

**ILUSTRE MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DAULE**

**BASES PARA SUBASTA DE LOCALES  
Nro. GADIMCD-SL-005-2026**

**JULIO 2026  
VERSIÓN 1.0**

## ÍNDICE GENERAL

<b>SECCIÓN I</b>	CONVOCATORIA A SUBASTA
<b>SECCIÓN II</b>	INSTRUCCIONES A LOS INTERESADOS
<b>SECCIÓN III</b>	FORMULARIOS
<b>SECCIÓN IV</b>	LISTADO Y CARACTERÍSTICAS DE LOS LOCALES COMERCIALES DISPONIBLES
<b>SECCIÓN V</b>	MODELO DE AUTORIZACIÓN DE EXPLOTACIÓN COMERCIAL

## SECCIÓN I CONVOCATORIA A SUBASTA

El Comité de Subasta de la **Ilustre Municipalidad del Cantón Daule** (en adelante Administradora), de conformidad con el artículo 24 de la **“ORDENANZA QUE REGULA EL MALL MUNICIPAL LA AURORA DE LA RED DE MERCADOS DEL CANTÓN DAULE”** convoca a personas naturales y jurídicas interesadas en la explotación de los Establecimientos Comerciales del MALL MUNICIPAL LA AURORA (en adelante MALL). Las bases para la subasta se encuentran a disposición de los interesados en la sede electrónica de la Administradora.

Los términos de la convocatoria son los siguientes:

### I. - Identificación física de los Establecimientos Comerciales a subastar. -

- a) Local Comercial Nro. 1, ubicado en el primer piso del MALL.
- b) Local Comercial Nro. 2, ubicado en el primer piso del MALL.
- c) Local Comercial Nro. 2, ubicado en el exterior del MALL
- d) Local Comercial Nro. 4, ubicado en el primer piso del MALL
- e) Local Comercial Nro. 5, ubicado en el Mezanine.
- f) Isla. C, Ubicado en interior mall Aurora planta baja
- g) Isla. D, Ubicado en interior mall Aurora planta baja
- h) Isla. I, Ubicado en interior mall Aurora planta baja

### II. - Giros de negocio de los establecimientos comerciales a subastar. –

ÍTEM	ESTABLECIMIENTO COMERCIAL	GIROS DE NEGOCIO
a)	Local Comercial Nro. 1, ubicado en el primer piso del MALL.	Restaurante, oficina, consultorio
b)	Local Comercial Nro. 2, ubicado en el primer piso del MALL.	Restaurante, oficina, consultorio
c)	Local Comercial Nro. 2, ubicado en el exterior del MALL.	Restaurante, oficina, consultorio
d)	Local Comercial Nro. 4, ubicado en el primer piso del MALL.	Consultorio, oficina, confección de ropa, bazar
e)	Local Comercial Nro. 5, ubicado en Mezanine	Consultorio, oficina, confección de ropa, bazar
f)	Isla C Ubicado en interior mall Aurora planta baja	Bazar
g)	Isla D Ubicado en interior mall Aurora planta baja	Bazar
h)	Isla I Ubicado en interior mall Aurora planta baja	Bazar

**III.- Área de Establecimientos Comerciales a subastar, precio del metro cuadrado [Valor Inicial (en adelante VI), Valor base de la retribución mensual que deberá pagarse por el derecho de explotación comercial (en adelante Valor Mensual o VM) y expensas comunes (en adelante alícuota)]**

### y depósito en garantía. –

Ítems	ESTABLECIMIENTO COMERCIAL	ÁREA (m2)	VALOR INICIAL BASE POR m2	VALOR INICIAL BASE	VALOR MENSUAL BASE DE AUTORIZACIÓN POR m2	VALOR MENSUAL BASE DE AUTORIZACIÓN	VALOR MENSUAL BASE DE AUTORIZACIÓN MAS IVA	ALÍCUOTA POR m2	VALOR DE ALÍCUOTA	VALOR DE ALÍCUOTA MAS IVA	DEPÓSITO EN GARANTÍA	PRIMER PAGO A CANCELAR	VALOR A PAGAR MENSUAL INCLUIDO IVA
1	Local Comercial Nro. 1, ubicado en el primer piso del MALL.	43.20	\$1,00	\$43.20	\$8,85	\$382,54	\$439,92	\$1,47	\$61,21	\$70,40	\$443,75	\$997,26	\$510,31
2	Local Comercial Nro. 2, ubicado en el primer piso del MALL.	43.20	\$1,00	\$43.20	\$8,85	\$382,54	\$439,92	\$1,47	\$61,21	\$70,40	\$443,75	\$997,26	\$510,31
3	Local Comercial Nro. 4, ubicado en el primer piso del MALL.	27,12	\$1,00	\$27,12	\$9,22	\$250,05	\$287,55	\$1,47	\$40,00	\$46,00	\$290,05	\$650,72	\$333,56
4	Local Comercial Nro.2, ubicado en planta baja exterior.	19,61	\$1,00	\$19,61	\$17,63	\$345,76	\$397,63	\$2,82	\$55,32	\$63,62	\$401,08	\$881,94	\$461,25
5	Local Comercial Nro. 5, ubicado en Mezanine.	19,35	\$1,00	\$19,35	\$9,69	\$187,50	\$215,63	\$1,55	\$30,01	\$34,51	\$217,51	\$487,00	\$250,14
6	Isla C Ubicado en interior mall aurora planta baja	6.25	\$1,00	\$6,25	\$48,00	\$300,00	\$345,00	\$1,00	\$6,25	\$7,18	\$306,25	\$664,68	\$352,80
7	Isla D Ubicado en interior mall aurora planta baja	6.25	\$1,00	\$6,25	\$48,00	\$120,00	\$345,00	\$1,00	\$6,25	\$7,18	\$306,25	\$664,68	\$352,80
8	Isla I Ubicado en interior mall aurora planta baja	2.5	\$1,00	\$2	\$48,00	\$120,00	\$138,00	\$1,00	\$6,25	\$7,18	\$126,25	\$255,4	\$145,18

#### Nota:

**VALOR INICIAL.**- Corresponde al resultado de la **multiplicación** entre los siguientes componentes: ÁREA EN SITIO y VALOR INICIAL BASE POR M2.  
**VALOR MENSUAL.**-Corresponde al resultado de la **multiplicación** entre los siguientes componentes: VALOR MENSUAL BASE DE AUTORIZACIÓN POR m2 y ÁREA (M2).

**VALOR DE ALÍCUOTA.**- Corresponde al resultado de la **multiplicación** entre los siguientes componentes: ALÍCUOTA por m2 y ÁREA (m2)

**DEPÓSITO EN GARANTÍA.**- Corresponde a la **suma equivalente** de los siguientes componentes: VALOR MENSUAL BASE DE AUTORIZACIÓN y VALOR DE LA ALÍCUOTA.

**PRIMER PAGO MÍNIMO A CANCELAR.**- Corresponde a la **suma equivalente** de los siguientes componentes: VALOR INICIAL BASE INCLUIDO IVA, VALOR MENSUAL BASE DE AUTORIZACIÓN INCLUIDO IVA, VALOR DE LA ALÍCUOTA INCLUIDO IVA, DEPÓSITO EN GARANTÍA.

### IV.- Porcentaje de incremento anual a la retribución mensual. –

A partir del segundo año (13° mes) de vigencia de la Autorización, la Administradora aplicará incrementos al valor mensual y al valor de la Alícuota por los servicios de administración, seguridad, limpieza, mantenimiento y conservación. Cada incremento será mínimo del 3% o el equivalente al porcentaje total del índice inflacionario del año calendario inmediato anterior si fuere mayor, determinado 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 a los valores de alícuota.

### V.- Plazo durante el cual se otorgará el derecho de explotación comercial.

– El plazo discurrirá a partir de la Fecha de Inicio estipulada en la Autorización de Explotación Comercial, conforme se detalla a continuación:

ÍTEM	ESTABLECIMIENTO COMERCIAL	PLAZO
a)	Local Comercial Nro. 1, ubicado en el primer piso del MALL.	2 AÑOS
b)	Local Comercial Nro. 2, ubicado en el primer piso del MALL.	2 AÑOS
c)	Local Comercial Nro. 4, ubicado en el primer piso del MALL.	2 AÑOS
d)	Local Comercial Nro. 2 ubicado en los exteriores de la planta baja del MALL	2 AÑOS
e)	Local Comercial Nro. 5, ubicado en Mezanine del MALL	2 AÑOS
f)	Isla C Ubicado en interior mall Aurora planta baja	2 AÑOS
g)	Isla D Ubicado en interior mall Aurora planta baja	2 AÑOS
h)	Isla I Ubicado en interior mall Aurora planta baja	2 AÑOS

### VI.- Las condiciones generales de esta convocatoria son las siguientes. -

**6.1** La convocatoria será publicada en la sede electrónica de la Administradora el miércoles 1 de julio del 2026 a las 16h00.

**6.2** Los interesados podrán efectuar por escrito consultas y solicitar aclaraciones a la Administradora hasta el día el viernes 3 de junio del 2026 a las 12h00, las

mismas que se receptorán en [secretaria@daule.gob.ec](mailto:secretaria@daule.gob.ec)

**6.3** La Administradora, a través del Comité de Subasta, emitirá las aclaraciones o respuestas a los interesados, las que serán contestadas y notificadas a través de la sede electrónica de la Ilustre Municipalidad del Cantón Daule, hasta el martes 7 de julio del 2026 a las 17h00.

**6.4** La presentación de la oferta, será en la Oficina de la Dirección de Servicios Públicos en el Municipio de Daule, hasta las 16h00 horas del viernes 10 de julio del 2026. La oferta solamente podrá ser presentada en atención al giro de negocio establecido para el local que se subasta. Se deberá presentar una oferta individual por cada local interesado. Treinta minutos más tarde, en audiencia pública, 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 ser presentadas debidamente anillado o en una carpeta con vincha en un sobre único cerrado (**no se recibirán sobres sin cerrar**), con una leyenda en la parte exterior del sobre, en la cual se indique el nombre del oferente, así como el Establecimiento Comercial sobre el cual se oferta, **la oferta deberá estar íntegramente foliada (numerada), rubricada**, y deberá contener la documentación que a continuación se detalla en estas bases.

Los formularios de la oferta deberán ser suscritos por las personas naturales oferentes o por los representantes legales de las personas jurídicas oferentes con capacidad para obligarlas. Las firmas pueden ser manuscritas en cuyo caso deberán ser originales; o, electrónicas, en cuyo caso los documentos suscritos deberán de ser obligatoriamente fijados o almacenados en un CD o medio magnético para comprobar la validez de la firma electrónica.

**6.5** La Administradora se reserva el derecho de declarar desierto el concurso convocado, si así conviniere a los intereses institucionales y/o al interés general, 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.

El procedimiento se ceñirá a las disposiciones establecidas en la **“ORDENANZA QUE REGULA EL MALL MUNICIPAL LA AURORA DE LA RED DE MERCADOS DEL CANTÓN DAULE”** y en las bases del proceso.

Daule, miércoles 1 de julio del 2026.

Dr. Luis Geovanny Escobar Ronquillo  
Director General de Desarrollo Humano y Social  
**Presidente del Comité de Subasta de Establecimientos Comerciales**

Eco. Oscar Luis Cantos Quintero  
Director General de Servicios Públicos Municipales  
**Miembro del Comité de Subasta de Establecimientos Comerciales**

Arq. Daniel Fernando San Lucas Macías  
Director General de Desarrollo y Ordenamiento Territorial  
**Miembro del Comité de Subasta de Establecimientos Comerciales**

## SECCIÓN II

### INSTRUCCIONES A LOS INTERESADOS

**2.1 Objeto del Proceso de la Subasta.** - Subasta para la autorización de explotación comercial de los siguientes Establecimientos Comerciales:

- a) Local Comercial Nro. 1, ubicado en el primer piso del MALL.
- b) Local Comercial Nro. 2, ubicado en el primer piso del MALL.
- c) Local Comercial Nro. 2, ubicado en el exterior del MALL
- d) Local Comercial Nro. 4, ubicado en el primer piso del MALL
- e) Local Comercial Nro. 5, ubicado en el Mezanine.
- f) Isla. C, Ubicado en interior mall Aurora planta baja
- g) Isla. D, Ubicado en interior mall Aurora planta baja
- h) Isla. I, Ubicado en interior mall Aurora planta baja

**2.2 Forman parte de estas bases.** -

- 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 de Explotación Comercial. (Sección V).

**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 especiales ni aquellas que se encuentren comprendidas dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad con los miembros de la Administradora, su Concejo, el Comité de Subastas y/o con cualquier funcionario de dicha entidad que hubiere participado en la elaboración de las bases de la subasta.

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 sede electrónica de la Ilustre Municipalidad del Cantón Daule.

**2.4 Aclaraciones y Respuestas.** -

Los interesados podrán efectuar por escrito consultas y solicitar aclaraciones a la Administradora dentro del periodo previsto en la convocatoria.

El Comité de Subasta, emitirá las aclaraciones o respuestas a los interesados, las que serán contestadas y notificadas a través en la sede electrónica de la Ilustre Municipalidad del Cantón Daule, dentro del periodo previsto en la convocatoria.

**2.5 Entrega de propuestas.** -

Las ofertas deberán ser presentadas en un sobre cerrado debidamente anillado

o en una carpeta con vincha, con una leyenda en la parte exterior del sobre, en la cual se indique el nombre del oferente, así como el Establecimiento Comercial sobre el cual se oferta, dentro del periodo previsto en la convocatoria, en la **oficina de Administración del Mall Municipal La Aurora** Treinta minutos más tarde, en audiencia pública, el Comité se reunirá en presencia de los participantes que deseen asistir, para proceder a la apertura de los sobres que contengan las ofertas.

En el día y hora señalados en la convocatoria, el presidente del Comité de Subasta procederá a la apertura del sobre único en la sala de sesiones de la Administradora, en presencia de los participantes que deseen asistir, cada apertura tendrá un tiempo de duración máxima de 15 minutos y las ofertas serán revisadas conforme el orden numérico constante en la convocatoria (por Establecimiento Comercial) y por orden de recepción. En el mismo acto de apertura se verificará que ninguno de los valores propuestos por los oferentes sea inferior a los mínimos señalados en la convocatoria, caso contrario la referida oferta será rechazada.

Las propuestas deberán contener:

#### ❖ **SOBRE ÚNICO**

- a) Formulario Nro. 1: Solicitud de Autorización.
- b) Formulario Nro. 2: Declaración del oferente.
- c) Formulario Nro. 3: Datos Generales del Oferente.
- d) Formulario Nro. 4: Oferta Económica.
- e) Documentos de respaldo de conformidad con la naturaleza de la persona que participa.

Es responsabilidad de los oferentes la correcta consignación de la información requerida en los formularios de la oferta.

**❖ DOCUMENTOS ANEXOS A LA SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN, QUE SERÁN SUJETOS DE VERIFICACIÓN BAJO LA METODOLOGÍA CUMPLE/NO CUMPLE EN LA QUE SE ANALIZAN LOS DOCUMENTOS EXIGIDOS CUYA PRESENTACIÓN PERMITE HABILITAR LAS PROPUESTAS Y LA VERIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE CAPACIDADES MÍNIMAS; DOCUMENTOS QUE 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 exigible, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 72 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, en concordancia con el Artículo 40 de la Ley de Régimen Tributario Interno.
- 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 la última reforma del estatuto si la 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.
  - Declaración de Impuesto a la Renta presentada ante el Servicio de Rentas Internas, del ejercicio económico exigible, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 72 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, en concordancia con el artículo 40 de la Ley de Régimen Tributario Interno.
  - Planilla de servicios básicos en la que conste la dirección domiciliaria de la compañía.
  - Nómina de Accionistas o Socios.
  
- **DOCUMENTOS ADICIONALES QUE DEBERÁN SER PRESENTADOS (PARA PERSONAS NATURALES Y JURÍDICAS):**
  - Certificado de no adeudar a la Administradora, con corte al mes inmediato anterior a la fecha de presentación de la oferta.
  - Certificado Bancario emitido por una entidad financiera nacional, que demuestre que el oferente posee cuenta corriente o de ahorros con su respectivo saldo promedio, fecha de apertura y número de protestos.
  - Certificado emitido por el establecimiento donde haya funcionado su local/instalación en el cual se establezca cumplimiento de obligaciones contractuales, monto de ejecución del contrato, años de experiencia del mismo y giro de negocio para el cual fue autorizado.

En caso de contener firma electrónica, el oferente deberá presentar la documentación antes descrita dentro de un CD que se entregará en sobre cerrado.

## **2.6 Preparación de la Oferta. -**

El oferente debe revisar cuidadosamente las bases de la subasta y cumplir los requisitos solicitados en ellas. La Administradora 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 con vincha, y debe ser remitida en sobre cerrado con un detalle que indique el número del proceso, nombre completo del oferente y número del local.

## **2.7 Apertura de Sobre Único. -**

En el día y hora señalados en la convocatoria, el presidente del Comité de Subasta procederá a la apertura del sobre único en la sala de sesiones de la Administradora, en presencia de los participantes que deseen asistir, cada apertura tendrá un tiempo de duración de 15 minutos y las ofertas serán aperturadas y evaluadas conforme el orden numérico constante en la convocatoria y en las presentes bases.

Una vez concluido el acto de apertura, el Comité de Subasta conformado de acuerdo con 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 a partir de la apertura del sobre único.

Una vez concluida la apertura, el Comité notificará a los participantes los resultados de la calificación

Los valores ofertados por los participantes previamente calificados por el Comité que pagarán por concepto de explotación comercial del o de los Establecimientos Comerciales, 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.

## **2.8 Convalidación de errores. -**

En caso de que los interesados no presentaren alguno de los documentos señalados en las bases que no sean errores de fondo, 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 errores de forma que no implican modificación alguna del contenido sustancial de la oferta, tales como errores tipográficos, de foliado, sumilla o certificación de documentos sobre su capacidad legal, técnica o económica; ilegibilidad de la información, contradicciones o discordancia que causen duda entre la información consignada por el participante en su oferta y la documentación con la que lo respalda. Las correcciones aritméticas no constituyen causal para el rechazo o descalificación de la oferta.

Si el Comité de Subasta, al analizar las ofertas presentadas, determina la existencia de uno o más errores de forma a través de un informe justificado y sustentado, que será publicado en la Sede electrónica de la Administradora, deberá modificar el cronograma del procedimiento en función del término concedido a los oferentes para efectos de que convaliden los errores de forma que hayan sido solicitados por la entidad.

El pedido de convalidación deberá estar claramente detallado y motivado de modo que no haya dudas respecto del error que se solicita convalidar y deberá contener necesariamente la justificación respectiva.

No será posible ejercitar requerimientos de convalidación genéricos dirigidos a todos los participantes del procedimiento o sin que se haya establecido claramente el error individual que se requiera subsanar.

**2.8.1** Se considera error de forma o de naturaleza convalidable, lo siguiente:

**1.** Que la información documental para la verificación de un hecho, circunstancia o condición haya existido con anterioridad a la fecha límite de presentación de las ofertas, siempre que, de cualquiera de los documentos presentados con la oferta, conste la información que se solicita convalidar. Por lo tanto, no será convalidable la presentación de documentación que haya sido obtenida en fecha posterior a la de presentación de ofertas.

De presentarse información sobre la convalidación solicitada por el Comité de Subasta, a través de la que pretenda acreditarse un hecho, circunstancia o calidad cuya existencia sea posterior a la fecha límite de presentación de las ofertas, la misma no será considerada.

**2.** Las inconsistencias establecidas entre la información registrada en el formulario de la oferta con relación a los documentos de soporte o probatorios de una determinada condición, se considerarán errores convalidables. Por consiguiente, solo podrá requerirse la información constante en el formulario que no se haya adjuntado como documentación de soporte de la oferta.

La documentación que haya sido adjuntada como soporte de la oferta pero que no conste expresamente señalada en el formulario, será analizada y evaluada para verificar si cumple lo exigido en el pliego, y por tanto se podrá pedir convalidación del formulario en virtud de la documentación adjunta.

Bajo ningún caso se procederá a solicitar convalidación de información que no conste en los formularios y los documentos de la oferta.

**3.** Podrán ser considerados dentro de la etapa de convalidación de errores, la aclaración, ampliación o precisión requeridas respecto de una determinada condición cuando ésta se considere incompleta, poco clara o incluso contradictoria con respecto a otra información dentro de la misma oferta.

**2.8.2** Son errores no convalidables los siguientes. -

- 1.** La omisión de la firma en el formulario de la oferta;
- 2.** La alteración o modificación del contenido de la Solicitud de Autorización y demás formularios, de tal manera que se pueda entender la existencia de una oferta condicional;
- 3.** La no presentación de cualquiera de los numerales del formulario de la oferta, conforme la condición y naturaleza jurídica del oferente;

4. La omisión o incumplimiento de cualquiera de los requisitos exigidos en el pliego. Se considerará omisión la falta de documentación sobre un hecho, circunstancia o condición exigida en el pliego, siempre y cuando, no exista referencia documental en la oferta misma; e, incumplimiento de requisito, cuando con la documentación que constituye la oferta no se cumpla la exigencia de la entidad contratante, por tanto, no se solicitará convalidación de información o documentación presentada que incumpla con el pliego.

La existencia de errores no convalidables constituirá causal para el rechazo de la oferta.

**2.8.3** El Comité de Subasta no podrá, durante la etapa de convalidación de errores y bajo este tenor, requerir a los oferentes la justificación, presentación o acreditación de documentos o condiciones que no hubieran estado previstas en el pliego del procedimiento.

Tampoco podrá el Comité de Subasta dentro de esta etapa, formular aclaraciones, modificaciones o nuevos requerimientos respecto de las condiciones establecidas en el pliego, ni sobre las capacidades técnicas, económicas o legales de los oferentes.

En ninguna circunstancia se procederá a solicitar convalidación de documentos o información que no se encuentre referenciada en la oferta.

**2.8.4** Concluido el término para convalidación de errores, el Comité de Subasta tiene la obligación de revisar minuciosamente la convalidación efectuada, de modo que la decisión de aceptarla o no se encuentre claramente motivada, la que constará en el acta de evaluación de ofertas.

El acta de evaluación de ofertas deberá señalar detallada y motivadamente los errores que fueron o no convalidados, la que deberá ser publicada en la Sede Electrónica de la Administradora.

**2.8.5** En el caso de que los requerimientos de convalidación notificados por el Comité de Subasta no fueran presentados por el oferente en el término fijado para el efecto, o presentados no resulten satisfactorios, será causal para el rechazo o descalificación de la oferta; siempre y cuando éstos comprometan un requisito o capacidad jurídica, técnica o económica establecidos como mínimos en los pliegos del procedimiento.

**2.9 Causales de Rechazo o descalificación de las ofertas.** - Luego de evaluados los documentos de la oferta, el Comité de Subasta, según el caso, rechazará una oferta por las siguientes causas:

**2.9.1** Si no cumpliera los requisitos exigidos en las instrucciones y formularios del presente pliego.

**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.

**2.9.7** Si se presentaren posturas con valores inferiores a los mínimos establecidos en las respectivas convocatorias.

La adjudicación se circunscribirá a las ofertas calificadas. No se aceptarán ofertas alternativas.

Ningún oferente podrá intervenir con más de una oferta.

## **2.10. Calificación de las ofertas. -**

Para la verificación del cumplimiento de integridad y requisitos mínimos, se empleará la metodología de evaluación (cumple/ no cumple) definidos en la sección de los **DOCUMENTOS ANEXOS A LA SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DEPENDIENDO DE LA NATURALEZA DEL OFERENTE.**

**2.10.1 Integridad de la oferta. -** La integridad de las ofertas se evaluará considerando la presentación del Formulario de la oferta completa y requisitos mínimos previstos en el pliego de conformidad con la naturaleza del oferente. El Formulario de la Oferta se integra conforme el siguiente detalle:

- Carta de compromiso / solicitud de autorización
- Declaración del oferente
- Datos generales del oferente
- Formulario de oferta económica

**2.10.2 Verificación de cumplimiento de integridad y requisitos mínimos de la oferta. -** La verificación se efectuará en aplicación de la siguiente tabla:

	<b>Cumple</b>	<b>No Cumple</b>	<b>Observaciones</b>
Carta de compromiso/ solicitud de autorización			
Declaración del Oferente			
Datos Generales del oferente			
Formulario de oferta económica			

**2.10.3 Evaluación por puntaje:** Solo las ofertas que cumplan con los requisitos mínimos serán objeto de evaluación por puntaje en aplicación de los siguientes parámetros y metodología:

- **Experiencia general:** Los interesados deberán acreditar su experiencia general mediante la presentación del registro único de contribuyentes que acredite haber ejercido actividades comerciales durante por lo menos los

últimos **cinco (5) años**.

Exceptúase el caso de presentación de oferta única para el establecimiento comercial subastado.

- **Experiencia específica:** Los interesados deberán acreditar su experiencia específica mediante la presentación de por lo menos un contrato o certificado que demuestre que en los últimos **tres (3) años** ha tenido por lo menos un Establecimiento Comercial en funcionamiento dentro de Centros o Plazas comerciales, con una duración mínima de al menos dos años en el giro comercial subastado.

Exceptúase el caso de presentación de oferta única para el establecimiento comercial subastado.

- **Experiencia en el mercado:** Los oferentes podrán acreditar este tipo de experiencia con la presentación de hasta **tres (3)** certificados de encontrarse, a la fecha de la presentación de la oferta, explotando Establecimiento Comercial, cada uno en diferentes centros o plazas comerciales, cuya duración a nombre del oferente tenga por lo menos **tres (3)** años de antigüedad, y se encuentren acordes al giro que se está subastando.

Los certificados serán válidos para acreditar el máximo de puntos establecidos (15 puntos) en tanto y en cuanto el oferente lo presente por cada Establecimiento Comercial. La metodología de calificación será de **5 puntos** por la experiencia presentada por cada certificado. De manera que de presentarse experiencia por **dos (2)** Establecimientos Comerciales se calificará con **10 puntos** y de presentarse experiencia por **un (1)** Establecimiento Comercial se calificará **con 5 puntos**.

Exceptúase el caso de presentación de oferta única para el establecimiento comercial subastado.

- **Oferta Económica:** Se calificará con el total del puntaje a la oferta cuyo monto total ofertado sea el más ALTO considerando la oferta económica acumulada (VI más VM por el total del tiempo que dura la autorización). A las demás se las calificará en forma directamente proporcional, tomando como base la oferta de monto más alto.

A continuación, se describe la metodología para la realización de la evaluación por puntaje que es competencia del Comité de Subasta:

CONCEPTO	PUNTUACIÓN	VALORACIÓN
<b>EXPERIENCIA GENERAL</b>	<b>20 puntos</b>	Se otorgará el máximo <b>puntaje (20 puntos)</b> al interesado que acredite el mayor número de años respecto del mínimo requerido. A aquellos oferentes que acrediten menor número de años se les asignará puntaje en forma <u>directamente proporcional</u> mediante la aplicación de una

		<u>regla de tres.</u>
<b>EXPERIENCIA ESPECÍFICA</b>	<b>15 puntos</b>	Se otorgará el máximo puntaje <b>(15 puntos)</b> al interesado que acredite mayor monto en el contrato presentado en su oferta para la Experiencia Específica. Al resto de los oferentes se los calificará en forma <u>directamente proporcional, mediante la aplicación de una regla de tres.</u>
<b>EXPERIENCIA EN EL MERCADO</b>	<b>15 puntos</b>	<p>Los oferentes podrán acreditar este tipo de experiencia con la presentación de hasta <b>tres (3)</b> certificados de encontrarse, a la fecha de la presentación de la oferta, explotando Establecimiento Comercial, cada uno en diferentes centros o plazas comerciales, cuya duración a nombre del oferente tenga por lo menos <b>tres (3)</b> años de antigüedad, y se encuentren acordes al giro que se está subastando.</p> <p>Los certificados serán válidos para acreditar el máximo de puntos establecidos (15 puntos) en tanto y en cuanto el oferente lo presente por cada Establecimiento Comercial. La metodología de calificación será de <b>5 puntos</b> por la experiencia presentada por cada certificado. De manera que de presentarse experiencia por <b>dos (2)</b> Establecimientos Comerciales se calificará con <b>10 puntos</b> y de presentarse experiencia por <b>un (1)</b> Establecimiento Comercial se calificará <b>con 5 puntos</b>.</p>
<b>OFERTA ECONÓMICA</b>	<b>50 puntos</b>	Se calificará con el total del puntaje a la oferta cuyo monto total ofertado sea el más ALTO considerando la oferta económica acumulada (VI más VM por el total del tiempo que dura la autorización). A las demás se las calificará en forma directamente proporcional,

		<p>tomando como base la oferta de monto más alto, de acuerdo a la siguiente fórmula: <b>Máximo Puntaje Posible (50)</b> por el valor de la Oferta Evaluada dividido para la Oferta de mayor monto</p> <p style="text-align: center;"><u>50 x oferta evaluada</u> oferta de mayor monto</p>
--	--	--

**2.11 Adjudicación.** – El Comité adjudicará la explotación comercial a la oferta más conveniente a los intereses de la Administradora, esto es, aquella que, ajustadas a los requisitos de las bases, obtenga la mayor puntuación acumulada; 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 adjudicación.

La información relevante del proceso se publicará en la respectiva sede electrónica.

El alcalde suscribirá la respectiva Autorización de Explotación Comercial.

## **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 Establecimientos Comerciales.
- b) Por haber sido inhabilitadas las ofertas presentadas sobre los Establecimientos Comerciales. 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 perfeccionarse la Autorización de Explotación Comercial por causas imputables al adjudicatario, siempre que no sea posible adjudicar ésta a otro oferente.

## **2.13. Autorización. -**

Una vez adjudicado el Establecimiento Comercial, la Autorización deberá perfeccionarse con la firma de conformidad de la persona beneficiaria a su texto, dentro del término máximo de quince (15) días contados a partir de la fecha de adjudicación, caso contrario caducará. Durante el término señalado el oferente adjudicatario deberá cancelar los valores correspondientes a **Valor Inicial, depósito en garantía, primer mes de valor mensual de Autorización y alícuota.**

**En caso de no suscribirse la Autorización dentro del término señalado, por cualquier causa imputable al adjudicatario del proceso, la Administradora podrá perfeccionar la Autorización con el participante que hubiere quedado en segundo lugar en la Subasta, cuando dicha oferta se considere conveniente a los intereses de la Administradora.**

La Autorización de Explotación Comercial otorgará a las personas, jurídicas o naturales, el derecho a destinar el Establecimiento Comercial entregado, por el tiempo definido en esta, 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 Administradora.

#### **2.14. Facultad del interesado. -**

El interesado podrá realizar un reconocimiento previo del o los Establecimientos Comerciales sobre los cuales oferta, para lo cual, podrá contactarse con la Administradora, en la dirección establecida en la convocatoria, con la Dirección General de Servicios Públicos.

#### **2.15. Plazo de la autorización. -**

Las Autorizaciones de Explotación Comercial tendrán el plazo de **dos (2)** años, contados a partir de la fecha de inicio de la vigencia.

**2.16. Valores de Explotación Comercial. -** El autorizado deberá pagar a la Administradora los siguientes valores:

##### **2.16.1. Valor Inicial:**

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

El 100% en efectivo y de contado previo a la emisión y perfeccionamiento de la Autorización de Explotación Comercial.

Podrá el autorizado, previa aprobación de la Administradora, solicitar en la oferta económica que el valor ofertado por este concepto se cancele el **30%** en efectivo y de contado previo a la emisión y perfeccionamiento de la Autorización de Explotación Comercial; y el **70% restante**, será pagado a **un (1) año** plazo, en **12** cuotas mensuales e iguales, más la máxima tasa de interés legal que se encuentre vigente al momento del perfeccionamiento 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 Convocatoria de Subasta de

Establecimiento Comerciales.

### **2.16.2. Valor Mensual:**

El Autorizado deberá pagar a la Administradora el Valor Mensual que haya ofertado en su Propuesta Económica. Este valor constará expresamente en la Autorización de Explotación Comercial del Local Asignado y será pagado de forma mensual desde la fecha de inicio de las operaciones 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 Convocatoria de acuerdo con el número de local.

### **2.16.3. Valor de Alícuota de Mantenimiento:**

El Autorizado deberá cancelar el Valor de la Alícuota por los servicios de administración, seguridad, limpieza, mantenimiento y conservación del MALL MUNICIPAL LA AURORA, y de garantizar una óptima atención general. Dichos servicios estarán a cargo de la Administradora, 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, por tratarse de un valor fijo, los oferentes deberán allanarse al valor establecido por concepto de alícuota establecido en la convocatoria, sin ser el mismo un factor de análisis en la oferta económica. Ningún oferente podrá poner en su Propuesta Económica un Valor de Alícuota distinto al Valor de Alícuota Base, fijado dentro de la convocatoria, de acuerdo con el número de local.

### **2.16.4 Incrementos anuales:**

A partir del segundo año (13° mes) de vigencia de la autorización, la Administradora aplicará incrementos al valor mensual y al valor de la alícuota por los servicios de administración, seguridad, limpieza, mantenimiento y conservación. Cada incremento será mínimo del 3% o el equivalente al porcentaje total del índice inflacionario del año calendario inmediato anterior si fuere mayor, determinado 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 a los valores de alícuota.

**2.16.5 Alícuota Extraordinaria.** - A más de los valores antes enunciados, el Autorizado se compromete a cancelar a la Administradora, los aportes extraordinarios determinados por ésta, para efectos de materializar planes, programas o proyectos establecidos unilateralmente por la Administradora, este aporte será cancelado por dos ocasiones durante el año.

**2.16.6 Depósito en Garantía.** - El Autorizado deberá entregar a la Administradora una garantía económica, consistente en la suma equivalente a **UN (1)** valor mensual de Autorización más alícuota, para los casos de incumplimiento previstos en la ordenanza de la materia, estos pliegos y la correspondiente Autorización de Explotación Comercial y a fin de cubrir los gastos y reparaciones necesarias a la infraestructura del Local Asignado en el MALL MUNICIPAL LA AURORA al término de la Explotación Comercial. Este valor será reajustado por la Administradora cada año cuando dicho depósito sea menor al valor de dos meses de explotación comercial más Alícuota.

Este depósito se imputará al pago de los daños y deterioros o cualquier menoscabo que a criterio de la Administradora llegaren a producirse en el Local Asignado, y se liquidará al momento de la entrega del Establecimiento Comercial por parte del Autorizado.

**Adicional al valor de garantía se deberá abonar el monto equivalente al primer valor mensual de Autorización, resultante de la oferta económica.**

**2.17. Otras disposiciones.** - Puede participar en esta subasta cualquier persona natural o jurídica interesada en explotar los Establecimientos 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 Administradora 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 del Concejo Cantonal.

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 Sede Electrónica de la Administradora.

## SECCIÓN III

### FORMULARIOS DE LA OFERTA

#### Formulario 1

#### MODELO DE CARTA DE COMPROMISO (SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN) NOMBRE DEL OFERENTE: **XXXXXX**

**GADIMCD-SL-005-2026**  
**XXXXXX**, **XXXXXX** de **XXXXXX** de 2026

Señor  
Presidente del Comité de Subasta  
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 ILUSTRE MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DAULE, para la explotación de Establecimientos Comerciales en el MALL MUNICIPAL LA AURORA, declara que:

1. Presenta su propuesta para la explotación comercial del Establecimiento Comercial No. **XXXXXX**, ubicado en el MALL MUNICIPAL LA AURORA, de acuerdo con el siguiente detalle:

- Establecimiento Comercial solicitado: **Establecimiento Comercial No. XXXXXX** (en caso de ofertar por dos locales, deberá presentar una oferta por cada local).
- Plazo de autorización: **XXXXXX años.**
- Giro de negocio: **XXXXXX (detalle del giro de negocio)**

2. Identificación del Establecimiento Comercial sobre los cuales se encuentra interesado, y el giro de negocio al cual aplica, de conformidad con el siguiente detalle:

NIVEL	# ESTABLECIMIENTO COMERCIAL	ÁREA EN SITIO M2	UBICACIÓN	GIRO DE NEGOCIO

2.1 Listado de Bienes y Servicios relacionados con el giro de negocio del Establecimiento Comercial 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 Establecimiento Comercial que solicita, de acuerdo con el siguiente cuadro:

Ítems	Detalle de BIENES Productos a ofertar	Detalle de SERVICIOS a ofertar
1		
2		

El listado de los bienes y servicios corresponde única y exclusivamente al giro de negocio autorizado para este Establecimiento Comercial, quedando a facultad de la Administradora aprobar o denegar los bienes o servicios establecidos en la oferta presentada.

Dejo expresa constancia que he realizado el reconocimiento previo del Establecimiento Comercial N° **XXXXX** que se pretende subastar.

En caso de ser autorizado, me comprometo a suscribir los documentos referentes a la Autorización del Establecimiento Comercial N° **XXXXX** y a cumplir con todas las disposiciones establecidas por la Administradora, respecto del proceso de subasta y de la explotación comercial.

Conozco la ubicación y características del Establecimiento Comercial objeto de esta propuesta.

Conozco y acepto que la Administradora se reserva el derecho de adjudicar o de declarar desierto el procedimiento convocado si conviene al interés general e intereses institucionales.

Atentamente,

**(Nombre y firma del oferente o del Representante Legal)**

C.I. \_\_\_\_\_

## Formulario 2

### DECLARACIÓN DEL OFERENTE

**NOMBRE DEL OFERENTE:** .....

**GADIMCD-SL-005-2026**

Yo \_\_\_\_\_, (por mis propios derechos/por los derechos que representa de la compañía...), declaro que no me encuentro incurso ( mi representada) en ninguna de las inhabilidades generales o especiales previstas en las leyes aplicables, 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 Administradora del MALL MUNICIPAL LA AURORA 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 Administradora o con los miembros de su Concejo Cantonal.

(Nombre y firma del oferente o del Representante Legal)

C.I. ....

#### Declaración de Origen y Licitud de Fondos

Yo, \_\_\_\_\_ (por mis propios derechos/por los derechos que represento de la compañía ), en mi calidad de (cargo que desempeña en caso de ser persona jurídica) y representante legal de (nombres completos de la compañía), declaro que el origen de los fondos (en caso de ser persona natural/propios) ofertados por (en caso de ser persona jurídica/ mi representada) a la Administradora en este proceso de subasta de Establecimientos Comerciales Nro. **GADIMCD-SL-005-2026** proviene de actividades lícitas, que de ninguna manera están relacionados con actividades ilegales vinculadas con el lavado de activos, narcotráfico ni otras similares y que cumplen para el efecto con toda la normativa legal vigente aplicable.

Lo que ratifico para los fines legales consiguientes.

(Nombre y firma del oferente o del Representante Legal)

C.I. ....

Formulario No. 3  
**DATOS GENERALES DEL OFERENTE**

**GADIMCD-SL-005-2026**

**XXXXXX, XXXXXX de XXXXXX de 2026**

Señor  
Presidente del Comité de Subasta  
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 Administradora, para la explotación de Establecimientos Comerciales ubicados en el MALL MUNICIPAL LA AURORA, declara que:

1. Los datos ingresados en el siguiente formulario son reales.
2. En caso de ser autorizado, me comprometo a recibir las notificaciones por parte de la Administradora, respecto del proceso de subasta y de la explotación comercial, a las Direcciones ingresadas en el siguiente Formulario.

En caso de ser persona Natural:

Nombres y Apellidos	
Nº Cedula de identidad	
RUC	
Dirección	
Teléfonos	
Email	

En caso de ser Compañías:

Nombre de la Compañía	
Nombres y Apellidos del Representante Legal	
Nº de Cedula de Identidad del Representante Legal de la compañía/ cooperativa	
Nº RUC	
Dirección de la Compañía	
Teléfonos de la Compañía	
Email	

Atentamente,  
(Nombre y Firma del oferente o del Representante Legal)  
CI:

## Formulario No.4

### OFERTA ECONÓMICA

**GADIMCD-SL-005-2026**

**XXXXXX, XXXXXX de XXXXXX de 2026**

Señor  
Presidente del Comité de Subasta  
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 Administradora, para la explotación de Establecimientos Comerciales, y habiendo sido calificado para participar en la subasta del Establecimiento Comercial **Nro. XXXXXX** del MALL MUNICIPAL LA AURORA, presenta la siguiente oferta económica:

NIVEL	# LOCAL	ÁREA EN SITIO M2	GIRO DE NEGOCIO	VALOR INICIAL OFERTADO	VALOR MENSUAL OFERTADO INCLUIDO IVA	PERÍODO DE AUTORIZACIÓN
				\$	\$	2 AÑOS

(LUGAR Y FECHA)

Atentamente,

(Nombre y Firma del oferente o del Representante Legal)

CI:

**NOTA:**

**EL VALOR INICIAL:** consiste en un monto de dinero cancelado, por única ocasión, por el adjudicatario en razón de la confianza de que sus productos van a ser preferidos por el público al ofertarlos en un local comercial con la ubicación, condiciones y/o características del MALL MUNICIPAL LA AURORA. **EL VALOR INICIAL NO ES IGUAL AL VALOR MENSUAL DE AUTORIZACIÓN.**

**VALOR MENSUAL:** Contraprestación económica mensualizada por la autorización de explotación comercial. El Autorizado deberá pagar a la Administradora el Valor Mensual que haya ofertado en su Propuesta Económica desde la fecha de inicio de las operaciones y durante toda la vigencia del Plazo de la Autorización.

**VALOR DE ALÍCUOTA DE MANTENIMIENTO:** El Autorizado deberá cancelar el Valor de la Alícuota por los servicios de administración, seguridad, limpieza, mantenimiento y conservación del MALL MUNICIPAL LA AURORA.

## SECCIÓN IV

### LISTADO Y CARACTERÍSTICAS MÍNIMAS DE LOCALES PARA LA SUBASTA

#### I. - Identificación física de los Establecimientos Comerciales a subastar. -

- a) Local Comercial Nro. 2, ubicado en el primer piso del MALL.
- b) Local Comercial Nro. 2, ubicado en el primer piso del MALL.
- c) Local Comercial Nro. 4, ubicado en el primer piso del MALL.
- d) Local Comercial Nro. 6, ubicado en el primer piso del MALL.
- e) Local Comercial Nro. 2, ubicado en los exteriores de la planta baja del MALL.
- f) Local Comercial Nro. 5, ubicado en Mezanine del MALL.
- g) Isla. C, Ubicado en interior Mall Aurora planta baja
- h) Isla. D, Ubicado en interior Mall Aurora planta baja
- i) Isla. F, Ubicado en interior Mall Aurora planta baja

#### II. - Giros de negocio de los establecimientos comerciales a subastar. -

ÍTEM	ESTABLECIMIENTO COMERCIAL	GIROS DE NEGOCIO
a)	Local Comercial Nro. 1, ubicado en el primer piso del MALL.	Restaurante, oficina, consultorio
b)	Local Comercial Nro. 2, ubicado en el primer piso del MALL.	Restaurante, oficina, consultorio
c)	Local Comercial Nro. 4, ubicado en el primer piso del MALL.	Consultorio, oficina, confección de ropa, bazar
d)	Local Comercial Nro. 6, ubicado en el primer piso del MALL.	Consultorio, oficina, confección de ropa, bazar
e)	Local Comercial Nro. 2, ubicado en los exteriores de la planta baja del MALL.	Consultorio, oficina, confección de ropa, bazar
f)	Local Comercial Nro. 5, ubicado en Mezanine del MALL.	Consultorio, oficina, confección de ropa, bazar
g)	Isla C Ubicado en interior Mall Aurora planta baja	Ventas de alimentos para llevar
h)	Isla D Ubicado en interior Mall Aurora planta baja	Ventas de alimentos para llevar
i)	Isla F Ubicado en interior Mall Aurora planta baja	Ventas ropa y accesorios

#### III.- Área de Establecimientos Comerciales a subastar, precio del metro cuadrado [Valor Inicial (en adelante VI), Valor base de la retribución mensual que deberá pagarse por el derecho de explotación comercial (en adelante Valor Mensual o VM) y expensas comunes (en adelante alícuota)] y depósito en garantía. –

Ítems	ESTABLECIMIENTO COMERCIAL	ÁREA (m <sup>2</sup> )	VALOR INICIAL BASE POR m <sup>2</sup>	VALOR INICIAL BASE	VALOR MENSUAL BASE DE AUTORIZACIÓN POR m <sup>2</sup>	VALOR MENSUAL BASE DE AUTORIZACIÓN	VALOR MENSUAL BASE DE AUTORIZACIÓN MÁS IVA	ALÍCUOTA POR m <sup>2</sup>	VALOR DE ALÍCUOTA	VALOR DE ALÍCUOTA MÁS IVA	DEPÓSITO EN GARANTÍA	PRIMER PAGO A CANCELAR	VALOR A PAGAR MENSUAL INCLUIDO IVA
1	Local Comercial Nro. 1, ubicado en el primer piso del MALL.	43,20	\$1,00	\$43,20	\$8,85	\$382,54	\$439,92	\$1,47	\$61,21	\$70,40	\$443,75	\$997,26	\$510,31
2	Local Comercial Nro. 2, ubicado en el primer piso del MALL.	43,20	\$1,00	\$43,20	\$8,85	\$382,54	\$439,92	\$1,47	\$61,21	\$70,40	\$443,75	\$997,26	\$510,31
3	Local Comercial Nro. 4, ubicado en el primer piso del MALL.	27,12	\$1,00	\$27,12	\$9,22	\$250,05	\$287,55	\$1,47	\$40,00	\$46,00	\$290,05	\$650,72	\$333,56
4	Local Comercial Nro. 6, ubicado en el primer piso del MALL.	27,12	\$1,00	\$27,12	\$9,22	\$250,05	\$287,55	\$1,47	\$40,00	\$46,00	\$290,05	\$650,72	\$333,56
5	Local Comercial Nro.2, ubicado en planta baja exterior.	19,61	\$1,00	\$19,61	\$17,63	\$345,76	\$397,63	\$2,82	\$55,32	\$63,62	\$401,08	\$881,94	\$461,25

6	Local Comercial Nro. 5, ubicado en Mezanine.	19,35	\$1,00	\$19,35	\$9,69	\$187,50	\$215,63	\$1,55	\$30,01	\$34,51	\$217,51	\$487,00	\$250,14
7	Isia C Ubicado en interior mall aurora planta baja	6,25	\$1,00	\$6,25	\$48,00	\$300,00	\$345,00	\$1,00	\$6,25	\$7,18	\$306,25	\$664,68	\$352,80
8	Isia D Ubicado en interior mall aurora planta baja	6,25	\$1,00	\$6,25	\$48,00	\$300,00	\$345,00	\$1,00	\$6,25	\$7,18	\$306,25	\$664,68	\$352,80
9	Isia F Ubicado en interior mall aurora planta baja	6,25	\$1,00	\$6,25	\$48,00	\$300,00	\$345,00	\$1,00	\$6,25	\$7,18	\$306,25	\$664,68	\$352,80

**Nota:**

**VALOR INICIAL.**- Corresponde al resultado de la **multiplicación** entre los siguientes componentes: ÁREA EN SITIO y VALOR INICIAL BASE POR M2.

**VALOR MENSUAL.**-Corresponde al resultado de la **multiplicación** entre los siguientes componentes: VALOR MENSUAL BASE DE AUTORIZACIÓN POR m2 y ÁREA (M2).

**VALOR DE ALÍCUOTA.**- Corresponde al resultado de la **multiplicación** entre los siguientes componentes: ALÍCUOTA por m2 y ÁREA (m2)

**DEPÓSITO EN GARANTÍA.**- Corresponde a la **suma equivalente** de los siguientes componentes: VALOR MENSUAL BASE DE AUTORIZACIÓN y VALOR DE LA ALÍCUOTA.

**PRIMER PAGO MÍNIMO A CANCELAR.**- Corresponde a la **suma equivalente** de los siguientes componentes: VALOR INICIAL BASE INCLUIDO IVA, VALOR MENSUAL BASE DE AUTORIZACIÓN INCLUIDO IVA, VALOR DE LA ALÍCUOTA INCLUIDO IVA, DEPÓSITO EN GARANTÍA.

#### IV.- Porcentaje de incremento anual a la retribución mensual. -

A partir del segundo año (13° mes) de vigencia de la Autorización, la Administradora aplicará incrementos al valor mensual y al valor de la Alícuota por los servicios de administración, seguridad, limpieza, mantenimiento y conservación. Cada incremento será mínimo del 3% o el equivalente al porcentaje total del índice inflacionario del año calendario inmediato anterior si fuere mayor, determinado 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 a los valores de alícuota.

#### V.- Plazo durante el cual se otorgará el derecho de explotación comercial.

– El plazo discurrirá a partir de la Fecha de Inicio estipulada en la Autorización de Explotación Comercial, conforme se detalla a continuación:

\*El tipo o segmento (esto es: comercial), deberá estar expresamente en un listado (**Listado de Bienes y Servicios**) anexo a la Solicitud de Autorización, y detallará cada uno de los bienes y servicios que está dispuesto a comercializar el Interesado por el local que solicita, los cuales serán única y exclusivamente acorde con el giro de negocio autorizado para este local, quedando a facultad de la Administradora aprobar o denegar los bienes o servicios establecidos en la oferta presentada.

## SECCIÓN V

### MODELO DE AUTORIZACIÓN DE EXPLOTACIÓN COMERCIAL DE LOCAL ASIGNADO Nro. **XXXXXX** UBICADO EN EL NIVEL **XXXXXX** DEL MALL MUNICIPAL LA AURORA.

#### CLÁUSULA PRIMERA: OTORGANTE. -

El **Gobierno Autónomo Descentralizado Ilustre Municipalidad del cantón Daule** como ente emisor del presente acto de carácter unilateral, debidamente representado por el **Dr. Wilson Cañizares Villamar**, en su calidad de Alcalde. En el texto será identificado como la "**Administradora**".

Para el perfeccionamiento y constancia de la conformidad a lo aquí estipulado, suscribe en calidad de destinatario del presente acto el/la **XXXXXX**. En el texto será identificado como el "**Autorizado**".

CLÁUSULA SEGUNDA: ANTECEDENTES y DERECHO PÚBLICO APLICABLE. - Constituyen antecedentes y base jurídica de esta Autorización los siguientes:

- Para la Ilustre Municipalidad del Cantón Daule la construcción de equipamientos de apoyo a la producción y comercialización de productos y servicios constituye un mecanismo de estímulo del desarrollo sustentable de su circunscripción territorial que garantiza la realización del buen vivir. Tal el caso de la nueva infraestructura con similar cometido erigida en la Parroquia Urbana Satélite La Aurora, específicamente en la calle Carlos Marx y Luis Parreño.
- El MALL MUNICIPAL LA AURORA 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.
- En la actualidad está en vigor la **ORDENANZA QUE REGULA EL MALL MUNICIPAL LA AURORA DE LA RED DE MERCADOS DEL CANTÓN DAULE.**
- En aplicación del cuerpo jurídico antes descrito, el Comité de Subasta resolvió convocar a los interesados en la explotación comercial del **Local Comercial/ Otros Locales** Nro. **XXXXXX**, ubicado en el nivel **XXXXXX** del MALL MUNICIPAL LA AURORA.
- En la fecha prevista en la Convocatoria el/los interesado/s presentó/aron su/s oferta/s.
- Luego de la evaluación prevista en las bases, el Comité de Subasta resolvió aceptar la oferta económica de **XXXXXX**, por un valor inicial de **XXXXXX**, valor mensual de autorización de **XXXXXX** correspondiéndole la alícuota mensual de **XXXXXX**.
- Mediante oficio Nro. **XXXXXX** de **XXXXXX** de **XXXXXX** de 2026, el presidente

del Comité de Subasta notificó a **XXXXXX**, la adjudicación de explotación comercial por el **Local Comercial/Otros Locales** Nro. **XXXXXX** ubicado en **XXXXXX** del MALL MUNICIPAL LA AURORA.

**CLÁUSULA TERCERA: EXPLOTACIÓN COMERCIAL.** - Con los antecedentes expuestos, la Ilustre Municipalidad de Daule otorga al Autorizado, la explotación comercial lícita del **Local Comercial/ Otros Locales** Nro. **XXXXXX** ubicado en **XXXXXX** del MALL MUNICIPAL LA AURORA, cuya medida es de **XXXXXX metros cuadrados (XXXXXX m2)**, conforme consta en el plano adjunto al presente acto. El Establecimiento Comercial será destinado a **XXXXXX**, en el cual el autorizado podrá vender únicamente los productos y servicios que constan en el **Anexo Nro. 1**, bajo el nombre comercial que el autorizado elija y autorice la Administradora, con estricta sujeción a este instrumento, la Ordenanza y a los Reglamentos, por lo cual el Autorizado declara recibir el Local Asignado en perfectas condiciones y a su entera satisfacción.

El Autorizado declara que acepta la explotación comercial del antedicho Local Asignado; 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, la ordenanza y la normativa jurídica aplicable.

El presente instrumento, otorga al Autorizado el derecho a explotar comercialmente el Local Asignado 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 Asignado autorizado por la Administradora, se destinará únicamente al segmento comercial o giro de negocio, en el cual el Autorizado podrá vender únicamente los productos y servicios que constan en el **Anexo Nro. 1**, quedándole expresamente prohibido modificar, alterar o variar dicho uso sin el conocimiento y aprobación expresa por parte de la Administradora, ateniéndose a los términos del presente documento, así como a los reglamentos y normativas especiales que la Administradora incorpore en el futuro y que entrarán en vigencia inmediatamente después de publicados en el Registro Oficial.

El Autorizado declara que acepta la presente Autorización de Explotación Comercial del antedicho Local Asignado 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, la ordenanza de la materia y los reglamentos de la Administradora. Así mismo, la presente Autorización de Explotación Comercial que recae sobre el Local Asignado implica el derecho por parte del Autorizado para utilizar de manera adecuada todos los servicios y beneficios del MALL MUNICIPAL LA AURORA, 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 del MALL MUNICIPAL LA AURORA, como ruidos o sonidos estruendosos. No podrá tampoco, promocionar su comercio fuera del Local Asignado, ni aún mediante altoparlante y/o voceadores. Queda estrictamente prohibido el consumo de bebidas alcohólicas dentro del Local Asignado al Autorizado, sus dependientes y contratistas.

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 Administradora 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 Administradora. 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 Administradora, ésta tendrá derecho a reclamar al Autorizado las indemnizaciones del caso, sin perjuicio de aplicar las demás sanciones contempladas en la Autorización, ordenanza de la materia y/o los Reglamentos.

El Autorizado se obliga también a mantener los niveles de higiene y de seguridad establecidos por las autoridades competentes para el funcionamiento del Local Asignado sobre el cual se otorgó la Autorización de Explotación Comercial.

El nombre del Local Asignado deberá ser aprobado previamente por la Administradora, quien negará el permiso si el nombre tuviere expresiones contrarias a la moral, las buenas costumbres o contraviniera las disposiciones del Código Orgánico de la Economía Social de los Conocimientos, Creatividad e Innovación.

Es prohibido mantener en el local sustancias tóxicas, explosivas, armas, estupefacientes, propiedad intelectual alterada, mercancías ilícitas o prohibidas, y general, material peligroso para los usuarios del MALL MUNICIPAL LA AURORA.

**CLÁUSULA QUINTA: DESCRIPCIÓN, CONDICIONES Y CONSERVACIÓN DEL LOCAL.**

- El Local Asignado 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 Asignado, siendo obligación del Autorizado adquirir e instalar a su cuenta y cargo, y de conformidad a los diseños de la Administradora, la unidad climatizadora del sistema de aire acondicionado de conformidad a las

características determinadas y aprobadas por la Administradora.

Además, se obliga a mantener el Local Asignado 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 de la materia y a las causas descritas en este documento.

Al Autorizado le está expresamente prohibido efectuar mejoras, adecuaciones, modificaciones, obras o trabajos en el MALL MUNICIPAL LA AURORA, sin previo conocimiento y aprobación de la Administradora. En todo caso aprobadas o no, todas las mejoras quedarán a beneficio de la Administradora 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 **XXXXXX**, contados a partir de la fecha de inicio del plazo de la Autorización de Explotación Comercial.

Al Autorizado se le otorgará **30** días calendario, contados desde la suscripción de este documento como fecha límite para el inicio de operaciones, a fin de que realice las adecuaciones necesarias para el Local Asignado.

El vencimiento del plazo de la Autorización producirá la extinción de esta, sin necesidad de notificación judicial o extrajudicial de ninguna clase; debiendo el Autorizado cesar la explotación del Local Asignado y restituirlo a la Administradora, de manera inmediata.

**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 con la superficie del Local Asignado, en los siguientes términos:

**7.1 VALOR INICIAL:** Las partes acuerdan el pago por parte del Autorizado de un Valor Inicial de **XXXXXX (US\$ XXXXXX)**, y demás tributos que a la fecha de pago sean exigibles. El **100%** del valor inicial será cancelado a la fecha de suscripción de la presente Autorización de Explotación Comercial, a través de transferencia bancaria a la Administradora, previa la emisión y entrega de la factura respectiva. La Administradora, no podrá deducir ninguna acción o reclamar por la falta de pago de los valores correspondientes a Valor mensual por Autorización de Explotación Comercial, ni culpar tampoco por ello al Autorizado, si por su parte no hubiere cumplido con la obligación que asume de presentar oportunamente las facturas de cobro correspondientes, que contengan todos y cada uno de los requisitos exigidos por la ley y las reglamentaciones dictadas por el Servicio de Rentas Internas – SRI para el efecto.

**7.2 DEPÓSITO EN GARANTÍA:** El Autorizado deberá entregar a la Administradora una garantía económica, consistente en la suma equivalente a **un (1)** valor mensual de Autorización más alícuota, para los casos de

incumplimiento previstos en este documento y a fin de cubrir los gastos y reparaciones necesarias al Local Asignado y/o la infraestructura del MALL MUNICIPAL LA AURORA al término de la explotación comercial. Este valor será reajustado por la Administradora cada año cuando dicho depósito sea menor al valor de dos meses de explotación comercial más alícuota.

Este depósito se imputará al pago de los daños y deterioros o cualquier menoscabo que a criterio de la Administradora llegaren a producirse en los espacios asignados, y se liquidará al momento de la entrega del Local Asignado por parte del Autorizado.

**7.3** El Autorizado se obliga a pagar a la Administradora, como **VALOR MENSUAL DE AUTORIZACIÓN**, desde la fecha de inicio de las operaciones en el Local Asignado, 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 **XXXXXX (US\$ XXXXXX)** 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 mínimo del 3% o el equivalente al porcentaje total del índice inflacionario del año calendario inmediato anterior si fuere mayor, determinado por parte del Instituto Ecuatoriano de Estadísticas y Censos (INEC) o por parte del organismo que lo reemplace.

El pago del Valor Mensual de Autorización se realizará anticipadamente, **dentro de los primeros cinco días de cada mes**, mediante transferencia en la cuenta bancaria de la Administradora. El Autorizado deberá entregar formalmente el comprobante de transferencia a la Administradora como prueba de cumplimiento. El retraso en el pago generará los intereses de mora considerados a la tasa máxima de interés legal, sin perjuicio de las multas a que hubiere lugar.

**7.4 VALORES POR ALÍCUOTA:** Con el fin de mantener la calidad de la infraestructura del MALL MUNICIPAL LA AURORA y garantizar una óptima atención al público en general, los servicios de administración, seguridad, limpieza y mantenimiento de este estarán a cargo de la Administradora, 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 Administradora por concepto de ALÍCUOTA MENSUAL, desde la fecha de inicio de las operaciones, 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 **XXXXXX (US\$ XXXXXX)**, 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 mínimo del 3% o el equivalente al porcentaje total del índice inflacionario del año calendario inmediato anterior si fuere mayor,

determinado por parte del Instituto Ecuatoriano de Estadísticas y Censos (INEC) o por parte del organismo que lo remplace; 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, programas o proyectos establecidos unilateralmente por la Administradora, 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 o proyectos que impliquen aporte de recursos por parte del Autorizado, será necesario el acuerdo previo entre éste y la Administradora.

El pago de alícuotas se realizará anticipadamente, **dentro de los primeros cinco días de cada mes**, mediante transferencia en la cuenta bancaria de la Administradora. El Autorizado deberá entregar formalmente el comprobante de transferencia a la Administradora como prueba de cumplimiento. El retraso en el pago generará los intereses de mora considerados a la tasa máxima de interés legal, sin perjuicio de las multas a que hubiere lugar.

**CLÁUSULA OCTAVA: PENALIDAD. - EI AUTORIZADO** expresamente acepta que a la presente Autorización le son aplicables las siguientes penalidades:

**8.1** En caso de que la presente Autorización llegare a extinguirse por causas imputables a cualquiera de las partes, la Administradora 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 con la siguiente tabla:

DEVOLUCION DEL VI								
Año	Mes	PORCENTAJE DE DEVOLUCIÓN	Año	Mes	PORCENTAJE DE DEVOLUCIÓN	Año	Mes	PORCENTAJE DE DEVOLUCIÓN
1	1	70,00%	2	1	50,00%	3	1	30,00%
	2	68,33%		2	48,33%		2	27,50%
	3	66,67%		3	46,67%		3	25,00%
	4	65,00%		4	45,00%		4	22,50%
	5	63,33%		5	43,33%		5	20,00%
	6	61,67%		6	41,67%		6	17,50%
	7	60,00%		7	40,00%		7	15,00%
	8	58,33%		8	38,33%		8	12,50%
	9	56,67%		9	36,67%		9	10,00%
	10	55,00%		10	35,00%		10	7,50%
	11	53,33%		11	33,33%		11	5,00%
	12	51,67%		12	31,67%		12	2,50%

**8.2** Así, por ejemplo, de acuerdo a lo establecido en la tabla de devolución inserta en el párrafo precedente, si la Autorización se extingue en el doceavo mes del primer año de vigencia del referido instrumento, la Administradora le devolverá

al Autorizado el 51,67% del Valor Inicial pagado; si esto ocurre en el décimo mes del segundo año de vigencia de la Autorización, la Administradora le devolverá el 35% del valor inicial pagado; y así sucesivamente; a partir del cuarto año de vigencia de la Autorización la Administradora 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 y haya lugar a las devoluciones mencionadas en la tabla precedente, la Administradora 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 Administradora 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 Asignado, pago de servicios básicos, o cualquier otro valor no contemplado que adeude a la Administradora. Así mismo, en cualquiera de los casos en que la Administradora 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.** - Antes de la fecha de inicio de las operaciones, el Autorizado deberá cumplir fiel y oportunamente las siguientes obligaciones, sin perjuicio de las demás establecidas en la Autorización, la Ordenanza de la materia y en los Reglamentos:

**9.1** Presentar los planos y proyectos de decoración del Local Asignado a la Administradora, de conformidad con los requerimientos establecidos en las Normas de Diseño aprobadas por la Administradora y las NEC. En caso de que dichos planos no sean aceptados por la Administradora, o fueran objetados parcialmente, el Autorizado deberá presentar a la Administradora los nuevos planos y proyectos, con la corrección requerida para su aprobación. El Autorizado estará obligado a acatar las observaciones a los planos y proyectos, caso contrario la Administradora podrá declarar extinguida o terminada la Autorización.

**9.2** Haber terminado la decoración y adecuación del Local Asignado, así como haber surtido de suficiente mercadería y tenerlo operativo y apto para la atención al público, con por lo menos cuarenta y ocho horas antes de la apertura del local.

**9.3** Pagar las multas pendientes de cancelar a favor de la Administradora por las infracciones previstas en la ordenanza de la materia y la presente Autorización.

**9.4** Obtener todas y cada una de las autorizaciones y permisos requeridos por parte de las diferentes instituciones que conforman el sector público que sean necesarios para la apertura del Local Asignado y el funcionamiento de la

actividad comercial que en él se vaya a desarrollar.

**CLÁUSULA DÉCIMA: OBLIGACIONES A CARGO DEL AUTORIZADO DURANTE EL PLAZO DE LA AUTORIZACIÓN. -**

Durante todo el plazo de la Autorización, el Autorizado deberá cumplir fiel y oportunamente las siguientes obligaciones, sin perjuicio de las demás establecidas en la Autorización, la ordenanza de la materia y en los Reglamentos:

**10.1** Mantener en perfecto estado la estructura física y acabados del Local Asignado y devolverlo a la Administradora cuando por cualquier causa o motivo concluya la presente Autorización en el mismo estado en que lo recibió, lo cual se corroborará o confirmará con la respectiva Acta de Entrega –Recepción que suscriban en su momento la Administradora y el Autorizado. Además el Autorizado deberá asumir los costos de reparaciones o reposiciones de todo cuanto durante la vigencia de la Autorización y su permanencia en el Local Asignado sufre daños.

**10.2** Utilizar y explotar económicamente el Local Asignado única y exclusivamente para la finalidad establecida en la cláusula cuarta de la Autorización, por lo tanto el Autorizado no podrá modificar o variar dicho uso sin el conocimiento y aprobación expresa de la Administradora.

**10.3** Asumir personal y exclusivamente todos los daños y perjuicios que sufra el Local Asignado, así como la mercadería y personas que en él se encuentren y provengan de hurtos, robos, huelgas, inundaciones, motines, rotura de paredes o tumbados, etc. En fin, de cualquier hecho ilícito, hecho culposo, caso fortuito o fuerza mayor.

**10.4** Mantener abierto para la atención al público el Local Asignado en los días y dentro de los horarios fijados por la Administradora, la ordenanza de la materia y/o los Reglamentos.

**10.5** Asumir personal, exclusiva e íntegramente las sanciones pecuniarias, clausuras, etc. que se le impongan por contravenir las disposiciones legales o reglamentarias que de alguna forma regulen la actividad del Autorizado.

**10.6** Cumplir con todas las normas tributarias que sean aplicables a la actividad comercial explotada por el Autorizado en el Local Asignado, y asumir íntegra y personalmente las sanciones que las autoridades públicas competentes impusieren por faltas o violaciones a tales normas.

**10.7** Informar a la Administradora, cuando así lo requiera, sobre los montos de ventas y número de comprobantes emitidos durante un respectivo período.

**10.8** Cancelar dentro de los plazos establecidos en el presente instrumento los valores correspondientes al Valor Mensual de Autorización y Alícuotas definidos en la cláusula séptima.

**CLÁUSULA UNDÉCIMA: DEPÓSITO EN GARANTÍA.** - El Autorizado se obliga a entregar a la Administradora el depósito en garantía previsto en el numeral 7.2 de la presente Autorización.

**CLÁUSULA DUODÉCIMA: EXTINCIÓN DE LA EXPLOTACIÓN COMERCIAL.**

- La Autorización de Explotación Comercial del Local Asignado se extinguirá por las siguientes causas:

- a) Por vencimiento del plazo.
- b) Por terminación anticipada y unilateral declarada por la Administradora, en los siguientes casos:
  - i. Si el Autorizado no pagare el valor inicial por el derecho a la explotación comercial.
  - ii. Por mora en el pago de dos mensualidades por el derecho a la explotación comercial.
  - iii. Por mora en el pago de dos alcúotas o expensas comunes.
  - iv. Por mora en el pago de cualquier rubro y valor previsto en la Autorización de Explotación Comercial, en tiempo oportuno y en el lugar señalado para el efecto.
  - v. Si el Autorizado no iniciare sus operaciones en el Local Asignado en el plazo acordado en la Autorización de Explotación Comercial.
  - vi. Por el cierre o clausura del Local Asignado por más de treinta días.
  - vii. Si el Autorizado no hubiere obtenido las autorizaciones necesarias para el funcionamiento del Local Asignado por parte de las autoridades competentes y de la Administradora, con anterioridad al inicio de la explotación comercial; o si su habilitación se revocare o se declare nula en el futuro.
  - viii. Si el Autorizado no ejecutare las obras a su cargo en el Local Asignado de conformidad a los planos y proyectos aprobados por la Administradora.
  - ix. Destinar el Local Asignado a un fin distinto al predefinido por la Otorgante o al estipulado en la Autorización de Explotación Comercial.
  - x. Si el valor de las multas supera el 5% del monto total a pagar durante la vigencia de la Autorización únicamente por el derecho a la explotación comercial (Valor mensual de Autorización).
- c) La extinción de la persona jurídica Autorizada.
- d) La muerte de la persona natural Autorizada.
- e) La renuncia al derecho a la explotación comercial.
- f) La quiebra o insolvencia o interdicción del Autorizado.
- g) Las demás que se establezcan en esta ordenanza, reglamentos y en el texto de la Autorización.

La Administradora podrá extinguir la Autorización de Explotación Comercial mediante resolución motivada en los casos recién enunciados y sin perjuicio del derecho de reclamar al Autorizado el pago de las indemnizaciones a que haya lugar por el incumplimiento de la Autorización.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA: PROCEDIMIENTO PARA LA RESTITUCIÓN INMEDIATA DEL LOCAL ASIGNADO.** - Cuando por cualquier causa se extinga la Autorización, el Autorizado se obliga a cesar automáticamente la explotación del Local Asignado y a restituirlo inmediatamente a la Administradora. De no hacerlo, la Administradora queda autorizada y plenamente facultada para remover los bienes del Autorizado.

Para este efecto, la Administradora con la presencia de un Notario elaborará un inventario de los bienes retirados, los que serán depositados en una bodega de la Administradora, a costo y riesgo del Autorizado, una vez depositados podrán permanecer en ella por un periodo no mayor a sesenta días, sin que tenga derecho a reclamar por esta actuación, ni por el deterioro de los bienes. El ejercicio del procedimiento precedente no implica renuncia de derechos por parte de la Administradora para hacer valer sus derechos mediante cualquier otra vía, especialmente, la coactiva.

El Autorizado acepta de manera que expresa que la Administradora luego del procedimiento y tiempo señalado en el párrafo que antecede podrá rematar todos los bienes que consten en el inventario a fin de cubrir intereses por mora y costas notariales que se hubieren generado por los bienes inventariados.

En todo caso, previo el retiro de los bienes almacenados, el Autorizado deberá cancelar todos los valores adeudados a la Administradora, así como aquellos en que hubiere incurrido esta para el respectivo levantamiento de los bienes a la bodega (Notario).

**CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA: DERECHOS DE LA ADMINISTRADORA.** - Sin perjuicio de las demás establecidas en este documento, son derechos de la Administradora los siguientes:

1. Exigir el cumplimiento de las condiciones establecidas en el presente documento.
2. A exigir al Autorizado que el contenido del Local Asignado no atente a la moral, buenas costumbres y la ley; y que no incorpore propaganda política ni religiosa de tipo alguno.
3. A extinguir la Autorización antes del cumplimiento del plazo de este, cuando de cualquier forma se estuviere atentando con lo previsto en este documento.
4. Clausurar el Local Asignado en caso de que el mismo se encuentre incumpliendo la Autorización de Explotación Comercial y/o en mora de sus obligaciones.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: RESPONSABILIDADES EXCLUSIVAS DEL AUTORIZADO.** - Será responsabilidad exclusiva del Autorizado, obtener todas las autorizaciones administrativas, legales y reglamentarias que sean necesarias para el funcionamiento del negocio a instalarse en el Local Asignado entregado, cumplir con las ordenanzas municipales respectivas, disposiciones ambientales;

así como también pagar y mantener al día las contribuciones, tasas, etc. que graven la actividad objeto de explotación comercial del Local Asignado. Las sanciones pecuniarias, clausuras que se le impongan por contravenir las disposiciones ya referidas, serán asumidas directamente por el Autorizado, no pudiendo por ningún concepto asumir responsabilidad la Administradora.

Eventos que aún en contra de la voluntad ocasionaren al Autorizado el cierre temporal del Local Asignado, 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 Administradora no asume responsabilidad alguna respecto de actos dolosos o daños que pudieren sufrir el Autorizado y o el personal que labore en el Local Asignado, 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.

El Autorizado podrá, durante la vigencia de la Autorización de Explotación Comercial, tomar uno o varios seguros contra incendio, motín y terremoto o cualquier otro riesgo, por los valores que tuviere a bien, para asegurar todos los bienes y mercadería que en el Local Asignado objeto de este acto se encuentre y en caso de producirse el siniestro, recibir el valor de las indemnizaciones correspondientes. No obstante, el Autorizado estará obligado, en la medida en que la Administradora así lo solicite previa una notificación cursada para el efecto, a contratar y mantener los seguros detallados en la ORDENANZA QUE REGULA EL MALL MUNICIPAL LA AURORA DE LA RED DE MERCADOS DEL CANTÓN DAULE, sin que constituya una lista taxativa.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: DE LA ADMINISTRACIÓN DEL CONTRATO.** -

Para efectos de control y comunicación del presente instrumento se designan administradores de conformidad con el siguiente detalle:

**16.1 LA ADMINISTRADORA** designa a LA ADMINISTRACION DEL MALL MUNICIPAL LA AURORA, en calidad de administradores del presente acto quien deberá atenerse a las bases del mismo, la ordenanza de la materia y al presente instrumento.

**16.2 EL AUTORIZADO** designa a **XXXXXX**, en calidad de contraparte para efecto de comunicaciones y demás requerimientos propios del presente instrumento.

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA: GASTOS DEL LOCAL ASIGNADO.** -

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 OCTAVA: DE NO EXCLUSIVIDAD.** -

La Administradora, de acuerdo con los intereses y conveniencia se reserva el derecho de Autorizar la explotación de otros Establecimientos Comerciales 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 NOVENA: SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS. -**

**19.1** Si respecto de la divergencia o controversia existentes no se lograre un acuerdo directo entre las partes, éstas se someterán al procedimiento contencioso administrativo contemplado en el Código Orgánico General de Procesos; o la normativa que corresponda; siendo competente para conocer la controversia el Tribunal Distrital de lo Contencioso Administrativo que ejerce jurisdicción en el domicilio de la Administradora.

**19.2** La legislación aplicable a este contrato es la ecuatoriana. En consecuencia, el Autorizado declara conocer el ordenamiento jurídico ecuatoriano y por lo tanto, se entiende incorporado el mismo en todo lo que sea aplicable a la presente Autorización de Explotación Comercial.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA: NOTIFICACIONES.** - Todas las notificaciones que deban hacerse entre el Autorizado y la Administradora que otorgan y suscriben documentos deberán efectuarse por cualquier medio escrito y/o electrónico, y deberán ser entregadas en las direcciones detalladas a continuación, y su recepción efectiva deberá ser confirmada para considerarse válida cualquier notificación.

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

**A la Administradora:**

**Dirección:** Daule - Padre Aguirre 703 y Sucre.

**Teléfonos:** 042796668- 042795134

**Página web:** [www.daule.gob.ec](http://www.daule.gob.ec)

**Correo electrónico:** [secretaria@daule.gob.ec](mailto:secretaria@daule.gob.ec)

**Al Autorizado:**

**Dirección:**

**Código Postal:**

**Teléfono:**

**Correo electrónico:**

El Autorizado, se obliga en forma incondicional a notificar a la Administradora en forma inmediata el cambio de dirección para efectos de comunicaciones y notificaciones, en relación con la dirección que consta descrita en la Autorización de Explotación Comercial. Si el Autorizado no notificare a la Administradora dicho cambio, se entiende para todos los efectos constitucionales y legales que todas las notificaciones que la Administradora le haga al Autorizado en la dirección que consta en la Autorización de Explotación Comercial, son plenamente válidas y eficaces jurídicamente. El Autorizado no podrá alegar válidamente el desconocimiento del contenido de las notificaciones y sus anexos que le haga la Administradora en la dirección descrita en la Autorización de Explotación Comercial. No pudiendo, por ello, el Autorizado alegar nulidad del procedimiento

respectivo.

Las comunicaciones o circulares relativas a los asuntos internos del Mall Municipal La Aurora podrán ser recibidas por la persona que se encuentre a cargo del Local Asignado, en cuyo caso se entenderá perfeccionado el acto de notificación al Autorizado. Asimismo, podrán ser recibidas por medios electrónicos.

**Para constancia de lo actuado se suscribe la presente Autorización, en Daule a los **XXXXXX** días del mes de **XXXXXX** de dos mil veintiseis.**

**Notifíquese y cúmplase.**

La Administradora:  
**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO ILUSTRE  
MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DAULE  
R.U.C. Nro. 0960000490001**

**Dr. Wilson Cañizares Villamar  
ALCALDE DEL CANTÓN DAULE**

Para el perfeccionamiento y constancia de la conformidad a lo aquí estipulado, suscribe en calidad de destinatario del presente acto el Autorizado:

**XXXXXX  
R.U.C. Nro. XXXXXX**

**XXXXXX  
XXXXXX  
C.I. Nro. XXXXXX**

**ANEXO Nro. 1**

**AUTORIZACION DE EXPLOTACION COMERCIAL DE LOCAL ASIGNADO  
Nro. XXXXXX UBICADO EN EL NIVEL XXXXXX DEL MALL MUNICIPAL LA  
AURORA.**

<b>ítems</b>	<b>Detalle de BIENES o PRODUCTOS a comercializar</b>	<b>Detalle de SERVICIOS a comercializar</b>
<b>1.</b>		
<b>2.</b>		

La Administradora:  
**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO ILUSTRE  
MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DAULE  
R.U.C. Nro. 0960000490001**

**Dr. Wilson Cañizares Villamar  
ALCALDE DEL CANTÓN DAULE**

El Autorizado:  
**XXXXXX  
R.U.C. Nro. XXXXXX**

**XXXXXX  
XXXXXX  
C.I. Nro. XXXXXX**