

CONDICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE SUBASTA CON CONVOCATORIA PERMANENTE HABILITADA EN LA PÁGINA WEB DE GUAYAQUIL SIGLO XXI, FUNDACIÓN MUNICIPAL PARA LA REGENERACIÓN URBANA, DEL DERECHO DE EXPLOTACIÓN COMERCIAL DE LOCALES COMERCIALES DE LOS SECTORES REGENERADOS DE LA CIUDAD GUAYAQUIL

La convocatoria para subastar el derecho de explotación comercial de los locales comerciales de los sectores regenerados de la ciudad de Guayaquil, se mantendrá permanentemente habilitada; se subastará los días hábiles, de haberse presentado ofertas.

A. CONVOCATORIA

Permanentemente estará disponible y habilitada en la página web de Guayaquil Siglo XXI, Fundación Municipal para la Regeneración Urbana, la convocatoria pública a subasta del derecho de explotación comercial de los locales comerciales ubicados en sectores regenerados de la ciudad de Guayaquil, 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 zonas regeneradas, de la ciudad de Guayaquil estará permanentemente publicada en la página web de Guayaquil Siglo XXI, Fundación Municipal para la Regeneración Urbana www.guayaquilsigloxxi.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.
- 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 sectores regenerados de la ciudad de Guayaquil, encontrarán publicados lo siguientes documentos:

- Condiciones generales de subasta con convocatoria permanente del derecho de explotación comercial de locales comerciales en los sectores regenerados de la ciudad de Guayaquil.
- Cualquier otra normativa o disposición que Guayaquil Siglo XXI, Fundación Municipal para la Regeneración Urbana considere necesaria.

B. OFERTAS

En la fecha y hora señaladas en la convocatoria, los interesados o sus delegados, deberán presentar su oferta en sobre cerrado que contenga:

- 1) La documentación requerida en la convocatoria y;
- 2) La oferta económica.

La documentación básica requerida será:

En el caso de personas naturales:

- Carta dirigida al Gerente General, Ab. Olivier Dumani Ramírez, expresando su interés en participar en la subasta del derecho de explotación comercial del local para el tipo o tipos de actividades requeridos en la convocatoria.
- Copia de cédula de identidad y certificado de votación actualizados.
- Referencia comercial (1) y personal (1).
- Copia de una planilla de servicio básico del domicilio.

En el caso de personas jurídicas:

- Carta dirigida al Gerente General, Ab. Olivier Dumani Ramírez, expresando su interés en participar en la subasta del derecho de explotación comercial del local para el tipo o tipos de negocios actividades requeridos en la convocatoria.
- Copia de la escritura de constitución de la compañía o estatuto vigente, en caso de haber reformas.
- Copia del nombramiento del representante legal, inscrito en el Registro Mercantil, el cual deberá estar vigente.
- Copia del RUC.
- Copia 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.
- Certificado de referencias bancarias.
- Referencia comercial (1) y personal (1).
- Copia de una planilla de servicio básico del domicilio de la compañía.

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

Guayaquil Siglo XXI, Fundación Municipal para la Regeneración Urbana se reserva el derecho de establecer en la convocatoria – cuando lo crea necesario – la exigencia de documentos adicionales a los arriba señalados.

Los documentos presentados en el sobre estarán sujetos a revisión. En caso de presentarse alteraciones o modificaciones en los documentos presentados, se considerarán inválidos y será causal de descalificación de la oferta.

La oferta económica 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.

Los interesados únicamente presentarán una (1) oferta por kiosco o local comercial. En caso de presentar dos o más ofertas por diferentes kioscos o locales comerciales, bajo su propio nombre, será causal de descalificación de la oferta.

C. COMITÉ DE SUBASTA

El informe del Comité de Subasta 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:

- Delegado del Alcalde de la ciudad de Guayaquil, que lo presidirá.
- Representante Legal de Guayaquil Siglo XXI su delegado.
- Asesor Jurídico de Guayaquil Siglo XXI 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 Guayaquil Siglo XXI, Fundación Municipal para la Regeneración Urbana, 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 podrá

asistir en calidad de invitado el Gerente Financiero Administrativo, y cualquier otro funcionario de la institución, así como invitados especiales que por razones específicas crea pertinente el Comité.

D. SUBASTA

Los miembros de la Comisión de Subasta, sesionarán en un término máximo de hasta 5 días de haber receptado las ofertas, abrirán el sobre y verificarán que se hayan presentado todos los documentos exigidos en la convocatoria. Posteriormente, 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 sea 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.

El Comité de Subasta recibirá, revisará y evaluará las ofertas, para luego adjudicar el contrato.

El informe del Comité de Subasta contendrá: locales ofertados, precio base del canon de arrendamiento, plazo, oferente, fecha de presentación de las ofertas, negocio a instalarse, valor ofertado de canon de arrendamiento y forma de pago.

E. PUJA DE OFERTAS

El Comité de Subasta revisará la puja de las ofertas económicas presentadas en sobre cerrado en la sala de sesiones de Guayaquil Siglo XXI, Fundación Municipal para la Regeneración Urbana, de forma interna.

Los resultados se verán reflejados en la página web institucional.

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 de canon mensual de arrendamiento, y que cumpla con cada uno de los requisitos solicitados. Un oferente solo podrá resultar adjudicatario de un (1) kiosco o local comercial.

El adjudicatario que se encuentre en mora o mantenga obligaciones pendientes con Guayaquil Siglo XXI o la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil, y sus fundaciones, corporaciones o empresas públicas, no podrá suscribir el convenio de concesión de kiosco para la explotación de local comercial.

Adicionalmente a lo detallado, previo a la suscripción del convenio de concesión del local comercial, los adjudicatarios deberán presentar un Certificado de No Adeudar a la Municipalidad de Guayaquil.

El adjudicado deberá suscribir el contrato en el término máximo de 15 días posteriores a la recepción de notificación de adjudicación. De no hacerlo, Guayaquil Siglo XXI, Fundación Municipal para la Regeneración Urbana procederá a la cancelación de la adjudicación, y actuará de la siguiente manera:

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 el contrato con el primer oferente, segundo o siguientes, se volverá a registrar la disponibilidad del local.

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 Guayaquil Siglo XXI, Fundación Municipal para la Regeneración Urbana, a la dirección electrónica vcabezas@guayaquilsigloxxi.org; o llamando al teléfono 042400719 ext. 503.

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 del Comité de Subasta, dentro del término de 2 días contados a partir de la fecha de notificación del particular. 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.

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 Guayaquil Siglo XXI, y sólo se efectuarán luego de suscrito el contrato de autorización de explotación comercial.

J. SUBASTA ANTICIPADA

Cuando lo crea pertinente, Guayaquil Siglo XXI podrá subastar el derecho de explotación comercial de un local, tiempo antes de la terminación de un 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.

K. RÉGIMEN DE EXCEPCIÓN AL PROCESO DE SUBASTA

1. En el caso de que el interesado en la explotación comercial de un local de los sectores regenerados, 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,
3. Si el nivel de inversión realizado en instalaciones, adecuaciones 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 Guayaquil Siglo XXI.

L. CESIÓN DEL DERECHO DE EXPLOTACIÓN COMERCIAL

Queda estrictamente prohibido subarrendar todo o en parte, ceder sus derechos, traspasar el dominio del kiosco o su gestión, así como sus instalaciones o adaptaciones que en su caso se hagan, sin previo consentimiento por escrito dado por Guayaquil Siglo XXI.

M. EXTINCIÓN DE LA EXPLOTACIÓN COMERCIAL

La autorización del derecho de explotación comercial se extinguirá por la resolución motivada de la Fundación Guayaquil Siglo XXI, 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 Guayaquil Siglo XXI.
- 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, el subarrendamiento del local, el traspaso del dominio o de la gestión del kiosco.
- El incumplimiento de las normativas de las áreas operativas de mantenimiento y reglamentos de Guayaquil Siglo XXI.
- Las demás que establezca el texto del contrato.

N. DISTRIBUCIÓN SUBASTA DEL DERECHO DE EXPLOTACIÓN COMERCIAL DE BIENES INMUEBLES

Las presentes Condiciones Generales, para su conocimiento y aplicación se distribuye a los siguientes funcionarios de Guayaquil Siglo XXI:

- Delegado del Alcalde ante el Comité de Subasta.
- Gerente General de Guayaquil Siglo XXI, y su delegado.
- Asesor Jurídico de Guayaquil Siglo XXI, y su delegado.
- Gerente Financiero Administrativo de Guayaquil Siglo XXI.
- Se publicará en la página web de Guayaquil Siglo XXI.