



SUBASTA DE LOCALES EN LA TERMINAL TERRESTRE DE GUAYAQUIL NO. FTTG-003-2012

FUNDACIÓN TERMINAL TERRESTRE DE GUAYAQUIL

BASES PARA SUBASTA DE LOCALES EN LA TERMINAL TERRESTRE DE GUAYAQUIL

No. FTTG-003-2012

Octubre del 2012.

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 1

CONVOCATORIA A SUBASTA

FUNDACION TERMINAL TERRESTRE DE GUAYAQUIL

CONVOCATORIA

El Comité de Subasta de la Fundación Terminal Terrestre de Guayaquil, de conformidad con el artículo 4 de la **"ORDENANZA MUNICIPAL QUE REGULA LA EXPLOTACIÓN COMERCIAL DE LOCALES E INSTALACIONES MUNICIPALES ADMINISTRADOS POR ENTIDADES PRIVADAS MUNICIPALES O EN LAS QUE EL MUNICIPIO DE GUAYAQUIL TIENE PARTICIPACIÓN"**, convoca a personas naturales y jurídicas interesados en la explotación de locales comerciales ubicados en la Terminal Terrestre de Guayaquil.

Las bases para la subasta se encuentran a disposición de los interesados, en la página web de la Fundación Terminal Terrestre de Guayaquil: www.ttg.ec

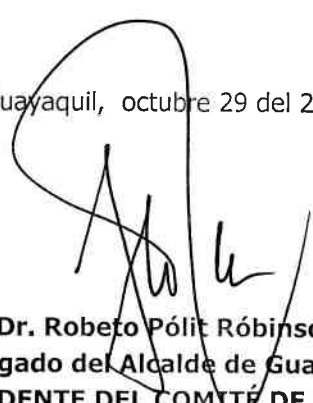
Los locales a ser subastados por la Fundación son los siguientes: **Las boleterías No. 109 y 110 ubicadas en el nivel 1, lado B del Sector Sur de la Terminal Terrestre de Guayaquil, la boletería No. 201 ubicada en el nivel 2, Lado A del Sector Sur de la Terminal Terrestre de Guayaquil, y el local comercial No. 115 ubicado en el nivel 1, lado B del Sector Norte de la Terminal Terrestre de Guayaquil.** Las especificaciones técnicas y económicas se encuentran detalladas en la sección IV de estas bases.

Las condiciones generales de esta convocatoria son las siguientes:

1. La convocatoria será publicada en la página web de la FUNDACIÓN TERMINAL TERRESTRE DE GUAYAQUIL el día **Martes 30 de octubre del 2012 a las 15h00.**
2. Los interesados podrán efectuar por escrito consultas y solicitar aclaraciones a la FUNDACIÓN TERMINAL TERRESTRE DE GUAYAQUIL hasta el día **Jueves 1 de noviembre del 2012**, a las **15h00**, las mismas que se receptorán en la dirección indicada en el numeral 4 de esta convocatoria.
3. La FUNDACIÓN TERMINAL TERRESTRE DE GUAYAQUIL, a través del 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 día **martes 6 de noviembre del 2012.**
4. La presentación de las propuestas deberá hacerse en la Secretaría del Comité de Subasta de la Fundación Terminal Terrestre de Guayaquil, ubicada en las oficinas administrativas de la Fundación Terminal Terrestre de Guayaquil, Av. Benjamín Rosales Aspiazu y Av. Jaime Roldós, Departamento Comercial, hasta las **15h00** horas del día **lunes 12 de noviembre del 2012**, 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.

5. La FUNDACIÓN TERMINAL TERRESTRE DE GUAYAQUIL se reserva el derecho de declarar desierto el concurso convocado, si conviniere a los intereses institucionales y nacionales, sin lugar a indemnización o compensación alguna, ni reclamo administrativo ni judicial de ningún tipo por parte de los interesados en el proceso ni de terceros.
6. El procedimiento se ceñirá a las disposiciones establecidas en 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**" y en las bases del proceso.

Guayaquil, octubre 29 del 2012



Dr. Roberto Pólit Róbinson
Delegado del Alcalde de Guayaquil
PRESIDENTE DEL COMITÉ DE SUBASTA

SECCIÓN 2

INSTRUCCIONES A LOS INTERESADOS

2.1 Objeto del Proceso de la Subasta.

Subasta para la autorización de explotación comercial de los siguientes espacios: **Las boleterías No. 109 y 110 ubicadas en el nivel 1, lado B del Sector Sur de la Terminal Terrestre de Guayaquil, la boletería No. 201 ubicada en el nivel 2, Lado A del Sector Sur de la Terminal Terrestre de Guayaquil, y el local comercial No. 115 ubicado en el nivel 1, lado B del Sector Norte de la Terminal Terrestre de Guayaquil "Dr. Jaime Roldós 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 incurso 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 las **15h00** del día **Jueves 1 de noviembre del 2012**.

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 día **martes 6 de noviembre del 2012**.



Página 5 de 29

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 **lunes 12 de noviembre del 2012**, 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	AREA EN SITIO M2	Ubicación	Tipo o segmento
1					

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

Items	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 emitida por la Superintendencia de Compañías.
- 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 operar con frecuencias desde o hacia la ciudad de Guayaquil.

➤ **Para Extranjeras:**



Página 7 de 29

9

- 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 los formulario No. 3 elaborado conforme al modelo contenido en estas bases debidamente suscrito por el oferente o representante legal y deberá estar acompañado 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 la 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 contados** 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 anexo 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 mas oferentes en el precio ofertado se dará inicio a la puja, en la cual los participantes previamente calificados por el Comité procederán a ofertar los valores que pagarán por la explotación comercial del o de los locales, sin incluir 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.

En caso de iniciarse la puja, estas se realizarán de acuerdo al número de local, y cada una tendrá un tiempo de duración máxima de **10 minutos**.

2.11 Adjudicación y Autorización.

Una vez realizada la Subasta, el Comité adjudicará la explotación comercial a la oferta más conveniente a los intereses de la Fundación, esto es, aquella que, ajustándose 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 completados 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 adjudicatario deberá presentar a la Fundación la documentación habilitante requerida para la formalización de la autorización en el término de **10 días** contados a partir de la adjudicación.

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 tal 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 de la suscripción de la autorización en caso de los locales comerciales; 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 50% en efectivo y de contado previa 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 suscripción del presente instrumento, y durante toda la vigencia del Plazo de la autorización.

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 a la Fundación el Valor de la Alícuota con el fin de mantener la calidad de la infraestructura del área que ocupa de la Terminal Terrestre de Guayaquil, y de garantizar una óptima atención al público en general, los servicios de administración, seguridad, limpieza y mantenimiento estarán a cargo