



SUBASTA DE LOCALES EN LA TERMINAL TERRESTRE DE GUAYAQUIL NO. FTTG-001-2012

**FUNDACIÓN TERMINAL TERRESTRE DE GUAYAQUIL**

**BASES PARA SUBASTA DE LOCALES EN LA TERMINAL TERRESTRE DE GUAYAQUIL No.  
FTTG-001-2012**

**Mayo del 2012.**

## **CONTENIDO**

### **SECCIÓN 1**

**CONVOCATORIA A SUBASTA.**

### **SECCIÓN 2**

**INSTRUCCIONES A LOS INTERESADOS.**

### **SECCIÓN 3**

**MODELO DE CARTA DE COMPROMISO - SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN.**

### **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.terminalguayaquil.com](http://www.terminalguayaquil.com).

Los locales a ser subastados son los signados por la Fundación con los números: **Nos. B-30, 109, 110, 111 -112 y 113 Sala de Espera** cuyas 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 **7 de junio del 2012 a las 12h00**.
2. Los interesados podrán efectuar por escrito consultas y solicitar aclaraciones a la FUNDACIÓN TERMINAL TERRESTRE DE GUAYAQUIL hasta el día **12 de junio del 2012**, a las 15H00, las mismas que se receptorán en la dirección indicada en el numeral 3 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 **15 de junio 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 **20 de junio 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, 21 de mayo 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 locales **Nos. B-30, 109, 110, 111 -112 y 113 Sala de Espera**, ubicados en 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 y segundo de afinidad de cualquiera de los miembros del Comité de Subasta.

Tampoco podrán participar en la presente subasta las compañías o las cooperativas de transporte, que al momento de la publicación de la presente convocatoria, se encuentren ocupando un local en la Terminal Terrestre de Guayaquil.

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 **12 de junio 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 **15 de junio del 2012**.

#### 2.5 Entrega de propuestas.

Las ofertas deberán ser presentadas en un sobre cerrado, 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 **20 de junio del 2012**, quince 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:

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 XXXXX**

Items	Detalle de bienes ofertados	Detalle de Servicios Ofertados
1		

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

b) Documentos anexos a la Solicitud de Autorización:

➤ **En caso de ser personas naturales:**

- Copia de cédula de identidad y certificado de votación vigente.
- Copia del Registro Único de Contribuyentes.
- Copia de la declaración de Impuesto a la Renta presentada ante el Servicio de Rentas Internas.
- Copia de planilla de servicios básicos.
- Certificado emitido por un Buró autorizado por la Superintendencia de Bancos y Seguros, que indique que el autorizado/a o contratista no es deudora de créditos castigados y calificados con "E" en las Instituciones Financieras cuyo capital social pertenezca total o parcialmente a Instituciones del Estado.
- Certificado bancario de una entidad financiera nacional.

➤ **En caso de ser personas jurídicas:**

- Escritura de constitución de la compañía.
- Copia de cédula de identidad, certificado de votación vigente y nombramiento del representante Legal de la compañía debidamente inscrito en el registro respectivo y vigente.
- Copia del Registro Único de Contribuyentes, en el que se determine su actividad comercial, compatible con la actividad o negocio que pretende se autorice.
- Copia del Balance debidamente presentado ante la Superintendencia de Compañías del último ejercicio económico.
- Certificado emitido por un Buró autorizado por la Superintendencia de Bancos y Seguros, que indique que la contratista no es deudora de créditos castigados y calificados con "E" en las Instituciones Financieras cuyo capital social pertenezca total o parcialmente a Instituciones del Estado.
- Certificado bancario de una entidad financiera nacional.
- Nómina de Accionistas.

➤ **En caso de ser Cooperativa de Transporte:**

- Copia del acuerdo ministerial de creación.
- Copia de los estatutos.
- Certificación de inscripción de Directiva en el Ministerio de Inclusión Económica y Social (MIES).
- Copia de 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.
- Planilla de servicios básicos.
- Certificado emitido por un Buró autorizado por la Superintendencia de Bancos y Seguros, que indique que el interesado no es deudora de créditos castigados y calificados con "E" en las Instituciones Financieras cuyo capital social pertenezca total o parcialmente a Instituciones del Estado.
- Permiso de la Dirección Nacional de Transporte, o de la Comisión de Tránsito del Guayas, para poder operar con frecuencias desde o hacia la ciudad de Guayaquil.

➤ **Para Extranjeras:**

- Permiso complementario de prestación de servicios. (Decisión 398 Comisión de Acuerdo de Cartagena) – Comisión Nacional de Tránsito. Puede presentar documento de que está en trámite.
- 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, cédula y carnet de votación.
- Carta del apoderado consignando la dirección para notificaciones en la ciudad.
- Registro Único de Contribuyentes.
- Planilla de servicios básicos.

## 2.6 Preparación de la Oferta.

El oferente debe revisar cuidadosamente la bases (pliegos) 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 contratación.

La oferta debe estar íntegramente foliada y rubricada.

### **2.7 Apertura de Ofertas.**

En el día y hora señalados en la convocatoria, el Presidente del Comité de Subasta procederá a aperturar las ofertas presentadas, 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 **15 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 **seis (6) 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 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 que participen en la Subasta de locales.

En el día, hora y lugar determinados por el Comité, se llevará a cabo la subasta para la autorización de la explotación comercial de locales ubicados en la Terminal Terrestre de Guayaquil "Dr. Jaime Roldós Aguilera", 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.

Las subastas se realizarán de acuerdo al número de local, y cada una tendrá un tiempo de duración máximo de **30 minutos**.

### **2.10 Negociación.**

En caso de que en el proceso de subasta exista un solo participante calificado el Comité de Subasta podrá realizar una negociación directa con el participante calificado, a fin de obtener el



mejor pago por la autorización de explotación de local comercial, precautelando los intereses de la Fundación.

### **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.
- c) Por no haberse presentado ningún oferente al acto de subasta.
- d) 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.
- e) 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 Ika Fundación la documentación habilitante requerida para la formalización de la autorización en el término de 15 días contados a partir de la adjudicación.

El documento de autorización deberá firmarse en el **plazo máximo de 60 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 la Dirección 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 el caso de los locales destinados a servicios financieros y bancarios; 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 el día en que suscriba 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 Tasa de Interés Activa Referencial del Banco Central del Ecuador 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.

**2.1.6.3 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 de manera mensual 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.

**2.16.4 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 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 (13º 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 reemplace, este porcentaje se aplicará tanto al valor mensual, como al valor de la alícuota de mantenimiento, del año inmediato anterior.

**2.16.4 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.

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