

13/07/06

## EL M. I. CONCEJO CANTONAL DE GUAYAQUIL

### CONSIDERANDO

- QUE**, de conformidad a lo dispuesto en el Art. 2 de la Codificación a la Ley Orgánica de Régimen Municipal, cada municipio constituye una persona jurídica de derecho público, con patrimonio propio y capacidad para realizar los actos jurídicos que fueren necesarios para el cumplimiento de sus fines.
- QUE**, la M. I. Municipalidad de Guayaquil dentro del proyecto “Puerto Santa Ana” ha previsto en la Etapa 1-A, la construcción de varios bienes inmuebles susceptibles de ser enajenados a favor de las personas interesadas en su adquisición, en los términos más beneficiosos para la Municipalidad de Guayaquil;
- QUE**, el Proyecto “Puerto Santa Ana” constituye un ícono de progreso, sostenibilidad, turismo y desarrollo, en función de lo cual es fundamental asegurar la buena convivencia de sus copropietarios a través de normas que lo hagan factible;
- QUE**, una de las expresiones fundamentales de la autonomía municipal es la facultad legislativa de los concejos municipales, al tenor del Artículo 228 de la Carta Política, en función de lo cual corresponde la expedición de la normativa jurídica necesaria para el cabal cumplimiento de los proyectos municipales, en todo lo que fuere necesario;
- QUE**, para el proceso de enajenación de los bienes inmuebles a construirse en el Puerto Santa Ana, en la Etapa 1-A, se ha previsto la conformación de una Junta de Venta de Bienes Municipales por Subasta, la cual será la encargada del proceso de selección, calificación y adjudicación; y,
- EN** ejercicio de las atribuciones y facultades que le confiere los Artículos 228 de la Constitución Política de la República, en concordancia con lo establecido en el Artículo 63 numeral 49 y Artículo 123 de la Codificación a la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

### EXPIDE

**La “ORDENANZA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO PARA LA VENTA DE INMUEBLES MUNICIPALES MEDIANTE EL MECANISMO DE SUBASTA PÚBLICA, PARA LA ETAPA 1A DEL PROYECTO “PUERTO SANTA ANA”**

## **Capítulo I**

### **Objeto**

**Art. 1.- Objeto.-** La presente Ordenanza tiene por objeto establecer las disposiciones a aplicarse al procedimiento de venta de inmuebles municipales comprendidos en el Proyecto “Puerto Santa Ana”, específicamente en la Etapa 1A, por medio de subasta pública, de conformidad con el Título V, Capítulo I, Sección Sexta de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

## **Capítulo II**

### **Junta de Subasta de Bienes Inmuebles Municipales**

**Art. 2.-** Para la venta de los bienes inmuebles municipales, sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal, comprendidos en el Artículo 1 de la presente Ordenanza, por medio del mecanismo de subasta pública, se instituye la “Junta de Venta de Bienes Inmuebles Municipales por Subasta Pública”, que estará integrada por: el Alcalde de Guayaquil o su delegado quien la presidirá; el Procurador Síndico Municipal o su delegado; el Director Financiero o su delegado; y, el Secretario Municipal o su delegado, quien hará las veces de Secretario de la Junta. Quienes actúen como delegados deberán ser funcionarios municipales.

**Art. 3.-** La “Junta de Venta de Bienes Inmuebles Municipales por Subasta Pública” tendrá como objetivo efectuar la convocatoria; realizar la subasta pública; elegir la mejor oferta económica; valorar que la mejor oferta económica cumpla con todos los requisitos solicitados en la convocatoria; descalificar las ofertas ya sea por falta de cumplimiento de los requisitos solicitados en la convocatoria, y/o porque económicamente no sean las más convenientes para la Municipalidad.

## **Capítulo III**

### **De la Venta de Bienes Inmuebles Municipales por medio de Subasta Pública**

**Art. 4.-** La Convocatoria que efectuare la “Junta de Venta de Bienes Inmuebles Municipales por Subasta Pública” que señalará lugar, día y hora donde se realizará la venta de inmuebles municipales por subasta, se publicará al menos en un periódico de amplia circulación en el país, la misma que contendrá, como mínimo, los siguientes aspectos:

- a) Lugar, fecha y hora de la subasta, la cual será en 30 días a partir de la convocatoria.
- b) Descripción de los bienes a venderse por medio de subasta.
- c) Valor base del inmueble a subastarse (por metro cuadrado de acuerdo a ubicación).
- d) La indicación de que las personas interesadas en participar en la subasta pública podrán adquirir la documentación inherente a la descripción, características y

ubicación del inmueble, en el lugar establecido para el efecto, previo al pago del valor correspondiente, que será de USD\$100.00.

- e) Obligación de presentar una Garantía Bancaria, por un monto no inferior al 10% del precio base de la venta por subasta pública, en señal de seriedad de la oferta, lo que permitirá al oferente participar en la subasta pública.
- f) La definición de que cualquier oferta inferior al precio base de la venta por subasta pública será descalificada; y, que la no presentación de ofertas no será causal para modificar las bases ni rebajar el precio base en una próxima venta por subasta pública del mismo bien inmueble.
- g) La obligación de incluir en el sobre que contiene su oferta:
  - 1) Los certificados de no tener antecedentes penales, y de no constar en la central de riesgos de la Superintendencia de Bancos en categoría "D". Las certificaciones y documentación señaladas se extenderán a los socios o accionistas y representantes legales de las personas jurídicas;
  - 2) Carta de aceptación de condiciones de venta de los bienes inmuebles municipales por medio de subasta pública;
  - 3) Carta compromiso declarando que se someterá incondicionalmente a la reglamentación de copropietarios de la edificación, servidumbre y reglamentación de las áreas de uso público;
- h) El sometimiento a la competencia de la Junta para calificar a los postulantes, en atención a los documentos que se presenten en cumplimiento a los literales antes indicados.
- i) La aceptación incondicional de la obligación que tienen los adjudicatarios de realizar las obras de acabados del inmueble adjudicado, en el tiempo que determine la Junta.

La declaración de que la ejecución de las obras de acabados del inmueble permitirá la ocupación del mismo, previa verificación por parte de la Dirección de Urbanismo, Avalúos y Registro y del otorgamiento del Certificado de Inspección Final, y de que su incumplimiento acarreará las sanciones que establece la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del cantón Guayaquil.

**Art. 5.- Inicio de la subasta pública.-** Transcurridos 30 minutos posteriores a la hora fijada para la venta por subasta pública, no se permitirá el ingreso de ningún otro aspirante, y se procederá en acto público a declarar abierta la subasta pública, el Secretario de la Subasta, dará lectura a la descripción del inmueble y al precio base, con lo que se dará inicio a la recepción de los sobres que contienen las ofertas, luego de lo cual se procederá con la apertura de los sobres y lectura de las ofertas.

**Art. 6.- Calificación de la oferta.-** Luego de conocidas las ofertas la Junta de Subasta Pública procederá a calificar únicamente la propuesta económica más alta, verificando

si ésta cumple además con la presentación de todos los documentos señalados en la Convocatoria.

**Art. 7.- Devolución de las ofertas.-** Una vez finalizada la subasta pública el Secretario de la misma, procederá a devolver de manera inmediata las ofertas que no hayan sido seleccionadas para ser calificadas por la Junta, junto con las garantías presentadas por los oferentes, en señal de seriedad de oferta.

**Art. 8.- De la Adjudicación.-** Una vez calificada la mejor oferta económica, la Junta resolverá motivadamente sobre la adjudicación en un plazo de 5 días hábiles, considerando además de la oferta económica la documentación presentada, conforme a lo dispuesto en el Artículo 4 de la presente Ordenanza, y teniendo como uno de los patrones del proceso el buen vivir de los condóminos en función de su idoneidad moral.

En ningún caso se adjudicará el inmueble a quien carezca de probidad notoria.

La resolución de la Junta que decida favorablemente sobre la adjudicación, permitirá al adjudicado pagar el precio de la venta.

**Art. 9.- Pago del precio de venta.-** Una vez resuelta la adjudicación por la Junta, el oferente tendrá entre 30 y 40 días para pagar el precio del inmueble o garantizar el pago, mediante carta de crédito u otro instrumento bancario, negociable y emitido a favor de la Municipalidad, por una institución del sistema financiero con calificación no menor a BBB o BB+ ; si transcurrido el plazo referido el ganador de la subasta pública no pagare el precio ofertado, el Municipio hará efectiva la garantía bancaria entregada por el oferente, en señal de seriedad de su oferta y volverá a subastarse el inmueble.

## **DISPOSICIÓN GENERAL**

**Art. 10.-** En el evento de haber igualdad entre las ofertas económicas, la Junta realizará el sorteo para seleccionar a una de éstas, sin perjuicio de la aplicación de las demás normas pertinentes de esta Ordenanza, en particular las relativas a la adjudicación.

**Artículo Final.-** La presente Ordenanza regirá a partir de su publicación en uno de los diarios de mayor circulación en el cantón Guayaquil.

**DADO Y FIRMADO EN LA SALA DE SESIONES DEL M. I. CONCEJO CANTONAL DE GUAYAQUIL A LOS SEIS DÍAS DEL MES DE JULIO DEL AÑO DOS MIL SEIS**

**CERTIFICO:** Que la presente **“ORDENANZA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO PARA LA VENTA DE INMUEBLES MUNICIPALES MEDIANTE EL MECANISMO DE SUBASTA PÚBLICA, PARA LA ETAPA 1A DEL PROYECTO “PUERTO SANTA ANA”**, fue discutida y aprobada por el M. I. Concejo Cantonal de Guayaquil, en sesiones ordinarias de fecha veintinueve de junio y seis de julio del año dos mil seis.

Guayaquil, 06 de julio del 2006

Ab. Henry Cucalón Camacho  
**SECRETARIO DE LA M.I. MUNICIPALIDAD  
DE GUAYAQUIL**

De conformidad con lo prescrito en los artículos 123,124, 129 y 130 de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, SANCIONO la presente **“ORDENANZA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO PARA LA VENTA DE INMUEBLES MUNICIPALES MEDIANTE EL MECANISMO DE SUBASTA PÚBLICA, PARA LA ETAPA 1A DEL PROYECTO “PUERTO SANTA ANA”**, y ordeno su PROMULGACIÓN a través de su publicación en uno de los diarios de mayor circulación en el Cantón.

Guayaquil, 10 de julio del 2006

Luis Chiriboga Parra  
**ALCALDE DE GUAYAQUIL (e)**

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en uno de los diarios de mayor circulación en el Cantón, la presente **“ORDENANZA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO PARA LA VENTA DE INMUEBLES MUNICIPALES MEDIANTE EL MECANISMO DE SUBASTA PÚBLICA, PARA LA ETAPA 1A DEL PROYECTO “PUERTO SANTA ANA”**, el señor Luis Chiriboga Parra, Alcalde de Guayaquil encargado, a los diez días del mes de julio del año dos mil seis.- LO CERTIFICO.-

Guayaquil, 10 de julio del 2006

Ab. Henry Cucalón Camacho  
**SECRETARIO DE LA M.I. MUNICIPALIDAD  
DE GUAYAQUIL**

Se publicó el 13 de julio del 2006 en los diarios El Universo y Expreso de Guayaquil.