

## EL DIRECTORIO DE LA FUNDACIÓN TERMINAL TERRESTRE DE GUAYAQUIL

### CONSIDERANDO:

Que cuando se culmine la reconstrucción de la Terminal Terrestre de Pasajeros “DR. JAIME ROLDÓS AGUILERA” de la ciudad de Guayaquil, ésta se convertirá en un centro de masiva afluencia de público y, por ende, producirá una intensa actividad comercial complementaria a los servicios públicos que en ella se prestan a la ciudadanía;

Que en virtud de lo anterior la Fundación Terminal Terrestre de Guayaquil ha previsto el funcionamiento de un Centro Comercial dentro de la Terminal Terrestre de Guayaquil que se denominará “OUTLET”;

Que es necesario dotar a este Centro Comercial de un Reglamento General moderno y eficaz, que promueva, organice y controle las diversas actividades comerciales que se desarrollarán en esta edificación de afluencia masiva;

Que la Fundación Terminal Terrestre de Guayaquil es una persona jurídica de derecho privado, de acción social y cívica y sin fines de lucro, que tiene entre sus fines, precisamente, mejorar y modernizar la Terminal Terrestre de esta ciudad y los servicios que se prestan en ella; y,

Que el Artículo 25.17 del Estatuto Social faculta al Directorio de la Fundación Terminal Terrestre de Guayaquil a expedir los reglamentos que sean necesarios para la buena marcha institucional;

### ACUERDA:

**DECRETAR EL REGLAMENTO GENERAL DEL CENTRO COMERCIAL DE LA TERMINAL TERRESTRE DE PASAJEROS DE GUAYAQUIL "DR. JAIME ROLDÓS AGUILERA".**

### ARTICULO 1. FINALIDAD DEL CENTRO COMERCIAL

La finalidad del Centro Comercial es potenciar la operación comercial de sus locales por sobre los niveles de venta que unidades similares obtendrían fuera del Centro Comercial, planificando técnicamente la distribución de los diversos rubros y servicios según estudios especializados sobre las preferencias del consumidor, con el objeto de brindarle el mayor confort y el máximo estímulo, facilitándole la elección, adquisición y uso de los bienes y servicios que en él se ofrecen. Para tal efecto, es requisito indispensable que la totalidad de los Concesionarios del Centro Comercial se atengan estrictamente a normas de funcionamiento comunes, que les permitan brindar el mejor servicio a los consumidores y obtener los mejores resultados de su explotación comercial.

### ARTICULO 2. CONSTRUCCIÓN DEL CENTRO COMERCIAL

1. La Terminal Terrestre de Pasajeros de Guayaquil "Dr. JAIME ROLDÓS AGUILERA" es un inmueble implantado dentro de las 20 hectáreas de terreno de propiedad de la M. I. Municipalidad de Guayaquil, ubicado en la Parroquia Tarqui de la ciudad de Guayaquil, entre la avenida Benjamín Rosales Aspiazu y la avenida Dr. Jaime Roldós Aguilera, instalaciones de Bahía Norte y el Aeropuerto de la ciudad de Guayaquil. La

Terminal Terrestre, dentro de la cual funcionará el Centro Comercial, se encuentra actualmente en un proceso de modernización, por lo que se ha programado que la Terminal Terrestre y su Centro Comercial serán abiertos al público en el año 2007.

2. El Centro Comercial se encuentra ubicado en un lugar privilegiado por la confluencia de importantes arterias viales y, sobretodo, por la presencia multitudinaria del público que acude a los servicios de la Terminal Terrestre, por lo que se constituye en una verdadera Multiestación de Servicios de Transporte Terrestre y Comercio de la ciudad.
3. El Centro Comercial contará aproximadamente con áreas especializadas distribuidas en locales de boleterías para las Cooperativas y Empresas de Transporte Terrestre, locales comerciales, locales gastronómicos, áreas comunales de servicios, patio de comidas, islas, áreas de estacionamiento para abastecimientos, baterías sanitarias, bodegas, corredores de servicios, estacionamientos y demás áreas incorporadas al Centro Comercial. Consta, además, de tres niveles vinculados entre sí por escaleras mecánicas, ascensores y escaleras comunes.

### ARTICULO 3. DEFINICIONES Y ACLARACIONES

Con la finalidad de facilitar la interpretación de las expresiones contenidas en este Reglamento, en las disposiciones reglamentarias que se dicten tales como normativos, instructivos, políticas, manuales y, en general, en las convenciones entre la Concedente y los Concesionarios, se establecen las siguientes definiciones y aclaraciones:

1. Administradora: Es la Fundación Terminal Terrestre de Guayaquil que lo ejercerá a través de la(s) persona(s) designada(s) por ella.
2. Áreas Comunes: Todas las dependencias e instalaciones de uso común, de cualquier naturaleza, destinadas, en todo o en parte, a su utilización o aprovechamiento por la Concedente y Concesionarios, sus funcionarios, dependientes, representantes, agentes, proveedores, clientes y público en general, las que estarán siempre sujetas al control, disciplina y administración exclusiva de la Concedente. Se excluye de esta definición a las áreas de uso privativo de las concesiones. Son áreas comunes las siguientes:

Áreas de Administración: Son entendidas como tales, aquellas que utiliza la Concedente para los fines de la administración del Centro Comercial (oficinas, bodegas, talleres, etc.);

Áreas de Circulación de Servicios: Son entendidas como tales las destinadas a la provisión de mercaderías y servicios a los locales e islas, y de materiales y servicios del sector de operaciones del Centro Comercial, tales como depósito de basura, subestación eléctrica, galerías y oficinas de mantenimiento, centro de control de operaciones de tráfico, consola de seguridad, cuartos de máquinas y equipos (generadores de emergencia, bombas de agua, tableros de distribución, celdas de alta tensión, tableros de transferencia automática, sistema de distribución de gas, etc.) medidores y áreas destinadas a los prestadores de servicios del Centro Comercial; y,

Áreas de Circulación para Clientes: Son entendidas como tales, los corredores comerciales exteriores e interiores (cubiertos), las áreas de espera de los usuarios de la Terminal Terrestre, las dársenas de andenes de tráfico, los andenes de acceso a las unidades de transporte, estacionamiento de vehículos, jardines y paseos.

3. Centro Comercial: Es un conjunto arquitectónico denominado "OUTLET", construido dentro de la Terminal Terrestre de Guayaquil y susceptible de ser reformado según lo decida la Concedente de acuerdo con su propia planificación técnica, tendiente a ofrecer al consumidor gran variedad de bienes y servicios de naturaleza diferente, en forma armónica e integrada y que presten servicios de calidad a todos sus usuarios.

4. Concedente: Es la Fundación Terminal Terrestre de Guayaquil.
5. Concesión o Contrato de Concesión: Es el contrato que se celebrará entre la Concedente y cada uno de los Concesionarios para la explotación comercial de un Local Asignado en el Centro Comercial. La Concesión incluye también la prestación de los servicios publicitarios, de administración, mantenimiento y conservación del Centro Comercial y el acceso del Concesionario al uso de sus instalaciones para el ejercicio de la actividad comercial objeto del contrato. La expresión “Contrato de Concesión” incluye todos los anexos y reformas a los Contratos de Concesión.
6. Concesionario: Es la persona natural o jurídica con quien la Concedente suscriba un Contrato de Concesión.
7. Denominación o Nombre Comercial: Es el nombre que individualiza la explotación objeto de cada concesión, la que deberá ser aprobada por la Concedente.
8. Local Asignado: Es el espacio físico dado en concesión para determinada actividad comercial, dentro del Centro Comercial. Los locales asignados pueden ser:
  - Locales Anclas: Son locales cuya superficie es igual o mayor a 800m<sup>2</sup> de implantación, que por su tamaño y la variedad de productos que comercializan atraen especial atención del público.
  - Islas: Son locales menores que están ubicados en las áreas de circulación, que se agrupan alrededor del Centro Comercial.
  - Locales Comerciales: Son los locales ubicados dentro del Centro Comercial, de un tamaño promedio inferior al de los locales Anclas, y los cuales se subdividirán en: locales gastronómicos, locales de prestación de servicios y locales de venta de mercaderías.
  - Locales de Cooperativas o de Boleterías: Son los locales destinados al funcionamiento de las Cooperativas y Empresas de Transporte Terrestre.
  - Otros Locales: Son los dados en concesión para otros servicios afines a la Terminal Terrestre.
9. Megatienda: Es el edificio de locales anclas anexo a la Terminal Terrestre de Guayaquil construido y operado por un Concesionario adjudicado para el efecto.
10. Reglamentos: Son todas las disposiciones, normativas, instrucciones o políticas que la Fundación ha dictado, o dictare en el futuro, acerca del uso, administración y manejo del Centro Comercial de la Terminal Terrestre en particular, o de la Terminal Terrestre de Guayaquil en general; incluyendo expresamente el presente Reglamento, todos los cuales son de obligatoria observancia y cumplimiento de todos los concesionarios y usuarios de la Terminal Terrestre de Guayaquil.
11. Sector: Conjunto de locales agrupados en un área determinada, que a los fines de la distribución de los gastos que demande la prestación de los servicios de administración, mantenimiento y conservación, han sido clasificados separadamente. Por ejemplo: cada local ancla, sector de Islas, sector de patio de comidas, etc.
12. Terminal Terrestre: Es la Terminal Terrestre de Pasajeros de Guayaquil “Dr. Jaime Roldós Aguilera”.

#### ARTICULO 4. MODIFICACIONES Y REFORMAS DEL CENTRO COMERCIAL

1. La Concedente se reserva el derecho de modificar o alterar, libremente, cuando lo estime conveniente, los proyectos de construcción y reformas del Centro Comercial, como también el edificio construido o reformado, en materias tales como su distribución, división de espacios y locales, ubicación, transformación, afectación y desafectación de los Locales Asignados y de las áreas comunes, instalaciones de uso general, áreas de estacionamiento, zonas de circulación de vehículos y sectores destinados a carga y descarga de mercaderías sin otra limitación que la de respetar la finalidad del Centro Comercial. Así mismo, podrá reubicarse a los concesionarios en algún local distinto al asignado en el Contrato, pero de similares características dentro del Centro Comercial. En todo caso, queda establecido que las menciones que anteceden son meramente enunciativas y no limitativas.
2. En cualquier ocasión, antes o después de la aprobación final de la obra por parte de las autoridades que corresponda, como así también antes o después de inauguradas las construcciones o reformas, si existieren áreas sin aprovechamiento, en virtud de las alteraciones en la edificación para atender a la conveniencia del proyecto o a la exigencia de la ley o los reglamentos de las autoridades o empresas prestadoras de servicios públicos, la Concedente podrá, según su único y exclusivo criterio, incorporar tales áreas, enteras o divididas, a los locales que les fueren contiguos, de modo que jamás existan en el Centro Comercial áreas sin la debida y racional utilización, en opinión de la Concedente.
3. Si las modificaciones de superficie en los Locales Asignados representaren hasta el veinte por ciento (20%) de las pactadas, en más o en menos, ello no afectará a la subsistencia del Contrato de Concesión, aunque los valores a ser pagados por la concesión se ajustarán, en más o en menos, en la misma proporción en que hubiere aumentado o disminuido la respectiva superficie del local asignado, originalmente pactada. Variaciones de hasta un cinco por ciento (5%) en más o en menos, de la superficie del local asignado no producirán cambios en los montos de dichas obligaciones.
4. En el caso de que las modificaciones previstas en los párrafos precedentes alteraren en más del veinte por ciento (20%), aumentando o disminuyendo, las áreas de los Locales Asignados, cada Concesionario afectado podrá optar, dentro de los 15 días de notificado, entre: (a) solicitar a la Concedente la terminación anticipada de su Contrato de Concesión; o, (b) mantener vigente la relación contractual, con el ajuste respectivo de los valores a ser pagados por la Concesión en más o menos, en la misma proporción en que hubiere aumentado o disminuido la superficie del Local Asignado; en el evento de que por tales ajustes proceda la devolución de valores, la Fundación efectuará un crédito a favor del Concesionario, de manera que sea compensado con los valores mensuales de concesión; y en el caso de que los ajustes generen valores a favor de la Fundación, el Concesionario los pagará dentro de las cuarenta y ocho (48) horas de generado el requerimiento de pago.
5. En ningún caso le asistirá al Concesionario derecho alguno al cobro de indemnizaciones, a título de resarcimiento de daños y perjuicios o compensación por lucro cesante.

6. Cuando, en definitiva, las medidas, superficie o ubicación del Local Asignado fueren distintas a las consignadas en el plano de distribución general de locales, la Concedente deberá elaborar un plano modificatorio, el que, firmado por las partes, integrará el respectivo Contrato de Concesión.
7. Las normas contenidas en los párrafos precedentes en cuanto a eventuales modificaciones, serán aplicables en cualquier momento durante la vigencia del Contrato, por decisión exclusiva y unilateral de la Concedente.
8. Todo Concesionario deberá dar libre acceso al Local Asignado, a fin de que la Concedente, o quien ésta delegaré, realicen las obras y trabajos necesarios, de conformidad con lo pactado en este capítulo, sin interferencias por parte de los Concesionarios o sus dependientes, bajo apercibimiento de responder por daños y perjuicios.
9. Los trabajos de modificación, transformación u otros, que realiza la Concedente en cualquier área del Centro Comercial, no requerirán autorización de los Concesionarios afectados, quienes sólo podrán en tales casos ejercer los derechos antes previstos, según correspondiere.
10. Si el Concesionario, por causa imputable al mismo, debiere soportar una suspensión en la explotación de su Concesión por transformación o modificación del Local Asignado, no podrá cesar el pago ni reducir temporalmente el precio de la Concesión, ni tampoco cesar en el cumplimiento de las demás obligaciones de pago a su cargo, ni retener sumas de dinero que adeudare a la Concedente, ni reclamar por resarcimiento de daños y perjuicios.

#### **ARTICULO 5. NORMAS DE FUNCIONAMIENTO DEL CENTRO COMERCIAL**

1. A fin de estandarizar y simplificar el funcionamiento y administración del Centro Comercial, los Concesionarios se obligan al cumplimiento de las obligaciones indicadas en los Contratos de Concesión, en este Reglamento y en normas que la Concedente dicte. Este Reglamento será de cumplimiento obligatorio para todos los Concesionarios luego de haber sido comunicado por la Concedente, por lo que su desconocimiento no constituirá excusa.
2. Las disposiciones de los Contratos de Concesión prevalecerán respecto de este Reglamento y sobre los demás Reglamentos, en caso de contradicción.
3. Las disposiciones del presente Reglamento sólo podrán modificarse o derogarse mediante resolución debidamente aprobada por el Directorio de la Concedente. Cualquier reforma así aprobada se considerará incorporada a los Contratos de Concesión existentes luego de haber sido comunicada a los Concesionarios.
4. Este reglamento se aplicará en forma armónica con los Contratos de Concesión y demás Reglamentos expedidos por la Concedente, sin perjuicio del ordenamiento jurídico ecuatoriano en cuanto fuere aplicable según su materia, como Ordenanzas Municipales, Regulaciones de Bomberos, Código de la Salud, etcétera. Se ratifica la obligación de los Concesionarios de obtener oportunamente y mantener vigentes todos los permisos necesarios para el funcionamiento y operación de su local, o isla, cuyo incumplimiento acarreará la terminación contractual; sin perjuicio de las sanciones previstas en el contrato y en el presente reglamento.

## ARTICULO 6. UTILIZACIÓN DE LOS LOCALES ASIGNADOS.

1. Desde la apertura del Centro Comercial, los Locales Asignados serán destinados únicamente al desarrollo de las actividades previstas en los respectivos Contratos de Concesión.
2. Ninguno de los Concesionarios podrá usar ni permitirá la utilización, ni siquiera gratuitamente, del Local Asignado, o parte de él, para fines diversos a los pactados, aún cuando esos usos fueren religiosos, políticos, culturales, deportivos o en general no lucrativos, salvo autorización previa y por escrito de la Concedente.
3. Será obligación exclusiva de cada Concesionario obtener las autorizaciones legales, reglamentarias y administrativas que fueren necesarias para la explotación de su Concesión en el Local Asignado. Por el hecho que las autorizaciones legales que obtuviere el Concesionario alcanzaren a otras actividades o giros comerciales, además de los establecidos en su Contrato, éstos no podrán exceder las limitaciones impuestas en su Contrato, en cuanto a los alcances de la Concesión.
4. El Concesionario que comencare la explotación de la Concesión del Local o Isla Asignada sin la previa aprobación de la Concedente, o las autorizaciones que fueren necesarias, deberá pagar a la Concedente, sin perjuicio de otras sanciones aplicables, la multa prevista en el numeral 1.2 del artículo 19 de este Reglamento, la que se aplicará mientras no obtuviere la totalidad de dichas autorizaciones o no adecuare sus instalaciones conforme a las exigencias de la Concedente. Será facultad de la Concedente aplicar la sanción antes referida o la terminación del contrato de concesión.
5. En ningún caso los Concesionarios podrán, en ejercicio de la Concesión, realizar los siguientes actos: (i) Vender artículos usados o de calidad deficiente, salvo cuando se tratare de elementos que, por su naturaleza, prestigiar al Centro Comercial, a criterio del Concedente. (ii) Actividades de cualquier naturaleza de venta o exposición de cualquier tipo de mercaderías o de prestación de servicios mediante procedimientos mercantiles o publicitarios inescrupulosos o falsos; así como en los casos en que se viole la Ley Orgánica de Defensa del Consumidor (iii) Vender ni ofrecer, ni siquiera por medio de catálogos o simples muestras, mercaderías no incluidas en el rubro comercial específico objeto de la Concesión, para ser entregados y/o pagados en un lugar distinto del Local Asignado. (iv) Colocar en sus locales y vitrinas, objetos, productos, carteles, etc., que atentaren contra la convivencia, la moral, la ética y las buenas costumbres, ni elementos que promocionaren a otros Centros Comerciales. (v) La Concedente tendrá el derecho de retirar, con cargo al Concesionario, cualquier cartel, afiche u objeto que, a solo criterio de la Concedente, estimare perjudicial para la imagen del Centro Comercial.
6. La Concedente podrá dictar Reglamentos, Normativos e Instructivos de Funcionamiento, Seguridad y Disciplina, de Contingencias, etc., esforzándose para hacerlos respetar, prohibiendo toda actividad que pudiese perturbar la normal explotación del Centro Comercial, como puede ser el “enganche de clientes, venta ambulante, ofertas en voz alta, mendicidad, disturbios en público o actividades similares, distribución de prospectos, folletos, literatura y objetos de cualquier otra naturaleza. La Concedente prohibirá, igualmente, las actividades organizadas, individuales o en grupo, que considerare perjudiciales para la explotación del Centro Comercial.

7. La venta en el Centro Comercial y en las áreas comunes externas del Local Asignado estarán solamente permitidas mediante autorización por escrito de la Concedente.
8. Cualquier alteración, directa o indirecta, de las actividades de los Concesionarios autorizadas en sus Contratos, será posible sólo si fuere previamente autorizada por escrito por la Concedente. En ningún caso podrá interpretarse que el uso y costumbre y aún la tolerancia de la Concedente constituye autorización tácita para tales efectos.
9. El Concesionario no deberá realizar actos ni ejercer actividades, aunque fueren esporádicas, que pudieren dañar a su respectivo Local Asignado o a las partes de uso común o de uso exclusivo del edificio o que fueren perjudiciales para la tranquilidad, el reposo o la seguridad, el patrimonio o la actividad de la Concedente y los demás Concesionarios. Los Concesionarios tampoco provocarán olores nocivos, molestos u ofensivos, fermentaciones, emanaciones tóxicas, gases o cualquier humareda, polvos, vapores o ruidos, sonidos ni vibraciones originados ni emitidos en áreas comunes del Centro Comercial o en los Locales e Islas Asignados.
10. Será responsabilidad de los Concesionarios que sus empleados directos o indirectos, representantes, proveedores, visitantes y clientes también observen con fidelidad las normas descritas en el punto anterior.
11. Los Concesionarios, sus empleados, representantes y proveedores, cualesquiera fueren las razones, no podrán practicar actos reñidos con la moral, las buenas costumbres o el orden público, ni con los reglamentos o normas vigentes en el Centro Comercial.
12. Cada Concesionario deberá desempeñar sus actividades, en su totalidad, en el Local e Isla Asignada, durante el plazo de su Concesión, con diligencia, cordialidad y eficiencia, a través de equipos de ventas especializados, que produzcan los mejores resultados y atiendan a la demanda del público concurrente al Centro Comercial.
13. El Concesionario se obliga a no explotar ninguna máquina automática ni dispositivos similares, accionados por monedas o fichas, para la venta de productos, mercaderías o servicios, ni cajas automáticas para la guarda o depósito de equipaje u otros bienes, ni juegos o entretenimientos pagados, sin consentimiento previo y por escrito de la Concedente.
14. Los Concesionarios deberán utilizar la dirección del Centro Comercial y su logotipo en la publicidad relativa a su local de manera obligatoria.
15. Los Concesionarios deberán mantener sus Locales e Islas Asignadas en perfecto estado de conservación, seguridad, higiene y aseo, inclusive en lo que se refiere a sus entradas, umbrales, vidrios, marcos, vitrinas, fachadas, divisiones, puertas, accesorios, equipos, instalaciones, iluminación y ventilación, haciéndolos limpiar y pintar periódicamente, a efectos de mantenerlos en perfecto estado de conservación. Esta obligación se hace extensiva a todas las instalaciones y equipos que la Concedente haya incorporado al Local Asignado con autorización de la Concedente. Si a requerimiento de la Concedente el Concesionario no diere cumplimiento a las expresadas obligaciones, sin perjuicio de las demás sanciones, la Concedente podrá: (a) ejecutar obras y servicios por cuenta y a costo del infractor, con la facultad de resarcirse de todos los gastos incurridos más un veinte por ciento (20%) por concepto de gastos administrativos; y, (b) Aplicar las sanciones previstas en el numeral 1.2 del artículo 19.

16. Todas las mejoras, transformaciones e instalaciones que necesiten los Locales Asignados que expresamente no tome a su cargo la Concedente, serán de cargo de los Concesionarios y deberán ser solicitadas por escrito y ejecutadas, previa autorización de las autoridades competentes y en todos los casos de la Concedente, conforme los planos y especificaciones que deberá presentar el Concesionario. Estas obras deberán ser ejecutadas entre las 23h00 horas de un día y las 07h00 horas del día siguiente a fin de no causar alteraciones, incomodidades ni perjuicios que pudieran afectar al Centro Comercial o a los demás Concesionarios.
17. El Concesionario será responsable de todos los daños y perjuicios que por acción u omisión, propia o de sus funcionarios, dependientes o proveedores, pudieran producirse en el Local e Isla Asignada o en cualquier otro sector del Centro Comercial. Será también responsable respecto de los daños y perjuicios que produjeran sus clientes o visitantes al Local e Isla Asignada, tanto en los bienes de su propiedad, como en aquellas instalaciones, equipos y sistemas incorporadas por la Concedente. Además será de cargo exclusivo de los Concesionarios el pago integral de las reparaciones que fueran necesarias por los daños y perjuicios sufridos por terceros por acción u omisión del Concesionario, sus funcionarios, dependientes, clientes, visitantes o proveedores.
18. Los Concesionarios no podrán instalar ni depositar en los Locales e Islas Asignadas, sin previo y expreso consentimiento escrito de la Concedente, cualquier maquinaria, equipo, artículo o mercadería que, debido a su peso, tamaño, forma, dimensión u operatividad, pudiere causar daño a los aludidos locales o cualquiera de las demás partes del Centro Comercial o que sobrepasaran las cargas especificadas en las Normas de Diseño o que provocaran vibraciones perjudiciales para la estructura del edificio. Además, se obligan a no sobrepasar, en ningún caso, la capacidad de carga eléctrica establecida en las Normas de Diseño y en los diseños específicos de cada local. Cuando existiere disponibilidad, la Concedente, a solicitud del Concesionario, podrá aumentar la indicada capacidad máxima a costa del Concesionario.
19. Toda violación a las estipulaciones expresadas en el punto anterior, obligará al Concesionario incumplido al inmediato retiro de las instalaciones y bienes depositados en infracción, a ajustarse a la capacidad de carga eléctrica autorizada y a hacerse cargo del resarcimiento por daños y perjuicios y de las demás sanciones que correspondan al tenor del Contrato de Concesión.
20. Ninguna antena o instalación podrá ser colocada en las paredes externas de los Locales Asignados, sin autorización escrita de la Concedente.
21. Las instalaciones especiales a realizarse en los Locales Asignados, a propuesta del respectivo Concesionario, cualesquiera fueren, requerirán aprobación escrita previa de la Concedente, quien fiscalizará sus ejecuciones.
22. Los Concesionarios que instalen en sus Locales e Islas Asignadas altoparlantes, fonógrafos, televisores o cualquier otro equipo de reproducción de imagen o de sonido, los utilizarán de manera que no molesten a terceros y no sean oídos fuera de los locales donde fueren instalados. En ningún caso, podrán los Concesionarios efectuar instalaciones en áreas de uso común.
23. Durante la vigencia del Contrato, en cualquier época, la Concedente tendrá derecho de ingresar a los Locales Asignados, para mostrarlos a eventuales Concesionarios futuros o bien para realizar, por razones de orden técnico, reparaciones o modificaciones en las instalaciones, como así también a fin de verificar si los Concesionarios cumplen con las obligaciones contractuales a su cargo. Dentro de estas facultades, la Concedente o la

**REGLAMENTO GENERAL DEL OUTLET**

empresa que ésta designe, podrá ingresar a los Locales Asignados, a fin de verificar las condiciones de higiene y limpieza correspondientes a un Centro Comercial de primer nivel, pudiendo tomar exámenes bromatológicos, efectuando o disponiendo desinfecciones o fumigaciones, si fuere necesario, sin perjuicio de aplicar las multas o cargos económicos a los que haya lugar.

24. El procedimiento previsto en el párrafo precedente será aplicable aunque se tratare de la realización de reparaciones en beneficio de otros locales. El ejercicio de las indicadas facultades por parte de la Concedente, expresadas en el punto inmediato anterior y en el presente, no generará derechos a favor de los Concesionarios, ni los facultará para reducir el precio de la Concesión ni las demás obligaciones de pago asumidas al tenor del Contrato.
25. Los Concesionarios sólo podrán colocar en las fachadas de sus respectivos Locales Asignados y en el interior de los mismos, el nombre del establecimiento o denominación comercial, los que deberán constar en sus Contratos y no podrán ser sustituidos sin el previo consentimiento por escrito de la Concedente.
26. Los Concesionarios deberán exponer sus mercaderías en las vitrinas de los Locales Asignados, variando la forma de exposición periódicamente, usando las mejores técnicas de disposición, iluminación y presentación.
27. Las vitrinas y los letreros existentes en los Locales Asignados deberán quedar iluminados, obligatoriamente, desde la apertura hasta la hora de cierre del Centro Comercial fijada por la Concedente. La redecoración y modificación de vitrinas deberá efectuarse entre las 23h00 horas de un día y las 07h00 horas del día siguiente. Durante el horario de atención al público, las vitrinas nunca podrán estar tapadas o sin su decoración y exhibición de productos.
28. El Concesionario deberá solicitar a la Concedente la aprobación escrita respecto de todos los letreros y demás elementos publicitarios, previamente a su construcción e instalación en las vitrinas o en el exterior del Local Asignado. La Concedente tendrá el derecho de hacer modificar y retirar los avisos, letreros y otros elementos publicitarios que los Concesionarios colocaren en las puertas o en los escaparates de los Locales Asignados cuando, a su juicio, no fueren compatibles con la estética general del Centro Comercial. Los letreros no podrán en ningún caso: (a) ser colocados en las superficies comunales; (b) ser instalados sobre el borde neutro del Local Asignado al Concesionario, o sobrepasar el nivel de fachada hacia el Mall; (c) formar un ángulo con la pared del edificio sobre el cual ellos sean fijados; (d) tener luces intermitentes; y (e) ser del tipo bandera, es decir volando hacia el corredor. Ningún letrero luminoso, ni ningún medio publicitario será admitido por la Concedente si ésta lo considerare razonablemente desagradable o peligroso respecto de personas o bienes propios, del Concesionario o de otros Concesionarios del Centro Comercial. El Concesionario mantendrá en buen estado de funcionamiento y limpieza sus avisos, vitrinas y otros medios publicitarios. Será de cargo del Concesionario el pago de todos los derechos, impuestos y tasas inherentes a los letreros y avisos que instalare en el respectivo Local Asignado, en caso de haberlos.
29. Cualquier infracción a los puntos anteriores de este Artículo, implicará al Concesionario las multas y sanciones indicadas en el numeral 1.2 del artículo 19.
30. Para todos los efectos, los Concesionarios serán responsables de los actos de sus dependientes, empleados, representantes, proveedores y clientes. El concesionario será el único y exclusivo responsable de los reclamos o demandas que se presentaren por

parte de los usuarios, clientes o personal a su cargo, con motivo de cualquier falta o hecho ilícito cometido por el concesionario.

31. Los Concesionarios no podrán: (i) efectuar mejoras, adecuaciones, modificaciones, obras o trabajos que atenten contra la infraestructura de la Terminal Terrestre de Guayaquil, como mover o picar pilares o hacer instalaciones, sin previo conocimiento y aprobación de la Concedente; (ii) consumir bebidas alcohólicas dentro de las instalaciones de la Terminal Terrestre; en cuanto a los locales comerciales, restaurantes y lugares que expenden licores, podrán vender dichos productos con las autorizaciones legales del caso y bajo el control de la Concedente; (iii) utilizar cualquier local o área del Centro Comercial como alojamiento, dormitorio o vivienda; (iv) realizar propaganda política; (v) mantener toda clase de animales en los locales asignados; (vi) almacenar mercaderías de terceros u otros concesionarios y (vii) productos inflamables, prohibidos, ilegales o los detallados en el contrato de concesión.
32. Los Concesionarios ejercerán sus actividades con sujeción a la normativa ecuatoriana vigente, con especial acatamiento de la Ley de Defensa del Consumidor, y por lo tanto, no podrán, en ejercicio de la Concesión, realizar actos que constituyan hechos ilícitos.

#### **ARTICULO 7. APERTURA OBLIGADA DEL LOCAL ASIGNADO**

1. La explotación del rubro comercial para el que se otorga la Concesión del Local Asignado constituye un derecho y también una obligación del Concesionario. En ejercicio de la Concesión el Concesionario se obliga a cumplir los horarios de atención al público establecidos por la Concedente en la reglamentación respectiva. Ningún local asignado podrá permanecer cerrado o interrumpir su actividad comercial dentro del horario de funcionamiento, por ningún motivo, causa o fundamento, salvo autorización de la Concedente, formulada en forma especial y por escrito. En caso de duelo, caso fortuito o fuerza mayor, deberá comunicarse el particular inmediatamente a la Administradora del Centro Comercial, pero tales eventos no exonerarán del pago de los valores que se deban a la Concedente en virtud de los Contratos de Concesión. La violación de estas normas obligará al Concesionario a pagar a la Concedente las siguientes multas diarias por cada infracción: (i) La suma de US\$ 20,00 (Veinte dólares) por una hora o fracción de atraso en la apertura, de anticipación en el cierre, o de tener cerrado el local en un mismo día. (ii) Por períodos mayores a una hora durante el mismo día, multas diarias de hasta el 10% del Valor Mensual de Concesión del mes en que el local permaneció cerrado o interrumpió su actividad sin justa causa, a criterio del Concedente.
2. Considérase interrupción de funciones, en los mismos términos del párrafo anterior, no solo al cierre físico de los Locales Asignados, sino también la falta de cumplimiento de las actividades del Concesionario, en cuanto a la realización de los actos de comercio o prestación de los servicios objeto de su Concesión, aunque sea parcialmente.
3. El Centro Comercial y los Locales Asignados permanecerán cerrados tan sólo los días determinados unilateralmente por el Concedente, sin que el Concesionario tenga derecho alguno a formular reclamos por este hecho; el resto de días, deberán estar abiertos al público.

#### **ARTICULO 8. STOCK DE MERCADERÍAS**

1. Durante la vigencia de la Concesión, el Concesionario deberá atender su Concesión de tal forma que el surtido de mercaderías generalmente comercializado en el ramo esté siempre disponible. El cumplimiento de esta exigencia por parte de todos los

Concesionarios beneficia al interés común de todos ellos, como medio indispensable para contribuir al prestigio del Centro Comercial y a la captación de clientes atraídos por la gran variedad de artículos en oferta, lo que constituye la naturaleza de este Centro Comercial.

2. A los fines de una adecuada explotación de la Concesión, cada Concesionario se obliga a presentar el Local Asignado con una abundante y surtida existencia de mercadería; y, además que la mercadería sea adecuada a la época del año, salvo el caso de promociones especiales y de manera especial liquidaciones de saldos.
3. Los Concesionarios se obligan a mantener en oferta mercaderías de calidad, ajustándose a las estipulaciones establecidas en el Contrato de Concesión y en este Reglamento.
4. Los Concesionarios no podrán percibir del público, por sus ventas o servicios, precios superiores a los que simultáneamente rigieren en otras explotaciones propias, dentro o fuera del Centro Comercial, en el mismo rubro y tipo de establecimiento.
5. El Concesionario sólo podrá almacenar, guardar o mantener en stock dentro del Local Asignado, artículos, productos y mercaderías destinados, exclusivamente, a ser comercializados o usados como motivo del rubro comercial expresado en el Contrato.
6. La Concedente podrá realizar encuestas de mercado, de acuerdo a su criterio, para la verificación de los precios de las mercaderías ofertadas, estableciendo una comunicación privada con el concesionario para la notificación de los resultados obtenidos, debiendo el concesionario observar las recomendaciones de la Concedente.

#### **ARTICULO 9. UTILIZACIÓN DE LAS ÁREAS COMUNES**

1. Todas las dependencias e instalaciones de las áreas comunes, cualquiera sea su naturaleza, destinadas -en todo o en parte- a su utilización o aprovechamiento por la Concedente y Concesionario, sus funcionarios, dependientes, representantes, agentes, proveedores, clientes, visitantes y público en general, estarán siempre sujetas al control, disciplina y administración exclusivos de la Concedente o de la Administradora designada por ésta.
2. Para desempeñar sus atribuciones de control, disciplina y administración de dichas áreas, la Concedente o la Administradora tendrá derecho a establecer y a hacer cumplir, en cualquier momento, normas de conducta y reglamentos, así como modificarlas, cuantas veces lo juzgare necesario o conveniente.
3. La Concedente tendrá el derecho de disponer de las áreas comunes en la forma que considere adecuada, mediante la realización de construcciones e instalaciones y sus posibles remodelaciones y modificaciones.
4. La Concedente podrá cerrar, dar en concesión, fijar tarifas, cambiar de ubicación y modificar esas áreas comunes, siempre que lo juzgare necesario o conveniente, incluyendo las áreas de circulación y de estacionamiento de vehículos. Para atraer mayor número de clientes, podrá restringir, en forma permanente o transitoria, el uso del área de estacionamiento, respecto de representantes y funcionarios de la Concedente y Concesionarios, vendedores y cualquiera de las personas vinculadas al quehacer del Centro Comercial.

5. La construcción, mantenimiento, fiscalización, modificación y conservación de las áreas comunes serán realizadas sin limitación ni restricción alguna por la Concedente, de acuerdo a su propio criterio, directamente o a través de personas naturales o jurídicas por ella contratadas.
6. Fuera del horario comercial reglamentario, el ingreso de los Concesionarios y de cualquier otra persona al Centro Comercial estará sujeto a las limitaciones y demás condiciones impuestas en las normas y reglamentos establecidos por la Concedente.
7. El Concesionario que pretenda ocupar, a título gratuito u oneroso, cualquier área de circulación o instalaciones comunes ubicadas fuera del Local Asignado, deberá formular la solicitud respectiva, por escrito, dirigida a la Concedente, especificando claramente el plazo, la finalidad, el área solicitada y, en su caso, el precio ofrecido. Quedará a criterio exclusivo de la Concedente aprobar estas solicitudes, pudiendo rechazarlas sin expresión de causa, ni ulterior responsabilidad.
8. Concedida la autorización de ocupación de un área de circulación o instalaciones comunes, por plazo indeterminado, la Concedente podrá recuperarla, en cualquier momento, mediante un aviso cursado al Concesionario por carta, con cinco (5) días de anticipación a la fecha en que deba efectuarse la restitución del área afectada, sin que asista al usuario derecho compensatorio alguno, salvo la restitución del precio pagado por el período de concesión no corrido.
9. Si la restitución requerida conforme al párrafo anterior no fuere cumplida, la Concedente podrá proceder a la liberación del área afectada, a expensas del Concesionario incumplido, sin perjuicio de las demás sanciones a que hubiere lugar.
10. Los depósitos o bodegas eventualmente disponibles serán para el uso de los Concesionarios que se sujeten al pago de los precios que dispusiere la Concedente, respetando toda la normativa del Centro Comercial.
11. Todas las mercaderías depositadas en esos depósitos o bodegas quedarán bajo responsabilidad y riesgo exclusivo de los Concesionarios depositantes, quienes nada podrán reclamar de la Concedente en caso de hurto, robo o siniestro de cualquier naturaleza.
12. La carga y descarga de mercaderías, de cualquier naturaleza, sólo podrá tener lugar con sujeción a las normas reglamentarias que dicte la Concedente, en cuanto a la utilización de determinadas entradas del edificio, zonas de circulación, acceso a los locales comerciales y horarios generales o particulares. El Concesionario deberá tener especial cuidado para que el ingreso de mercaderías se realicen en forma adecuada y en los horarios pertinentes, de manera tal que no afecten las operaciones de los demás Concesionarios del Centro Comercial. El Concesionario deberá, en caso necesario, ponerse de acuerdo con otros Concesionarios que pudieren estar interesados respecto de la forma de recepción de determinadas mercaderías a fin de que tengan lugar de manera fluida y sin producir molestias.
13. Toda basura, desperdicios y sobras deberán ser depositadas por dependientes de los Concesionarios en el lugar, en el tipo de recipiente y horarios determinados por la Concedente, con obligatoria utilización de los servicios que con tal finalidad fueren creados o autorizados por la Concedente. No se podrá disponer de basura producida por los locales comerciales en los depósitos de las áreas comunales.

14. En ningún lugar del Centro Comercial los Concesionarios podrán quemar basura, desechos, ni sobras, cualquiera fuere su especie.
15. Las áreas de circulación, incluso las próximas a los Locales e Islas Asignadas, serán conservadas limpias y sin obstrucciones por los Concesionarios, sus empleados, representantes, proveedores, clientes y visitantes; quedando prohibida cualquier práctica o actividad que pudiese provocar congestiones o tumultos en los Locales Asignados, en el Mall, en las áreas de acceso y egreso, así como en cualquier otra parte del Centro Comercial, de sus áreas de servicios complementarios o de sus inmediaciones.
16. La Concedente podrá colocar en el edificio de la Terminal Terrestre antenas de uso común de radio y televisión; en cuyo caso, los Concesionarios usuarios de esas instalaciones deberán pagar a la Concedente el costo proporcional de los equipos y sus instalaciones, y el precio que disponga la Concedente a título de contraprestación por su uso. Asimismo, será de facultad privativa de la Concedente autorizar la colocación de antenas o instalaciones para uso privado de los Concesionarios, en cuyo caso determinará el lugar donde deberá permanecer la antena y el valor a pagar por parte del Concesionario por uso del espacio respectivo.
17. Ninguna antena o instalación podrá ser colocada en las paredes externas de los Locales Asignados, sin autorización escrita de la Concedente.
18. En caso de incumplimiento de la prohibición establecida en el punto anterior, la Concedente retirará la antena o instalación irregularmente colocada, a expensas del Concesionario infractor, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones que correspondan.
19. Las instalaciones sanitarias sólo podrán ser construidas y usadas para las finalidades que les son propias. En ellas no podrán ser arrojados objetos o sustancias que pudieren tapar los conductos o deteriorar cañerías o artefactos. Los Concesionarios que incurrieren en violación de esta norma responderán por resarcimiento de daños y perjuicios, sin perjuicio de las sanciones a que hubiere lugar.
20. Los Concesionarios no podrán utilizar dependencia alguna del Centro Comercial para propaganda, promoción o publicidad de ninguna especie, fuera de los respectivos Locales e Islas Asignadas, sin previa autorización escrita de la Concedente, en cuyo caso deberán obligarse al pago de la contraprestación que determinará la Concedente.
21. Los vidrios, lámparas, focos, tableros luminosos y demás elementos similares instalados en zonas de uso común, que fueren quebrados o dañados, serán repuestos con cargo a la cuenta de servicios de administración, mantenimiento y conservación, en la forma establecida en este instrumento.

## **ARTICULO 10. AREAS DE ESTACIONAMIENTO**

Los estacionamientos de la Terminal Terrestre serán los estacionamientos del Centro Comercial y estarán disponibles para todos los clientes y usuarios. Todos los Concesionarios, su personal y proveedores, podrán contar con estacionamientos en ciertas áreas exclusivas si así lo indicare la Concedente. Todo vehículo relacionado con el Concesionario y su personal deberá llevar en el parabrisas trasero, lado izquierdo, un distintivo (calcomanía), que indicará el número del Local Asignado al que pertenece. Vehículos estacionados fuera del área pertinente o sin su distintivo, podrán ser remolcados por cuenta del Concesionario respectivo, quien, además,

pagará en concepto de multa, por cada día de infracción, el equivalente a veinte dólares de los Estados Unidos de América.

#### **ARTICULO 11. PLAZO DE LA CONCESIÓN**

1. El plazo de la concesión será el establecido en cada Contrato de Concesión.

#### **ARTICULO 12. VALORES A PAGARSE POR LA CONCESIÓN**

1. Cuando la obligación de cancelar el Valor Mensual de Concesión comencare en el curso de un mes calendario, el Concesionario deberá pagar el monto parcial resultante, en razón del número de días que mediere entre la fecha de inicio de la obligación y de la finalización del mes calendario en curso, multiplicado por una treintava parte del valor mensual de concesión vigente, cualquiera fuere el número de días que integre el mes calendario de que se tratare. El valor correspondiente a esta fracción de mes se facturará y cancelará, conjuntamente con el Valor Mensual de Concesión que correspondiere al mes inmediato siguiente.
2. Al pagar los valores contractuales por la Concesión, el Concesionario no podrá efectuar descuentos, reducciones, deducciones, ni compensaciones de ninguna naturaleza. Cualquier objeción a las facturas y liquidaciones de gastos deberá efectuarse por escrito a la Concedente una vez pagadas las mismas. La Concedente se pronunciará al respecto extendiendo eventuales notas de crédito, de ser el caso las que serán descontadas de los Valores Mensuales de Concesión posteriores.
3. Como prueba de cumplimiento de la obligación de pago del Concesionario sólo será admitida la presentación del recibo oficial emanado de la Concedente o del Banco autorizado para efectuar la cobranza; siendo inadmisibles la prueba testimonial, recibos no oficiales y oficiales que no hayan sido firmados por las personas autorizadas.
4. En caso de falta de pago, en tiempo oportuno, del Valor Mensual de Concesión o del Valor Inicial de Concesión, así como de cualesquiera de las demás obligaciones de pago del Concesionario, en los lugares y en las condiciones pactadas, la Concedente podrá imponer al Concesionario el pago de algunas de las siguientes sanciones, sin perjuicio de las demás sanciones y/o acciones establecidas en el Contrato y/o los Reglamentos: (i) el pago del interés de mora respectivo; o, (ii) el pago de las multas previstas en el numeral 1.2 del artículo 19 de este Reglamento.
5. La Concedente podrá, ante la falta de pago oportuno de las facturas por energía eléctrica, agua potable, teléfono, etc., y sin perjuicio de las demás sanciones y/o acciones establecidas en el Contrato y/o los Reglamentos, suspender el suministro de los respectivos servicios al Concesionario que haya incurrido en retraso o mora, previa carta cursada con una anticipación de no menos de tres (3) días. Esta suspensión, generada por causa imputable al Concesionario, en ningún caso implicará una reducción en el precio de la concesión. Por el contrario, si la privación de tales servicios impidiere la explotación a que está afectado el Local Asignado, serán exigibles al Concesionario respectivo las sanciones pertinentes previstas en el artículo 19 de este Reglamento, por considerarse dicho incumplimiento imputable a culpa del Concesionario. Todo lo cual se entenderá sin perjuicio de la aplicación de las causales de terminación establecidas en el contrato de Concesión.

6. En caso de cortes de servicios (energía eléctrica, agua potable, teléfono, etc.), el Concesionario deberá sujetarse a las normas dadas por la o las empresas suministradoras del servicio y los costos de reposición del o los servicios suspendidos, serán cubiertos por el Concesionario.
7. En caso de que el Concesionario incurriere en retardo o mora en los pagos de cualesquiera de las obligaciones a su cargo, la Concedente no estará obligada en ningún caso a la aceptación de pagos parciales por el Concesionario moroso, pero si los aceptare, estos pagos se imputarán en primer término a intereses, luego a multas y demás obligaciones accesorias, expensas comunes por servicios de administración, mantenimiento y conservación del Centro Comercial, liquidación de gastos, Fondo de Promoción y Publicidad y finalmente al precio de la Concesión y demás rubros incluidos en facturas por tal concepto, comenzando por períodos más antiguos, cualquiera fuere la imputación que le hubiere dado el Concesionario en caso de depósito bancario, en cuanto a conceptos y períodos.

### **ARTICULO 13. SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN, MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN (EXPENSAS COMUNES)**

1. Los Concesionarios se obligan a pagar las expensas comunes por los servicios de administración, mantenimiento y conservación del Centro Comercial, por más especiales o extraordinarios que éstos fueren, necesarios para el funcionamiento, administración, conservación, mejoramiento y modernización del Centro Comercial, desde el primer día del mes calendario en que el Local Asignado sea abierto al público. Hasta la fecha de inauguración del Centro Comercial, el Concesionario pagará solamente los gastos por los servicios que demande para la instalación del Local Asignado.
2. La Concedente o la Administradora que ésta designare, elaborará, antes de comenzar cada semestre, una proforma presupuestaria de los gastos que demandare la administración, mantenimiento y conservación del Centro Comercial a los fines de su financiación y determinación de los anticipos que los Concesionarios deberán pagar en concepto de los respectivos servicios.
3. Cada Concesionario deberá pagar los valores correspondientes a las expensas comunes en la forma indicada en el Contrato, por adelantado dentro de los cinco primeros días de cada mes.
4. La Concedente contratará los servicios de reconocidos auditores externos para examinar y analizar los gastos que por servicios de administración, mantenimiento y conservación del Centro Comercial hayan pagado los Concesionarios, debiendo emitir los informes respectivos sobre su utilización.

### **ARTICULO 14. SEGUROS**

1. Durante toda la vigencia del Contrato de Concesión, la Concedente podrá contratar con compañías nacionales o extranjeras, a su elección y en la forma que considere más adecuada, los siguientes seguros:
  - 1.1 Seguros de incendio y líneas aliadas, incluyendo rayo, explosión, sismos, actos vandálicos y sus adicionales respecto del edificio de la Terminal Terrestre de Guayaquil donde operará el Centro Comercial, con inclusión de ascensores, escaleras mecánicas y todos sus bienes muebles e instalaciones incorporadas, en función del valor de reposición de los activos de la Concedente.

1.2 Coberturas adicionales de: remoción de escombros, documentos y modelos, honorarios de ingenieros, arquitectos y topógrafos, y rotura de cristales. Para estas coberturas adicionales se establecerán los límites de acuerdo con las necesidades reales de la Concedente.

1.3 Seguro de lucro cesante de la Concedente, consecuencial a un seguro abierto bajo la póliza de incendios.

1.4 Póliza de accidentes personales para el personal contratado o asignado por la Concedente para la administración y el funcionamiento del Centro Comercial.

1.5 Seguro de responsabilidad civil general, incluyendo las coberturas de predios, labores y operaciones, estacionamientos y cruzada, respecto de los Concesionarios para cubrir los daños materiales o lesiones corporales sufridos por terceras personas, dentro de los predios del Centro Comercial. Este seguro no amparará a los dependientes de los Concesionarios, que puedan sufrir daños o lesiones corporales dentro de los respectivos locales. Cada Concesionario deberá proveer el seguro respectivo de conformidad con el numeral 4.4 detallado a continuación dentro de este instrumento.

1.6 Seguros de rotura de maquinaria que cubra los daños mecánicos de generadores, ascensores y otras maquinarias del Centro Comercial.

1.7 Cristales del inmueble, por los valores de su reposición.

2. En el caso de que el Centro Comercial se destruyere total o parcialmente, o se viere disminuido en su finalidad, se mantendrá la vigencia de los Contratos de Concesión, sin perjuicio de la suspensión total o parcial de la obligación de pagar el precio de la concesión, en función de los daños sufridos por el Centro Comercial y el Local Asignado y hasta tanto queden reparados los daños del siniestro.

3. En ningún caso la Concedente responderá por daños originados por robo, hurto, agua, vapor, lluvia, etc., que afectaren a la mercadería, instalaciones y cualquier otro bien del Concesionario, siniestros respecto de los cuales el Concesionario debe asegurarse totalmente. Tampoco responderá la Concedente por los daños que pudiere sufrir el Concesionario por culpa o negligencia propia, de sus dependientes o visitantes al Centro Comercial.

4. El Concesionario estará obligado, en la medida en que la Concedente así lo solicite previa una notificación cursada para el efecto, a contratar y mantener vigentes los siguientes seguros usuales en el comercio:

4.1 Seguro contra incendio y líneas aliadas incluyendo: explosión, terremoto, motín y huelga, actos maliciosos (vandalismo) cobertura extendida amplia, daños por agua lluvia e inundación y colapso.

4.2 Seguro de robo que cubra bajo un primer riesgo relativo respecto del valor total asegurado bajo la póliza de incendio y que cubra adicionalmente el riesgo de hurto. Estos seguros estarán destinados a cubrir las mercaderías, bienes muebles, adecuaciones y existencias en el Local Asignado, bodegas y/o depósitos del Concesionario en el Centro Comercial.

4.3 La cobertura de rotura de vidrios y cristales que se contratará dentro de las líneas aliadas de la Póliza de Incendios estará destinada a cubrir los vidrios de las vitrinas y puertas de acceso del Local Asignado. En caso de siniestro, deberá reemplazar estos vidrios en forma inmediata y aún por su cuenta, después de ser inspeccionado el local afectado por el liquidador de seguros, sin esperar el cobro del seguro ni la orden de reposición de la compañía aseguradora.

4.4 Seguro de accidentes personales amparando al personal asignado a la explotación de la Concesión. Adicionalmente, este seguro deberá cubrir el personal contratado o subcontratado, inclusive el personal que efectúe trabajos de instalación y preparación del Local Asignado durante la etapa de la obra y durante toda la vigencia de la Concesión.

4.5 Las pólizas que contrate el Concesionario deben contener la renuncia al derecho de subrogación del Asegurado en contra de la Concedente.

5. Todas las pólizas deben tener fecha de vencimiento al día 31 de diciembre de cada año. Las pólizas deberán endosarse a nombre de la Concedente con debida constancia en las pólizas del endoso y de la prohibición de anulación o cambio de las condiciones de la póliza sin consentimiento previo de la Concedente y firmado por la Compañía de Seguros. Además deberán ser entregadas a la Concedente, acompañando el correspondiente recibo de pago. Las pólizas deben contratarse con compañías autorizadas por la Concedente.
6. En caso de que la Concedente fuere demandada o debiere actuar en acciones administrativas y/o judiciales promovidas por terceros respecto de los riesgos que fueren de cargo del Concesionario, este último deberá pagar todos los gastos y honorarios que debiere soportar la Concedente con motivo de tales litigios.
7. Los Concesionarios se obligan a no depositar, como así también a no mantener, usar, vender o conservar en el Centro Comercial, elementos cuya tenencia fuere vedada al tenor de las pólizas de seguros contratados por la Concedente y demás Concesionarios.
8. Cuando el destino dado por cualquier Concesionario al Local Asignado o las actividades ejercidas por él y permitidas en el Centro Comercial fueren causa de aumento de las primas de seguro contratadas por la Concedente o demás Concesionarios, este Concesionario deberá solventar el incremento del costo que resultare. En caso de que los referidos actos pudieren causar la terminación de los contratos de seguro o la reducción de los montos asegurados, por decisión de la aseguradora, si el Concesionario advertido por tal circunstancia, no remediare la situación de manera que impida aquella terminación o reducción del seguro, la Concedente podrá, a su elección, declarar la resolución del Contrato de que se tratare y recuperar inmediatamente la tenencia del respectivo Local Asignado o entrar en él y realizar los actos necesarios para evitar la rescisión de contratos de seguros o la reducción de su monto, debiendo pagar el Concesionario a la Concedente, inmediatamente, los gastos que ésta debiere afrontar, quedando la Concedente liberada de toda responsabilidad por cualquier daño o avería causado a los bienes de propiedad del Concesionario o de terceros que estuvieren en el Local Asignado, como consecuencia del acceso al mismo y de las providencias adoptadas.
9. El Concesionario que no hubiere entregado las pólizas de seguro que le corresponden tomar según este artículo y aquél cuyos seguros contratados perdieren vigencia, ya fuere por su vencimiento, por falta de pago, o porque la suma asegurada no cubriere el riesgo asegurado, dará derecho a la Concedente, a su exclusivo criterio y previa carta enviada con no menos diez (10) días de antelación, a contratar los seguros necesarios por cuenta del Concesionario, sin perjuicio de las demás sanciones y/o acciones establecidas en el Contrato y/o los Reglamentos; pero en todo caso sin ulterior responsabilidad para la Concedente en caso de que no contratare tales seguros y/o no declarare la resolución del Contrato.
10. Los Concesionarios estarán obligados a aceptar por su cuenta y cargo un Asesor de Seguros, nombrado por la Concedente, el que deberá informar sobre el estado del Local Asignado y las coberturas de seguro a su cargo, tomar inventarios, si lo estimare necesario o conveniente y remitir su informe a la Concedente, con copia al Concesionario.
11. En caso de siniestro total o parcial, el Concesionario se obliga a iniciar inmediatamente después de ser inspeccionado el Local afectado por el liquidador de seguros, la limpieza, restauración y reapertura del Local Asignado, sin esperar el cobro del seguro

#### REGLAMENTO GENERAL DEL OUTLET

ni la orden de reposición de la compañía aseguradora. Dichos trabajos deberán ser concluidos dentro de los plazos que en cada caso determinen en forma conjunta el Asesor de Seguros nombrado por la Concedente con los profesionales contratados por el Concesionario para la restauración. La Concedente liberará las pólizas en forma progresiva conforme el avance de las obras de reposición del Local Asignado u objeto del siniestro.

12. Si el Concesionario no hubiere restaurado el Local Asignado en el plazo que correspondiere según lo expresado en el punto 11 precedente, la Concedente podrá aplicar las sanciones estipuladas en el artículo 19 del presente instrumento.
13. Si el Concesionario no iniciare la restauración o reconstrucción del local siniestrado, inmediatamente después de la inspección del liquidador de seguros, la Concedente podrá, previa carta enviada con cinco (5) días de anticipación, proceder a realizar los trabajos por cuenta y cargo del Concesionario, sin perjuicio de las demás sanciones y/o acciones establecidas en el Contrato y/o los Reglamentos. Será responsabilidad del Concesionario retirar en el mencionado plazo de cinco (5) días las mercaderías e instalaciones que estimare conveniente, quedando autorizada la Concedente, una vez finalizado dicho plazo, a retirar todas las mercaderías e instalaciones, siniestradas o no, que obstruyeren o impidieren la restauración y/o utilización del Local Asignado. El Concesionario no podrá hacer reclamo alguno a la Concedente por pérdida o daño de mercaderías e instalaciones no retiradas por él.
14. Es obligación de cada Concesionario tener a la vista en el Local Asignado un extintor de incendio de 10 kg. tipo ABC y uno de 5 kg. tipo ABC en el entrepiso, por cada múltiplo de cincuenta metros cuadrados o fracción, todos en perfecto estado de funcionamiento. Estos equipos deberán ser revisados periódicamente por personal capacitado, que dictará normas sobre su uso, vigencia de carga y colocación de los extintores conforme a las normas de seguridad del INEN.

#### ARTICULO 15. COMITÉ DE PUBLICIDAD

1. Existirá un "Comité de Publicidad" que entrará en funciones desde que se constituya para el efecto.
2. Los recursos financieros a cuyo aporte se obligan los Concesionarios y la Concedente, al tenor del Contrato, serán depositados en una cuenta bancaria destinada al uso exclusivo de la promoción y publicidad.
3. La Concedente o la Administradora que se designare como "Administradora del Fondo de Promoción y Publicidad", girará contra dicha cuenta, sólo para la debida aplicación de los recursos, con cargo de rendición de cuentas, respecto de cada año calendario.
4. Los excedentes líquidos determinados en las rendiciones de cuentas específicas del Comité de Publicidad, al cierre de cada año calendario, serán computados como saldo inicial en el presupuesto de publicidad y cuadro de recursos del año siguiente.
5. El Comité de Publicidad estará integrado por un máximo de tres (3) miembros titulares, contando cada uno de ellos con su respectivo suplente que le reemplazará en su ausencia o falta temporal o definitiva, y quedará integrado de la siguiente manera: un miembro representante de la Concedente; un miembro representante del Concesionario de la Megatienda; un miembro representante de los locales comerciales. Los miembros suplentes serán designados en la misma forma, por los mismos plazos y en unidad de acto con los miembros principales del Comité de Publicidad.

6. El Presidente del Comité de Publicidad será el Representante de la Concedente, y el Secretario será uno de los miembros del Comité elegido por simple mayoría de votos.
7. Los miembros del Comité de Publicidad de cada planta serán elegidos por simple mayoría de entre sus miembros, designados de conformidad con lo normado en el punto anterior. En ausencia del Presidente, será reemplazado por el Secretario o el suplente que el Comité designare.
8. Los miembros del Comité de Publicidad actuarán ad-honorem, serán designados por un año y podrán ser indefinidamente reelegidos. El Comité de Publicidad deberá designar la fecha de elecciones dentro del primer trimestre de cada año calendario, debiendo asumir los miembros electos el primer día hábil de abril siguiente.
9. Para el caso del representante de los locales comerciales, es requisito, para elegir o ser elegido miembro del Comité de Publicidad: (i) ser Concesionario o representante facultado por el Concesionario del Centro Comercial; y (ii) haber cumplido oportunamente, desde la celebración de su contrato, con sus obligaciones de pago del precio de la Concesión, liquidaciones de gastos y aportes de publicidad, de conformidad con lo establecido en el Contrato.
10. Hasta la constitución del primer Comité de Publicidad, y también en el futuro, en caso que dicho comité no pudiese sesionar y/o adoptar decisiones, bien fuere por falta de quórum o por cualquier otro motivo calificado, la Concedente o la Administradora ejercerá las atribuciones del Comité de Publicidad.
11. El Comité deberá aceptar las renunciaciones y conceder las licencias solicitadas por sus miembros, en la primera reunión que celebre, siempre que no afectaren a su funcionamiento regular y que las formulaciones no fueren dolosas o intempestivas. Las pertinentes resoluciones deberán constar en el acta de la respectiva reunión. A falta de resolución favorable, el miembro respectivo deberá continuar en sus funciones. En caso de aceptación de renuncia o cese del titular por cualquier causa, deberá asumir el miembro suplente del grupo respectivo.
12. El quórum para sesionar será la mayoría de los integrantes del Comité en la primera convocatoria y, de no haber quórum, en la segunda citación, que podrá ser una hora después de la primera, con los miembros presentes.
13. El cargo de miembro del Comité de Publicidad es personal e indelegable.
14. El Comité de Publicidad se reunirá ordinariamente cada noventa (90) días, para considerar la rendición de cuentas y para pronunciarse respecto de la publicidad realizada y contratada desde la fecha de la última reunión y de la publicidad programada para el futuro. También se reunirá en el primer trimestre de cada año para pronunciarse respecto de las rendiciones de cuentas del ejercicio vencido y del informe anual de la Administradora del Fondo. Se reunirá extraordinariamente cuando haya sido convocado, con no menos de cinco (5) días de antelación, por su Presidente o por la mayoría de sus miembros.
15. Las decisiones del Comité de Publicidad serán siempre adoptadas por mayoría de votos presentes y, en caso de empate, decidirá el Presidente.
16. Corresponderá al Presidente del Comité de Publicidad presidir sus reuniones.

17. De lo actuado por el Comité de Publicidad, se levantarán actas que, luego de leídas, deberán ser firmadas por los presentes en la reunión y autorizadas por el Secretario.
18. Al Comité de Publicidad compete: (a) Fijar la fecha de elecciones de los miembros del Comité de Publicidad. (b) Aprobar el presupuesto de Promoción y Publicidad. (c) Disponer el aporte de cuotas extraordinarias.
19. A la Concedente o a la Administradora del Fondo de Promoción y Publicidad le corresponden los siguientes derechos y obligaciones: (a) Ejercer la administración del Fondo de Promoción y Publicidad, disponiendo de los recursos que lo integren de acuerdo a las normas de los Contratos. (b) Realizar y ejecutar los planes y programas relativos a la afectación de Fondo de Promoción y Publicidad. (c) Realizar y ejecutar las campañas específicas que resultaren de los planes y programas periódicos aprobadas por el Comité de Publicidad, las mismas que serán de carácter reservado. (d) Realizar los informes sobre gastos del Fondo de Promoción y Publicidad. (e) Realizar las rendiciones de cuentas anuales, certificadas por auditores externos. (f) Depositar, girar y operar de cualquier otro modo la cuenta bancaria especial indicada en el numeral 2 de este artículo. (g) Celebrar convenios y contratos que tengan por objeto el desarrollo de las actividades de Promoción y Publicidad. (h) Otras funciones compatibles con sus responsabilidades administrativas y técnicas y, en general, toda otra gestión que le encomiende el Comité.
20. Los miembros del Comité de Publicidad sólo tendrán acceso a información correspondiente al total de lo recaudado por el Fondo de Promoción y Publicidad, quedándoles vedado el acceso a información respecto de aportes individuales de los Concesionarios.

#### **ARTICULO 16. REGLAMENTOS INTERNOS**

1. La Concedente tendrá la facultad de dictar las normas que estime convenientes para la organización, funcionamiento y finalidad del Centro Comercial, tales como las Normas de Diseño, el Reglamento Interno de Funcionamiento, Seguridad, y Disciplina, y un Reglamento de Obra para el Concesionario, y cualquier otra que se llegare a dictar, los cuales contendrán todas las normas necesarias para el adecuado funcionamiento, perfeccionamiento e instalación del Centro Comercial.
2. Estas normas y reglamentos serán considerados como integrantes y complementarios de los Contratos de Concesión y de este Reglamento.
3. Las normas reglamentarias deberán ser acatadas y cumplidas por los Concesionarios, sus empleados, representantes, clientes, proveedores, usuarios a cualquier título de los Locales Asignados, y también por el público que frecuente el Centro Comercial.
4. Estos Reglamentos podrán ser reformados y/o completados por la Concedente a su sólo arbitrio. En ausencia de normas reglamentarias expresas o en caso de duda en cuanto a la interpretación de las vigentes, la Concedente será quien adopte las resoluciones interpretativas que, a su juicio, fueren procedentes, lo que podrá hacer mediante informativos distribuidos a la totalidad de los Concesionarios del Centro Comercial, por acta, circular o cualquier otro medio igualmente fehaciente, todos los cuales serán de aplicación obligatoria.

#### **ARTICULO 17. DERECHO DE LA CONCEDENTE PARA OTORGAR CONCESIONES**

Ninguna estipulación contractual podrá ser interpretada como limitativa del derecho de la Concedente de otorgar otras concesiones, ni de celebrar otros contratos con terceros con fines iguales o diferentes.

#### **ARTICULO 18. CESIÓN DEL CONTRATO POR LOS CONCESIONARIOS**

1. Los Concesionarios no podrán, sin consentimiento previo y por escrito de la Concedente, ceder o transferir a terceros, a título gratuito ni oneroso, sus respectivos Contratos de Concesión.
2. Si la Concedente autorizare la cesión de un determinado Contrato, tendrá derecho a percibir de las partes, cedente y cesionaria, el pago de todos los impuestos y gastos que con tal motivo se originaren, más una suma de dinero a convenir en cada caso, a título de contraprestación por gastos administrativos, siempre que así lo estime la Concedente.
3. Todas las solicitudes de cesión deberán ser formuladas a la Concedente con cuarenta y cinco (45) días de antelación a la fecha en que se pretendiere formalizar la cesión, acompañadas de todos los datos necesarios para su apreciación, debidamente expresados por el Concesionario. Deberán también acompañar los balances de los últimos tres (3) ejercicios del cedente y del cesionario, siendo de su exclusivo arbitrio de la Concedente tomar decisiones al respecto, así como en cuanto a toda y cualquier otra propuesta que implicare modificación del Contrato o que afectare a las disposiciones o garantías contractuales.
4. La autorización de la Concedente será necesaria aún en los casos de cesión, transferencia o cualquier otro acto jurídico que implicare el cambio de titularidad de parte del capital social de las sociedades Concesionarias, en medida suficiente como para que los cesionarios puedan ejercer la potestad decisoria social.
5. En caso de cesión parcial del Contrato, debidamente autorizada, se celebrarán dos Contratos de Concesión, a favor de cedente y cesionario. El precio total de ambas concesiones será fijado por la Concedente.

#### **ARTICULO 19. SANCIONES POR INCUMPLIMIENTOS CONTRACTUALES Y REGLAMENTARIOS POR PARTE DEL CONCESIONARIO**

1. En caso de que el Concesionario incumpla cualquiera de las obligaciones previstas en el Contrato de Concesión y/o los Reglamentos, la Concedente, sin perjuicio de las demás sanciones contempladas en el Contrato y los Reglamentos, y sin que sean excluyentes unas de otras, podrá:

Declarar unilateral y anticipadamente resuelto o terminado el Contrato de Concesión sin necesidad de declaración o autorización de autoridad pública alguna, e iniciar las medidas conducentes a la restitución del Local Asignado, de conformidad con lo establecido en el Contrato;

Aplicar por cada día que exista el incumplimiento, una multa diaria de hasta el diez por ciento (10%) del valor del Valor Mensual de Concesión del mes en que el Concesionario cometiere la falta;

Suspender la provisión de los servicios básicos que sirvan al Local Asignado; y,

Demandar, de conformidad con el Contrato, el cobro de las sumas que le adeudare el Concesionario por todo concepto, así como la indemnización por daños y perjuicios que estime conveniente.

2. Sin perjuicio de cualquier otro incumplimiento contractual o reglamentario, y sólo a manera de ejemplo y en ningún caso limitativos, las sanciones antes descritas serán aplicables en los siguientes casos:

Si el Concesionario no pagare el valor mensual de concesión, el valor inicial de concesión, las expensas comunes, o cualquier otro rubro y valor previsto en el Contrato de Concesión, en tiempo oportuno y en el lugar señalado para el efecto.

Si el Concesionario no inaugurare el Local o Isla Asignada en el plazo acordado, o no lo mantuviere abierto en los horarios dispuestos por la Concedente.

Si el Concesionario no hubiere obtenido las autorizaciones necesarias para el funcionamiento del Local Asignado por parte de las autoridades competentes y de la Concedente, con anterioridad al inicio de la explotación comercial; o si su habilitación se revocare en el futuro.

Si el Concesionario no ejecutare las obras a su cargo en el Local Asignado, de conformidad a los planos y proyectos aprobados por la Concedente.

Si el Concesionario no cumpliera cualquiera de sus obligaciones y compromisos en la forma establecida contractualmente y no acatare, en tiempo y forma, las notificaciones que la Concedente le cursare con tal motivo.

Si el Concesionario incurriere en estado de cesación de pagos, promoviese convenio o concurso preventivo de acreedores o fuere declarado en quiebra o insolvencia.

Si la sociedad Concesionaria se disolviera, por cualquier causa.

Si el Concesionario actuare en violación de los diferentes Reglamentos y no acatare en tiempo y forma, las notificaciones que le cursare la Concedente con tal motivo.

Si el Concesionario infringiere cualesquier disposición contractual o reglamentaria, o incumpliere, de cualquier manera, con cualquier obligación adquirida.

Si el Concesionario incumpliera las condiciones, forma y plazo establecidos en las Normas de Diseño.

3. Sin perjuicio de las demás sanciones a que hubiere lugar, si la Concedente declarare la resolución anticipada del Contrato de Concesión por causas imputables al Concesionario, éste deberá restituir el Local Asignado de conformidad con lo pactado en el Contrato; y además, la Concedente podrá imponer, a título de resarcimiento por daños y perjuicios, una indemnización de monto equivalente a un Valor Mensual de Concesión multiplicado por el número de meses que mediere entre la fecha de resolución y la de finalización pactada en el mismo contrato.

## **ARTICULO 20. MODIFICACIONES DEL CONTRATO**

Todo Contrato de Concesión, así como modificación a dicho Contrato, y toda reforma a este Reglamento y demás Reglamentos, requerirá de la firma de los representantes autorizados de la Concedente, con facultad suficiente.

## **ARTICULO 21. DEBER DE DISCRECIÓN**

Cada Concesionario y las personas a su cargo tendrán el deber de discreción hacia terceros, respecto de todo lo inherente a la Terminal Terrestre, al Centro Comercial y al Comité de Publicidad. Para evitar rumores que pudieren afectar el prestigio del Centro Comercial, en perjuicio de todos los Concesionarios, éstos se obligan a no expresarse en ningún caso en forma despectiva respecto de la Terminal Terrestre, la Concedente y el Centro Comercial.

## **ARTICULO 22. SUCESORES LEGALES**

Todas las estipulaciones del presente Reglamento y del Contrato de Concesión deberán ser respetadas en su totalidad por los sucesores legales de las partes.

### **ARTICULO 23 MARCAS, NOMBRES COMERCIALES Y LOGOTIPOS DEL CENTRO COMERCIAL**

1. Las marcas, nombres comerciales y logotipos que el Centro Comercial adopte o utilice, podrán ser usados por los Concesionarios en todos sus impresos, papeles, embalajes, publicidad, propaganda y promoción propia relativos a las actividades que realicen en el Centro Comercial únicamente mientras se mantenga vigente el Contrato de Concesión.
2. El uso facultado en el párrafo anterior podrá ser simultáneo con el de las marcas, símbolos, nombres de fantasía u otras características propias del Concesionario, que formen parte, integren o constituyan su denominación social o nombre comercial.
3. La autorización de uso que se hace en esta cláusula, no transfiere ni da derecho de propiedad, licencia o uso, de ninguna clase, sobre las marcas, logotipos, símbolos, nombres de fantasía u otras características propias de la Concedente al Concesionario.
4. Los Concesionarios están obligados a agregar el nombre y logotipo del Centro Comercial en su publicidad y en sus bolsas de compras.
5. En caso de existir algún rediseño de las marcas, nombres comerciales y logotipos del Centro Comercial, los concesionarios tendrán la obligación de realizar los cambios pertinentes, ante la comunicación que realizará el Comité de Publicidad. No se admitirá el uso de marcas, nombres comerciales y logotipos desactualizados.

### **ARTICULO 24. EXIGENCIAS DE LOS PODERES PÚBLICOS**

1. Ni la Concedente ni el Concesionario harán uso ilícito u ofensivo del Centro Comercial o de los Locales Asignados y cumplirán con todas las normas legales, sus decretos reglamentarios, ordenanzas y decretos municipales, resoluciones y exigencias gubernamentales nacionales, provinciales y municipales, en todo cuanto correspondiere. La Concedente se compromete a construir el Local Asignado de modo que estructuralmente cumpla y esté conforme con las exigencias prescritas por todas y cada una de las ordenanzas, estatutos, reglamentaciones y normas municipales o de otras autoridades del gobierno relativas a Salud Pública, Sanidad y Seguridad, y a hacer las modificaciones que en él pudieren ser necesarias a fin de que el edificio cumpla con tales ordenanzas, estatutos, reglamentaciones y normas vigentes.
2. Cada Concesionario deberá atender, por su cuenta, riesgo y responsabilidad, exclusivamente, toda y cualquier notificación o exigencia de las autoridades públicas que tengan relación con la concesión o el Local Asignado, especialmente las relativas a salud, higiene, seguridad, silencio y orden público, respondiendo por las multas y penalidades impuestas en razón de su incumplimiento, violación o infracción.
3. Los Concesionarios estarán obligados a informar por escrito a la Concedente, dentro de los dos primeros días de recibidas dichas notificaciones o exigencias, haciéndole saber si consintieron y dieron cumplimiento a tales requerimientos o interpusieron defensas, excepciones o recursos, en cuyo caso acompañarán fotocopias de esas piezas.
4. Cuando las mencionadas notificaciones y exigencias se refieren a las áreas de circulación o de uso común, serán atendidas por la Concedente y los respectivos gastos serán pagados proporcionalmente por los Concesionarios.

5. La Concedente podrá tomar intervención, a título de tercera interesada, en toda actuación administrativa o judicial en que sean partes uno o más Concesionarios, cuando esas actuaciones y las resoluciones o sentencias que pudieren dictarse afectaren, directa o indirectamente, al funcionamiento del Centro Comercial o al interés de los Concesionarios, en general. También a título de tercera interesada, la Concedente podrá ejercer actos tendientes a la cesación de infracciones legales por parte de los Concesionarios, cuando medie requerimiento o pedido en tal sentido por parte de autoridad competente, bajo apercibimiento de sanciones que pudieren afectar el funcionamiento del Centro Comercial o de determinados Locales o Islas Asignadas. Tal sería la situación en los siguientes casos tomados como ejemplo: colocación, por parte de la autoridad competente, de avisos, comunicados, franjas de clausura, etc., con leyendas que afectaren al prestigio del Centro Comercial. La expresada facultad no constituye obligación para la Concedente. Si ejerciere las facultades que le son precedentemente reconocidas, la Concedente podrá exigir de los Concesionarios responsables del inicio de las aludidas actuaciones, el resarcimiento de los gastos y honorarios en que hubiere incurrido, en defensa de los apuntados derechos, más intereses. Si por cualquier razón no obtuviere el pago de parte del Concesionario requerido, la Concedente podrá incluir esos gastos e intereses en las liquidaciones mensuales a cargo de todos los Concesionarios.

#### **ARTICULO 25. CUMPLIMIENTO DE LEYES Y REGLAMENTOS**

La Concedente tiene a su cargo verificar el cumplimiento de las normas de la autoridad aplicables en el Centro Comercial y ejercer las defensas y recursos que pudieren corresponderle, en tanto que será de cargo y responsabilidad de cada Concesionario ejercer los derechos y acciones inherentes a su exclusivo interés.

#### **ARTICULO 26. RESPONSABILIDAD SEPARADA**

1. No obstante el interés común expresado en el artículo 1 de este Reglamento, ninguna de las normas contractuales ni reglamentarias podrá ser interpretada en el sentido de que Concedente y Concesionario son asociados o tienen una empresa o cuentas en participación o en el sentido de que los derechos y obligaciones de uno son asignables al otro.
2. La Concedente no será jamás responsable por deudas, compromisos y obligaciones de cualquier especie asumidas por los Concesionarios en favor de terceros, sea cual fuere su naturaleza, aun cuando se vincularen con las obras, instalaciones, servicios, equipos y beneficios incorporados a los Locales Asignados o partes comunes del Centro Comercial. Si la Concedente, por alguna razón, debiera efectuar pagos a terceros contractualmente vinculados con el Concesionario, éste se obliga a restituir a la Concedente el total pagado en concepto de capital, intereses, costos y costas y un recargo del diez por ciento (10%) en concepto de gastos administrativos.
3. Los Concesionarios no permitirán que en las facturas, guías de despacho o remesas, letras o valores, referentes a operaciones que realizaren con terceros, ni en documentos fiscales, conste el nombre del Centro Comercial o de la Concedente, a otro efecto que no fuere para determinar su domicilio y localización.
4. Cuando, por equivocación, fuere incluido el nombre de la Concedente o del Centro Comercial en la documentación indicada precedentemente, los Concesionarios deberán devolverlos y hacer corregir el error en el plazo máximo de cinco días después de la recepción. Simultáneamente, deberán remitir a la Concedente fotocopia de la documentación de que se tratare y de la nota cursada al tercero. Con posterioridad,

deberán informar a la Concedente sobre el resultado de la gestión, con entrega de fotocopias de la correspondencia, a medida que ésta fuere intercambiada.

#### **ARTICULO 27. FORMA DE LAS NOTIFICACIONES**

Todas las notificaciones y comunicaciones que se cursen las partes en relación al Contrato de Concesión, deberán efectuarse por carta u otro medio igualmente fehaciente, dirigidas a los respectivos domicilios especiales constituidos contractualmente, con la firma del remitente, su representante legal o mandatario con poder suficiente. Las comunicaciones o circulares relativas a los asuntos internos del Centro Comercial podrán ser recibidas por la persona que se encuentre a cargo del local, en cuyo caso se entenderá perfeccionado el acto de notificación al concesionario.

#### **ARTICULO 28. CAMBIO DE DOMICILIO Y MODIFICACIONES SOCIETARIAS DEL CONCESIONARIO.**

Todo cambio de domicilio, así como toda modificación de estatutos o de la distribución de las participaciones o acciones de la sociedad Concesionaria, deberá ser notificado por carta a la Concedente, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al cambio, sin perjuicio de la aprobación prevista en el Artículo 18.1 de este Reglamento.

#### **ARTICULO 29. CONFORMIDAD AL DERECHO**

Si una o más de las estipulaciones del Contrato de Concesión perdieren su validez u obligatoriedad, o no pudieren legalmente ser cumplidas o aplicadas a algunos Concesionarios, o en determinadas circunstancias, esas normas serán aplicables a los demás Concesionarios, y el resto de sus normas conservarán vigencia y serán plenamente exigibles.

#### **ARTICULO 30. TITULOS**

Los títulos del articulado de este reglamento han sido expresados sólo para comodidad y referencia, sin que de manera alguna limiten el objeto del Contrato y de este Reglamento.

#### **ARTICULO 31. AUTORIZACIONES A LOS CONCESIONARIOS**

Las autorizaciones que de conformidad al Contrato de Concesión deba otorgar la Concedente a los Concesionarios, deberán ser firmadas por la persona habilitada para suscribir el Contrato u otra debidamente facultada por la Concedente. Sin este requisito, estas autorizaciones no serán oponibles a la Concedente.

#### **ARTICULO 32. MEGATIENDA**

Las normas del presente Reglamento se aplicarán a la Megatienda en todo cuanto fuere posible, atendida la naturaleza de la Megatienda y considerando su Contrato de Concesión. Las multas que el presente reglamento fija en el 10% del Valor Mensual de Concesión para los Locales Asignados, en caso de que deban ser aplicadas a la Megatienda, corresponderán al 10% del valor mensual de expensas comunes que le corresponda por la totalidad de la Megatienda.

CERTIFICO, EN MI CALIDAD DE SECRETARIO DEL DIRECTORIO DE LA FUNDACIÓN TERMINAL TERRESTRE DE GUAYAQUIL, QUE EL REGLAMENTO GENERAL DEL OUTLET QUE ANTECEDE, FUE APROBADO POR EL DIRECTORIO EN LA SESIÓN CELEBRADA EL 28 DE NOVIEMBRE DEL DOS MIL SEIS.-



Guayaquil, 30 de Noviembre del 2006

**REGLAMENTO GENERAL DEL OUTLET**

**Econ. Xavier Chávez Estrada**  
**SECRETARIO DEL DIRECTORIO**