TerminalTerrestreGuayaquil

ACTA DE SESIÓN DEL COMITÉ DE SUBASTA DE LOCALES DE LA FUNDACIÓN TERMINAL TERRESTRE DE GUAYAQUIL CELEBRADA A LOS 12 DIAS DEL MES DE JUNIO DEL DOS MIL VEINTITRÉS.

Acta Nº 004-FTTG-003-2023

En la ciudad de Guayaquil, a los 12 días del mes de junio del 2023, siendo las 11H30, en la Sala de Sesiones de la Fundación Terminal Terrestre de Guayaquil, se reúne el Comité de Subasta de la Fundación, integrado por los siguientes miembros: la Ing. Silvia Guillen Arellano, en calidad de delegada del Sr. Alcalde de Guayaquil; el Econ. Enrique del Hierro Nuques, en calidad de Gerente General; el Ab. Jorge Quintero Rodríguez, Director Jurídico de la Fundación Terminal Terrestre de Guayaquil.

Preside la sesión la Ing. Silvia Guillen Arellano, quien luego de haber constatado el quórum reglamentario para constituirse en sesión de acuerdo con lo establecido en el Art. 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 TIENE PARTICIPACIÓN, declara instalada la sesión y dispone se de lectura al Orden del Día:

1. **DESIGNACIÓN DE SECRETARIO DEL COMITÉ DE SUBASTA DE LOCALES COMERCIALES ADMINISTRADOS POR LA FUNDACIÓN TERMINAL TERRESTRE DE GUAYAQUIL.**

2. **CONOCER LA DESIGNACIÓN EFECTUADA POR EL SR. AQUILES ALVAREZ ENRIQUEZ, EN CALIDAD DE ALCALDE DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL, A LA ING. SILVIA GUILLEN ARELLANO, COMO PRESIDENTA DEL COMITÉ DE SUBASTA DE LOCALES COMERCIALES ADMINISTRADOS POR LA FUNDACIÓN TERMINAL TERRESTRE DE GUAYAQUIL.**

3. **CONOCER EL INFORME TECNICO DE ANÁLISIS AL PROCESO DE SUBASTA DE LOCALES N° FTTG-003-2023 DE FECHA 08 DE JUNIO DEL 2023, Y RESOLVER RESPECTO DE LA SOLICITUD EMITIDA POR EL DIRECTOR COMERCIAL DE LA FUNDACIÓN TERMINAL TERRESTRE DE GUAYAQUIL.**

4. **VARIOS.**

Puesto a consideración de los miembros del Comité de Subasta, es aprobado el orden del día, pasándose a tratar los puntos acordados.

PUNTO UNO. –
DESIGNACIÓN DEL SECRETARIO DEL COMITÉ DE SUBASTA DE LOCALES COMERCIALES ADMINISTRADOS POR LA FUNDACIÓN TERMINAL TERRESTRE DE GUAYAQUIL.

Toma la Palabra el Econ. Enrique del Hierro Nuques, en calidad de Gerente General de la Fundación Terminal Terrestre de Guayaquil, y pone a consideración de los presentes que, con la finalidad de conformar el Comité de Subasta, lo integre en calidad de secretario el Ing. Jorge Norero Santos, Director Comercial de la entidad, moción que es conocida y aprobada por todos los miembros.

PUNTO DOS.-
CONOCER LA DESIGNACIÓN EFECTUADA POR EL SR. AQUILES ALVAREZ ENRIQUEZ, EN CALIDAD DE ALCALDE DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL, A LA ING. SILVIA GUILLEN ARELLANO, COMO

PRESIDENTA DEL COMITÉ DE SUBASTA DE LOCALES COMERCIALES ADMINISTRADOS POR LA FUNDACIÓN TERMINAL TERRESTRE DE GUAYAQUIL.

Toma la palabra el Abg. Jorge Quintero Rodríguez, y procede a dar lectura a la Resolución Administrativa de fecha 06 de junio del 2023, suscrita por el Sr. Aquiles Alvarez Enriquez, en calidad de Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, la cual dentro de sus considerandos establece que, de conformidad con el artículo 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, (COOTAD) en lo referente a las Atribuciones del Alcalde o Alcaldesa. - Le corresponde entre otras el *"l) Designar a sus representantes institucionales en entidades, empresas u organismos colegiados donde tenga participación el gobierno municipal; así como delegar atribuciones y deberes al vicealcalde o vicealcaldesa, concejalas, concejales y funcionarios, dentro del ámbito de sus competencias"*.// Así como del 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", respecto de la Subasta de locales determina que: (...) *"El comité de subasta estará 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. El comité nombrara un secretario."*, por lo que, en virtud de lo expuesto el Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, **RESUELVE: "*DELEGAR* a la *Ing. Silvia Denisse Guillen Arellano,* para que actúe en mi representación en calidad de *PRESIDENTE DEL COMITÉ DE SUBASTAS DE LOCALES* de la *FUNDACIÓN TERMINAL TERRESTRE DE GUAYAQUIL*, de acuerdo con lo previsto en el Código Orgánico de Organización Territorial y 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".**

PUNTO TRES. -
CONOCER EL INFORME TECNICO DE ANÁLISIS AL PROCESO DE SUBASTA DE LOCALES N° FTTG-003-2023 DE FECHA 08 DE JUNIO DEL 2023, Y RESOLVER RESPECTO DE LA SOLICITUD EMITIDA POR EL DIRECTOR COMERCIAL DE LA FUNDACIÓN TERMINAL TERRESTRE DE GUAYAQUIL.

Toma la palabra el Ab. Jorge Quintero Rodríguez, Director Jurídico de la Fundación Terminal Terrestre de Guayaquil, y procede a dar lectura al informe técnico, remitido mediante memorando N° 2023-503-DC de fecha 08 de junio del 2023, por parte de la Dirección Comercial de la Fundación, que establece: "***ANTECEDENTES*** *El de 14 de abril de 2023 se publicó las bases de subasta identificada con el código N° FTTG-003-2023, en la que se convocó a personas naturales y jurídicas a presentar sus ofertas para la explotación comercial de 33 locales ubicados en las instalaciones de la Terminal Terrestre de Guayaquil. Respecto a esta cantidad de locales convocados a subasta se puede establecer que, 24 de ellos correspondían a autorizaciones de explotación comercial ya vencidas, 7 autorizaciones cuya fecha de vencimiento era el 30 de abril de 2023, y 2 locales correspondían a espacios desocupados.// Conforme el cronograma establecido, se recibieron, el 26 de abril de 2023 las ofertas por 32 de los locales subastados, y se efectuó la apertura de sobres en presencia de la Ab. Lorena Lizano, Notaria 71 de Guayaquil.// Entre el 12 y el 18 de mayo se remitieron oficios a personas naturales y jurídicas cuyas ofertas presentadas debían convalidar errores. //* ***ANÁLISIS*** *En relación con el proceso de subasta N° FTTG-003-2023, y luego del análisis pertinente tengo a bien presentar las siguientes recomendaciones y conclusiones de la Dirección Comercial: • Es pertinente efectuar una adecuada distribución y ordenamiento técnico de los locales y giros de negocio, que sea conveniente para el mix del centro comercial y con ello se genere mayor atracción del público objetivo y como consecuencia aumente el consumo dentro de centro comercial. Dicha propuesta será presentada a la Gerencia General para su aprobación y posterior aplicación. • Sin embargo, en la primera fase de este análisis respecto a los locales actualmente convocados a subasta, esta Dirección*

recomienda continuar con el proceso para los locales 90, 48, 49-50, 54, 83, 60, 42, 87, 94 y 64. • Los principales motivos y justificativos de esta recomendación es que el total de la superficie de locales convocados en este proceso de subasta, suman un área de 2934m2, y únicamente estos diez (10) locales señalados en el párrafo anterior representan en conjunto 2098m2, dado que corresponden a los locales con mayores dimensiones del centro comercial, por lo que continuar hacia la adjudicación de estos permitirá mantener un buen nivel de ocupación para el centro comercial. Y, a más de ello declarar desiertas estas subastas podría representar futuras dificultades para estos espacios por sus grandes dimensiones y valores a pagar." // A más de ello, podemos destacar que las ofertas recibidas para los locales 90, 48, 49-50, 54, 83, 60, 42, 87, 94 y 64 representarían importantes ingresos para la Fundación Terminal Terrestre de Guayaquil; por depósitos en garantía ingresarán a la FTTG US$ 149.366,35; la suma de los Valores Iniciales de estos locales corresponde a US$741.479,80 (se incluye a quienes presentaron solicitudes de financiamiento). Y durante 5 años de vigencia de autorización de explotación comercial estos locales representarán un ingreso aproximado por más de cinco millones de dólares.// Las ofertas recibidas para estos locales corresponden a importantes y reconocidas marcas a nivel nacional, por lo que se considera que generarán un impacto positivo en la imagen del centro comercial y por ende atraerán a usuarios y visitantes del centro comercial.// Como se mencionó anteriormente 2 de los locales incluidos en este proceso se encontraban vacíos, uno de ellos es el N° 60 y que, al estar ubicado en el corredor central, genera una percepción negativa por estar desocupado desde febrero de 2023. Anteriormente funcionaba con local de venta de tecnología, a la fecha se recibió oferta de Orange Boutique, una tienda de ropa con presencia en diferentes centros comerciales de la ciudad y que realzará la imagen del CCT. Otro de los locales desocupados incluidos en este proceso de subasta corresponde al N° 87 con un área de 306m2 el cual ha estado desocupado por más de tres años, sin que existiera interesado en firme hasta ahora, por lo que consideramos no sería conveniente rechazar la oferta presentada. ***CONCLUSIONES*** *En virtud de los expuesto, esta Dirección recomienda continuar con el proceso de subastas de los locales 90, 48, 49-50, 54, 83, 60, 42, 87, 94 y 64. Con el único objetivo de mantener el nivel ingresos e imagen del Centro Comercial.*

Por lo antes expuesto la Ing. Silvia Guillen Arellano, recomienda a los miembros del Comité que, al existir un informe técnico, que fundamenta la pertinencia de continuar con la calificación de las ofertas presentadas por los locales N° 90, 48, 49-50, 54, 83, 60, 42, 87, 94 y 64, toda vez que, los mismos representan en su totalidad un área de 2098m2, y de resultar adjudicados por un periodo de vigencia de 5 años, representarían un ingreso aproximado por más de cinco millones de dólares para la Fundación Terminal Terrestre de Guayaquil, por lo consiguiente al existir la necesidad institucional de efectuar una adecuada distribución del giro comercial de los locales del centro comercial terminal y con ello se genere mayor atracción del público objetivo y a consecuencia de ello aumente el consumo dentro del centro comercial, debe este comité declarar exclusivamente desierto el proceso de Subasta de Locales N° FTTG-003-2023, respecto de los locales N° 1, 6, 10, 12, 17, 23, 25, 30, 35, 46, 67, 82, 56, 81, C82, 83, 91, 96, 103, 107, 110, 208, 228, y B30.

Toma la palabra el Ab. Jorge Quintero Rodríguez, Director Jurídico de la Fundación Terminal Terrestre de Guayaquil, manifestando que, en atención al análisis del proceso de subasta de locales N° FTTG-003-2023, efectuado por la Dirección Comercial, no habría impedimento alguno en virtud de que el Reglamento de Subasta de Locales Comerciales, establece: **"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: (...) 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."

Acto seguido el Econ. Enrique del Hierro Nuques en calidad de Gerente General, pone a consideración de los presentes **DECLARAR DESIERTO** el proceso de subasta **N° FTTG-003-**

2023, exclusivamente por los locales N° 1, 6, 10, 12, 17, 23, 25, 30, 35, 46, 67, 82, 56, 81, C82, 83, 91, 96, 103, 107, 110, 208, 228, y B30, moción que es aprobado de forma unánime por todos los presentes, razón por la cual suscriben en unidad de acto.

PUNTO CUATRO. -
VARIOS

No habiendo más puntos que tratar, se da por terminada la sesión, siendo las 13h15. Los presentes aprueban por unanimidad la presente acta, para constancia de lo cual firman en unidad de acto.

Ing. Silvia Guillen Arellano
PRESIDENTA DEL COMITÉ DE SUBASTA

Econ. Enrique del Hierro Nuques
GERENTE GENERAL

Abg. Jorge Quintero Rodríguez
DIRECTOR JURIDICO

Ing. Jorge Norero Santos
DIRECTOR COMERCIAL