**SECCIÓN 5**

**DOCUMENTO DE AUTORIZACIÓN.**

**AUTORIZACIÓN DE EXPLOTACIÓN COMERCIAL DE LOCAL Nº 000 UBICADO EN EL NIVEL 00 LADO “XX” DE LA TERMINAL TERRESTRE DE GUAYAQUIL "DR. JAIME ROLDÓS AGUILERA".**

**CLÁUSULA PRIMERA: OTORGANTES.-** Comparecen a la celebración de presente instrumento:

**1.1.-** El MBA Alejandro Eduardo Salgado Manzano, por los derechos que representa de **la FUNDACIÓN TERMINAL TERRESTRE DE GUAYAQUIL,** en su calidad de Gerente General, parte a la que de ahora en adelante y para efectos de este documento se la podrá denominar como la **"FUNDACIÓN".**

**1.2.-** El …**,** por los derechos que representa en su calidad de **Representante Legal** de la compañía**….**, o **por** sus propios derechos, parte a la que de ahora en adelante se la podrá denominar como el **"AUTORIZADO" o “LA COMPAÑIA".**

**CLÁUSULA SEGUNDA: ANTECEDENTES.-** Constituyen antecedentes de esta autorización los siguientes:

**2.1.-** La FUNDACIÓN TERMINAL TERRESTRE DE GUAYAQUIL, es una persona jurídica, sin fines de lucro, de acción social y cívica, cuyo objeto consiste, principalmente, en la administración, transformación y mejoramiento de la Terminal Terrestre de esta ciudad;

**2.2.-** La infraestructura de la Terminal Terrestre de Guayaquil cuenta con locales y espacios que facilitan a los usuarios la adquisición de bienes y servicios de naturaleza comercial, los cuales pueden ser explotados por las personas, naturales o jurídicas, que allí deseen realizar sus actividades comerciales.

**2.3.-** Con fecha 20 de agosto del 2009 el M. I. Concejo Cantonal de Guayaquil aprobó **la *"ORDENANZA MUNICIPAL QUE REGULA LA EXPLOTACIÓN COMERCIAL DE LOCALES E INSTALACIONES MUNICIPALES ADMINISTRADOS POR ENTIDADES PRIVADAS MUNICIPALES O EN LAS QUE EL MUNICIPIO DE GUAYAQUIL TIENE PARTICIPACIÓN",*** que fuere publicada el 27 del mismo mes y año en el diario "Expreso" de la ciudad de Guayaquil, la cual rige la explotación comercial de los locales destinados al comercio o actividades productivas, que sean parte de infraestructura propiedad de la M.I. Municipalidad de Guayaquil, otorgadas por personas jurídicas de derecho privado sin fines de lucro municipales y las que tengan participación de la M.I. Municipalidad de Guayaquil, y administren, operen o mantengan bienes propiedad de la citada Municipalidad, conforme lo dispone su artículo primero.

**2.4.** El artículo 4 de la antes mencionada Ordenanza, establece que las entidades descritas en el artículo 1 de la misma, entre las cuales se encuentra esta Fundación, podrán autorizar la explotación comercial de locales, previo a la realización de un procedimiento de subasta, el cual lo llevará a cabo el Comité de Subasta, que está integrado por tres miembros: un delegado del Alcalde de Guayaquil, que lo presidirá; el representante legal de la entidad privada o su delegado; y el asesor jurídico o su delegado, también del ente convocante, y éstos a su vez nombrarán un secretario.

**2.5.** Con fecha 00 de … del 2017, el Comité de Subasta de la Fundación resolvió convocar a los interesados en la explotación comercial del local Nº 0000 ubicado en el nivel 00, Lado “00” del Terminal Terrestre de Guayaquil.

**2.6.** En la fecha prevista en la Convocatoria, presento su propuesta: 1) La compañía xxx

**2.7.** Luego de la evaluación prevista en Las bases, el Comité de Subasta resolvió aceptar la oferta económica de lacompañía 000, por un valor inicial de 000, valor mensual de 000 correspondiéndole la alícuota mensual de 000.

**2.8.** Mediante oficio Nº ….., del 00 de …2017, el Presidente del Comité de Subasta de la Fundación Terminal Terrestre de Guayaquil notificó a la compañía xxx, la adjudicación de explotación comercial por el local comercial Nº 000 ubicado en … de la Terminal Terrestre de Guayaquil.

**CLÁUSULA TERCERA: EXPLOTACIÓN COMERCIAL.-** Con los antecedentes expuestos, la Fundación Terminal Terrestre de Guayaquil otorga al autorizado, la explotación comercial lícita del **local comercial identificado con el número 000 situado en el lado 000 del nivel 000 de la Terminal Terrestre de Guayaquil "Dr. Jaime Roldós Aguilera"**, cuya medida es de **xxx metros cuadrados (000 m2),** cuya ubicación referencial consta en el plano adjunto al presente. El local será destinado a **Local de tipo xxx,** en el cual el autorizado podrá vender únicamente los productos y servicios que constan en el **Anexo Nº 1,** bajo el nombre comercial que el autorizado elija y autorice la Fundación, con estricta sujeción a este instrumento y a los Reglamentos, por lo cual el autorizado declara recibir el local en perfectas condiciones y a su entera satisfacción.

El autorizado declara que acepta la explotación comercial del antedicho local Nº XXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXX); que acepta y se adhiere a los términos que constan en este instrumento por ser convenientes a sus intereses; y que se sujetará estrictamente a todas las disposiciones contenidas en la autorización y los reglamentos.

El presente instrumento, otorga al Autorizado el derecho a explotar comercialmente el local referido, sin que tal derecho comprenda o pueda interpretarse como un derecho real o derechos propios de la relación de inquilinato.

**CLÁUSULA CUARTA: DESTINO DEL LOCAL COMERCIAL.-** La explotación del local autorizado por la Fundación, se destinará únicamente al segmento comercial**,** en el cual el autorizado podrá vender únicamente los productos y servicios que constan en el **Anexo No. 1,** quedándole expresamente prohibido modificar, alterar o variar dicho uso sin el conocimiento y aprobación expresa por parte de la Fundación, ateniéndose a los términos del presente documento, así como a los reglamentos y normativas especiales que la Fundación incorpore en el futuro y que entrarán en vigencia inmediatamente después de haberlos hecho conocer por algún modo idóneo.

El autorizado declara que acepta la presente autorización de explotación comercial del antedicho local en los términos que constan en este instrumento, por así convenir a sus intereses y que se sujetará estrictamente a todas las disposiciones contenidas en esta autorización y los reglamentos de la Fundación. Así mismo, la presente autorización de explotación comercial que recae sobre el local implica el derecho por parte del Autorizado para utilizar de manera adecuada todos los servicios y beneficios que la Terminal Terrestre, en cuanto a su área comercial ofrecerá a sus usuarios, incluido el estacionamiento para clientes.

Se prohíbe, asimismo, todas las actividades que perturben la tranquilidad de los usuarios de la Terminal Terrestre de Guayaquil, como ruidos o sonidos estruendosos. No podrá tampoco, promocionar su comercio fuera del local asignado, ni aún mediante altoparlante y/o voceadores. Queda estrictamente prohibido el consumo de bebidas alcohólicas dentro del local otorgado.

El autorizado reconoce expresamente que en virtud de la autorización no adquiere ningún derecho, ni licencia sobre las marcas, lemas comerciales, diseños, formatos, logos, símbolos o emblemas de que la Fundación sea propietaria o licenciataria, por lo que no podrá usar tales marcas, lemas comerciales, diseños, formatos, logos, símbolos o emblemas sin el consentimiento previo y expreso de la Fundación. Esta obligación subsistirá indefinidamente después de extinguida la autorización. En caso de cualquier uso no autorizado o indebido de los derechos intelectuales o industriales pertenecientes o licenciados a la Fundación, ésta tendrá derecho a reclamar al autorizado las indemnizaciones del caso, sin perjuicio de aplicar las demás sanciones contempladas en la autorización y/o los Reglamentos.

El autorizado se obliga también a mantener los niveles de higiene y de seguridad establecidos por las autoridades nacionales o locales para el funcionamiento del local sobre el cual se otorgó la autorización de explotación comercial.

El nombre del local comercial deberá ser aprobado previamente por la Fundación, quien negará el permiso si el nombre tuviere expresiones contrarias a la moral, las buenas costumbres o contraviniere las disposiciones de la Ley de Propiedad Intelectual.

Es prohibido mantener en el local sustancias tóxicas, explosivas, armas, estupefacientes, propiedad intelectual alterada, mercancías ilícitas o prohibidas, y general, material peligroso para los usuarios de la Terminal Terrestre de Guayaquil.

**CLÁUSULA QUINTA: DESCRIPCIÓN, CONDICIONES Y CONSERVACIÓN DEL LOCAL.-** El local comercial contará con las acometidas de los siguientes servicios básicos para la explotación de su actividad comercial: tablero eléctrico, para el respectivo medidor de consumo de energía eléctrica; instalaciones para líneas telefónicas, cuyo costo de adquisición deberá ser asumido por el autorizado; punto para agua potable; punto para los servicios sanitarios. Correrán por cuenta del autorizado los costos de ejecución de todas y cada una de las obras e instalaciones que se requieran para el desarrollo interno de los servicios básicos antes referidos así como el pago de las respectivas planillas de consumo y obtención de medidores, correspondiéndole además al autorizado instalar por su propia cuenta todos los ductos y equipos necesarios para el funcionamiento del sistema de aire acondicionado que requiera el Local, siendo obligación del autorizado adquirir e instalar a su cuenta y cargo, y de conformidad a los diseños de la Fundación, la unidad climatizadora del sistema de aire acondicionado de conformidad a las características determinadas y aprobadas por la Fundación

Además, se obliga a mantener el local en perfecto estado y a devolverlo en las mismas condiciones en que le fue entregado, cuando se extinga la autorización de explotación comercial, conforme lo dispone la Ordenanza citada en el numeral 2.3 de los antecedentes y a las causas descritas en este documento.

Al autorizado le está expresamente prohibido efectuar mejoras, adecuaciones, modificaciones, obras o trabajos que atenten contra la infraestructura del Edificio, sin previo conocimiento y aprobación de la Fundación. En todo caso aprobadas o no, todas las mejoras quedarán a beneficio de la Fundación luego de extinguida la autorización, sin que el autorizado tenga derecho a indemnización o resarcimiento de ninguna clase.

**CLÁUSULA SEXTA: PLAZO DE LA AUTORIZACIÓN.**- El plazo de duración o vigencia de la presente autorización será de **cinco (5) años**, contados a partir de la fecha de inicio del plazo de la autorización de explotación comercial.

Al autorizado se le otorgará 30 días calendario, contados desde la suscripción del contrato como fecha límite para el inicio de operaciones, a fin de que realice las adecuaciones necesarias para el local.

El vencimiento del plazo de la autorización producirá la extinción de la misma, sin necesidad de notificación judicial o extrajudicial de ninguna clase; debiendo el autorizado cesar la explotación del local y restituirlo a la Fundación, de manera inmediata.

**CLÁUSULA SÉPTIMA: VALORES A PAGAR POR LA AUTORIZACIÓN.-** Las partes acuerdan que el precio a pagar por la presente autorización esté conformado por un Valor Inicial (VI), por un Valor Mensual (VM), y por una Alícuota Mensual, que se establecen de acuerdo a la superficie del local. Por lo tanto, estos valores podrán ser reajustados si al momento de la entrega del Local por parte de la Fundación al autorizado existe alguna diferencia respecto a la superficie que se indica en la cláusula tercera de la autorización.

**7.1.- VALOR INICIAL:** Las partes acuerdan el pago por parte del autorizado de un Valor Inicial de **0000 (US$00000),** más el Impuesto al Valor Agregado (IVA) y demás tributos que a la fecha de pago sean exigibles. El 100% del valor inicial será cancelado a la fecha de suscripción de la presente Autorización de Explotación Comercial, a través de transferencia bancaria, cheque certificado o cheque de gerencia girado a nombre de la Fundación Terminal Terrestre de Guayaquil, previa la emisión y entrega de la factura respectiva. La Fundación Terminal Terrestre de Guayaquil, no podrá deducir ninguna acción o reclamar por la falta de pago de los valores correspondientes a Valor mensual de concesión, ni culpar tampoco por ello al autorizado, si por su parte no hubiere cumplido con la obligación que asume de presentar oportunamente las facturas de cobro correspondientes, que contengan todos y cada uno de los requisitos exigidos por la ley y las reglamentaciones dictadas por el Servicio de Rentas Internas – SRI para el efecto.

**7.1.2.-** **DEPÓSITO EN GARANTÍA.** El Autorizado deberá entregar a la Fundación una garantía económica, consistente en la suma equivalente a dos (2) valores mensuales de autorización más alícuota, para los casos de incumplimiento previstos en este documento y a fin de cubrir los gastos y reparaciones necesarias a la infraestructura de la Terminal Terrestre al término de la explotación comercial. Este valor será reajustado por la Fundación cada año cuando dicho depósito sea menor al valor de dos meses de explotación comercial más alícuota.

Este depósito se imputará al pago de los daños y deterioros o cualquier menoscabo que a criterio de la Fundación llegaren a producirse en los espacios asignados, y se liquidará al momento de la entrega del local comercial por parte del autorizado.

**7.1.3.-** El autorizado se obliga a pagar a la Fundación, como **VALOR MENSUAL DE AUTORIZACIÓN,** desde la fecha de inicio de las operaciones en el local comercial, y de manera mensual durante la vigencia del Plazo de la autorización, los valores que se detallan a continuación, más el Impuesto al Valor Agregado (IVA) y demás tributos que a la fecha de pago sean exigibles:

-La cantidad de **0000 (US$ 0000)** por cada uno de los doce meses del primer año del Plazo de la autorización; y, a partir del segundo año (13° mes), se aplicará un incremento anual mínimo del 3% o el equivalente al porcentaje total del índice inflacionario del año calendario inmediato anterior si fuere mayor, determinado por parte del Instituto Ecuatoriano de Estadísticas y Censos (INEC) o por parte del organismo que lo reemplace.

**7.4.- VALORES POR ALÍCUOTA:** Con el fin de mantener la calidad de la infraestructura del área de comercial de la Terminal Terrestre de Guayaquil y garantizar una óptima atención al público en general, los servicios de administración, seguridad, limpieza y mantenimiento del mismo estarán a cargo de la Fundación, quien los asumirá personalmente o a través de terceros mediante cualquier esquema de contratación. Por lo tanto, será obligatorio para el autorizado cubrir el costo de los servicios antes referidos, para lo cual deberá pagar los valores correspondientes a alícuotas, de manera mensual, de la misma manera en que se debe pagar los valores mensuales de autorización, por lo tanto el Autorizado se obliga a pagar a la Fundación por concepto de ALÍCUOTA MENSUAL, desde la fecha de la inauguración del local, y de manera mensual durante la vigencia del Plazo de la autorización, hasta el último día en que desocupe el local asignado, los siguientes valores:

-La cantidad de  **xxxx (US$ 0000),** por cada uno de los doce meses del primer año del Plazo de la Autorización; y, a partir del segundo año (13° mes), se aplicará un incremento anual mínimo del 3% o el equivalente al porcentaje total del índice inflacionario del año calendario inmediato anterior si fuere mayor, determinado por parte del Instituto Ecuatoriano de Estadísticas y Censos (INEC) o por parte del organismo que lo remplace; tal porcentaje se aplicará al Valor de la Alícuota de Autorización cancelado el año inmediato anterior.

Así mismo, las partes acuerdan que en dos ocasiones por cada año, durante la vigencia de la Autorización, para efectos de instrumentar planes de promociones y de publicidad, el Autorizado pagará un aporte extraordinario cuyo monto individual será igual al valor que por los gastos descritos en el párrafo precedente se hayan ocasionado en el mes inmediatamente anterior. Para los demás planes de promociones y publicidad que impliquen aporte de recursos por parte del autorizado, será necesario el acuerdo previo entre éste y la Fundación.

Los pagos de valor mensual de explotación y de alícuotas se realizarán anticipadamente, dentro de los primeros quince días de cada mes, mediante transferencia en la cuenta bancaria de la Fundación, cheque de gerencia o cheque certificado a nombre de la Fundación Terminal Terrestre de Guayaquil. En el primer caso, el autorizado deberá entregar formalmente el comprobante de transferencia a la Fundación como prueba de cumplimiento. El retraso en el pago generará los intereses de mora considerados a la tasa máxima de interés legal, sin perjuicio de las multas a que hubiere lugar.

**CLÁUSULA OCTAVA: PENALIDAD:** **El AUTORIZADO /LA COMPAÑÍA** expresamente acepta que a la presente autorización le son aplicables las siguientes penalidades:

**8.1.-** En caso de que la presente autorización llegare a extinguirse por causas imputables a cualquiera de las partes, la Fundación devolverá al Autorizado un porcentaje del Valor Inicial efectivamente recibido y pagado a la fecha, sin intereses de ninguna naturaleza, y sin derecho del Autorizado a reclamar indemnizaciones de ninguna clase, de acuerdo a la siguiente tabla:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **DEVOLUCION DEL VIC** | | | | | | | | |
| **Año** | **Mes** | **PORCENTAJE DE DEVOLUCIÓN** | **Año** | **Mes** | **PORCENTAJE DE DEVOLUCIÓN** | **Año** | **Mes** | **PORCENTAJE DE DEVOLUCIÓN** |
| **1** | 1 | 70,00% | **2** | 1 | 50,00% | **3** | 1 | 30,00% |
| 2 | 68,33% | 2 | 48,33% | 2 | 27,50% |
| 3 | 66,67% | 3 | 46,67% | 3 | 25,00% |
| 4 | 65,00% | 4 | 45,00% | 4 | 22,50% |
| 5 | 63,33% | 5 | 43,33% | 5 | 20,00% |
| 6 | 61,67% | 6 | 41,67% | 6 | 17,50% |
| 7 | 60,00% | 7 | 40,00% | 7 | 15,00% |
| 8 | 58,33% | 8 | 38,33% | 8 | 12,50% |
| 9 | 56,67% | 9 | 36,67% | 9 | 10,00% |
| 10 | 55,00% | 10 | 35,00% | 10 | 7,50% |
| 11 | 53,33% | 11 | 33,33% | 11 | 5,00% |
| 12 | 51,67% | 12 | 31,67% | 12 | 2,50% |

**8.2.-** Así, por ejemplo, de acuerdo a lo establecido en la tabla de devolución inserta en el párrafo precedente, si la autorización se extingue en el doceavo mes del primer año de vigencia del referido instrumento, la Fundación le devolverá al autorizado el 51,67% del Valor Inicial pagado; si esto ocurre en el décimo mes del segundo año de vigencia de la autorización, la Fundación le devolverá el 35% del valor inicial pagado; y así sucesivamente; a partir del cuarto año de vigencia de la autorización la Fundación no restituirá porcentaje o cantidad alguna del Valor Inicial de Autorización, ni tampoco le será exigible indemnización alguna, sin importar la causa o motivo de la terminación o resolución de la Autorización, ni a quien sea imputable.

**8.3.-** En la eventualidad de que la autorización termine o se resuelva y haya lugar a las devoluciones mencionadas en la tabla precedente, la Fundación realizará todos los descuentos que correspondan conforme al numeral 8.4 de esta cláusula, lo cual acepta expresamente el Autorizado.

**8.4.-** El autorizado acepta en forma expresa, irrevocable e incondicional que la Fundación le descuente de la cantidad que deba recibir como reintegro según el numeral 8.1 de esta cláusula, cualquier rubro que el autorizado adeude por concepto de multas, valores mensuales de autorización, alícuotas por servicios generales, reparaciones o refacciones que requiera el local, pago de servicios básicos, o cualquier otro valor no contemplado que adeude a la Fundación. Así mismo, en cualquiera de los casos en que la Fundación deba restituir al Autorizado parte del Valor Inicial de Autorización, la cantidad pagada por concepto de impuesto no será devuelta o restituida.

**8.5.-** El autorizado acepta en forma expresa que la Fundación, en cualquier momento durante la vigencia de la presente autorización de explotación comercial pueda gestionar la cesión o transferencia de los derechos del mismo o de los créditos consistentes en valores adeudados más intereses por mora a cualquier persona natural o jurídica, sin importar el monto al cual asciendan, siempre y cuando los mismos superen los valores dejados en garantía, no pudiendo el autorizado realizar reclamo alguno de ello ni pudiendo irrogar perjuicios a la Fundacion ni a terceros.

**CLÁUSULA NOVENA: OBLIGACIONES PREVIAS A LA APERTURA DEL LOCAL.-** Antes de la fecha de apertura del local, el Autorizado deberá cumplir fiel y oportunamente las siguientes obligaciones, sin perjuicio de las demás establecidas en la autorización y en los Reglamentos:

**9.1.-** Presentar los planos y proyectos de decoración del local comercial a la Fundación, de conformidad con los requerimientos establecidos en las Normas de Diseño aprobadas por la Fundación. En caso de que dichos planos no sean aceptados por la Fundación, o fueran objetados parcialmente, el autorizado deberá presentar a la Fundación los nuevos planos y proyectos a la Fundación, con la corrección requerida para su aprobación. El autorizado estará obligado a acatar las observaciones a los planos y proyectos, caso contrario la Fundación podrá declarar extinguida o terminada la autorización.

**9.2.-** Haber terminado la decoración y adecuación del Local Comercial, así como haber surtido de suficiente mercadería y tenerlo operativo y apto para la atención al público, con por lo menos cuarenta y ocho horas antes de la apertura del local.

**9.3.-** Pagar las multas pendientes de cancelar a favor de la Fundación por las infracciones previstas en los Reglamentos y la presente autorización.

**9.4.-** Obtener todas y cada una de las autorizaciones y permisos requeridos por parte de las diferentes instituciones que conforman el sector público que sean necesarios para la apertura del Local Comercial y el funcionamiento de la actividad comercial que en él se vaya a desarrollar.

**CLÁUSULA DÉCIMA: OBLIGACIONES A CARGO DEL AUTORIZADO DURANTE LA VIGENCIA DEL PLAZO DE LA AUTORIZACIÓN.-**

Durante todo el plazo de la autorización, el Autorizado deberá cumplir fiel y oportunamente las siguientes obligaciones, sin perjuicio de las demás establecidas en la Autorización y en los Reglamentos:

**10.1.-** Mantener en perfecto estado la estructura física y acabados del Local Comercial y devolverlo a la Fundación cuando por cualquier causa o motivo concluya la presente autorización en el mismo estado en que lo recibió, lo cual se corroborará o confirmará con la respectiva Acta de Entrega –Recepción que suscriban en su momento las partes. Además el autorizado deberá asumir los costos de reparaciones o reposiciones de todo cuanto durante la vigencia de la Autorización y su permanencia en el Local Comercial sufriere daños.

**10.2.-** Utilizar y explotar económicamente el local comercial única y exclusivamente para la finalidad establecida en la cláusula cuarta de la autorización, por lo tanto el autorizado no podrá modificar o variar dicho uso sin el conocimiento y aprobación expresa de la Fundación.

**10.3.-** Asumir personal y exclusivamente todos los daños y perjuicios que sufra el local comercial, así como la mercadería y personas que en él se encuentren y provengan de hurtos, robos, huelgas, inundaciones, motines, rotura de paredes o tumbados, etc. En fin, de cualquier hecho ilícito, hecho culposo, caso fortuito o fuerza mayor.

**10.4.-** Mantener abierto para la atención al público el Local Comercial en los días y dentro de los horarios fijados por la Fundación y/o los Reglamentos.

**10.5.-** Asumir personal, exclusiva e íntegramente las sanciones pecuniarias, clausuras, etc. que se le impongan por contravenir las disposiciones legales o reglamentarias que de alguna forma regulen la actividad del Autorizado.

**10.6.-** Cumplir con todas las normas tributarias que sean aplicables a la actividad comercial explotada por el autorizado en el local comercial, y asumir íntegra y personalmente las sanciones que las autoridades públicas impusieren por faltas o violaciones a tales normas.

**10.7.-** Informar a la Fundación, cuando así lo requiera, sobre los montos de ventas y número de comprobantes emitidos durante un respectivo período.

**10.8.-** Cancelar dentro de los plazos establecidos en el presente instrumento los valores correspondientes al valor mensual de autorización y alícuotas definidos en la cláusula séptima.

**CLÁUSULA DECIMA PRIMERA: DEPÓSITO EN GARANTÍA.-** El Autorizado se obliga a entregar a la Fundación el depósito en garantía previsto en el numeral 7.1.2 de la presente autorización.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: CESIÓN DE DERECHOS.-** El Autorizado se obliga a ejecutar en su integridad los derechos resultantes de la presente autorización de explotación comercial, no obstante lo cual, en caso de necesidad justificada podrá solicitar la cesión de derechos respecto de su local.

Para efectos de proceder a la cesión de derechos deberá cursarse comunicación manifestando su voluntad debidamente justificada a la Gerencia General de la Fundación Terminal Terrestre de Guayaquil para que sea analizada.

Procederá la cesión de derechos siempre y cuando concurran los siguientes factores:

a) Hubieren transcurrido por lo menos doce meses desde la fecha de inicio de la autorización de explotación comercial original o de la que se hubiere efectuado cesión previamente.

b) La cesión no implique que en el Terminal Terrestre de Guayaquil existan más de dos locales por planta autorizados bajo una misma marca, razón social, denominación común, identificación comercial, persona natural, jurídica y/o similares.

c) Se hubiere cancelado de parte del Autorizado a favor de la Fundación Terminal Terrestre de Guayaquil el valor equivalente al 10% del valor establecido por concepto de VALOR INICIAL DE AUTORIZACIÓN para el respectivo local que se solicita ceder.

La Fundación Terminal Terrestre de Guayaquil se reserva el derecho de no autorizar la cesión de derechos cuando lo no considere conveniente a los intereses institucionales.

**CLÁUSULA DECIMA TERCERA: EXTINCIÓN DE LA EXPLOTACIÓN COMERCIAL.-** La autorización de explotación comercial del local se extinguirá por las siguientes causas:

1. Por vencimiento del plazo.
2. Por declaración unilateral, mediante resolución motivada de la Fundación, en los siguientes casos:
   1. Por mora en el pago de dos valores mensuales de explotación comercial.
   2. Por el cierre o clausura del local comercial por más de treinta días.
   3. Por destinar el local a actividades no autorizadas.
   4. Por incumplimiento del autorizado de cualquiera de sus obligaciones previstas en este documento.
   5. Por cesión a terceros de los derechos y obligaciones adquiridos sin contar para el efecto con la autorización expresa de la Fundación.
   6. Por inobservancia o violación de reglamentos y normativas que dictare la Fundación en el futuro y concerniere al autorizado.
3. La renuncia al derecho de explotación comercial, siempre y cuando se encuentre al día en sus obligaciones.
4. La disolución o liquidación del autorizado.
5. Por la resolución del derecho de la entidad privada que otorgó la autorización.

La Fundación podrá extinguir la autorización de explotación comercial en los casos recién enunciados y sin perjuicio del derecho de reclamar al autorizado el pago de las indemnizaciones a que haya lugar por el incumplimiento de la autorización.

**CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA: PROCEDIMIENTO PARA LA RESTITUCIÓN INMEDIATA DEL LOCAL.-**Cuando por cualquier causa se extinga la autorización, el autorizado se obliga a cesar automáticamente la explotación del local y a restituirlo inmediatamente a la Fundación. De no hacerlo, la Fundación queda autorizada y plenamente facultada para remover los bienes del autorizado.

Para este efecto, la Fundación con la presencia de un Notario elaborará un inventario de los bienes retirados, los que serán depositados en una bodega de la Fundación, a costo y riesgo del autorizado, una vez depositados podrán permanecer en ella por un periodo no mayor a sesenta días, sin que éste tenga derecho a reclamar por esta actuación, ni por el deterioro de los bienes. El ejercicio del procedimiento precedente no implica renuncia de derechos por parte de la Fundación para hacer valer sus derechos mediante cualquier otra vía, especialmente, la judicial.

El autorizado acepta de manera que expresa que la Fundación luego del procedimiento y tiempo señalado en el párrafo que antecede podrá rematar todos los bienes que consten en el inventario a fin de cubrir intereses por mora y costas notariales que se hubieren generado por los bienes inventariados.

En todo caso, previo el retiro de los bienes almacenados, el Autorizado deberá cancelar todos los valores adeudados a la Fundación, así como aquellos en que hubiere incurrido esta para el respectivo levantamiento de los bienes a la bodega (Notario).

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: DERECHOS DE LA FUNDACIÓN.-**Sin perjuicio de las demás establecidas en este documento, son derechos de la Fundación los siguientes:

1. Exigir el cumplimiento de las condiciones establecidas en el presente documento.
2. A exigir al autorizado que el contenido del local comercial no atente a la moral, buenas costumbres y la ley; y que no incorpore propaganda política ni religiosa de tipo alguno.
3. A extinguir la autorización antes del cumplimiento del plazo del mismo, cuando de cualquier forma se estuviere atentando con lo previsto en este documento.
4. Ceder los derechos provenientes del presente contrato y/o de la facturación pendiente de pago en la forma para el efecto establecida por la legislación vigente.
5. Clausurar el local comercial en caso de que el mismo se encuentre incumpliendo el contrato y/o en mora de sus obligaciones.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: RESPONSABILIDADES EXCLUSIVAS DEL AUTORIZADO.-** Será responsabilidad exclusiva del autorizado, obtener todas las autorizaciones administrativas, legales y reglamentarias que sean necesarias para el funcionamiento del negocio a instalarse en el local comercial entregado, cumplir con las ordenanzas municipales respectivas, disposiciones ambientales; así como también pagar y mantener al día las contribuciones, tasas, etc. que graven la actividad objeto de explotación comercial del local. Las sanciones pecuniarias, clausuras que se le impongan por contravenir las disposiciones ya referidas, serán asumidas directamente por el autorizado, no pudiendo por ningún concepto asumir responsabilidad la Fundación.

Eventos que aún en contra de la voluntad ocasionaren al autorizado el cierre temporal del local, tales como liquidación, huelgas, clausuras ordenadas por autoridades competentes, etc., no le liberan de su obligación de pagar el valor mensual de autorización.

Asimismo, la Fundación no asume responsabilidad alguna respecto de actos dolosos o daños que pudieren sufrir el autorizado y o el personal que labore en el local autorizado, ya se trate de hurtos, robos, daños en las mercaderías e instalaciones o en el mismo espacio; tampoco responderá de perjuicios ocasionados por caso fortuito o fuerza mayor.

El Autorizado podrá, durante la vigencia de este contrato, tomar uno o varios seguros contra incendio, motín y terremoto o cualquier otro riesgo, por los valores que tuviere a bien, para asegurar todos los bienes y mercadería que en el local materia del presente contrato se encuentre y en caso de producirse el siniestro, recibir el valor de las indemnizaciones correspondientes.

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA.- DE LA ADMINISTRACIÓN DEL CONTRATO:** Las partes de común acuerdo establecer determinar un administrador para efectos de control y comunicación del presente instrumento de conformidad con el siguiente detalle:

**17.1.-** LA FUNDACIÓN designa al **DIRECTOR COMERCIAL** y al **DIRECTOR FINANCIERO**, en calidad de administradores del presente contrato en sus respectivas competencias, quienes deberán atenerse a las bases del mismo y al presente instrumento.

**17.2.- EL AUTORIZADO / LA COMPAÑÍA** designa a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, en calidad de contraparte/administrador del presente contrato para efecto de comunicaciones y demás requerimientos propios del presente instrumento.

**CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA: GASTOS DEL LOCAL.-** Todos los gastos que se originen por las instalaciones eléctricas, demás gastos y el posterior pago de consumos, serán de cargo único y exclusivo del autorizado.

**CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA: DE NO EXCLUSIVIDAD.-** La Fundación, de acuerdo a los intereses y conveniencia se reserva el derecho de autorizar la explotación de otros locales que se destinen a actividades de la misma o similar naturaleza que la que se autoriza por el presente documento. Por lo tanto, la autorización no es exclusiva.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA: SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS.-** El presente documento se somete a la legislación vigente en la República del Ecuador. Las controversias o diferencias derivadas de la ejecución de este instrumento, que no puedan ser resueltas por mutuo acuerdo, serán sometidas a decisión del Tribunal de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Guayaquil, el que se sujetará a lo dispuesto por la Ley de Arbitraje y Mediación, el Reglamento del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Guayaquil y cualquier otra reglamentación que se expida sobre el particular, atendiendo las siguientes normas:

Los árbitros serán seleccionados conforme a lo establecido en la Ley de Arbitraje y Mediación:

1. Los árbitros de dicho Centro efectuarán un arbitraje administrado, en derecho y confidencial y quedan facultados para dictar medidas cautelares solicitando el auxilio de funcionarios públicos, judiciales, policiales y administrativos, sin que sea necesario acudir a un juez ordinario alguno para tales efectos.
2. El Tribunal de Arbitraje estará integrado por tres árbitros.
3. El procedimiento arbitral tendrá lugar en las instalaciones del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Guayaquil.
4. Las partes renuncian a la jurisdicción ordinaria, se obligan acatar el laudo arbitral.
5. La reconvención, de existir, se someterá a lo dispuesto en la presente cláusula.
6. El procedimiento arbitral será confidencial.
7. Todos y cada uno de los costos que se generen por el procedimiento arbitral, tales como derechos del centro de conciliación y arbitraje, honorarios de peritos, árbitros, abogados, etc., serán asumidos íntegra y totalmente por cuenta del AUTORIZADO /COMPAÑÍA, lo cual será en todo caso ratificado en el laudo, sin perjuicio de la resolución sobre el asunto principal.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA: NOTIFICACIONES.-** Todas las notificaciones que deban hacerse entre las partes que otorgan y suscriben documentos deberán efectuarse por cualquier medio escrito y/o electrónico, y deberán ser entregadas en las direcciones detalladas a continuación, y su recepción efectiva deberá ser confirmada para considerarse válida cualquier notificación. Su recepción con la fecha y firma de responsabilidad respectiva debe constar expresamente en el correspondiente documento, sea original o fax.

Cualquier cambio de dirección para efectos de su validez deberá ser notificado por cada parte interviniente en forma inmediata, a estas direcciones:

**A la Fundación:**

Fundación Terminal Terrestre de Guayaquil

Dirección: Av. Benjamín Rosales y Av. De las Américas, Terrestre de Guayaquil "Dr. Jaime Roldós Aguilera".

Guayaquil, Ecuador

Teléfono: 5934-2130166

**Autorizado:**

Contacto:

Ruc:

Dirección de la Compañía:

Guayaquil, Ecuador

Teléfono: 0000

Correo electrónico:

Para constancia de lo actuado, y en fe de conformidad y aceptación, las partes intervinientes suscriben la presente autorización, en Guayaquil a los  **00** días del mes de **xxxx** del año dos mil diecisiete.

**p. FUNDACIÓN TERMINAL TERRESTRE DE GUAYAQUIL**

**MBA. Alejandro Eduardo Salgado Manzano**

**Gerente General**

**p. xxx**

**xxx**

**GERENTE**

**ANEXO No. 1**

**AUTORIZACION DE EXPLOTACION COMERCIAL DE LOCAL COMERCIAL Nº000 UBICADO EN EL NIVEL 00 LADO “00” DE LA TERMINAL TERRESTRE DE GUAYAQUIL “DR. JAIME ROLDÓS AGUILERA”.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ítems** | **Detalle de BIENES ó Productos a ofertar** | **Detalle de SERVICIOS a ofertar** |
| **1.** |  |  |
| **2.** |  |  |

**p. FUNDACIÓN TERMINAL TERRESTRE DE GUAYAQUIL**

**MBA. Alejandro Eduardo Salgado Manzano**

**Gerente General**

**p. COMPAÑÍA**

**xxx**

**GERENTE**