

SUBASTA DEL DERECHO DE EXPLOTACIÓN COMERCIAL DE BIENES INMUEBLES



EL DIRECTORIO DE FUNDACIÓN MALECÓN 2000

Considerando:

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, el Directorio de Fundación Malecón 2000 en sesión celebrada el día 9 de Diciembre de 2009, expidió el REGLAMENTO DE SUBASTA DEL DERECHO DE EXPLOTACIÓN COMERCIAL DE LOCALES COMERCIALES DE LOS MALECONES SIMÓN BOLÍVAR Y DEL ESTERO SALADO.

Que, se requiere hacer más expedito el procedimiento de subasta del derecho de explotación comercial de los locales comerciales de los malecones Simón Bolívar y del Estero Salado, aprobado en sesión de Directorio de fecha 9 de Diciembre de 2009.

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.

Que en sesión celebrada el día 18 de Mayo de 2016, se conoció el nuevo procedimiento para la convocatoria a subasta, a fin de que se mantenga la convocatoria permanentemente habilitada en la página web de la Fundación.

Por lo que **RESOLVIÓ**, expedir un nuevo reglamento de subasta, el mismo que consta a continuación:

REGLAMENTO DE SUBASTA CON CONVOCATORIA PERMANENTEMENTE HABILITADA EN LA PÁGINA WEB DE LA FUNDACIÓN, DEL DERECHO DE EXPLOTACIÓN COMERCIAL DE LOCALES COMERCIALES DE LOS MALECONES SIMÓN BOLÍVAR Y DEL ESTERO SALADO

La convocatoria para subastar el derecho de explotación comercial de los locales comerciales de los malecones Simón Bolívar y del Estero Salado, se mantendrá permanentemente habilitada; se subastará todos los días hábiles, de haberse presentado ofertas.



A. CONVOCATORIA

Permanentemente estará disponible y habilitada en la página web de la Fundación la convocatoria pública a subasta del derecho de explotación comercial de los locales comerciales de los malecones Simón Bolívar y Estero Salado, 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, estará permanentemente publicada en la página web de la Fundación www.malecon2000.org; la misma se irá actualizando en virtud de la exclusión de los locales cuyos derechos de explotación hayan sido adjudicados y la incorporación de nuevos locales que salen a subasta.

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 que se permitirá instalar en el local
- Área del local en metros cuadrados
- Precio del metro cuadrado
- Instalaciones con que se entrega
- Valor base de la retribución mensual que deberá pagarse por el derecho de explotación comercial
- Porcentaje de incremento anual a la retribución mensual
- Plazo durante el cual se otorgará el derecho de explotación comercial
- Condiciones específicas o particulares, de haberlas
- Valor de Garantía de Seriedad de Oferta
- Lugar de recepción de las ofertas
- Hora hasta la cual se efectuará la recepción de las ofertas, en sobre cerrado

Adicional al contenido de la convocatoria, los interesados en participar en subastas del derecho de explotación comercial de locales de los malecones Simón Bolívar y del Estero Salado, encontrarán publicados los siguientes documentos:

- Modelo de carta en la que se manifiesta interés en participar en subasta (Personas naturales / Personas Jurídicas)
- Reglamento de subasta con convocatoria permanente del derecho de explotación comercial de locales comerciales en los malecones Simón Bolívar y del Estero Salado
- Número de la Cuenta Corriente y Banco, en la que deberá efectuarse el depósito del valor determinado por concepto de Garantía de Seriedad de Oferta.

SUBASTA DEL DERECHO DE EXPLOTACIÓN COMERCIAL DE BIENES INMUEBLES



- Cualquier otra normativa o disposición que la Fundación considere necesaria

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 básica requerida (Sobre 1) 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 que haya seleccionado, tipo de negocio que se pretende instalar en el mismo (que será el tipo o uno de los tipos de negocios requeridos en la convocatoria).
- Fotocopia a colores de cédula de identidad y certificado de votación actualizado. En el caso de extranjeros, deberán adjuntar fotocopia de pasaporte.
- Certificado de referencias bancarias en el que conste el manejo de mínimo tres cifras altas en la cuenta y fotocopias a colores de los tres últimos estados de cuenta bancaria.
- Referencia comercial (1) y personal (1)
- Fotocopia del título de propiedad del inmueble en el que habita. En el caso de no ser el propietario, deberá adjuntar copia del contrato de arrendamiento del mismo y certificación del arrendador que acredite que se encuentra al día en el pago de los cánones de arrendamiento.
- Fotocopia a colores de una planilla de servicio básico del domicilio del oferente.
- Garantía de seriedad de oferta por monto determinado en la convocatoria, que deberá pagarse en cheque certificado a nombre de Fundación Malecón 2000 o presentando la constancia (papeleta de depósito) de haber efectuado en la cuenta corriente indicada, el depósito correspondiente.

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 uno de los tipos de negocios requeridos en la convocatoria.
- Fotocopia de la escritura del Estatuto vigente de la Compañía.

SUBASTA DEL DERECHO DE EXPLOTACIÓN COMERCIAL DE BIENES INMUEBLES



- Fotocopia a colores del nombramiento del representante legal, inscrito en el Registro Mercantil, el cual deberá estar vigente.
- Fotocopia a colores del RUC.
- Fotocopia a colores de cédula de identidad y certificado de votación del representante legal. En el caso de extranjeros, se requerirá copia del pasaporte.
- Estado de situación financiera de la Compañía.
- Referencial comercial (1) y personal (1)
- Certificado de referencias bancarias en el que conste el manejo de mínimo tres cifras altas en la cuenta y fotocopias a colores de los tres últimos estados de cuenta bancaria de la Compañía.
- Fotocopia del título de propiedad del inmueble en el que tiene su domicilio la Compañía. En el caso de no ser la propietaria, deberá adjuntar copia del contrato de arrendamiento del mismo y certificación del arrendador que acredite que se encuentra al día en el pago de los cánones de arrendamiento.
- Fotocopia de una planilla de servicio básico del domicilio de la Compañía.
- Garantía de seriedad de oferta por monto determinado en la convocatoria, que deberá pagarse en cheque certificado a nombre de Fundación Malecón 2000 o presentando la constancia (papeleta de depósito) de haber efectuado en la cuenta corriente indicada, el depósito correspondiente.

Las fotocopias de los documentos que se adjunten deberán ser perfectamente claras y legibles.

La Fundación se reserva el derecho de establecer en la convocatoria - cuando lo crea necesario -, la exigencia de documentos adicionales a los arriba señalados.

La Oferta Económica (Sobre 2) será la comunicación suscrita por el oferente en la que conste claramente su propuesta económica mensual; la misma que será igual o mayor al valor base para subasta.

C. COMITÉ DE SUBASTA

El Comité de Subasta recibirá el informe de los responsables del área comercial, - encargada de recibir las ofertas y revisarlas -, las evaluará y adjudicará el contrato.

Dicho informe contendrá:

Locales ofertados, oferentes, precios mensuales, negocio a instalarse, plazo, valor de cuota ordinaria, valor de cuota extraordinaria, forma de pago.

El Comité de Subasta, estará conformado por:

SUBASTA DEL DERECHO DE EXPLOTACIÓN COMERCIAL DE BIENES INMUEBLES



- El delegado del Alcalde de la ciudad de Guayaquil, 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 será el asesor jurídico de la Fundación, quien estará a cargo del archivo cronológico de las actas, y de las notificaciones de adjudicación del derecho de explotación comercial de los locales.

A las sesiones del Comité de Subasta podrán asistir en calidad de invitados el Gerente Comercial, el jefe comercial administrativo, y cualquier otro funcionario de la Institución, así como invitados especiales que por razones específicas crea pertinente el Comité.

D. SUBASTA

Los responsables del área comercial, cada día hábil de haber ofertas, abrirán el Sobre 1 y verificarán que se hayan presentado todos los documentos exigidos en la convocatoria.

Posteriormente, procederán a la apertura del Sobre 2 y verificarán que la oferta sea igual o superior al valor base para subasta. Ofertas inferiores a dicho valor, serán desechadas.

Podrá solicitarse a los oferentes cuyas ofertas económicas no sean inferiores al valor base de subasta, convalidación de errores de forma o integración de documentos faltantes, de conformidad con el contenido del Apartado H de este instrumento.

E. PUJA DE OFERTAS

De considerarlo conveniente para los intereses de la Fundación, el Comité de Subasta, podrá decidir invitar a los oferentes habilitados (aquellos que hubieren cumplido con la presentación de la totalidad de la documentación requerida y ésta sea satisfactoria, al igual que sus ofertas económicas), a participar en la puja de la oferta económica, la que se presentará en sobre cerrado que será abierto en presencia de los oferentes asistentes y de los miembros del Comité.

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

SUBASTA DEL DERECHO DE EXPLOTACIÓN COMERCIAL DE BIENES INMUEBLES



- 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.

F. ADJUDICACIÓN Y SUSCRIPCIÓN DE CONTRATO

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

Si luego de realizada la subasta, no fuera posible suscribir el contrato con el oferente que quedó en primer lugar, y se hubieren recibido otras ofertas respecto del mismo local, se hará la adjudicación al siguiente oferente en orden de prelación; siempre que la oferta sea conveniente a los intereses de la Fundación, no sea menor al valor base y cumpla con los demás requisitos exigidos en la convocatoria.

Si no fuera posible suscribir contrato con el primer oferente, segundo o siguientes, se volverá a incluir el local en los disponibles para subasta.

El adjudicado deberá suscribir el contrato en el término máximo de 15 días posteriores a la recepción de notificación de la adjudicación. De no hacerlo, sin mediar causa justificada, se entenderá que desistió de ejercer la explotación comercial de local, que le fue autorizada; quedando Fundación en libertad de proceder de acuerdo al presente Reglamento.

G. PREGUNTAS Y RESPUESTAS

Los interesados en participar en subasta del derecho de explotación de locales comerciales podrán efectuar las preguntas que consideren necesarias mediante comunicación escrita dirigida a la Fundación Malecón 2000 (Área Comercial), a la dirección electrónica localescomerciales@malecon2000.org.ec o llamando a los teléfonos 2320-311 2320-214

H. 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 de los responsables del Área Comercial, dentro del término de 2 días contados a partir de la fecha de notificación del particular. Se entenderán por errores de

SUBASTA DEL DERECHO DE EXPLOTACIÓN COMERCIAL DE BIENES INMUEBLES



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.

I. ADECUACIONES Y DECORACIÓN

Con la notificación de la adjudicación del derecho de explotación comercial del local, el adjudicado podrá efectuar las visitas necesarias al local para determinar medidas, las adecuaciones y decoración. Las obras y adecuaciones deberán ser expresamente aprobadas por Fundación y sólo se efectuarán luego de suscrito el contrato de autorización de explotación comercial.

J. DEPÓSITO EN GARANTÍA

De conformidad con la convocatoria, todos los oferentes cancelarán a la Fundación Malecón 2000, un valor como Garantía de Seriedad de Oferta. En el caso del oferente adjudicado con el derecho de explotación comercial, el valor entregado será aplicado al valor del primer mes de la retribución mensual a pagarse.

La Garantía de Seriedad de Oferta, para quienes no fueran beneficiados con la adjudicación del derecho de explotación, será devuelta en su totalidad de manera inmediata.

K. SUBASTA ANTICIPADA

Cuando lo crea pertinente, la Fundación podrá subastar el derecho de explotación comercial de un local, tiempo antes de la terminación del plazo de un contrato que se encuentre vigente, estableciéndose las condiciones de la nueva contratación que regirá una vez fenecido el plazo de la anterior. El oferente que fuere adjudicado, deberá pagar de manera anticipada a la fecha de inicio de la relación contractual, un porcentaje sobre la cuota extraordinaria única que se destinará a cubrir los costos de eventos en los malecones.

L. RÉGIMEN DE EXCEPCIÓN AL PROCESO DE SUBASTA

1. En el caso de que el interesado en la explotación comercial de un local de los malecones, 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.

SUBASTA DEL DERECHO DE EXPLOTACIÓN COMERCIAL DE BIENES INMUEBLES



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.
3. Si el nivel de inversión realizado en instalaciones, adecuaciones y decoración del local fuere de magnitud, la Fundación podrá autorizar por una sola vez la renovación de la autorización de explotación comercial en forma directa, sin aplicar el procedimiento de subasta; siempre y cuando el valor de la nueva pensión mensual no sea inferior a la última pensión vigente y el plazo no sea superior al convenido al inicio de la relación contractual.
4. 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. El tiempo de ocupación, las características de ésta, la revocabilidad de la autorización y demás elementos complementarios serán definidos por Fundación Malecón 2000.

M. 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
- La mora de más de 60 días en el pago de la pensión mensual convenida en el contrato
- La cesión del derecho de explotación comercial del local, si Fundación la ha prohibido o exigido su autorización expresa previa
- El incumplimiento de las normativas de las áreas comerciales y reglamentos de la Fundación
- Las demás que establezca el texto del contrato

N. DISTRIBUCIÓN

SUBASTA DEL DERECHO DE EXPLOTACIÓN COMERCIAL DE BIENES INMUEBLES



El presente Reglamento, para su conocimiento y aplicación se distribuye a:

- Delegado del Alcalde ante el Comité de Subasta de la Fundación
- Asesor Jurídico de la Fundación
- Gerente Comercial de la Fundación
- Jefe Comercial Administrativo de la Fundación
- Al Concejo Cantonal de Guayaquil
- Se publicará en la página web de Fundación Malecón 2000.
