


**Reglamento Interno
Del Centro
Comercial
The Square
Primavera**

A handwritten signature in blue ink, consisting of a long, sweeping vertical stroke with a small horizontal tick at the top and a curved flourish at the bottom.

INTRODUCCIÓN

El presente Reglamento Interno ha sido elaborado por La Propietaria del Centro Comercial con el fin de regular las relaciones y convivencia entre La Administradora y los Operadores y/ o inquilinos del Centro Comercial.

El objeto de este Reglamento es dar a conocer a los Operadores las reglas básicas a través de las cuales deberán conducirse durante su operación en el Centro Comercial en su rol de inquilinos, siendo obligatorias tanto para ellos como para sus colaboradores, quienes deberán conducirse bajo los principios elementales de educación y respeto hacia los demás Operadores, público usuario, así como hacia el personal de La Administradora.

Este reglamento tiene como principal propósito evitar la generación de conflictos de carácter comercial y también disciplinario, siendo su único objetivo velar por una convivencia pacífica entre Operadores, personal de los Operadores, público visitante, Proveedores y La Administradora, que siempre será la autoridad mediadora de producirse un impase o situación incómoda, remitiéndose al presente Reglamento para llegar a una solución entre las partes discordantes, sea que se produjo una falta al reglamento o se realizó una mala interpretación del mismo.

Los Operadores están obligados a respetar a cabalidad todas las normas establecidas en el presente Reglamento, sin perjuicio de todas las obligaciones asumidas en el contrato que los vincula comercialmente con el Centro Comercial, formando el presente Reglamento para todos los efectos legales, parte integrante de todos los contratos que se celebren.



CONTENIDO

- 01) INTRODUCCIÓN
- 02) CAPITULO I: GENERALIDADES
- 03) CAPÍTULO II: HORARIOS AUTORIZADOS
- 04) CAPÍTULO III: CARGA Y DESCARGA DE LA MERCADERÍA
- 05) CAPÍTULO IV: OPERACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL
- 06) CAPÍTULO V: SEGURIDAD DEL CENTRO COMERCIAL
- 07) CAPÍTULO VI: MANEJO DE RESIDUOS
- 08) CAPÍTULO VII: LIMPIEZA DEL CENTRO COMERCIAL
- 09) CAPÍTULO VIII: GESTIÓN COMERCIAL
- 10) CAPÍTULO IX: HABILITACIÓN DE LOCALES
- 11) CAPÍTULO X: ÁREAS COMUNES
- 12) CAPÍTULO XI: PERSONAL AUTORIZADO DEL OPERADOR
- 13) CAPÍTULO XII: PLAYA DE ESTACIONAMIENTO
- 14) CAPÍTULO XIII: CONFIDENCIALIDAD
- 15) CAPÍTULO XIV: SANCIONES
- 16) CAPÍTULO XV: NOTIFICACIONES



17) CAPÍTULO XVI: LEY APLICABLE

GENERALIDADES

ARTICULO 1:

A handwritten signature in blue ink, consisting of a long, sweeping vertical stroke with a small horizontal tick at the top and a loop at the bottom, followed by a small, stylized 'K' or similar mark to the right.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, en adelante denominada La Administradora, tiene a su cargo la administración del Centro Comercial ubicado en la dirección consignada en el Contrato de Arrendamiento respectivo.

Sin perjuicio de lo indicado, en caso de existir algún supuesto de exclusión de las regulaciones estipuladas en el presente reglamento para algún local en particular, el presente reglamento lo establecerá de manera expresa.

ARTICULO 2:

El Reglamento tiene por objeto regular la operación encaminada a la comercialización, así como el surtido y reposición de los productos y la prestación de los servicios autorizados que se ofrecen dentro del Centro Comercial; así como supervisar el cumplimiento de las normas de seguridad, orden, publicidad, promoción, mantenimiento y las relativas a la construcción e implementación de locales, antes del inicio de operaciones o en una remodelación futura.

El Reglamento Interno debe formar parte integrante de todos los Contratos celebrados por los Operadores de locales comerciales y sus normas deberán ser respetadas tanto por ellos, sus empleados, representantes, apoderados, clientes, proveedores, y el público que frecuenta los locales y por ende el Centro Comercial.

Se deja expresa constancia que para la relación comercial existente con Cencosud Retail Perú S.A., el documento a interpretar para decidir sobre temas no regulados en el presente reglamento será el Contrato de Usufructo suscrito entre las partes. Asimismo, en caso de contradicción entre las disposiciones contractuales y reglamentarias, siempre primarán las disposiciones del Contrato vigente entre las partes.



El Reglamento Interno podrá, siempre que sea necesario, ser modificado o complementado por La Administradora, decidiendo establecer nuevas regulaciones en situaciones no previstas que se conviertan en parte del día a día de la operación del Centro Comercial. Se deja expresa constancia que cualquier modificación, norma o directiva dictada con posterioridad a la firma del Contrato de Usufructo en virtud del cual se desarrollará la operación del Supermercado, requerirá de la aprobación expresa del Operador Cencosud Retail Perú S.A. para entrar en vigencia y resultar plenamente exigible.

ARTICULO 3:

Definiciones:

1. **Administración:** Es el órgano representante de La Administradora responsable de las operaciones y el correcto funcionamiento del Centro Comercial.
2. **Áreas Comunes:** Se refiere a todas las áreas edificadas a excepción de los locales comerciales; es decir, pasillos, corredores, escaleras, escaleras eléctricas, baños, áreas de administración, salas de máquinas, almacenes administrativos, estacionamientos, jardines, zonas de estacionamiento, zonas de carga y descarga, techos, fachadas, etc.
3. **Centro Comercial:** Se entiende como el conjunto de establecimientos comerciales individualizados e independientes, desarrollados por una o varias entidades comerciales, con un criterio de unidad y coherencia respecto de los productos o servicios que comercializan y cuyo tamaño, tipo de producto, o servicios están relacionados la imagen y la marca a la cual representan.



4. **Cliente:** Todas las personas que acuden al Centro Comercial con el fin de adquirir un producto o servicio, o también los que acuden de visita, utilizando el espacio como un lugar de reunión.
5. **Contrato:** Es el acuerdo de voluntades destinado a regular la relación del operador y el Titular del Centro Comercial, desde la perspectiva comercial y legal; y todo lo que de esa relación se desprenda (Plazo, renta fija, renta variable, gasto común, fonde de promoción, renovaciones etc.)
6. **Departamento de Operaciones:** Se trata del equipo que la Administradora tiene a su cargo y presta funciones de limpieza, mantenimiento, operación, conservación, seguridad y vigilancia de las instalaciones y de los equipos del Centro Comercial.
7. **Personal Dependiente:** Son todos los funcionarios, empleados y demás personal que labore bajo relación de dependencia, de manera permanente o eventual, para un Operador.
8. **Gastos comunes:** Son todos los gastos en que se incurre para mantener en funcionamiento en condiciones óptimas el Centro Comercial: gastos de seguridad, aseo, iluminación, música ambiental, entre en las áreas comunes.
9. **Locales:** Espacios físicos que conducen los Operadores para ser dedicados a la comercialización de los productos y/o prestación de los servicios autorizados. No forman parte de los Locales las fachadas externas, excepto las mamparas y/o vidrios que permiten la visibilidad interna del mismo. La superficie bruta de Los Locales se medirá entre los ejes del mismo.



10. **Operador:** Toda persona que tiene vínculo contractual con La Administradora, sea arrendatario, usufructuario, cesionario u otro.
11. **Personal técnico autorizado:** Las personas autorizadas por La Administradora para llevar a cabo los servicios que prestan a los Operadores.
12. **Prestadores de Servicios:** Todas las personas que prestan servicios de diferente índole a los Operadores, Clientes y/o La Administradora.
13. **Productos y Servicios Autorizados:** Son todos los productos y/o servicios que cada uno de los Operadores está autorizado a comercializar en el Centro Comercial y que se definen en lo dispuesto por contrato de arrendamiento, usufructo, o cesión —suscrito con el Titular del Centro Comercial, no pudiendo ser otra la categoría general, salvo autorización expresa del Arrendador, lo cual debe reflejarse en un a adenda en el contrato de Arrendamiento o Usufructo.

Se deja expresa constancia que para la relación comercial existente con Cencosud Retail Perú S.A., el documento a interpretar para decidir sobre temas no regulados en el presente reglamento será el Contrato de Usufructo suscrito entre las partes.

ARTICULO 4:

El presente Reglamento Interno se aplica a todas las áreas del Centro Comercial, las mismas que están subdivididas en:

- a) **Locales Comerciales:** Son las unidades del individuales del Centro Comercial destinadas a la venta de productos o servicios.



- b) **Áreas de Circulación:** Se trata de las puertas de acceso los corredores o pasillos comerciales, ascensores, escaleras mecánicas, escaleras fijas, pasos peatonales, servicios higiénicos, estacionamientos y sus accesos, jardines, calles y avenidas y en caso de emergencias, las rutas y escaleras de escape habilitadas para estos efectos.
- c) **Áreas de Circulación de Servicios:** Áreas destinadas al abastecimiento de mercaderías y servicios a los locales comerciales o de la Administradora.
- d) **Áreas de Carga y descarga:** Se considera área de servicios todo lugar destinado a la carga y descarga de mercaderías, almacenamiento de desperdicios, bodegas, montacargas, subestaciones, área de máquinas del sistema de aire acondicionado, centro de control, control de circuito cerrado, cámaras, equipos y medidores, pozos de agua y a todas las instalaciones que los prestadores de servicios instalan para el correcto funcionamiento del Centro Comercial.
- e) **Áreas de la Administración:** Son las oficinas de administración y de back office del Centro Comercial, utilizadas por el personal a cargo de la administración.
- f) **Áreas de Almacenamiento y Depósitos:** Áreas destinadas al almacenamiento y depósito de las mercaderías en circulación por parte de los Operadores, cedidas de manera gratuita u onerosa por La Administradora de ser el caso y que son administradas por La Administradora. No necesariamente todos los operadores cuentan con dichas áreas y el uso de las mismas debe ser reflejado en el contrato de arrendamiento, donde se especificarán las tarifas mensuales de ser el caso. No es obligación de la Administración proporcionar áreas de depósito y éstas podrán ser puestas a disposición del



operador en caso estén disponibles o existan como parte del diseño del Centro Comercial.

CAPITULO II HORARIOS AUTORIZADOS

ARTÍCULO 5:

Los locales funcionarán, obligatoria e ininterrumpidamente durante los 365 días del año, en el horario establecido.

Sin perjuicio de lo indicado, se deja expresa constancia que para la operación del Supermercado, el numeral 7.1.13 de la cláusula séptima regula el rango horario de funcionamiento, así como los días en los que se encuentra exento de operar.

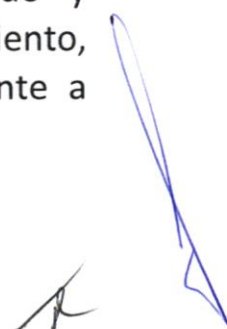
ARTÍCULO 6:

Los Operadores deberán permanecer en los Locales (en condiciones apropiadas para la atención al cliente) en los horarios establecidos, durante los 07 días de la semana, salvo autorización expresa de La Administradora.

En caso de que el Operador no pueda abrir el local comercial fuera del horario establecido deberá contar con la autorización expresa de La Administradora, con una comunicación previa de 48 horas, y una justificación realmente relevante que haga imposible la operación.

Si el Operador tiene por la naturaleza de su negocio un horario distinto de operaciones, este deberá quedar consignado y aprobado por la Administración en el Contrato de Arrendamiento, para poder brindar las facilidades del caso en lo referente a accesos y control de seguridad.

ARTÍCULO 7:



La Administradora podrá modificar los horarios de operación establecidos de manera regular, debiendo comunicárselos a los Operadores con una anticipación mínima de 48 horas, salvo que la necesidad de cambio provenga de caso fortuito o fuerza mayor.

La regulación de este artículo no resulta de aplicación a la relación comercial del Supermercado, la que se regirá por las estipulaciones de su respectivo Contrato de Usufructo.

CAPITULO III: CARGA Y DESCARGA DE LA MERCADERIA

ARTÍCULO 8:

La mercadería ingresada en el área de carga y descarga deberá ser retiradas por los Operadores de forma inmediata, respetando los horarios establecidos en el presente reglamento.

Todos los productos perecibles deben ser transportados al Centro Comercial dentro de cámaras frigoríficas, o en su defecto en contenedores con las características necesarias para garantizar su futuro consumo a la temperatura adecuada para cada producto.

La carga y descarga de mercadería deberá llevarse a cabo por el personal Dependiente del Operador y/o del Proveedor. Este personal deberá convenientemente uniformado, aseado y con un documento de identificación visible.

La descarga de la mercadería debe ser realizada en los horarios permitidos y en los lugares autorizados, salvo que La Administradora, por motivos excepcionales, preste su autorización expresa para realizarla en horario y en un lugar distinto.

ARTÍCULO 9:

De conformidad con lo previsto en el Reglamento de Comprobantes de Pago y sus normas complementarias y conexas, está prohibida la circulación de mercaderías no acompañadas de



los comprobantes de pago o documentos que den el sustento correspondiente al traslado de dicha mercadería.

La Administradora si fuera el caso podrá exigir al Operador copia de los documentos señalados en el párrafo anterior.

ARTÍCULO 10:

La Administradora no será responsable por ningún daños, pérdidas o deterioros de la mercadería durante las operaciones de carga, descarga y/o traslado de la misma o durante su permanencia en las áreas de circulación de servicios o de almacenamiento. No es de responsabilidad de La Administración el cuidado de dichos bienes y es de entera responsabilidad del Operador cualquier situación que ponga en riesgo los mismos, inclusive por situaciones de caso fortuito o fuerza mayor.

ARTÍCULO 11:

Será responsabilidad del Operador la reparación de todo daño causado al Centro Comercial o a terceros, como consecuencia del movimiento interno de su mercadería; y deberá notificarlo dentro de las primeras 5 horas de sucedido el incidente, salvo que el daño ocasionado suceda de manera posterior y se haya producido como consecuencia del traslado de mercaderías.

ARTÍCULO 12:

El traslado o ubicación dentro de las Áreas Comunes y/o el almacenamiento en los Locales de mercaderías con características especiales que exhalen olores desagradables o que en su defecto puedan colocar en riesgo la salud y/o integridad de las personas, trabajadores, clientes e incluso, bienes de terceros o de La Administradora, requerirán autorización previa y escrita de La Administradora con 24 horas de anticipación, con el detalle exacto del tipo de material, aun cuando se realicen dentro de los horarios establecidos para tal efecto en este Reglamento, ya que podrían

A handwritten signature in black ink is located at the bottom right of the page. Above it, a large blue checkmark is drawn, indicating approval or completion.

tratarse de materiales inflamables o potencialmente peligrosos y deben ser tratados con un protocolo diferente.

ARTÍCULO 13:

Cualquier salida de activos fijos, mobiliario y/o mercadería por las razones que fuera deberá efectuarse previa autorización de La Administradora. El retiro de estos activos debe comunicarse con 24 horas de anticipación y el Operador solo podrá retirar dichos bienes con autorización expresa y por escrito de La Administradora.

La regulación de este artículo no resulta de aplicación a la relación comercial del Supermercado, la que se regirá por las estipulaciones de su respectivo Contrato de Usufructo.

CAPITULO IV: OPERACION DEL CENTRO COMERCIAL

ARTÍCULO 14:

La Administración del Centro Comercial tiene a su cargo la atención de los Operadores del Centro Comercial, y es el ente al cual deben dirigirse cualquier Operador frente a cualquier duda, inquietud, queja o controversia, para la solución de controversias el presente Reglamento será el documento que debe servir para poder dirimir cualquier controversia.

Se deja expresa constancia que la regulación de este artículo no resulta aplicable a la implementación del Supermercado, el que se regirá por las estipulaciones del Contrato y sus anexos técnicos.

ARTÍCULO 15:

La Administradora asigna a cada Operador el Local de acuerdo a las condiciones pactadas en el contrato y al giro del negocio.

La habilitación y acondicionamiento de los Locales será realizado por el Operador a su total cuenta y costo, de conformidad con las normas sobre habilitación señaladas en el Capítulo IX del presente



Reglamento y las que formen parte del Contrato y en el Anexo de Adecuación de Locales que forma parte integral de Contrato.

El Local será entregado por La Administradora – Área de Operaciones del Centro Comercial una vez que el Operador haya suscrito el Acta de Recepción correspondiente.

La regulación de este artículo no resulta de aplicación a la relación comercial del Supermercado, la que se registrará por las estipulaciones de su respectivo Contrato de Usufructo.

ARTÍCULO 16:

La Administradora podrá en cualquier oportunidad ocupar, intervenir, modificar y en general, disponer a su criterio de cualquier parte o fracción de los locales para los fines que estime necesarias para poder llevar a cabo las obras y construcciones a realizar, aún cuando ello signifique molestias, entorpecimientos o menores superficies disponibles para el Operador.

El Operador queda además expresamente obligado a prestar todas las facilidades necesarias para realizar dichos trabajos de ampliación, transformación, remodelación o reparación.

Asimismo, La Administradora está facultada a reubicar a los Operadores cuando así lo considere necesario por razones de expansión, desarrollo de nuevas actividades o exigencias del mercado, para esto La Administradora le comunicará al Operador con la debida anticipación establecida en el Contrato, debiendo El Operador desocupar el Local, para lo cual La Administradora le brindará las facilidades del caso.

La regulación de este artículo no resulta de aplicación a la relación comercial del Supermercado, la que se registrará por las estipulaciones de su respectivo Contrato de Usufructo.



ARTÍCULO 17:

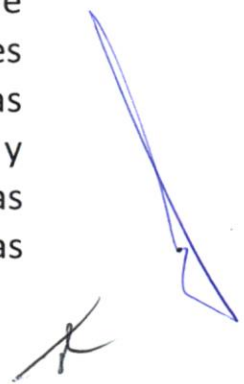
Los Operadores deberán mantener sus locales en perfecto estado de conservación, seguridad, higiene y aseo, incluso en lo referente a las entradas, vidrios, marcos, vitrinas, fachadas, divisiones, puertas, accesorios, equipos, iluminación y climatización, ejecutando obras de pintado periódicas.

La Administradora en ningún caso se hará responsable por pérdidas, deterioros o hurtos ocurridos dentro de las unidades privadas, durante las horas de funcionamiento de los diferentes negocios, o aquellas sucedidas con posterioridad a su cierre.

ARTÍCULO 18:

La Administradora podrá supervisar el desarrollo de las prácticas comerciales de los Operadores a fin de velar por el adecuado cumplimiento de la legislación aplicable y de las disposiciones contenidas en el Reglamento. Ello comprende además el cumplimiento de las disposiciones sanitarias y comerciales así como del Reglamento Sanitario de Funcionamiento de Mercados de Abastos, las normas que fomentan la libre competencia, las disposiciones de seguridad, las normas tributarias y laborales exigidas por el Ministerio de Salud, Municipalidad, Indecopi, Indeci, Ministerio de Trabajo y demás instituciones que regulan el giro del negocio, así como cualquier otra norma que La Administradora considere necesaria para el buen funcionamiento del Centro Comercial y para la seguridad de los Operadores.

Los Operadores serán directa y exclusivamente responsables de todas y cualquier notificación o exigencia de las autoridades competentes que tengan relación con el local, especialmente las relativas a la salud, higiene, seguridad, contaminación acústica y orden público, respondiendo por las multas y penalidades que las autoridades competentes puedan imponer por no respeto de las mismas.



Los Operadores estarán obligados a poner en conocimiento de La Administradora, dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha en que reciban dichas notificaciones o exigencias, el oportuno cumplimiento que de ellas.

ARTÍCULO 19:

Los Operadores deberán entregar semanalmente a La Administradora, los formularios e informes elaborados por él donde harán constar todos los datos referentes al valor de su venta neta diaria, así como el número de boletas de ventas y facturas emitidas.

La presente regulación no es aplicable al Supermercado, cuyas reglas de verificación y liquidación de las Ventas Netas se abordan con precisión en el Contrato de Usufructo.

ARTÍCULO 20:

El Operador deberá destinar el Local única y exclusivamente para los Productos y/o Servicios Autorizados en el Contrato respectivo.


ARTÍCULO 21:

Los Operadores deberán cumplir con las normas sobre Comprobantes de Pago establecidas por SUNAT, es decir entregar la Factura y/o Boleta de Venta al Cliente.

De la misma manera, el Operador y sus Dependientes deberán colaborar con la imagen del Centro Comercial cuidando su presentación personal y utilizando en forma obligatoria el uniforme establecido (según sea el caso), el que debe mantenerse en buenas condiciones.

ARTÍCULO 22:

Los Operadores que comercializan equipos de sonido u otros emisores de ruido, deberán usarlos a un volumen moderado, de manera de no molestar a sus colindantes o perturbar la audición



de la música ambiental de las áreas comunes. Lo establecido en este Artículo se aplica también a los Locales que tengan sistema individual de música ambiental.

ARTÍCULO 23:

El Operador podrá conectarse la red de climatización que exista en el Centro Comercial, por lo que bajo su cargo y costo deberá instalar y conectar sus aparatos de climatización a la red de distribución central, los cuales deberán ser compatibles con el sistema instalado por La Administración. También serán de su cargo y costo todos los elementos de distribución y control, tales como ductos, difusores, termostatos, sprinklers, etc., que aseguren un óptimo funcionamiento de la climatización y seguridad al interior del Local que opera

Se deja expresa constancia que la regulación de este artículo no resulta aplicable a la implementación del Supermercado, el que se regirá por las estipulaciones del Contrato y sus anexos técnicos.

ARTÍCULO 24:

El Operador está prohibido de realizar actividades que impliquen la venta de mercaderías o prestación de servicios mediante procedimientos mercantiles o publicitarios inescrupulosos, engañosos o falsos.

ARTÍCULO 25:

Está prohibida la venta de productos usados o de calidad deficiente, con desperfectos, o imitaciones de marcas originales.

ARTÍCULO 26:

Está prohibido colocar en los Locales, sea en el interior o en los escaparates o vidrieras objetos, productos, carteles que atenten contra la moral y las buenas costumbres ni elementos que promocionen a otros Centros Comerciales o entidades similares, grupos religiosos, políticos, deportivos o similares.



ARTÍCULO 27:

El Operador no podrá almacenar cajas, cajones ni costales vacíos al interior del Local, ni fuera de las áreas autorizadas; tampoco podrá ingresar al Centro Comercial animales o alimentos para venta ambulatoria (pollada, parrillada, entre otros) ni ingerir bebidas alcohólicas en el interior del Local.

ARTÍCULO 28:

Será obligación exclusiva de cada Operador obtener la licencia municipal y las demás autorizaciones legales que fueren necesarias para la explotación del giro de su negocio en el Local que corresponda. El hecho de que las licencias o autorizaciones legales que obtuviese el Operador pudieran referirse a otras actividades o giros comerciales, además de los establecidos en el Contrato respectivo, no significa que los Operadores pueden realizar otras actividades distintas a las expresamente establecidas en el Contrato correspondiente.

ARTÍCULO 29:

Ningún Operador podrá iniciar operaciones sin la autorización de La Administradora o sin contar con la licencia o autorización correspondiente. Si esto sucediera La Administradora podrá obligar al Operador a cerrar el local hasta que regularice su situación de licencias.

ARTÍCULO 30:

Queda expresamente prohibida, y será inmediatamente interrumpida por La Administradora, cualquier actividad que pudiera perturbar la explotación del Centro Comercial, como la venta ambulatoria, ofertas en voz alta, distribución de prospectos, folletos, literatura y objetos de cualquier otra naturaleza, salvo autorización expresa de La Administradora, que deberá ser comunicada con una semana de anticipación de la promoción y



tendrá la absoluta liberalidad de aceptarla o no, sin opción a rélica por parte del Operador.

ARTÍCULO 31:

Los Operadores que deseen como consecuencia de una actividad publicitaria, de marketing o ventas, ocupar cualquier área común presentarán una solicitud por escrito a La Administradora, con una anticipación mínima de siete 7 días calendarios, especificando en su pedido, el plazo y la finalidad, lucrativa o no, de la ocupación. La autorización quedará sujeta al criterio exclusivo de La Administradora que será emitida por escrito en un plazo máximo de 5 días calendarios.

ARTÍCULO 32:

Los servicios que La Administradora presta a favor de los Operadores y que se encuentran incluidos dentro de los gastos comunes que los Operadores están obligados a pagar de acuerdo a lo pactado en el Contrato, son los siguientes:

- Seguridad perimetral.
- Limpieza y mantenimiento de áreas comunes.
- Servicios higiénicos públicos.
- Iluminación perimetral.

ARTÍCULO 33:

La Administradora prestará los servicios señalados únicamente a favor de los Operadores que se encuentran al día en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales, caso contrario, se encuentra facultada a suspenderlos sin necesidad de aviso previo.

La regulación de este artículo no resulta de aplicación a la relación comercial del Supermercado, la que se regirá por las estipulaciones de su respectivo Contrato de Usufructo.

ARTÍCULO 34:



El Operador deberá firmar el contrato de renovación como máximo a los 5 días de su vencimiento, de lo contrario La Administradora dispondrá del Local para los fines que crea conveniente.

Sin perjuicio de lo antes expuesto, La Administración, en cualquier época durante la vigencia del Contrato, tendrá el derecho de ingresar al local, sea para mostrarlos a eventuales interesados.

A la conclusión del contrato, el Operador solicitará la autorización de La Administradora - Área de Operaciones para retirarse del Local, suscribiendo el Acta de Entrega correspondiente

La regulación de este artículo no resulta de aplicación a la relación comercial del Supermercado, la que se registrá por las estipulaciones de su respectivo Contrato de Usufructo.

CAPITULO V: SEGURIDAD DEL CENTRO COMERCIAL

ARTÍCULO 35:

Corresponde a La Administradora velar por el orden y la seguridad perimetral del Centro Comercial. Esta labor es realizada por el personal de Seguridad contratado por La Administradora, altamente calificado y debidamente facultado por ella para intervenir en actos de violencia, disputa, gresca, robo, hurto y, en general en cualquier disturbio o desorden que pudiera producirse en el Centro Comercial.

ARTÍCULO 36:

El personal de Seguridad ejercerá sus funciones de manera coordinada con los miembros asignados de Defensa Civil, del Cuerpo General de Bomberos y de la Policía Nacional.

El personal de Seguridad podrá valerse de estas instituciones para contrarrestar cualquier tipo de siniestro, disturbio, violencia,



disputa, gresca, robo o hurto que se produzca dentro del Centro Comercial.

ARTÍCULO 37:

El Operador podrá almacenar mercadería sólo en los lugares autorizados (no en el piso), respetando la altura máxima permitida y la distribución adecuada, evitando así el contacto con conexiones eléctricas.

ARTÍCULO 38:

Cada Operador deberá contar con el número y tipo necesario de extintores, de acuerdo con la tabla siguiente, los mismos que deberán estar en perfecto estado de funcionamiento.

Área	Extintores
0 - 50 m2	01
51 - 100 m2	02
101 - 300 m2	03
301 - 500 m2	04

Por cada 200 m2 adicional 01 extintor más

El control de la suficiencia de tales elementos de seguridad podrá ser revisado y/o constatado por La Administradora cuando lo estime conveniente, sin previo aviso, en aras de preservar la seguridad del Centro Comercial.

ARTÍCULO 39:

La Administradora podrá, en cualquier momento, requerir a los Operadores la instalación de equipos y elementos complementarios de seguridad, de protección adicionales en caso la ley así lo requiriese o debido al giro o actividad del Operador.

ARTÍCULO 40:



La Administradora podrá intervenir en todos aquellos casos que, a su juicio, pudiesen alterar el orden y el buen funcionamiento del Centro Comercial, disponer el retiro del Local de todo elemento que a su juicio constituya un elemento peligroso para la seguridad del Centro Comercial, así como para su buena imagen.

ARTÍCULO 41:

Es de responsabilidad de cada Operador cumplir y hacer cumplir las normas de seguridad y la legislación vigente relativa a la venta y consumo de cigarros y licores en el interior del Local.

Será obligación de los Operadores mantenerse permanentemente informados sobre las normas de prevención de incendios, atentados y otras de seguridad que dicte en el futuro La Administradora.

La regulación de este artículo no resulta de aplicación a la relación comercial del Supermercado, la que se regirá por las estipulaciones de su respectivo Contrato de Usufructo.

ARTÍCULO 42:

Está prohibido obstruir o dificultar la libre circulación en las escaleras, puertas, y/o salidas de emergencias, gabinetes de mangueras, pulsadores y/o extintores.

ARTÍCULO 43:

Está prohibida cualquier manifestación, participación, desorden o en las áreas del Centro Comercial ya sean de carácter benéfico, religioso, político, cultural, deportivo, estudiantil, comercial o promocional, salvo previa autorización escrita de La Administradora, que podrá a su criterio aceptarla o no, sin posibilidad de réplica por parte del Operador.

ARTÍCULO 44:



Serán de exclusiva responsabilidad del Operador los daños o perjuicios que se ocasionen por dejar abiertas sus vitrinas, puertas de su local o dejar mercadería de exhibición fuera del local después del cierre de sus actividades diarias.

ARTÍCULO 45:

Todo objeto o documentación encontrada en el Centro Comercial deberá ser enviado a la Jefatura de Seguridad de La Administradora. El caso será registrado en un libro especial y los objetos o documentos quedarán guardados a disposición de los respectivos propietarios por un período de 03 (tres) meses.

Después de 03 (tres) meses, si no son reclamados por los propietarios, los objetos serán donados a instituciones de caridad seleccionadas a exclusivo criterio de La Administradora.

No será de responsabilidad de La Administradora la pérdida de objetos de clientes y de operadores que hayan dejado los objetos en las áreas comunes, así como cualquier pérdida ocasionada por robo al interior de los locales comerciales, esto se extiende a los objetos dejados al interior de los vehículos en las zonas de parking.

ARTÍCULO 46:

Está prohibido el ingreso de personas al Centro Comercial durante horarios distintos a los de atención al público. Cualquier ingreso con carácter de urgencia dependerá de autorización escrita de la Jefatura de Seguridad, la cual registrará el hecho y proveerá el acompañamiento necesario.

Será obligación de los Operadores solicitar, con por lo menos 24 (veinticuatro) horas de anticipación, autorización a La Administradora – Operaciones, cada vez que requieran ejecutar trabajos por terceros en el Local, adjuntando una descripción detallada de los trabajos a ejecutar, los nombres del personal que ejecutará dichos trabajos, así como el período y horario en que



serán desarrollados. La Administradora se reserva el derecho de no autorizar o suspender estos trabajos si, a su juicio, no cumplen con las normas de seguridad o por cualquier otra causa justificada.

El Operador se obliga a presentar el Seguro contra trabajos de riesgo de los trabajadores de su contratista. Asimismo, deberá velar porque su contratista cumpla con todas las obligaciones laborales, previsionales, sanitarias, de higiene y seguridad en el trabajo conforme el Reglamento de la ley N° 29783 – DS N° 005-2012-TR, librando a La Administradora de toda responsabilidad por todos estos conceptos, manteniéndolo indemne de toda demanda o reclamo que pudiera surgir sobre el particular.

ARTÍCULO 47:

Prevía coordinación, los Operadores facilitarán el ingreso y permanencia en su Local a los miembros de La Administradora, sus representantes y auditores debidamente identificados a fin de que puedan verificar el riguroso cumplimiento de lo dispuesto en este Reglamento, en el Contrato.

ARTÍCULO 48:

Los Operadores serán responsables por todos los daños y perjuicios que ocasionen sus dependientes, contratistas, representantes y funcionarios a los locales comerciales, a cualquiera de las partes del Centro Comercial, a los trabajadores de La Administradora y a terceros en general, asumiendo el costo integral de los gastos necesarios a realizar a fin de reparar el perjuicio sufrido. Su responsabilidad se hace extensiva a las pérdidas y daños derivados de los actos lesivos al patrimonio ajeno y a las personas afectadas.

ARTÍCULO 49:

En el supuesto que algún Operador fuera objeto en su Local de robo, hurto u ocurriera cualquier otro delito contra sus bienes o personas, dependientes o clientes en dicho local quedará obligado



además de efectuar la correspondiente denuncia a la Policía Nacional, a efectuar o deducir la denuncia o querrela correspondiente ante el juzgado penal competente y a proseguir en sus diversos trámites procesales. Esta obligación regirá especialmente cuando se haya detenido in fraganti a los autores, cómplices o encubridores de tales delitos. La Administración no tiene responsabilidad ninguna de estos hechos, pero prestará el soporte con el equipo de prevención y seguridad, dentro del Centro Comercial.

CAPITULO VII

ADMINISTRACION DE LA LIMPIEZA DEL CENTRO COMERCIAL

ARTÍCULO 50:

Es responsabilidad de cada Operador la limpieza (pisos, ventanas y demás) el baldeo semanal y la fumigación periódica del Local que ocupa, debiendo presentar copia del respectivo certificado a La Administradora.

ARTÍCULO 51:

La Administradora es la encargada de organizar y llevar a cabo el proceso de limpieza de las áreas comunes. Este proceso incluye el recojo de la basura de los Locales, así como la limpieza de los servicios higiénicos comunes.

ARTÍCULO 52:

Los Operadores deberán respetar las normas sanitarias que regulan el expendio de alimentos, tales como el Reglamento sobre Control y Vigilancia Sanitaria de Alimentos y Bebidas del Ministerio de Salud, Normas Sanitarias sobre Mercados de Abastos y Ordenanzas Municipales, debiendo contar con el Certificado de Salud correspondiente.

Es obligación del Operador si fuera el caso mantener limpia sus redes de alcantarillado, trampas de grasa y campanas extractoras,



realizando un mantenimiento mínimo semanal y quincenal, respectivamente.

ARTÍCULO 53:

De igual manera, cada Operador estará obligado, por su cuenta y costo, a fumigar su Local, las veces que sean necesarias para asegurar las no existencias de plagas (mínimo una vez al mes). El Operador deberá obtener con 24 horas de anticipación la autorización de La Administradora a través de su Área de Operaciones.

CAPITULO VIII COMERCIAL

ARTÍCULO 54:

El Operador deberá colocar un letrero para publicitar el Local, en base a lo especificado en el Manual de Construcción y Habilitación de Locales previsto en el Capítulo IX, el cual deberá ser aprobado por La Administración en concordancia con el Manual de Instalaciones.

Se deja expresa constancia que la regulación de este artículo no resulta aplicable al Supermercado, el que se registrará por las estipulaciones del Contrato y sus anexos técnicos.

ARTÍCULO 55:

Los Operadores podrán repartir volantes dentro del Local. Cualquier punto adicional para volanteo y/o venta deberá ser autorizado por La Administradora, pudiendo estar sujetos al pago de una tarifa de acuerdo con su periodicidad y características.

ARTÍCULO 56:

Las impulsiones y/o degustaciones sólo podrán realizarse dentro del área del Local.



ARTÍCULO 57:

Los afiches y publicidad temporal sólo podrán ser colocados en la parte interior del Local y con visibilidad hacia el interior, no estando permitido colocarlos en la parte externa del Local. Cualquier elemento adicional deberá ser solicitado a La Administradora y aprobado por ésta previamente a su colocación.

El Operador deberá mantener en buen estado de funcionamiento y limpieza sus letreros, avisos, vitrinas y otros medios publicitarios. El Administrador podrá solicitar el cambio de las mismas si considera que la disposición de las vitrinas es disonante con la naturaleza y diseño del Centro Comercial.

Serán de cargo del Operador todos los derechos, tasas, impuesto y cobros municipales relativos a los letreros y avisos que se instalen en los respectivos locales comerciales.

La regulación de este artículo no resulta de aplicación a la relación comercial del Supermercado, la que se regirá por las estipulaciones de su respectivo Contrato de Usufructo.

ARTÍCULO 58:

El Operador queda obligado a mantener encendidos los letreros luminosos y vitrinas de los Locales Comerciales, durante el horario de funcionamiento y atención al público del Centro Comercial; inclusive en días y horas en que los Locales se encuentren expresamente autorizados por La Administradora para permanecer cerrados.

La decoración interna y modificación de vitrinas deberá efectuarse entre el cierre y previo a la apertura del Centro Comercial. Durante el horario de atención al público, las vitrinas nunca podrán estar tapadas o sin su decoración y exhibición de productos.

ARTÍCULO 59:

El Operador no podrá comercializar ningún producto con restricciones legales regulados por el Estado, su incumplimiento será sancionado por La Administradora.

CAPITULO IX CONSTRUCCION Y HABILITACION DE LOCALES

ARTÍCULO 60:

Todo lo referente a la adecuación de locales está descrito en el Manual de Instalaciones que forma parte integral del Contrato y frente a cualquier duda o controversia, será el documento dirimente. Esta regulación no será aplicable al Supermercado, que seguirá las reglas y acuerdos estipulados en su respectivo Contrato.

CAPITULO X AREAS COMUNES

ARTÍCULO 61:

Todas las dependencias, instalaciones y superficie de las Áreas de Uso Común, sin importar su naturaleza, destinadas a la utilización y/o aprovechamiento por los Operadores, Dependientes, Proveedores, miembros de la Administración, Clientes y público en general, estarán sujetas a control, supervisión, disciplina y gestión de La Administradora, de conformidad con lo previsto en el presente Reglamento, el que podrá ser modificado por La Administradora cuando lo considere conveniente para la operación del Centro Comercial.

ARTÍCULO 62:

Las áreas de circulación, incluso las próximas a los Locales Comerciales, deberán ser conservadas limpias y libres de obstrucciones u obstáculos por los Operadores, por lo que queda prohibida cualquier práctica o actividad que pudiera provocar congestionamientos o tumultos al Local o áreas comunes.

Las Áreas Comunes son también zonas de evacuación y como tal deben permanecer libres de obstáculos o elementos que no



permitan la evacuación segura. Por ningún motivo deben permanecer en los pasillos insumos o materiales propios de la actividad del negocio, de encontrarse, serán trasladados a un depósito y su entrega se hará después de presentar su solicitud de devolución por escrito y su compromiso de no volver a ocuparlas. La Administradora no se hará responsable por el deterioro o pérdida que puedan sufrir tales materiales, elementos o insumos.

ARTÍCULO 63:

Las instalaciones sanitarias sólo podrán ser utilizadas para las finalidades que les son propias. En ellas no podrán ser arrojados objetos o sustancias que pudieran obstruir los conductos, deteriorar cañerías o artefactos, o causar daños o molestias. Los Operadores o sus dependientes que incurran en violación de esta Norma responderán por los daños y perjuicios ocasionados.

ARTÍCULO 64:

Está prohibido el consumo de alimentos dentro de los Locales salvo que ello se realice en lugares que no estén a la vista del público y que los referidos alimentos no generen olores, no requieran preparación alguna, se encuentren preparados para el consumo, sean de preferencia fríos y estén servidos en platos descartables. O que el giro del local sea la venta de alimentos preparados.

CAPITULO XI: PERSONAL AUTORIZADO DEL OPERADOR

ARTÍCULO 65:

El Operador deberá designar entre sus Dependientes a un "Jefe del Local", quien se encargará de supervisar las labores internas del Local correspondiente y la administración del mismo y a quien se le comunicará o harán llegar todas las notificaciones, infracciones, comunicaciones, circulares o similares que imparta, practique o distribuya La Administradora. El Operador deberá enviar una comunicación por escrito asignando a esta persona como persona



de contacto. En caso El Operador no designe a un Jefe de Local, La Administradora presumirá que éste es la persona que habitualmente se encuentra en El Local.

CAPITULO XII: PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO

ARTÍCULO 66:

La Administradora del Centro Comercial podrá establecer tarifas para el uso de los estacionamientos, fijando normas para su cobranza de acuerdo con las Normas Generales. Se deja expresa constancia que la regulación de este artículo no resulta aplicable al Supermercado, el que se regirá por las estipulaciones del Contrato y sus anexos técnicos.

ARTÍCULO 67:

Los estacionamientos son de uso exclusivo de los Clientes durante todos aquellos días en que el Centro Comercial esté abierto al público

CAPITULO XIII DEBER DE DISCRECION

ARTÍCULO 68:

El Operador y las personas a su cargo tendrán el deber de discreción hacia terceros, respecto de todo lo inherente al Centro Comercial, sus actividades y organización, su Reglamento y demás disposiciones que rijan su actividad y funcionamiento, presentes o futuras.

CAPITULO XIV INFRACCIONES Y SANCIONES

Artículo 69:

Será considerada una infracción grave el hecho de que el Operador incumpla con el pago de los Gastos Comunes, Mantenimiento y cualquier otro concepto que le corresponda asumir en su posición

de Arrendatario del Local en el que lleve a cabo su actividad comercial como consecuencia del contrato de arrendamiento que hubiere celebrado con el Titular del Local. En dicho caso, y en tanto una infracción de tal índole afecta a todo Agente Comercial del Centro Comercial, se procederá al corte del servicio de luz y cualquier otro de índole similar (distinta al servicio de agua) luego de transcurridas 48 (cuarenta y ocho horas) desde el requerimiento de pago por parte de la Administración y/o del Titular del Local tras el atraso respecto del mismo por parte del Operador (Arrendatario).

Asimismo, en caso de que el Operador (Arrendatario) se atrase en el pago de los Gastos Comunes, Mantenimiento, Renta Mensual, y cualquier otro concepto por un período de dos (2) meses, se procederá con la ejecución de la (s) garantía (s) que hubieren sido otorgadas con motivo de las obligaciones que se deriven de la celebración del contrato con el Titular del Local; y, al mismo tiempo, quedará expedito el derecho de este último para tomar posesión del Local, sin desmedro del derecho a dar por resuelto el Contrato al amparo del artículo 1430° del Código Civil (en concordancia con lo establecido en la cláusula décimo octava del Contrato), y la posterior aplicación del procedimiento previsto en la Cláusula Décimo Novena del Contrato.

Las disposiciones del Capítulo XIV del presente Reglamento no serán de aplicación al Supermercado; dejándose constancia que cualquier controversia derivada de la operación comercial deberá resolverse con la aplicación de los remedios contractuales acordados en el Contrato de Usufructo y serán de aplicación las sanciones estipuladas en el referido contrato.

CAPITULO XV NOTIFICACIONES

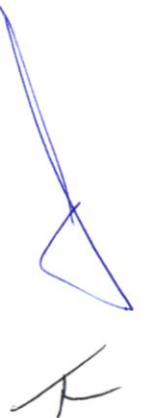
ARTÍCULO 70:

Toda la correspondencia, requerimientos, comunicaciones y notificaciones a Los Operadores se remitirán a los domicilios contractuales o en su defecto, a los locales comerciales que conducen. Todo cambio de domicilio deberá ser comunicado a La Administradora por escrito y de manera indubitable, el cual surtirá efecto a partir del quinto día de recibida la comunicación.

CAPITULO XVI COMPETENCIA TERRITORIAL

ARTÍCULO 71:

El presente Reglamento estará regido por las leyes peruanas y será interpretado de acuerdo con ellas.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'K' shape with a long diagonal stroke extending upwards and to the right.