

FUNDACIÓN TERMINAL TERRESTRE DE GUAYAQUIL

BASES PARA SUBASTA DE LOCALES EN LA TERMINAL TERRESTRE DE GUAYAQUIL

No. FTTG-001-2014

Febrero, 2014.

CONTENIDO

SECCIÓN 1

CONVOCATORIA A

SUBASTA.

SECCIÓN 2

INSTRUCCIONES A LOS INTERESADOS.

SECCIÓN 3

FORMULARIOS.

SECCIÓN 4

LISTADO Y CARACTERÍSTICAS DE LOCALES COMERCIALES DISPONIBLES.

SECCIÓN 5

MODELO DE AUTORIZACIÓN/CONTRATO DE EXPLOTACIÓN.

SECCIÓN 6

PLANO DE UBICACIÓN DE LOCALES PARA LA SUBASTA.



SECCIÓN 2 INSTRUCCIONES A LOS INTERESADOS

2.1 Objeto del Proceso de la Subasta

Subasta para la autorización de explotación comercial del siguiente espacio: **Local No. 105 ubicado en el nivel 1, lado A del Sector Sur de la Terminal Terrestre de Guayaquil "Dr. Jaime Róidos Aguilera".**

2.2 Forman parte de estos pliegos:

- a) Convocatoria (Sección I),
- b) Instrucciones a los Interesados (Sección II).
- c) Modelo de carta de compromiso - solicitud de autorización (Sección III).
- d) Listado y características de los locales a subastar (Sección IV).
- e) Modelo de Autorización/Contrato. (Sección V).
- f) Plano de ubicación de locales para la subasta (Sección VI).

2.3 Inhabilidades.

No podrán participar aquellas personas naturales o jurídicas que se encuentren incursoas en cualquiera de las inhabilidades generales o especiales previstas en las leyes aplicables. Ni aquellas que se encuentren comprendidas dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad con los miembros del Comité de Subastas de la Fundación Terminal Terrestre de Guayaquil, con cualquier funcionario de dicha entidad que hubiere participado en la elaboración de las bases de la subasta, con la máxima autoridad de la Fundación Terminal Terrestre de Guayaquil o con los miembros de sus organismos colegiados.

La fecha límite para la presentación de la oferta podrá ser extendida por el Comité de Subasta, de considerarlo pertinente, particular que será publicado oportunamente en la página web de la Fundación.

2.4 Aclaraciones y Respuestas.

Los interesados podrán efectuar por escrito consultas y solicitar aclaraciones a la FUNDACIÓN TERRESTRE DE GUAYAQUIL hasta el día 11 de febrero del 2014 a las 16h00.

El Comité de Subasta, emitirá las aclaraciones o respuestas a los interesados, las que serán contestadas y notificadas a través de la página web de la Fundación, hasta el 13 de febrero del 2014 a las 16h00.

2.5 Entrega de propuestas.

Las ofertas deberán ser **presentadas en dos sobres cerrados, debidamente anillados o en una carpeta**, con una leyenda en la parte exterior del sobre, en la cual se indique **el nombre del oferente**, así como el **local** sobre el cual se oferta, hasta las 15h00 horas del día 17 de febrero del 2014. Treinta minutos más tarde el Comité se reunirá en presencia de los participantes que deseen asistir, para proceder a la apertura de los sobres que contengan las ofertas.

Las propuestas deberán contener:

Sobre No. 1

- a) Solicitud de Autorización (carta de oferta), de acuerdo al modelo de estas bases, en la cual deberá constar:
 1. El compromiso de celebrar la autorización y/o el contrato, en caso de ser adjudicado,
 2. Identificación del local sobre el cual se encuentra Interesado, y el tipo o segmento al cual aplica, de conformidad al siguiente detalle:

| NIVEL | # Local | ÁREA EN SITIO M2 | Ubicación | Tipo o Segmento |
|-------|---------|------------------|-----------|-----------------|
| | | | | |

3. Listado de Bienes y Servicios relacionados con el tipo o segmento comercial

del local en el que se encuentra interesado, en el cual detallará cada uno de los bienes y/o servicios que está dispuesto a comercializar en el local que solicita, de acuerdo al siguiente cuadro:

LISTADO DE BIENES Y SERVICIOS DEL TIPO O SEGMENTO XXX

| ítems | Detalle de bienes ó productos a ofertar | Detalle de Servicios a ofertar |
|-------|---|--------------------------------|
| 1 | | |

4. Constancia y declaración del interesado de haber realizado el reconocimiento previo del local que se pretende subastar.

- b) Formulario No. 2 conforme al modelo contenido en estas bases debidamente suscrito por el oferente o representante legal.
- c) Documentos anexos a la Solicitud de Autorización, los cuales deberán presentarse en original o copia notariada:

En caso de ser personas naturales:

- Cédula de identidad y certificado de votación vigente.
- Registro Único de Contribuyentes.
- Declaración de Impuesto a la Renta presentada ante el Servicio de Rentas Internas del ejercicio económico inmediato anterior.
- Planilla de servicios básicos en la que conste la dirección domiciliaria del oferente.

En caso de ser compañías:

- Escritura de constitución de la compañía y de las reformas de estatuto si las hubiere.
- Nombramiento vigente del Representante Legal de la compañía, debidamente inscrito en el Registro Mercantil.
- Certificado de Cumplimiento de Obligaciones emitido por la Superintendencia de Compañías.
- Cédula de identidad y certificado de votación vigente del representante Legal de la compañía.
- Registro Único de Contribuyentes, en el que se determine su actividad comercial, la misma que deberá ser compatible con la actividad o negocio que pretende se autorice.
- Copia del Balance debidamente presentado ante la Superintendencia de Compañías del último ejercicio económico.
- Planilla de servicios básicos en la que conste la dirección domiciliaria de la compañía.
- Nómina de Accionistas o Socios.
- Si es compañía de transporte adicionalmente deberá presentar el Título habilitante emitido por la Agencia Nacional de Tránsito, para poder operar con frecuencias desde o hacia la ciudad de Guayaquil.

En caso de ser Cooperativa de Transporte:

- **Para Nacionales**
- Copia del Acuerdo Ministerial de creación.
- Copia de los estatutos y de las reformas si las hubiere, con sus respectivos acuerdos aprobatorios.
- Certificación de inscripción de Directiva en el Ministerio de Inclusión Económica y Social (MIES).
- Cédula de identidad y certificado de votación vigente del Representante Legal.
- Copia del Registro Único de Contribuyentes.
- Copia de la declaración de Impuesto a la Renta presentada ante el Servicio de Rentas Internas, correspondiente al ejercicio económico inmediato anterior.
- Planilla de servicios básicos en la que conste la dirección domiciliaria de la Cooperativa.
- Título habilitante emitido por la Agencia Nacional de Tránsito, para poder ofertar con frecuencias desde o hacia la ciudad de Guayaquil.

> **Para Extranjeras:**

- Permiso complementario de prestación de servicios. (Decisión 398 Comisión de Acuerdo de Cartagena) - Agencia Nacional de Tránsito.
- Permiso originario (País de origen).
- Certificado de existencia legal emitido por el organismo pertinente en el país de origen.
- Documentos de Constitución.
- Apoderado en el Ecuador, inscripción del nombramiento en el Registro Mercantil.
- Cédula y certificado de votación vigente.
- Carta del apoderado consignando la dirección para notificaciones en la ciudad.
- Registro Único de Contribuyentes.
- Planilla de servicios básicos en la que conste la dirección domiciliaria de la cooperativa o compañía de transporte.

Sobre No. 2

El sobre No. 2 contendrá el formulario No. 3 elaborado conforme al modelo contenido en estas bases debidamente suscrito por el oferente o representante legal y deberá estar acompañada por los siguientes certificados originales:

1. Certificado de un buró de crédito, autorizado por la Superintendencia de Bancos y Seguros, que incluya reporte de información histórica.
2. Certificado bancario de una entidad financiera nacional.

2.6 Preparación de la Oferta.

El oferente debe revisar cuidadosamente las bases de la subasta y cumplir los requisitos solicitados en ellas. La Fundación no admitirá reclamo posterior del oferente que se fundamente en el desconocimiento de estos documentos.

Los costos que demande la preparación de la propuesta son de cargo del oferente, quien no tendrá derecho a reclamo alguno en lo posterior, cualquiera que fuese el resultado del proceso de subasta.

La oferta debe estar íntegramente foliada y rubricada; debiendo entregarse además debidamente anillada o en carpeta, y en sobre cerrado.

2.7 Apertura de Sobre Uno.

En el día y hora señalados en la convocatoria, el Presidente del Comité de Subasta procederá a aperturar el sobre N° 1, en presencia de los participantes que deseen asistir.

Una vez concluido el acto de apertura, el Comité de Subasta conformado de acuerdo al art. 4 de la Ordenanza de la materia, procederá a evaluar sobre el cumplimiento de los requisitos solicitados en los pliegos, de lo cual se dejará constancia en el acta correspondiente.

El Comité de Subasta calificará las propuestas en un término máximo de 10 días a partir de la apertura de sobres.

Una vez concluida la calificación, el Comité notificará a los participantes que han sido calificados, a fin de que participen en la Subasta, en la fecha y hora que señale el Comité.

2.8 Convalidación de errores.

En caso de que los interesados no presentaren alguno de los documentos señalados en las bases, el Comité de Subasta, podrá requerir la convalidación del error al correspondiente interesado, dándole un término de **cinco (5)** días hábiles contados a partir de la notificación para que presente la documentación solicitada. Cada participante, podrá subsanar las omisiones sobre su capacidad legal, técnica o económica.

2.9 Causales de Rechazo de las ofertas.

2.9.1 Si no cumpliera los requisitos exigidos en las condiciones generales, condiciones específicas y formularios de estas bases.

2.9.2 Si se hubiera entregado la oferta en lugar distinto al fijado o después de la hora

establecida para ello.

2.9.3 Cuando las ofertas contengan errores sustanciales, y/o evidentes, que no puedan ser convalidados por no ser errores de forma.

2.9.4 Si el contenido de los formularios presentados difiere del solicitado en las bases, condicionándolos o modificándolos, de tal forma que se alteren las condiciones previstas en las bases.

2.9.5 Si se presentaren documentos con tachaduras o enmiendas no salvadas.

2.9.6 Una oferta será descalificada en cualquier momento del proceso, si se comprobare falsedad o adulteración de la información presentada.

2.10 Subasta de Locales.

Luego de la evaluación o de la presentación de las convalidaciones de ser el caso, el Comité notificará a los participantes que han sido calificados, a fin de asistan al acto de subasta.

En el día, hora y lugar determinados por el Comité, se llevará a cabo la apertura del sobre No. 2 anexado a las ofertas presentadas. El Comité dejará constancia de los valores ofertados por cada oferente por cada local subastado y en caso de coincidir dos o más Oferentes en el precio ofertado, se efectuará un sorteo en presencia de los Oferentes ante un Notario Público del cantón de Guayaquil. Estos valores ofertados por los participantes previamente calificados por el Comité que pagarán por concepto de explotación comercial del o de los locales, no incluirán los impuestos previstos en la legislación ecuatoriana. Dichos valores de ninguna manera podrán ser inferiores a los mínimos establecidos por el Comité de Subasta en la convocatoria.

2.11 Adjudicación y Autorización.

Una vez realizada la Subasta, el Comité adjudicará la explotación comercial de la oferta más conveniente a los intereses de la Fundación, esto es, aquella que, ajustadas a las Condiciones de los pliegos, ofrezca el mayor precio inicial y mensual por la explotación comercial del local; y dispondrá que por Secretaría se notifique por escrito los resultados a cada uno de los participantes, en un término máximo de **3 días** contados a partir de la resolución. El Gerente General suscribirá la respectiva autorización de explotación comercial.

Se entiende por oferta más conveniente aquella que, habiendo cumplido con todos los requisitos establecidos en las bases, hubiere ofertado el mayor valor inicial y mensual en la Subasta.

Del acto de la subasta se suscribirá un acta, en la que se indiquen los aspectos relevantes del proceso.

En los casos de negociación, siempre que se obtenga un acuerdo que beneficie a la entidad, se autorizará la explotación comercial y se notificará conforme a lo dispuesto en este numeral.

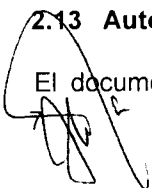
2.12 Declaratoria de desierto.

El Comité de Subasta podrá declarar motivadamente desierto el presente procedimiento de subasta, sin lugar a reconocimiento alguno de indemnizaciones a los participantes, en los siguientes casos:

- a) De no haberse presentado ninguna propuesta sobre los locales.
- b) Por haber sido inhabilitadas las ofertas presentadas sobre los locales. Al no haber cumplido o completado los requisitos aún después de la convalidación.
- c) Por considerarse inconvenientes para los intereses institucionales todas las ofertas o la única presentada, debiendo estar sustentada la declaratoria de inconveniencia en razones técnicas, económicas o jurídicas.
- d) Por no celebrarse el contrato por causas imputables al adjudicatario, siempre que no sea posible adjudicar el contrato a otro oferente.

2.13 Autorización.

El documento de autorización deberá firmarse dentro del término de quince (15) días



contados a partir de la adjudicación, contando el Departamento Legal de la Fundación con los documentos habilitantes que se requieran para la formalización del mismo.

En caso de no suscribirse la autorización dentro del plazo señalado, por causas imputables al adjudicatario del proceso, la Fundación, podrá celebrar el contrato con el participante que hubiere quedado segundo en la Subasta, cuando dicha oferta se considere conveniente a los intereses de la Fundación.

La autorización de explotación comercial otorgará a las personas, jurídicas o naturales, el derecho a destinar el local entregado, por el tiempo definido por la respectiva entidad, única y exclusivamente a los fines comerciales o productivos preestablecidos, sin que el derecho comprenda o pueda interpretarse que comprende un derecho real o derechos propios de la relación de inquilinato. La autorización de explotación comercial se perfeccionará con la firma de conformidad, de la persona natural o jurídica, al texto de la autorización elaborada por la correspondiente entidad privada.

2.14 Obligación del interesado.

El interesado está obligado a realizar un reconocimiento previo del o los locales sobre los cuales oferta, para lo cual, podrá contactarse con la Fundación, en la dirección establecida en la convocatoria, en el Departamento Comercial.

2.15 Plazo de la autorización.

Las autorizaciones de explotación comercial tendrán el plazo de 5 años.

El plazo empezará a correr a partir del inicio de las operaciones del local comercial, el cual no podrá exceder de 60 días calendario, contados a partir de la suscripción del presente documento; y en el caso de las boleterías a partir de la entrega que realice la Fundación de los locales, lo cual constará en un acta de entrega recepción, cuya suscripción será requisito previo para el ingreso del autorizado al local.

2.16 Valores de Explotación Comercial.

El autorizado deberá pagar a la Fundación los siguientes valores:

2.16.1 Valor Inicial

El autorizado deberá pagar a la Fundación el Valor Inicial que haya ofertado en su Propuesta Económica. El valor inicial constará expresamente en la Autorización de Explotación Comercial de local y será pagado de la siguiente forma:

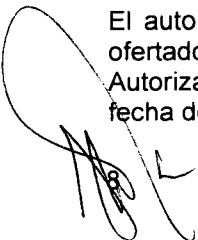
El 100% en efectivo y de contado a la fecha de suscripción de la Autorización de Explotación Comercial del local.

De manera excepcional podrá el autorizado, previa aprobación de la Fundación, solicitar que se cancele el 50% en efectivo y de contado a la fecha de suscripción de la Autorización de Explotación Comercial del local; y el 50% restante, será pagado a tres (3) años plazo, en 36 cuotas mensuales e iguales, más la máxima tasa de interés legal que se encuentre vigente al momento de la firma de la autorización.

En todo caso, ningún Oferente podrá poner en su Propuesta Económica un Valor Inicial inferior al Valor Inicial Base, fijado en la Sección No. 4 de estas bases, de acuerdo al número de local.

2.16.2 Valor Mensual

El autorizado deberá pagar adicionalmente a la Fundación el Valor Mensual que haya ofertado en su Propuesta Económica. Este valor constará expresamente en la Autorización de Explotación Comercial del local y será pagado de forma mensual desde la fecha de inicio de operaciones del local, el cual no podrá exceder de 60 días calendario.



En todo caso, ningún Oferente podrá poner en su Propuesta Económica un Valor Mensual inferior al Valor Mensual Base, fijado en la Sección No. 4 de estas bases, de acuerdo al número de local.

2.16.3 Valor de Alícuota de Mantenimiento.-

El autorizado deberá cancelar el Valor de la Alícuota con el fin de mantener la calidad de la infraestructura del Local Comercial de la Terminal Terrestre de Guayaquil, y de garantizar una óptima atención general. Los servicios de administración, seguridad y limpieza estarán a cargo de la Fundación, quien los asumirá personalmente o a través de terceros mediante cualquier esquema de contratación.

Por lo tanto, será obligatorio para el autorizado cubrir el costo de los servicios antes referidos, para lo cual deberá pagar los valores correspondientes a alícuotas, de manera mensual, de la misma manera en que se debe pagar los valores mensuales de autorización.

En todo caso, ningún oferente podrá poner en su Propuesta Económica un Valor de Alícuota inferior al Valor de Alícuota Base, fijado en la Sección No. 4 de estas bases, de acuerdo al número de local.

A partir del segundo año (13° mes) de vigencia de la autorización, la Fundación aplicará incrementos al valor mensual y al valor de la alícuota de mantenimiento. Cada incremento será equivalente al porcentaje total del índice inflacionario determinado para el año calendario inmediato anterior, por parte del Instituto Ecuatoriano de Estadísticas y Censos (INEC) o por parte del organismo que lo remplace, este porcentaje se aplicará tanto al valor mensual, como al valor de la alícuota de mantenimiento, del año inmediato anterior.

2.16.4. Alícuota Extraordinaria de Publicidad.- A mas de los valores antes enunciados, el autorizado se compromete a cancelar a la Fundación, los aportes extraordinarios determinados por la administración, para efectos de instrumentar planes de promociones y de publicidad, este aporte será cancelado por dos ocasiones durante el año en el caso de los locales comerciales y por una ocasión durante el año en el caso de boleterías.

2.16.5 Depósito en Garantía.-El Autorizado deberá entregar a la Fundación una garantía económica, consistente en la suma equivalente a tres (3) valores mensuales de autorización, para los casos de incumplimiento previstos en este documento. Esta garantía podrá ser financiada por la Fundación en tres pagos mensuales e iguales, contados a partir de la suscripción de la autorización,

2.17. Otras disposiciones.

Puede participar en esta subasta cualquier persona natural o jurídica interesada en explotar los locales comerciales, siempre y cuando cumplan con los requisitos establecidos en los pliegos.

El Oferente no podrá intervenir si se encuentra incurso en cualquiera de las inhabilidades generales o especiales previstas en las leyes aplicables. Tampoco podrá participar si se encuentra comprendido dentro del cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad con los funcionarios de la Fundación Terminal Terrestre de Guayaquil que participaron en el procedimiento precontractual y/o en la elaboración de las bases para el concurso, a su máxima autoridad o con los miembros de sus organismos colegiados.

La fecha límite para la presentación de la oferta podrá ser extendida por el Comité c/e Subasta, de considerarlo pertinente, lo cual deberá publicarse en la página web de la Fundación Terminal Terrestre de Guayaquil.

SECCIÓN 3 FORMULARIOS**Formulario 1****MODELO DE CARTA DE COMPROMISO (SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN)**

(Para incluir en el sobre 1)

NOMBRE DEL OFERENTE:*CÓDIGO DEL PROCESO*

Guayaquil, 00 de xxx del 2013

Señor Dr.

Roberto Pólit Robinson
Presidente del Comité de Subasta
Fundación Terminal Terrestre de Guayaquil
 Ciudad.-

De mi consideración:

El que suscribe, (por sus propios derechos/por los derechos que representa de la compañía ...), en atención a la convocatoria efectuada por la Fundación Terminal Terrestre de Guayaquil, para la explotación de locales ubicados en la Terminal Terrestre de Guayaquil - "Dr. Jaime Roidos Aguilera", declara que:

1. Presenta su propuesta para la explotación comercial del local No. xx, ubicado en la Terminal Terrestre de Guayaquil, de acuerdo al siguiente detalle:
 - Local solicitado: Local No. xx (en caso de ofertar por dos locales, deberá presentar 2 cartas de compromiso)
 - Plazo de autorización: XXaños.
 - Tipo o Segmento comercial: xxx (detalle del segmento)
3. Identificación del local o locales sobre los cuales se encuentra interesado, y el tipo o segmento al cual aplica, de conformidad al siguiente detalle:

| NIVEL | # LOCAL | ÁREA EN SITIO M2 | Ubicación | Tipo o segmento |
|-------|---------|------------------|-----------|-----------------|
| | | | | |
| | | | | |

Listado de Bienes y Servicios relacionados con el tipo o segmento comercial del local en el que se encuentra interesado, en el cual detallará cada uno de los bienes y/o servicios que está dispuesto a comercializar en el local que solicita, de acuerdo al siguiente cuadro:

LISTADO DE BIENES Y SERVICIOS DEL TIPO O SEGMENTO XXX

| ítems | Detalle de BIENES ó Productos a ofertar | Detalle de SERVICIOS a ofertar |
|-------|---|--------------------------------|
| 1 | | |
| 2 | | |
| 3 | | |
| 4 | | |
| 5 | | |
| 6 | | |

4. Dejo expresa constancia declaro que he realizado el reconocimiento previo del **local** (local o locales que se pretende subastar).
5. En caso de ser autorizado, me comprometo a suscribir los documentos referentes a la autorización del local (o locales), y a cumplir con todas las disposiciones establecidas por la Fundación, respecto del proceso de subasta y de la explotación comercial.
6. Conozco la ubicación y características del local objeto de esta propuesta.
7. Conozco y acepto que la Fundación Terminal Terrestre de Guayaquil se reserva el de adjudicar o de declarar desierto el procedimiento convocado si conviene Intereses nacionales e institucionales.

Atentamente,

(Nombre y firma del oferente o del Representante Legal)

C.I. _____



Formulario 2

Declaración Juramentada.

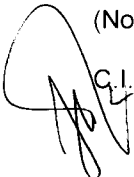
(para incluir en el sobre 1)

NOMBRE DEL OFERENTE:

CÓDIGO DEL PROCESO

Yo....., (por mis propios derechos/por los derechos que representa de la compañía...), declaro bajo la gravedad de juramento que no me encuentro incurso (...mi representada) en ninguna de las inhabilidades generales o especiales previstas en las leyes aplicables. Y que no me encuentro comprendido (ni los socios o accionistas de mi representada) dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad con los miembros del comité de subastas de la Fundación Terminal Terrestre de Guayaquil o con cualquier funcionario de dicha entidad que hubiere participado en la elaboración de las bases de la subasta, para el concurso. Tampoco me encuentro comprendido (ni los socios o accionistas de mi representada) dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad con la máxima autoridad de la Fundación Terminal Terrestre de Guayaquil o con los miembros de sus organismos colegiados.

(Nombre y firma del oferente o del Representante Legal)

 C.I.

Formulario No. 3

NOMBRE DEL OFERENTE:

CÓDIGO DEL PROCESO (para incluir en el sobre 2)

Guayaquil, 00 de xxx del 2012

Señor Dr.

Roberto Pólit Robinson
Presidente del Comité de Subasta
Fundación Terminal Terrestre de Guayaquil
 Ciudad.-

De mi consideración:

El que suscribe, (por sus propios derechos/por los derechos que representa de la compañía ...), en atención a la convocatoria efectuada por la Fundación Terminal Terrestre de Guayaquil, para la explotación de locales ubicados en la Terminal Terrestre de Guayaquil - "Dr. Jaime Róidos Aguilera", y habiendo sido calificado para participar en la subasta del local No De la Terminal Terrestre de Guayaquil, presenta la siguiente oferta económica:

| Nivel | # Local | Área en sitio m2 | Ubicación | Tipo | Valor Inicial Ofertado | Valor Mensual Ofertado | Alícuota Mensual ofertada | Período de Autorización |
|-------|---------|------------------|--------------------|--------------------------------------|------------------------|------------------------|---------------------------|-------------------------|
| 1 | 105 | 32,36 | Lado A, sector sur | Comercial (Consultorio Odontológico) | \$7.604,60 | \$323,60 | \$161,80 | 5 años |

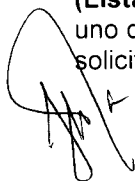


(LUGAR Y FECHA)

SECCIÓN 4
LISTADO Y CARACTERÍSTICAS DE LOCALES PARA LA SUBASTA

| Nivel | # Local | Área en sitio m2 | Ubicación | Tipo | Valor Inicial x m2 | Valor Inicial | Valor Mensual x m2 | Valor Mensual | Alicuota Mensual x m2 | Alicuota Mensual | Período de Autorización |
|-------|---------|------------------|--------------------|--------------------------------------|--------------------|---------------|--------------------|---------------|-----------------------|------------------|-------------------------|
| 1 | 105 | 32,36 | Lado A, Sector Sur | Comercial (Consultorio Odontológico) | \$ 235,00 | \$7.604,60 | \$10,00 | \$323,60 | \$ 5,00 | \$161,80 | 5 años |

*El tipo o segmento (esto es: comercial), deberá estar expresamente de en un listado (**Listado de Bienes y Servicios**) anexo a la Solicitud de Autorización, e detallará cada uno de los bienes y servicios que está dispuesto a comercializar el Ínter el local que solicita.



SECCIÓN 5

DOCUMENTO DE AUTORIZACIÓN.

AUTORIZACIÓN DE EXPLOTACIÓN COMERCIAL DE LOCAL COMERCIAL NO.105 UBICADO EN LA TERMINAL TERRESTRE DE GUAYAQUIL "DR. JAIME ROLDÓS AGUILERA".

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

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

1.2. El señor **XXXXXXXXXXXXXX**, en su calidad de **XXXXXXXXXX** de la compañía **XXXXXXXXXX** **por** sus propios derechos, parte a la que de ahora en adelante se la podrá denominar como el "**AUTORIZADO**" o "**COMERCIANTE**".

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

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

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

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

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

2.5. Con fecha 00 de ... del 2012, el Comité de Subasta de la Fundación resolvió convocar a los interesados en la explotación comercial del local ... En la fecha prevista en la Convocatoria, presentaron propuestas: 1) ..., 2)...., etc...

2.6. Luego de la evaluación prevista en los pliegos, se efectuó la Subasta de local comercial en el día y hora fijados en la convocatoria, y el Comité de Subasta, de conformidad con las ofertas presentadas resolvió adjudicar la explotación comercial del local comercial No. 105, a la compañía **xxxxxx**, por un plazo de 5 años, y por los siguientes valores: Valor Inicial de explotación **\$xxxxxx**, valor Mensual de explotación **\$xxxxxx**, alícuota **\$xxxxxx** y garantía **\$xxxxxx**.

2.7. Mediante oficio No. Xxx -2012, del 00 de ... del 2012, el Secretario del Comité de

Subasta de la Fundación notificó a la compañía xxxxx, la adjudicación de explotación comercial resuelta por el Comité de Subasta.

CLÁUSULA TERCERA: EXPLOTACIÓN COMERCIAL.- Con los antecedentes expuestos, la Fundación Terminal Terrestre de Guayaquil otorga al autorizado, la explotación comercial lícita del **local (COMERCIAL)** identificado con el número 105 situado en el nivel 1, Lado A, Sector Sur de la Terminal Terrestre de Guayaquil "Dr. Jaime Roidos Aguilera", cuya medida es de **TREINTA Y DOS METROS CUADRADOS CON TREINTA Y SEIS CENTÍMETROS (36,36 m2)**, cuya ubicación referencial consta en el plano adjunto al presente. El local será destinado a **xxxxxxxxxxxxxxxx**, en el cual el autorizado podrá vender únicamente los productos y servicios que constan en el **Anexo No. 1**, bajo el nombre comercial que el autorizado elija y autorice la Fundación, con estricta sujeción a este instrumento y a los Reglamentos, por lo cual el autorizado declara recibir el local en perfectas condiciones y a su entera satisfacción.

El autorizado declara que acepta la explotación comercial del antedicho local **xxxxx** (comercial); que acepta y se adhiere a los términos que constan en este instrumento por ser convenientes a sus intereses; y que se sujetará estrictamente a todas las disposiciones contenidas en la autorización y los reglamentos.

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

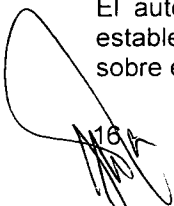
CLÁUSULA CUARTA: DESTINO DEL LOCAL COMERCIAL.- La explotación del local autorizado por la Fundación, se destinará únicamente al segmento comercial de **xxxxxxxxxxxxxxxx**, en el cual el autorizado podrá vender únicamente los productos y servicios que constan en el **Anexo No. 1**, quedándole expresamente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

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

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

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

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



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

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

CLÁUSULA QUINTA: DESCRIPCIÓN, CONDICIONES Y CONSERVACIÓN DEL LOCAL-

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

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

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

CLÁUSULA SEXTA: PLAZO DE LA AUTORIZACIÓN.-

El plazo de duración o vigencia de la presente autorización será de 5 años, contados a partir de la fecha de inicio de operaciones del local comercial, el cual no podrá exceder de 60 días calendario, contados a partir de la suscripción de este documento.

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

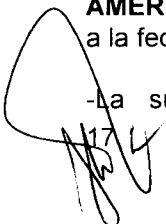
Sin perjuicio del plazo establecido en este documento, el valor mensual de explotación y la alícuota se cancelarán desde la fecha de inicio de las operaciones.

CLÁUSULA SÉPTIMA; VALORES A PAGAR POR LA AUTORIZACIÓN.-

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

7.1. **VALOR INICIAL**: Las partes acuerdan el pago por parte del autorizado de un Valor Inicial de **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX CON 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 000.00)** por cada metro cuadrado, razón por la que en atención al área que tiene el Local, el autorizado pagará a la Fundación la suma de **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX CON 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 000.00)**, más el Impuesto al Valor Agregado (IVA) y demás tributos que a la fecha de pago sean exigibles, obligándose a cumplir con los siguientes pagos:

-La suma de **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX CON 00/100 DÓLARES DE LOS**



ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 000.00), correspondiente al IVA del valor inicial los pagará a la fecha de emisión de la factura, esto es, una vez suscrito el presente documento de autorización, además se compromete a pagar el valor inicial de la siguiente forma:

El 100%, esto es, la suma de xxxxxxxxx con 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 000.00) en efectivo y de contado a la fecha de suscripción de la Autorización de Explotación Comercial del local.

7.2. Depósito en Garantía. El Autorizado deberá entregar a la Fundación una garantía económica, consistente en la suma equivalente a tres (3) valores mensuales de autorización, para los casos de incumplimiento previstos en este documento.

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

-La cantidad de **XXXXXXXXXXXXXXXXX CON 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 000.00)** por cada uno de los doce meses del primer año del Plazo de la autorización; y, a partir del segundo año (13° mes), se aplicará un incremento **anual** equivalente al porcentaje total del índice inflacionario determinado para el año calendario inmediato anterior, por parte del Instituto Ecuatoriano de Estadísticas y Censos (INEC) o **por** parte del organismo que lo reemplace; tal porcentaje se aplicará al valor mensual cancelado el año inmediato anterior.

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

-La cantidad de **XXXXXXXXXXXXXXXXX CON 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 000.00)**, por cada uno de los doce meses del primer año del Plazo de la Autorización; y, a partir del segundo año (13° mes), se aplicará un incremento anual equivalente al porcentaje total del índice inflacionario determinado para el año calendario inmediato anterior, por parte del Instituto Ecuatoriano de Estadísticas y Censos (INEC) o **por** parte del organismo que lo reemplace; tal porcentaje se aplicará al Valor de la Alícuota de Autorización cancelado el año inmediato anterior.

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

Los pagos se realizarán anticipadamente, dentro de los primeros **cinco** días de cada mes, en las oficinas de la Fundación, referidas en la cláusula décimo sexta de la autorización, a través de depósito en la cuenta de la Fundación, o mediante cheque certificado a nombre de la Fundación Terminal Terrestre de Guayaquil, la cual entregará la factura correspondiente al momento del pago. El retraso en el pago generará los intereses máximos de mora, sin perjuicio de las multas a que hubiere lugar.

CLÁUSULA OCTAVA: PENALIDAD

18



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

| 1er Año | 2do. Año | 3er. Año | 4to. Año en adelante |
|---------|----------|----------|----------------------|
| 70% | 50% | 30% | 0% |

8.2. De acuerdo a lo establecido en la tabla de devolución inserta en el párrafo precedente, si la autorización se extingue en el primer año de vigencia del referido instrumento, la Fundación le devolverá al autorizado el 70% del Valor Inicial pagado; si esto ocurre en el segundo año de vigencia de la autorización, la Fundación le devolverá el 50% del valor inicial pagado; y si la extinción del derecho ocurriera durante el tercer año de vigencia de la autorización, la Fundación le devolverá únicamente el 30% del Valor inicial pagado; a partir del cuarto año de vigencia de la autorización la Fundación no restituirá porcentaje o cantidad alguna del Valor Inicial de Autorización, ni tampoco le será exigible indemnización alguna, sin importar la causa o motivo de la terminación o resolución de la Autorización, ni a quien sea imputable.

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

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

CLÁUSULA NOVENA: OBLIGACIONES PREVIAS A LA APERTURA DEL LOCAL

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: GASTOS DEL LOCAL-

Todos los gastos que se originen por las instalaciones eléctricas, demás gastos y el posterior pago de consumos, serán de cargo único y exclusivo del autorizado,

CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA: DE NO EXCLUSIVIDAD.-

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

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA: SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS.-

El presente documento se somete a la legislación vigente en la República del Ecuador. Las controversias o diferencias derivadas de la ejecución de este instrumento, que no puedan

19

ser resueltas por mutuo acuerdo, serán sometidas a decisión del Tribunal de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Guayaquil, el que se sujetará a lo dispuesto por la Ley de Arbitraje y Mediación, el Reglamento del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Guayaquil y cualquier otra reglamentación que se expida sobre el particular, atendiendo las siguientes normas:

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

1. Los árbitros de dicho Centro efectuarán un arbitraje administrado, en derecho y confidencial y quedan facultados para dictar medidas cautelares solicitando el auxilio de funcionarios públicos, judiciales, policiales y administrativos, sin que sea necesario acudir a un juez ordinario alguno para tales efectos.
2. El Tribunal de Arbitraje estará integrado por tres árbitros.
3. El procedimiento arbitral tendrá lugar en las instalaciones del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Guayaquil.
4. Las partes renuncian a la jurisdicción ordinaria, se obligan acatar el laudo arbitral.
5. La reconvencción, de existir, se someterá a lo dispuesto en la presente cláusula.

CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA: NOTIFICACIONES.-

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

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

A la Fundación:

Fundación Terminal Terrestre de Guayaquil

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

Guayaquil, Ecuador

Teléfono: 5934-2130166

Autorizado:

Contacto: _____

Ruc: _____

Dirección: _____

Guayaquil, Ecuador

Teléfono: _____

Fax: _____

Para constancia de lo actuado, y en fe de conformidad y aceptación, las partes intervinientes suscriben la presente acta, en Guayaquil a los xxxxx días del mes de xxxxx del año dos mil trece.

p. FUNDACIÓN TERMINAL TERRESTRE DE GUAYAQUIL

**MBA. Alejandro Eduardo Salgado Manzano
Gerente General
Fundación Terminal Terrestre de Guayaquil**

SECCIÓN 6
PLANO DE UBICACIÓN DE LOCALES PARA LA SUBASTA