

REGLAMENTO QUE REGULA LA EXPLOTACIÓN DE LAS ISLAS

CAPITULO I: DE LA CONCESIÓN COMERCIAL:

Art. 1.- Se entiende por islas aquellos espacios en superficies o áreas de medidas reducidas que se encuentran dentro de los corredores, parqueos, paredes y demás áreas comunes del Centro Comercial Outlet, las cuales la Fundación tiene a bien autorizar su uso por medio de resoluciones conferidas al solicitante, y que no implican construcción por parte de la Administración de la Fundación Terminal Terrestre de Guayaquil.

Las autorizaciones comerciales de las islas podrán ser otorgadas de forma directa, por medio de una resolución expedida por el Gerente General de la Fundación Terminal Terrestre de Guayaquil “Dr. Jaime Roldós Aguilera”, tal como lo expresa el Art. 5 de 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”, expedida el 27 de agosto de 2009.

Art. 2.- Las autorizaciones expedidas por la Fundación otorgarán únicamente el uso de una superficie o área reducida dentro de las áreas comunes del Centro Comercial, por lo que le correspondiere al autorizado adquirir e instalar a su costa el mobiliario que requiera para llevar a cabo su actividad comercial, cuyos diseños deberán ser previamente aprobados por la Fundación.

Art. 3.- Durante la vigencia de la autorización, la Fundación tendrá el pleno e irrevocable derecho de cambiar la ubicación inicial de la Isla, descrita anteriormente, dentro del Centro Comercial Outlet. Para este efecto, por su cuenta y costo, el Autorizado deberá trasladar la Isla al nuevo espacio determinado unilateralmente por la Fundación dentro del plazo que esta última por escrito le indique.

Art. 4.- La autorización no se otorga con régimen de exclusividad tal como lo expresa el Art. 5 de 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”, expedida el 27 de agosto de 2009. , por lo que al suscribir la aceptación, el Autorizado reconoce que la Fundación tiene el pleno e irrevocable derecho de autorizar el uso comercial respecto de las demás Islas del Área Comercial, con terceras personas que vayan a comercializar u ofrecer los

mismos o similares bienes o servicios que comercialice u ofrezca el Autorizado, por lo tanto, este último bajo ninguna circunstancia se podrá oponer futuros permisos y a la explotación comercial de dichas islas, ni mucho menos podrá exigir la reparación de perjuicio alguno por tal circunstancia.

Art. 5.- El Autorizado reconoce expresamente que en virtud de la autorización concedida no adquiere ningún derecho, ni licencia sobre las marcas, lemas comerciales, diseños, formatos, logos, símbolos o emblemas, de los cuales 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.

La obligación subsistirá indefinidamente después revocada la autorización expedida por la Fundación, y 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 a su representada las indemnizaciones del caso, sin perjuicio aplicar las demás sanciones contempladas en el Instructivo que Regula la Explotación de las Islas y/o los Reglamentos del Outlet.

CAPITULO II: DEL PRECIO, FORMA Y LUGAR DE PAGO:

Art. 6.- El Autorizado queda obligado a cancelar mensualmente los valores descritos en la autorización expedida por la Fundación dirigida a él, más el Impuesto al Valor Agregado (IVA) y demás tributos, por concepto del uso de dicho espacio durante la vigencia de la autorización.

Valor que se obliga a efectuar exclusivamente en Dólares de los Estados Unidos de América, inclusive si el Estado ecuatoriano, posteriormente, restringiere o eliminare su poder liberatorio y/o libre circulación y/o le otorgue a otra moneda o título valor de distinta denominación o nombre, estas características (poder liberatorio y/o libre circulación), dentro de los primeros cinco días de cada mes contados a partir de la fecha que se estipula en el párrafo siguiente, en las oficinas de la Fundación ubicadas en la Terminal Terrestre de Guayaquil "Dr. Jaime Roldós Aguilera".

Art. 7.- El único medio de prueba en demostración del pago del pago mensual, será la correspondiente factura legal otorgada por la Fundación Terminal Terrestre de Guayaquil "Dr. Jaime Roldós Aguilera".

Art. 8.- Una vez revocada la autorización otorgada al Autorizado, la misma que está sujeta a total discreción de la Fundación, ésta no tendrá jamás la obligación de devolver a su representada ninguno de los valores cancelados por concepto de la mensualidad facturada por el uso del espacio, ni ningún otro adicional al que tenga derecho la Fundación en aplicación de la presente autorización.

CAPITULO III: DEL PLAZO DE LA AUTORIZACIÓN:

Art. 9.- El Autorizado deberá sujetarse al plazo establecido en la autorización, fecha desde la cual acepta que serán plenamente vigentes y eficaces todas las obligaciones contenidas en el presente Instructivo y los Reglamentos del Outlet, que por su naturaleza le sean exigibles inmediatamente a el y que deban cumplirse incluso antes de la apertura de la Isla una vez expedida la autorización.

Dicho plazo no podrá ser extendido e inmediatamente finalizado, su representada estará obligada a retirar todos los implementos que fueren de su propiedad.

Art. 10.- El incumplimiento de las obligaciones descritas en el presente Instructivo por parte del Autorizado ocasionará la inmediata revocación de la autorización otorgada por la Fundación, descrita en el artículo 3 de 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”, sin perjuicio de que la Fundación pueda exigir la respectiva indemnización por los daños y perjuicios sufridos.

Art. 11.- La Fundación podrá disponer libremente de los espacios de los cuales otorgó el uso una vez vencido el plazo de la autorización o al haber revocado la misma. En caso de que el Autorizado continúe en uso de la Isla luego de finalizado el Plazo de la autorización, sin que exista prórroga o renovación expresa, no se considerará la mera tolerancia de la Fundación como prórroga o renovación tácita, sino que dará lugar a las sanciones que la Fundación mejor disponga para el caso.

Art. 12.- Luego de terminado el plazo descrito en su respectiva autorización, bajo ninguna circunstancia, hecho tolerante, aceptación de pagos posteriores de valores mensuales de Autorización, actitud permisiva o silencio de la Fundación, se considerará, inferirá o presumirá que la autorización ha sido renovada o prorrogada.

CAPITULO IV: DE LA GARANTÍA:

Art. 13.- En calidad de garantía, el Autorizado deberá entregar a la Fundación la suma equivalente a dos valores mensuales por el uso de la isla, al momento de suscribir la aceptación establecida en su respectiva autorización.

Art. 14.- Revocada o vencido el plazo establecido en la autorización, la Fundación queda plenamente facultada para descontar de la garantía, los valores que por cualquier concepto le adeude el Autorizado, incluida cualquier reparación que deba hacerse por los daños causados por este último, así como valores pendientes por servicios básicos de la isla de la cual tuvo a bien otorgar su uso.

Art. 15.- En caso de que el Autorizado desee retirarse o solicitare la revocación de la presente autorización por cualquier razón, no dará lugar a devolución alguna de la garantía entregada inicialmente.

CAPITULO V: DE LAS OBLIGACIONES PREVIAS A LA INAUGURACIÓN DE ISLA:

Art. 16.- El Autorizado deberá presentar los planos y proyectos de decoración de la Isla a la Fundación, de conformidad con los requerimientos establecidos en las Normas de Diseño aprobadas por la Fundación, y por lo menos dentro de los treinta (30) días posteriores a la fecha de aceptación de su respectiva autorización.

Art. 17.- En caso de que los planos y proyectos no sean aceptados por la Fundación, o fueren objetados parcialmente, el Autorizado en forma inmediata deberá presentar a nuevos planos y proyectos o la corrección requerida para ser aprobados, acatando las observaciones a efectuadas por la Fundación; caso contrario será revocada la autorización otorgada.

Art. 18.- El Autorizado deberá haber terminado la decoración y adecuación de la Isla, así como haberla surtido de suficiente mercadería y tenerla operativa y apta para la atención al público en un plazo no mayor a sesenta (60) días desde la fecha de aceptación de la autorización, y abrir la Isla al público en general a partir de la fecha de inauguración.

Art. 19.- El autorizado tendrá que 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 de la Isla y el funcionamiento de la actividad comercial que en ella se vaya a desarrollar.

CAPITULO VI: DE LAS OBLIGACIONES DURANTE LA VIGENCIA DE LA AUTORIZACIÓN.-

Art. 20.- El Autorizado deberá cumplir con las siguientes obligaciones durante la vigencia de la autorización:

1. Mantener en perfecto estado la Isla y devolver el espacio asignado en el mismo estado en que lo recibió, al suscribir la respectiva acta de entrega-recepción, al concluir la autorización de explotación comercial por cualquier motivo.
2. Asumir los costos de reparaciones o reposiciones de todo cuanto durante de la vigencia del Contrato y su permanencia en la Isla sufiere daños.
3. Abstenerse de realizar, construir o efectuar, bajo ninguna circunstancia, mejoras, modificaciones, adecuaciones o alteraciones en la Isla o el espacio asignado a ella, salvo previa autorización por escrito de la Fundación, las cuales quedarán en su totalidad en beneficio de la Fundación, sin derecho a reclamo alguno o indemnización de cualquier clase por parte del Autorizado.
4. Estará obligado a deshacer las mejoras, modificaciones, adecuaciones o alteraciones que hayan sido autorizadas, en caso de la Fundación considerarlo necesario, o si fueron realizadas sin autorización expresa.
5. No ceder o transferir a terceras personas naturales o jurídicas a cualquier título, sea parcial o totalmente, la autorización, salvo que previamente la Fundación en forma expresa y por escrito lo autorice; adquiriendo el tercero las obligaciones del Autorizado original.
6. No arrendar la Isla, así como no delegar o entregar su explotación comercial a terceras personas naturales o jurídicas.

7. Utilizar y explotar económicamente la Isla únicamente para la finalidad establecida en el objeto de su respectiva autorización, salvo autorización expresa de la Fundación.
8. Permitir a la Fundación que modifique o altere a su arbitrio en cualquier forma y tiempo la planificación o la edificación del Área Comercial o de la Terminal Terrestre. en cualquiera de sus sectores e instalaciones, sin otra limitación que la de respetar la finalidad del Área Comercial y los derechos del Autorizado.
9. Asumir personal y exclusivamente todos los daños y perjuicios que sufra la Isla, así como la mercadería y personas que en ella se encuentren y que 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. Abstenerse en forma absoluta de guardar en la Isla sustancias químicas, explosivas, ilegales o cualquier otra que ponga en riesgo la integridad de las personas que se encuentran en la Terminal Terrestre, así como la infraestructura y estructura de la misma.
11. Abstenerse en forma absoluta de realizar actividades ilícitas y aquellas que atenten contra la ley, la moral o las buenas costumbres, así como también aquellas que puedan poner en riesgo la integridad física de sus usuarios, del público en general que concurra al Área Comercial o a la Terminal Terrestre, o que puedan dañar la reputación de la Fundación.
12. Impedir y asumir personal, exclusiva e íntegramente, frente a terceros y frente a la Fundación, la responsabilidad de cualquier perjuicio, material o moral, que sea ocasionado por sus empleados, representantes o dependientes.
13. Asumir personal, exclusiva e íntegramente las sanciones pecuniarias, clausuras, etc. que las autoridades públicas le impusieren por faltas o violaciones o contravenir las disposiciones legales, y/o las multas previstas que determine la Fundación o la Administración.
14. La Fundación instalará los medidores respectivos para cada isla, por lo cual el autorizado se compromete a cancelar todos los valores que generen dicho

medidor y aceptará la estimación impuesta por la Fundación Terminal Terrestre de Guayaquil, hasta que se concrete dicha instalación.

15. El autorizado dará atención al público únicamente en el horario establecido por la Administración, es decir de 8h00 a 20h00 de lunes a domingo, y no podrá exceder de la horas establecidas en este Instructivo.
16. La limpieza de cualquier implemento o utensilio necesario para la atención del autorizado en su isla, deberá realizarse únicamente en el "Cuarto de Bandejas" ubicado en el lado sur del Outlet, con el fin de no afectar la imagen del mismo.
17. El ingreso de proveedores del autorizado deberán ser calificados previamente por la por la Fundación Terminal Terrestre de Guayaquil, además de presentar la respectiva identificación otorgada la Administración.
18. En caso de no cancelar los valores adeudados, la Fundación podrá embodegar los muebles del autorizado hasta que éste cancele de forma efectiva su totalidad.
19. Los horarios de abastecimiento serán desde las 22h00 hasta las 8h00 todos los días, horario que no podrá ser violentado por ningún autorizado.

CAPITULO VII: DE LAS EXPENSAS ORDINARIAS, EXTRAORDINARIAS Y ALÍCUOTAS.-

Art. 21.- Cancelar de forma puntual las expensas correspondientes a los servicios de administración, seguridad, limpieza, mantenimiento, promoción y publicidad a cargo de la Fundación, con el fin de mantener la calidad de la infraestructura del Área Comercial y garantizar una óptima atención al público en general.

Art. 22.- Cancelar de forma puntual la alícuota extraordinaria pendiente a cancelar en el mes de septiembre, correspondiente al trabajo de publicidad y promoción que se brinda a los autorizados durante los meses de festividades y campañas realizadas en el Centro Comercial Outlet de la Terminal Terrestre de Guayaquil "Dr. Jaime Roldós Aguilera".

CAPITULO VIII: DEL INCUMPLIMIENTO DEL INSTRUCTIVO Y LAS SANCIONES.-

Art. 23.- El autorizado deberá mantener su isla abierta prestando atención al público durante la vigencia y en el horario establecido en la resolución que le fue expedida.

Art. 24.- El autorizado tiene la obligación de mantener el objeto que se estipuló en la resolución que le fue conferida, es decir, no podrá comercializar mercadería para la cual no haya sido acreditado, y en caso de incumplir con el presente artículo se le comunicará por escrito mediante llamados de atención, los cuales se expedirán hasta un máximo de tres ocasiones, y de reincidir en el incumplimiento por cuarta ocasión, le será revocada la autorización de uso conferida previamente.