

REGLAMENTO INTERNO GRAN PIAZZA MACHALA

Las reglas contenidas en el presente Reglamento Interno norman el funcionamiento y operación del centro comercial Gran Piazza Machala.

ARTÍCULO PRIMERO: OBJETIVO

El objetivo del centro comercial es el de ser una plataforma de encuentro entre oferta y demanda de bienes y servicios a través de locales, islas, espacios promocionales y publicitarios. Además, el centro comercial es un lugar de entretenimiento para el público en general, en un ambiente cómodo y seguro.

A su vez, tiene como objetivo conceder el uso de espacios comerciales a través de un contrato de arrendamiento o, en ciertos casos, a través de su respectiva facturación, a las personas naturales o jurídicas que declaren su interés al respecto y que sean seleccionadas por LA PARTE ARRENDADORA o LA ADMINISTRACION del Centro Comercial de acuerdo a una planificación y así desarrollar el mix comercial adecuado.

Todos los establecimientos que conforman Gran Piazza Machala, sean estos arrendatarios o clientes y/o público en general, deben cumplir estrictamente las normas de funcionamiento establecidas en el presente reglamento interno con el objetivo de lograr un ambiente óptimo y seguro para la actividad comercial y de entretenimiento.

ARTÍCULO SEGUNDO: DEFINICIONES

En el presente reglamento interno se utilizarán los siguientes términos:

1. **LA EMPRESA O ARRENDADORA:** es la persona jurídica propietaria del centro comercial, la misma que puede arrendar, dar en concesión, comodato o establecer cualquier tipo de uso a todos los espacios de su propiedad.
2. **ADMINISTRACIÓN y/o CENTRO COMERCIAL:** es la persona jurídica y sus funcionarios que han sido delegados por la empresa para la administración del centro comercial, para dar cumplimiento al reglamento interno y para gestionar las relaciones con establecimientos y clientes.
3. **ESPACIOS COMERCIALES:** son todos los espacios del centro comercial, internos o externos, sujetos a comercialización por parte de la Administración. Éstos son locales, islas, espacios promocionales y/o publicitarios, etc.
4. **ESTABLECIMIENTOS:** con los concesionarios y/o contratantes de espacios comerciales como locales, islas o espacios promocionales y/o publicitarios, que en cumplimiento de las obligaciones contraídas tienen derecho de uso de un espacio comercial por un plazo determinado y aceptado por la Empresa y/o Administración. Se entiende por Establecimiento a los propietarios, dependientes, empleados, personal fijo o temporal, proveedores, etc. que trabajen para el mismo.
5. **CLIENTES Y/O CONSUMIDORES:** son las personas que visitan el centro comercial para pasear y/o comprar bienes o servicios.
6. **ÁREAS DE PASILLOS Y CORREDORES PÚBLICOS O DE SERVICIOS:** Son todos los espacios de pasillos y corredores públicos o de servicio que integran el centro comercial.
7. **CENTRO COMERCIAL:** es la estructura con la que cuenta Gran Piazza para su operación en la ciudad de Machala. La Empresa se reserva la facultad de cambiar, modificar o realizar cualquier tipo de obra en la estructura del centro comercial de acuerdo con su propia planificación técnica y competitiva.
8. **REUBICACIÓN:** La Empresa, directamente o a través de la Administración, se reserva el derecho de reubicar a los Establecimientos que componen el centro comercial en sitios distintos a los originalmente asignados en sitios con dimensiones similares, en lo posible, y de acuerdo a la disponibilidad de espacios que tenga la Empresa.

9. **PROVEEDOR, CONTRATISTA Y SUBCONTRATISTA**- Las personas naturales o jurídicas que prestan servicios o proveen productos a la administración, la empresa o a los establecimientos, deben acatar todas las reglas del presente reglamento interno o cualquier disposición que reciba de parte del centro comercial para su ingreso, operación y salida. Su incumplimiento faculta al centro comercial en cualquier momento a desaprobar su ingreso para fines de abastecimiento.
10. **MANUALES**: son los documentos que entregará la Administración del centro comercial a los establecimientos y en los que se detallarán procesos, especificaciones, parámetros para temas como:
- a) Normas de Diseño y Construcción de Locales
 - b) Manual de Elaboración y Aprobación de Islas
 - c) Política de Manejo Disposición de Desechos y Manejo Ambiental
 - d) Política de Dependientes y Proveedores
 - e) Política de Protección de Datos Personales
 - f) otros.

11. **INCUMPLIMIENTO CON FALTA GRAVE**: Son las infracciones que cometa el Establecimiento que atenten contra la seguridad de la Empresa, Administración y/o Centro Comercial, sus empleados o los de los otros Establecimientos o sus proveedores. También se consideran faltas graves las que afecten al orden público o los derechos de los consumidores o usuarios y público en general; así como las que atenten contra la eficiente operación del centro comercial o generen cualquier perjuicio a la Empresa; por falta del cumplimiento de las órdenes y normas establecidas por entidades de control públicas; así como todo lo que se establece como un incumplimiento o falta grave en el contrato que mantenga el establecimiento con la Empresa y/o Administración.

Estas infracciones facultan a la Empresa, Administración y/o Centro Comercial a imponer las multas establecidas en el presente reglamento y/o en el contrato suscrito, incluso la faculta a dar por terminado el contrato. El establecimiento está obligado a cumplir con la multa impuesta.

12. **INCUMPLIMIENTO CON FALTA MEDIA**: son las infracciones que cometa el Establecimiento reiterativamente y que afecten la normal operación del centro comercial. Son las que se producen por falta de cumplimiento de las reglas y disposiciones de operación propias del centro comercial y que comprometen el normal funcionamiento del centro comercial, su imagen y/o estándares de atención a clientes que visitan el mismo.

Estas infracciones facultan a la Empresa, Administración y/o Centro Comercial a imponer las multas establecidas en el presente reglamento y/o el contrato suscrito.

13. **INCUMPLIMIENTO CON FALTA LEVE**: Son las infracciones que cometa el Establecimiento en contra de las reglas establecidas en el presente reglamento o disposiciones que la Administración determine por otros canales y que denotan su falta de acatamiento.

Estas infracciones facultan a la Empresa, Administración y/o Centro Comercial a llamar la atención del establecimiento y, en caso de ser reiterativas, serían consideradas faltas medias o graves y el centro comercial podrá imponer las multas o proceder según determina el presente reglamento y/o contrato suscrito.

ARTÍCULO TERCERO: AMPLIACIONES Y REMODELACIONES DEL CENTRO COMERCIAL

1. Dada la naturaleza del centro comercial y, en función de sus objetivos de favorecer una eficiente actividad económica del conjunto de negocios que lo confirman, así como en beneficio de clientes y consumidores, requiere una estrategia de distribución y categorización de los diferentes establecimientos, sus productos y servicio. Esto está orientado a lograr que

el centro comercial sea una plataforma comercial competitiva y eficiente donde se encuentran oferta y demanda.

En tal virtud, la Empresa, Administración y/o Centro Comercial se reservan el derecho de ejecutar cualquier tipo de adecuación, remodelación, construcción y/o cambio de uso, incluso en áreas en las que se encuentren operando establecimientos. En este caso, se comunicará por escrito con máximo 10 días de anticipación al Establecimiento, el mismo que deberá prestar las facilidades que el caso requiera sin impedir la ejecución de dichos trabajos.

Si no se llegare a un consenso, ambas partes acuerdan expresamente, que este hecho se constituye un incumplimiento grave y un impedimento para el desarrollo y posicionamiento del centro comercial, y por lo tanto la Empresa podrá dar por terminado el contrato respectivo, sin necesidad de documento adicional alguno. El Establecimiento procederá a la desocupación y entrega del espacio comercial en el período de máximo 10 días calendario posteriores a la finalización del consenso fallido. El Establecimiento reparará los daños que la logística de desocupación del espacio pudiera causar a otros Establecimientos o al centro comercial, si fuesen atribuibles a él. El Establecimiento renuncia expresamente a cualquier acción judicial o extrajudicial. Si el Establecimiento entorpeciere las obras que la Empresa y/o Administración fuere a realizar para ampliar o modificar el centro comercial en beneficio del proceso competitivo, responderá por daños y perjuicios.

Las variaciones en la superficie de los locales, o espacios, en virtud de las modificaciones referidas anteriormente, pueden generar cambios en los precios pactados con los Establecimientos, por lo que los montos de las obligaciones económicas deber ser recalculados a favor de la Empresa o a favor del Establecimiento según cada caso.

2. Ningún Establecimiento podrá hacer reformas u obras que impliquen modificaciones a la estructura existente, modificaciones en fachadas, aumentos o disminuciones en la edificación, aún dentro del espacio comercial asignado, a menos que la Empresa y/o la Administración por escrito lo autorizaren.

ARTÍCULO CUARTO: REGLAS DE OPERACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL CENTRO COMERCIAL

1. Los Establecimientos están obligados a realizar una adecuada selección de sus colaboradores y proveedores en términos de responsabilidad, presencia y capacidad de atención al consumidor. Dicho personal debe conocer las disposiciones del centro comercial y cumplirlas a cabalidad. Su desconocimiento no exime de responsabilidad al Establecimiento.
2. En caso de vinculación o desvinculación de un dependiente del Establecimiento, éste deberá notificar por correo electrónico a los correos: administracionmachala@granpiazza.com.ec y seguridadmachala@granpiazza.com.ec y deberá seguir con el proceso que el centro comercial disponga.
3. Los Establecimientos deberán acatar las obligaciones contractuales y contempladas en sus anexos, así como todas las disposiciones del centro comercial con respecto a la línea de negocio aprobada, horarios de apertura y cierre, implementación y decoración de la tienda, vitrinismo, uso de material promocional y publicitario, entre otras.
4. Los Establecimientos deben cumplir todo lo determinado en el presente Reglamento y las disposiciones que de él se desprendan.
5. En caso de contradicción o interpretación, los derechos y obligaciones que las partes hubieren acordado en contratos, acuerdos o documentos suscritos entre ellas, una vez que hayan sido celebrados, prevalecerán respecto de este Reglamento y otras normas que la Empresa pudiese emitir.
6. El Centro comercial tiene amplia facultad para manejar el cobro de los valores económicos que se generaren por el uso de los locales, islas, espacios publicitarios, cuotas ordinarias y extraordinarias y demás valores que en el futuro se fijaren. Así mismo, la Empresa,

Administración y/o Centro Comercial podrá encargar estas facultades y el cobro de las cuotas a la persona natural o jurídica si así lo estima conveniente. El criterio que adopte para determinar los montos a ser cancelados por los Establecimientos, así como la metodología utilizada para el cálculo y los plazos establecidos para su pago, son de potestad privativa de la Empresa, Administración y/o Centro Comercial.

ARTÍCULO QUINTO: DESTINO DE LOS LOCALES O ESPACIOS ASIGNADOS

1. La Empresa, Administración y/o Centro Comercial es el único que tiene la facultad de autorizar los "destinos" o "líneas comerciales" o "de negocio" de los establecimientos en locales, islas, espacios promocionales o publicitarios. El detalle del giro de negocio o líneas autorizadas constarán en contratos o por escrito por los representantes que designe la Empresa, Administración y/o Centro Comercial para este fin. Bajo ninguna circunstancia podrá comercializarle, promocionarse o publicitarse bienes o servicios que no estén expresamente autorizados por el centro comercial.
2. Ningún Establecimiento podrá aducir que por "interpretación" puede expender productos similares o distintos de los taxativamente autorizados en el contrato.
3. El Establecimiento en ningún caso podrá comercializar artículos usados, de mala calidad, de marcas que no correspondan al fabricante autorizado, productos importados o producidos localmente al margen de la ley o que no cumplan con las normativas de las distintas instancias gubernamentales; no podrá comercializar bienes que no cumplan ni estén ceñidos a las leyes de propiedad intelectual, industrial, derechos de autor, defensa del consumidor, leyes aduaneras, de regulación y control del poder de mercado, etc. El incumplimiento de esta disposición se considerará falta grave.
4. El Establecimiento no podrá comercializar, ni ofrecer, ni siquiera por medio de catálogos o muestras, productos o servicios a ser entregados o cancelados en un lugar diferente al local o espacio asignado dentro del centro comercial.
5. El Establecimiento está facultado, durante la vigencia del contrato, a mencionar el nombre del centro comercial únicamente para fines publicitarios. El uso del logotipo del centro comercial requiere una autorización expresa de uso, sin la cual el establecimiento no está autorizado a utilizarlo.
6. La venta del Establecimiento de productos o prestación de servicios no autorizados por el centro comercial, en cualquier momento, será considerada un incumplimiento grave y podrá proceder como lo señala el contrato respectivo y este Reglamento, además podrá imponer una multa de conformidad a lo establecido en la norma relativa a las Sanciones.
7. El Establecimiento podrá utilizar parte del local o espacio asignado contractualmente para actividades de oficina, actividades administrativas u otros destinos distintos al de la actividad autorizada, siempre que así lo autorice el centro comercial y en un espacio razonable, técnica y estéticamente adecuado sin afectar la naturaleza comercial del espacio ni la imagen del centro comercial. El proyecto de diseño para estas áreas deberá ser presentado a la Administración del centro comercial, y una vez aprobado, no podrá ser cambiado sin contar con una nueva y previa autorización, por escrito.
8. Ningún Establecimiento del centro comercial podrá cambiar, ampliar, ni modificar el destino autorizado, sin la autorización previa y por escrito de la Empresa, Administración y/o Centro Comercial. El hecho de que por costumbre o por tolerancia del centro comercial, el Establecimiento haya comercializado artículos o servicios distintos a los autorizados, no significa aceptación ni autorización tácita.
9. El nombre comercial del local o espacio asignado, solo podrá ser modificado o sustituido con la autorización previa y por escrito de la Empresa, Administración y/o Centro Comercial.
10. Cuando el Establecimiento mantenga un contrato de franquicia, licenciamiento de uso de marca, representación o distribución de marcas, ya sean nacionales o internacionales, el contrato estará vigente siempre y cuando el establecimiento mantenga la franquicia o el derecho de uso y comercialización de la marca, y este autorizado al uso de su nombre comercial. Si el franquiciante o licenciante aumenta la línea de productos, esto no implica una autorización de parte de la Empresa, Administración y/o Centro Comercial ni modifica la línea

de negocio estipulada en contrato. El Establecimiento deberá contar con una nueva autorización y modificación expresa en el contrato para incorporar nuevas líneas, nuevas marcas o giros de negocio.

ARTÍCULO SEXTO: CESIÓN DE DERECHOS

1. Con respecto al local o espacio, el Establecimiento no podrá ceder, arrendar o subarrendar, ni traspasar, total o parcialmente, de modo directo e indirecto a través de arrendamiento de espacios para exhibición o promoción de marcas, corners, etcétera. No podrá franquiciar, subfranquiciar o dar en cualquier forma de uso, administración, operación o explotación los derechos que adquiere en el contrato sin autorización previa y por escrito de la Empresa, Administración y/o Centro Comercial, para lo cual el Establecimiento deberá hacer una solicitud. La Empresa, Administración y/o Centro Comercial podrá aceptar o negar la solicitud, ya que se trata de un contrato de carácter personalísimo con la persona natural o jurídica, pública o privada, nacional o extranjera que haya suscrito el contrato. Este incumplimiento constituye un incumplimiento grave y la Empresa, Administración y/o Centro Comercial podrá proceder conforme lo señala el Contrato.
2. En caso de que la Empresa, Administración y/o Centro Comercial llegare a autorizar la cesión de los derechos y obligaciones de un contrato, las obligaciones de pago de los valores y demás deberes del contrato deberán ser pagados en forma puntual por el cesionario, así como los impuestos y gastos que emanen del contrato y los que se originen con motivo de la cesión.
3. Previa la realización de la cesión de derechos, el Establecimiento deberá solicitar autorización por escrito al centro comercial, la misma que podrá aprobarla o negarla. La solicitud deberá ser formulada en un plazo de al menos sesenta días antes de la fecha en que se pretendiere realizar la mencionada cesión.
4. El Establecimiento que desee ceder los derechos y obligaciones junto con la solicitud, deberá entregar al centro comercial todos los documentos de respaldo de la existencia legal del cesionario, tales como estatutos de la Empresa, nombramientos de los administradores, copia de cédulas y certificados de votación o pasaporte, según el caso, copia del Registro Único de Contribuyentes actualizado, copias de los balances de los últimos tres (3) ejercicios; el caso de personas naturales se requieren copia de la cédula y papeleta de votación o pasaporte, según el caso, así como todos los documentos que exijan las Autoridades Competentes u Organismos de Control y/o el o los Oficiales de Cumplimiento del centro comercial, así como cualquier documento que el centro comercial requiera, siendo de exclusivo arbitrio de éste última decidir su consentimiento o no.
5. Asimismo, previa solicitud del Establecimiento y negociación posterior, el centro comercial decidirá sobre cualquier reforma necesaria de realizar al contrato que tuviere celebrado con el Establecimiento; reforma que, de ser aceptada, se dejará constancia por escrito, en cuyo caso las partes celebrarán el adendum o documento correspondiente. En caso de no llegar a un acuerdo, se dará por terminado el contrato respectivo, sin necesidad de documento adicional alguno y la Empresa, Administración y/o Centro Comercial podrá proceder como lo señala el contrato.
6. La Empresa, Administración y/o Centro Comercial no podrá oponerse a la admisión de nuevos socios o al cambio de los socios del Establecimiento, sin embargo, el Establecimiento acepta expresamente y reconoce que, en razón de que se trata de un contrato de carácter personalísimo, que tiene elementos y objetivos como el beneficio a los consumidores y público en general, al proceso competitivo, y a la seguridad de la Empresa, Administración y/o Centro Comercial, en el caso de que los nuevos socios tuvieran un conflicto directo con el centro comercial o la Empresa, sus subsidiarias, relacionadas, o con sus personeros o Directivos por el efecto de la transferencia que efectuare el Establecimiento de cualquier modo y a cualquier título, en todo o en parte, de los derechos que adquiere en virtud del Contrato, o si admiten nuevos socios, o si cambian los socios del Establecimiento, o si el control de la sociedad cambia de manos; el Establecimiento expresa y reconoce que la Empresa, Administración y/o Centro Comercial podrá dar por terminado el contrato

mediando una comunicación escrita con 15 días de anticipación, y esta podrá proceder como lo señala el contrato.

ARTÍCULO SÉPTIMO: CONCURSO PREVENTIVO O CONCORDATO

1. En el caso específico de concurso preventivo o concordato al que se sometiere el Establecimiento, o si se disuelve la sociedad, o si se liquida el Establecimiento o si es declarado insolvente o si quiebra la sociedad del Establecimiento, se considerará toda la obligación contenida en el respectivo contrato de plazo vencido, el contrato quedará terminado, sin necesidad de documento adicional alguno, y sin que su terminación se considere un eximente de las obligaciones económicas pendientes de Establecimiento, y la Empresa y/o centro comercial comunicará por escrito la terminación del mismo con la presencia de un notario, quien constatará el hecho, luego de lo cual la Empresa y/o centro comercial podrá proceder conforme al mecanismo y diligencia prevista en cada contrato y en este Reglamento para la recuperación inmediata del local.
2. Para efectos del numeral anterior, la Empresa y/o centro comercial se reserva el derecho de reclamar indemnizaciones por daños y perjuicios, y cobrar al Establecimiento sobre toda obligación considerada de plazo vencido, la tasa de interés activa determinada por el Banco Central del Ecuador que estuviere vigente al momento del pago. Los intereses se calcularán desde la fecha que se inicie el retardo del pago de cualquier obligación, hasta la fecha en que se hagan los pagos respectivos de toda obligación considerada de plazo vencido.

ARTÍCULO OCTAVO: PERMISOS Y AUTORIZACIONES

1. El Establecimiento deberá, por sus propios medios, como obligación exclusiva de éste, obtener y mantener vigentes los permisos y autorizaciones legales, administrativas y reglamentarias requeridas, por las respectivas autoridades competentes, conforme la normativa jurídica ecuatoriana, para la explotación del local o espacio en uso. El hecho de que los permisos o autorizaciones con las que contare el Establecimiento contemplaren o incluyeren otras actividades o giros comerciales diferentes o adicionales a los pactados en los respectivos contratos, no significa que el Establecimiento pueda desarrollar esa actividad u prestar ese servicio, pues deberá ceñirse únicamente al destino señalado en el contrato vigente.
2. Para que el Establecimiento pueda iniciar su operación, deberá contar con la previa aprobación por parte del centro comercial una vez realizada la inspección del local o espacio, además de contar con los permisos y autorizaciones que fueren requeridas por las autoridades competentes, en caso de infringir esta regla, deberá pagar la multa diaria de hasta el 10% del valor del VMA del mes, por cada día que exista el incumplimiento, hasta que el Establecimiento obtuviere todos los permisos y autorizaciones, o hasta que adecuare sus instalaciones conforme a lo señalado por el centro comercial, a más de las otras sanciones contempladas en este Reglamento. Para el Establecimiento que tenga un contrato con otro esquema económico que no sea VMA, la multa por el incumplimiento de esta disposición será del cincuenta por ciento de un salario básico, en forma diaria hasta que el Establecimiento cumpla la obligación.
3. El Establecimiento no podrá valerse de medios comerciales o publicitarios inescrupulosos o falsos para la comercialización de sus productos o servicios. La publicidad y su contenido es de exclusiva responsabilidad en su calidad de anunciante como lo señala la Ley Orgánica de Regulación y Control del Poder de Mercado, la Ley Orgánica de Comunicación, la Ley Orgánica de Defensa del Consumidor y sus respectivos Reglamentos. Este incumplimiento será considerado un incumplimiento grave.

ARTÍCULO NOVENO: PUBLICIDAD, PROMOCIONES, DESCUENTOS Y EVENTOS

1. El Establecimiento, a fin de impulsar la competencia horizontal del centro comercial en su beneficio propio, está obligado a participar en los proyectos de promoción que emprenda el centro comercial, tales como concursos, desfiles, promociones, eventos artísticos, entre otros.

2. El Establecimiento se obliga a no colocar ni realizar publicidad o promoción de servicios, productos o marcas de terceros, es decir que no sean de su propiedad y que no estén autorizadas en el contrato, en su local, espacio, o en ninguna parte del centro comercial, salvo que cuente con autorización expresa de la Empresa, Administración y/o Centro Comercial. Si el centro comercial aprueba la publicidad de terceros, se reserva el derecho de cobrar por la misma.
3. El Establecimiento está obligado a no colocar o mantener en ninguna vitrina, puerta exterior o pared del local o espacio asignado, ningún toldo, marquesina, material publicitario, o informativo, sin primero obtener por escrito la correspondiente autorización del centro comercial, que podrá no concederla cuando tales elementos pudieran afectar el conjunto estético del centro comercial. Cualquiera de estos elementos, que haya sido autorizada su colocación de parte del centro comercial, deberán ser mantenidos por el Establecimiento en buen estado o el centro comercial puede revocar tal permiso y exigir su retiro inmediato. Remates, liquidaciones, baratillos y otras similares sólo podrá realizarse previa expresa autorización escrita que concederá el centro comercial a su arbitrio.
4. El Establecimiento está obligado a colocar y mantener el material publicitario o informativo que el centro comercial le entregue para ser exhibido, en la forma y plazo que se indique.
5. El Establecimiento, sus empleados o agentes no podrán realizar venta, promoción o entrega de material publicitario fuera del local o espacio asignado y dentro de las áreas de accesos, parqueaderos, corredores sin el previo y escrito consentimiento de centro comercial a su arbitrio. Si el centro comercial autoriza una de las acciones antes mencionadas al Establecimiento, éste debe cumplir a cabalidad las condiciones bajo las cuales se hizo tal autorización. En caso de no cumplirlas, el centro comercial se reserva el derecho de revertir la autorización y suspender la actividad.
6. Está prohibido al Establecimiento poner dentro del local o espacio asignado o en sus vitrinas, productos, anuncios, avisos u otros elementos que atentaren contra la moral y las buenas costumbres. Tampoco puede colocar elementos que promocionaren a otros centros comerciales.
7. El centro comercial está facultado a retirar y desmontar cualquier publicidad, aviso, anuncio, afiche cartel u otro elemento, a costo y riesgo del Establecimiento cuando a su criterio estimare que va en detrimento perjudicial de la buena imagen del Centro comercial o cuando no cuente con expresa autorización.
8. El Establecimiento deberá usar la dirección del centro comercial y nombre comercial en la publicidad relacionada con el local o espacio asignado. En caso de requerir el uso del logotipo, el Establecimiento debe contar con la autorización expresa del centro comercial.
9. En caso de que el Establecimiento realice grabaciones dentro o fuera del local, deberá pedir autorización y respectiva aprobación por parte del área de Mercadeo del centro comercial.
10. El área de Mercadeo del centro comercial, directamente o a través de Empresas prestadoras de servicios especializados, realiza campañas, promociones y/o eventos, en los cuales se graba y difunde el evento en medios de comunicación tradicionales o digitales, por lo que los clientes que deciden ingresar al centro comercial y participar en el evento o actividad, conocen que están siendo grabados y al decidir permanecer el cliente autoriza el uso de sus imágenes y difusión en los medios que el centro comercial determine así como en su archivo. El cliente o visitante puede consultar la política de protección de datos personales en la página web del centro comercial www.granpiazza.com. Si el cliente o visitante no desea ser grabado puede tomar la decisión de retirarse del evento o actividad.

Por tratarse de derechos del consumidor, el incumplimiento por dos ocasiones de las normas señaladas en el presente artículo, será considerado una falta grave y la Empresa, Administración y/o Centro Comercial podrá aplicar multas de hasta un salario básico unificado por incumplimiento.

ARTÍCULO DÉCIMO: DISPOSICIONES REGLAMENTARIAS

1. En cualquier momento, la Empresa, Administración y/o Centro Comercial podrá modificar el presente Reglamento o establecer otras normas de aplicación sobre conducta, orden, seguridad y otras para la adecuada operación del centro comercial, sus establecimientos, clientes y visitantes.
2. La Empresa y/o la Administración velará por el óptimo funcionamiento del centro comercial, para lo cual podrá imponer prohibiciones a cualquier actividad o conducta que alterare o ponga en riesgo el normal desenvolvimiento del centro comercial; como por ejemplo ventas ambulantes, ofertas en alta voz, música con volumen no adecuado, vandalismo, mendicidad, disturbios, o actos similares, distribución de cualquier tipo de material no autorizado, entre otras.
3. La Empresa, Administración y/o Centro Comercial controlará los accesos de forma adecuada y se reserva el derecho de no autorizar el ingreso de personas que puedan representar inseguridad, disturbios, actos violentos, ilícitos, delincuenciales, hurtos, robos, irrespeto a los derechos humanos, insalubridad o molestias a los clientes y público en general que acude al centro comercial.
4. La Empresa, Administración y/o Centro Comercial podrá prohibir la realización de actividades, ya sea que se ejecuten en forma individual o en grupo, que considere perjudiciales para la tranquilidad del consumidor y para que éste ejerza su derecho señalado en el Art. 52 de la Constitución del Ecuador. Igualmente, la Empresa, Administración y/o Centro Comercial podrá prohibir la realización de actividades que no estén acorde al objetivo del Centro comercial. Por tratarse de derechos del consumidor, el incumplimiento de esta norma será considerado una falta grave y la Empresa, Administración y/o Centro Comercial podrá suspender inmediatamente dicha actividad y, si considera aplicar una multa de hasta el 50% de un SBU.
5. El Establecimiento no deberá ejecutar actividades o eventos, aunque fueren ocasionales, que pudieran perjudicar o dañar el local o espacio asignado o a las áreas de corredores públicos y de servicio, así como estacionamientos, u otras partes de la infraestructura del centro comercial. Tampoco podrá ejecutar actividades que fueren a perjudicar el uso normal de las instalaciones, la seguridad, el patrimonio o el buen nombre de la Empresa, Administración y/o Centro Comercial, de los demás establecimientos y de los consumidores o visitantes. El establecimiento no deberá provocar olores fuertes, dañinos, molestos, intolerables, ofensivos o insalubres, generar fermentaciones, gases, regar sustancias tóxicas, vapor, humo, polvo, suciedad, tampoco podrá usar químicos sin las correspondientes autorizaciones, o realizar ruidos fuertes o molestos. Por tratarse de derechos del consumidor, el incumplimiento de esta norma será considerado una falta grave y la Empresa, Administración y/o Centro Comercial podrá proceder como lo señala el presente reglamento y/o el contrato y aplicar multas de hasta 1 SBU.
6. El Establecimiento velará porque sus empleados, agentes, dependientes, trabajadores, obreros, representantes y proveedores cumplan con las normas reglamentarias establecidas, y cualquiera fuere el motivo o circunstancia, no podrán realizarse actos que atenten contra el orden público, la moral y buenas costumbres, ni con este Reglamento o los reglamentos u otras normas que en el futuro dictare la Empresa, Administración y/o Centro Comercial. Por tratarse de derechos del consumidor, el incumplimiento de esta norma será considerado una falta grave y la Empresa, Administración y/o Centro Comercial podrá multar hasta con 1 SBU y podrá proceder como lo señala el Contrato y este Reglamento.
7. Así mismo el Establecimiento deberá cumplir con la normativa vigente relacionada con Salud y Seguridad Ocupacional y Ambiental.
8. El Establecimiento deberá realizar la operación de su negocio, prestar el servicio y desarrollar sus actividades en el local o en el espacio asignado, por el periodo de duración del contrato que tenga firmado con la Empresa, con total diligencia, eficiencia, eficacia y amabilidad, para lo cual contará con el personal especializado, de tal manera que se generen los mejores resultados y atiendan a los consumidores con trato profesional y cordial. Por tratarse de derechos del consumidor, el incumplimiento de esta norma será considerado una falta grave y

- la Empresa, Administración y/o Centro Comercial podrá proceder como lo estipula el contrato y el presente Reglamento. El incumplimiento de esta norma podrá generar multas de hasta 1 SBU.
9. El Establecimiento, por cuenta propia o de terceros, se obliga a no colocar, ni explotar ninguna máquina automática ni dispositivos similares, accionados por monedas o fichas, para la venta de productos, mercancías o servicios, ni cajas automáticas para almacenamiento, resguardo o depósito de equipaje u otros bienes, ni recreaciones pagadas, de bitcoins o similares, sin el consentimiento previo y por escrito de la Empresa, Administración y/o Centro Comercial. Por tratarse de derechos del consumidor, el incumplimiento de esta norma será considerado una falta grave y la Empresa podrá proceder solicitar el retiro de dicha máquina, o podrá directamente retirar a costo y riesgo del Establecimiento. El centro comercial se reserva el derecho de aplicar multas de hasta 1 SBU y proceder como lo señala el contrato y el presente Reglamento.
 10. Para la colocación de equipos, maquinarias, mercaderías o cualquier artículo cuyo peso sea superior a cuatrocientos (400) kilos, por metro cuadrado, o que por su volumen, forma, características, dimensión, funcionamiento, pudiere ocasionar algún daño al local o espacio asignado, a los demás locales o espacios y otras áreas del centro comercial, el Establecimiento deberá obtener previamente la autorización de la Administración, la misma que podrá aceptarla o negarla, así mismo el Establecimiento no podrá instalar aparatos que causen vibraciones que perjudique a las áreas mencionadas y a las áreas del centro comercial en general. Además, el Establecimiento por ningún concepto podrá exceder la capacidad de carga eléctrica técnicamente diseñada para cada local o espacio asignado; únicamente la Empresa, Administración y/o Centro Comercial, si es que contare con la capacidad, podrá autorizar el exceso, y el Establecimiento correrá con todos los costos y gastos que se generaren. El incumplimiento de esta disposición constituye una falta grave y la Empresa, Administración y/o Centro Comercial le puede imponer una multa del 100% del SBU diariamente hasta resolver el daño, además el Establecimiento deberá pagar los daños que se hagan en la infraestructura del centro comercial, si la Empresa se ve obligada a realizar las reparaciones lo hará de inmediato, teniendo automáticamente autorización del Establecimiento para ingresar a hacer las dichos trabajos y además cobrará al Establecimiento el total de los costos con el cincuenta por ciento de recargo.
 11. El incumplimiento por parte del Establecimiento obliga a éste a retirar los elementos, instalaciones y bienes materia del incumplimiento, y ajustarse a la capacidad de carga eléctrica que la Empresa, Administración y/o Centro Comercial le haya autorizado, y a indemnizar a la Empresa por daños y perjuicios ocasionados y a acatar las demás sanciones que ésta le haya impuesto en aplicación del presente Reglamento y del respectivo contrato. Cuando el Establecimiento requiera realizar instalaciones especiales en el local o espacio asignado, deberá solicitar por escrito autorización al centro comercial, el mismo que podrá aceptarla o negarla, analizando cada caso e introduciendo las modificaciones que creyera convenientes, las mismas que serán ejecutadas por el Establecimiento por su cuenta, costo y riesgo. La Empresa, Administración y/o Centro Comercial tendrá derecho a fiscalizar la ejecución de las obras que se fueren a realizar a fin de precautelar la seguridad de los consumidores y del Centro comercial.
 12. Le está prohibido al Establecimiento modificar, alterar, destruir, dañar o construir en los locales, espacios o en áreas de los corredores o pasillos públicos o de servicios del Centro comercial, así como cambiar fachadas, la estructura de las instalaciones o servicios, abrir o cerrar puertas o ventanas, sin la autorización previa y por escrito de la Empresa, Administración y/o Centro Comercial; así como abusar de los bienes a su cargo o uso o las áreas de los corredores o pasillos públicos o de servicios, hacer un uso distinto a su destino natural, impedir o estorbar de alguna forma el legítimo uso de los demás u ocupar las áreas de los corredores o pasillos públicos o de servicios para fines de comercio, promociones o similares, sin la correspondiente autorización escrita. Por tratarse de derechos del consumidor y para precautelar la seguridad del Centro comercial, el incumplimiento de esta norma será

considerado una falta grave y la Empresa, Administración y/o Centro Comercial podrá proceder como lo señala el contrato y el presente Reglamento. La Empresa podrá imponer al Establecimiento una multa diaria del 25% de un SBU.

Así mismo está prohibida la utilización de pasillos, corredores, ascensores, escaleras o áreas de circulación, como sitios para almacenamiento, exhibición, promoción o venta, o colocar en dichos sitios objetos, tales como: vitrinas, maletas, cajas y demás. Por tratarse de derechos del consumidor el incumplimiento de esta norma será considerado una falta grave y la Empresa, Administración y/o Centro Comercial podrá proceder como lo señala el contrato y el presente Reglamento. La Empresa, Administración y/o Centro Comercial podrá imponer al Establecimiento una multa diaria del 25% de un salario básica unificado.

13. Ni el Establecimiento y ni ninguna persona en general podrán pintar o colocar rótulos, carteles, signos, avisos, anuncios o cualquier elemento en vidrios, fachadas, pasillos, corredores, escaleras, ascensores o espacios de los corredores públicos o de servicios, salvo que esté autorizado por el centro comercial. Por tratarse del cuidado estético del Centro comercial, el incumplimiento de esta norma puede disminuir el potencial competitivo del mismo, por lo que la transgresión por dos ocasiones de esta norma será considerada una falta grave y la Empresa, Administración y/o Centro Comercial podrá proceder como lo señala el contrato y el presente Reglamento. La Empresa, Administración y/o Centro Comercial podrá imponer al Establecimiento una multa diaria del 10% de un salario básico unificado.
14. Ninguna persona, con excepción del personal autorizado por el centro comercial, podrá ingresar a las áreas de servicio como corredores, cuartos de máquinas, sitios donde se encuentren los transformadores, plantas de energía eléctrica, medidores, bombas de agua, o equipos del centro comercial. Por tratarse de la seguridad del consumidor y del centro comercial como unidad, el incumplimiento de esta norma será considerado una falta grave y la Empresa, Administración y/o Centro Comercial podrá proceder como lo señala el contrato y el presente Reglamento. La Empresa, Administración y/o Centro Comercial podrá imponer al Establecimiento una multa diaria de un SBU.

El Establecimiento no podrá ejecutar ningún acto que atente contra la seguridad, solidez, ornato y salubridad del centro comercial. Por tratarse de la seguridad del consumidor y del centro comercial como unidad, el incumplimiento de esta norma será considerado una falta grave y la Empresa, Administración y/o Centro Comercial podrá proceder como lo señala el contrato y el presente Reglamento. El incumplimiento de esta disposición constituye una falta grave y la Empresa le puede imponer una multa del 25% del SBU diariamente, además el Establecimiento deberá pagar los daños que se pudieran ocasionar en la infraestructura del centro comercial, si la Empresa, Administración y/o Centro Comercial se ve obligada a hacer las reparaciones cobrará al Establecimiento el total de costos con el cincuenta por ciento de recargo.

15. Si alguna persona ingresa con animales domésticos o mascotas al centro comercial, éstas pueden permanecer, siempre y cuando la persona a cargo de las mismas evite que causen suciedad y molestias a los consumidores, establecimientos, público en general, o daños a la infraestructura. Hay sitios específicos en el centro comercial, en los cuales no pueden entrar ni permanecer las mascotas, tales como el Patio de Comidas, por lo que en el centro comercial se colocará la respectiva señalética.
16. En el caso de que una persona ingresase o quisiera ingresar con sustancias psicotrópicas o estupefacientes o sustancias catalogadas como sujetas a fiscalización, o portando armas de fuego, armas, herramientas o instrumentos peligrosos (combos, ganzúas, armas blancas y similares) al centro comercial, la Administración y/o Centro Comercial podrá solicitar la salida de la persona a fin de precautelar la seguridad de los consumidores, de los establecimientos

y/o del centro comercial y su imagen. Para el efecto el personal de monitoreo, de control interno o de seguridad escoltará y retirará a la persona a las afueras del centro comercial, y de ser necesario recurrirá a la fuerza pública, y enseguida dará aviso a la Policía Nacional, 911 o a la autoridad pública que corresponda.

17. Toda persona que ingrese a las instalaciones y dependencias del centro comercial deberá guardar un buen comportamiento y observar las normas de urbanidad generalmente conocidas, seguridad y demás reglas que establezca el centro comercial. Por tratarse de propiedad privada, la Empresa, Administración y/o Centro Comercial se reservan, sin restricción alguna, a su criterio, la potestad de solicitar la salida o impedir el ingreso de dicha persona al centro comercial, cuando la persona no se comportare adecuadamente, o atentare o exista la posibilidad de que atente potencialmente contra la seguridad de los visitantes, de los locatarios o del centro comercial y su imagen, la moral o buenas costumbres. Para el efecto el personal de monitoreo, control interno o de seguridad escoltará y retirará a la persona a las afueras del centro comercial y, de ser necesario, recurrirá a la fuerza pública.
18. Para salvaguardar la seguridad física y moral, y la tranquilidad de los consumidores y visitantes, público en general, y establecimientos, todas las personas dentro del centro comercial no correrán ni patinarán, no gritarán, ni usarán vocabulario obsceno, no arrojarán basura al suelo sino en los botes de basura, cuidarán las zonas comunes, respetarán y tolerarán al público en general y a los establecimientos, no fumarán, evitarán que los niños jueguen en las escaleras y ascensores, usarán vestimenta apropiada, no ingerirán bebidas alcohólicas respetando la Ley. En general, todas las personas dentro del Centro comercial no podrán efectuar actividades de carácter ilícito o aquellas que atenten contra el orden público, la moral y las buenas costumbres o que puedan poner en riesgo la integridad del público o los usuarios y que perturbaren la tranquilidad y buen nombre del centro comercial. Igualmente, no deberán ingresar con sustancias prohibidas ni ingerir sustancias sujetas a fiscalización dentro del centro comercial. Para el efecto, el personal de monitoreo, de control interno o de seguridad escoltará y retirará a la persona a las afueras del centro comercial y, de ser necesario, recurrirá a la fuerza pública.
19. Es obligación del Establecimiento suscribirse al sistema de Botón de Pánico, como mecanismo de llamado al personal de seguridad en caso de riesgos de robo, hurto, asalto o similares.
20. El Establecimiento podrá usar para carga y descarga de mercadería las áreas que le asigne el centro comercial y en los horarios que éste establezca o autorice. Este incumplimiento será considerado una falta grave y la Empresa, Administración y/o Centro Comercial le podrá imponer una multa del 25% de un SBU.
Para el correcto funcionamiento del sistema de detección de incendios el Establecimiento está obligado a hacer el mantenimiento preventivo o correctivo, cambiar, y actualizar sus dispositivos de acuerdo con lo indicado por la Administración del centro comercial y conectarse al sistema central, de no hacerlo, se considerará una falta grave, por lo que la Empresa, Administración y/o Centro Comercial le podrá imponer una multa de un SBU.
21. Las partes convienen y aceptan expresamente que, pasado el quinto día del primer mes impago del VMA, otros valores pactados en cada contrato, alícuotas, servicios básicos, entrega de retenciones, multas, otros servicios contratados o beneficios, y demás costos relacionados con el contrato suscrito, se considerará una falta grave, por tanto la Empresa podrá a su arbitrio otorgar un plazo adicional para el cumplimiento de las obligaciones y, en el caso de no haberse cumplido con ellas, podrá cerrar el local o espacio asignado, temporalmente por un plazo determinado hasta el cumplimiento de las obligaciones. Posteriormente, fenecido el último plazo señalado por la Empresa, ésta podrá proceder como lo establece la cláusula de cada contrato en lo relativo a la restitución del local o espacio, incumplimientos o faltas, así como a la terminación de la relación contractual. El procedimiento para la restitución del local consta en cada contrato.

22. Para el caso de incumplimiento de las obligaciones de pago, el Establecimiento no podrá operar el local, la consecuencia es el cierre del local o espacio; y, su incumplimiento causa el pago de los intereses legales hasta la fecha efectiva de pago.
23. En caso de terminación de la relación contractual que el Establecimiento haya suscrito con la Empresa, ya sea por cumplimiento del plazo del contrato o por terminación anticipada en caso de incumplimientos del Establecimiento, éste deberá estar al día en sus obligaciones económicas y contractuales y contar con un paz y salvo del centro comercial para realizar la restitución del local, el mismo que debe ser entregado completamente vacío y en obra gris, y la Administración levantará un acta en la cual se determinará el estado en que se restituye el local o espacio. Si el Establecimiento no cierra el local o espacio como lo determina el contrato y no restituye el local o espacio a la Empresa, en las mismas condiciones recibidas o en obra gris según lo acordado por las partes, la Empresa le enviará una comunicación con la anticipación que ésta determine, y queda facultada a desarrajar las cerraduras o puertas del local o espacio, embodegar los bienes, ya sea con un bodegaje voluntario conjuntamente con el Establecimiento o su delegado, o en ausencia del Establecimiento con la constatación de Notario Público, y recuperar inmediatamente el local o espacio. Los bienes que se encontraran en el local o espacio podrán serán devueltos al Establecimiento, cuando éste haya cancelado todos los valores pendientes de pago, o podrán ser tomados por la Empresa como dación en pago parcial o total de lo adeudado, sin necesidad de documento adicional alguno de parte del Establecimiento.

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO: MOLESTIAS Y ALGAZARAS

1. El Establecimiento se obliga a no crear ni permitir que se cree ningún tipo de molestias, ni perturbar e interrumpir de cualquier manera el cómodo uso por parte de los consumidores, otros establecimientos o usuarios en general de las áreas, instalaciones, locales, espacios y parqueaderos que conforman el centro comercial.
2. El Establecimiento no podrá utilizar ni permitir la utilización de altoparlantes, sistemas sonoros, radios, tocadiscos, equipos de reproducción de imagen, aparatos de televisión, de vibraciones o cualquier otro tipo de aparato similar, dentro o fuera de los locales o espacios asignados y u otras áreas del centro comercial.
3. Para casos y circunstancias especiales se podrán efectuar instalaciones de los aparatos antes indicados, únicamente con el expreso y previo consentimiento escrito de la Empresa, Administración y/o Centro Comercial, la cual podrá darla o negarla a su arbitrio. Tampoco podrá utilizar dichos aparatos dentro de los locales o espacios asignados, con un volumen que cause molestias a terceros. El centro comercial se reserva el derecho de revertir una autorización cuando no se cumplan las condiciones de la misma.

Por tratarse de los derechos del consumidor y de la efectiva operación del centro comercial como unidad, el incumplimiento de todas las normas de este artículo será consideradas faltas graves y la Empresa, Administración y/o Centro Comercial podrá proceder como lo señala el contrato y este Reglamento.

ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO: MANTENIMIENTO, CONSERVACIÓN Y REPARACIÓN DEL LOCAL O ESPACIO

1. El Establecimiento deberá conservar el local o espacio asignado en óptimas condiciones de uso, servicio, seguridad e higiene y a devolverlo al término del contrato en esas mismas condiciones, y deberá realizar todas las obras, o trabajos, necesarios para devolver a la Empresa, Administración y/o Centro Comercial el local o espacio en las condiciones indicadas.
2. El Establecimiento será responsable e indemnizará a la Empresa por los daños y deterioros del local o espacio asignado, excepto por los que provengan del uso normal del mismo. Si la Empresa, Administración y/o Centro Comercial se ve obligada a realizar reparaciones en las partes estructurales del edificio, debido a daños causados por culpa del Establecimiento, o

por negligencia, u omisión de éste, la Empresa, Administración y/o Centro Comercial tendrá derecho a cobrar al Establecimiento el costo total de estas reparaciones con la presentación de la correspondiente factura, con un cincuenta por ciento de recargo.

3. Las instalaciones de plomería y electricidad serán utilizadas exclusivamente con el propósito para el cual fueron construidas hasta el nivel de carga máxima determinado por la Empresa, Administración y/o Centro Comercial, y el uso fuera de este propósito y límite responsabilizará económicamente al Establecimiento, el costo de la reparación será cubierto por el Establecimiento con el cincuenta por ciento de recargo, por la gestión de la Administración.
4. Si el Establecimiento, sus dependientes u otras personas relacionadas con ellos, echan substancias o desperdicios de cualquier naturaleza en los desagües, y de ello resultare daño, la Empresa, Administración y/o Centro Comercial exigirá la reparación del daño determinando el plazo máximo de cumplimiento. Si el Establecimiento no lo hiciere, la Administración tiene la potestad de ejecutar la reparación y el Establecimiento deberá cancelar al centro comercial el costo total de la reparación con el cincuenta por ciento de recargo por gastos de administración.
5. El Establecimiento deberá mantener y conservar en debida forma y a efectuar las reparaciones necesarias, en todos los componentes incorporados en el local o espacio asignado, incluyendo las instalaciones sanitarias, mecánicas o similares, las vitrinas, puertas, divisiones, muebles, etc., sean de propiedad del Establecimiento o de la Empresa; y a mantener en óptimo estado la iluminación interior del local o espacio asignado, las instalaciones de agua y desagüe, teléfonos, gas, energía eléctrica y servicios similares, en el interior del local o espacio asignado. Si se presentaren daños causados por culpa del Establecimiento, o por negligencia, u omisión del Establecimiento, la Empresa, Administración y/o Centro Comercial tendrá derecho a cobrar al mismo el costo total de las reparaciones con el cincuenta por ciento de recargo por la gestión.
6. Si el Establecimiento se niega o demuestra negligencia en las reparaciones y mantenimiento del local o espacio asignado y su gestión a este respecto no satisface a la Empresa, Administración y/o Centro Comercial, después de una comunicación escrita al Establecimiento con 5 días de anticipación, podrá proceder a efectuar tales reparaciones y obras de mantenimiento. Para el efecto, el Establecimiento tomará las precauciones del caso sobre las mercaderías, muebles y demás pertenencias, por lo que la Empresa, Administración y/o Centro Comercial no se responsabiliza de cualquier pérdida o daño que puedan sufrir las mercaderías, muebles o enseres y demás pertenencias del Establecimiento. Una vez terminadas las reparaciones, el Establecimiento queda obligado a pagar a la Empresa el valor total de tales reparaciones o del mantenimiento, contra la presentación de las respectivas facturas que acredite los valores de tales reparaciones o gastos de mantenimiento, con el cincuenta por ciento de recargo por gastos de administración, como multa.
7. La Empresa, Administración y/o Centro Comercial tendrán derecho a ingresar al local o espacio asignado, en cualquier momento, para efectuar inspecciones, evaluaciones, para enseñar a clientes, o para reparaciones urgentes que, en opinión de la Empresa, Administración y/o Centro Comercial sean necesarias o aconsejables, o para efectuar las reparaciones a las que se refiere el presente artículo.
8. La Empresa, Administración y/o Centro Comercial podrá realizar inspecciones al interior del local o espacio asignado, en caso de daños en las instalaciones, quejas de otros establecimientos, usuarios o consumidores o del público en general, o de infracciones de las normas del presente Reglamento u otras que dictare la Empresa, Administración y/o Centro Comercial, o de ser el caso por orden de autoridad competente.
9. En cualquiera de los casos referidos anteriormente y en los que la Empresa, Administración y/o Centro Comercial deba realizar obras en el local o espacio asignado, la Empresa, Administración y/o Centro Comercial podrá colocar todos los materiales necesarios para

realizar los trabajos anteriormente referidos en el mismo, sin que esto constituya un desalojo total o parcial del Establecimiento o pueda argumentar que constituye un obstáculo para su uso. Ninguna de las obligaciones económicas del Establecimiento no será disminuida ni suspendida mientras se realicen dichas reparaciones o mejoras, aunque éstas produzcan directa, o indirectamente una disminución o interrupción en las actividades del Establecimiento.

10. El Establecimiento no podrá impedir la ejecución de reparaciones en el local o espacio asignado, por tratarse del correcto y eficiente funcionamiento unitario y simultáneo de la operación del centro comercial, misma que beneficia al consumidor, el incumplimiento de esta norma será considerado un incumplimiento grave y la Empresa, Administración y/o Centro Comercial podrá proceder como lo señala el contrato y este Reglamento. La Empresa, Administración y/o Centro Comercial podrá exigir el pago de indemnizaciones por daños y perjuicios que pudiese sufrir.
11. Si el Establecimiento no realizare oportunamente las acciones para la conservación, mantenimiento, reparación, mejoramiento, ornato, modernización o decoración el local o espacio asignado, y disminuyere el prestigio, el poder competitivo del centro comercial, su valor o actividad, o se ocasionaren molestias, o se pusiere en peligro a los consumidores, público en general, establecimientos, instalaciones, edificación o bienes en él existentes, la persona natural o jurídica que cometiere la infracción responderá por daños y perjuicios, ya sea a la Empresa, a los otros establecimientos o consumidores o público en general. Este incumplimiento será considerado una falta grave y la Empresa, Administración y/o Centro Comercial podrá proteger como lo señala el contrato y este Reglamento.
12. La Empresa, Administración y/o Centro Comercial, por sí o a través de terceros autorizados, tendrá la facultad de entrar al local o espacio asignado, para constatar las condiciones físicas, de mantenimiento e higiene; en caso de que, a su criterio, el local o espacio no esté en óptimas condiciones podrá realizar los exámenes correspondientes, hacer desinfecciones o fumigaciones, si fuere preciso, a costo y riesgo del Establecimiento y además de las respectivas multas que las determinará la Empresa, Administración y/o Centro Comercial a su arbitrio dependiendo de la gravedad de las falta.
13. La Empresa, Administración y/o Centro Comercial podrá ejecutar el procedimiento establecido anteriormente, aunque se tratare del mantenimiento en beneficio de otros locales o espacios. La aplicación de la potestad de la Empresa, Administración y/o Centro Comercial detallada en los numerales anteriores, no creará derechos a favor del Establecimiento, ni podrá ser tomado como argumento para pedir una disminución en sus obligaciones económicas contractuales.
14. El Establecimiento no podrá realizar obras, adecuaciones, cambios o mejoras, que no hayan sido autorizadas por escrito por la Empresa, Administración y/o Centro Comercial. Una vez emitida una autorización, si es del caso, el Establecimiento deberá regirse a los Manuales y/o disposiciones del centro comercial y presentar todos los requerimientos. El incumplimiento a esta norma será una falta grave y la Empresa, Administración y/o Centro Comercial podrá proceder conforme lo señala el contrato y el presente Reglamento.
15. El Establecimiento deberá conservar en óptimas condiciones de uso y servicio los accesos, fachada, cristales, marcos, vitrinas, pisos, techos, mesones, divisiones, puertas, accesorios, equipos, instalaciones, iluminación, sistemas de ventilación y otros elementos del local o espacio asignado, manteniéndolos limpios, pintados, siguiendo las disposiciones de diseño que le imparta la Empresa, Administración y/o Centro Comercial, con el fin de preservarlos en perfecto estado de conservación. Esta obligación incluye las instalaciones y equipos que la Empresa, Administración y/o Centro Comercial haya colocado en el local o espacio asignado. Si el Establecimiento no observare estas disposiciones, la Empresa, Administración y/o Centro Comercial podrá cobrar las multas correspondientes, realizar las obras y

- adecuaciones que fueren necesarias por cuenta, riesgo y a costo del Establecimiento, con el cincuenta por ciento de recargo por gastos de administración, como multa.
16. El Establecimiento deberá cumplir obligatoriamente con el Manual de Construcción, Elaboración de Islas y toda normativa que entregue la Empresa, Administración y/o Centro Comercial

ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO: IMPLEMENTACIONES Y MEJORAS EN LOS LOCALES Y ESPACIOS ASIGNADOS

1. El Establecimiento tendrá la obligación de ejecutar las obras, adecuaciones, remodelaciones o mejoras que disponga la Empresa, Administración y/o Centro Comercial con relación al Manual de Construcción. Los planos y proyectos que presente el Establecimiento serán aprobados por la Empresa, Administración y/o Centro Comercial, con las modificaciones que ésta creyere convenientes. El Establecimiento dispondrá de estas obras, mejoras, remodelaciones y adecuaciones, en caso de que sean desmontables sin dañar la infraestructura o servicios del local, espacio o centro comercial. Si no fueren desmontables, quedarán en beneficio de la Empresa, Administración y/o Centro Comercial a título gratuito, y en ningún caso causan reembolso alguno. El local o espacio debe ser entregado en obra gris.
2. La Empresa, Administración y/o Centro Comercial tiene la potestad y pleno derecho para fijar fechas límites para la ejecución de las obras, adecuaciones, remodelaciones o mejoras.
3. El Establecimiento asumirá la responsabilidad de cualquier perjuicio que pudiere ocasionar a los inmuebles o a terceros, causados por la realización de los respectivos trabajos, y en contravención a lo dispuesto en esta disposición, o por cualquier acción u omisión, de sí o de sus empleados, contratistas, obreros, dependientes o proveedores, que pudieren producirse en el local o espacio asignado o en cualquier otra área del centro comercial. En caso de que el Establecimiento no realizare las reparaciones necesarias, la Empresa, Administración y/o Centro Comercial podrá hacerlo por cuenta del Establecimiento con un cincuenta por ciento de recargo, por la gestión de la Administración.
4. Al finalizar el contrato, por cualquier motivo, el Establecimiento tiene la obligación de restituir el local en obra gris salvo que la Empresa, Administración y/o Centro Comercial determinare otras condiciones, mismas que quedarán como mejoras, a título gratuito, en beneficio de la Empresa, tales como mezanines, fachadas, mamparas, vitrinas exteriores de los locales, puertas de acceso, cielos falsos, paredes, pisos, instalaciones sanitarias, eléctricas y telefónicas, instalaciones de datos, ducterías, sistemas contra incendios, botón de pánico y otras que determine el centro comercial, mismas que no podrán ser retiradas, ni negociadas con un tercero, sin la autorización previa y por escrito de la Empresa, Administración y/o Centro Comercial. El local deberá ser restituido en las condiciones que la Empresa, Administración y/o centro comercial determinare.
5. Con la finalidad de no perturba al consumidor, las obras, adecuaciones, remodelaciones o mejoras que deba realizar el Establecimiento deberán ser ejecutadas en los horarios que el centro comercial disponga. Para el efecto, el Establecimiento deberá solicitar las correspondientes autorizaciones y coordinar con la Administración del centro comercial, a fin de no causar molestias ni perjuicios que pudieren afectar al centro comercial o a los demás establecimientos o usuarios.
6. El Establecimiento será responsable de los daños y perjuicios que causaren sus empleados, dependientes, trabajadores, proveedores, contratistas, agentes, representantes, clientes o usuarios, al local o espacio asignado, tanto en sus propios bienes o de terceros, así como en los elementos o instalaciones de la Empresa. El Establecimiento asumirá en forma exclusiva, a su riesgo, el pago total de las reparaciones que fueren necesarias. En caso de que el Establecimiento no realizare las reparaciones necesarias, la Empresa, Administración y/o

Centro Comercial podrá hacerlo por cuenta del Establecimiento con un cincuenta por ciento de recargo, por la gestión de la Administración.

7. El Establecimiento no podrá realizar obras o mejoras, no autorizadas previamente y por escrito por la Empresa, Administración y/o Centro Comercial y sin cumplir con los manuales, directrices dadas; en caso de que éstas hayan sido ejecutadas, el cliente debería desmontar las obras o mejoras realizadas en plazo perentorio máximo de dos (2) días, contados a partir de la comunicación que el centro comercial envíe para el efecto. Si el Establecimiento persistiere en el incumplimiento, se considerará con falta grave, la Empresa podrá proceder por cuenta, costo y riesgo del Establecimiento al Desmontaje de las obras, con un cincuenta por ciento de recargo, así como al almacenamiento de los bienes retirados con la constatación de un notario público, además de imponer las multas previstas en este Reglamento.

ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO: RÓTULOS, ESTANTERÍAS Y EXHIBICIÓN

1. El Establecimiento deberá exhibir sus productos o servicios de la mejor manera, en forma estética y agradable al consumidor y público en general; así mismo deberá renovar permanentemente la exposición las estanterías, conforme a los requerimientos del centro comercial; cuidando la estética, limpieza y luminosidad.
2. Los rótulos y las estanterías que hayan sido colocados en el local o espacio asignado deberán permanecer iluminados obligatoriamente de acuerdo a los horarios del centro comercial. El centro comercial podrá fijar horarios a su discreción.
3. Cuando el Establecimiento vaya a cambiar su exhibición, decoración o modificación de estanterías, deberán solicitar con al menos 48 horas laborables de anticipación la debida autorización a los correos rpazmino@granpiazza.com.ec / seguridadmachala@granpiazza.com.ec / administracionmachala@granpiazza.com.ec, quienes informarán el código de autorización y los horarios para trabajos.
4. Para que Establecimiento pueda ejecutar el cambio o modificación de las estanterías de exhibición, o rótulos, o diseños de los mismos, o los demás elementos promocionales o publicitarios, deberá contar con la autorización previa y por escrito del departamento de marketing y/u operaciones del centro comercial.
5. Cuando los rótulos u otros elementos publicitarios que se colocaren en vitrinas, fachadas, estanterías, puertas de acceso u otras áreas del local o espacio asignado, no fueren estéticamente adecuados o atentaren contra la moral y las buenas costumbres, el centro comercial podrá exigir el retiro inmediato de los mismos. Si el Establecimiento no procediera a retirarlos, el centro comercial procederá a desmontarlos y embodegarlos, a costo y riesgo del Establecimiento, con un cincuenta por ciento de recargo.
6. El Establecimiento no podrá colocar rótulos que tengan luces intermitentes, y deberán estar pegados a la fachada, no podrán ser tipo bandera, el Establecimiento deberá retirar estos rótulos. Si no lo retira, el centro comercial podrá desmontarlos y embodegarlos, a costo y riesgo del Establecimiento, con un cincuenta por ciento de recargo por la gestión de la Administración, y pagará la multa del artículo vigésimo sexto.
7. El Establecimiento no podrá colocar precios de productos en vitrinas, salvo autorización previa y por escrito del centro comercial, y por el plazo y especificaciones que éste haya determinado. Si los coloca sin autorización, el centro comercial podrá retirarlos a costo y riesgo del establecimiento con un cincuenta por ciento de recargo por la gestión de la Administración.
8. El Establecimiento podrá colocar elementos que tengan visibilidad al pasillo siempre y cuando cumplan el Manual de Vitrinas, caso contrario el centro comercial podrá desmontarlos a costo y riesgo del Establecimiento, con un cincuenta por ciento de recargo por la gestión de la Administración.
9. La autorización para realizar estos trabajos deberá ser a través de correo electrónico al departamento de marketing del centro comercial con al menos 72 horas laborables de anticipación y su respectivo fotomontaje en caso de requerirlo.

10. Los rótulos no podrán ser colocados en áreas de los corredores o pasillos, estacionamientos, ni ninguna otra área ajena al local o espacio asignado. Si el Establecimiento no cumple con esta disposición, el centro comercial podrá desmontarlos a costo y riesgo del Establecimiento, con un cincuenta por ciento de recargo por la gestión de la Administración. Los rótulos no podrán ser instalados sobre el pie neutro del local asignado al Establecimiento, o sobrepasar el nivel de fachada hacia el área de los corredores o pasillos públicos o de servicios, si no cumple con el Manual de Construcción, el centro comercial podrá desmontarlos a costo y riesgo del Establecimiento, con un cincuenta por ciento de recargo por la gestión de la Administración.
11. Rótulos, estanterías y demás elementos publicitarios, colocados por el Establecimiento con la autorización del centro comercial, deberán ser mantenidos en perfecto estado de funcionamiento, limpieza y conservación; en caso de que se deterioren, destruyan o pierdan, el Establecimiento deberá sustituirlos enseguida. La falta de cumplimiento de esta disposición conlleva la multa contemplada en este Reglamento.
12. Los rótulos podrán ser colocados únicamente en las fachadas y no sobre el techo del edificio del centro comercial.
13. Será de responsabilidad, costo y riesgo del Establecimiento la obtención de permisos municipales o de autoridades competentes, para la colocación de los rótulos en los exteriores del centro comercial (aplica para aquellas marcas que tienen estas ubicaciones) y en los interiores si fuere el caso y si así lo dispusiere la autoridad competente, así como el pago de las tasas o valores correspondientes, siempre y cuando el centro comercial autorice por escrito dichos rótulos.
14. El incumplimiento de las normas de este artículo, al ser violatorias de los derechos del consumidor, serán consideradas como incumplimiento grave y la Empresa podrá proceder conforme lo señala el Contrato y este Reglamento.

ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO: DECORACIÓN INTERIOR

1. Con el fin de brindar al público un espacio adecuado y agradable, así como para mantener el prestigio del centro comercial y proporcionar a los Establecimientos unas instalaciones adecuadas para su gestión comercial, el centro comercial se compromete a hacer sus mayores esfuerzos para controlar una decoración apropiada de todos los locales e islas.
2. Con este fin el Establecimiento deberá observar y cumplir las disposiciones sobre decoración e iluminación de cada uno de los elementos al interior del local o espacio asignado que le imparta el centro comercial.
3. El Establecimiento deberá, en el mes de noviembre realizar el montaje, con sus propios recursos de una vitrina con tema navideño.
4. A fin de fortalecer la competencia horizontal, el centro comercial decidirá en forma privativa y mandatoria temas de mejoramiento de los locales y espacios asignados, modernización, ornato, decoración en pisos, paredes, cielo raso, iluminación, mobiliario, estanterías, letreros y complementos o similares tanto en fachadas como en interiores de los locales o espacios asignados y los Establecimientos deberán cumplir estas disposiciones, caso contrario se considerará falta grave con multas de hasta 10% de un SBU por cada día sin aplicar los correctivos solicitados.

ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO: HORARIOS DE ATENCIÓN

1. El centro comercial desplegará sus mayores esfuerzos para hacer respetar y cumplir los horarios de atención al público por parte de todos los Establecimientos. A tal efecto los Establecimientos (locales, islas, actividades promocionales) se obligan a realizar la apertura y cierre y a mantener la atención al público en los días y horas que establezca el centro comercial y que serán comunicados oportunamente a través de comunicados físicos, correos electrónicos, intranet y/o WhatsApp interno.
2. Los horarios fijados para los serán los determinados por el centro comercial y serán mandatorios. Cualquier excepción será evaluada y autorizada por el centro comercial si así lo estimare conveniente.

3. El centro comercial tendrá la facultad privativa de cambiar los horarios establecidos cuando lo creyere conveniente y necesario.
4. La atención en los horarios establecidos por el centro comercial está directamente relacionada con los estándares de atención al consumidor, quien tiene el derecho de ser atendido en todos los locales dentro de los horarios señalados. Por tanto, si el Establecimiento no cumple los horarios establecidos, será considerado una falta grave contra el consumidor y dará derecho al centro comercial para proceder el presente Reglamento.
5. El Establecimiento no podrá mantener el local o isla cerrado, desocupados, ocupados parcialmente, interrumpir su operación o dejarlo en estado de abandono a menos que sea expresamente autorizado por escrito por el centro comercial. Incurrir en estas acciones sin autorización se considerará una falta grave con multa de hasta el 25% diario.
6. Si el Establecimiento tuviere una imperiosa necesidad, por ejemplo, en caso de duelo, caso fortuito o fuerza mayor, tendrá que enviar una solicitud motivada al centro comercial a los correos administracionmachala@granpiazza.com.ec / seguridadmachala@granpiazza.com.ec, la misma que será analizada y respondida.
7. Se considerará interrupción de la actividad o cierre del Establecimiento cuando éste permanezca cerrado o sin atención 10 minutos o más. Esto se considerará falta grave.
8. En caso de que el Establecimiento no abra al público el local o espacio, o no subsane los incumplimientos antes detallados, en el plazo conferido por el centro comercial, éste último podrá, en presencia de un Notario Público e incluso en ausencia del Arrendatario, embodegar todos los bienes y equipos que se encuentren en el local o espacio, a costo, cuenta y riesgo del Establecimiento y disponer en lo posterior de dicho local o espacio, en beneficio del proceso competitivo, del consumidor y público en general, por lo que el contrato suscrito con el Establecimiento quedará automáticamente terminado. Cualquiera de estas circunstancias se considerará falta grave y el centro comercial podrá imponer una multa diaria de 100% del SBU.
9. Generalmente el centro comercial permanecerá abierto los trescientos sesenta y cinco (365) días del año calendario, únicamente se cerrará cuando la Administración del centro comercial, en forma potestativa, decida cerrarlo.
10. Fuera del horario para el desarrollo de las actividades comerciales, está prohibido el reingreso de dependientes a locales o islas, salvo autorización expresa del centro comercial.
11. El incumplimiento de horarios por más de 10 minutos en relación al horario establecido por el centro comercial, tanto para apertura como cierre, será considerado como falta grave, y la Empresa podrá aplicar las multas, sobre base diaria, establecidas en el presente Reglamento, en la Cláusula de las sanciones por incumplimientos.

ARTÍCULO DÉCIMO SÉPTIMO: ABASTECIMIENTO DE MERCADERÍA Y SERVICIOS

1. El centro comercial siempre deberá conservar una buena imagen y prestigio en el mercado, que favorece a los propios Establecimientos para atraer a los clientes y público en general que desean tener un espacio agradable e idóneo para realizar sus compras, acceder a servicios y diversiones, con una gran variedad de productos, por lo que los Establecimientos deberán ofrecer una variedad y surtido de productos y mercadería en la cantidad suficiente y de la mejor calidad para una excelente atención.
2. La mercadería y los productos tendrán que ser apropiados de acuerdo a la época del año, salvo el caso de promociones especiales, autorizadas por el centro comercial.
3. El Establecimiento únicamente podrá mantener almacenados en el local o espacio asignado, o en bodegas, si fuere el caso, productos lícitos, y los autorizados para su comercialización, de acuerdo al destino pactado en el contrato que tenga celebrado con la Empresa.
4. El Establecimiento se obliga a ofrecer al público sólo productos, mercaderías originales y lícitos que cumplan y estén ceñidos a las normas y leyes de propiedad intelectual e industrial, de defensa del consumidor, de regulación y control del poder de mercado, y derechos de autor del país. El Establecimiento no podrá vender al público productos diferentes a los estipulados en el respectivo contrato, ni productos usados o de mala calidad y de marcas que no correspondan a los fabricantes autorizados.

El incumplimiento de las disposiciones detalladas en este artículo son falta grave y por tanto el centro comercial podrá proceder como lo señala el contrato y el presente Reglamento, aplicando multas discrecionales.

ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO: LOGOTIPOS, MARCAS, SLOGAN Y NOMBRES COMERCIALES DE GRAN PIAZZA

1. Los logotipos, marcas, nombres comerciales o slogan del centro comercial podrán ser usados por los Establecimientos del centro comercial, únicamente en la publicidad del local o espacio, promociones, papelería y demás impresos, relacionados con las actividades que desarrolle, en virtud del contrato que tuviere firmado con la Empresa. En los casos de marcas, que ocasionalmente se usan para fines o campañas puntuales, éstas podrán ser usadas por el Establecimiento, con los fines, diseños y periodos puntuales que el centro comercial, si así lo estime conveniente, autorice expresamente.
2. El uso de logotipos, marcas, nombres comerciales o slogan del centro comercial podrá realizarse en forma simultánea con los del Establecimiento, solamente previa autorización expresa de la Empresa y/o centro comercial.
3. El hecho de que el Establecimiento utilice los logotipos, marcas y nombres comerciales del centro comercial, no significa que tenga derechos adquiridos sobre los mismos, ni que la Empresa le transfiera derechos de propiedad o de uso.
4. Si la Empresa, Administración y/o centro comercial decide cambiar los logotipos o diseños de las marcas, nombres comerciales o slogan que usa, el Establecimiento también deberá cambiarlos, para lo cual el centro comercial pondrá en su conocimiento sobre el particular con 30 días de anticipación y el Establecimiento enseguida hará el cambio correspondiente, éste no podrá seguir usando los signos y denominaciones anteriores.
5. El Establecimiento no podrá usar el nombre del centro comercial en guías de despacho o remisión, facturas, letras o valores, referentes a operaciones con terceros, documentos fiscales, ni en ningún otro tipo de documento o papelería, a otro efecto que no fuere para establecer su domicilio y ubicación, y en ningún caso podrá usar la denominación ni los signos de la Empresa o centro comercial. Cuando, por error el nombre de centro comercial o la denominación o los signos de la Empresa y/o centro comercial hubiese sido incluida en documentación del Establecimiento éste deberá realizar las correcciones necesarias en un plazo máximo de tres (3) días contados a partir de la fecha de cometido el error, o la fecha en que la Empresa y/o centro comercial le haya requerido la subsanación de la equivocación. El Establecimiento deberá notificar dentro de este plazo a la Empresa y centro comercial el resultado de su gestión de corrección de error, así como también entrega de copias de dicha documentación.
6. El Establecimiento debe dedicarse a la única actividad mercantil autorizada para usar el local o el espacio asignado, y para la comercialización del producto o servicio pactado en el contrato bajo el nombre comercial aprobado, siempre y cuando el Establecimiento tenga la representación o sea titular de derechos y por tanto esté autorizado a utilizar el nombre comercial. Por ningún concepto el Establecimiento podrá ampliar o cambiar el destino del local, ni el nombre comercial bajo el que opere, las partes acuerdan y aceptan que en caso de que el Establecimiento comercialice productos o servicios no autorizados, el centro comercial comunicará por escrito al Establecimiento para que en 24 horas desmonte o retire el producto o servicio no autorizado; en caso de que el Establecimiento no cumpla con lo señalado, el centro comercial podrá desmontar y retirar los productos o servicios no autorizados. Adicionalmente, esto será considerado una falta grave y por tanto la Empresa y el centro comercial podrán proceder como lo señala el contrato y este Reglamento.

ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO: ÁREAS DE USO COMÚN

1. Las áreas del centro comercial que son utilizadas en forma común por las partes, así como por los obreros, empleados, dependientes, agentes, proveedores, usuarios de servicios, estarán sometidos al manejo, control, operación y organización del centro comercial en forma privativa, asimismo, el centro comercial, determinará el manejo de áreas de acceso restringido, tales como área de generadores, de transformación, cuartos de bombas, terraza, plantas de tratamiento de agua potable y residuales, de bombones de gas, cuartos de máquinas y eléctricos, tableros de medidores eléctricos, y cualquier.
2. La Empresa tendrá el derecho de disponer de las áreas de uso común como creyere conveniente, para lo cual podrá ejecutar cualquier obra, mejora, modificación, reforma, adecuación, edificación, instalación o construcción en beneficio del consumidor y/o del proceso competitivo.
3. El centro comercial, en el área de estacionamientos, podrá establecer la forma de uso o destino, a corto o a largo plazo, que desee; o podrá restringir el uso de ciertas áreas.
4. Las facultades del centro comercial establecidas en los numerales anteriores serán ejecutadas por éste sin limitación alguna, a su arbitrio, por sí o por terceros contratados o designados por el mismo.
5. Si un Establecimiento deseara usar cualquier área de común, fuera del local o espacio asignado, tendrá que solicitar por escrito al centro comercial la respectiva autorización, detallando con exactitud la finalidad del pedido. Por su parte, el centro comercial podrá aceptar o negar el pedido. En caso de que accediere, las partes por escrito fijarán los términos y condiciones de dicho uso, mismas que pudieran implicar el cobro de valores de parte del centro comercial.
6. El centro comercial podrá recuperar el área mencionada en el numeral anterior, en cualquier momento, sin que este hecho genere ningún tipo de pago o indemnización. Bastará una notificación del centro comercial con plazo para la desocupación para que el Establecimiento proceda con la misma.
7. En caso de que el Establecimiento no restituyere el área asignada en la fecha señalada, el centro comercial procederá a la recuperación de dicha área a costo y riesgo del Establecimiento, para lo cual embodegará los bienes de éste con la constatación de un notario público, sin perjuicio de las sanciones a que fueren aplicables. La Empresa y/o el centro comercial quedarán indemnes con respecto a daños, robos, hurtos, etc. de dichos bienes embodegados.
8. Las actividades de carga y descarga de mercadería o bienes, de cualquier naturaleza, tendrá que realizarse acatando los horarios, lugares, formas y reglas en general que defina el centro comercial, las mismas que podrán ser modificadas en cualquier momento y que serán informadas inmediatamente a los Establecimientos.
9. Los desechos, basura y desperdicios deberán ser depositados por empleados o dependientes del Establecimiento en el sitio, recipientes y horarios que el centro comercial disponga, sin generar daños, perjuicios y/o suciedad en áreas comunes. El incumplimiento de esta disposición implicará multas de hasta un SBU por evento de desacato.
10. El Establecimiento deberá cumplir las normas y resoluciones de Municipio o autoridades competentes relativas al manejo de los desechos, basura o desperdicios, participará en los proyectos que emprenda el centro comercial relativas a reciclaje y responsabilidad social y ambiental y cumplirá con las reglas que dictare el centro comercial al respecto.
11. Queda prohibido al Establecimiento y, por ende, a sus empleados y dependientes, quemar basura, desechos o desperdicios de cualquier clase en ninguna área del centro comercial. Su incumplimiento constituye falta grave.
12. El Establecimiento no podrá poner obstáculos u obstruir de cualquier manera ninguna área del centro comercial. Cualquier área a la que tenga acceso el Establecimiento o sus empleados o dependientes, deberán permanecer limpias y sin obstáculos, por lo que no se permite provocar congestionamientos.
13. Para una óptima operación de las actividades de los Establecimientos y del centro comercial, éste podrá colocar o permitir la colocación de antenas de uso común de radio y televisión,

podrá instalar e permitir la instalación de redes de telecomunicaciones, internet, etc.; en cuyo caso, las partes acordarán los términos y condiciones del uso de estas instalaciones, en relación al costo proporcional de los equipos y sus instalaciones y el precio que determine la Empresa y/o centro comercial como retribución económica, con apego a la normativa legal vigente.

14. El centro comercial podrá autorizar, si lo estima conveniente, al Establecimiento la colocación de instalaciones y antenas de uso privado, y definirá el sitio y las condiciones para el uso del espacio asignado.
15. Las antenas a las que se refieren los numerales anteriores no podrán ser colocadas en las paredes externas del local o espacio asignado, sin autorización previa y por escrita del centro comercial.
16. En caso de incumplimiento de la prohibición establecida en el punto anterior, el centro comercial retirará la antena o instalación irregularmente colocada, a expensas del Establecimiento infractor, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones que correspondan. La Empresa, Administración y/o centro comercial cobrarán los costos de estos trabajos con cincuenta por ciento de recargo, así como costos de bodegaje si fuera el caso.
17. Las instalaciones sanitarias del centro comercial, ya sea que se encuentren dentro de un local o en áreas comunes, deberán ser usadas por los Establecimientos y por el público en general, únicamente con el propósito para el cual fueron construidas. En dichas instalaciones no se podrá echar objetos o sustancias que pudieren obstruir las tuberías, o ductos, o destruir o tapar cañerías o causar daños de cualquier tipo. En caso de incumplimiento de esta disposición, el Establecimiento deberá pagar a la Empresa, Administración y/o centro comercial por los daños ocasionados, sin perjuicio de las demás sanciones aplicables. En caso de que la Empresa tuviere que hacer las reparaciones, se cargará al Establecimiento, el cincuenta por ciento de recargo, por gastos de administración.
18. Para la colocación de publicidad del Establecimiento acatará las reglas establecidas en el capítulo de MATERIAL PUBLICITARIO, por lo que no podrá utilizar las áreas de corredores o públicos o de servicios y demás dependencias del centro comercial para colocar o distribuir cualquier tipo de material publicitario o ejecución de actividades promociones sin contar con la autorización expresa del centro comercial. El incumplimiento de esta norma por dos ocasiones o más constituye una falta grave y por tanto da derecho a la Empresa, Administración y/o centro comercial a proceder conforme lo señalado en el contrato y en este Reglamento.
19. Los vidrios, lámparas, focos, tableros luminosos, pisos, paredes y demás elementos de los corredores y áreas públicas o de servicios, que fueren dañados por el Establecimiento, sus proveedores, dependientes, empleados, etc. serán cobrados por la Empresa, Administración y/o centro comercial al Establecimiento con el cincuenta por ciento de recargo por gastos de administración.
20. La Empresa, Administración y/o centro comercial está autorizada a arrendar o dar en concesión o arrendamiento con fines publicitarios las áreas de pasillos, parqueos, jardines, fachadas internas y externas y cualquier espacio para publicidad o actividades promocionales permanentes o temporales.

ARTÍCULO VIGÉSIMO: REUBICACIÓN

1. Con el fin de impulsar la competencia horizontal y beneficiar al consumidor, la Empresa, Administración y/o centro comercial tiene el derecho de reubicar al Establecimiento en algún local o espacio comercial distinto al originalmente asignado, pero de similares características, dentro del centro comercial, en cualquier momento, conforme al procedimiento señalado en el presente Reglamento.
2. La Empresa podrá reubicar el negocio comercial instalado en el local o espacio asignado en cualquier otro lugar del interior del centro comercial previa comunicación por escrito con el fin de que el Establecimiento no afecte el servicio a los consumidores y público en general, ni la ni la comercialización de sus productos y/o servicios. En caso de que el Establecimiento no aceptare la reubicación, el Establecimiento acepta expresamente que el contrato terminará

automáticamente y por lo tanto la Empresa, Administración y/o centro comercial podrá proceder como lo señala el procedimiento establecido en el contrato y este Reglamento. Luego de finalizado el periodo señalado de 20 días, o el plazo que estableciere la Empresa, Administración y/o centro comercial, el centro comercial entregará el nuevo local o espacio asignado al Establecimiento y éste tendrá un plazo máximo de 10 días calendario o el plazo que estableciere la Empresa, Administración y/o centro comercial, para ejecutar los diseños y adecuaciones respectivas señaladas en el presente Reglamento a fin de iniciar sus actividades en el nuevo local o espacio asignado.

3. A efectos de la reubicación, el nuevo local o espacio concesionado que se asigne deberá presentar un metraje similar al actual, de acuerdo con la disponibilidad del centro comercial. En el evento que el número de metros sea mayor o menor, se reliquidará los valores establecidos de VIA, VMA, VPC, alcúotas, etc. En caso de que no hubiere un local o espacio con un metraje similar y las partes no llegaren a un acuerdo el contrato se deberá terminar de manera inmediata.

ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO: ÁREAS DE ESTACIONAMIENTO

1. Las áreas de estacionamientos se encuentran claramente delimitadas en el centro comercial y son principalmente destinadas a los clientes y usuarios del mismo.
2. La Empresa no podrá ser responsabilizada por los vehículos que ingresan al Centro comercial, ni por siniestros que pudieren ocurrir a los vehículos estacionados en el centro comercial, ni por daños a terceros, ni por bienes dejados en el interior de los vehículos, ni por daños causados por caso fortuito o fuerza mayor. La Empresa, Administración y/o centro comercial podrá contratar los servicios de un proveedor externo a fin de que administre los estacionamientos del Centro comercial, con o sin cobro para los usuarios.
3. Ningún cliente, usuario, arrendatario, concesionario, locatario, dependiente, empleado, trabajador, contratista, relacionado de los locales o persona, podrá dejar estacionado un vehículo, motocicleta, bicicleta o cualquier otro bien después de cierre del centro comercial salvo autorización expresa de la Administración; ya que este hecho constituye un mal uso de los estacionamientos y de la propiedad privada.
4. A los vehículos que fueren encontrados estacionados fuera del horario de atención al público del centro comercial se les colocará un candado de inmovilización, y su propietario u ocupante deberá cancelar el 20% de un SBU en las oficinas de la Administración del centro comercial, sin perjuicio de las multas que pudieran generar las autoridades públicas.
5. Los vehículos que fueren abandonados en el centro comercial por más de 24 horas después de cierre del centro comercial serán puestos a disposición de la Policía Nacional, para que tome las medidas pertinentes.
6. Ningún Establecimiento, empleado, trabajador, dependiente, cliente, público en general podrán estacionar uno o más vehículos en el centro comercial, e irse a lugares aledaños o a otro sitio fuera del centro comercial como si fueran estacionamientos públicos, ya que son únicamente para servicio de los clientes que concurren al centro comercial. En este caso la Empresa, Administración y/o centro comercial tiene la facultad de colocar el sticker que crea necesario, un volante informativo, o remover el vehículo al exterior.
7. Si algún dependiente, empleado, trabajador, usuario o cualquier persona en general mal usare los estacionamientos, o peor aún cobrará un valor o solicitare una gratificación por estacionar vehículos para algún evento ajeno al centro comercial o por cualquier situación que no sea del normal desenvolvimiento del centro comercial, sin la autorización de la Empresa, Administración y/o centro comercial, esta persona deberá ser desalojada del centro comercial.
8. Los estacionamientos son de uso público gratuito o cobrado, de acuerdo a lo que decida la Empresa, Administración y/o centro comercial al respecto.
9. La Empresa, a su criterio, podrá usar áreas de estacionamientos, para un destino diferente a parqueadero, según los proyectos que desee desarrollar en beneficio del consumidor y/o del proceso competitivo.

10. La Empresa podrá, por sí, cobrar en cualquier momento y bajo cualquier modalidad y para cualquier uso las áreas de estacionamientos del centro comercial, o ceder el cobro de los estacionamientos, por medio de un contrato de operación con un tercero.
11. Ningún establecimiento, dependiente, proveedores, empleados están permitidos de realizar gestión de abastecimiento desde o hacia el centro comercial desde las áreas de parqueadero público en ningún horario salvo autorización expresa del centro comercial. Las operaciones de abastecimiento deben realizarse en las zonas destinadas para este fin y bajo los lineamientos determinados por el centro comercial.

ARTÍCULO VIGÉSIMO SEGUNDO: DEL REPORTE DE VENTAS

1. Todos los Establecimientos del centro comercial deben reportar los primeros quince días del mes las Ventas Netas del mes anterior y esto lo deberán realizar de forma mensual y por escrito a la Empresa, Administración y/o centro comercial. Esta información deberá desglosar el Impuesto al Valor Agregado (IVA) y se deberá realizar en las plataformas o formas que determine la Empresa, Administración y/o centro comercial.
El incumplimiento de esta disposición por más de 10 días será considerado una falta grave y además conllevará una multa correspondiente a un SBU por cada mes no reportado.
2. En caso de que el Establecimiento que no realice este reporte por tres (3) meses consecutivos será considerado una falta grave que dará lugar al cierre del local comercial sin perjuicio de las multas indicadas en el presente Reglamento y la Empresa, Administración y/o centro comercial pueden dar por terminado el contrato con el Establecimiento por incumplimiento de la parte arrendataria.

ARTÍCULO VIGÉSIMO TERCERO: SEGUROS

1. La Empresa, Administración y/o centro comercial, durante la vigencia del arrendamiento comercial, contratará con Empresas de seguros de primer nivel, a su elección y mantendrá vigente, de año en año, una póliza de seguro contra incendio, que afectare al edificio, o a las instalaciones del centro comercial, líneas aliadas, que incluyan siniestros causados por rayo, explosión, sismo, actos vandálicos y sus adicionales, respecto del edificio del centro comercial, incluyendo los ascensores, escaleras eléctricas y todos sus bienes muebles e instalaciones incorporadas, en función del valor de reposición de los activos de la Empresa. Dicha póliza de seguros no cubrirá los siniestros al interior de cada local o espacio, ni responsabilidad por robo, hurto o pérdidas debidas a cualquier circunstancia, inundaciones, incendios, daños a personas o mercaderías, mobiliario, equipos, etc. en cualquier lugar del local o espacio asignado.
La Empresa, Administración y/o centro comercial no responderán por daños o perjuicios que pudiese sufrir el Establecimiento por culpa o negligencia propia, de sus dependientes, empleados, proveedores, contratistas, clientes o visitantes del centro comercial. El seguro no aplica para cubrir daños o lesiones corporales dentro de los locales, espacios asignados, o en otras áreas del centro comercial; cada Establecimiento deberá contar con el correspondiente seguro.
2. Si por caso fortuito o causa mayor se destruyere el centro comercial, total o parcialmente, la Empresa, Administración y/o centro comercial no tendrá responsabilidad alguna frente al Establecimiento.
3. El Establecimiento no está facultado a guardar en los locales o espacios objeto del arrendamiento comercial o de la concesión, materiales u objetos prohibidos por la ley, o que fueren vedados por las pólizas que deba contratar, o sustancias químicas, de carácter explosivo, tóxicas, insalubres o de cualquier otro carácter, que atenten, pongan en riesgo la integridad física del público o de los usuarios que concurran al centro comercial o llegaren a afectar su infraestructura. Este incumplimiento constituye falta grave que puede ocasionar multas de hasta 5 salarios básicos unificados mensuales hasta el resarcimiento de la falta o inclusive la declaración de terminación de contrato por incumplimiento del arrendatario.
4. El Establecimiento desde el momento en que le fue entregado el local o espacio comercial para su adecuación, mediante un acta entrega-recepción, y durante todo el plazo de vigencia

del contrato de arrendamiento o concesión, a su costo, riesgo y por su cuenta deberá obtener todas y cada una de las coberturas, a través de pólizas de seguros contratadas con Empresas de seguros de primera línea, que fueren necesarias contra incendio y lineal aliadas incluyendo: explosión, terremoto, motín y huelga, actos maliciosos (vandalismo) cobertura extendida amplia, daños por agua lluvia e inundación y colapso, además para proteger los inventarios, bienes y mobiliario mantenidos por el Establecimiento en los locales o espacios asignados, así como para cubrir la responsabilidad civil por daños a terceros, incluyendo empleados, clientes y a la propiedad de terceros incluyendo a la Empresa, Administración y/o centro comercial, y a la de los otros locales comerciales del centro comercial.

5. Además, contará un seguro de robo y de fidelidad que cubra el valor total asegurado bajo la póliza de incendio y que cubra también el riesgo de hurto y de fidelidad. Estos seguros estarán destinados a cubrir las adecuaciones, mercaderías, bienes, así como existencias en bodegas y/o bienes que tuviere depositados por el Establecimiento en el centro comercial.
6. La cobertura de rotura de vidrios y cristales que se contratará dentro de las líneas aliadas de la póliza de incendios estará destinada a cubrir los siniestros que puede ocurrir en los vidrios de las vitrinas y puertas de acceso del local o espacio asignado. En caso de siniestro, deberá reemplazar estos vidrios en forma inmediata y aún por su cuenta, después de ser inspeccionado el local o espacio afectado por el personal de la empresa de seguros, sin espera el cobro del seguro ni la orden de reposición de la Empresa o Empresa aseguradora.
7. Contará con el seguro de accidentes personales amparando al personal relacionado con la explotación de la actividad del Establecimiento en el centro comercial. Adicionalmente, este seguro deberá cubrir el personal contratado o subcontratado, inclusive el personal que efectúe trabajos de instalación y adecuación del local o espacio asignarlo durante toda la vigencia del respectivo contrato.
8. En caso de falta, o insuficiencia de seguro, o que por cualquier motivo la aseguradora no pague el seguro, el Establecimiento asumirá íntegra y exclusivamente los perjuicios que se ocasionen. La falta de contratación de las pólizas de seguro especificadas en el presente artículo constituye falta grave y puede aplicar multas de hasta cinco salarios básicos unificados mensuales hasta la resolución del incumplimiento.
9. El Establecimiento libera desde ya y liberará a la Empresa, Administración y centro comercial de cualquier demanda acción judicial, daños y perjuicios y todo gasto relacionado con accidentes que produzcan pérdida, daños a propiedad y heridas, enfermedades, lesiones, incapacidad total, o parcial, invalidez y muerte de personas, en los locales o espacios, o cualquier parte del centro comercial, ocasionados total, o parcialmente, por cualquier acción u omisión del Establecimiento sus agentes, contratistas, proveedores, empleados, servidores, usuarios y clientes cuando fuere responsabilidad del Establecimiento o sus dependientes, empleados, proveedores o contratistas.
10. En caso de que la Empresa, Administración y centro comercial sea demandada personal y/o solidariamente, por acción iniciada contra el Establecimiento éste se obliga a proteger y liberar totalmente a la Empresa, Administración y centro comercial, asumiendo éste todos y cada uno de los costos y gastos necesarios para este efecto, así como las consecuencias del fallo, o resultado final.
11. Las pólizas que contratarse el Establecimiento deberán contener la renuncia al derecho de subrogación del asegurado a la Empresa, Administración y centro comercial, ya que el Establecimiento, en caso de ocurrir algún siniestro dentro del local o espacio deberá aplicar sus propias pólizas.
12. Las pólizas que deba contratar el Establecimiento deberán ser renovadas de año en año oportunamente, previa a la fecha de su vencimiento. Para que el Establecimiento pueda operar el local o espacio deberá entregar copias certificadas de las pólizas a la Empresa, Administración y centro comercial, junto con el respectivo comprobante de pago dentro de los primeros diez días de cada año, caso contrario se impondrá la multa respectiva y se considerará a este incumplimiento como grave. En el momento en que la Empresa, Administración y centro comercial lo solicite deberán ser endosadas a su favor, cuando ésta

- se vea afectada. El Establecimiento no podrá modificar, anular o cancelar las pólizas sin el consentimiento previo y por escrito de la Empresa, Administración y/o centro comercial.
13. Si algún Establecimiento destinare el local o espacio asignado, aun contando con el consentimiento de la Empresa, tal como lo dispone este Reglamento, a actividades que pudieren ser motivo para que se genere aumento de las primas de los seguros contratados por la Empresa, Administración y centro comercial o los demás Establecimientos, éste deberá cubrir el aumento del costo. En caso de que las eventualidades descritas anteriormente pudieren generar la terminación de los contratos de seguro o la disminución de los montos asegurados por disposición de la Empresa Aseguradora, y si el Establecimiento no pusiere los correctivos necesarios a fin de impedir tal terminación o disminución del seguro, o en el caso de que el Establecimiento no aplique su seguro, será considerado un incumplimiento grave, y la Empresa, Administración y centro comercial podrá proceder como lo señala el Contrato y este Reglamento, teniendo la Empresa la facultad de dar por terminado el contrato que haya suscrito con el Establecimiento, y consecuentemente deberá hacer la restitución del local o espacio.
 14. En caso de que el Establecimiento no obtuviere las pólizas de seguros requeridas por la Empresa, Administración y centro comercial, o no las mantuviera vigentes, y por tratarse de la seguridad de consumidores y público en general, será considerado un incumplimiento grave, y la Empresa podrá proceder como lo señala el Contrato y este Reglamento, sin que este hecho genere ninguna responsabilidad para la Empresa, Administración y centro comercial y por tanto no habrá lugar a ningún tipo de valor o indemnización por parte de la Empresa.
 15. Si se diere algún siniestro total o parcial, y a fin de restablecer el proceso competitivo, el Establecimiento se obliga a comenzar inmediatamente después de producido el siniestro a la limpieza, restauración y reapertura del local o espacio asignado, independientemente si la Empresa de seguros realizó o no la reposición de los valores. Las obras se realizarán con la aprobación del departamento de Operaciones y Comercial de la Empresa, Administración y centro comercial.
 16. Si el Establecimiento no hubiere ejecutado las obras de reparación del local o espacio asignado, en el plazo calculado por la Empresa y por lo tanto demorase el restablecimiento del proceso competitivo, será considerado un incumplimiento grave, y la Empresa, Administración y centro comercial podrá proceder como lo señala el Contrato, y este Reglamento, a más de cobrar las multas que hubiere impuesto.
 17. Con el propósito de restablecer el proceso competitivo, queda a criterio de la Empresa, en el caso de que el Establecimiento no iniciare la reparación o reconstrucción del local o espacio siniestrado en el plazo fijado por la Empresa, proceder a realizar las obras y reparaciones por cuenta, a costo y riesgo del Establecimiento, con el cincuenta por ciento de recargo. Para el efecto el Establecimiento deberá retirar los bienes y mercadería que fuere necesaria para facilitar la ejecución de los trabajos, si no lo hiciere la Empresa, Administración y centro comercial, con presencia de un notario público que constatará, podrá retirar dichos bienes y mercadería, y los embodegará a costo, responsabilidad y riesgo del Establecimiento, y éste no podrá formular ningún reclamo por pérdida o daño de los bienes o mercadería embodegadas.
 18. Es obligación del Establecimiento tener en un lugar visible en el local o espacio asignado los extintores que fueren necesarios, de incendio, de los kilogramos, tipo y capacidad que el Cuerpo de Bomberos lo determine, por cada múltiplo o fracción de metraje o distancia que el Cuerpo de Bomberos lo determine, conforme a la normativa, en perfecto estado de funcionamiento. Estos equipos deberán ser inspeccionados periódicamente por personal capacitado e idóneo, que emitirá normas sobre su uso, vigencia de carga y colocación de los extintores y demás equipos y mecanismos Idóneos conforme a las normas de seguridad vigentes en general y en particular del Cuerpo de Bomberos.
 19. El Establecimiento deberá cumplir, si fuere el caso, con las disposiciones impartidas por el Cuerpo de Bomberos, de no hacerlo, por tratarse de la seguridad de los consumidores y público en general, se considerará un incumplimiento grave, y la Empresa, Administración y centro comercial podrá proceder como lo señala el Contrato, y este Reglamento, teniendo la

- Empresa la facultad de dar por terminado inmediatamente el contrato que haya suscrito con el Establecimiento.
20. El Establecimiento obligatoriamente deberá conectarse a la central de alarmas de incendios del centro comercial, de ser aplicable, de lo contrario constituirá una falta grave, teniendo la Empresa la facultad de dar por terminado el contrato inmediatamente que haya suscrito con el Establecimiento.
 21. El Establecimiento, a su costo, riesgo y por su cuenta, deberá tomar las medidas de seguridad necesarias, tales como instalación de cámaras, contratación de personal de seguridad, instalación de botón de pánico, alarmas, etc., en el interior del local o espacio asignado, de lo contrario constituirá una falta grave, teniendo la Empresa la facultad de dar por terminado el contrato inmediatamente que haya suscrito con el Establecimiento.

ARTÍCULO VIGÉSIMO CUARTO: LIBERACIÓN DE RESPONSABILIDAD DE LA EMPRESA Y DEL CENTRO COMERCIAL

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

1. La Empresa no será responsable de cualquier vicio oculto en los locales o en el edificio del cual éstos forman parte. La Empresa, en caso de haber vicios ocultos en la construcción del centro comercial, deberá aplicar la garantía de estabilidad de obra al constructor, para que éste realice las correspondientes reparaciones, al amparo de lo dispuesto en el Artículo 1937 del Código Civil.
2. El Establecimiento deberá contar con un sistema de seguridad, de tal manera que todas las puertas del local queden debidamente cerradas al final de la jornada, tanto las puertas frontales como las de servicio, ya que es obligación del Establecimiento asegurar el local, muebles, stand, isla o muebles del espacio o isla arrendado, una vez finalizada la jornada en el centro comercial, para tal efecto deberá tomar las medidas de seguridad necesarias, siendo obligatorio, en el caso de las islas o espacios el uso de una lona de seguridad que cubra dichos elementos incluyendo pero no limitándose al uso de candados, cables de acero, cadenas, etc.; cuyo incumplimiento será considerado como incumplimiento grave. El Establecimiento mantendrá indemne a la Empresa en caso de hurto, robo o destrucción.

ARTÍCULO VIGÉSIMO QUINTO: DISPOSICIONES REGLAMENTARIAS INTERNAS

1. A fin de mejorar el funcionamiento del centro comercial, la Empresa, Administración y/o centro comercial tendrán el derecho de modificar las normas reglamentarias u otras de aplicación en cualquier tiempo, y está obligada a comunicar a los Establecimientos que tienen a disposición en las oficinas de la Administración del centro comercial el ejemplar físico de las normas reglamentarias.

2. La Empresa podrá dictar reglas y normas de decoración, diseño, promoción, operación, seguridad, disciplina, administración y las demás que considere convenientes para el funcionamiento del centro comercial, en beneficio del consumidor y fortalecimiento del proceso competitivo.
3. Estos reglamentos, manuales y políticas, incluido éste, se considerarán como parte integrante de los respectivos contratos, y por tanto son conocidos por todos los Establecimientos.
4. Si existiere alguna duda en la interpretación de las normas reglamentarias que rigen al centro comercial, únicamente la Empresa, Administración y/o centro comercial podrá interpretarlas de acuerdo al mayor beneficio de todo el centro comercial en su conjunto, y emitirá las normativas respectivas que serán de aplicación obligatoria.

ARTÍCULO VIGÉSIMO SEXTO: SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO: MULTAS Y TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO

1. Las normas reglamentarias u otras disposiciones de carácter general, o especial, que la Empresa, Administración y/o centro comercial estableciere para el adecuado funcionamiento del Centro comercial serán obligatorias para el Establecimiento.
2. El Establecimiento se obliga a realizar una selección adecuada de su personal, en cuanto a responsabilidad, presencia y atención a los consumidores, y cumplirá las observaciones que le imparta la Empresa al respecto. El incumplimiento de esta disposición generará una multa del 100% de un SBU, y su incumplimiento reiterado por tres (3) veces en el periodo de un mes, constituirá incumplimiento grave.
3. El Establecimiento acatará las disposiciones sobre su línea de negocio, promociones, , decoración, iluminación y exhibición de material promocional y publicitario, línea de expendio, o si el Establecimiento cede, arrienda, subarrienda, negocia la actividad comercial con en tercero o franquicia los derechos que tienen sobre el local o espacio, por valerse de medios comerciales o publicitarios inescrupulosos, simulados o falsos para la comercialización de sus productos o prestación de sus servicios, entre otras. El incumplimiento de esta disposición generará una multa del 100% de un SBU, y su incumplimiento reiterado por 3 veces en el periodo de un mes, constituirá incumplimiento grave que permitiría a la Empresa dar por terminado el contrato de arrendamiento por incumplimiento del arrendatario.
4. El Establecimiento es única y directamente responsable por los actos de su personal, dentro y fuera del horario del centro comercial si los actos son cometidos en el centro comercial o sus parqueaderos; es Empresa no tiene ni tendrá ningún tipo de relación de ninguna naturaleza con el personal del Establecimiento.
5. En virtud de la obligación de precautelar los derechos del consumidor, la Empresa estará plenamente facultada para imponer multas al Establecimiento por sus actos y faltas, y por los de su personal que atiende en el local. Las faltas o incumplimiento conllevan multa catalogados como leves, media y/o graves en este artículo, en función del porcentaje de la sanción en base al SBU y todas las multas se aplican sobre base diaria por cada incumplimiento. Por falta leve: hasta el 15%, falta media 16% hasta el 49%, falta grave del 50% al 500%. Los valores y motivos por los cuales pueden ser aplicadas las multas son:
 - 5.1. Por no operar un día: 50% de un SBU
 - 5.2. Por no operar un día feriado. 200% de un SBU.
 - 5.3. Por cierre de la actividad por parte de cualquier autoridad competente (SRI, Municipio, etc.): 75% de un SBU diario.
 - 5.4. Por ingerir alcohol en el local o espacio asignado: 75% de un SBU.
 - 5.5. Por ingresar o ingerir sustancias estupefacientes o psicotrópicas o sustancias sujetas a fiscalización: 100% de una SBU.
 - 5.6. Por encontrarse desordenado, sin aseo, y por mal manejo de la basura y su recolección: 50% de un SBU por cada ocasión.
 - 5.7. Por atraso de apertura: hasta el 100% SBU.
 - 5.8. Cerrar antes del horario establecido por el centro comercial: hasta 100% de un SBU.
 - 5.9. Por ausencia del personal en el local o espacio: 50% de un SBU.

- 5.10. Por falta de asistencia de todo el personal del Establecimiento a charlas y capacitaciones obligatorias que organice el centro comercial: hasta 100% de un SBU.
- 5.11. Por fumar, comer y recibir visitas: 50% de un SBU.
- 5.12. Por dejar abandonado, es decir sin atención, mal cerrado o inseguro el local o espacio: 75% de un SBU.
- 5.13. No usar el uniforme aprobado para el local o espacio: 25% de un SBU.
- 5.14. No respetar el horario establecido para el almuerzo: 25% de un SBU por cada ocasión
- 5.15. Repartir o colocar en el local o espacio material publicitario no autorizado: 50% de un SBU.
- 5.16. No cerrar el local o el espacio con las seguridades del caso, al final de la jornada: 50% de un SBU.
- 5.17. Vender productos o servicios no autorizados: hasta 100% de un SBU por cada día que se incumpla esta disposición.
- 5.18. No prestar las facilidades para la que la Empresa pueda realizar la ampliación, o remodelación del centro comercial: 100% de un SBU.
- 5.19. No realización de obras nuevas, remodelaciones o mejoras en fechas fijadas por el centro comercial, y conforme a los diseños y planos aprobados por el centro comercial: 100% de un SBU.
- 5.20. No mantenimiento, reparaciones y conservación del local o espacio: 100% de un SBU mensual hasta que se realice lo dispuesto por el centro comercial.
- 5.21. Realización de obras o mejoras no autorizadas: 100% de un SBU mensual hasta que se realice lo dispuesto por el centro comercial.
- 5.22. Cambio o ampliación de destino del local o espacio sin autorización: 100% de un SBU mensual hasta que se realice lo dispuesto por el centro comercial.
- 5.23. Falta de seguros: 100% de un SBU mensual hasta que se realice lo dispuesto por el centro comercial.
- 5.24. Incumplimiento de normas sobre decoración, publicidad, promociones: 75% de un SBU.
- 5.25. No observar disposiciones sobre rótulos, vallas, estanterías o exhibición de mercadería, surtido de productos, decoración interior del local o espacio: 75% de un SBU mensual hasta que se realice lo dispuesto por el centro comercial.
- 5.26. Crear o permitir molestias o algazaras: 100% de un SBU.
- 5.27. Incumplimiento de normas que perjudiquen al consumidor o al proceso competitivo: 100% de un SBU.
- 5.28. No contar con los permisos de las autoridades competentes, o si estos hubieren caducado, o hubieren sido revocados: 50% de un SBU.
- 5.29. Infringir disposiciones sobre el uso de logotipos, marcas, slogan, nombres comerciales y demás derechos de propiedad intelectual de la Empresa: 75% de un SBU.
- 5.30. Obstaculizar la reubicación: 100% de un SBU.
- 5.31. Usar áreas de los corredores o pasillos públicos o de servicios no autorizadas: 100% de un SBU.
- 5.32. No entregar dentro de los primeros diez días de cada año, las pólizas renovadas a la Empresa, Administración y/o centro comercial, junto con el respectivo comprobante de pago: 100% de una SBU.
- 5.33. No cumplir con el Manual de Construcción: 100% de un SBU mensual hasta subsanar lo que determine el centro comercial.
- 5.34. Por quemar basura o por incorrecta gestión incluyendo et almacenamiento, transporte y disposición final de desechos no peligrosos o incumplimiento de las normativas ambientales vigentes, las normas y resoluciones de Municipio o autoridades competentes relativas al manejo de los desechos, basura o desperdicios: 75% de SBU.

- 5.35. Por no depositar los desechos, basura y desperdicios en el sitio, recipientes y horarios que el centro comercial disponga, no usando las áreas y servicios determinados y establecidos por el centro comercial para el efecto: 80% de un SBU.
- 5.36. Por no participar en los proyectos que emprenda la Empresa, Administración y/o centro comercial relativas a reciclaje y responsabilidad social ambiental, y cumplir con las reglas que dicte el centro comercial al respecto: 75% de un SBU mensual hasta subsanar el incumplimiento.
- 5.37. Incorrecta manipulación de alimentos e incumplimiento de la normativa vigente aplicable del Ministerio de Salud, entidades adscritas o instituciones a cargo: 75% de un SBU.
- 5.38. Incumplimientos en las disposiciones técnicas de Bomberos en cuanto a sistemas de incendio y señalética: 100% de un SBU mensual hasta subsanar el incumplimiento.
- 5.39. Por el corte de las Empresas prestadoras de servicios básicos, tales como energía eléctrica, agua potable, internet, y otros, por falta de pago: 100% de un SBU mensual hasta subsanar el incumplimiento.
- 5.40. Por provocar incidentes que ocasionen inseguridad y menoscabo en contra de la integridad de las personas y bienes: 100% de un SBU.
- 5.41. Por un mal manejo o manipulación del cableado estructurado o sistema de comunicaciones del Centro comercial: 100% de un SBU.
- 5.42. Por irrespetar a las personas que trabajan para las Empresas prestadoras de servicios complementarios o técnicos especializados, que laboran en las dependencias del centro comercial: 80% de un SBU.
- 5.43. Por incumplir las Políticas de Protección de Datos Personales y de Videovigilancia: 100% de un SBU.
- 5.44. Por no entregar a la Empresa el reporte mensual de ventas: 100% de un SBU mensual hasta subsanar el incumplimiento.
- 5.45. Por la alteración de los documentos de autorizaciones de ingreso, para los casos de realización de obra, remodelaciones o adecuaciones en los locales o espacios del centro comercial: 100% de un SBU.
- 5.46. Negativa o no concurrir a recibir la capacitación o charlas para dependientes, se multará al Establecimiento: hasta 100% de un SBU.
- 5.47. Por la falta de notificación a la Administración del centro comercial cuando un dependiente o trabajador del Establecimiento haya sido desvinculado para retirarlo del sistema: 100% de un SBU.
- 5.48. Por la no aprobación en las siguientes inspecciones a las que estará sujeto el Establecimiento, pagará las multas detalladas en cada ítem:
 - 1) Inspecciones de mantenimiento y ambientales: por falta de documentación, control y mantenimiento de instalaciones y equipos, comportamiento del personal, productos y materia prima, control de plagas, manejo de residuos y desechos, limpieza de trampas de grasa, manejo de limpieza de sumideros, manejo de aceite quemado, manejo productos limpieza, productos de limpieza no autorizados, seguridad en equipos y señalética. inspecciones de mantenimiento y ambientales: control de instalaciones y equipos: 50% de un SBU.
 - 2) Inspecciones en las que se determina el mal estado o falta de mantenimiento en mampara, rótulo principal de fachada, rótulo exterior en la fachada del centro comercial, no encendido de rótulo, barrederas, friso o cubierta, iluminación en vitrina e interna, piso y mobiliario en general, hasta 100% de un SBU hasta la resolución del incumplimiento.
 - 3) Inspecciones de mantenimiento y ambientales productos y materia prima: 15% de un SBU.
 - 4) Inspecciones de mantenimiento y ambientales: control de plagas: 25% SBU.
 - 5) Inspecciones de mantenimiento y ambientales: manejo de residuos: 25% SBU.
 - 6) Inspecciones de mantenimiento y ambientales: limpieza de trampas de grasa: 25% SBU.
 - 7) Inspecciones de mantenimiento y ambientales. manejo de limpieza de sumideros: 25% SBU.
 - 8) Inspecciones de mantenimiento y ambientales: manejo de aceite quemado. 25% SBU.

- 9) Inspecciones de mantenimiento y ambientales: manejo productos limpieza: 25% SBU.
 - 10) Inspecciones de mantenimiento y ambientales: seguridad en equipos: 15% SBU.
 - 11) Inspecciones de mantenimiento y ambientales: señalética 15% SBU.
 - 12) Inspecciones de arquitectura: mampara rota: hasta 100% SBU.
 - 13) Inspecciones de arquitectura: rótulo principal quemado: 15% SBU.
 - 14) Inspecciones de arquitectura: rótulo principal desprendido: 25% SBU.
 - 15) Inspecciones de arquitectura: falta de mantenimiento de rótulos exteriores: 25% SBU.
 - 16) Inspecciones de arquitectura: no encendido de rótulos exteriores: 15% SBU.
 - 17) Inspecciones de arquitectura: barrederas rotas o desprendidas: 15% SBU.
 - 18) Inspecciones de arquitectura: recubrimiento exterior manchado: 15% SBU.
 - 19) Inspecciones de arquitectura: recubrimiento exterior roto o desprendido. 15% SBU
 - 20) Inspecciones de arquitectura: unión de pisos roto o desprendido: 15% SBU.
 - 21) Inspecciones de arquitectura: unión de pisos sin empore: 15% SBU.
 - 22) Inspecciones de arquitectura: friso o cubierta roto: 15% SBU.
 - 23) Inspecciones de arquitectura. frisos o cubierta desprendido. 50% SBU.
 - 24) Inspecciones de arquitectura: iluminación general, en vitrina e interna parcial: 25% SBU
 - 25) Inspecciones de arquitectura: iluminación general, en vitrina e interna completo: 50% SBU
 - 26) Inspecciones de arquitectura. iluminación general, en vitrina e interna quemado: 50% SBU.
 - 27) Inspecciones de arquitectura: mobiliario roto o desprendido: 15% SBU.
 - 28) Inspecciones de arquitectura: mobiliario manchado: 15% SBU.
 - 29) Inspecciones de arquitectura: piso roto: 15% SBU.
 - 30) Inspecciones de arquitectura: piso despostillado: 15% SBU.
 - 31) Inspecciones de arquitectura. piso levantado. 15% SBU.
 - 32) Inspecciones de arquitectura: mesón (islas o locales patio de comidas) roto: 15% SBU.
 - 33) Inspecciones de arquitectura: mesón (islas o locales patio de comidas) despostillado: 15% SBU.
 - 34) SBU.
 - 35) Inspecciones de arquitectura: mesón (islas o locales patio de comidas) manchado: 15% SBU.
-
- 5.48. Por el abandono de luminarias (focos, fluorescentes, balastros, dicroicos etc.) en la basura común: 25% de un SBU.
 - 5.49. Por no mantener iluminados rótulos y estanterías que hayan sido colocados en el local o espacio asignado: 25% de un SBU.
 - 5.50. Por cambiar la distribución, decoración o modificación de las estanterías dentro del horario de operación y atención al público del centro comercial, o por mantener las estanterías cubiertas, total o parcialmente vacías, sin decoración y exhibición de los productos, 25% de un SBU.
 - 5.51. Por cambiar o modificar las estanterías de exhibición, o rótulos, o sus diseños, o los demás elementos promocionales o publicitarios, sin la autorización previa y por escrito del centro comercial: 50% de un SBU.
 - 5.52. El Establecimiento no podrá poner obstáculos u obstruir de cualquier manera ninguna área del centro comercial. Cualquier área a la que tenga acceso el Establecimiento, o sus empleados o dependientes, deberán permanecer limpias y sin obstáculos, por lo que no se permite provocar congestionamientos o disturbios en el local o espacio asignado, o en las otras áreas permitidas al Establecimiento, ni en las zonas aledañas al local: 50% de un SBU.
 - 5.53. Por colocar rótulos en áreas de los corredores o pasillos públicos o de servicios, o Estacionamientos, u otra área ajena al local o espacio asignado, 50% de un SBU.
 - 5.54. Por colocar rótulos sobre el pie neutro del local, o sobrepasar el nivel de fachada hacia el área de los corredores o pasillos públicos o de servicios, 50% de un SBU.
 - 5.55. Por colocar rótulos que formen un ángulo con la pared del edificio sobre el cual éstos sean instalados, 25% de un SBU.
 - 5.56. Por falta de mantenimiento o sustitución de los rótulos, estanterías y demás elementos publicitarios, que deberían en perfecto estado de funcionamiento, limpieza y conservación, en caso de que se deterioren, destruyan o pierdan, 10% de un SBU.
 - 5.57. Por no cumplir con la iluminación mínima requerida: multa de 25% de un SBU.

- 5.58. Por no realizar mantenimiento de los equipos de aire acondicionado, trampas de grada y/o extracción: hasta 100% de un SBU mensual hasta que se subsane el incumplimiento.
- 5.59. Por no contar con un timer para los rótulos: 25% de un SBU mensual hasta que se subsane el incumplimiento.
- 5.60. Por poner obstáculos u obstruir de cualquier manera cualquier área del centro comercial, las mismas que deberán permanecer limpias y sin obstáculos: 15% de un SBU.
- 5.61. Por guardar en los locales o espacios materiales u objetos prohibidos por la ley, o que fueren vedados por las pólizas que deba contratar, o sustancias químicas, de carácter explosivo, tóxicas, insalubres o de cualquier otro carácter, que atenten, pongan en riesgo la integridad física del público o de los usuarios que concurran al centro comercial o llegaren a afectar su infraestructura: hasta 500% de un SBU mensual hasta que se subsane el incumplimiento.
- 5.62. Por cambio en las cajas de facturación y cobro del local o espacio, y su secuencia, para el reporte de ventas, sin comunicar a la Empresa, Administración y/o centro comercial: hasta 500% de un Salario Básico Unificado.
- 5.63. Por el ingreso de bienes y mercadería por accesos no permitidos o fuera de los horarios que determine y organice la Empresa, 15% de un SBU.
- 5.64. Por no poner especial cuidado para que la carga, descarga, ingreso y salida de bienes y mercadería que el Establecimiento realiza de tal forma no se perturbe a los consumidores, público en general y demás Establecimientos del centro comercial, a los empleados de los mismos, a la propia Empresa y a su personal: 50% de un SBU.
- 5.65. Cuando el dependiente le un local o espacio, o cuando los contratistas o proveedores concurren a realizar sus funciones en el centro comercial acompañados de menores de edad, con el afán de precautelar la seguridad de los menores de edad esto no está permitido, se aplicará la multa del 100% de un SBU.
- 5.66. Cuando el Establecimiento no comunique en forma inmediata que finalizó su franquicia, ya que el contrato con la Empresa subsiste mientras el Establecimiento tenga vigente la franquicia, o cuando aumente la venta productos no autorizados en el destino del contrato: hasta 500% de un SBU, sin perjuicio de la potestad de la Empresa de dar por terminado el contrato.

En los casos no contemplados en la enumeración que precede, que a criterio de la Empresa afecten la normal operación del centro comercial, la Empresa comunicará al Establecimiento la infracción que ésta haya cometido, y se aplicará el 100% de un SBU.

- 6. Por tratarse de la defensa de los consumidores, en caso de reincidencia dentro del plazo de un año de las faltas anteriores, la Empresa, Administración y/o centro comercial comunicará por escrito al Establecimiento, el cual pagará a favor de la Empresa el duplo de la primera multa, y de reincidir, o mantenerse en el incumplimiento por tercera ocasión, pagará el triple de la primera multa, y de volver a reincidir será considerado un incumplimiento grave donde la Empresa se reserva la potestad de dar por terminado el contrato. Las partes establecen que la reincidencia por tercera ocasión en un año, constituye un incumplimiento grave contra el consumidor y el proceso competitivo y por tanto la Empresa podrá dar por terminada su relación contractual con el Establecimiento y proceder conforme lo señala el Contrato, y este Reglamento, a no ser que dicho incumplimiento se deba a causas de Fuerza Mayor o Caso Fortuito debidamente comprobadas, o en su defecto por razón de que se encuentre realizando mejoras o adecuaciones autorizadas por la Empresa en el local o espacio materia del arrendamiento o concesión.
- 7. Todas las multas deberán ser canceladas por el Establecimiento dentro de los cinco (5) días de la presentación del informe de faltas por parte del centro comercial. Las multas se pagarán, más el interés legal que se causará hasta la fecha efectiva de pago.

8. En caso de incumplimiento del Establecimiento de cualquier pago de VIA, VCP, VMA, MANTENIMIENTO, ALÍCUOTAS, SERVICIOS BÁSICOS y demás obligaciones establecidas en los contratos, la Empresa, Administración y/o centro comercial podrá requerir al Establecimiento el pago en concepto de multa por el incumplimiento de estas obligaciones según lo establece el contrato. La imposición y/o cobro de las multas no elimina el derecho de la empresa para proceder conforme lo señala el Contrato y este Reglamento.

Todas las multas contempladas en este Reglamento se establecen sobre una base diaria, salvo las que se especifica otra base de tiempo, y por cada incumplimiento.

9. La Empresa podrá demandar el cobro de Indemnización de daños y perjuicios ocasionados por terminación anticipada del Contrato, por culpa o negligencia del Establecimiento.
10. Todas las faltas que a criterio de la Empresa sean contra el consumidor, del crecimiento o expansión del Centro comercial y/o el proceso competitivo, se considerarán graves y la Empresa podrá proceder como lo señala el Contrato, y este Reglamento, tendrá la facultad de dar por terminado el contrato, recuperar el local o espacio, y además del cobro de las multas correspondientes.
11. La Empresa o la Administración del centro comercial serán los únicos que podrán modificar el presente Reglamento.

ARTÍCULO VIGÉSIMO OCTAVO: CONFIDENCIALIDAD Y DISCRECIÓN

1. Toda condición estipulada en contrato con cada Establecimiento es independiente y autónoma de lo que La Empresa haya acordado y definido en contrato con otros Establecimientos.
2. El Establecimiento y las personas relacionadas que lleguen a tener información confidencial de las negociaciones, operaciones, contratos suscritos o cualquier documento, datos personales, etc. con la Empresa, Administración y/o centro comercial, deberán guardar estricta confidencialidad, por tiempo indefinido, y se obliga a no divulgar, ni usar dicha información, ni en el presente ni en el futuro, por ningún concepto. El Establecimiento, sus empleados, dependientes y las personas a su cargo, además sus proveedores, contratistas, subcontratistas, etc., tendrán la obligación de mantener la confidencialidad hacia terceros, respecto a todo lo inherente al centro comercial. El incumplimiento del deber de confidencialidad permite a la Empresa a reclamar una indemnización por los daños y perjuicios producidos y a ejecutar acciones legales pertinentes, además de que éste constituye un incumplimiento grave que faculta a la Empresa a dar por terminada la relación contractual y recuperar el local o espacio asignado.
3. El Establecimiento, por sí, y ejerciendo control sobre sus empleados, dependientes y las personas a su cargo no podrá expresarse en forma respectiva del centro comercial y deberá abstenerse de generar cualquier acción que pudiese perjudicar la buena imagen, el prestigio, la capacidad competitiva que posee el centro comercial, y el eventual perjuicio que se pudiese causar a los demás establecimientos.
4. El Establecimiento será responsable e indemnizará a la Empresa por los perjuicios que se causen al prestigio, imagen y funcionamiento del centro comercial, debido al mal manejo de su negocio, a la mala presentación, daños en el local o espacio asignado, o por su deficiente conservación, mantenimiento, adecuación o decoración. Además, el Establecimiento estará solidariamente obligado al pago de los daños que causen las personas relacionadas o sus empleados, dependientes, trabajadores o contratistas.

ARTÍCULO VIGÉSIMO NOVENO: SUCESORES EN DERECHO

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

ARTÍCULO TRIGÉSIMO: MANTENIMIENTO, CERTIFICACIONES Y EVIGENCIAS DE AUTORIDADES COMPETENTES

1. Tanto la Empresa, como los Establecimientos observarán y cumplirán todos los decretos, reglamentos, ordenanzas, resoluciones, de las autoridades competentes y, en general, la normativa legal ecuatoriana e internacional.
2. El Establecimiento por su cuenta, responsabilidad, costo y riesgo, deberá atender cualquier notificación o comunicación escrita, citación o exigencia de las autoridades competentes, o de algún interesado, ya sea en lo relacionado al giro de su negocio en el local o espacio asignado, ya sean cuestiones ajenas al arrendamiento comercial, de manera especial las relacionadas a salud, higiene, seguridad, orden público, ambiental y demás, respondiendo por todos los valores que se generaren en razón de su incumplimiento, violación, omisión o trasgresión.
3. Es obligación del Establecimiento informar por escrito a la Empresa y a la Administración del centro comercial, sobre cualquier citación, notificación o comunicación que recibiere relativa a las exigencias de las autoridades competentes, en el plazo máximo de dos (2) primeros días después de recibido tal documento, y además informará sobre el cumplimiento y avance del proceso, y de ser requerido por la entregará copias de los documentos solicitados.
4. En los casos que se diere algún proceso o actuación administrativa o judicial, o se dictare alguna resolución o sentencia, por causa del Establecimiento que involucrare o afectare de manera directa o indirecta al centro comercial, su operación, funcionarios, representantes o empleados, o a otros Establecimientos, la Empresa podrá tomar acción e intervenir en tales procesos o actuaciones. Además la Empresa podrá realizar cualquier trámite, gestión o acto con el fin de cesar los inconvenientes o infracciones legales en los que haya incurrido el Establecimiento, cuando dichas infracciones conlleven una sanción o requerimiento por parte de una autoridad competente, que pudieren perturbar la adecuada operación del centro comercial en general, o de los locales o espacios asignados, o si tales eventualidades conllevaran la colocación de avisos, notificaciones, comunicados, stickers de clausura y cierre del local o espacio, y los demás que usen las autoridades competentes, o las disposiciones de éstas que pudieren afectar la buena imagen y el prestigio del centro comercial. El hecho de que la Empresa llegare a intervenir en estos actos o procesos no significa que haya asumido ningún tipo de obligación. Si la Empresa se viere avocada a ejercer la facultad antes mencionada tendrá derecho a exigir y cobrar al Establecimiento todos los gastos, costas y/o honorarios en que hubiere incurrido, en defensa de sus derechos, más el máximo interés legal, y podrá incluir estos gastos, costas y/o honorarios en las respectivas liquidaciones mensuales que corresponda pagar al Establecimiento.
5. Los Establecimientos (locales, islas o bodegas) del patio de comidas o en cualquier área del centro comercial que preparen, almacenen y/o comercialicen alimentos deben tener Trampas de Grasa y sistemas de extracción (campana, ductería, hongo extractor, etc.) bajo los estándares que determine el centro comercial y las mismas que deberán estar en perfectas condiciones de funcionamiento de acuerdo con las normas ambientales y de mantenimiento según lo determine el centro comercial. El incumplimiento de esta norma constituye un incumplimiento grave y por tanto se podrá proceder como lo señala el contrato respectivo y este Reglamento. En caso de que el centro comercial sea sancionado debido a este motivo por las autoridades competentes, la Empresa se reserva el derecho de reclamar indemnizaciones por daños y perjuicios, y cobrar al Establecimiento el monto de la sanción más el interés vigente al momento del pago. Los intereses se calcularán desde la fecha que el centro comercial pague la multa. El centro comercial podrá aplicar multas de hasta 500% del SBU por incumplimiento de esta normativa.
6. El centro comercial se reserva el derecho de hacer inspecciones dentro del local con la frecuencia que estime conveniente y sin previo aviso con la finalidad de levantar informes de cumplimiento sobre temas higiene, fumigaciones, mantenimiento de sistemas de extracción, sistemas de gas, sistema contra incendios, botón de pánico, etc. y puede solicitar en cualquier momento certificados de mantenimiento, fumigaciones, desechos peligrosos, etc. El incumplimiento de estas normas constituirá una falta grave con multa si es que el

Establecimiento no subsana la falta en el tiempo que el centro comercial determine en el informe correspondiente. Las multas, dependiendo de la gravedad y el riesgo que conlleven pueden ser de hasta cinco (5) salarios básicos unificados, sin perjuicio de que la Empresa puede terminar unilateralmente el contrato por grave falta de parte del Establecimiento.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO PRIMERO: CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA LEGAL

1. Tanto la Empresa, Administración y/o centro comercial como el Establecimiento deberán observar y cumplir las leyes, reglamentos, resoluciones y normas aplicables al desarrollo de la actividad de cada una de las partes.
2. En cumplimiento a la Ley Orgánica para la Regulación y Control del Tabaco, el Establecimiento, sus funcionarios, dependientes empleados o trabajadores, así como la Empresa, Administración y/o centro comercial, a través de sus funcionarios, empleados o trabajadores velarán porque se cumpla la prohibición de fumar, como lo establece la Ley, en el interior de los locales, espacios o áreas de los corredores o pasillos públicos o de servicios en el centro comercial; y señalarán, de ser necesario, con letreros dicha prohibición. Así mismo deberán acatar las normas sobre publicidad y venta de licor.
3. Le corresponde a la Empresa ejercer el derecho de defensa e interponer los reclamos, acciones o recursos que fueren necesarios en defensa de la Empresa misma, sus relacionados y del centro comercial. Corresponde al Establecimiento ejercer los derechos y acciones inherentes al desarrollo y operación de su negocio y sus intereses.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEGUNDO: DESVINCULACIÓN DE RESPONSABILIDAD COMÚN O SOLIDARIA

1. Se deja expresamente sentada la independencia de la Empresa con relación al Establecimiento; a pesar de las relaciones contractuales o de otra naturaleza que se dieren entre las partes, en ningún caso se podrá entender o interpretar que son asociados, o tienen una empresa o cuentas en participación o que los derechos y obligaciones que tiene cada uno le corresponden o son asignables al otro.
2. La Empresa, en ningún caso y por ningún concepto, será responsable, ni se podrá alegar solidaridad por deudas, responsabilidades u obligaciones del Establecimiento o sus representantes, funcionarios, empleados o relacionados a favor de terceros, aun en caso de que se llegaren a relacionar con obras, instalaciones, adecuaciones, mejoras, servicios, equipos y beneficios incorporados en el local o espacio asignado o en áreas de los corredores o pasillos públicos o de servicios del centro comercial.
3. En caso de que la Empresa, Administración y/o centro comercial tuvieren que realizar pagos a terceros que tengan relación con el Establecimiento, éste se obliga a rembolsar el total del valor pagado en concepto de capital, intereses, costos, costas y honorarios, más el diez por ciento (10%) por gastos administrativos,

ARTÍCULO TRIGÉSIMO TERCERO: COMUNICACIONES O NOTIFICACIONES

1. Cualquier notificación o comunicado relacionado con la ejecución de las relaciones entre las partes, o cualquier citación por demandas o reclamaciones propuestas en contra de cada una de ellas será entregada en el espacio asignado en contrato dentro del centro comercial y/o en la dirección establecida en el respectivo contrato, ya sea por medios convencionales o digitales.
2. Las comunicaciones que el Establecimiento dirija a la Empresa, Administración y/o centro comercial día deberán ser por escrito con la firma del remitente, su representante legal o apoderado y deberán ser entregadas en las oficinas de la Administración del centro comercial.
3. Los comunicados que la Empresa, Administración y/o centro comercial, a través de cualquiera de sus áreas o departamentos dirija al Establecimiento, ya sea por medios convencionales o digitales, podrán ser recibidos por un dependiente o la persona que se encuentre a cargo del local o espacio asignado; en caso de que dicho personal se niegue a recibir la comunicación,

ésta será dejada en el local o isla, con respectiva razón puesta por el Administrador o delegado de la Empresa, Administración y/o centro comercial en la copia de la comunicación.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO CUARTO: VALIDEZ DE LAS DISPOSICIONES REGLAMENTARIAS

En caso de que cualquiera de las reglas o estipulaciones constantes en este Reglamento y a las demás normas que la Empresa, Administración y/o centro comercial dictare en el futuro, o su aplicación a cualquier persona, o situación, no sean ejecutables, o aplicables al punto de ser consideradas inválidas, dicha invalidez no afectará al resto de las reglas, estipulaciones, términos o condiciones constantes en este Reglamento.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO QUINTO: AUTORIZACIONES DE LA EMPRESA, ADMINISTRACIÓN Y/O CENTRO COMERCIAL

Todas las autorizaciones a las que se hace referencia en este Reglamento y las que consten en los respectivos contratos con el Establecimientos deberán ser emitidas por escrito por la Empresa, Administración y/o centro comercial a través de la persona debidamente facultada y reconocida por la Empresa para hacerlo.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEXTO: POTESTAD ADMINISTRATIVA

1. La Empresa, Administración y/o centro comercial está plenamente facultada para disponer de los valores que se hayan generado en virtud de los contratos o de las relaciones que tenga en función de la operación del centro comercial.
2. La Empresa, Administración y/o centro comercial, directamente o a través de una Empresa prestadora de servicios especializados, podrá contratar empleados, obreros, contratistas, prestadores de servicios, proveedores y demás personal, bajo cualquier modalidad contractual, para ejecutar las los trabajos, planes, reformas, obras y adecuaciones que requiriere para el mantenimiento y funcionamiento del centro comercial en beneficio del consumidor, público en general y del proceso competitivo.
3. La Empresa, Administración y/o centro comercial deberá velar porque los Establecimientos, consumidores, y público en general que acude al centro comercial tenga acceso a los derechos de uso de los servicios básicos tales como energía eléctrica, agua potable, teléfono y gas.
4. Queda expresamente prohibido al Establecimiento, sus empleados, trabajadores y demás relacionados, el otorgamiento de derechos de uso de servicios y comercialización de telefonía fija, enlaces de datos, internet, a través de la red del centro comercial; la Empresa, o la persona natural o jurídica que ésta designe por escrito, es la única que puede dar derecho de uso de telefonía, enlaces de datos, internet; además si se comercializan líneas o extensiones, para canales de voz, hacia el exterior, es considerado bypass, y constituye un ilícito, así como la comercialización de servicios de enlaces de datos e internet, y por tanto será considerado una falta grave, por lo que la Empresa, Administración y/o centro comercial podrá proceder conforme lo señala el Contrato y este Reglamento.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO SÉPTIMO: RESPONSABILIDAD DEL ESTABLECIMIENTO

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

ARTÍCULO TRIGÉSIMO OCTAVO: CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR

1. En circunstancias de caso fortuito o fuerza mayor, las partes acuerdan que se aplicarán las normas del Código Civil.



2. Entiéndase por caso fortuito los eventos de la naturaleza, y por fuerza mayor los eventos causados por el hombre, que son inesperados, imprevisibles, irresistibles, o inevitables, en la medida que ambos conceptos se asimilan legalmente.

Se incluye en caso fortuito, sin limitarse, a terremotos, huracanes, aluviones, inundaciones, incendios, erupción volcánica, cualquier epidemia, pandemia, enfermedad generalizada, que cause aislamientos, o riesgos a la salud de la población, actos de terrorismo, ataques armados, o cualquier acto que ocasione daños maliciosos ocasionados por terceros.

Se incluyen en fuerza mayor, sin limitarse, a actos ocasionados por el hombre que son inevitables e irresistibles, tales como actos del Gobierno, de las autoridades competentes nacionales, seccionales, actos de autoridad ejecutados por funcionarios públicos, policiales, militares, municipales o de cualquier otra clase, disturbios o levantamientos, guerra declarada o no declarada.

3. En caso de circunstancias de caso fortuito que ocasione la destrucción del centro comercial, la Empresa puede optar por no reedificar el edificio, en cuyo caso los contratos y relaciones contractuales se darán por terminado; sin que las partes se deban compensaciones o indemnizaciones.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO NOVENO: PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES

1. La Empresa, Administración y el centro comercial respetan la privacidad de sus clientes, consumidores y público en general y está comprometida con proteger la información personal recolectada en el curso de sus operaciones comerciales, de conformidad con lo determinado en la Ley Orgánica de Protección de Datos (LOPD) y su Reglamento, ha implementado la Política de Protección de Datos Personales que establece las prácticas y procedimientos para garantizar el cumplimiento de la normativa ecuatoriana en materia de protección de datos personales, la misma que consta publicada en www.granpiazza.com.ec y cuenta con los canales adecuados para que los clientes, consumidores y el público en general puedan comunicarse con el responsable del cumplimiento para ejercer sus derechos en relación con sus datos personales, incluyendo su derecho al acceso, rectificación, oposición, cancelación y portabilidad.
2. Así mismo, la Empresa y el centro comercial han implementado todas las medidas técnicas, organizativas, tecnológicas y administrativas para proteger los datos personales que recolecta en ejercicio sus actividades.
3. La Empresa, en cumplimiento de la LOPD, su Reglamento y las buenas prácticas en material de protección de datos personales, tiene una política de videovigilancia establecida, debidamente publicada y exhibida en las instalaciones del centro comercial, de tal forma que todos los usuarios y visitantes de las instalaciones tengan conocimiento de que están siendo filmados y cómo serán tratados sus datos personales recolectados por el sistema de videovigilancia con la finalidad de seguridad. El momento en que el cliente, usuario o público en general ingresa al centro comercial está autorizando el tratamiento de sus datos personales.
4. El incumplimiento de lo determinado en las Políticas de Protección de Datos Personales y de Videovigilancia, será considerado una falta grave y la Empresa, Administración y/o centro comercial ejecutarán las medidas sancionatorias pertinentes, incluyendo la notificación a la autoridad competente en materia penal, civil y administrativa. Así mismo, en caso de que por el incumplimiento se generen responsabilidades civiles, penales o administrativas hacia la Empresa, ésta podrá repetir las acciones que sean pertinentes en contra de la parte incumplidora.
5. Por su parte, el Establecimiento se obliga a cumplir la Ley Orgánica de Datos Personales y su Reglamento, a obtener la correspondiente autorización de los titulares de datos personales, a establecer la finalidad para el uso de dichos datos, a dar un tratamiento confidencial y adecuado de los datos personales a los que llegare a tener acceso, a establecer y cumplir

políticas de tratamiento de datos personales, a implementar medidas técnicas y organizativas, y a atender las posibles reclamaciones que recibiere sobre el referido tratamiento.

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO: SEGURIDAD DE LA INFORMACIÓN

En virtud de lo establecido en la Ley Orgánica de Protección de Datos Personales y su Reglamento de aplicación vigente en Ecuador, el Centro Comercial y los Establecimientos que mantienen una relación con la Empresa tienen la obligación ineludible de garantizar la integridad, disponibilidad y confidencialidad y datos de carácter personal y comercial que se manejen en el desarrollo de sus actividades. Para ello, deberán implementar las medidas técnicas, organizativas y de seguridad adecuadas, a fin de evitar la pérdida, el acceso no autorizado, el uso indebido, la alteración o la divulgación no consentida de dichos datos. Asimismo, están comprometidos a obtener el consentimiento libre, expreso, informado e inequívoco de los titulares de los datos personales antes de proceder a su recopilación, tratamiento o transferencia, debiendo además permitirles el ejercicio de sus derechos ARCO (acceso, rectificación, cancelación y oposición). El incumplimiento de estas obligaciones legales podrá dar lugar a la imposición de sanciones administrativas y a la exigencia de responsabilidades de índole civil y, de ser el caso, penal.

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO PRIMERO: SEGURIDAD DIGITAL

El Establecimiento deberá dar estricta observancia a la normativa que esté vigente relativa a la Seguridad Digital, dicha normativa busca integrar, de manera cohesionada, los componentes de ciberseguridad y ciberdefensa, a efectos de prevenir, combatir, reaccionar, neutralizar y, llegado el caso, manejar con eficacia cualquier crisis o lograr la recuperación de la información ante eventuales amenazas, riesgos y/o ataques informáticos. Adicionalmente deberá velar por la salvaguarda de los sistemas de información digital pertenecientes a los organismos estratégicos, operacionales y tácticos, a fin de preservar la confidencialidad, integridad y disponibilidad de la información y los datos personales y comerciales que se manejen en el desarrollo de sus actividades. Establecer las acciones para la prevención, identificación, mitigación, frente a las amenazas, riesgos, incidentes y ciberdelitos. Establecer procedimientos para identificar y gestionar las amenazas, riesgos e incidentes digitales a nivel nacional. En caso de incumplimiento de esta normativa, la Empresa podrá imponer al Establecimiento una multa diaria del 100% de un SBU y se considerará falta grave.

DISPOSICIONES GENERALES

1. La Empresa ha dictado reglas de construcción y diseño de los locales e islas, que los Establecimientos están obligados a cumplir.
2. El Establecimiento, público en general y la Empresa y/o Administración, deberán respetar los convenios, o acuerdos de buena vecindad o administrativos que ésta última haya celebrado o celebrare en el futuro o reglas que dictare para la adecuada operación y funcionamiento del centro comercial.
3. En todo lo no previsto en el presente Reglamento se aplicarán las leyes de la República del Ecuador.
4. Las reformas que realizare la Empresa entrarán en vigencia desde que se publiquen en la página web del centro comercial y/o se informe vía circular entregada en cada Establecimiento con firma de recepción.

Guayaquil, 14 de noviembre del 2024

Ing. Julio Larriva C.
Gerente General
SALELGI S.A.