

CONTRATO DE CONCESIÓN MERCANTIL

Conste por el presente documento un contrato de concesión mercantil que se celebra en Puerto Ayora, Cantón Santa Cruz, Provincia de Galápagos, a los [*] de [*] de [*], al tenor de las siguientes cláusulas:

PRIMERA: OTORGANTES.- Concurren a la celebración de este contrato las siguientes personas:

- 1.1. Por una parte, la compañía **AEROPUERTOS ECOLÓGICOS GALÁPAGOS S.A. ECOGAL**, con Registro Único de Contribuyente número [*], representada por el señor ingeniero Jorge Rosillo Lossa, en su calidad de Gerente General, parte a la cual se podrá denominar indistintamente como “**ECOGAL**” o la “**Concedente**”; y,
- 1.2. Por otra parte, *la compañía [*], con Registro Único de Contribuyente número [*], representada por el señor [*], en su calidad de Gerente [*],* parte a la cual se podrá denominar indistintamente como el “**Concesionario Mercantil**”.

SEGUNDA: ANTECEDENTES.-

- 2.1. AEROPUERTOS ECOLÓGICOS GALÁPAGOS S.A. ECOGAL es una empresa privada que tiene como objeto social el cumplimiento del Contrato de Concesión del Servicio Aeroportuario del Aeropuerto Seymour, de la Isla Baltra, Cantón Santa Cruz, Provincia de Galápagos (en adelante el “**Aeropuerto**” y el “**Contrato de Concesión**”, respectivamente).
- 2.2. ECOGAL de acuerdo a lo previsto en la cláusula quinta del Contrato de Concesión tiene derecho a usufructuar y explotar comercialmente, con sujeción a este a dicho contrato, el Aeropuerto y contratar libremente con los usuarios o explotadores de áreas, relacionados o no al Concesionario; así como permitir a terceros la explotación de la infraestructura, las instalaciones y facilidades del Aeropuerto para el desarrollo de actividades comerciales lícitas y la prestación de cualquiera de los servicios descritos en el citado contrato. Dentro de esos servicios se incluye y de acuerdo a la cláusula quince del Contrato de Concesión, el transporte en bus u otro tipo de vehículo de los pasajeros o Usuarios desde la terminal aeroportuaria hasta el muelle y viceversa.
- 2.3. El [*] de octubre de 2017 Ecogal inició el “*concurso para el otorgamiento del uso de los andenes para embarque y desembarque de pasajeros en el Aeropuerto, situado en la isla baltra, provincia de galápagos, mediante concesión mercantil, en trayectos habilitados por las autoridades competentes*”.
- 2.4. El [*] de octubre de 2017 las entidades interesadas en participar en el mencionado concurso presentaron en sobre cerrado sus propuestas.
- 2.5. Tras el proceso interno correspondiente, el [*] de 2017 se adjudicó el “*otorgamiento del uso de los andenes para embarque y desembarque de pasajeros en el Aeropuerto, situado en la isla Baltra, provincia de Galápagos, mediante concesión mercantil, en trayectos habilitados por las autoridades competentes*” al Concesionario Mercantil.

- 2.6. El Concesionario Mercantil es una compañía que presentó su oferta dentro del plazo establecido en los pliegos para del “*concurso para el otorgamiento del uso de los andenes para embarque y desembarque de pasajeros en el Aeropuerto, situado en la isla Baltra, provincia de Galápagos, mediante concesión mercantil, en trayectos habilitados por las autoridades competentes*” y tras la revisión de la oferta presentada resultó adjudicataria del mencionado concurso. El Concesionario Mercantil ha declarado que se haya plenamente capacitado legal y financieramente y, que cuenta con todas las autorizaciones y permisos exigidos en la Provincia de Galápagos, así como en el Cantón Santa Cruz y en la Isla Baltra, para la concesión mercantil de los andenes para embarque y desembarque de pasajeros en el Aeropuerto en trayectos habilitados por las autoridades competentes.
- 2.7. Así, ECOGAL y el Concesionario Mercantil, libre y voluntariamente, acordaron suscribir el presente contrato de concesión mercantil (en adelante, el “**Contrato**”), en los términos y condiciones que se contienen en las siguientes cláusulas.

TERCERA: CONCESIÓN MERCANTIL.- Con los antecedentes expuestos, ECOGAL entrega en concesión mercantil los espacios, cuyos linderos y medidas se describen ampliamente en el **Anexo No. 1**, a favor del Concesionario Mercantil, quien solo podrá destinarlo para uso de las actividades autorizadas en el Aeropuerto en trayectos habilitados por las autoridades competentes y de acuerdo a las disposiciones legales vigentes.

El Concesionario Mercantil acepta la concesión mercantil del espacio descrito en el Anexo No. 1 y se obliga a destinarlo exclusivamente a la actividad autorizada, declarando expresamente el Concesionario Mercantil que se someterá a todas las disposiciones que imparta Ecogal, la Dirección General de Aviación Civil, autoridades correspondientes en materia de transporte y se obliga a su cumplimiento irrestricto e inmediato.

CUARTA: PAGOS A ECOGAL.- ECOGAL y el Concesionario Mercantil, libre y voluntariamente, por así convenir a sus intereses, acuerdan un pago de [*Pendiente de ajustar de acuerdo a oferta económica del adjudicatario].

El valor [mensual total se pagará por mes anticipado], dentro de los diez (10) primeros días de cada mes, contra la presentación de la factura emitida por ECOGAL.

Adicionalmente, las Partes acuerdan expresamente que el Concesionario Mercantil asumirá el costo de emisión de credenciales de circulación aeroportuaria, así como los consumos de agua, luz, seguridad y cualquier otro servicio que se instale o preste en el futuro, y que beneficie directa o indirectamente a la explotación comercial de los espacios asignados al Concesionario Mercantil. Estos gastos comunes serán establecidos a prorrata considerando los espacios entregados a todos los Concesionarios Mercantiles establecidas en el Aeropuerto. En virtud de la naturaleza de estos gastos, ECOGAL emitirá la correspondiente factura sin IVA y el Concesionario Mercantil repondrá los gastos sin realizar retenciones.

ECOGAL facturará los valores antes referidos, en el mes siguiente a aquel en que se generaron; debiendo el Concesionario Mercantil pagarlos dentro de los diez (10) primeros días de cada mes, contra la presentación de la factura emitida por ECOGAL.

Tanto el [valor mensual] total como los costos generados, serán pagados en dólares de los Estados Unidos de América, en cheque emitido a la orden de Aeropuertos Ecológicos Galápagos S.A. Ecogal o de quien el Concedente determine, debiendo ser entregado en las oficinas ubicadas en el Aeropuerto, o mediante transferencia bancaria en la cuenta que para el efecto señale ECOGAL.

El incumplimiento en el pago por parte del Concesionario Mercantil del valor [mensual total] o de los costos generados a consecuencia de la explotación comercial de los espacios, dará derecho a ECOGAL al cobro del máximo interés de mora permitido por las regulaciones de la Junta de Regulación Monetaria y Financiera, desde el día siguiente al término máximo señalado en esta cláusula para el pago por parte del Concesionario Mercantil tanto del valor mensual total como de los costos generados.

Las Partes acuerdan que el valor establecido por la presente concesión mercantil se reajustará anualmente, haciéndose efectivo el reajuste en el mes de enero de cada año, que para efectos de este Contrato empezará en [*]. Las Partes fijarán el valor del reajuste de mutuo acuerdo dentro de los sesenta (60) días anteriores a su efectivización, mediante documento suscrito por ambas Partes. En caso de que las Partes no lleguen a un acuerdo sobre el reajuste en el plazo establecido, el reajuste quedará automáticamente establecido de acuerdo al Índice Oficial de Inflación Anual de Galápagos que publique el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) o el organismo que haga sus veces.

QUINTA: USO DE ANDENES.-

- 5.1. El Concesionario Mercantil debe de contar con [*] unidades con las características incluidas en los términos de referencia. Dichas unidades deberán de contar con el seguro de responsabilidad civil contra terceros y seguro multirriesgo sobre las unidades y con el SPATT (o equivalente) vigente. Todas las unidades deberán de estar matriculadas y los impuestos asociados a dichas unidades deberán de ser puntualmente pagados por el Concesionario Mercantil.
- 5.2. El Concesionario Mercantil deberá de mantener las unidades en perfecto estado, cumpliendo con los mantenimientos acorde a las indicaciones de los fabricantes.
- 5.3. El Concesionario Mercantil realizará el mantenimiento preventivo y correctivo de las unidades y equipos utilizados bajo este Contrato, que incluye mano de obra, lubricantes, cambio de llantas y repuestos. El mantenimiento preventivo y correctivo se realizará de acuerdo a las instrucciones del fabricante de cada una de las unidades. El ofertante podrá hacerlo de forma directa, o a través de un compromiso con un taller reconocido y de amplia experiencia, que comprometa sus servicios.
- 5.4. El Concesionario Mercantil prestará asistencia en la vía a las unidades y pasajeros; igualmente, prestará asistencia requerida en los andenes, que incluye asistencia con las maletas de los pasajeros.
- 5.5. El Concesionario Mercantil contará con personal suficiente para cumplir con el objeto del presente Contrato. El personal deberá de estar capacitado para cumplir con las funciones asignadas y deberá de tener, al menos, capacitación en primeros auxilios, reparaciones básicas de las unidades (para conductores), etc.. El personal del Concesionario incluirá, al menos:

- [*6] choferes o personal de conducción de unidades con categoría de licencia profesional
- [*] especialistas técnicos para asegurar el nivel de calidad de servicios
- Personal de Apoyo/Maleteros, en un número mínimo de 4 personas
- Personal para Punto de Venta, en un mínimo de 2 personas
- Supervisor de Operaciones
- Supervisor de Mantenimiento
- Personal administrativo para asegurar la correcta gestión de la operación como del contrato.

El personal del Concesionario Mercantil será remunerado, al menos, de acuerdo a la tabla sectorial.

- 5.6. El Concesionario Mercantil deberá de obtener certificaciones ISO 9001, ISO 39001, o cualquier otra que, reconocida por un ente verificador externo, permita asegurar un sistema de gestión de calidad, que deberá obtenerse en un máximo de 3 años a partir del inicio de la operación. Esta certificación deberá permanecer vigente a lo largo del Contrato. Una vez obtenida, deberá de ser proporcionada a Ecogal.
- 5.7. La tarifa o precio que cobrará el Concesionario Mercantil a los usuarios de las unidades no podrá superior a USD [*]. La mencionada tarifa o precio se ajustará previo acuerdo de Ecogal y la autoridad competente en la materia.
- 5.8. El Concesionario Mercantil garantizará la continuidad del servicio, el perfecto estado de las unidades y gestionará el envío de unidades sustitutas temporales, en los casos que por circunstancias de fuerza mayor o caso fortuito, alguna unidad esté impedida de presentarse en el sitio de trabajo (por factores tales como accidentes, daños mecánicos, etc.). La presente garantía tendrá vigencia durante todo el plazo contractual. Garantizará de igual forma la disposición de las unidades en horario extendido por retraso de vuelos, horario extendido, u otra anomalía en la operación del aeropuerto.

SEXTA: OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO MERCANTIL.- Sin perjuicio de las obligaciones establecidas en este Contrato y en la Ley, el Concesionario Mercantil tiene las siguientes obligaciones y será responsable de su estricto cumplimiento por parte de sus funcionarios, empleados, dependientes o contratistas:

- 6.1. Gestionar, obtener y mantener vigentes durante todo el plazo del Contrato todas las autorizaciones, aprobaciones, habilitaciones y permisos de cualquier tipo que sean necesarios para el desarrollo de la actividad comercial contemplada en el presente documento, tanto para el Concesionario Mercantil como para su personal, dependientes o no.
- 6.2. Cumplir y hacer cumplir por sus empleados y dependientes, las disposiciones y medidas de seguridad determinadas por la Dirección General de Aviación Civil, las normas de la “International Air Transport Association” (IATA), así como las regulaciones que dicte ECOGAL a través de su Administrador de Aeropuerto, con la finalidad de mantener la seguridad operacional, la seguridad física, el mantenimiento, operación y funcionamiento en general del Aeropuerto.

- 6.3. Cumplir fielmente con suma diligencia y cuidado, con toda legislación y normativa exigible relacionada con las actividades desarrolladas en el Aeropuerto, incluso en materia de medio ambiente, con el objeto de preservar la seguridad de los pasajeros y usuarios en general del Aeropuerto, cumpliendo además con el Plan Ambiental de Ecogal y las regulaciones que dicte ECOGAL sobre la materia.
- 6.4. Destinar los espacios concesionados a los fines pactados en el presente Contrato, debiéndose observar en todo caso las limitaciones impuestas en los anexos correspondientes.
- 6.5. Mantener por su cuenta y a su total costo los espacios entregados en concesión mercantil en perfecto estado de conservación, seguridad, higiene, aseos y presentación, sin que ECOGAL tenga la obligación de reconocer valor alguno por este concepto; cuidando de la seguridad, higiene y aseo de los espacios.
- 6.6. Pagar las multas que se establecen en el presente Contrato para el caso de incumplimientos que no hayan sido debidamente justificados por el Concesionario Mercantil y aceptadas por ECOGAL.
- 6.7. Toda sanción o multa que imponga la Dirección General de Aviación Civil u otro ente público a ECOGAL por un acto o hecho realizado por el Concesionario Mercantil que implique un incumplimiento de este Contrato, será asumida irrevocablemente por esta última.
- 6.8. Cumplir con las disposiciones ambientales previstas en la legislación ecuatoriana; así como aquellas que establezca ECOGAL para el cumplimiento de las normas que debe ejecutar conforme el Contrato de Concesión descrito en la cláusula segunda; incluyendo pero sin limitar, las recomendaciones del plan de manejo ambiental.
- 6.9. Tener todos los permisos y habilitaciones previstas en la legislación aplicable a la Provincia de Galápagos, incluyendo pero sin limitar su carnet de residente y habilitación para ejercer el comercio en dicha Provincia.
- 6.10. Cumplir con la Ley y en especial con las normas legales de carácter laboral y social, respecto de sus empleados, dependientes y en general contratados.
- 6.11. Asegurar en todo momento que su actividad sea compatible con el normal desarrollo del Aeropuerto y de la comunidad, con la protección del medio ambiente, las disposiciones nacionales e internacionales de lucha contra el narcotráfico y el uso indebido de drogas, las disposiciones existentes en materia de defensa del consumidor y de cualquier otra norma o reglamentaria vigente.
- 6.12. Son obligaciones del Concesionario Mercantil las establecidas en el presente Contrato, los pliegos del proceso y su oferta, que son parte del presente Contrato y que se adjunta como Anexo No. [*].
- 6.13. A más de las obligaciones ya establecidas en el presente Contrato, el Concesionario Mercantil está obligado a cumplir con cualquiera otra que se derive natural y

legalmente del objeto del Contrato y sea exigible por constar en cualquier documento del mismo o en norma legal específicamente aplicable.

SÉPTIMA: GARANTÍA.- El Concesionario Mercantil entrega a la firma de este Contrato, como garantía de fiel cumplimiento de este Contrato, una póliza de buen cumplimiento de contrato irrevocable y de cobro inmediato emitida por una institución financiera o entidad de seguros aprobada por Ecogal, cuyo beneficiario es Ecogal.

ECOGAL podrá cobrar la porción de la garantía que resulte suficiente para procurar la satisfacción de las obligaciones vencidas del Concesionario Mercantil, incluidos intereses y multas o para procurar por sí o a través de terceros, con cargo al Concesionario Mercantil, la ejecución de las obligaciones omitidas por ésta y atender a la reparación de los daños y perjuicios, incluidos los intereses legales derivados de la mora, siempre y cuando dichas obligaciones hayan sido debidamente notificadas al Concesionario Mercantil. ECOGAL comunicará al Concesionario Mercantil en forma detallada y fundamentada los montos de cobro de la garantía.

En caso que ECOGAL cobrara parcial o totalmente la garantía, en todo o en parte, el Concesionario Mercantil deberá entregar nuevamente garantía completa estipulada en esta cláusula, dentro del plazo de treinta (30) días corridos a contar desde la fecha de la recepción de la respectiva notificación de cobro de la garantía. Si el Concesionario Mercantil no cumpliera esta obligación en el plazo antes señalado, podrá terminar unilateral y anticipadamente el Contrato, sin perjuicio de las acciones de cobro por cualquier valor que quedare pendiente a cargo del Concesionario Mercantil.

Esta garantía de fiel cumplimiento del contrato no limita la responsabilidad íntegra del Concesionario Mercantil por los daños y perjuicios que pudieran ocasionarse a ECOGAL o terceros.

Una vez concluido el presente Contrato por cualquier causa, la garantía será retenida por ECOGAL en tanto existan obligaciones pendientes de cumplimiento por parte del Concesionario Mercantil, con excepción de la obligación de confidencialidad de acuerdo a los términos de la cláusula Décimo Novena del presente Contrato.

La garantía será devuelta al Concesionario Mercantil una vez que, ésta última haya dado cumplimiento a todas sus obligaciones contractuales y ambas Partes hayan aprobado y firmado el acta de entrega-recepción de los espacios concesionados. En el caso de terminación unilateral y anticipada del contrato de conformidad con las causales de terminación previstas en este contrato, el Concesionario Mercantil deberá cumplir con sus obligaciones en un plazo no mayor a sesenta (60) días contados a partir de la notificación de la terminación del presente contrato.

OCTAVA: DEL SEGURO.- El Concesionario Mercantil será responsable de los daños y perjuicios por accidentes personales o daños a la propiedad que puedan sufrir sus representantes, su personal, dependientes, pasajeros y público en general así como de sus bienes, o que fuere provocado al Aeropuerto, causados por la negligencia del Concesionario Mercantil en razón de su actividad.

El Concesionario Mercantil se obliga a contratar y mantener, durante toda la vigencia de la presente concesión mercantil un Seguro de Responsabilidad Civil frente a terceros por un monto mínimo de cincuenta mil 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América (USD \$50,000.00 por unidad, que ampare todas las lesiones corporales a terceras personas y daños o destrucción a bienes de terceros ocasionados como consecuencia del desarrollo de la actividad comercial autorizada al Concesionario Mercantil, así como los daños provocados por incendio de las áreas concesionadas e instalaciones y líneas relacionadas, las pérdidas ocasionadas por robo, hurto, daños a mercaderías o vidrieras, incluso los provenientes de filtraciones, daños a linderos, daños causados por tumulto popular, vandalismo, malevolencia, terrorismo, motín y huelga, impacto de aeronaves o vehículos terrestres y humo, así como seguros de dinero en tránsito. Además deberá incluir todo tipo de responsabilidad patronal, responsabilidad con contratistas independientes, responsabilidad civil cruzada, fuego y explosión.

La póliza de seguro referida en esta cláusula solo podrá ser tomada en compañías de primer nivel en el mercado asegurador y el Concesionario Mercantil entregará un ejemplar original de la referida póliza a ECOGAL al momento de realizar la entrega – recepción de los espacios concesionados.

En caso que el Concesionario Mercantil no contratare el seguro correspondiente o tal contrato perdiera vigencia, sea por su vencimiento, por falta de pago o porque la suma asegurada no cubriere el riesgo total, ECOGAL podrá, previa notificación por escrito, contratar los seguros necesarios por cuenta y a cargo del Concesionario Mercantil.

NOVENA: PLAZO.- El plazo del presente Contrato es de **ocho (8)** años, contados a partir de la fecha de firma de este Contrato o hasta que termine, por cualquier causa, el Contrato de Concesión, lo que ocurra primero.

Las Partes suscribirán un acta de entrega recepción a la fecha en que los espacios concesionados sean entregados al Concesionario Mercantil.

DÉCIMA: MEJORAS.- Los gastos en que incurra el Concesionario Mercantil para efectuar adecuaciones o mejoras serán de costo y cargo exclusivo del Concesionario Mercantil. La ejecución de cualquier trabajo de adecuación o mejoras en los espacios concesionados se realizará previa presentación del proyecto por parte del Concesionario Mercantil a ECOGAL y con la aprobación por escrito del proyecto por parte de ECOGAL. Las mejoras efectuadas por el Concesionario Mercantil en los espacios concesionados, quedarán a beneficio del Aeropuerto y no darán lugar a compensación alguna.

DÉCIMO PRIMERA: SUSPENSIÓN TOTAL DE LAS OPERACIONES DE LA TERMINAL AEROPORTUARIA.- Solo en el evento de que exista una suspensión parcial de las operaciones de la Terminal Aeroportuaria, el Concesionario Mercantil tendrá derecho a una rebaja en el valor mensual a cancelarse, la misma que será proporcional a los días en que haya estado paralizado completamente. [Nota: incluir solo en caso de que sea un valor fijo mensual]

De igual forma, la suspensión total de las operaciones de la Terminal Aeroportuaria suspende el plazo a que se refiere la Cláusula Octava, alargándose el período del presente Contrato por el mismo número de días en que la Terminal estuvo suspendida totalmente salvo que el

Concesionario Mercantil opte por dar terminado este Contrato al vencimiento del plazo de vigencia inicial.

DÉCIMO SEGUNDA: PROHIBICIONES.- Queda prohibido a el Concesionario Mercantil ceder o transferir de cualquier forma, total o parcialmente, ya sea a título oneroso o gratuito, los derechos y obligaciones derivados del presente contrato de concesión mercantil, ni aportarlos a cualquier tipo de sociedad, bajo forma jurídica alguna; así como no podrá entregar en comodato u otro título, total o parcialmente, los espacios entregados en concesión mercantil, sin autorización previa de ECOGAL.

De igual manera, y en virtud de que los bienes concesionados son de propiedad de la Dirección General de Aviación Civil, el Concesionario Mercantil no podrá enajenar, hipotecar o establecer cualquier tipo de limitación al dominio, gravamen o restricción sobre los espacios entregados en concesión mercantil.

El Concesionario Mercantil entrega, a la fecha de firma del presente Contrato, una nómina de accionistas actualizada a Ecogal. El Concesionario Mercantil deberá de notificar a Ecogal el cambio en su estructura accionarial; sin perjuicio de ello, el Concesionario Mercantil solicitará la autorización de Ecogal cuando el cambio de accionista afecte, directa o indirectamente, a la propiedad de más del [*]% en el Concesionario Mercantil. [].

DÉCIMO TERCERA: RIESGO EMPRESARIO.- Las inversiones, el plan comercial y los resultados que obtenga el Concesionario Mercantil de la explotación comercial de los espacios concesionados, son de su exclusiva cuenta y riesgo.

ECOGAL no asume ningún tipo de responsabilidad en la explotación comercial que realiza el Concesionario Mercantil, así como respecto de los resultados que ésta obtenga, razón por la cual la disminución de la actividad, transitoria o permanente, no le dará derecho a reclamo alguno.

El cierre definitivo del Aeropuerto por cualquier motivo será causal de terminación del Contrato, y no dará derecho a reclamos o indemnizaciones por parte del Concesionario Mercantil.

DÉCIMO CUARTA: DEL PERSONAL DEL CONCESIONARIO MERCANTIL.- Los funcionarios, empleados o dependientes del Concesionario Mercantil que ejecuten labores relacionadas con su actividad u operación dentro de las instalaciones del Aeropuerto, cualquiera que sea la figura jurídica que a tal efecto utilice, se desempeñarán en relación exclusiva con el Concesionario Mercantil y no tienen ni tendrán vinculación alguna con ECOGAL. El Concesionario Mercantil mantendrá indemne a ECOGAL por cualquier reclamo de sus empleados, sus herederos o sucesores, de los organismos de la Seguridad Social, sindicales o del Ministerio de Trabajo, que tenga origen en la relación laboral habida entre El Concesionario Mercantil y sus funcionarios, empleados o dependientes, ya sea que el reclamo se interponga durante la vigencia o luego de concluida la concesión mercantil.

El Concesionario Mercantil deberá entregar a solicitud de ECOGAL, datos completos, nombre y apellidos, ocupación y copia del documento de identidad de cada funcionario, empleado o dependiente, registro que servirá para la emisión y control de las credenciales de circulación aeroportuaria, y para casos de emergencia. El Concesionario Mercantil deberá

mantener actualizadas y vigentes las credenciales de circulación aeroportuaria de sus empleados, dependientes y contratistas. Las modificaciones en la nómina del personal y funcionarios del Concesionario Mercantil deberán ser comunicadas por escrito a ECOGAL de forma inmediata y hasta dentro de los cinco (5) días posteriores al cambio para efectos del correspondiente retiro de credenciales de circulación aeroportuaria.

DÉCIMO SÉPTIMA: ABANDONO DE LOS ESPACIOS ENTREGADOS EN CONCESIÓN MERCANTIL.- En virtud de que la eficiente operación del Aeropuerto es un asunto de interés público, y considerando los graves perjuicios que ocasionaría el abandono de uno o más espacios concesionados, las Partes acuerdan establecer como condición esencial del presente Contrato, que en caso que el Concesionario Mercantil abandonare injustificadamente los espacios asignados, esto es, dejándolos en estado de inactividad por un período mayor de cinco (5) días, ECOGAL podrá retomar para sí los espacios, sin perjuicio de ejecutar la garantía de fiel cumplimiento de contrato.

Las Partes acuerdan que en caso de que el Concesionario Mercantil abandone los espacios concesionados, ECOGAL notificará a través de un Notario Público al Concesionario Mercantil en el domicilio señalado en el presente contrato, o publicará en uno de los diarios de mayor circulación de la ciudad la notificación, en caso de que el domicilio señalado corresponda al mismo espacio abandonado. El Concesionario Mercantil autoriza expresamente a ECOGAL, de forma amplia y suficiente, para que, en compañía de un Notario Público ingrese a los espacios concesionados. El Notario Público sentará razón de este procedimiento y levantará inventario de los bienes que se encuentren en los espacios asignados. Los bienes inventariados serán remitidos al domicilio señalado en el presente contrato y entregados al Concesionario Mercantil en presencia de un Notario Público. En caso de que El Concesionario Mercantil se negare a recibir los bienes o no se encontrare en el domicilio señalado, el Notario sentará la razón correspondiente. Posteriormente ECOGAL procederá a consignarlos ante un Juez de lo Civil del Cantón Santa Cruz siguiendo el trámite señalado en el Código Civil y Código Orgánico General de Procesos. Los gastos de embalaje, transporte y bodegaje temporal, así como los notariales y judiciales en que incurra ECOGAL en virtud de la aplicación de este procedimiento, correrán por cuenta del Concesionario Mercantil, pudiendo para el efecto ECOGAL cobrarse de la garantía de fiel cumplimiento de este contrato entregada por aquella. En ninguna etapa de este procedimiento ECOGAL será responsable del mantenimiento y conservación de los bienes abandonados y posteriormente consignados, ni asumirá riesgo alguno relacionado con el embalaje, transporte, bodegaje temporal, inventario ni posterior consignación y depósito de los bienes a que se refiere esta cláusula.

El Concesionario Mercantil renuncia a cualquier reclamo derivado directa o indirectamente de la aplicación del procedimiento previsto en el presente artículo, ya que conoce las obligaciones a su cargo y es de su interés desarrollar sus operaciones en el Aeropuerto, asumiendo las especiales características de la actividad aeroportuaria.

DÉCIMO SEXTA: CAUSALES DE TERMINACIÓN.- Las Partes acuerdan establecer que este Contrato terminará de pleno derecho por las siguientes causas:

- (i) Por el vencimiento del plazo de vigencia.
- (ii) Por mutuo acuerdo de las Partes.
- (iii) Por quiebra o concurso de acreedores de una de las Partes.

- (iv) Por sentencia que declare la terminación de este Contrato.
- (v) Por la cancelación del permiso o habilitación necesario para la operación del establecimiento o de la actividad autorizada en este Contrato.
- (vi) Por la terminación anticipada del Contrato de Concesión.
- (vii) Por el cierre definitivo del Aeropuerto, por cualquier causa.

Sin perjuicio de lo señalado en esta cláusula, Ecogal podrá dar por terminado este Contrato de forma unilateral y anticipada, por las siguientes causas: [Nota: confirmar ejecución de la garantía de fiel cumplimiento en estos casos]

- (a) La falta de pago de dos o más valores mensuales totales.
- (b) La imposición de cinco o más multas dentro del mismo ejercicio económico, siempre y cuando estas no hayan sido debidamente justificadas por el Concesionario Mercantil y aceptadas por ECOGAL o impugnadas en el plazo de treinta (30) días contados desde su notificación, de conformidad con el procedimiento de resolución de controversias previsto en este contrato.
- (c) La falta de pago de cinco o más multas impuestas al Concesionario Mercantil, que no hayan sido justificadas por el Concesionario Mercantil y aceptadas por ECOGAL o impugnadas en los términos del literal precedente.
- (d) La falta de entrega de la garantía de fiel cumplimiento de Contrato o de los recursos para reponer la garantía en el plazo previsto por ECOGAL, cuando hubiere sido cobrada parcialmente o totalmente por ECOGAL.
- (e) Si el Concesionario Mercantil, en violación a los términos de este Contrato, cede o entrega – a cualquier título, total o parcialmente, directa o indirectamente –, los espacios concesionados o los derechos otorgados por el presente contrato a favor de terceras personas.
- (f) Si el Concesionario Mercantil, en violación a los términos de este Contrato, no solicita la autorización correspondiente de Ecogal para la cesión de más del [*]% de sus accionistas, indirectos o directos s.
- (g) Si el Concesionario Mercantil da un uso distinto al autorizado en los espacios concesionados o presta servicios o realiza actividades que no sean las expresamente autorizadas dentro del Aeropuerto, sin autorización previa de ECOGAL.
- (h) El abandono de los espacios concesionados por parte del Concesionario Mercantil.
- (i) Si por razones estrictamente operacionales fuera necesario reubicar al Concesionario Mercantil y no existiere espacio disponible para la reubicación o el Concesionario Mercantil no consintiere en ella. [Nota: confirmar]
- (j) La destrucción de los espacios concesionados u otras áreas e instalaciones del Aeropuerto, imputables a la Concesionario Mercantil.
- (k) El incumplimiento de la obligación de confidencialidad establecida en la cláusula vigésima.
- (l) El incumplimiento de lo estipulado en este Contrato.
- (m) Inicio de un procedimiento judicial o administrativo en contrato de Concesionario Mercantil que afecte de cualquier forma el cumplimiento de las obligaciones bajo este Contrato.

En consecuencia, el Concesionario Mercantil al término del Contrato, por cualquiera de las causales contenidas en los literales precedentes, cesará en su explotación y restituirá a ECOGAL, de inmediato, los espacios concesionados. El hecho de que el Concesionario

Mercantil o un tercero continuare con la ocupación o explotación de los espacios después de finalizada la vigencia del Contrato, no podrá ser interpretado de ningún modo como prórroga, renovación tácita o conformidad de ECOGAL con esa circunstancia.

Por su parte, ECOGAL al término del Contrato, por cualquiera de las causales contenidas en los literales precedentes, devolverá la garantía entregada por el Concesionario Mercantil, conforme al procedimiento estipulado en el último párrafo de la cláusula séptima.

DÉCIMO SÉPTIMA: PROCEDIMIENTO DE TERMINACIÓN.- Las Partes acuerdan expresamente en establecer como procedimiento para la terminación de este Contrato el siguiente:

- A) La parte que considere que existe incumplimiento de las obligaciones de este Contrato, de conformidad con las causales de terminación establecidas en la cláusula anterior, deberá notificar a la otra parte, señalando la causal que le imputa y requiriendo su cumplimiento o, en su defecto, que demuestre que la obligación ha sido satisfecha o que se encuentre en proceso de cumplimiento, para lo cual concederá un plazo de ocho (8) días. En caso de que vencido dicho plazo no se cumpla con la obligación o no se demuestre que la misma ha sido satisfecha, este contrato terminará sin lugar a indemnización para ninguna de las Partes y sin necesidad de declaratoria judicial ni arbitral alguna, salvo que una de ellas haya acudido en dicho plazo al mecanismo de solución de controversias previsto en este contrato.
- B) ECOGAL remitirá a la Concesionario Mercantil, con intervención de un Notario Público, una notificación escrita donde se declare la terminación unilateral y anticipada de este contrato, concediéndole al Concesionario Mercantil un término perentorio de setenta y dos (72) horas contadas a partir de su recepción para desalojar las instalaciones que ocupaba y entregar las credenciales de circulación de todo su personal. Igual notificación notarial remitirá el Concesionario Mercantil si es ésta quien declare la terminación unilateral y anticipada del contrato, anunciando que desalojará las instalaciones en setenta y dos (72) horas y devolverá las credenciales de circulación de su personal.
- C) En caso de que el Concesionario Mercantil no desocupe los espacios concesionados en el plazo señalado en el numeral precedente, El Concesionario Mercantil autoriza expresamente a ECOGAL, de forma amplia y suficiente, para que desactive y anule las credenciales de circulación del personal del Concesionario Mercantil y para que en compañía de un Notario Público ingrese a los espacios concesionados. El Notario Público sentará razón del ingreso y levantará un inventario de los bienes que se encuentren en los espacios concesionados, señalando el estado de cada uno de los bienes. El Concesionario Mercantil o su Representante Legal pueden estar presentes en el inventario, para cuyos efectos ECOGAL entregará pases provisionales de circulación.
- D) Elaborado el inventario, se aplicará el mismo procedimiento establecido para el caso de abandono señalado en la cláusula Décimo Quinta. En ninguna etapa de este procedimiento ECOGAL será responsable del mantenimiento y conservación de los bienes de propiedad del la Concesionario Mercantil, ni asumirá riesgo alguno relacionado con el embalaje, transporte, bodegaje temporal, inventario ni posterior consignación y depósito de los bienes a que se refiere esta cláusula.

DÉCIMO OCTAVA: DECLARACIÓN.- Las Partes acuerdan que el presente contrato contiene los términos y condiciones de aplicación general, y acuerdan incorporar a éste los

Anexos Nos. [*], los pliegos, la oferta presentada y demás documentos pre-contractuales del proceso, entendiéndose que tales anexos forman parte integrante del presente Contrato.

Igualmente, forman parte integrante del Contrato, los siguientes documentos:

- a) El nombramiento del *** y Representante Legal del Concesionario Mercantil.
- b) El nombramiento del Gerente General y representante legal de ECOGAL.
- c) Los Pliegos incluyendo los Términos de Referencia de los servicios a contratarse.
- d) Los demás documentos de la oferta del adjudicatario.
- e) La notificación de adjudicación.
- f) Las garantías presentadas por el Concesionario Mercantil y aceptadas por ECOGAL.

DÉCIMO NOVENA: MODIFICACIONES AL CONTRATO.- La falta de ejercicio de cualquier derecho o privilegio emanado del presente Contrato no se considerará como una modificación tácita o un impedimento a su ejercicio futuro.

No se admitirán modificaciones a este Contrato sin el consentimiento escrito y previo de ambas Partes. Ningún comportamiento ni curso de acción adoptado por el Concesionario Mercantil o ECOGAL será interpretado como una modificación (sea expresa o implícita) a cualquiera de las disposiciones del presente contrato.

VIGÉSIMA: CONFIDENCIALIDAD.- Los términos y condiciones del presente Contrato y toda documentación o información de propiedad de una de las Partes que la otra conozca o que en el futuro pueda llegar a conocer en función del presente Contrato o de su ejecución, será considerado como estrictamente confidencial para la Parte receptora y para las personas dependientes o controladas por ella o que pertenezcan al mismo grupo económico de dicha Parte. La información confidencial no será divulgada, expuesta ni transmitida en modo alguno a terceras personas sin contar con el expreso acuerdo escrito de la Parte propietaria de la información durante la vigencia del Contrato y por un plazo posterior de dos (2) años, salvo expresa solicitud de autoridad competente.

La violación a la confidencialidad durante el plazo de ejecución del presente Contrato dará derecho a ECOGAL para ejecutar la garantía de fiel cumplimiento del contrato, sin perjuicio de las indemnizaciones que pudieran corresponder en reparación de los daños y perjuicios ocasionados, así como la terminación del Contrato.

Concluido el plazo del presente Contrato, la violación a la obligación de confidencialidad dará derecho a la Parte afectada al cobro de una multa equivalente a [*], sin perjuicio de las indemnizaciones referidas en el párrafo anterior. [Nota: confirmar valor de multa]

VIGÉSIMO PRIMERA: NATURALEZA JURÍDICA.- El presente Contrato tiene naturaleza mercantil, sujeto a los términos del Código de Comercio y supletoriamente al Código Civil. Este instrumento jurídico constituye una forma contractual comercial por medio de la cual ECOGAL le confiere al Concesionario Mercantil autorización para prestar un servicio o explotar comercialmente un área determinada, a su entera cuenta y riesgo, por lo que éste paga a aquél un valor mensual. Por tal razón, esta autorización no constituye contrato de locación o arrendamiento alguno.

Las Partes expresamente reconocen que en virtud de que el Concesionario Mercantil destinará los espacios concesionados a la realización de actividades de explotación económica con fines de lucro, el Concesionario Mercantil no es ni podrá ser considerado como consumidor y por lo tanto no resultan aplicables a este contrato las disposiciones de la Ley Orgánica de Defensa del Consumidor, lo cual es aceptado expresamente por el Concesionario Mercantil.

El Concesionario Mercantil asumirá la responsabilidad exclusiva respecto de cualquier reclamo que presenten pasajeros o usuarios del Aeropuerto con relación a los bienes o servicios que ésta preste y consecuentemente, mantendrá indemne a ECOGAL por los eventuales reclamos que pasajeros y usuarios pudieran efectuar en su contra al amparo de dicha ley, en cuyo caso el Concesionario Mercantil también asumirá los costos legales de la defensa.

VIGÉSIMO SEGUNDA: DOMICILIO.- Para efectos de comunicaciones o notificaciones, y demás legales, las partes señalan como sus domicilios los siguientes:

[*]

Dirección: [*]

Teléfono: [*]

**AEROPUERTOS ECOLÓGICOS
GALÁPAGOS S.A. ECOGAL**

Dirección: Av. de las Américas,

Aeropuerto Internacional de

Guayaquil

Teléfono: 042169091

Fax: 042169091

VIGÉSIMO TERCERA: ADMINISTRADOR DEL CONTRATO.-

ECOGAL designa como administrador del contrato al [Gerente del Aeropuerto], quien velará por el cabal y oportuno cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones derivadas del Contrato. Adoptará las acciones que sean necesarias para evitar retrasos injustificados e impondrá las multas y sanciones a que hubiere lugar.

VIGÉSIMO CUARTA: CONTROVERSIAS.- Las controversias que no puedan solucionarse directamente por las partes, serán sometidas al procedimiento correspondiente y a los jueces competentes de la ciudad de Guayaquil.

VIGÉSIMO QUINTA: DECLARACIÓN EXPRESA.- El Concesionario Mercantil declara expresamente que ha leído, entendido y se encuentra plenamente de acuerdo, con este Contrato de concesión mercantil, con sus documentos integrantes, y se obliga a cumplir sus obligaciones de forma íntegra y oportuna.

VIGÉSIMO SEXTA: DECLARACIÓN JURAMENTADA.- El Concesionario Mercantil declara expresamente y bajo juramento que no es deudor de ninguna entidad del Estado y, por lo tanto, se encuentra legalmente capacitado para celebrar este tipo de contratos; sí como para cumplir las obligaciones aquí incorporadas.

Para constancia, ratificación y aceptación expresa de todo lo acordado en este contrato de concesión mercantil, las Partes de forma libre y voluntaria suscriben el presente documento, en tres ejemplares del mismo tenor y efecto.

