

## SUBASTA DEL DERECHO DE EXPLOTACIÓN COMERCIAL DE BIENES INMUEBLES



### EL DIRECTORIO DE FUNDACIÓN MALECÓN 2000 EN SESIÓN CELEBRADA EL 9 DE DICIEMBRE DE 2009

Considerando:

- Que, Fundación Malecón 2000 es una entidad de derecho privado, de acción social y cívica, sin fines de lucro, que administra bienes municipales de uso público como son los malecones Simón Bolívar y del Estero Salado.
- Que, el 30 de enero de 1997 y 29 de mayo de 2002 mediante escrituras públicas otorgadas ante los notarios Trigésimo y Vigésimo Cuarto del cantón Guayaquil respectivamente, la M. I. Municipalidad de Guayaquil otorgó en comodato a Fundación Malecón 2000 los malecones Simón Bolívar y del Estero Salado, contratos que posteriormente fueron objeto de ampliaciones, mediante las cuales se fueron incorporando nuevas áreas de terreno.
- Que, la M. I. Municipalidad de Guayaquil expresamente previó en la cláusula Quinta de ambos contratos, que: “La Comodataria se encuentra facultada, mediante el presente instrumento, para hacer uso de los derechos y acciones que la Ley le permite, respecto al bien recibido en comodato, pudiendo dar en arrendamiento o concesión hasta por el plazo de vigencia del presente Comodato cualquiera de los sitios y edificaciones destinadas para este propósito, es decir, locales comerciales, locales de uso cultural (sala de exposiciones, auditorios, etc.), de uso deportivo (pistas de patinaje), etc.”. Así como también estableció en su cláusula Cuarta que: “La Fundación se obliga a destinar los bienes comodatados a los fines de la Fundación”.
- Que, el 20 de Agosto de 2009 el M.I. Concejo Cantonal de Guayaquil expidió la “ORDENANZA MUNICIPAL QUE REGULA LA EXPLOTACIÓN COMERCIAL DE LOCALES E INSTALACIONES MUNICIPALES ADMINISTRADOS POR ENTIDADES PRIVADAS MUNICIPALES O EN LAS QUE EL MUNICIPIO DE GUAYAQUIL TIENE PARTICIPACIÓN”, la misma que entró en vigencia el 27 de agosto de 2009, luego de su publicación en uno de los diarios de mayor circulación de la ciudad.
- Que, según el artículo 1 de la mencionada Ordenanza, están sometidas a la misma todas las personas jurídicas de derecho privado sin fines de lucro municipales y en las que tenga participación la M. I. Municipalidad de Guayaquil, que administren, operen, mantengan bienes de propiedad de M. I. Municipalidad de Guayaquil.
- Que, según lo dispuesto por el artículo 2 de la misma Ordenanza, las entidades señaladas en el artículo anterior podrán autorizar la explotación comercial de los locales destinados al comercio o

## SUBASTA DEL DERECHO DE EXPLOTACIÓN COMERCIAL DE BIENES INMUEBLES



actividades productivas, parte de la infraestructura de propiedad de la M. I. Municipalidad de Guayaquil.

Que, en dicha ordenanza se establece que los entes privados encargados de la subasta la reglarán, sobre la base de los siguientes principios: transparencia, publicidad, buena fe, igualdad, competitividad, conveniencia institucional.

Que, de conformidad al numeral 10 del Art. 25 del Estatuto de Fundación Malecón 2000, al Directorio de la institución le corresponde dictar la reglamentación de la entidad,

En sesión celebrada el 9 de diciembre de 2009 expide el:

### **Reglamento de subasta del derecho de explotación comercial de locales comerciales de los malecones Simón Bolívar y del Estero Salado**

#### **A. CONVOCATORIA**

Se efectuará una convocatoria pública a subasta del derecho de explotación comercial para que los interesados entreguen sus ofertas y participen de la forma determinada en ésta.

La convocatoria a la subasta del derecho de explotación comercial de los locales comerciales ubicados en los malecones Simón Bolívar y Estero Salado, será publicada en la página web de la Fundación [www.malecon2000.org](http://www.malecon2000.org)

El contenido de la convocatoria será el siguiente:

- Identificación y ubicación física del local cuyo derecho de explotación comercial se subastará.
- Tipo o tipos de negocios al o a los que exclusivamente se destinará el local.
- Área del local en metros cuadrados.
- Instalaciones con que se entrega.
- Valor base de la retribución mensual que deberá pagarse por el derecho de explotación comercial.
- Lugar de recepción de las ofertas.
- Fecha y hora de recepción de las ofertas.
- Fecha y hora de apertura de las ofertas
- Contrato tipo para el otorgamiento del derecho de explotación comercial del local.
- Normas Generales del Área Comercial.

## SUBASTA DEL DERECHO DE EXPLOTACIÓN COMERCIAL DE BIENES INMUEBLES



- Garantía de seriedad de la oferta, que deberá ser pagada en cheque certificado a nombre de Fundación Malecón 2000 o depósito bancario en la cuenta corriente # \_\_\_\_\_ del Banco \_\_\_\_\_.

### B. OFERTAS

En la fecha y hora señaladas en la convocatoria, los interesados o sus delegados, deberán presentar su oferta en dos sobres cerrados que contengan: 1) la documentación requerida en la convocatoria y 2) la oferta económica.

La documentación requerida en la convocatoria será:

#### En el caso de personas naturales:

- Carta dirigida al Gerente Comercial de Fundación Malecón 2000 expresando su interés en participar en la subasta del derecho de explotación comercial del local para el tipo o tipos de negocios requeridos en la convocatoria.
- Copia a colores de cédula de identidad y certificado de votación actualizado. En el caso de extranjeros, deberán adjuntar copia de pasaporte.
- Certificado de referencias bancarias o copia de los tres últimos estados de cuenta bancaria.
- Copia de una planilla de servicio básico del domicilio.

#### En el caso de personas jurídicas:

- Carta dirigida al Gerente Comercial de Fundación Malecón 2000 expresando su interés en participar en la subasta del derecho de explotación comercial del local para el tipo o tipos de negocios requeridos en la convocatoria.
- Copia de la escritura de constitución de la Compañía.
- Copia del Nombramiento del representante legal, inscrito en el Registro Mercantil, el cual deberá estar vigente.
- Copia del RUC.
- Copia a colores de cédula de identidad y certificado de votación del representante legal. En el caso de extranjeros, se requerirá copia del pasaporte.
- Certificado de referencias bancarias o copia de los tres últimos estados de cuenta bancaria de la Compañía.
- Copia de una planilla de servicio básico del domicilio de la Compañía.

### C. COMITÉ DE SUBASTA

Se instituye un comité para realizar la subasta, evaluar las ofertas, y adjudicar el contrato.

## SUBASTA DEL DERECHO DE EXPLOTACIÓN COMERCIAL DE BIENES INMUEBLES



El Comité estará conformado por:

- Un Delegado del Alcalde, que lo presidirá.
- El Representante Legal de la entidad o su delegado.
- El Asesor Jurídico de la entidad o su delegado.

Las sesiones del Comité de Subasta y sus decisiones constarán en un acta que será suscrita por sus miembros. El secretario del Comité, que será uno de los dos miembros restantes, o un tercero nombrado por éstos, estará a cargo del archivo cronológico de las actas, y de las notificaciones de adjudicación y autorización del derecho de explotación comercial, la que será publicitada en la página web de la Fundación.

### D. SUBASTA

En la fecha y hora señaladas en la convocatoria para la apertura de las ofertas, el Comité abrirá el sobre # 1 y verificará que todos los requisitos se cumplan; pudiendo solicitar a los oferentes convalidación de errores de forma o integración de documentos faltantes, de conformidad con el contenido en el capítulo G de este instrumento.

Sólo los oferentes habilitados por el Comité de Subasta, podrán participar en la puja de la oferta económicas, la que se presentará en sobre cerrado (sobre # 2) que será abierto en presencia de los oferentes habilitados que hayan asistido y del Comité.

Luego de presentadas y conocidas las ofertas económicas, en caso de que las mejores ofertas económica sean de igual valor, cada oferente tendrá la opción de mejorarla por una sola vez, presentando una segunda oferta económica en un formulario que les será entregado previo a la apertura de las ofertas y que contendrá lo siguiente:

- Nombre o razón social del oferente
- Número de documento de identidad: CI, Pasaporte o RUC
- Valor de la oferta mejorada
- Fecha de la oferta
- Firma

Se dará lectura a las nuevas ofertas de forma inmediata.

### E. ADJUDICACIÓN.-

La adjudicación del derecho de explotación comercial se otorgará al oferente habilitado que hubiera ofrecido, con relación al precio referencial, para las retribuciones mensuales el valor más alto.

La oferta no podrá ser inferior al precio referencial.

Si luego de realizada la subasta, no fuera posible suscribir el contrato con el oferente que quedó en primer lugar, se hará con el siguiente en orden de

## SUBASTA DEL DERECHO DE EXPLOTACIÓN COMERCIAL DE BIENES INMUEBLES



prelación, siempre que la oferta sea conveniente a los intereses de la Fundación y cumpla con todos los requisitos exigidos en la convocatoria.

Si no fuera posible suscribir contrato con el primer oferente, segundo o siguientes, se declarará desierto el proceso y se hará una próxima convocatoria cuando se lo considere pertinente.

Si se presenta una sola oferta y ésta cumple con todos los requerimientos de la convocatoria e iguala o supera el precio referencial de la retribución mensual por el derecho de explotación, el Comité podrá, de considerarlo conveniente a los intereses de la Fundación Malecón 2000, adjudicarla.

Si todas las ofertas habilitadas mantienen el mismo valor entre sí, y éste es igual al precio referencial de la retribución mensual por el derecho de explotación, el Comité podrá decidir el procedimiento a aplicar que más convenga a los intereses de la Fundación Malecón 2000.

### F. PREGUNTAS Y RESPUESTAS

Como paso previo a la recepción de las ofertas, se establece la etapa de preguntas y repuestas con relación a la convocatoria a subasta del derecho de explotación comercial.

Las preguntas de los interesados podrán ser efectuadas mediante comunicación escrita dirigida a la Fundación Malecón 2000 (Área Comercial) o a través de la página web [www.malecon2000.org.ec](http://www.malecon2000.org.ec) hasta el término de los días descritos en cada convocatoria.

Las respuestas de la Fundación Malecón 2000 a las preguntas de todos los interesados se publicarán a través de la página web [www.malecon2000.org.ec](http://www.malecon2000.org.ec) hasta el término de los días descritos en cada convocatoria y antes de la recepción de las ofertas. Adicionalmente, se contestará de forma individual y escrita al interesado que formuló la o las preguntas.

### G. CONVALIDACIÓN DE ERRORES DE FORMA

Las ofertas una vez presentadas no podrán modificarse. No obstante si se presentaren errores de forma, podrán ser convalidados por el oferente a pedido del Comité de Subasta, dentro del término de 2 días contados a partir de la fecha de notificación. Se entenderán por errores de forma aquellos que no impliquen modificación alguna al contenido sustancial de la oferta; es decir, que no impliquen modificación del objeto de la oferta.

Dentro del periodo de convalidación podrán integrar a su oferta documentos que no impliquen modificación del objeto de la oferta.

## SUBASTA DEL DERECHO DE EXPLOTACIÓN COMERCIAL DE BIENES INMUEBLES



### H. CONTRATO DE AUTORIZACION DE DERECHO DE EXPLOTACIÓN COMERCIAL.-

Con la notificación de la adjudicación y de la autorización del derecho de explotación comercial del local, el beneficiario podrá efectuar las adecuaciones decorativas al local, previo conocimiento y aprobación de la Fundación.

De conformidad con la convocatoria, todos los oferentes cancelarán a la Fundación Malecón 2000, un valor como seriedad de oferta. En el caso del oferente adjudicado con el derecho de explotación, el valor entregado será aplicado al depósito en garantía que debe pagar, tal como lo establece el contrato.

La garantía de la seriedad de la oferta, para quienes no fueran beneficiados con la adjudicación del derecho de explotación, será devuelta en su totalidad.

El Departamento Legal elaborará el contrato de derecho de explotación comercial.

### I. RÉGIMEN DE EXCEPCIÓN AL PROCESO DE SUBASTA

1. En el caso de que el interesado en la autorización sea un ente público o una entidad privada municipal, se podrá otorgar la autorización en forma directa, sin que exista ninguna ventaja de la entidad autorizada respecto de las normas que rigen la relación jurídica.
2. Se establece como norma general que las mejoras que realice la persona natural o jurídica autorizada a ejercer el derecho de explotación comercial del local, quedarán en beneficio del local o infraestructura.

Pero si el nivel de inversión realizado con anterioridad a la vigencia de la Ordenanza Municipal y al presente instructivo, fuere de magnitud, se podrá autorizar por una sola vez la explotación comercial en forma directa, siempre y cuando el valor de la nueva pensión no sea inferior a la pensión existente.

3. Para el caso de los espacios públicos, éstos no estarán sujetos a subasta. Su utilización por parte de particulares de entidades del sector público o de entidades privadas que cumplan funciones administrativas se efectuará previo el pago de un valor determinado por Fundación Malecón 2000. El tiempo de ocupación, las características de ésta, la revocabilidad de la autorización y demás elementos complementarios serán definidos por la Fundación Malecón 2000. Si la ocupación implicare exclusividad se aplicará la subasta aquí establecida.

## SUBASTA DEL DERECHO DE EXPLOTACIÓN COMERCIAL DE BIENES INMUEBLES



4. En el evento de la cesión de derechos y obligaciones del contrato de autorización de explotación comercial de un local, en tanto no se desmejore o coloque en riesgo el interés de la Institución ni el interés general, precautelados ya con la adjudicación mediante subasta a la mejor oferta; y, siempre que el beneficiario de la cesión se sustituya en todos los derechos y obligaciones y la Fundación Malecón 2000 lo autorice expresamente.

### J. EXTINCIÓN DE LA EXPLOTACIÓN COMERCIAL

La autorización del derecho de explotación comercial se extinguirá por la resolución motivada de la Fundación Malecón 2000, en caso de incumplimiento probado de los términos de la autorización, entre ellos: la mora en el pago de dos mensualidades de la retribución por el derecho de la explotación comercial.

También será causal de extinción del derecho de la explotación comercial:

- Destinar el local a un fin distinto al o a los predefinidos por la Fundación Malecón 2000.
- La resolución del derecho de la entidad privada (Fundación Malecón 2000) a otorgar la autorización.
- La extinción de la persona jurídica autorizada a la explotación
- La muerte de la persona natural autorizada a la explotación.
- La renuncia al derecho de explotación comercial.
- La quiebra o insolvencia o interdicción del autorizado.
- Las demás que establezca el texto del contrato.

### K. DISTRIBUCIÓN

El presente instructivo para conocimiento y aplicación se distribuye a:

- Delegado del Alcalde
- Asesor Legal
- Gerente Comercial
- Jefe de Servicios a Concesionarios
- Al Concejo Cantonal de Guayaquil
- Se publicará en la página web de Fundación Malecón 2000.