBLE GUMMERS"

CARACTERÍSTICAS DEL LOCAL COMERCIAL ARRENDADO Y DURACIÓN DEL ARRENDAMIENTO

Local Comercial: N1 - 17
Superficie: 64,84 Mts.2
Duración del Arrendamiento: 5 AÑOS contados a partir del 01 DE NOVIEMBRE DE 2017 hasta el 31 DE OCTUBRE DE 2022
Ubicación: Nivel 1
Superficie Frente: 7,91 Mts.2

CONDICIONES ECONÓMICAS EXPRESADO EN \$US.

Membresía: \$US. 18.500,00.- (Dieciocho mil quinientos 00/100 Dólares Americanos), los cuales serán pagados a la firma del contrato

Fondo de Publicidad Inaugural: \$US. 1.500, 00.- (Un mil quinientos 00/100 Dólares Americanos), los cuales serán pagados a la firma de contrato.

Canon de Alquiler Mínimo Mensual: Durante el primer (01) año de vigencia del contrato: \$US. 2.463,92.- (Dos mil cuatrocientos sesenta y tres 92/100 Dólares Americanos).

Canon de Alquiler Mínimo Mensual: Durante el segundo (02) año de vigencia del contrato: \$US. 2.463,92.- (Dos mil cuatrocientos sesenta y tres 92/100 Dólares Americanos).

Canon de Alquiler Mínimo Mensual: A partir del tercer (03) año de vigencia del contrato: \$US. 2.528,76.- (Dos mil quinientos veintiocho 76/100 Dólares Americanos).

Canon de Alquiler Mínimo Mensual: A partir del cuarto (04) año de vigencia del contrato: \$US. 2.723,28.- (Dos mil setecientos veintitres 28/100 Dólares Americanos).

Canon de Alquiler Mínimo Mensual: A partir del quinto (05) año de vigencia del contrato: \$US. 2.852,96.- (Dos mil ochocientos cincuenta y dos 96/100 Dólares Americanos).

Factor de Rubro para el Cálculo Complementario Mensual: Diez por Ciento (10%)

Expensas Mensuales: \$US.- 583,66.- (Quinientos ochenta y tres 66/100 Dólares Americanos), valor sujeto a ajuste de índice del IPC (\$ 9,00 M2)

Fondo Común de Publicidad: 1er. Año: \$US. 295,67.-; 2do Año: \$US. 295,67.-; 3er. Año: 303,45.-; 4to. Año: 326,79.-; 5to. Año: 342,36 (12% del A.B.)

DATOS BANCARIOS PARA PAGOS:

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° 200-0143440

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° 200-0143459

PLAZO DE CULMINACIÓN DE LOCAL COMERCIAL

DE ACUERDO A LA GUÍA TÉCNICA ENTREGADA AL ARRENDATARIO, EL LOCAL COMERCIAL DEBERÁ SER CONCLUIDO HASTA EL 31/12/2017

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, 31 de octubre de 2017

SERGIO DANIEL LOMA NUÑEZ
REPRESENTANTE LEGAL

CENTRO COMERCIAL VENTURA MALL S.A.

LUIS ERNESTO ROJAS ROMERO
REPRESENTANTE LEGAL

EMPRESA "MANUFACTURA BOLIVIANA S.A."

Juan Carlos...
Asesor...
Manaco S.A.
17-01-18

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 ARRENDADOR: 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 de Comercio N° 11474, representada legalmente por **SERGIO DANIEL LOMA NUÑEZ**, mayor de edad, hábil por ley, titular de la Cédula de Identidad N° 4305716 L.P., con domicilio en esta ciudad de Santa Cruz, según consta en Testimonio de Poder N° 579/2016 de fecha 15 de noviembre de 2016 otorgado por el Notario de Fe Pública de Primera Clase N° 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: MANUFACTURA BOLIVIANA S.A., compañía legalmente constituida bajo las leyes del Estado Plurinacional de Bolivia, con Número de Identificación Tributaria NIT N° 1023149021, inscrita en el Registro de Comercio FUNDEMPRESA bajo la Matrícula de Comercio N° 47632, representada legalmente por **LUIS ERNESTO ROJAS ROMERO**, mayor de edad, hábil por ley, titular de la Cédula de Identidad N° E- 0010074, según consta en Testimonio de Poder N° 835/2017 de fecha 12 de junio de 2017 otorgado por el Notario de Fe Pública de Primera Clase N° 18, con domicilio en Zona Quillacollo Tacata, UV. S/N, Manzano S/N, Av. Albina PATIÑO, Esquina Tomas Bata S/N, Edificio FABRICA MANACO de la Ciudad de Cochabamba, que en adelante se denominará **"EL ARRENDATARIO"**

1.3. 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.

1.4. 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 causales 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 circuncritas 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 EL FORMULARIO, EL PLANO, LAS NORMAS GENERALES y la GUIA TECNICA DE IMPLEMENTACION PARA LOCALES; 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).-

CENTRO COMERCIAL VENTURA MALL S.A.
Contrato de Arrendamiento

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 DE ARRENDAMIENTO (Anexo 1)** que es vinculante jurídicamente al presente acuerdo (en adelante, el "Local Arrendado") y está individualizada en el **PLANO (Anexo 3)** que integra este Contrato, que tiene por objeto indicar la ubicación y dimensiones del Local Arrendado. **EL FORMULARIO DE ARRENDAMIENTO (Anexo 1)**, debidamente suscrito por las partes, forma parte integrante al presente Contrato, así como también las **NORMAS GENERALES (Anexo 2)**, documentos que forman parte integrante al presente Contrato, los cuales deben estar debidamente firmados.

3.2. Una vez firmado el **FORMULARIO, EL CONTRATO Y LAS NORMAS GENERALES, EL ARRENDADOR** en un plazo de cinco (05) días, pondrá el Local Arrendado a disposición de **EL ARRENDATARIO, en calidad de obra gruesa**, según las condiciones que se expresan en el **ANEXO 4** 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 de obra respecto de los acabados 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 **VEINTE (20) 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**, dentro del día siguiente de recibida dicha comunicación, manifieste su aprobación u observaciones a las mismas. En caso de existir observaciones, 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.

3.9. **EL ARRENDATARIO** no podrá introducir ninguna modificación al local arrendado, previa autorización por escrito por parte de **EL ARRENDADOR**, caso contrario en caso de incumplimiento se procederá con el cierre del mismo y caso de reincidencia será causal de Resolución de Contrato.

3.10. **EL ARRENDATARIO** se compromete y se obliga a terminar los trabajos de obra civil en el local arrendado, ya sean estos para implementación, acondicionamiento, remodelación, entre otros, en el tiempo autorizado y otorgado por **EL ARRENDADOR**, siendo Causal de Resolución de Contrato el incumplimiento del presente inciso.

3.11. Queda establecido que el **ARRENDATARIO** deberá mantener su fachada limpia, así como también deberá renovarla cada tres meses.

CENTRO COMERCIAL VENTURA MALL S.A.
Contrato de Arrendamiento

CLÁUSULA CUARTA: (DEL PLAZO). -

4.1. El presente Contrato tendrá una vigencia de **CINCO (05) AÑOS**, el cual comenzará a regir en fecha **01 de noviembre de 2017 hasta el 31 de octubre de 2022**.

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 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 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., 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, desalojo 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 **sin rendición de cuentas** al ARRENDADOR para que previa orden judicial y en pública subasta, 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

EL ARRENDATARIO se obliga a instalar el local comercial y abrirlo al público, para el 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 Mínimo de Arrendamiento Mensual. Dicho importe deberá ser pagado por el ARRENDATARIO ante la simple NOTIFICACIÓN por parte del ARRENDADOR. Si transcurridos TRES (03) días corridos calendario y 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 desalojo 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, desalojo y lanzamiento.

Previo a la apertura e inicio de operaciones del local o isla comercial, EL ARRENDATARIO deberá contar de manera obligatoria con los siguientes requisitos:

- Mostrar el talonario de factura que corresponde a la sucursal en el Centro Comercial Ventura Mall S.A.
- Tener en exhibición en lugar visible todos los documentos: NIT
 - Licencia de Funcionamiento
 - Fundempresa
 - Registro Sanitario (en caso de ser necesario)
 - Exija su factura.
- Tener equipo **POS** para transacciones con Tarjeta Crédito

Los requisitos detallados líneas arriba, serán verificados por el Departamento de Operaciones del Centro Comercial mediante una inspección técnica.

CLÁUSULA QUINTA: (MEMBRESÍA Y FONDO DE PUBLICIDAD INAUGURAL).-

5.1. Las partes acuerdan que, a la fecha de suscripción del presente documento, EL ARRENDATARIO deberá pagar al ARRENDADOR la suma dispuesta en el Formulario de Arrendamiento vinculante jurídicamente al presente acuerdo por concepto de **MEMBRESÍA DE INGRESO**, a la firma del contrato, en el monto descrito en el **FORMULARIO DE ARRENDAMIENTO**.

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.

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 éste 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 (**ANEXO 1**) vinculante jurídicamente al presente acuerdo, por concepto de **FONDO DE PUBLICIDAD INAUGURAL**, el mismo que será destinado para las actividades publicitarias del Centro Comercial.

CENTRO COMERCIAL VENTURA MALL S.A.
Contrato de Arrendamiento

El valor destinado al Fondo de Publicidad Inaugural será equivalente a un mes de Canon de Alquiler Mínimo Mensual, el cual se pagará por parte del ARRENDATARIO mediante un Plan de Pagos, el cual se encuentra descrito en el FORMULARIO DE ARRENDAMIENTO. EL ARRENDATARIO autoriza al ARRENDADOR para destinarlo en actividades de publicidad.

EL ARRENDATARIO no podrá exigir que su aporte al FONDO DE PUBLICIDAD 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 PUBLICIDAD INAUGURAL que haya pagado, aun cuando al momento de la terminación del contrato de arrendamiento estas no hayan sido utilizadas o invertidas.

5.3. El pago de la Membresía de Ingreso y el Fondo de Publicidad Inaugural serán efectuados a la firma del contrato, en el monto establecido en el Formulario de Arrendamiento (Anexo 1).

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 Arrendamiento Mínimo Mensual.
- b) El Canon Complementario Mensual (si fuera el caso).
- c) Las Expensas Mensuales
- d) El Fondo Común de Publicidad.

De donde resulta que:

a) **EL CANON DE ARRENDAMIENTO MÍNIMO MENSUAL.**
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 contrato.

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 menos el IVA, provenientes de ventas de bienes y prestación de servicios realizados al interior del Local Arrendado de acuerdo a su facturación. Las Ventas Netas, no incluyen: (1) 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; (2) los montos correspondientes a cualquier impuesto sobre las ventas establecido por cualquier autoridad competente dentro del Estado Plurinacional de Bolivia; (3) la mercancía

transferida entre establecimientos que sean de propiedad o controlados por EL ARRENDATARIO; ni, (4) 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 ADMINISTRACION del CENTRO COMERCIAL VENTURA MALL S.A., de manera obligatoria en nuestro sistema integral de ventas. 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 ADMINISTRACION 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 cinco (05) de cada mes, por adelantado, EL ARRENDATARIO pagará el monto de Canon de Arrendamiento Mínimo Mensual del mes en curso.

EL ARRENDATARIO presentará por escrito a EL ARRENDADOR, dentro de los cinco (5) primeros días calendario de cada mes (vencido), 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 formulario de declaración jurada debidamente recepcionado por el Servicio de Impuestos Nacionales, del mes vencido, 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: (1) copia de las páginas pertinentes del Libro de Registro de Venta Netas, correspondientes al mes objeto de liquidación; y, (2) sustento contable que dé cuenta de los ingresos del Local Arrendado durante el mes objeto de liquidación, firmado y sellado por un Contador Público Colegiado.

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.

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

CENTRO COMERCIAL VENTURA MALL S.A.
Contrato de Arrendamiento

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.

El Fondo Común de Publicidad es el equivalente al **DOCE POR CIENTO (12 %)**, del Canon de Alquiler Mínimo Mensual.

Queda expresamente convenido que 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 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.

i. Efectuar los pagos en el domicilio de EL ARRENDADOR o en la(s) cuenta(s) corriente(s) bancaria(s) señalada(s) por aquélla, 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.

CENTRO COMERCIAL VENTURA MALL S.A.
Contrato de Arrendamiento

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 aprobadas por escrito por EL ARRENDADOR. Además EL ARRENDATARIO, se compromete a actualizar la Vitrina de su Local, cuando sea requerido por EL ARRENDADOR.

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 distingan 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. 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 ADMINISTRACION DEL CENTRO COMERCIAL VENTURA MALL S.A. para mejorar la gestión y ventas a través de asesoramiento directo.

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 Lanzamiento, Fondo 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 Formulario del Canon Complementario y posteriormente respaldar con los formularios de declaración jurada presentados al Servicio de Impuestos Nacionales, a ser presentado obligatoriamente para respaldar la presentación del Formulario del Canon Complementario.

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

CENTRO COMERCIAL VENTURA MALL S.A.
Contrato de Arrendamiento

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.

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 cumplir con los horarios establecidos por EL ARRENDADOR en cuanto a la apertura y cierre del local comercial, al traslado de mercaderías, eventos, campañas comerciales, entre otros, bajo pena de pago de una multa por la suma de **\$us. 500.00.- (QUINIENTOS 00/100 DÓLARES AMERICANOS)**, en caso de incumplimiento.

ss. 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.

tt. EL ARRENDADOR se encuentra avocado 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. 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, 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.

uu. 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.

vv. EL ARRENDATARIO 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 cada hora de cierre o interrupción del local comercial, y en caso de reincidencia, a criterio del ARRENDADOR, se considerará resuelto el contrato,

CENTRO COMERCIAL VENTURA MALL S.A.
Contrato de Arrendamiento

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 (Anexo 3).

- ww.** EL ARRENDATARIO se compromete y se obliga a terminar los trabajos de mantenimiento en el local arrendado, ya sean estos para implementación, acondicionamiento, remodelación, entre otros, en el tiempo autorizado por EL ARRENDADOR. Transcurrido el tiempo otorgado y no habiendo concluido con el mantenimiento rápido del local y/o isla, EL ARRENDATARIO autoriza a EL ARRENDADOR la paralización de la obra, además de constituirse en causal de Resolución de Contrato.
- 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.
- yy.** EL ARRENDATARIO se compromete y se obliga a mantener unificados los precios de sus productos ofrecidos del local comercial con relación a otra sucursal que pueda tener EL ARRENDATARIO ubicada en otro establecimiento comercial y/o local comercial.
- zz.** **VITRINA:** EL ARRENDATARIO, entiende, acepta y reconoce que EL ARRENDADOR tiene el control y propiedad de la vitrina del local comercial arrendado, teniendo EL ARRENDATARIO la disponibilidad de uso en un porcentaje no mayor al CUARENTA POR CIENTO (40%) de la vitrina, porcentaje que utilizará para publicidades de su propia marca y/o rotulo comercial, quedando terminantemente prohibido hacer mal uso de la misma o hacer mención a otras sucursales de EL ARRENDATARIO. Asimismo, deberá enviar previamente a la Administración del Centro Comercial, el arte, gráfica, adhesivo, etc., que será colocado en la Vitrina del local arrendado, para la aprobación del mismo, reservándose el derecho a negar la publicación, en caso de que afecte los intereses del Centro Comercial o de otro arrendatario.
- aaa.** **USO DE VITRINA y FACHADA:** EL ARRENDATARIO acepta, entiende y reconoce que, en la vitrina y la fachada del local comercial arrendado, no podrá promocionar y/o publicitar mediante adhesivos, entre otros, marcas o productos de terceros, ya sean de sus clientes, proveedores, promociones de otras tiendas o sucursales, etc.; bajo pena de multa en caso de incumplimiento en la suma de **\$us. 500.00.- (QUINIENTOS 00/100 DÓLARES AMERICANOS)** por día y en caso de reincidencia será causal de resolución de contrato en forma unilateral y de pleno derecho por parte de EL ARRENDADOR.

bbb. **ADHESION OBLIGATORIA A CAMPAÑAS:** EL ARRENDATARIO acepta, entiende y reconoce que EL ARRENDADOR al tener el control, propiedad y la supervisión de la vitrina, puede colocar los adhesivos necesarios, correspondientes y concernientes de las actividades, campañas comerciales y promocionales, lanzadas por el CENTRO COMERCIAL VENTURA MALL S.A., debiendo EL ARRENDATARIO ajustarse a lo establecido en el presente Contrato de Arrendamiento y a las Normas Generales.

- ccc.** EL ARRENDATARIO deberá promover acciones comerciales que sean en beneficio de su local o isla comercial existente en el Centro Comercial.
- ddd.** EL ARRENDATARIO acepta y se obliga a no divulgar las campañas y estrategias lanzadas por EL ARRENDADOR a ningún competidor, debiendo mantener en absoluta confidencialidad las mismas. En caso que se demuestre mediante prueba idónea el incumplimiento de lo dispuesto en el presente inciso, será considerado como causal de Resolución de Contrato.
- eee.** **SISTEMA INTEGRAL DE VENTAS:** EL ARRENDATARIO se compromete y se obliga a registrar y reportar diariamente en sus dos turnos, las ventas, cantidad de unidades vendidas y número de facturas emitidas, entre otros, de su local comercial en el Sistema Integral de Ventas en la Web implementado por el Centro Comercial.
- fff.** **HORARIO DE ATENCION:** El Centro Comercial Ventura Mall S.A. atiende al público los **365 días del año**, debiendo el ARRENDATARIO cumplir de manera obligatoria con la atención en los horarios establecidos, en caso de incumplimiento de aplicar una multa de **Quinientos 00/100 Dólares Americanos (\$us.- 500,00.-)**.
- ggg.** **ISLAS COMERCIALES:** EL ARRENDATARIO deberá usar de forma obligatoria el cobertor (protector) para proteger su isla comercial una vez finalizado el horario de atención al público (horario nocturno), para dar seguridad de la misma, liberando a EL ARRENDADOR de cualquier responsabilidad de en caso de pérdidas, hurtos o robos.
- hhh.** **CIRCULARES:** El Centro Comercial Ventura Mall utilizará como medio oficial de comunicación **CIRCULARES** las cuales serán remitidas a través de la dirección de correo electrónica: circulares@venturamall.bo.
- iii.** **LISTA DESTINATARIOS:** EL ARRENDATARIO acepta, se obliga y reconoce que es importante contar con la lista de destinatarios del Local o Isla Comercial debidamente actualizada para mejorar el flujo de la comunicación e información. En tal sentido, EL ARRENDATARIO es responsable de mantener actualizada a la Administración del Centro Comercial Ventura Mall S.A. sobre la alta y bajas de personas autorizadas a recibir las respectivas Circulares mediante correo electrónico.
- jjj.** EL ARRENDATARIO es responsable de instruir, informar y comunicar al responsable y/o administrador de su local o isla comercial, con el fin de poner en conocimiento la información proporcionada mediante Circular, entre otros, por el Centro Comercial que sea pertinente a sus dependientes.
- kkk.** **FACEBOOK VENTURA MALL:** EL ARRENDADOR se obliga a enviar al Centro Comercial Ventura Mall S.A. el material publicitario de su Empresa a través de la dirección de correo

CENTRO COMERCIAL VENTURA MALL S.A.
Contrato de Arrendamiento

electrónico: facebook@venturamall.bo, ya que es el canal de comunicación directo con los ARRENDATARIO, para el posterior posteo de sus publicidades en nuestras redes sociales.

- iii. EL ARRENDATARIO acepta, entiende y reconoce que el uso de las redes sociales de propiedad de EL ARRENDADOR, son para beneficio únicamente del Centro Comercial y no así para las sucursales que se encuentran fuera del mismo. EL ARRENDATARIO deberá enviar su arte y/o publicidad mencionando solamente su local que se encuentra en el Centro Comercial, caso contrario, el arte no será posteo, debiendo EL ARRENDATARIO ajustar el mismo y proporcionar uno nuevo.

mmm. **SISTEMA DE CONTROL BIOMÉTRICO:** EL ARRENDATARIO queda obligado a registrar a sus dependientes y/o empleados en el Sistema de Control Biométrico (huella y rostro) del Centro Comercial, con la finalidad de registrar y controlar la asistencia, los horarios de ingreso y salida de todo el personal que atienda su local o isla comercial. Asimismo, deberá proporcionar la lista actualizada a EL ARRENDADOR de su personal dependiente y en caso de cambios en el mismo, deberá informar de manera obligatoria dentro de las 24 horas siguientes, dejando claramente establecido que el personal que no sea reportado en forma oficial a EL ARRENDADOR, se prohibirá el ingreso es éstos al Centro Comercial.

nnn. **DISPOSICIONES DE USO DE BOLSAS DE COMPRA:** EL ARRENDATARIO deberá contar con bolsas de compra personalizadas con la marca del Comercio. Queda totalmente prohibido que EL ARRENDATARIO use bolsas pertenecientes a otros centros comerciales o bolsas plásticas negras y/o sin su marca, logotipo, entre otros, facultando a EL ARRENDADOR el decomiso de las mismas, en caso de incumplimiento.

ooo. **CONSUMO DE ALIMENTOS EN LOCALES COMERCIALES E ISLAS:** EL ARRENDATARIO, se obliga a informar, instruir y ordenar a sus dependientes y/o empleados, que el consumo alimentos dentro del local o isla comercial está permitido, siempre y cuando el consumo de estos alimentos no ocasione fuertes olores en las áreas de exposición de productos, ocasionando un impacto negativo en la imagen del local comercial.

ppp. EL ARRENDATARIO, se compromete y se obliga a informar, instruir y obligar a sus dependientes y/o empleados de su local o isla comercial, queda terminantemente prohibido el uso de celulares en horarios de atención al público, con el fin de evitar el mal trato en la atención al cliente, pudiendo utilizar el celular en caso de emergencias y no como un elemento que atente contra los intereses de EL ARRENDATARIO.

qqq. EL ARRENDATARIO no podrá exhibir, ni distribuir revistas, folletos, volantes o cualquier medio publicitario impreso, que contenga publicidades de otros comercios ajenos al Centro Comercial, debiendo previamente solicitar autorización por escrito a EL ARRENDADOR, caso contrario EL ARRENDATARIO autoriza a EL ARRENDADOR al decomiso de las mismas.

rrr. EL ARRENDATARIO no podrá utilizar bandejas para comidas, utensilios, refrigeradores, freezer, entre otros, exhibiendo marcas de terceros, sin previa autorización por escrito por parte del Centro Comercial. EL ARRENDADOR podrá revertir en cualquier momento las autorizaciones previas concedidas, a simple requerimiento, autorizando EL ARRENDATARIO a EL ARRENDADOR el decomiso de los instrumentos físicos con publicidades de otras marcas ajenas a su comercio.

sss. **SENSORES DE HUMO:** EL ARRENDATARIO acepta, entiende, se compromete y se obliga a la implementación y mantenimiento de Sensores de Humo en forma obligatoria para todos los Locales Comerciales, Locales del Área de Servicios, Salas de Cines y Patio de Comida; debiendo ser estos compatibles y conectados al Sistema Contra Incendios del Centro Comercial Ventura Mall S.A., debiendo iniciar sus operaciones con los sensores de humo funcionando en perfecto estado dentro de sus locales, previa inspección técnica por parte de EL ARRENDADOR.

ttt. **EQUIPOS CONTRA INCENDIOS:** EL ARRENDATARIO deberá contar con Equipos Contra Incendios (**extinguidores**) suficientes y necesarios en el interior del local comercial y con la certificación correspondiente. Para los locales del Patio de Comida y locales del Boulevard Gastronómico, éstos deberán contar con extinguidores **TIPO K**, además de instalar en su cocina un sistema automático de extinción de incendios especial para restaurantes (equipado con CO2).

uuu. **CIRCUITO CERRADO DE TELEVISION (CAMARAS DE SEGURIDAD):** EL ARRENDATARIO acepta, entiende, se compromete y se obliga a la implementación y mantenimiento de las cámaras de seguridad dentro de su local y/o isla comercial, debiendo iniciar sus operaciones con el equipo instalado, previa inspección técnica por parte de EL ARRENDADOR.

vvv. **SENSORES ANTIROBO EN PUERTA:** EL ARRENDATARIO deberá instalar de manera obligatoria sensores antirrobo (antenas) en tiendas con fachada abierta.

www. **SEGURIDAD:** EL ARRENDATARIO acepta, entiende y reconoce que el equipo de Seguridad del Centro Comercial, custodia únicamente la infraestructura del mismo y no así los locales, productos, mercaderías, entre otros, en caso de robo y que sean de propiedad de los arrendatarios, visitantes o terceros. EL ARRENDATARIO queda autorizado para contratar una Seguridad Privada para su local, en caso de que vea necesario para custodiar sus pertenencias.

xxx. EL ARRENDATARIO deberá participar de manera obligatoria a las capacitaciones y simulacros de seguridad, o cualquier otro, que el Centro Comercial promueva.

yyy. **CÁMARAS DESGRASADORAS:** EL ARRENDATARIO acepta, se compromete y se obliga a la instalación de Cámaras Desgrasadoras (**acero inoxidable**) para todos los locales Patio de Comida, Cine, Cafeterías y Boulevard Gastronómico.

zzz. **MANTENIMIENTO DE EXTRACTORES DE GRASA:** La limpieza y mantenimiento de los equipos y áreas colindantes de los extractores de grasa es de manera obligatoria para todos los Locales Comerciales, Salas de Cines, Patio de Comida, Cafeterías y Boulevard Gastronómico que cuenten con estos equipos en la cubierta del Mall, mantenimiento que debe realizarse en forma periódica para su óptima utilización.

aaaa. **CONTENEDOR DE GRASAS:** La instalación de contenedores de grasa es de carácter obligatorio para todos los locales que cuenten con extractores de cocina, vale decir para los locales de Patio de Comida, Cine, Cafeterías y Boulevard Gastronómico, así como de realizar el mantenimiento y limpieza de manera periódica para su óptima utilización.

bbbb. **FUMIGACIÓN PERIÓDICA:** EL ARRENDATARIO se obliga a la fumigación de su local o isla comercial en forma periódica para evitar la incidencia de infestación de insectos, asimismo EL ARRENDATARIO deberá tomar las siguientes medidas de precaución:

CENTRO COMERCIAL VENTURA MALL S.A.
Contrato de Arrendamiento

- No dejar desperdicios de alimento en cajones, muebles o casilleros del local o isla comercial
- Retirar la basura de los locales o islas en forma diaria
- Limpiar los pisos, cocinas, mesones y muebles en forma diaria
- No usar estantería de madera
- No usar mapas de cartón
- No ingresar cajas del mercado (cartón, madera, etc.)
- Limpiar sus basureros diariamente
- Realizar la limpieza del local o isla comercial todos los días
- Las verduras y alimentos solo pueden ingresar al Centro Comercial en contenedores de plástico (taper)
- El abastecimiento de productos alimenticios debe ser proveedores responsables y calificados en el rubro

EL ARRENDATARIO deberá coordinar con la Administración del Centro Comercial para realizar la fumigación de su local y/o isla comercial o en las fechas y mecanismos que el Centro Comercial implemente para ello, ya que EL ARRENDADOR realizará fumigaciones y control de vectores cada dos meses, por lo que esta acción deberá estar acompañada del certificado de fumigación de cada local o isla como lo exige las normas del SEDES

cccc. Queda terminantemente prohibido el uso de materiales e insumos de limpieza (escobas, mopas, papel multifold, papel roll, jabón líquido, detergentes, etc.) que sean de propiedad de Centro Comercial por parte de EL ARRENDATARIO para efectuar la limpieza del local y/o isla arrendada. Asimismo, se prohíbe lavar utensilios (tazas, cucharas, cuchillos, tenedores, platos, etc) de propiedad del ARRENDATARIO, en los lavamanos de los baños del Centro Comercial, debiendo hacer el aseo de estos en las lavanderías ubicadas en cada Nivel. Los lavados de dichos utensilios no deben contener residuos de alimentos, ya que provoca el trancado de las tuberías, arruinando de esta manera las mismas, debiendo ser depositados los residuos de comidas en bolsas plásticas, en caso de encontrarse infraganti, se aplicará la multa establecida en el inciso ffff.

dddd. EL ARRENDATARIO acepta y se compromete que al momento de hacer la limpieza diaria de su local o isla comercial, no echar la basura a los pasillos del Centro Comercial, debiendo colocarla en bolsas plásticas cerradas y ser depositada en sus basureros, para luego ser trasladadas al depósito de recolección de basura situado en la parte externa del Centro Comercial. Queda prohibido colocar las bolsas con basura (alimentos, cajas de cartón, papeles, botellas, etc) en los basureros de los pasillos, baños, montacargas del Centro Comercial, en caso de encontrarse infraganti, se aplicará la multa establecida en el inciso ffff.

eeee. Se prohíbe echar a los inodoros, lavamanos y urinarios de los baños del Centro Comercial, cualquier tipo de objeto, papel, guantes, alimentos, grasas, desperdicios, aguas sucias, etc, en caso de encontrarse infraganti, se aplicará la multa establecida en el inciso ffff.

ffff. Ante el incumplimiento por parte de EL ARRENDATARIO y sus empleados y/o dependientes de los incisos cccc, dddd y eeee se aplicará una multa en la suma de **QUINIENTOS 00/100 DOLARES AMERICANOS (\$US. 500,00.-)**, además, debiendo EL ARRENDATARIO correr con los gastos que demande el arreglo de lo dañado y en caso de reincidencia, será considerado como causal de Resolución de Contrato.

gggg. EL ARRENDATARIO, acepta, se compromete y se obliga a enviar a la Administración del Centro Comercial, un **PLAN DE ACCIÓN DE MANTENIMIENTO y/o REFACCIÓN** que hará en el local arrendado cada **veinticuatro (24) meses**, debiendo contener los siguientes puntos:

- Arreglo y pintado de fachada.
- Limpieza de fachada (vidrio o muro sólido)
- Limpieza de letreros

- Limpieza de techo (locales comerciales del Boulevard)
- Mantenimiento e higiene diaria de sanitarios (locales comerciales del Boulevard)
- Mantenimiento de jardines externos (locales comerciales del Boulevard)
- Mantenimiento permanente de campanas y extractoras (locales comerciales de Patio de Comidas y Boulevard)
- Mantenimiento o cambio del mobiliario.
- Mantenimiento de luces internas y externas
- Mantenimiento de Acera y limpieza diaria de los locales comerciales del Boulevard.

hhhh. EL ARRENDATARIO, acepta, se compromete y se obliga a mantener en buen estado el local o isla comercial arrendado, debiendo hacer la higiene diaria en los horarios establecidos por el Centro Comercial.

iiii. EL ARRENDATARIO deberá contratar el personal idóneo, capacitado y necesario para la atención de su local o isla comercial, asimismo deberá estar el personal debidamente uniformado. EL ARRENDADOR podrá solicitar a EL ARRENDATARIO el cambio del personal, en caso de tener experiencias de mal servicio, quejas de clientes debidamente justificadas y encuestas de Mystery Shopper, entendiéndose esta solicitud de cambio de personal, al daño ocasionado a la imagen de EL ARRENDATARIO y del Centro Comercial, sin vulnerar el derecho al trabajo.

jjjj. EL ARRENDATARIO acepta, entiende y se obliga a minimizar la rotación del personal contratado para la atención al cliente de su local o isla comercial.

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 designa (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 3** se 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.

Al pago de estos gastos y contribuciones por parte de EL ARRENDATARIO a que se refiere el párrafo anterior se le agregará el Impuesto al Valor Agregado (IVA), o cualquier otro impuesto sustitutorio de éste, o los que

CENTRO COMERCIAL VENTURA MALL S.A.
Contrato de Arrendamiento

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 última 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.

A partir del decimo tercer mes de arrendamiento (13vo. mes), EL ARRENDATARIO, acepta, conoce y entiende que las expensas serán ajustadas anualmente por la variación del Índice de Precios al Consumidor publicado por el Instituto Nacional de Estadística del Estado Plurinacional de Bolivia.

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 algunas estipulaciones 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 de Arrendamiento Mensual y/o al Canon Complementario pactados en la Cláusula Cuarta, las Expensas, el Fondo de Común de Publicidad, el Fondo de Publicidad 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 de Publicidad Inaugural y Membresía. En caso de no pagar una de ellas, ingresará al listado de ARRENDATARIOS MOROSOS, 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 ser reportado en mora y ser consultado 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, se iniciará 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 elementos como ser: plazo vencido, suma líquida y exigible y documento público, motivo por el cual, el ARRENDADOR podrá unilateralmente de pleno derecho 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 **(obra bruta)** 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 dentro de los **diez (10) días siguientes** 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, debiendo en este plazo retirar su mercadería, productos y accesorios, **previo pago de sus obligaciones y multas si las hubiere**. Durante el plazo antes señalado, EL ARRENDATARIO continuará pagando a EL ARRENDADOR el Canon de Arrendamiento Mínimo Mensual en los términos establecidos en la Cláusula Sexta del presente Contrato, en forma proporcional a los días que ocupe el Local Arrendado hasta la devolución del mismo.



CENTRO COMERCIAL VENTURA MALL S.A.
Contrato de Arrendamiento

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 treintavas (4/30) partes del Canon Mínimo**, 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 de transporte al depósito y monto del depósito que 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 Seguro contra todo riesgo, que cubra todos los equipos, mobiliario, instalaciones, mercadería y en general bienes situados y/o instalados en el Local Arrendado, incluyendo pero sin limitarse a los Riesgos de Siniestros, 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 de Seguro 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, incluyendo pero sin limitarse de los Riesgos de Siniestros, 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 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 hubiera 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

CENTRO COMERCIAL VENTURA MALL S.A.
Contrato de Arrendamiento

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.

12.1. El Local Arrendado cuenta con ductos para la instalación de servicios telefónicos, voz y datos, debiendo EL ARRENDATARIO contratar con las empresas que presten estos servicios, asumiendo el pago íntegro de los gastos que demanden las instalaciones y las prestaciones de cada uno de ellos de manera mensual.

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 unilateralmente y de pleno derecho el presente Contrato de Arrendamiento mediante Carta Notariada remitida al domicilio de EL ARRENDATARIO, según lo previsto en el Capítulo X Sección I Artículo 568º y siguientes del Código Civil Boliviano, y/o 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 con solo una de 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 3.8 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 de Arrendamiento Mínimo Mensual y/o del Canon Complementario.
- 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 CONSTRUCCION 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 (expensas), Gastos de Publicidad, 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

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: (DE LOS SERVICIOS ADICIONALES).-



CENTRO COMERCIAL VENTURA MALL S.A.
Contrato de Arrendamiento

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 celebrado con EL ARRENDATARIO.
- j. Por bajo desempeño comercial en las ventas de EL ARRENDATARIO, previa evaluación comercial parte de EL ARRENDADOR. Se entenderá como bajo desempeño comercial, si las ventas netas multiplicadas por el 10% no supera el valor del Canon Mínimo de Arrendamiento Mensual, acordado durante tres (03) meses consecutivos.

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: (1) devolver de inmediato a EL ARRENDADOR el local Arrendado, bajo los términos y condiciones establecidas en la Cláusula Décima del presente Instrumento; y, (2) pagar a EL ARRENDADOR una penalidad equivalente a **DOCE (12) MESES de CANON MÍNIMO DE ARRENDAMIENTO 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, 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 a solicitar la subasta pública y remate de dichos bienes, 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 ocasionado 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, cualquiera sea el fuero del que emane dicho mandato.

De igual forma, el ARRENDATARIO 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

CENTRO COMERCIAL VENTURA MALL S.A.
Contrato de Arrendamiento

notificado por escrito acerca de ella al ARRENDATARIO.

CLÁUSULA DÉCIMO SEXTA: (DE LA REUBICACION, REMODELACION, ACONDICIONAMIENTO Y REPARACIONES).-

16.1. EL ARRENDADOR se encuentra facultado para programar y efectuar reubicaciones, remodelaciones, acondicionamientos y reparaciones, entre otros, de locales o islas comerciales en el CENTRO COMERCIAL VENTURA MALL S.A., por motivos de estrategias comerciales que beneficien en su conjunto a todos los arrendatarios, por seguridad, casos de necesidad urgente o a solicitud de la Autoridad competente; para lo cual se podrán realizar lo siguiente: reubicaciones, remodelaciones, acondicionamientos, reparaciones, inspecciones y cualquier otro acto similar, al espacio 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. EL ARRENDADOR comunicará por escrito y dentro de un plazo no menor de **SESENTA (60)** días calendario la programación e inicio de las reubicaciones, remodelaciones, acondicionamientos y reparaciones, entre otros.

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 reubicar por alguno de los motivos mencionados en el párrafo anterior, decida y realice la ampliación del CENTRO COMERCIAL VENTURA MALL S.A., EL ARRENDATARIO da su consentimiento para ser reubicado en otra área del CENTRO COMERCIAL VENTURA MALL S.A. siempre que: (i) dicha reubicación no signifique de modo alguno una desventaja, 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:

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

16.2 Del mismo modo, las partes acuerdan de que en caso de que cualquier reubicación, remodelación, acondicionamiento, reparación, entre otros, genere el cierre temporal, parcial o total, del Local o Isla, EL ARRENDATARIO quedará exonerado por el periodo que dure dicho cierre del pago de sus obligaciones contractuales: Canon Mensual, Expensas y Fondo de Publicidad.

16.3. Asimismo, las partes acuerdan que en el tiempo que se encuentre cerrado el local o isla comercial en forma temporal, parcial o total, EL ARRENDADOR no pagará a EL ARRENDATARIO el ingreso económico diario producto de las ventas, así como también, no devolverá y no compensará LA MEMBRESIA o DERECHO DE ADMISION, solo se limitará a cubrir lo estipulado en la presente cláusula en su Inciso 16.2) anterior.

16.4 En el supuesto que EL ARRENDATARIO se niegue a acceder al cambio de reubicación comunicado, el Contrato quedará resuelto automáticamente de pleno derecho y en aplicación a lo señalado en la Cláusula Décima Tercera de este documento, sin perjuicio del cobro de las penalidades que se hubieren generado.

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 resultará 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).-

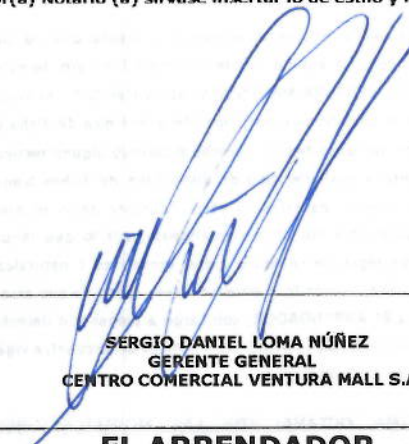
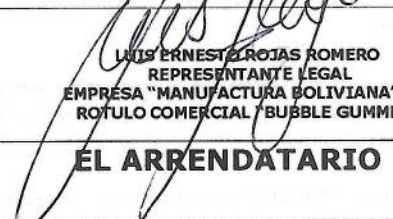
El presente Contrato se regirá por las leyes del Estado Plurinacional de Bolivia. Cualquier discrepancia sobre la interpretación, celebración, ejecución, Resolución, Multas, Daños y perjuicios o terminación del presente Contrato se someterá a los Juzgados en materia Civil-Comercial u otros, del Distrito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

CENTRO COMERCIAL VENTURA MALL S.A.
Contrato de Arrendamiento

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 vinculante jurídicamente al presente documento en tres ejemplares de igual tenor y valor, el cual tiene valor de documento privado entre las partes.

Usted señor(a) Notario (a) sírvase insertar lo de estilo y rigor.

 SERGIO DANIEL LOMA NÚÑEZ GERENTE GENERAL CENTRO COMERCIAL VENTURA MALL S.A.	 LUIS ERNESTO ROJAS ROMERO REPRESENTANTE LEGAL EMPRESA "MANUFACTURA BOLIVIANA" S.A. ROTULO COMERCIAL "BUBBLE GUMMERS"
EL ARRENDADOR	EL ARRENDATARIO

Manaco®
Manufactura Boliviana S.A.



Ventura

Anexo 2

**NORMAS GENERALES
REGLAMENTO DE USO DE CENTRO COMERCIAL VENTURA
MALL**

Anexo 2

NORMAS GENERALES REGLAMENTO DE USO DE CENTRO COMERCIAL VENTURA MALL

CAPITULO I DEL CENTRO COMERCIAL VENTURA MALL S.A. - DEFINICIONES

Artículo 1º.- El Centro Comercial Ventura Mall S.A. objeto del presente Reglamento, se encuentra ubicado sobre el Predio Urbano ubicado en la Av. San Martín y Cuarto anillo de la ciudad de Santa Cruz, cuya área, linderos y medidas perimétricas se encuentran inscritas en la Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina de Derechos Reales.

El Centro Comercial Ventura Mall S.A. tiene como finalidad reunir en un mismo lugar, bajo la participación de una Administración Central y promotora, la mayor cantidad posible de actividades con un adecuado balance y complementariedad entre éstas, distribuyendo los diversos ramos de comercios y servicios entre empresarios de éxito. De acuerdo con una planificación técnica, resultante de estudios especializados sobre preferencias del consumidor, todo ha sido previsto para brindar el mayor confort y el máximo estímulo al consumidor, procurando facilitar la elección, adquisición y uso de los bienes y servicios que se ofrecerán.

En tal sentido, es requisito indispensable que la totalidad de los arrendatarios de establecimientos del Centro Comercial Ventura Mall S.A. se atengan estrictamente a normas de funcionamiento comunes, y en el marco del contrato suscrito entre LAS PARTES, lo cual constituye una garantía que asegura poder brindar el mejor servicio y obtener los mejores resultados en relación al alquiler de los locales comerciales. Para los fines del presente Reglamento, a los arrendatarios de establecimientos del Centro Comercial Ventura Mall S.A. se les podrá denominar, indistintamente, como Arrendatarios.

La relación entre el ARRENDADOR y ARRENDATARIO, no se desarrollará bajo ninguna otra estructura jurídica o naturaleza legal fuera de los contratos de arrendamiento suscritos entre LAS PARTES y las presentes NORMAS GENERALES. En tal sentido, LAS PARTES reconocen, entienden y aceptan que es nula la intervención de un tercero y la cualquier otra figura legal ajena a LAS PARTES, lo cual no causará estado en ninguno de los aspectos inherentes a las presentes NORMAS GENERALES que tienen carácter vinculante al contrato de arrendamiento que han suscrito LAS PARTES.

Para los efectos del presente Reglamento, el Centro Comercial Ventura Mall S.A. se encontrará subdividido en diversas secciones de acuerdo a la función que cumple cada una de ellas, según se indica a continuación:

a) Locales de Uso Comercial (los "Locales Comerciales"): Se entenderán los locales, instalaciones o establecimientos abiertos al público destinados a la práctica del comercio o a la prestación de servicios de entretenimiento, incluyendo salas de cine, restaurantes, bares, cafés y similares. Los Locales Comerciales del Centro Comercial Ventura Mall S.A. se encuentran agrupados en diversas áreas, cuya delimitación ha sido efectuada por el Centro Comercial Ventura

Mall S.A. atendiendo al tipo de actividades que desarrollan, según la siguiente clasificación:

- (i) Locales Comerciales del Área Comercial.- Se entenderán como tales a aquellos Locales Comerciales ubicados en el Área Comercial del Centro Comercial Ventura Mall S.A., que tienen como propósito ofrecer al público y comercializar bienes y servicios de naturaleza diversa, según se establecerá para cada caso en los Contratos de Arrendamiento que los Arrendatarios celebrarán con el Centro Comercial Ventura Mall S.A.
- (ii) Locales Comerciales del Área de Cines.- Se entenderán como tales a aquellos Locales Comerciales ubicados en el Área de Cines del Centro Comercial Ventura Mall S.A., que tienen como propósito principal ofrecer al público espectáculos cinematográficos y demás actividades vinculadas, según se establece en el Contrato de Arrendamiento que se celebrará con el Arrendatario del Área de Cines.
- (iii) Local Comercial de Entretenimiento.- Se entenderán como tal a aquel Local Comercial, que ofrecerá al público diversos servicios de entretenimiento y esparcimiento, tales como juegos mecánicos, máquinas satélites y similares, según se establezca en el Contrato de Arrendamiento que el Arrendatario del Local Comercial de Entretenimiento celebrará con el Centro Comercial Ventura Mall S.A.
- (iv) Locales Comerciales del Área de Comidas y Restaurantes.- Se entenderán como tales a aquellos Locales Comerciales ubicados en el Área de Comidas y Restaurantes del Centro Comercial Ventura Mall S.A., que ofrecerán y expendrán al público alimentos y bebidas diversas, según se establecerá para cada caso en los Contratos de Arrendamiento que los Arrendatarios del Área de Comidas del Centro Comercial Ventura Mall S.A. celebrarán con el Centro Comercial Ventura Mall S.A.
- b) Áreas de Circulación para la Clientela: Se entenderán como tales, los corredores y pasillos comerciales, las plazuelas, los baños, los accesos a los estacionamientos, los jardines, paseos y, en caso de emergencia, las escaleras y salidas habilitadas para estos efectos.
- c) Áreas de Circulación de Servicios: Se entenderán como tales las destinadas a la provisión de mercaderías y servicios a los Locales Comerciales y a las Áreas de Administración. Asimismo, se considerará Área de Circulación de Servicios al espacio destinado por la Administración, para la carga y descarga de las mercaderías ("Área de Carga y Descarga"), almacenamiento de basuras, bodegas, montacargas, sub-estación, casa de máquinas del sistema de aire acondicionado, galerías de mantenimiento, centro de control, áreas

destinadas a equipos y medidores, áreas destinadas a las tuberías y demás sistemas de agua y desagüe, así como las áreas destinadas a los Prestadores de Servicios.

- d) Áreas de Administración: Se entenderán como tales, aquellas utilizadas por la Administración del Centro Comercial Ventura Mall S.A. para el cumplimiento de sus funciones.
- e) Áreas de Almacenamiento y Depósito: Se entenderán como tales a aquellas destinadas al almacenaje y depósito de las mercaderías en almacén o en tránsito hacia los Locales Comerciales, cuya gestión se encuentra a cargo de la Administración del Centro Comercial Ventura Mall S.A.
- f) Áreas de Estacionamiento: Se entenderán como tales a aquellas áreas que estarán destinadas a proveer estacionamiento vehicular a los clientes del Centro Comercial Ventura Mall S.A.

Artículo 2°.- Adicionalmente a lo indicado en el Artículo anterior, para efectos del presente Reglamento se emplearán las siguientes definiciones, sin perjuicio de las que puedan establecerse en las restantes disposiciones de este Reglamento:

- a) Administración: Órgano encargado de supervisar las operaciones y funcionamiento del Centro Comercial Ventura Mall S.A., que como tal dispondrá, entre otras, de las facultades suficientes para: aplicar y ejecutar en su integridad las disposiciones del presente Reglamento; organizar el régimen de utilización de los Locales Comerciales, Áreas Comunes y demás Áreas y Secciones 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, penalidades y demás pagos a cargo de los Arrendatarios; emplear los fondos recaudados de los Arrendatarios en aquellas finalidades previstas por el presente Reglamento; e imponer a los Arrendatarios las sanciones correspondientes en los supuestos de incumplimiento del presente Reglamento. La Administración del Centro Comercial Ventura Mall S.A. y podrá estar a cargo de una administración distinta y/o independiente a la administración del Centro Comercial Ventura Mall, en el marco del Contrato de Arrendamiento o de la persona jurídica que, cumpliendo con las calificaciones necesarias que exige el Contrato de Arrendamiento, se designe por el Centro Comercial Ventura Mall S.A., como su administradora.
- b) Áreas Comunes: Se entenderá por tales toda superficie del Centro Comercial Ventura Mall S.A., con excepción de los Locales Comerciales y las Áreas de Administración.
- c) Área Útil: Se entenderá como el área asignada a cada Local Comercial para el ejercicio de sus actividades en el Centro Comercial Ventura Mall S.A. y/o en los Contratos de Arrendamiento correspondientes.
- d) Cliente: Aquellas personas que acudan al Centro Comercial Ventura Mall S.A. con la finalidad de

adquirir bienes o servicios o transitar libremente por el mismo.

- e) Arrendatarios: Se entenderá por Arrendatario a todo aquel que opere uno o más Locales Comerciales, y si realiza tal operación en calidad de arrendatario, a través de un contrato.
- f) Contrato de Arrendamiento: Se entenderá como el Contrato, Convenio o acto jurídico de cualquier naturaleza, en cuya virtud un Arrendatario, obtendrá el derecho a operar uno o más Locales Comerciales, sujeto a las disposiciones del presente Reglamento y a los términos pactados con su arrendador.
- g) Departamento de Seguridad: Conjunto de equipo, personal y maquinarias, destinados a la conservación del orden, seguridad, vigilancia, información al público, y que también estará a cargo de la fiscalización para el cumplimiento del presente Reglamento.
- h) Dependientes: Se entenderá a los representantes, funcionarios, empleados y demás personal que trabaje bajo relación de dependencia, de manera permanente o eventual, para un Arrendatario.
- i) Gastos Comunes: Se entiende por tales los referidos en el Capítulo XII de este Reglamento.
- j) Prestadores de Servicios: Todas las personas que usan el Centro Comercial Ventura Mall S.A., con el fin de prestar servicios a los Arrendatarios o a la Administración.
- k) Supervisor: Es la persona natural o jurídica que, conforme al Contrato de Arrendamiento celebrado entre el Arrendador y el Arrendatario, se encargará de la verificación y control del cumplimiento de los compromisos asumidos por el Arrendatario en el Contrato de Arrendamiento y en el presente Reglamento.

CAPITULO II CONDICIONES DE PERMANENCIA Y HORARIOS DE FUNCIONAMIENTO

Artículo 3°.- El ingreso y permanencia en el Centro Comercial Ventura Mall S.A. de personas y vehículos de cualquier naturaleza, obedecerá a lo establecido en el presente Reglamento.

Queda expresamente prohibido en el Centro Comercial Ventura Mall S.A.:

- a) La entrada de animales.
- b) El uso de bicicletas, motocicletas, motonetas o cualquier otro vehículo, a excepción de las playas de estacionamiento o las áreas determinadas para este fin.
- c) El uso de patines, patinetas, skates y similares.
- d) La práctica de juegos, o cualquier otra actividad, considerada por la Administración del Centro Comercial Ventura Mall S.A. como perjudicial o inconveniente al confort, tranquilidad, armonía y seguridad de los arrendatarios, usuarios, clientes, trabajadores, contratistas y otros del Centro Comercial Ventura Mall S.A.

- e) El ingreso o la permanencia de cualquier persona que se vista o se comporte de manera inconveniente o contraria al orden público, la moral y las buenas costumbres a solo criterio del Departamento de Seguridad del Centro Comercial Ventura Mall S.A.
- f) El ingreso o la permanencia de niños menores de Dieciséis (16) años de edad, que no se encuentren acompañados por personas mayores que sean sus padres o tutores.

Artículo 4º.- El horario de atención al público de los Locales Comerciales del Centro Comercial Ventura Mall S.A. será el siguiente:

- (i) Locales Comerciales del Área Comercial: De Lunes a Sábado de 10:00 a 21:00 hrs y los días Domingo de 10:00 a.m. a 22:00 p.m.
- (ii) Locales Comerciales del Área de Cines: Sus horarios de funcionamiento y atención al público se adecuarán a la naturaleza de los servicios que presten, previa coordinación y aprobación por escrito de la Administración.
- (iii) Local Comercial de Entretenimiento: Sus horarios de funcionamiento y atención al público se establecerán en los Contratos de Arrendamiento en cuya virtud obtengan el derecho a operar el Local Comercial que corresponda.
- (iv) Locales Comerciales del Área de Comidas: De Lunes a Domingo de 11:00 a.m. a 23:00 p.m. El horario de funcionamiento y atención al público de estos Locales Comerciales podrá ser extendido previa autorización escrita de la Administración.
- (v) Locales Bancarios: De acuerdo a los horarios indicados en los respectivos Contratos de Arrendamiento.

Las Áreas Comunes del Centro Comercial Ventura Mall S.A. deberán abrirse al público de acuerdo a los horarios fijados para el inicio de operaciones de los Locales Comerciales del Área Comercial, y regirán sus horarios de cierre en función de lo que establezca la Administración.

El Centro Comercial Ventura Mall S.A. atenderá al público los 365 días del año.

La Administración se reserva el derecho de imponer las modificaciones y/o variaciones de carácter temporal o permanente, a los horarios de atención al público indicados en el párrafo anterior, atendiendo a su solo criterio.

Artículo 5º.- En el horario en que el Centro Comercial Ventura Mall S.A. permanezca abierto al público, de conformidad con lo señalado en el Artículo anterior, estará prohibida la colocación y/o permanencia en las Áreas Comunes, de mercaderías, paquetes, bultos, volúmenes, papeles, elementos publicitarios, letreros, carteles, desechos, basura, o cualquier tipo de objeto que, eventualmente, pueda ensuciar el Centro Comercial Ventura Mall S.A. u obstruir la circulación del público y/o los Arrendatarios o Dependientes.

Artículo 6º.- La entrada, salida o permanencia de los Arrendatarios, o de sus Dependientes, fuera de los horarios establecidos en los Artículos precedentes, sólo será permitida de manera excepcional y previa comunicación con la Administración. El incumplimiento de esta disposición se sancionará con multa de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo XVIII de este Reglamento.

Artículo 7º.- La carga y descarga de mercaderías de cualquier naturaleza y el transporte de mercaderías entre el Área de Carga y Descarga y los Locales Comerciales, sólo podrá llevarse a cabo en el siguiente horario:

- a) Lunes a Domingo de 05:30 a.m. a 9:00 a.m.

Los Locales Comerciales que operen o expendan alimentos perecibles, podrán efectuar el transporte de mercaderías perecibles fuera del horario establecido en este Artículo, siempre y cuando cuenten con la autorización previa y por escrito de la Administración.

Artículo 8º.- Los horarios referidos en los artículos anteriores, ya sea por necesidades del negocio, o en épocas promocionales (Efemérides Patrias, Navidad, Día de la Madre, Día del Padre y similares), o en cualquier otra circunstancia que lo amerite, podrán ser modificados por la Administración.

CAPÍTULO III DE LA CARGA Y DESCARGA DE MERCADERIAS

Artículo 9º.- Todas las mercaderías entregadas en el Área de Carga y Descarga, deberán ser retiradas por los Arrendatarios de los Locales Comerciales destinatarios de dicha mercadería, en forma inmediata a su descarga, respetando los horarios establecidos en el presente Reglamento o aquellos que disponga la Administración. Los Arrendatarios de Locales Comerciales que no cumplan con retirar las mercaderías de manera inmediata, pagarán a la Administración una multa de acuerdo a lo establecido en el Capítulo XVIII de este Reglamento.

La carga y descarga de mercaderías deberá llevarse a cabo por personal Dependiente del Local Comercial de donde provenga o hacia el que se dirija dicha mercadería. Este personal deberá estar debidamente uniformado, limpio y con un documento de identificación visible de la modalidad fotocheck o cualquier otra.

Artículo 10º.- La Administración no será responsable por los daños, pérdidas o deterioros que pueda sufrir la mercadería durante las operaciones de carga, descarga y/o transporte de la misma, o durante su permanencia en las Áreas de Circulación de Servicios o de Almacenamiento y Depósito, habida cuenta que el Arrendatario ha debido tomar en cuenta el trayecto, logística, la contratación de pólizas de seguro contra todo riesgo por las mercaderías, además de todo cuidado o precaución respecto de los productos, accesorios, embalajes y otros de su propiedad. El Arrendatario, reconoce, entiende y acepta que el Arrendador no tiene ninguna obligación respecto del traslado y/o transporte de sus mercaderías y tampoco la seguridad del Centro Comercial Ventura Mall S.A., tiene obligación alguna sobre este aspecto.

Artículo 11°.- Queda prohibida la circulación de mercaderías no acompañadas de los comprobantes de pago o documentos sustentatorios correspondientes, de conformidad con lo previsto en ellas presentes Normas Generales. El incumplimiento de esta disposición será sancionado con multa, según lo previsto en el Capítulo XVIII de este Reglamento. Asimismo, queda expresamente establecido que la Administración no será responsable ante los Arrendatarios o terceros por las sanciones que las autoridades competentes puedan imponer a los Arrendatarios que incumplan las disposiciones de este Artículo.

La Administración podrá exigir a los Arrendatarios copia de los documentos señalados en el párrafo anterior.

Artículo 12°.- Será responsabilidad del Arrendatario propietario de las mercaderías, la reparación de todo daño causado al Centro Comercial Ventura Mall S.A. o a terceros como consecuencia del movimiento interno de tales mercaderías. En aquellos casos en que la identificación del destinatario no sea posible, el costo de la reparación de los daños será incluido dentro de los gastos comunes previstos en el Capítulo XII de este Reglamento.

Artículo 13°.- El movimiento, traslado o ubicación dentro de las Áreas Comunes y el almacenamiento en los Locales Comerciales 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, aún cuando se realicen dentro de los horarios establecidos para tal efecto en este Reglamento.

Artículo 14°.- Cualquier salida del Centro Comercial Ventura Mall S.A. de activos fijos y mobiliario pertenecientes a los Locales Comerciales, sea por cambio de temporada, remodelación, vencimiento, escasa comercialización o cualquier otra causa, deberá obtener la autorización previa de la Administración.

CAPITULO IV DEL MANEJO DE LA BASURA

Artículo 15°.- La basura proveniente de los Locales Comerciales será embalada por los Arrendatarios de cada Local Comercial en bolsas plásticas, a fin de facilitar su transporte. El transporte de la misma será llevado a cabo por el personal de cada Local Comercial hasta los depósitos de basura designados por la Administración. En tal sentido, queda expresamente prohibido a los Arrendatarios y sus Dependientes quemar, triturar o incinerar basura, así como lanzarla en los basureros de las áreas comunes, bajo sanción de resolución de contrato y multa de \$us. 800,00.- (Ochocientos Dólares 00/100. Americanos) por incumplimiento de las presentes Normas Generales.

Los Arrendatarios, excepto quienes operen salas de cines, restaurantes, y similares, deberán enviar diariamente la basura, embalada de conformidad con lo previsto en el párrafo anterior, a los depósitos designados por la Administración, entre las 07:30 y 09:45 a.m. y entre las 10:15 y 11:30 p.m. Los Arrendatarios de salas de cines, restaurantes, y similares, deberán enviar diariamente la basura a los

depósitos en los horarios y a través de los pasillos que les indique la Administración.

Cualquier remoción de basura fuera del horario establecido en este Artículo, solamente será permitida mediante previa autorización de la Administración.

Los operadores del Patio de Comidas (Food Court) deberán transportar la basura de sus establecimientos, adicionalmente a lo indicado en este artículo, en carros contenedores especiales, con la finalidad de evitar olores desagradables, aún cuando este transporte se realice por los pasillos de servicio.

CAPITULO V UTILIZACION DE LOS LOCALES COMERCIALES

Artículo 16°.- Desde que se produzca la inauguración del Centro Comercial Ventura Mall S.A., los Locales Comerciales únicamente serán destinados a las actividades previstas en los Contratos de Arrendamiento en cuya virtud los Arrendatarios hayan recibido la operación de tales Locales Comerciales.

Artículo 17°.- Ninguno de los Arrendatarios podrá usar ni permitirá la utilización del Local Comercial que corresponda, o de parte de él, a título gratuito u oneroso, para actividades diversas y/o contrarias a las establecidas en el Contrato de Arrendamiento respectivo vinculante a las presentes Normas Generales, aún cuando tales actividades sean de naturaleza religiosa, política, cultural, deportiva o de beneficencia, salvo autorización previa y por escrito de la Administración.

Cualquier alteración, sea directa o indirecta, de las actividades de los Arrendatarios que no se ajusten a los términos de su Contrato de Arrendamiento, requerirán necesariamente la autorización por escrito de la Administración. En ningún caso se entenderá que el uso y costumbre y aún la tolerancia de la Administración, constituyen autorización tácita para estos efectos. El incumplimiento de esta disposición dará lugar a la aplicación de las sanciones establecidas en el Capítulo XVIII de este Reglamento.

Artículo 18°.- Será obligación exclusiva de cada Arrendatario obtener la licencia municipal y las autorizaciones legales y/o de autoridad competente, bajo el cumplimiento de normas reglamentarias y administrativas que fueren necesarias para la explotación de su negocio en el Local Comercial que corresponda. El hecho de que las licencias o autorizaciones legales que obtuviere el Arrendatario, pudieren referirse a otras actividades o giros comerciales, además de los establecidos en el Contrato de Arrendamiento respectivo, no significa que los Arrendatarios puedan realizar otras actividades distintas a las expresamente establecidas en el Contrato de Arrendamiento correspondiente.

Artículo 19°.- El Arrendatario que comenzare la explotación de su Local Comercial sin la previa aprobación de sus instalaciones por la Administración, o sin contar con la licencia o autorización correspondiente, deberá pagar a la Administración la multa prevista en el Capítulo XVIII de este Reglamento, sanción que se aplicará mientras no se obtuviere la totalidad de dichas autorizaciones y la aprobación de sus instalaciones por la Administración.

Artículo 20º.- En ninguna circunstancia, los Arrendatarios de Locales Comerciales ubicados en el Centro Comercial Ventura Mall S.A., podrán realizar los siguientes actos:

- a) Vender artículos usados o de calidad deficiente, salvo que se trate de elementos que por su naturaleza prestigien al Centro Comercial Ventura Mall S.A., tales como obras de arte y antigüedades.
- b) Realizar actividades de cualquier naturaleza, de venta o exposición de cualquier tipo de mercaderías o de prestación de servicios, mediante procedimientos mercantiles o publicitarios inescrupulosos, engañosos o falsos.
- c) Colocar en los Locales Comerciales, sea en el interior o en los escaparates o vidrieras de los mismos, objetos, productos, envases, carteles, folletos y material impreso que atenten contra la convivencia, la moral y las buenas costumbres, ni elementos que promocionen a otros Centros Comerciales o entidades similares, grupos religiosos, políticos, deportivos o similares.
- d) La Administración tendrá el derecho de retirar, con cargo al Arrendatario infractor, cualquier cartel, afiche, anuncio, aviso, pancarta, folleto u otro objeto que, a su solo criterio, estimase perjudicial para la imagen del Centro Comercial Ventura Mall S.A.

Artículo 21º.- Queda expresamente prohibida y será inmediatamente interrumpida por la Administración, sin que esto signifique incumplimiento de contrato, cualquier actividad que pudiera perturbar la normal explotación del Centro Comercial Ventura Mall S.A., incluyendo pero sin limitarse a acarreo, venta ambulante, ofertas en voz alta, disturbios en público o actividades similares, distribución de prospectos, folletos, literatura y objetos de cualquier otra naturaleza, evitando igualmente las actividades organizadas, individuales o en grupo, que considere perjudiciales para la explotación e imagen del Centro Comercial Ventura Mall S.A..

Artículo 22º.- Los proyectos de decoración de cada Local Comercial que se inaugure deberán ser previamente sometidos a la Administración, conforme a Planos de Diseño y Habilitación de Locales, autorizados por la Administración del Centro Comercial Ventura Mall S.A.

Artículo 23º.- Los Arrendatarios están obligados a mantener sus Locales Comerciales en perfecto estado de conservación, seguridad, aseo e higiene, incluso en lo referente a las entradas, vidrios, marcos, vitrinas, fachadas, divisiones, puertas, accesorios, equipos, iluminación y climatización, haciendo también ejecutar la pintura periódica, de modo de mantenerlas de acuerdo con los patrones de calidad, ornato y presentación del Centro Comercial Ventura Mall S.A. previstos en el Manual y con las normas legales vigentes. Si a requerimiento de la Administración, el Arrendatario noiere cumplimiento a las obligaciones, materia de este Artículo, la Administración podrá:

- a) Ejecutar las obras y servicios necesarios por cuenta y costo del Arrendatario infractor, en cuyo caso podrá resarcirse de los gastos incurridos, al cual se adicionará un monto actualizado con intereses del Tres Por Ciento (3%) hasta la fecha de pago por el Arrendatario del Canon Mínimo Mensual, y

- b) Aplicar las sanciones previstas en el Capítulo XVIII de este Reglamento.

Los Arrendatarios, antes de colocar en sus vitrinas externas carteles, planchas, avisos, anuncios, inscripciones, logotipos, letreros luminosos y similares, deberán solicitar la autorización de la Administración.

La Administración dispondrá el retiro de las decoraciones de vitrinas e interiores que a su juicio atenten contra la moral, buenas costumbres o que vayan en desmedro de la buena imagen del Centro Comercial Ventura Mall S.A., sin que esto implique incumplimiento de contrato de parte del ARRENDADOR.

Artículo 24º.- Los Locales Comerciales serán puestos a disposición de Los Arrendatarios en calidad de obra gruesa, según las condiciones que se establezcan en el Contrato de Arrendamiento correspondiente. En tal sentido, serán de cargo y costo de Los Arrendatarios, todas y cada una de las obras e instalaciones que resulten necesarias para implementar y acondicionar los Locales Comerciales a su cargo, incluyendo pero sin limitarse al equipamiento, acabados, servicios, mobiliario y decoración de dichos Locales Comerciales, de forma tal que estos se encuentren en condiciones óptimas para atender a los usuarios del Centro Comercial Ventura Mall S.A.

Todas las alteraciones, obras de cualquier naturaleza, reformas o remodelaciones en las instalaciones de los Locales Comerciales, luego de la entrega de los mismos, incluyendo la instalación de Pozos a Tierra, los que se ubicarán en los lugares que la Administración designe, serán de cargo del Arrendatario respectivo, y deberán tener previa autorización por escrito de la Administración, autoridades competentes -en caso lo requiera- y llevarse a cabo de acuerdo con las previsiones del Manual. Estas obras deberán ejecutarse entre las 22:00 horas de un día y las 9:00 horas del día siguiente, salvo en los casos de salas de cine, restaurantes, y similares, en cuyo caso las obras se realizarán en las horas establecidas por la Administración, a fin de no causar alteraciones, incomodidades ni perjuicios que pudieran afectar al Centro Comercial Ventura Mall S.A., sus Clientes y/o los demás Arrendatarios y sus Dependientes. El Arrendatario en cuyo local comercial se efectuaron las obras, alteraciones, remodelaciones o reformas será responsable por resarcir a los otros Arrendatarios por los daños, perjuicios, reparaciones, pérdidas y labores de limpieza en aquellos locales comerciales que queden afectados por las obras y otras actividades antes mencionadas.

Artículo 25º.- Los Locales Comerciales que comercialicen artículos y equipos de sonido deberán usarlos a un volumen moderado en 80 decibeles, de manera de no molestar al público, a los Locales Comerciales vecinos o perturbar la audición de la música ambiental de las Áreas Comunes. Lo establecido en este artículo se aplica también a los Locales Comerciales que tengan música ambiental propia.

En caso que el volumen de la música sea considerado muy alto por la Administración, en atención a los criterios expuestos en el párrafo anterior, se enviará una comunicación por escrito al Arrendatario del Local Comercial infractor, el mismo que deberá inmediatamente atender y cumplir lo solicitado por la

Administradora. La reincidencia será penada con una multa diaria de US\$ 300.00 (TRESCIENTOS 00/100 DOLARES AMERICANOS).

Artículo 26º.- Los Arrendatarios serán responsables por todos los daños y perjuicios que por acción u omisión, propia o de sus proveedores y Dependientes, pudieran producirse en su Local Comercial o en cualquier otro sector del Centro Comercial Ventura Mall S.A. En tal sentido, estarán de cargo del Arrendatario responsable el pago de todas las reparaciones que deban pagarse a raíz de los daños y perjuicios ocasionados por dichas acciones u omisiones.

Artículo 27º.- Los Arrendatarios no podrán instalar ni depositar en los Locales Comerciales, sin previo y expreso consentimiento por escrito de la Administración, cualquier maquinaria, equipo, artículo o mercadería que, debido a su peso, tamaño, forma, dimensión u operatividad, pudiera ocasionar daños a los referidos Locales Comerciales o a cualquier otra área del Centro Comercial Ventura Mall S.A., así como a los Clientes, Dependientes y terceros que transiten por el Centro Comercial Ventura Mall S.A. Esta prohibición se hará extensiva a cualquier maquinaria, equipo, artículo o mercadería que sobrepase la carga de 200 (Doscientos) kilos por metro cuadrado o provoque vibraciones perjudiciales para la estructura del Centro Comercial Ventura Mall S.A.

Asimismo, los Arrendatarios deberán abstenerse de sobrepasar la capacidad de carga eléctrica establecida en los Contratos de Arrendamiento correspondientes. El incumplimiento de las disposiciones del presente Artículo, obligará al Arrendatario infractor al retiro inmediato de las instalaciones o bienes depositados, a ajustarse a la capacidad de carga eléctrica autorizada, si fuera el caso, así como a asumir el resarcimiento por los daños y perjuicios provenientes de la infracción cometida, todo ello sin perjuicio de resolución del contrato por incumplimiento del Arrendatario y además de las sanciones que le correspondan como consecuencia de la aplicación del Capítulo XVIII de este Reglamento.

Artículo 28º.- Los Arrendatarios que pretendan ocupar cualquier Área de Circulación, localizada fuera de su Local Comercial, presentarán una solicitud por escrito a la Administración, especificando en su pedido, el plazo y la finalidad, lucrativa o no, de la ocupación del área solicitada. La autorización quedará sujeta al criterio exclusivo de la Administración.

Artículo 29º.- El Arrendatario no deberá realizar actos ni llevar a cabo actividades, de carácter permanente o esporádico, que pudieran dañar a su Local Comercial, a otros Locales Comerciales o a las Áreas Comunes del Centro Comercial Ventura Mall S.A., o que fueren perjudiciales para la tranquilidad, el reposo, la seguridad, el patrimonio o la actividad de los Clientes o personal que labora en el Centro Comercial Ventura Mall S.A. Los Arrendatarios se abstendrán de provocar olores nocivos, molestos u ofensivos, fermentaciones, gases o cualquier humareda, polvo, vapores o ruidos fuertes o molestos, sonidos ni vibraciones originados o emitidos en áreas comunes del Centro Comercial Ventura Mall S.A. o en sus propios locales.

Será responsabilidad de los Arrendatarios que sus Dependientes y proveedores respeten las disposiciones

señaladas en el párrafo anterior, pudiendo el Arrendador comunicar el incumplimiento del Contrato del Arrendatario de acuerdo a lo que estipula el contrato suscrito por LAS PARTES.

Artículo 30º.- Los Arrendatarios, sus Dependientes y proveedores, cualesquiera fueran las razones, no podrán practicar actos reñidos con la moral, las buenas costumbres o el orden público, ni con el contrato, las presentes Normas Generales del Centro Comercial Ventura Mall S.A. y las leyes vigentes en el Estado Plurinacional de Bolivia.

Igualmente, los Arrendatarios velarán para que sus Dependientes que traten con el público consumidor, sean educados y mantengan siempre una correcta presentación personal, a fin de que se mantenga la imagen favorable del Centro Comercial Ventura Mall S.A. frente a los Clientes, usuarios y el público en general.

Artículo 31º.- Los Arrendatarios no podrán colocar dentro del Centro Comercial Ventura Mall S.A., anuncios externos de sus Locales Comerciales, salvo los Locales Comerciales del Área de Cines, que podrán hacerlo en la forma establecida en su Contrato de Arrendamiento. Los Arrendatarios sólo podrán colocar en la fachada o en el interior de sus Locales Comerciales, el nombre del establecimiento o denominación comercial, conforme al tamaño y medidas que deberán ser aprobadas por la Administración.

Artículo 32º.- Las vitrinas y los letreros o avisos de los Locales Comerciales deberán quedar obligatoriamente iluminados durante periodos fijados por la Administración. En tal sentido, los Arrendatarios quedan obligados a mantener encendidos los letreros luminosos y vitrinas de los Locales Comerciales, durante el horario de funcionamiento y atención al público del Centro Comercial Ventura Mall S.A., inclusive en días y horas en que los Locales Comerciales correspondientes se encuentren expresamente autorizados por la Administración para permanecer cerrados.

La redecoración interna y modificación de vitrinas deberá efectuarse entre las 22 horas de un día y las 10 horas del día siguiente. Durante el horario de atención al público, las vidrieras nunca podrán estar tapadas o sin su decoración y exhibición de productos. Está prohibida la toma de inventarios durante el horario de atención al público, así como el ingreso de mercaderías, salvo autorización expresa de la Administración.

Artículo 33º.- La Administración del Centro Comercial Ventura Mall S.A. podrá, en cualquier momento, requerir de los Arrendatarios la adquisición e instalación de equipos y elementos complementarios de seguridad, de protección u operación en los Locales Comerciales, con el propósito de promover la modernización e integridad del Centro Comercial Ventura Mall S.A. En especial, será obligación de los Arrendatarios mantener en sus Locales Comerciales por lo menos un extintor de incendio según la reglamentación vigente a la fecha.

De igual manera, cada Arrendatario estará obligado, por su cuenta y costo, a disponer la fumigación de su Local Comercial, con una periodicidad bimensual para aquellos Locales Comerciales que expandan bebidas o alimentos, y semestral para el resto de Locales Comerciales, en los horarios que la Administración del

Centro Comercial Ventura Mall S.A. le instruya formalmente.

Asimismo, los Arrendatarios y sus Dependientes deberán participar en los cursos de seguridad industrial y en los simulacros de sismo, incendios o similares que disponga la Administración con carácter obligatorio, bajo sanción de incumplimiento de las presentes Normas Generales y el Contrato de Arrendamiento.

Corresponderá al Arrendatario que no atienda las solicitudes formuladas sobre la base de este Artículo, responder por los daños que puedan ser originados por su omisión, además de recaer sobre dicho Arrendatario la exclusiva responsabilidad por la falta de protección interna de su Local Comercial.

Artículo 34°.- La Administración y/o el Supervisor podrán ingresar a los Locales Comerciales a fin de realizar, por razones de orden técnico, reparaciones o modificaciones en las instalaciones de dichos Locales Comerciales, así como también a fin de verificar el cumplimiento por los Arrendatarios de las obligaciones establecida en el presente Reglamento. En tal sentido, la Administración y/o el Supervisor podrán verificar la existencia de condiciones de higiene y limpieza correspondientes a un Centro Comercial de primer nivel, y podrá tomar exámenes bromatológicos, y efectuar desinfecciones o fumigaciones, sin perjuicio de las sanciones a que hubiera lugar.

El procedimiento previsto en el párrafo anterior será aplicable incluso cuando se trate de reparaciones en beneficio de otros Locales Comerciales. El ejercicio de las facultades materia de este Artículo por parte de la Administración, no generará derechos a favor de los Arrendatarios, ni supondrá la disminución de obligaciones de pago que les corresponda asumir en virtud del presente Reglamento, sus normas y disposiciones complementarias, y los Contratos de Arrendamiento correspondientes.

CAPITULO VI DEL JEFE DE LOCAL COMERCIAL

Artículo 35°.- El Arrendatario deberá designar entre sus Dependientes a un "Jefe de Local Comercial", quien se encargará de supervisar las labores internas del Local Comercial correspondiente y la administración del mismo, y a quien se le comunicarán o harán llegar todas las notificaciones, comunicaciones, circulares o similares que imparta, practique o distribuya la Administración, ya sean de carácter general o especial.

El Jefe de Local Comercial tendrá las obligaciones y facultades que se establezcan en su respectivo Contrato de Trabajo y en el presente Reglamento. Con tal objeto, será responsabilidad del Arrendatario que el Jefe de Local Comercial conozca todas y cada una de tales obligaciones y facultades.

Artículo 36°.- Con el propósito que el Jefe del Local Comercial designado y representando al Arrendatario pueda cumplir con las funciones previstas en este Reglamento, el Arrendatario le deberá otorgar un poder especial administrativo, que deberá comprender todas las facultades decisorias y ejecutivas necesarias para resolver los asuntos ordinarios y extraordinarios que se presenten en el curso de las actividades del Local

Comercial. El Arrendatario no podrá excusarse del cumplimiento de sus obligaciones o de la infracción de las prohibiciones establecidas y que se establezcan, pretextando la ineficiencia o negligencia del Jefe de Local Comercial, su falta de atribuciones o la escasa o inexistente comunicación con el Arrendatario, pues el Jefe del Local Comercial a partir de la fecha está autorizado por el Arrendatario para cumplir las presentes normas generales bajo mandato y representación legal del Arrendatario.

El poder a que se refiere el párrafo precedente se entenderá otorgado cuando el Arrendatario comunique a la Administración el nombre del Jefe de Local Comercial, lo que deberá ser efectuado de manera inmediata, al momento de suscripción del contrato de Arrendamiento y al inicio de sus operaciones, además cada vez que el Jefe de Local sea sustituido.

Artículo 37°.- Sin perjuicio de lo establecido en los Artículos anteriores, se presumirá que el Dependiente del Arrendatario presente en el Local Comercial en cualquier momento, goza de poderes y facultades suficientes para todos los efectos previstos en el presente Capítulo.

CAPITULO VII APERTURA OBLIGADA DEL LOCAL COMERCIAL

Artículo 38°.- La explotación del Local Comercial no sólo constituye un derecho, sino también una obligación del Arrendatario a cargo del mismo. Por lo tanto, los Arrendatarios están obligados a cumplir los horarios de atención al público previstos en el presente Reglamento, o aquellos que disponga la Administración. Ningún Local Comercial podrá permanecer cerrado o interrumpir su actividad comercial dentro del horario de atención al público, por ningún motivo, causa o fundamento, salvo autorización previa de la Administración, formulada de manera especial y por escrito. La violación de estas normas obligará al Arrendatario infractor a pagar las multas dispuestas en el contrato de arrendamiento suscrito por Las Partes.

Se considerará interrupción de funciones, en los mismos términos del párrafo precedente, no sólo al cierre físico de los Locales Comerciales, sino también la falta de cumplimiento de las actividades del establecimiento, en cuanto a la realización de los actos de comercio propios de su actividad, aunque sea parcialmente.

Artículo 39°.- El Centro Comercial Ventura Mall S.A. se mantendrá abierto todos los días del año, en los horarios establecidos en el presente Reglamento o en aquellos que determine la Administración.

CAPITULO VIII STOCK DE MERCADERIAS

Artículo 40°.- Cada Arrendatario deberá atender a su Local Comercial de forma tal que el surtido de mercaderías generalmente comercializado en el ramo esté siempre disponible. En tal sentido, a los fines de una adecuada explotación de su negocio, cada Arrendatario se obliga a presentar un abundante y surtido stock de mercadería.

Artículo 41°.- Los Arrendatarios se obligan a mantener en oferta mercaderías de calidad por lo menos igual a la

media, de acuerdo al rubro de que se trate, ajustándose a las disposiciones de este Reglamento.

Artículo 42°.- Los Arrendatarios procurarán ofrecer a sus Clientes productos nuevos y sin uso, bajo estrictas normas de calidad, salvando las antigüedades, artes y/o reliquias de colección que se hayan puesto a la venta.

Artículo 43°.- Los Arrendatarios sólo podrán almacenar, guardar o mantener en stock, dentro de su Local Comercial, productos y mercaderías lícitas destinados, exclusivamente, a ser comercializados o usados con motivo del rubro comercial que explota. El Arrendatario no podrá explotar en el mismo local, un rubro comercial que no se haya especificado en su contrato de arrendamiento o aquél o aquellos previamente autorizados por la Administración del Centro Comercial Ventura Mall S.A.

CAPITULO IX DE LAS ÁREAS DE USO COMUN

Artículo 44°.- Todas las dependencias, instalaciones y superficie de las Áreas de Uso Común, sin importar su naturaleza, destinadas a la utilización y/o aprovechamiento por los Arrendatarios, Dependientes, proveedores, miembros de la Administración, Clientes y público en general, estarán sujetas al control, supervisión, disciplina y gestión de la Administración, de conformidad con lo previsto en el presente Reglamento y demás normas de conducta o dispositivos complementarios aprobadas por la Administración, los que podrán ser modificados por la Administración cuando lo considere conveniente para la operación del Centro Comercial Ventura Mall S.A.

Artículo 45°.- El Arrendatario que pretenda ocupar, sea a título gratuito u oneroso, cualquier superficie de Área Común ubicada fuera de su Local Comercial, deberá presentar una solicitud por escrito a la Administración, en la que indicará la finalidad de la ocupación del Área Común, el plazo de la misma, las actividades que se llevarán a cabo, las dimensiones del área solicitada y, de ser el caso, la contraprestación ofrecida. La aprobación o denegatoria de estas solicitudes quedará sujeta exclusivamente al criterio de la Administración, quien podrá denegarlas sin expresión de causa, ni responsabilidad ulterior de ninguna naturaleza.

En caso se conceda a algún Arrendatario la autorización para ocupar parte del Área Común, de acuerdo a lo previsto en el párrafo anterior, ya sea por un plazo determinado o indeterminado, la Administración podrá recuperar en cualquier momento el Área Común entregada al Arrendatario respectivo, mediante aviso escrito cursado con no menos de 3 días de anticipación, sin que asista al Arrendatario derecho a percibir compensación o indemnización alguna de la Administración, salvo la devolución del monto cancelado por el uso del Área Común que correspondía al período durante el cual la misma no será empleada, como consecuencia de la revocatoria de la autorización materia de este Artículo.

Si la restitución del Área Común según los términos del párrafo anterior no fuera oportunamente cumplida por el Arrendatario, la Administración podrá proceder a la liberación del área afectada, a expensas del Arrendatario infractor, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones previstas en el Capítulo XVIII de este Reglamento.

Artículo 46°.- Las Áreas de Circulación, incluso las próximas a los Locales Comerciales, deberán ser conservadas limpias y libres de obstrucciones u obstáculos por los Arrendatarios, Dependientes, proveedores, Clientes y público en general, por lo que queda prohibida cualquier práctica o actividad que pudiera provocar congestiones o tumultos en los Locales Comerciales o las Áreas Comunes.

Artículo 47°.- Ninguna antena, pancarta, aviso comercial o similares podrá ser instalada en las paredes externas de los Locales Comerciales o del Centro Comercial Ventura Mall S.A., sin autorización previa y por escrito de la Administración.

En caso se incumpla la prohibición indicada en el párrafo anterior, la Administración podrá retirar la antena, pancarta o aviso comercial indebidamente instalado, a expensas del Arrendatario infractor, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones previstas en el Capítulo XVIII de este Reglamento.

Artículo 48°.- Las instalaciones sanitarias sólo podrán ser utilizadas para las finalidades que les son propias. En ellas no podrán ser arrojados objetos o sustancias que pudieran tapar los conductos, deteriorar cañerías o artefactos, o causar daños o molestias al público usuario. Los Arrendatarios cuyos Dependientes incurran en violación de esta norma responderán por los daños y perjuicios ocasionados, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones previstas en el Capítulo XVIII de este Reglamento.

Artículo 49°.- Los Arrendatarios o sus Dependientes, evitarán servirse o consumir alimentos en horarios no autorizados por la Administración del Centro Comercial Ventura Mall S.A., salvo que ello se realice en lugares que no estén a la vista del público, y que los referidos alimentos no generen olores, no requieran preparación alguna, se encuentren preparados para el consumo, y sean de preferencia fríos.

Artículo 50°.- Los Arrendatarios no podrán utilizar, fuera de sus Locales Comerciales, dependencia, instalación o superficie alguna del Centro Comercial Ventura Mall S.A. para propaganda, promoción o publicidad de cualquier especie, sin contar con autorización previa y por escrito de la Administración, en cuyo caso deberán obligarse al pago de la contraprestación que será determinada por la Administración.

Artículo 51°.- Los vidrios, mamparas, focos, barandas, escaleras, tableros luminosos y demás elementos similares instalados en zonas de uso común, ascensores, pantallas, que fueren quebrados, deteriorados o dañados por terceros no Arrendatarios, serán repuestos por la Administración, en la oportunidad en que lo considere necesario, con cargo a la cuenta de las Expensas, además de.

CAPITULO X PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO

Artículo 52°.- Las playas de estacionamiento para vehículos forman parte de las Áreas Comunes, y como tales estarán regidas por las disposiciones del Capítulo anterior, encontrándose la operación, vigilancia y supervisión de las mismas a cargo del Centro Comercial Ventura Mall S.A. o la Administración que ésta haya

designado. Las playas de estacionamiento tienen la finalidad de proveer estacionamiento exclusivamente a los usuarios y clientes del Centro Comercial Ventura Mall S.A., con excepción de los Dependientes y proveedores de los Locales Comerciales. Los gastos de operación, seguridad y mantenimiento de la playa de estacionamiento forman parte de las expensas y serán asumidos por los Arrendatarios bajo las reglas y procedimiento establecidos en el Capítulo XII de este Reglamento. La Administración del Centro Comercial podrá establecer tarifas para el uso de la playa de estacionamiento, fijando normas para su cobranza de acuerdo a las Normas Generales.

La Administración del Centro Comercial coadyuvará en las tareas de seguridad en todas las zonas del Centro Comercial Ventura Mall S.A., sin embargo, no se hace responsable por los robos, hurtos, o cualquier otro delito, infracción o contravención que se produzcan en el sector de la Playa de Estacionamiento.

CAPITULO XI INICIO DE ACTIVIDADES

Artículo 53º.- Los Arrendatarios que reciban sus Locales Comerciales con antelación superior a Cincuenta (50) días antes de la fecha fijada para la inauguración del Centro Comercial Ventura Mall S.A., deberán iniciar sus actividades comerciales el mismo día de la inauguración oficial del Centro Comercial Ventura Mall S.A., en caso contrario, serán de aplicación las sanciones previstas en el Capítulo XVIII de este Reglamento.

Artículo 54º.- Los Arrendatarios que reciban sus Locales Comerciales cuando el Centro Comercial Ventura Mall S.A. haya iniciado su funcionamiento, o a menos de 50 días de la fecha fijada para su inauguración, deberán iniciar sus actividades comerciales dentro de los Diez (10) días siguientes a la entrega del Local Comercial correspondiente, en caso contrario, serán de aplicación las sanciones previstas en el Capítulo XVIII de este Reglamento.

CAPITULO XII EXPENSAS

Artículo 55º.- Los Arrendatarios deberán contribuir al pago oportuno y completo de las expensas de mantenimiento, reparación, administración, seguridad y fiscalización del Centro Comercial Ventura Mall S.A., en la proporción, forma y condiciones que se establecen en este Capítulo.

Artículo 56º.- Serán gastos de mantenimiento, reparación, fiscalización y administración que se reputan y denominan para todos los efectos del presente Reglamento como "Expensas", entre otros, los siguientes:

- a) La contraprestación por los servicios de Administración, las remuneraciones, salarios, beneficios sociales, compensación por tiempo de servicios y demás conceptos que deban pagarse en beneficio del personal necesario para las labores de administración, mantenimiento, fiscalización, aseo y vigilancia del Centro Comercial Ventura Mall S.A.
- b) Pinturas, limpieza, mantenimiento y reparación de las Áreas Comunes y de Administración y de las

instalaciones y equipos ubicados en las mismas, incluyendo las playas de estacionamiento y los jardines internos y externos que conforman el paisaje urbano que rodea al Centro Comercial Ventura Mall S.A.

- c) Mantenimiento, reforma, sustitución y renovación de los equipos, instalaciones, herramientas, vehículos y maquinarias destinadas al aseo, acimatación, iluminación y cualquier otro servicio cuya utilización sea común al Centro Comercial Ventura Mall S.A. o a los Locales Comerciales.
- d) Colocación de letreros, avisos u otros sistemas ópticos o auditivos para orientar al público en interés del Centro Comercial Ventura Mall S.A. en general y de los Locales Comerciales en particular.
- e) Contratación de funcionarios o empleados especializados para la ejecución de labores específicas, ya sean de carácter técnico, promocional o de cualquier otra índole.
- f) Todos los tributos, impuestos, tasas, arbitrios o contribuciones, creados o por crearse por el Estado Plurinacional de Bolivia, que el Centro Comercial Ventura Mall S.A. se encuentre obligado a pagar por las Áreas Comunes y por el Área Administrativa.
- g) El íntegro del costo de los seguros contratados por la Administración descritos en el artículo 72º del presente Reglamento.
- h) Gastos de seguridad, vigilancia y supervisión de las operaciones y funcionamiento del Centro Comercial Ventura Mall S.A.
- i) Cualquier otro gasto que la Administración razonablemente considere necesario o conveniente para el óptimo funcionamiento del Centro Comercial Ventura Mall S.A. o la gestión del mismo.

Artículo 57º.- No se considerarán como expensas, aquellos que favorezcan directa o indirectamente a uno o más Locales Comerciales en especial, los que deberán ser pagados solamente por los Arrendatarios en cuyo beneficio se hubiere efectuado el gasto.

Artículo 58º.- Las Expensas se determinarán en dólares americanos y/o moneda de curso legal bolivianos (Bs.-) de acuerdo al tipo de cambio oficial establecido por el Banco Central de Bolivia el día del pago, según lo estipulado en cada contrato de arrendamiento de cada Arrendatario, y se calcularán mediante un porcentaje o monto fijo según los contratos de arrendamiento de cada Arrendatario.

Artículo 59º.- La Administración podrá variar el monto de las expensas, ya sea aumentándolas o disminuyéndolas, cuando lo estime necesario como consecuencia de la variación de los respectivos servicios o materiales que se utilizan para la administración, funcionamiento, seguridad y mantenimiento del Centro Comercial Ventura Mall S.A. y conforme las necesidades de promoción mercadeo del Centro Comercial Ventura Mall S.A. así lo requieran.

Artículo 60º.- Las Expensas deberán pagarse dentro de los Cinco (05) primeros días de cada mes en curso, completa y en un solo momento, contra entrega de la factura correspondiente.

Artículo 61º.- Cualquier reclamo que tuvieren los Arrendatarios respecto al cobro, naturaleza o aplicación de las Expensas, deberá ser formulado por escrito a la Administración.

Artículo 62°.- Las sumas atrasadas que se deban por concepto de Expensas, se reajustarán automáticamente mediante la aplicación de la tasa activa del Banco Central de Bolivia, sin perjuicio de otras penalidades que resulten aplicables según el Capítulo XVIII de este Reglamento.

CAPITULO XIII DE LA SEGURIDAD DEL CENTRO COMERCIAL VENTURA MALL S.A.

Artículo 63°.- Corresponderá a la Administración del Centro Comercial Ventura Mall S.A. la implementación de un Departamento de Seguridad, que tendrá a su cargo la conservación del orden, la fiscalización del cumplimiento de las obligaciones contenidas en este Reglamento, la orientación general del público en el Centro Comercial Ventura Mall S.A., tanto en el interior como en los estacionamientos, así como el control de la circulación de vehículos.

Artículo 64°.- Es de responsabilidad de cada Arrendatario cumplir y hacer cumplir a sus Dependientes las normas de seguridad y, si fuera aplicable, la legislación pertinente relativa a la prohibición del consumo de bebidas alcohólicas, cigarros y cigarrillos al interior de los Locales Comerciales. Será obligación de los Arrendatarios mantenerse permanente informados e implementar en sus Locales Comerciales las normas de combate de incendios, conmoción civil, bloqueos y atentados, además de otras disposiciones de seguridad que pueda dictar la Administración.

Artículo 65°.- Queda expresamente prohibido que los Arrendatarios, sus dependientes, Clientes, público en general o cualquier tercero obstruyan o dificulten la libre circulación en las escaleras mecánicas, pasillos, puertas y/o salidas de emergencia, circunstancia que será remediada de manera inmediata por el Departamento de Seguridad del Centro Comercial Ventura Mall S.A.

Artículo 66°.- Serán de exclusiva responsabilidad del respectivo Arrendatario, los perjuicios o daños que ocasionen al Centro Comercial Ventura Mall S.A. o a sus propios Locales Comerciales, por haber dejado abiertas las puertas o vitrinas de sus Locales Comerciales, después de finalizadas sus actividades diarias. El Centro Comercial Ventura Mall S.A. no será responsable por ninguna pérdida, hurto, robo o extravío de mercaderías, productos y/o dinero por la negligencia del Arrendatario en este sentido.

Artículo 67°.- Todo y cualquier objeto o documentación encontrado en el Centro Comercial Ventura Mall S.A. deberá ser enviado a la Jefatura de Seguridad. El caso será registrado en un libro especialmente aperturado para tal efecto, y los objetos o documentos extraviados quedarán a disposición de sus propietarios por un período de Treinta (30) días hábiles, luego del cual los objetos y/o pertenencias que no hayan sido reclamados serán donados a Instituciones de caridad elegidas por la Administración a su solo criterio.

Artículo 68°.- Está prohibida cualquier tipo de manifestación, movilización, protesta, evento, participación o pesquisa pública en las áreas del Centro Comercial Ventura Mall S.A., ya sean de carácter benéfico, cultural, político, religioso, deportivo,

estudiantil, comercial, promocional o similares, pues el recinto del Centro Comercial constituye PROPIEDAD PROVADA, salvo autorización previa y por escrito de la Administración, quien a su solo criterio y en cualquier momento, podrá cancelarla.

Artículo 69°.- Está prohibido el ingreso de cualquier persona al Centro Comercial Ventura Mall S.A. durante el período en que éste se encuentre cerrado. Cualquier ingreso, en carácter de urgencia, dependerá de la autorización escrita de la Jefatura de Seguridad, la cual registrará el hecho y proveerá el acompañamiento y registro necesario.

Será obligación de los Arrendatarios enviar a la Administración, cada vez que requieran ejecutar trabajos por terceros en sus Locales Comerciales, con no menos de 24 horas de anticipación, la relación de quienes ejecutarán dichos trabajos, además del plazo de duración y horario en que serán desarrollados éstos.

Artículo 70°.- Es de responsabilidad de los Arrendatarios, facilitar el ingreso y permanencia en los Locales Comerciales a los miembros de la Administración y/o del Supervisor, sus representantes y auditores, debidamente identificados, a fin de que puedan verificar el riguroso cumplimiento de lo dispuesto en las presentes normas generales, sus modificaciones y demás normas que en un futuro sean aprobadas por la Administración.

Artículo 71°.- Los Arrendatarios y sus Dependientes deberán comunicar al Departamento de Seguridad, de manera inmediata, la ocurrencia de cualquier hecho o situación que pudiera atentar contra la seguridad del Centro Comercial Ventura Mall S.A., sus Clientes, Arrendatarios, Dependientes, personal que labore o transite en el Centro Comercial Ventura Mall S.A. o público en general.

CAPITULO XIV DE LOS SEGUROS

Artículo 72°.- El Arrendatario estará obligado, desde la entrega del Local Comercial donde llevará a cabo sus operaciones, a contratar y mantener vigentes en forma permanente, los siguientes seguros:

- a) Seguro contra incendio que cubra el stock de mercadería existente en su Local Comercial y en las Áreas de Almacenaje y Depósito del Centro Comercial Ventura Mall S.A., así como sus instalaciones y bienes muebles.
- b) Rotura de vidrios, vitrinas, anuncios, avisos y puertas de acceso a su Local Comercial. En caso de siniestro deberá reemplazar dichos bienes en forma inmediata y por su cuenta, sin esperar el cobro del seguro ni la orden de reposición de la compañía aseguradora.
- c) Seguro de accidentes de trabajo, seguros contra todo riesgo que incluya conmociones civiles, huelgas, lockout, manifestaciones, tomas de rehenes y otros amparando a su personal contratado o subcontratado, inclusive el personal que efectúe trabajos de reparación e instalación del Local Comercial, así como con contratar todas las pólizas y seguros que exigen las leyes y reglamentos del Estado Plurinacional de Bolivia vigentes y/o por decretarse, para sus trabajadores,

cubriendo y protegiendo la vida y la salud de sus trabajadores, clientes y usuarios.

Artículo 73°.- Todas las pólizas indicadas en los Artículos anteriores deberán tener como fecha de vencimiento el 31 de diciembre de cada año, y ser renovados a su vencimiento por igual período.

Artículo 74°.- En caso que la Administración fuera demandada o debiera intervenir sus ejecutivos como imputados o en calidad de testigos, en acciones administrativas o judiciales promovidas por terceros respecto de los riesgos que fueren de cargo de cada Arrendatario, estos últimos deberán asumir la posición legal correspondiente, además de pagar todos los gastos y honorarios que debiere soportar la Administración con motivo de tales litigios o procedimientos, incluidas las costas.

Artículo 75°.- Los Arrendatarios se obligan a no ingresar, depositar, mantener, usar, vender o conservar en el Centro Comercial Ventura Mall S.A., elementos cuya tenencia haya sido prohibida por las pólizas de seguros contratadas y tampoco productos prohibidos por la ley 1008, su reglamento y cualquier otro bien que la Ley haya instruido su no comercialización quedando obligados a responder por los daños y perjuicios que ocasione el incumplimiento de la presente disposición.

Artículo 76°.- El Arrendatario que no hubiera comunicado a la Administración la contratación de las pólizas de seguro que le corresponden de acuerdo al Artículo 72° anterior, y aquel Arrendatario cuyos seguros contratados perdieran vigencia, ya fuere por su vencimiento, por falta de pago o porque la suma contratada no cubriera el riesgo asegurado, facultarán a la Administración, a su solo criterio y previa notificación con Treinta (30) días de antelación, a contratar los seguros necesarios por cuenta del Arrendatario, quien deberá pagar a la Administración el total de las primas y demás conceptos desembolsados por la Administración como consecuencia del incumplimiento del Arrendatario, además de una multa de \$us. 2.500,00 (Dos Mil Quinientos 00/100 Dólares Americanos).

Artículo 77°.- En caso de siniestro total o parcial, el Arrendatario se obliga a iniciar, de inmediato y a su cargo, la limpieza, restauración y reapertura del Local Comercial, sin esperar el cobro del seguro ni la orden de reposición de la compañía aseguradora. Dichos trabajos de restauración deberán concluirse dentro de los plazos que en cada caso determinará un inspector de seguros nombrado por la Administración, previa comunicación escrita al Arrendatario respectivo.

Artículo 78°.- Si el Arrendatario no hubiere restaurado su Local Comercial en el plazo correspondiente según lo expresado en el Artículo 77° anterior, la Administración podrá aplicar las sanciones previstas en el Capítulo XVIII de este Reglamento.

Artículo 79°.- Si el Arrendatario no iniciara de inmediato la restauración o reconstrucción del Local Comercial siniestrado, la Administración podrá, previa comunicación escrita con cinco días de anticipación, proceder a realizar todos los trabajos de restauración o reconstrucción que considere necesarios por cuenta y costo del Arrendatario. Será responsabilidad del Arrendatario retirar, dentro del plazo de cinco días antes mencionado, las mercaderías e instalaciones que

estimare conveniente, quedando autorizada la Administración, 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 Comercial, sin que el Arrendatario inicie acción legal alguna en contra del Arrendador. En este caso, el Arrendatario del Local Comercial afectado no podrá hacer reclamo alguno a la Administración por pérdida o daño de las mercaderías e instalaciones no retiradas por él.

CAPITULO XV FONDO DE PUBLICIDAD

Artículo 80°.- Con el propósito de mejorar la promoción y mercadeo del Centro Comercial Ventura Mall S.A., existirá un "Fondo de Promoción y Publicidad", que se constituirá desde la fecha de inauguración del Centro Comercial Ventura Mall S.A. con los recursos financieros a cuyo aporte se comprometen y obligan los Arrendatarios, que serán depositados en una cuenta bancaria afectada al uso exclusivo de la promoción y publicidad del Centro Comercial Ventura Mall S.A. En tal sentido, cada Arrendatario deberá aportar al Fondo de Publicidad, dentro de los cinco (05) primeros días de cada mes calendario, de acuerdo a lo estipulado en el contrato de arrendamiento.

Los Arrendatarios están obligados a informar por escrito a la Administración, dentro de los Cinco (05) primeros días de cada mes, de los ingresos netos obtenidos respaldados debidamente por la declaración jurada voluntaria de los impuestos presentados formalmente al Servicio de Impuestos Nacionales de Bolivia, correspondientes a las ventas y servicios efectuados en el mes anterior en los Locales Comerciales que operen. Asimismo, la Administración y/o el Supervisor estarán facultados para revisar los libros y registros contables de Los Arrendatarios, mediante personal designado para tal efecto, en las oportunidades que La Administración comunicará por escrito a Los Arrendatarios. En caso cualquier Arrendatario incumpla una o más de las obligaciones a su cargo descritas en el presente párrafo, le serán de aplicación las sanciones previstas en el Capítulo XVIII de este Reglamento.

Las sumas atrasadas que se deban por concepto de aporte al Fondo de Publicidad, se reajustarán mediante la aplicación de la tasa activa del Banco Central de Bolivia, sin perjuicio de otras penalidades que resulten aplicables según el Capítulo XVIII de este Reglamento.

Artículo 81°.- La Administración será la "Administradora del Fondo de Promoción y Publicidad", y en tal condición le corresponderán los siguientes derechos y obligaciones:

- a) Ejercer la administración del Fondo de Publicidad, disponiendo de los recursos que lo integran.
- b) Realizar y ejecutar los planes y programas relativos a la afectación del Fondo de Promoción y Publicidad, y las campañas específicas que resultaren de los planes y programas periódicos aprobados por la Administración, así como presentar a los Arrendatarios los informes sobre gastos del Fondo de Publicidad, incluyendo la rendición de cuentas anuales.
- c) Ejecutar los programas de publicidad.
- d) Depositar, girar y operar de cualquier otro modo la cuenta bancaria especial indicada en el Artículo 80° de este Reglamento.

- e) Celebrar convenios y contratos que tengan por objeto el desarrollo de las actividades de promoción y publicidad del Centro Comercial Ventura Mall S.A.
- f) Otras funciones que considere compatibles con sus responsabilidades administrativas y técnicas.

Artículo 82°.- Los excedentes arrojados por las rendiciones de cuentas específicas del Fondo de Publicidad, al cierre de cada año calendario, serán computados como saldo inicial en el presupuesto y cuadro de recursos del Fondo de Publicidad y Publicidad del año siguiente.

CAPÍTULO XVI DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS AL REGLAMENTO

Artículo 83°.- La Administración estará facultada para dictar las normas complementarias y/o modificaciones que estime convenientes para asegurar el éxito y el mejor funcionamiento del Centro Comercial Ventura Mall S.A. Tales disposiciones complementarias serán consideradas también partes integrantes del presente Reglamento, del Contrato de Arrendamiento y sus normas deberán ser acatadas y cumplidas por los Arrendatarios, sus Dependientes, proveedores, Clientes y el público en general que transite por el Centro Comercial Ventura Mall S.A.

Artículo 84°.- En ausencia de normas expresas o en caso de duda en cuanto a la interpretación de este Reglamento, o del que se encuentre vigente, la Administración será quien adopte las resoluciones interpretativas que, a su juicio, fueren procedentes, lo que podrá hacer mediante circulares distribuidas a la totalidad de Arrendatarios del Centro Comercial Ventura Mall S.A., las cuales serán de obligatorio cumplimiento.

CAPÍTULO XVII CESION DEL USO DEL LOCAL COMERCIAL

Artículo 85°.- El Arrendatario que se proponga ceder total o parcialmente el uso del Local Comercial, en forma gratuita u onerosa, deberá obtener la autorización previa y por escrito de la Administración. Con tal propósito, el Arrendatario deberá presentar ante la Administración una solicitud, con no menos de Treinta (30) días de anticipación respecto de la fecha en que pretenda perfeccionar la cesión, adjuntando la información pertinente sobre los antecedentes comerciales de la persona natural o jurídica a quien se proponga ceder el uso del Local Comercial, así como un instrumento suscrito por ambos, elaborado según el modelo proporcionado por la Administración, en cuya virtud el nuevo Arrendatario del Local Comercial consiente incondicional e irrevocablemente asumir todos los derechos y obligaciones a cargo del anterior Arrendatario, sin reserva o limitación alguna, incluyendo las obligaciones devengadas que no hubieran sido satisfechas por el anterior Arrendatario, así como respetar todas las normas y reglamentos que rijan las actividades y funcionamiento del Centro Comercial Ventura Mall S.A.

CAPÍTULO XVIII SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO

Artículo 86°.- Cuando en el correspondiente contrato de Arrendamiento suscrito por LAS PARTES, no se prevea

de manera expresa una sanción distinta, en caso de incumplimiento de las disposiciones del presente Reglamento, el Arrendatario que haya infringido tales disposiciones podrá quedar afectado por todas o algunas de las siguientes sanciones que aplicará la Administración, según lo considere necesario, las que no serán excluyentes unas de otras:

- a) Hara 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 desalojo 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 de desalojo y lanzamiento.
- b) Ejecutar en la Jurisdicción Civil-Comercial de la Ciudad de Santa Cruz, la acción legal ejecutiva exigiendo el Arrendador los saldos morosos, además de Daños y Perjuicios al Arrendatario, según fuera el caso, a fin de obtener el cobro de las sumas adeudadas por el Arrendatario.

Las sumas atrasadas que se deban por concepto de multas, se reajustarán mediante la aplicación de la Tasa Activa del Banco Central de Bolivia sin perjuicio de otras penalidades que resulten aplicables según el presente Capítulo.

Sin perjuicio de las sanciones previstas en el presente Capítulo, la Administración comunicará al Arrendatario del Centro Comercial Ventura Mall S.A. todas las infracciones al presente Reglamento cometidas por Los Arrendatarios, a fin de que el Arrendatario del Centro Comercial Ventura Mall S.A. aplique las sanciones previstas en los Contratos de Arrendamiento celebrados con los Arrendatarios infractores.

Artículo 87°.- Las sanciones previstas en el Artículo anterior serán aplicables en los supuestos de incumplimiento que se detallan seguidamente con carácter enumerativo y no limitativo, sin perjuicio de los casos previstos en los restantes Artículos de este Reglamento:

- a) Si el Arrendatario no paga en tiempo oportuno, después de Un (01) día calendario, cualquier obligación de plazo vencido a favor de la Administración.
- b) Si el Arrendatario no inaugurase su Local Comercial en el plazo previsto en el Capítulo XI de este Reglamento.
- c) Si el Arrendatario no hubiera obtenido de las autoridades competentes las licencias, registros, trámites y autorizaciones que sean necesarias para el funcionamiento del Local Comercial asignado,

con anterioridad al inicio de la explotación comercial, así como también en el caso que tales licencias y autorizaciones se revocaran en un futuro o no fueran renovadas.

- d) Si el Arrendatario no ejecutará en su Local Comercial las obras a su cargo de conformidad con el Manual y los planos y proyectos aprobados previamente por la Administración.
- e) Si el Arrendatario no cumpliere cualesquiera de sus obligaciones y compromisos en la forma prevista en este Reglamento y sus disposiciones complementarias y conexas, especialmente los previstos en los Capítulos II, V, IX, XII, XIV, XV, XIX, XX y XXI, y no acatare, en tiempo y forma, los requerimientos que la Administración le cursare con tal motivo.
- f) Si el Arrendatario incurriere en estado de insolvencia, de cesación de pagos, promoviese convenio o concurso preventivo de acreedores o fuera declarado en quiebra.
- g) Si el Arrendatario ingresara a un procedimiento de disolución y liquidación, forzoso o voluntario.
- h) Si el Arrendatario promoviera la participación de una tercera persona, entidad o estructura jurídica diferente a las Partes que suscribieron el contrato de arrendamiento, o si la presentase como interlocutor válido para representar los derechos y obligaciones concertados anticipadamente por las Partes.

Artículo 88º.- Con excepción de las multas aplicables por recargo o mora en el pago de las Expensas, todas las demás multas serán destinadas al Fondo de Publicidad.

CAPITULO XIX

DEBER DE DISCRECIÓN Y/O CONFIDENCIALIDAD

Artículo 89º.- Cada Arrendatario y las personas a su cargo tendrán el deber de discreción hacia terceros, respecto de todo lo inherente al Centro Comercial Ventura Mall S.A., no pudiendo exhibir el contrato de arrendamiento, sus actividades y organización, su Reglamento y demás disposiciones que rijan su actividad y funcionamiento, presentes o futuras, salvo que se tratase de autoridad pública competente.

Para evitar rumores que pudieran afectar el prestigio del Centro Comercial Ventura Mall S.A., en perjuicio de todos los Arrendatarios, éstos se obligan a manifestar toda expresión, manifestación y/o reclamo al Centro Comercial Ventura Mall S.A. por escrito, de carácter formal y de acuerdo a los conductos regulares del Contrato de Arrendamiento y las presentes Normas Generales.

Ambas Partes acuerdan que no entregarán bajo ninguna circunstancia el contrato de arrendamiento y tampoco las presentes NORMAS a terceros, bajo cualquier título, y tampoco están facultados para dejar en custodia el contrato a sus abogados, salvo previsiones contables o tributarias, o por necesidad o requerimiento a las autoridades competentes y/o jurisdiccionales de la Ciudad de Santa Cruz, Estado Plurinacional de Bolivia, bajo sanción de incumplimiento de contrato, en el sentido de que de acuerdo al artículo 19º del Código Civil Boliviano, los papeles privados son inviolables y no pueden ser ocupados, sino en los casos previstos por las Leyes y con orden escrita de autoridad competente.

CAPITULO XX

MARCAS Y LOGOTIPOS DEL CENTRO COMERCIAL VENTURA MALL S.A.

Artículo 90º.- Las marcas y logotipos que el Centro Comercial Ventura Mall S.A. 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 el Centro Comercial Ventura Mall S.A. en la forma y con los alcances que autorice de manera previa y por escrito, en cada caso, la Administración. Sin embargo, cabe señalar que la marca y logos pertenecientes al Centro Comercial Ventura Mall S.A., se encuentran bajo registro ante el Servicio Nacional de Propiedad Intelectual del Estado Plurinacional de Bolivia, motivo por el cual el valor intangible, así como la explotación comercial de la marca y logos son de exclusivo patrimonio del Centro Comercial Ventura Mall S.A.

El uso a que se faculta 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 constituyan su denominación social, nombres comerciales o la denominación de su Local Comercial, sin que esto constituya cesión de derechos a favor del Arrendatario.

Los Arrendatarios estarán obligados a agregar en lugar visible el nombre y logotipo del Centro Comercial Ventura Mall S.A., en su publicidad y en sus bolsas de compras.

CAPITULO XXI

CUMPLIMIENTO DE NORMAS PÚBLICAS

Artículo 91º.- Los Arrendatarios no harán uso ilícito u ofensivo del Centro Comercial Ventura Mall S.A., ni de los Locales Comerciales y, especialmente, cumplirán con todas las normas legales, decretos, reglamentos, ordenanzas y acuerdos municipales, resoluciones y requerimientos gubernamentales, nacionales, provinciales y municipales, en todo cuanto corresponda. Cada Arrendatario se compromete a que el Local Comercial a su cargo cumpla con todas y cada una de las normas municipales y de las otras autoridades que velan por la salud pública, sanidad y seguridad. En tal sentido, cada Arrendatario deberá tramitar y obtener, por su cuenta y costo, la Licencia, registro de Obras y/o Construcción correspondiente a los acabados de su Local Comercial. En ningún caso podrá el Arrendatario iniciar obra alguna en su Local Comercial sin contar previamente con la Licencia de Obras y/o Construcción correspondiente.

Artículo 92º.- Cada Arrendatario deberá atender de manera exclusiva, por su cuenta, riesgo y responsabilidad, toda y cualquier notificación o requerimiento de las autoridades públicas que tenga relación con su negocio o el Local Comercial donde opere, especialmente las relativas a embalajes, mercaderías, transportes, seguridad social a corto y largo plazo, salud, higiene, seguridad física, temas impositivos, logística, personal, silencio y orden público, respondiendo por las multas y penalidades impuestas en razón de su incumplimiento, violación o infracción.

Los Arrendatarios están obligados a informar por escrito a la Administración, dentro de los dos (2) días siguientes de recibidas dichas notificaciones o requerimientos,

haciéndole saber si consintieron y dieron cumplimiento a tales requerimientos o interpusieron defensas, excepciones o recursos, en cuyo caso acompañarán fotocopia de esas piezas en cuanto las mismas se encuentren listas para su presentación.

Cuando las mencionadas notificaciones y requerimientos se refiriesen a las Áreas Comunes, serán atendidas por la Administración, y los respectivos gastos serán pagados proporcionalmente por los Arrendatarios, en aplicación de los porcentajes convenidos en el Capítulo XII del presente Reglamento.

Artículo 93°.- La Administración podrá intervenir, a título de tercero interesado, en toda actuación administrativa o judicial, en que sean partes uno o más Arrendatarios, cuando estas actuaciones y las resoluciones o sentencias que pudieran dictarse afectaran, directa o indirectamente, al funcionamiento del Centro Comercial Ventura Mall S.A.

También a título de tercero interesado, la Administración podrá ejercer actos tendentes a la cesación de infracciones legales por parte de Arrendatarios, cuando medie requerimiento o intimación en tal sentido por parte de autoridad competente, bajo apercibimiento de sanciones que pudieran afectar el funcionamiento del Centro Comercial Ventura Mall S.A. o el interés de los Arrendatarios, tales como: clausura del Centro Comercial Ventura Mall S.A. o de determinados Locales Comerciales; colocación, por parte de autoridad competente, de avisos, comunicados, franjas de clausura, entre otros, con leyendas que afectasen el prestigio del Centro Comercial Ventura Mall S.A.

El ejercicio de la facultad materia del presente artículo no constituye una obligación para la Administración. En caso ejerciera las facultades previstas en este Artículo, la Administración 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 intereses del Centro Comercial Ventura Mall S.A., actualizados con los intereses legales correspondientes. Si por cualquier razón no obtuviera el pago por parte del Arrendatario requerido, la Administración podrá incluir tales gastos e intereses dentro de la liquidación mensual de las Expensas.

Artículo 94°.- La Administración tiene a su cargo verificar el cumplimiento de las normas aplicables en el Centro Comercial Ventura Mall S.A. y ejercer las defensas y recursos que pudieren corresponder, en tanto que será de cargo de cada Arrendatario ejercer los derechos y acciones inherentes a su exclusivo interés.

CAPITULO XXII LIBERACION DE RESPONSABILIDAD

Artículo 95°.- La Administración no será responsable, en ninguna circunstancia, por deudas, obligaciones o compromisos de cualquier naturaleza asumidos por los

Arrendatarios, a favor de terceros, sin importar que se encuentren vinculados con las obras, instalaciones, servicios, equipos y beneficios incorporados en los Locales Comerciales o Áreas Comunes del Centro Comercial Ventura Mall S.A. Si la Administración, como consecuencia de una improbable responsabilidad solidaria impuesta por la ley, debiera efectuar pagos a terceros como consecuencia de deudas, obligaciones o compromisos a cargo de algún Arrendatario, dicho Arrendatario deberá restituir inmediatamente a la Administración el monto total cancelado por concepto de capital, intereses, costos y costas y un recargo del Veinte Por Ciento (20%) por concepto de gastos administrativos.

Artículo 96°.- Se encuentra prohibido que los Arrendatarios incluyan el nombre del Centro Comercial Ventura Mall S.A. en sus facturas, boletas de venta, guías de remisión, órdenes de compra, letras, títulos valores o documentos fiscales, salvo que se utilice para determinar el domicilio o localización del Arrendatario respectivo.

Si, por cualquier razón, el nombre del Centro Comercial Ventura Mall S.A. fuera incluido en la documentación indicada en el párrafo anterior, los Arrendatarios deberán devolverlos y hacer corregir el error en el plazo máximo de tres (3) días contados desde la emisión o recepción de tales documentos por el Arrendatario. Simultáneamente, deberán remitir a la Administración, copia de la documentación de que se trate y de la nota cursada al tercero. Con posterioridad, deberán informar a la Administración sobre el resultado de la gestión, con entrega de copias de la correspondencia, a medida que ésta fuera intercambiada.

CAPITULO XXIII NOTIFICACIONES

Artículo 97°.- Toda la correspondencia, requerimientos, comunicaciones y notificaciones que los sujetos que se rigen por el presente Reglamento deban remitirse entre sí, deberá enviarse por escrito a los domicilios acreditados ante la Administración por cada uno de tales sujetos o, en su defecto, a los Locales Comerciales que ellos ocupen. Todo cambio de domicilio deberá ser notificado a la Administración, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al cambio.

CAPITULO XXIV LEY APLICABLE

Artículo 98°.- El presente Reglamento estará regido por las Leyes del Estado Plurinacional de Bolivia y será interpretado de acuerdo con la normativa nacional vigente.

Artículo 99°.- Si alguna de las disposiciones del presente Reglamento, en todo o en parte, perdiera su validez, obligatoriedad o eficacia, las restantes disposiciones del presente Reglamento se mantendrán plenamente válidas, exigibles y aplicables.

Santa Cruz, 18 de Junio de 2013.

FDQ.

EL DIRECTORIO DEL CENTRO COMERCIAL VENTURA MALL S.A.