



**UNIVERSIDAD TÉCNICA DE BABAHOYO
FACULTAD DE ADMINISTRACIÓN, FINANZAS E INFORMÁTICA
CARRERA DE INGENIERÍA EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA.**

**PROCESO DE TITULACIÓN
EXAMEN COMPLEXIVO DE GRADO**

PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE INGENIERÍA EN CONTABILIDAD Y
AUDITORÍA.

TEMA

INGRESOS POR LOS ESPACIOS FÍSICOS ADMINISTRADOS POR EL GAD
MUNICIPAL DE BABAHOYO.

TUTOR

ING. MENÉNDEZ DÁVILA JESSICA, MSC

AUTOR

FABIOLA NOEMI ESPINOZA RONQUILLO

ABRIL - SEPTIEMBRE

2018

INTRODUCCIÓN

Los Ingresos por los espacios físicos administrados por el GAD Municipal de Babahoyo es una problemática en la actualidad, muchos de los espacios físicos contratados no llegan a su término por el abandono de los contratantes, dejando deudas en el Municipio y por ende perjudicando al presupuesto haciendo reducción a las cuentas que está establecido para los arreglos.

El Municipio es el encargado de todas las actividades que se realizan dentro del cantón, pero para mejor manejo, es necesario seccionar las actividades en varias áreas, en este caso se denominan jefatura; el siguiente caso de estudio se centra en uno de los departamentos y esta es de Mercados y Bahías en donde incurre esta problemática.

En el presente caso se manifiestan un sinnúmero de consecuencias o dificultades que adjudican el abandono de los espacios físicos, dejando deudas al Municipio del cantón de Babahoyo, la recaudación de dinero estimada no se lleva a cabo al cien por ciento, dejando deudas, afectando directamente en el presupuesto establecido por el Municipio de Babahoyo, lo cual no permitirá el desarrollo del cantón, mucha de la responsabilidad recae en esta área de administración, evidenciando falta de liderazgo con una de las cuentas importantes en la ciudad y además dejando a la deriva varios mercados que van en declive la imagen y comercialización por varios aspectos que se detallan en el siguiente caso.

En este trabajo se demostrara la forma de la administración de los espacios físicos, cuales son los déficit que tiene este, en cuanto a la administración y las problemáticas que se presentan gracias a los inconvenientes dentro de la organización; además se mencionara cuáles son las dificultades encontradas dentro de los espacios físicos de la ciudad.

INGRESOS POR LOS ESPACIOS FÍSICOS ADMINISTRADOS POR EL GAD MUNICIPAL DE BABAHOYO.

El Municipio se encarga de todos los espacios físicos permanente y eventuales, los arreglos de los mercados teniendo en cuenta que el GAD municipal de Babahoyo tiene ocho mercados, los presupuestos son repartidos de forma igual ya sea para Alimentación de estado natural, vestimentas entre otros, el agua y el servicio eléctrico son responsabilidad del Municipio y estos son pagados a su cabalidad de los mismo ingresos monetarios que estos tienen, dependiendo del tipo de comercialización, se requieren espacios acorde a lo que se va a comercializar, por ende su costo de alquiler será más elevado a los puestos pequeños.

El Municipio de Babahoyo es una entidad encargada de todas las actividades que se realizan dentro del cantón, la cual maneja todos los procesos administrativos que permitirán el desarrollo de la ciudad; entre ellos se destacan diferentes áreas o jefaturas que ayudarán en partes específicas con ordenanzas, reglamentos y resoluciones ”con la finalidad de potenciar la eficiencia, consistencia y contabilidad de sus recursos humanos, técnicos y materiales, Un proceso administrativo es una serie o una secuencia de actos regidos por un conjunto de reglas, políticas y/o actividades establecidas en una empresa u organización,” (Arteaga, 2016, pág. 2)

El municipio tiene muchos ingresos por espacios físicos “Es un adjetivo que permite nombrar aquello que resulta manifiesto, notorio, sabido o visto por todos, y a aquello que pertenece a toda la sociedad y es común del pueblo” (Porto, 2014, pág. 2) como es la contratación de las calles públicas cuando se realizan celebraciones nacionales, dentro de estas contrataciones el municipio se encarga de cobrar sus impuestos para el mantenimiento de las calles y a su vez poder realizar más obras publicas dentro de la misma.

La problemática se basa en el manejo inapropiado de los contratos de los espacios físicos, existiendo dos tipos de espacios físicos, eventuales y permanentes. Los eventuales son aquellos

que se realizan en diferentes celebraciones o festividades del cantón para la ciudadanía, siendo estos organizados y previamente efectuado los pagos por el espacio, mantenimiento, administración. Y los permanentes son aquellos que están ubicados específicamente dentro de los mercados y bahías del cantón de Babahoyo incluyendo sus parroquias rurales (Pimocha, La Unión, Febres Cordero) es aquí donde radica el problema en la contratación y por ende en la contabilidad que es manejada por el área de Mercados y Bahías.

La falta de organización en la contratación de los espacios físicos permanente, produce una serie de vacíos contables que son necesarios para el presupuesto mensual y anual del cantón con respecto a esta problemática.

El problema radica en que al momento de contratar un espacio físico, en muchos casos son abandonados dejando deudas al Municipio en el cual el área encargada es la Jefatura de Mercados y Bahías a diferencia de contratar los espacios físicos para festividades o fechas especiales donde se realiza una contratación de aproximadamente de un mes, que es el tiempo determinado de dicha celebración dando como resultado una organización efectiva, siendo lo contrario de la contratación de un espacio físico permanente. Por ende se enfoca esta problemática en los mercados y bahías puntualmente, debido a que al momento de contabilizarlo se necesita captar ingresos para distribuirlos en el presupuesto del Municipio y en los gastos que este genere.

De acuerdo a una entrevista realizada al jefe del departamento de bahías y mercado da a conocer que los contratos para alquilar un espacio físico permanente, el contratante debiera realizar un proceso de contratación del espacio físico y este se hara responsable y asimilará los pagos mensualmente, dentro de su mensualidad incluye los gastos como es: agua, servicios eléctricos, gastos por administración y mantenimiento; siendo esto no efectivo en un cien por

ciento, dando inicio a problemas contables dentro de esta administración. Por lo que existe un problema latente al contratar un espacio físico permanente en la ciudad de Babahoyo.

Dentro de los mercados y bahías al alquilarlos no se tiene un contrato bien detallado que ayude a disminuir esta problemática, con una consecuencia puntual para el contratante que abandona dicho espacio, dejan deudas al GAD de Babahoyo.

Al generarse deudas de los servicios básicos estos influyen en las problemáticas relacionadas dentro de la contabilidad, además las cuentas por cobrar de los servicios básicos se convertirán en cuentas que el Municipio deberá hacerse responsable; en dichos lugares no existe organización y/o afluencia de posibles clientes, estos se retiran antes del tiempo establecido en el contrato “Contrato es un término con origen el documento que refleja las condiciones de este acuerdo también recibe el nombre de contrato en el vocablo latino contractus que nombra al convenio o pacto, ya sea oral o escrito, entre partes que aceptan ciertas obligaciones y derechos sobre una materia determinada.” (Porto, 2014, pág. 4).

El Municipio con respecto al ingreso por espacios físicos no completa en su totalidad con las cuentas por cobrar de alquiler “El **espacio físico** es una concepción de la física y se refiere a los medios que nos rodea.” (Carrión, 2015, pág. 4) Como es la contratación de las calles públicas cuando se realizan celebraciones Cantonales, dentro de estas contrataciones el Municipio se encarga de cobrar sus impuestos para el mantenimiento de las calles y a su vez poder realizar más obras públicas dentro de la misma, como se detalla en el Anexo 2 de este documento.

Para desarrollo como cantón es necesario realizar diferentes actividades y una de estas se da en la instalación de diversas áreas comerciales y que a su vez permite cumplir con los proyectos sociales que se tienen planificados. Es importante mencionar que en cada uno de estos, se

presentan deficiencias que no permiten la comodidad o seguridad de los que contratan un espacio físico.

En los puntos establecidos del contrato, para el posterior pago de la mensualidad se hace referencia a impuestos añadidos que servirán para el pago a la Institución del Cuerpo de Bombero del cantón Babahoyo, porque son ellos quienes están dispuestos a asegurar el bienestar de la sociedad.

Cada año se realizan presupuestos, como se lo detalla en el Anexo 1 del documento, para poder llevar a cabo las obras de desarrollo social “El concepto de Desarrollo Social refiere al desarrollo tanto del capital humano como del capital social de una sociedad. El mismo implica y consiste en una evolución o cambio positivo en las relaciones entre los individuos, grupos e instituciones de una sociedad, siendo el Bienestar Social el proyecto de futuro” (Flores, 2016, pág. 5) que aporten valor a cada una de las familias de la ciudad y este presupuesto se ve afectado, porque uno de los ingresos para la conformación del presupuesto es el cobro de cada uno de los espacios físicos permanente, evidenciando morosidad y en varios casos con cuentas incobrables.

El presupuesto que se realiza cada año es de \$90.360 dólares anuales por los 753 espacios físicos que se tiene, a su vez posee una caja chica de \$1.000 dólares, pero en la realidad se encuentran arrendados 552 espacios físicos que equivalen a \$66.240 dólares anual, dentro del ingreso este tiene la obligación de cancelar Agua, Energía Eléctrica, Sueldo y Mantenimiento de limpieza.

Enfocándonos en el mes de Enero el sueldo a pagar fue de \$3.000 dólares, este es cancelado mes a mes obligatoriamente, tanto como la Energía Eléctrica y Agua Potable, respecto a los materiales que se utilizan para el mantenimiento de dichos espacios físicos fue \$1.000 dólares, por lo cual este género un déficit y tuvieron que utilizar su caja chica para cubrir con la

diferencia, no todo los meses se tiene un déficit, pero si todos los espacios físicos permanente fueran arrendados, este tendría una caja chica superior a \$1.000 dólares y ayudaría a la administración del GAD.

La contabilidad “La empresa para proporcionar informes que sirven de base para la toma de decisiones sobre la actividad Ciencia y/o técnica que enseña a clasificar y registrar todas las transacciones financieras de un negocio o” (Ayaviri, 2015, pág. 5) de estos espacios físicos es manejada en el área de mercados y bahías, asumiendo también las cuentas de los espacios físicos eventuales, al conocer por medio del jefe del departamento de bahías y mercado muestra que en la contabilidad existen faltantes en los pagos de los contratos permanente, donde el área más reiterativa es la bahía. Otra perspectiva que se evidencia y concuerda con el abandono de los espacios físicos es en el aspecto de infraestructura y sanidad de cada uno de los locales, porque existe desorganización por ambas partes responsables, dejando mal aspecto a los mercados como última opción de compra y prefiriendo lugares adecuados con diferencias abismales en cuanto en atención e infraestructura.

En los últimos años se presencian varias bajas en los espacios físicos de los mercados, por lo cual si dichos espacios no son alquilados el Municipio no tendrá ingresos de dinero y estará generando pérdidas y además ocasiona gasto por mantenimiento “En un estado en el cual el mismo pueda desplegar la función requerida o las que venía desplegando hasta el momento en que se dañó, en caso que haya sufrido alguna rotura que hizo que necesite del pertinente mantenimiento y arreglo términos generales por mantenimiento se designa al conjunto de acciones que tienen como objetivo mantener un artículo o restaurarlo a” (Ucha, 2015, pág. 6), un llamado de atención en el manejo al Municipio son los diferentes abandonos de los espacios físicos contratados, añadido de quejas de los contratantes y de la imagen Institucional que esta problemática genera.

Por lo cual las quejas frecuentes para el desestimo de los espacios o locales son, que muchas de las personas que viven en la ciudad o visitan la misma, no ingresan a la Bahía porque sienten que todos los productos son de baja calidad, los precios son altos con relación a los precios de los locales que se encuentran en el centro de la ciudad, además, que la ubicación no los favorece para realizar sus compras, incidiendo en el bajo ingreso y por ende el abandono fortuito del lugar, afectando a su vez al GAD de Babahoyo.

En el área donde se desarrollan las actividades de organización de cada uno de los mercados existentes, existe falta de compromiso con la problemática “la obligación que se ha contraído o a una palabra ya dada palabra compromiso deriva del término latino *compromissum* y se utiliza para describir a una ” (Gardey, 2014, pág. 6), la directora del área ha realizado cambios estructurales con respecto a los mercados pero no administrativos, siendo la primera parte innecesaria porque no es un sitio que potencie la actividad comercial en la ciudad, sino gastos innecesarios porque la perspectiva de las personas no cambian al mejorar problemas de formas sino de fondos, los colaboradores que existen en esta Jefatura solo identifican el problema, sin accionar al respecto, convirtiéndose en una cadena dejando tareas inconclusas y si existe alguna queja por parte de los trabajadores dentro del mercado, solo se acercan al lugar, pero no toman acciones respecto al caso.

Cuando se alquila un espacio físico para festividades o eventuales, este tiene definido en su contrato el pago en su totalidad de dicho puesto, uno de los requisitos para poder alquilar el espacio físico es un oficio dirigido al Alcalde, dando a conocer a que se dedica su puesto o Juego de diversión, cuanto espacio necesita para poderlo instalar y dependiendo la longitud de este es el precio que se le designa; con dicho dinero recaudado el Municipio de Babahoyo cubre deudas de los otros espacios físicos para así poder tener una equidad, con el dinero recaudado se realizan remodelaciones en los parques de diversiones o canchas sintéticas entre otros.

El problema radica en los espacios físicos permanente, porque en su contrato no está bien definidas las políticas de alquiler, los requisitos para alquiler de un espacio físico permanente dentro del mercado son: una copia cédula y papeleta de votación, croquis de su domicilio y un oficio dirigido al Alcalde dando a conocer cual sera la actividad comercial a ejercer, su mensualidad del alquiler es cobrada después de su instalación y no existe una persona encargada en el cobro de dichos lugares, los inquilinos se acercan al GAD de Babahoyo a realizar sus respectivos pagos en la fecha establecida, es por eso que surge la problemática antes mencionada de los abandonos de los locales, no existe la persona que se dedique al cobro dentro de los mercados.

Cabe resaltar que el proceso para formar parte de un mercado es muy fácil, se debe tener los requisitos respectivos e identificar qué es lo que se va a ofertar en el mercado y si este cuenta con la documentación pertinente de los productos a ofertar, deberá acercarse al área de Mercados y Bahías quienes designaran su ubicacion para su posterior ingreso, firmar el contrato y realizar las actividades en cuestión, pero sin garantizar si el ingreso al mercado le otorgara utilidades del negocio “El término también permite nombrar a la cualidad de útil (que puede servir o ser aprovechado en algún sentido. Utilidad La utilidad es el interés, ganancia, provecho o fruto que se obtiene de algo.) (Murillo, 2015, pág. 7) o perdida “El concepto se emplea para nombrar a la falta o ausencia de algo que se tenía. Balance general Contable” (Rodriguez, 2015, pág. 7).

En el ámbito financiero, tenemos en cuenta que el Municipio de Babahoyo se encarga de velar por los intereses de los ciudadanos y programar varias actividades o realizar proyectos para que se cumpla con lo propuesto para el año fiscal, y se hace referencia a este tema por la importancia del presupuesto en la cual se dan los ingresos y como serán invertidos los mismos para los proyectos en la ciudad “Un proyecto es la búsqueda de su evaluación y las decisiones finales, se circunscriben a la medida y a las expectativas humanas una solución inteligente

tendiente a resolver necesidades humanas; por ello su formulación,” (Tolima, 2015, pág. 7), como tema central tenemos el presupuesto “Un presupuesto es un plan los objetivos propuestos y se expresa en términos monetarios operaciones y recursos de una empresa, que se formula para lograr en un cierto periodo” (Pyme, 2016, pág. 8) que se ejerce en la Jefatura y se ve afectado de gran manera según la información recolectada, mes a mes es necesario recolectar los pagos de los espacios físicos y este se encuentra un 15% de pagos incumplidos dentro de los meses que han transcurrido este año, cuando según lo que nos indica un colaborador del área es que el margen de pagos incumplidos debería ser hasta el 3%, la realidad esta cuadruplicada "Se están declarando incumplidos los presentarse a tránsito para resolver la situación de morosidad acuerdos de pago realizados en el Municipio de Tuluá correspondientes al año 2013, " (Joomshaper, 2014, pág. 8).

La mayor parte de las deudas se da por el alquiler de los espacios físicos permanente como los mercado, varios años se ha tratado de realizar estrategias de marketing “Marketing no es otra cosa que la realización de intercambios entre un mínimo de 2 partes de forma que se produzca un beneficio En la actualidad el marketing es una herramienta que todo empresario debe conocer. Sin duda, todas las compañías de una u otra forma utilizan técnicas de marketing, incluso, sin saberlo mutuo” (Fernando, 2015, pág. 8) para que se resalte esta área comercial, pero no ha surtido efecto y la situación comercial de los integrantes es preocupante que aparte de dejar el lugar, además dejan deudas por servicios básicos, deudas que el Municipio es responsable y son canceladas de los mismo ingresos que se obtienen por los alquileres de los espacios físicos eventuales, para así poder seguir adelante con los alquileres de los mismos y tener más ingresos.

Es de gran importancia que antes de firmar un contrato, este detallado en uno de sus artículos un anticipo económico del espacio físico a utilizar, para poder reducir así la morosidad en los individuos y poder sustentar los gastos, como se presenta en el Anexo 3, un ejemplo de contrato

del Municipio de Babahoyo. A su vez la problemática que se presenta en los oficios de llamada de atención no es efectivo, porque se realizan varios antes de que se tome una decisión definitiva.

Manejo inadecuado de los espacios físicos, respecto a la salubridad y aspecto físico del lugar, sin realizar ningún llamado de atención por parte de las autoridades pertinentes dejando que las cosas se pasen por alto, sin otorgarle la importancia necesaria.

Cuando se alquila un espacio físico dentro de los mercados los individuos por falta de clientes, no generan ingresos monetarios necesarios para afrontar los gastos que producen dichos espacios, dejando abandonado los locales, y a su vez deudas de servicio básico, dándole un problema al Municipio, afectando la cuenta de presupuesto destinado para los arreglos de la misma ciudad, por lo cual para poder disminuir dicha deuda ellos con los ingresos de los alquileres de las calles pagan las deudas que dejan las personas de los mercados para así poder del mismo espacio poderlo alquilar más adelante a otros individuos, entrelazado con falta de liderazgo porque la problemática tiene muchos años de existencia, sin hacer nada al respecto sobre las previsiones en la contratación.

Para formar parte de un espacio físico es estrictamente necesario firmar un contrato, y este contrato acarrea obligaciones “Obligación es aquello Puede tratarse de una imposición legal o de una exigencia moral que una persona está forzada (obligada) a hacer.” (Fernandez, 2015, pág. 9) , requerimientos para que se pueda cumplir en su totalidad, pero en la mayoría de las ocasiones no se cumplen, una de ellas y el centro del problema es la falta de pago del espacio físico que se contrata, dejando deudas, las personas que toman la responsabilidad de formar parte de un espacio físico, tienen que ser entes preocupados de su entorno o del lugar que les fue asignado, pero no es así, siendo ellos responsables de los aspectos negativos que se dan en cuanto a la imagen.

Varias veces se ha evidenciado enfrentamiento con el personal de control y las personas que laboran en los mercados, como por ejemplo el desorden de cada uno de los espacios físicos contratados, dejando así, un llamado de atención para el comerciante pero no mucho más que eso, permitiendo que estos inconvenientes se repitan dando mal aspecto al mercado por la falta de organización entre las partes que lo integran.

La falta de pertinencia en cuanto a esta problemática está afectando cada vez más fuerte en los ingresos del Municipio, porque las tareas de recolección de dinero no completan las cuotas establecidas, determinando que no existe respuesta ni planes de contingencia para revertir la situación.

Dichas deudas se las registran como gastos generales obtenidos por los espacios físicos permanentes y estos son liquidados en su totalidad con los mismos ingresos que se obtienen de los espacios físicos eventuales, dinero que se recauda para cualquier anomalía dentro de los espacios físicos.

CONCLUSIONES

La problemática se da directamente en los espacios físicos permanente de los mercados y bahías teniendo afectaciones en sus distintas etapas de comercialización influyendo en la contabilidad.

Deficiencia alta en cuanto al control para poder resolver las diferentes problemáticas que se dan en los espacios físicos que están bajo la responsabilidad del Cantón de Babahoyo, además falta de compromiso con cada una de las personas que acceden al contrato y sus quejas que alertan a una desatención del lugar.

Falta de obligatoriedad de los pagos con respecto a los contratos de los espacios físicos e irresponsabilidad de las partes en cuestión para que se puedan cumplir con los reglamentos. Comparando los espacios físicos eventuales y permanente, los espacios físicos eventuales no han tenido problemas por lo cual se dan en fechas festivas y este se realiza el pago antes de su instalación, no siendo igual los espacios físicos permanente porque este ya depende de un puesto en alquiler dentro de los mercados que administra el GAD de Babahoyo, no teniendo a su vez bien detalladas las políticas a seguir, siendo estos últimos de mayor problemática porque los contratantes suelen abandonar de manera abrupta los espacios físicos, perjudicando al presupuesto que será utilizado para el mantenimiento de los mismo.

En conclusión es necesario que la intervención de las autoridades que tiene como competencia el funcionamiento de los espacios físicos debe comenzar con un programa de rescate a los mercados que es donde se encuentra la problemática, dentro de este plan se debe realizar un estudio a profundidad, para que de esta forma conocer las necesidades que tiene cada uno de los espacios físicos y las deficiencias que tienen en la administración, y así aplicar los correctivos necesarios, para mejorar el servicio de los mercados que ofrecen a la comunidad del cantón.

BIBLIOGRAFÍA

- (Tolima), I. (10 de 10 de 2014). *PYMESFUTURO*. Obtenido de PYMESFUTURO:
<http://www.pymesfuturo.com/Proyectos.htm>
- Arteaga, P. (06 de 06 de 2016). <https://www.significados.com/proceso-administrativo/>.
Obtenido de <https://www.significados.com/proceso-administrativo/>.
- Ayaviri, D. (04 de 04 de 2015). <https://www.promonegocios.net/contabilidad/concepto-contabilidad.html>. Obtenido de
<https://www.promonegocios.net/contabilidad/concepto-contabilidad.html>.
- carrion, e. p. (01 de 01 de 2015). <http://www.flacso.org.ec/docs/artfcalteridad.pdf>. Obtenido
de <http://www.flacso.org.ec/docs/artfcalteridad.pdf>:
<http://www.flacso.org.ec/docs/artfcalteridad.pdf>
- Fernández. (01 de 01 de 2015). *Proceso*. Obtenido de Administrativos:
<https://www.gestiopolis.com/que-es-proceso-administrativo/>
- Fernando. (12 de 12 de 2015). *Microeconomía*. Obtenido de Microeconomía:
<http://ciberconta.unizar.es/LECCION/marketing/100.HTM>
- Florencia, U. (10 de 08 de 2016). <https://www.definicionabc.com/social/desarrollo-social.php>. Obtenido de <https://www.definicionabc.com/social/desarrollo-social.php>.
- Gardey, A. (10 de 10 de 2014). <https://definicion.de/compromiso/>. Obtenido de
<https://definicion.de/compromiso/>.
- Hefting, P. (1993). *Manual de imagen corporativa*. Barcelona: Gustavo Gili.
- Joomshaper. (16 de 08 de 2014). *Finanzas*. Obtenido de Finanzas:
<http://www.sitttulua.com/home/index.php/component/k2/item/75-acuerdos-de-pago-incumplidos>
- Murillo, E. J. (15 de 12 de 2015). <https://prezi.com/5powu1pflukb/utilidad-y-perdida/>.
Obtenido de <https://prezi.com/5powu1pflukb/utilidad-y-perdida/>.

Porto, J. P. (16 de 05 de 2014). *Contrato*. Obtenido de Contrato:

<https://definicion.de/contrato/>

Pyme, E. (27 de 02 de 2016). *Finanzas*. Obtenido de Finanzas:

<https://www.emprendepyme.net/que-es-un-presupuesto.html>

Rodriguez, J. E. (10 de 12 de 2015). <https://prezi.com/5powu1pflukb/utilidad-y-perdida/>.

Obtenido de <https://prezi.com/5powu1pflukb/utilidad-y-perdida/>.

Stoner, J. (1996). *Administración*. Mexico D.F: Prentice Hall.

Tolima. (05 de 05 de 2015). <https://www.pymesfuturo.com/Proyectos.htm>. Obtenido de

<https://www.pymesfuturo.com/Proyectos.htm>.

Zeleny, D. (1941). *Los 7 hábitos de la gente altamente efectiva*. México D.F: Paidós.

ANEXOS

ANEXO 1

MERCADOS DEL CANTÓN BABAHOYO	NÚMEROS
MARISCOS	110
4 DE MAYO	184
ELIAS ARIAS	102
BARRIO LINDO	94
BAHIA	129
COMERCIAL EL RIO	29
MATA DE CACAO	63
LA UNION	42
TOTAL	753

PRESUPUESTO ANUAL (ANEXO 2)

	Espacios Físicos	Promedio	Anual
Total de Alquileres	753	\$ 10,00	\$ 90.360,00
Ocupados	552	\$ 10,00	\$ 66.240,00
Desocupados	201	\$ 10,00	\$ 24.120,00

ANEXO 3

PRESUPUESTO MENSUAL (PROYECTADO)

INGRESOS POR ALQUILER	\$ 7.530,00
CUENTAS POR PAGAR	
Sueldos	\$ 3.000,00
Insumos	\$ 1.500,00
Agua Potable	\$ 1.000,00
Energía Eléctrica	\$ 1.500,00
TOTAL	\$ 7.000,00
GANANCIA	\$ 530,00

ANEXO 4

PRESUPUESTO MENSUAL (REAL)

Sueldo Personal	Sueldo Básico	Total de Sueldo a Pagar
8	\$ 375,00	\$ 3.000,00

INGRESOS POR ALQUILER	\$ 5.520,00
CUENTAS POR PAGAR	
Sueldos	\$ 3.000,00
Mantenimiento	\$ 1.000,00
Agua Potable	\$ 700,00
Energía Eléctrica	\$ 900,00
TOTAL	\$ 5.600,00
DÉFICIT	\$ 80,00

ANEXO 5

2018		
MESES	INGRESOS POR ALQUILER	DÉFICIT O GANANCIA
ENERO	\$ 5.600,00	-\$ 80,00
FEBRERO	\$ 5.450,00	-\$ 70,00
MARZO	\$ 5.300,00	-\$ 220,00
ABRIL	\$ 5.600,00	\$ 80,00
MAYO	\$ 5.420,00	-\$100 ,00
		-\$ 390,00

ANEXO 3

CONTRATO ADMINISTRATIVO PARA EL USO DE ESPACIO DE LOCAL COMERCIAL EN LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE MERCADOS, CENTRO COMERCIALES Y BAHÍAS DEL CANTÓN BABAHOYO.

PRIMERA.- COMPARECIENTES:

En la ciudad de Babahoyo a los _____ comparecen a la celebración de este instrumento, la **EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE MERCADOS, CENTROS COMERCIALES Y BAHÍAS DEL CANTÓN BABAHOYO**, representada legalmente por el **Mgs. Ing. Com. Alfonso Ríos Morante**, en su calidad de Gerente General debidamente facultado según resolución de Directorio N° 0001-2017, del Directorio de la Empresa Pública Municipal de Gestión de Mercados, que para los efectos del presente contrato se denominará **LA EMPRESA PÚBLICA**; por otra parte la _____ con _____, con domicilio _____ a quien para los mismos efectos se la denominará como **LA USUARIA** quienes comparecen de forma libre y voluntaria a celebrar el presente contrato administrativo para uso de espacio comercial, al tener de las siguientes cláusulas:

SEGUNDA.- ANTECEDENTES:

2.1.- La Empresa Pública Municipal de Mercados, Centro Comerciales y Bahías del Cantón Babahoyo, se creó mediante ordenanza aprobada por el Concejo Municipal de Babahoyo, en sesión ordinaria del _____ y en la sesión ordinaria del _____, como una persona jurídica de derecho público, con domicilio en la ciudad de _____, con patrimonio propio, dotada de autonomía presupuestaria, financiera, económica, administrativa y de gestión, que opera sobre bases comerciales, cuyo fin es la administración, regulación y operación de los mercados municipales, centro comerciales y Bahías.

2.2.- Que, el artículo 11 de la Ley Orgánica de Empresas Públicas, señala los deberes y atribuciones del Gerente General, en su numeral 15 establece; Adoptar e implementar las decisiones comerciales que permitan la venta de productos o servicios para atender las necesidades de los usuarios en general y del mercado, para lo cual podrá establecer condiciones comerciales específicas y estratégicas de negocio competitiva.

2.3.- La representación legal de la Empresa Pública la ejerce el Gerente General, de conformidad a lo previsto en el Art. 6 de la ORDENANZA DE CONSTITUCIÓN DE LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE MERCADOS, CENTROS COMERCIALES Y BAHÍAS DEL CANTÓN BABAHOYO.

2.4.- Cumplido el procedimiento y requerimientos establecidos por la Empresa Pública, adjudico un local en el Centro Comercial Bahía con dirección en _____ de esta ciudad de _____, signada con el código N°0___ a la Sra. _____, titular de la C.I. _____

TERCERA.- DOCUMENTOS DEL CONTRATO:

Forman parte integrante del contrato los siguientes documentos:

- a) Copia de Cedula de Identidad y Papeleta de Votación.
- b) La solicitud de ingreso presentada por el arrendador;
- c) Los demás documentos de la oferta del adjudicatario;
- d) Los documentos que acreditan la calidad de los comparecientes y su capacidad para celebrar el presente contrato.

CUARTA.- OBJETO DEL CONTRATO:

La Empresa Pública, representada por el Ing. Alfonso Ríos Morante, en su calidad de Gerente General, a través de este contrato administrativo, entrega a la _____, titular de la C.I. _____ un local con código N° _____ ubicado en el Centro Comercial Bahía Sector Comedor, Av. 6 DE OCTUBRE y Av. CLEMENTE BAQUERIZO, de ésta ciudad de Babahoyo, Provincia de Los Ríos, para que el usuario lo utilice única y exclusivamente como espacio para **VENTA DE _____** de conformidad con la información generada por la interesada y lo dispuesto en el reglamento interno de la empresa pública municipal de mercados.

QUINTA.- PRECIO DEL CONTRATO, FORMA DE PAGO Y PAGO DE SERVICIOS:

Las partes han fijado como precio del contrato, la cantidad de \$ _____ (_____ **DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**), valor que el usuario deberá cancelar hasta los cinco primeros días de cada mes respectivamente.

La usuaria expresa su conformidad por el valor establecido en el presente contrato y renuncia a cualquier reclamo posterior por este concepto.

La tarifa que EL USUARIO cancelará a LA EMPRESA PÚBLICA por concepto de uso de espacios físicos, podrá modificarse en los términos establecidos en la ordenanza de creación de la Empresa Pública o en su Reglamento.

SEXTA. - PLAZO. - El presente contrato tiene vigencia de 1 año contado a partir de la fecha de suscripción del presente contrato.

El presente contrato podrá renovarse, previo informe favorable del (a) Administrador(a) del contrato y petición escrita de la usuaria presentada con al menos 30 días de anticipación a la terminación del mismo. Las condiciones de la renovación serán aquellas que acuerden las partes y que constarán en el respectivo contrato que para el efecto deberán suscribir.

SÉPTIMA.- PAGO DE SERVICIOS BÁSICOS:

El pago de servicios básicos como energía eléctrica, agua potable y servicio telefónico será de responsabilidad del GAD municipal de Babahoyo, en los términos a los que hace referencia el presente contrato de acuerdo al consumo generado.

OCTAVA.- DE LAS OBLIGACIONES DE LA EMPRESA PÚBLICA:

1.- Entregar local comercial objeto del presente contrato en buen estado y condiciones adecuadas de uso a la usuaria.

2.- Notificar a LA USUARIA por escrito y con un mínimo de treinta (30) días de anticipación a la fecha de vencimiento del contrato su voluntad de terminarlo de manera unilateral.

NOVENA.- DE LAS OBLIGACIONES DE LA USUARIA:

A más de las obligaciones señaladas en el presente contrato, LA USUARIA se obliga expresamente a:

- 1.- Pagar mensualmente el valor establecido por el uso del espacio físico obtenido.
- 2.- Entregar el espacio físico en el mismo estado que lo recibe, caso contrario, se cobrará a la usuaria los valores correspondientes al material y mano de obra que deban realizarse por las reparaciones que se requieran.
- 3.- En caso de daños del espacio comercial entregado y que se hayan producido por el mal uso del mismo, la usuaria se obliga a realizar las reparaciones necesarias a satisfacción de LA EMPRESA PÚBLICA.
- 4.- Cuidar del equipamiento y bienes del espacio que se le entrega.
- 5.- No ingerir bebidas alcohólicas, estupefacientes o psicotrópicas dentro del local asignado ni dentro de las instalaciones comunales del Centro Comercial Bahía.
- 6.- No almacenar material dañino o que ponga en riesgo el bienestar de las personas que a diario transiten por el Centro Comercial Bahía.
- 7.- Cumplir con las disposiciones de orden, aseo e higiene establecidos para el uso del espacio físico.
- 8.- Cuidar el diseño arquitectónico del espacio físico.
- 9.- Cumplir los horarios establecidos para la apertura y cierre de los locales comerciales.
- 10.- Ocupar el espacio comercial para uso exclusivo de **VENTA DE _____**, de conformidad con los reglamentos internos de la empresa de acuerdo a los cuales se celebra el presente contrato.
- 11.- Colocar letreros, logotipos y demás propaganda correspondiente a la razón social o giro comercial de LA USUARIA con la debida autorización expresa y escrita de **LA EMPRESA PÚBLICA** o de cualquier otra autoridad competente siempre que no se menoscabe la estética del edificio.

12.- Mantener el área externa e interna de sus respectivos locales limpia y ordenada, en el interior deberá tener un cesto para almacenar la basura que genere durante el día. La capacidad debe ser la adecuada para poder depositar adecuadamente los desechos producidos por su actividad.

13.- La recolección de basura realizada por parte de dirección municipal competente se hará en horas de la noche.

14.- Los desperdicios se almacenaran en fundas plásticas, que luego de ser cerradas, serán entregadas al recolector para su traslado al depósito de basura dispuesto para el efecto. El aprovisionamiento de fundas plásticas será responsabilidad de cada usuario del local.

Y demás que se encuentren especificadas en el REGLAMENTO INTERNO DE LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE MERCADOS, CENTRO COMERCIALES Y BAHÍAS DEL CANTÓN BABAHOYO.

DÉCIMA.- PROHIBICIONES A LA USUARIA:

Le está expresamente prohibido a la usuaria:

1.- Se prohíbe de manera expresa la cesión a cualquier título del local comercial o de partes del mismo, debiéndose dedicar para el uso exclusivo de **LA USUARIA**. La inobservancia de esta prohibición será causal de terminación inmediata del contrato.

2.- Se prohíbe la utilización del área arrendada para actividades que tengan un objeto ilícito o distinto del convenido en el presente contrato.

3.- Se prohíbe la utilización de equipos magnetofónicos y/o audiovisuales en niveles que afecten o puedan afectar la salud de los usuarios del Centro Comercial Bahía.

4.- Queda prohibido tener en el exterior del local comercial materiales peligrosos y/o antihigiénicos o que puedan perturbar el normal desarrollo de actividades de los usuarios del centro comercial, la colocación de cualquier elemento que modifique la uniformidad o estética del edificio, o de las partes que lo componen.

5.- Realizar reuniones privadas en el local signado, fiestas y otro tipo de reuniones ajenas a los fines establecidos de uso de los locales, rige para las áreas comunales de las edificaciones del Centro Comercial Bahía.

6.- Por ningún motivo, podrán utilizar las áreas comunales para colocar sillas o cualquier otro objeto o artículo fuera del área de su local.

7.- Alterar el orden público en las instalaciones del Centro Comercial Bahía mediante escándalos o actos que atenten contra la moral y las buenas costumbres.

Y las demás que están especificadas en el Reglamento Interno de la Empresa Pública Municipal de Mercados, Centro Comerciales y Bahías del Cantón Babahoyo.

La inobservancia por parte de **LA USUARIA** a estas cláusulas dará derecho a la **EMPRESA PÚBLICA** para dar por terminado el plazo del presente contrato de manera inmediata y unilateral.

DÉCIMA PRIMERA.- DE LA ADMINISTRACIÓN DEL CONTRATO:

LA EMPRESA PÚBLICA designa a la Ing. Sandra Flores, para que cumpla con las funciones de Administradora del contrato, quien deberá atenerse a las condiciones generales y específicas de las normativas que forman parte de este.

DÉCIMA SEGUNDA.- DE LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO:

LA EMPRESA PÚBLICA podrá dar por terminado el contrato, por las causales establecidas en este contrato y previa notificación a **LA USUARIA** realizada por lo menos con treinta (30) días de anticipación a la fecha de terminación del contrato.

Así mismo, **LA EMPRESA PÚBLICA** podrá dar por terminado el presente contrato cuando por circunstancias de fuerza mayor o necesidad institucional requiera del local entregado, para lo cual, procederá con la notificación respectiva a **LA USUARIA** en el plazo previsto en este contrato.

DÉCIMA TERCERA.- NATURALEZA DEL CONTRATO:

El presente instrumento es un contrato Administrativo para el uso del espacio comercial de la Empresa Pública Municipal de Mercados, Centro Comerciales y Bahías del Cantón Babahoyo, por lo que, se rige por las disposiciones del Derecho Administrativo.

DÉCIMA CUARTA: JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA.-

En caso de incumplimiento de una o varias cláusulas de este contrato, las partes se someten de común acuerdo al Centro de Mediación y Arbitraje de la Procuraduría General del Estado de la ciudad de Guayaquil.

De persistir la controversia entre las partes, se someterán a los Tribunales de lo Contencioso Administrativo con sede en Guayaquil y con jurisdicción en la Provincia de Los Ríos.

Para efectos de comunicación o notificaciones, las partes señalan las siguientes direcciones:

LA EMPRESA PÚBLICA:

Empresa Pública Municipal de Mercados, Centro Comerciales y Bahías del Cantón Babahoyo
Avenida General Barona y 27 de Mayo
Teléf.: 052730282 - 0986927907

USUARIA:

DIRECCIÓN: _____

C.I. _____

Teléf. _____

Email. _____

DÉCIMA QUINTA.- ACEPTACIÓN Y RATIFICACIÓN:

Para constancia y aprobación de lo convenido, las partes aceptan y ratifican de viva voz los términos del presente contrato por estar de acuerdo con sus intereses. Para constancia de lo estipulado firman en unidad de acto y en dos ejemplares de igual contenido y valor.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
COMERCIANTE

Ing. ALFONSO RIOS MORANTE
GERENTE GENERAL DE MECECOB-EPB