BASES ADMINISTRATIVAS PARA CONCESIÓN SALÓN DE USOS MÚLTIPLES DE PROPIEDAD MUNICIPAL

I.- Objeto del Proceso:

1.1. Es objeto del presente proceso la concesión del local municipal destinado para el giro de RESTAURANT, DISCOTECA Y/O SALÓN DE BAILE, durante los años 2018-2020.

1.2. La concesión del local de propiedad municipal, estará restringido al uso o rubro expresamente determinado por esta Municipalidad.

II.- Base Legal:

2.1. Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972.

2.2. Ley Nº 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.

2.3. D.S. Nº 007-2008-VIVIENDA, Reglamento de la Ley Nº 29151.

2.4. Acuerdo de Concejo Nº 067-2017-MPI aprobación de concesión de local municipal.

2.5. Resolución de Alcaldía N° 300-2017-MPI Conformación de la Comisión Especial.

III.- Del Bien Materia de la Concesión:

El bien materia de concesión se denomina SALÓN DE USOS MULTIPLES, ubicado en la primera playa de Mollendo:

Concepto (bien)	Monto base Soles	Garantía de fiel cumplimiento de las cláusulas del contrato (pago único)	Codificación de restricciones. El bien inmueble concesionado tiene la siguientes restricciones:
SALÓN DE USOS MÚLTIPLES	333,305.00	33,330.50	1-2-3-4

CÁLCULO DEL MONTO BASE

Enero a Marzo S/ 13,033.90 x 3 = 39,101.70
Abril a Diciembre S/ 8,000.00 x 9 = 72,000.00

S/ 111,101.70 x 3 AÑOS = 333,305.00 SOLES

CODIFICACIÓN DE RESTRICCIONES.

1. Está prohibida la venta de alimentos sin registro sanitario.
2. Está prohibido el comercio ambulatorio y/o informal.
3. Está prohibido contratar y/o utilizar promotores, "jaladores", vendedores o similares.
4. Está prohibido el uso del área adyacente del local concesionado sin autorización escrita de la Municipalidad.

3.1 Rehabilitación del Salón de Usos Múltiples:
Es indispensable para el inicio de actividades la Rehabilitación del Salón de Usos Múltiples de acuerdo al presupuesto elaborado por la Gerencia de Infraestructura y Desarrollo Urbano, el mismo que debe realizarse antes de iniciar sus operaciones, cuyo plazo máximo es de treinta (30) días calendario; fecha a partir de la cual se realizará el cobro del alquiler mensual. La renta mensual resulta de la división del monto ofertado entre 35 meses.

El monto invertido en la rehabilitación del local por parte del concesionario, será descontado de la renta mensual, según cronograma adjunto.

IV.- De Los Postores:

4.1. Pueden intervenir como postores, las personas jurídicas, nacionales o extranjeras que no tengan impedimento para contratar con ésta Municipalidad; que cuenten con Registro Único de Contribuyente (RUC), debidamente inscrito en la SUNAT y en condición de activo; y que ningún integrante, socio y/o directivo de la persona Jurídica tengan deuda con la Municipalidad Provincial de Islay. Debiendo presentar para tal efecto una Declaración Jurada.

4.2. No pueden ser postores las personas jurídicas que estén integradas por funcionarios y servidores de ésta Municipalidad, ni sus parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad. Debiendo presentar para tal efecto una Declaración Jurada.

4.3. No pueden ser postores las personas que sean deudoras de la Municipalidad o las que tengan juicio pendiente con ella. Este impedimento es extensivo a las personas jurídicas que tengan entre sus integrantes a personas naturales que sean deudoras o tengan juicio pendiente con la Municipalidad (trabajadores). Debiendo presentar para tal efecto una Declaración Jurada.

4.4. Se adquiere la calidad de postor y por consiguiente el derecho de participar en el presente proceso de subasta pública al adquirir las bases y cumplir con los requisitos señalados.

4.5. El postor no puede transferir ni ceder su condición.

4.6. El postor que intervenga en el proceso de concesión mediante subasta pública, que obtenga la adjudicación y no cumpla con cancelar el monto correspondiente, dentro del plazo señalado, no podrá luego optar por el arrendamiento y/o concesión de ningún otro bien, por un periodo de cinco años.

4.7. No podrán ser postores, las personas jurídicas que hayan cometido infracciones, quedando con sanción consentida; infracciones detectadas por el Ministerio de Salud, sobre condiciones de salubridad e higiene, información que será corroborada con dicho sector. Debiendo presentar para tal efecto una Declaración Jurada.

4.8. Todas las declaraciones Juradas deberán efectuarse en cumplimiento a la Ley N° 27444 Ley del Procedimiento Administrativo General.

V.- De las Bases

a) El precio de las Bases, teniendo en cuenta el costo de reproducción, es de S/. 10.00 (diez 00/100 Soles).

b) Las Bases estarán a la venta únicamente en Caja de ésta Municipalidad, ubicada en la Calle Arequipa N° 261 – Mollendo, dentro del plazo señalado en el cronograma del proceso.

VI.- Del Procedimiento de la Subasta Pública:

6.1. El proceso de Concesión mediante subasta pública estará a cargo de una Comisión Especial conformada según Resolución de Alcaldía N° 300-2017-MPI, en mérito a lo aprobado mediante Acuerdo de Concejo N° 067-2017-MPI. Acto que contará con la presencia de Notario Público y Martillero.

6.2. La Comisión Especial publicará el correspondiente CRONOGRAMA DEL PROCESO, el mismo que como **ANEXO 01**, forma parte de las Bases.

6.3. El Aviso de Convocatoria se publicará en el diario de circulación regional, como también a través de la página web www.munimollendo.gob.pe .

6.4. El Aviso de Convocatoria contendrá el cronograma del proceso, lo cual permitirá un cabal conocimiento de los interesados y necesariamente el valor de las Bases Administrativas.

6.5. En el Cronograma del Proceso se contemplará un plazo para la formulación de consultas y su absolución por parte de la Comisión Especial.

6.6. La Comisión Especial, determinará que se otorgará en concesión el bien materia del presente proceso por subasta pública, al postor que logre la mayor oferta económica; debiendo presentarse dentro de los dos días hábiles siguientes de publicado el resultado, para la cancelación del monto ofertado y la suscripción del contrato.

6.7. Cuando la renta mensual sea superior a una 1 UIT (S/. 4,150.00), el postor deberá haber presentado una Garantía de Fiel Cumplimiento por uso de inmueble por la suma equivalente al 10% del valor total adjudicado, mediante Carta Fianza emitida por una empresa del ámbito de supervisión de la Superintendencia de Banca y Seguros, o cheque de gerencia, debiendo tener una vigencia igual al plazo del contrato más treinta (30) días adicionales; la que deberá ser incondicional, solidaria e irrevocable, sin beneficio de exclusión y de ejecución automática. La misma que será devuelta al finalizar el contrato, siempre y cuando no haya obligaciones pendientes de pago y el inmueble se encuentre en buen estado de conservación.

VII.- Del Acto Público de la Subasta:

7.1. El Acto de la subasta pública se llevará a cabo por parte de la Comisión Especial, en la fecha señalada en el cronograma del proceso.

7.2. De todo lo actuado en la Subasta Pública, la Comisión Especial, elevará informe al Despacho de Alcaldía.

7.3. Todos los participantes para obtener la condición de postor deberán comprar las bases y presentar una garantía de seriedad de la oferta por un monto equivalente al 5% del monto base de la concesión al que postula, mediante Carta Fianza o Cheque de Gerencia emitida por una empresa del ámbito de supervisión de la Superintendencia de Banca y Seguros, debiendo tener una vigencia igual o superior a un año; la que deberá ser incondicional, solidaria e irrevocable, sin beneficio de exclusión y de ejecución automática.

7.4. El Acto Público de presentación de propuestas se realizará en presencia de Notario Público y Martillero, los postores realizarán las propuestas económicas a viva voz y la Comisión Especial evaluará otorgando la adjudicación de la concesión al postor que oferte el monto mayor. Los honorarios del Martillero serán asumidos por los postores.

7.5 No se aceptarán reconsideraciones ni rebajas de los montos adjudicados mediante el proceso de Subasta Pública.

7.6 En caso de que no haya ningún postor, se declarará desierto el proceso y la Municipalidad quedará facultada a concesionar o arrendar el local por la vía de trato directo.

VIII. Del Contrato:

8.1. Dentro del plazo de dos días hábiles de adjudicado el bien, el postor deberá cumplir con cancelar el monto de la renta mensual, que resulta de dividir el monto adjudicado entre treinta y cinco (35) meses, y la garantía de Fiel cumplimiento de las Cláusulas del contrato.

Asimismo, el concesionario deberá contratar a nombre de la Municipalidad Provincial de Islay una Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil contra todo riesgo, la misma que deberá tener vigencia hasta el 31 de diciembre del 2020.

8.2. La no cancelación del monto ofertado, señalado en la cláusula 8.1, en el plazo indicado, será entendida como el DESISTIMIENTO de la concesión, quedando facultada la Municipalidad a ejecutar la garantía y a adjudicar dicho bien al postor cuya propuesta quedó en segundo lugar, y así sucesivamente; dándole a éste dos días hábiles para cumplir con cancelar el precio total del monto ofertado, y la garantía correspondiente; la no cancelación del monto ofertado, señalado en la cláusula 8.1, en el plazo indicado, será entendida como el DESISTIMIENTO de la concesión; procediendo la Municipalidad a aplicar el mismo criterio con los demás participantes.

8.3. El Contrato de concesión será suscrito de conformidad con la Proforma que como **ANEXO 02** se adjunta, teniendo en cuenta el bien materia de adjudicación, el mismo que forma parte integrante de las presentes Bases.

8.4. Los concesionarios de venta de alimentos deberán hacerlo respetando las normas de salubridad, para lo cual deberán contar con certificación del Ministerio de Salud – Carne de salubridad y otros, lo cual deberá ser cumplido por todos los trabajadores que laboren en el local concesionado.

8.5. Para la firma del contrato el concesionario, deberá presentar una garantía de fiel cumplimiento de las cláusulas del contrato, pudiendo ser ésta depositada en caja de la Municipalidad o una fianza bancaria, cheque de gerencia, depósito en cuenta bancaria, entre otras.

IX. DISPOSICIONES FINALES:

9.1. Las Bases Administrativas, sus Anexos y todo lo resuelto por la Comisión Especial, tienen efectos vinculantes entre esta Municipalidad, los postores y concesionarios.

9.2. Toda reclamación o controversia que se suscite durante todo el proceso de Subasta Pública, será resuelta en última instancia por la Alcaldía, siendo de aplicación la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General y normas relacionadas.

9.3. Las presentes Bases Administrativas serán aprobadas por Resolución de Alcaldía.

Mollendo, 10 de Enero del 2018

ANEXO Nº 01

CRONOGRAMA PARA CONCESIÓN POR SUBASTA PÚBLICA DE LOCAL DE PROPIEDAD MUNICIPAL

A) Publicación de la Convocatoria: Día 11 al 14 de enero del 2018, a través de la página web www.munimollendo.gob.pe y en el diario regional.

B) Venta de Bases: Del 15 al 17 de enero del 2018 en Caja de la Municipalidad Provincial de Islay, Calle Arequipa Nº 261 – Mollendo.

C) Valor de las Bases: S/.10.00 (diez 00/100 Soles).

D) Consultas, Absolución y Aclaración de las Bases:

Consultas	Hasta el 17 de enero del 2018
Absolución y Aclaración	El 18 de enero del 2018

E) Presentación de Propuestas y Adjudicación:

Día : 19 de enero del 2018 a las 11:00 horas
Lugar : Estación Cultural

COMISION ESPECIAL

ANEXO Nº 02

PROFORMA DE CONTRATO

CONTRATO DE CONCESIÓN Nº.....-2018-MPI

Conste por el presente documento el *Contrato de Concesión* que celebran por una parte la Municipalidad Provincial de Islay, representada por su Alcalde Licenciado Químico RICHARD HITLER ALE CRUZ, identificado con DNI Nº 29367039 con domicilio legal en calle Arequipa Nº 261 Mollendo, a quien en adelante se llamará *LA MUNICIPALIDAD*; y de la otra parte ……..... identificado con DNI Nº……..... con domicilio en ..... quien actúa en representación de ..... con RUC Nº……..... y a quien en adelante se llamará *EL CONCESIONARIO*, en los términos y condiciones siguientes:

PRIMERO.- ANTECEDENTES:

1.1 La Municipalidad Provincial de Islay tiene la administración exclusiva de los diferentes locales que se encuentran en instalaciones de propiedad municipal.

1.2 El Concejo Provincial de Islay mediante Acuerdo Nº 067-2017-MPI, ha decidido otorgar en concesión, el Salón de Usos Múltiples, ubicados en la primera playa de Mollendo.

1.3 El proceso de Concesión por Subasta Pública está a cargo de la Comisión Especial, en mérito al Acuerdo de Concejo Nº 067 -2017-MPI, autorizado por Resolución de Alcaldía N° 300-2017-MPI.

1.4 Mediante Resolución de Alcaldía Nº xxx-2018-MPI, se aprueba las Bases Administrativas, para la concesión del Local Municipal en Mollendo.

SEGUNDO.- OBJETO DEL CONTRATO:

Es objeto del presente contrato, la concesión del local SALÓN DE USOS MÚLTIPLES ubicado en la primera playa de Mollendo; el cual será usado exclusivamente para fines de _____, en concordancia con la adjudicación otorgada.

TERCERO.- DESCRIPCION DEL BIEN MATERIA DE LA CONCESION:

3.1. Ubicación:
3.2. Uso :
3.3. Área :
3.4. Condición:
3.5. Estado :

CUARTO.- OBLIGACIONES DE LA MUNICIPALIDAD:

4.1. Entregar el local, materia de la concesión, en los plazos previstos en las Bases Administrativas.

4.2. A mantener al CONCESIONARIO en el uso de este bien por todo el tiempo de vigencia del Contrato, salvo resolución del mismo por causa justificada.

4.3. A no realizar en el área del local, actividades o innovaciones que reduzcan su uso o aprovechamiento económico por parte del CONCESIONARIO.

4.4. A entregar los recibos de caja correspondientes por la renta pagada como producto de la concesión.

QUINTO.- OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO

5.1. A recibir el local materia de concesión, cuidarlo diligentemente, realizar diariamente la limpieza del mismo y usarlo para los fines exclusivos, determinados por la Municipalidad, debiendo sacar los residuos (desechos) solidos producidos y colocarlos en los carros basureros.

5.2. A dar aviso inmediato a la *MUNICIPALIDAD* sobre cualquier acto de usurpación o perturbación que se intente contra el bien adjudicado.

5.3. A permitir a la *MUNICIPALIDAD* que inspeccione el local concesionado, sin requerir de un aviso previo.

5.4. A efectuar todas las mejoras que crea necesarias, previa autorización por escrito, sin cargo a reembolso alguno por parte de la *MUNICIPALIDAD*.

5.5. A no hacer uso imprudente del bien, o contrario al orden público o a las buenas costumbres.

5.6. A no introducir cambios ni modificaciones en el local concesionado, salvo autorización por escrito de la *MUNICIPALIDAD*.

5.7. A no transferir el local concesionado, total o parcialmente, ni ceder sus derechos contractuales sin autorización por escrito de la *MUNICIPALIDAD*.

5.8. A desocupar el local concesionado al vencimiento del plazo del contrato en el estado en que lo recibió, sin más deterioro que el que corresponda al uso ordinario del bien.

5.9. A respetar y cumplir estrictamente las Ordenanzas, Directivas y Reglamentos que emita la *MUNICIPALIDAD*, relacionados al local concesionado y en general.

5.10. El tipo de negocio a implementar por el concesionario deberá ser estrictamente el señalado en las bases administrativas y se respetarán estrictamente los horarios de atención al público establecidos por ordenanzas u otros dispositivos municipales aplicables.

5.11. Guardar en forma diaria los bienes a utilizarse en el giro del negocio, según sea el caso.

5.12. A efectuar el pago puntual de los servicios públicos (agua potable y electricidad) del local concesionado, de contar con dichos servicios.

5.13. A mantener permanente y visiblemente la lista de precios de lo ofertado al público.

5.14. A respetar el horario establecido por la Municipalidad, de acuerdo al giro del negocio.

5.15. A tramitar todos los permisos, licencias y certificados necesarios para el funcionamiento del local, de acuerdo a la normatividad vigente; realizando el pago correspondiente, aún cuando los otorgue la municipalidad.

5.16. El postor se sujetará y comprometerá al pleno respeto de las decisiones administrativas de la entidad.

5.17. A cumplir con todas las restricciones de las Bases administrativas para concesión de locales de propiedad municipal y el contrato.

SEXTO.- PLAZO DEL CONTRATO:

6.1. El plazo de la concesión se computará a partir del día 12 de enero del 2018 y con vencimiento al 31 de diciembre del 2020.

6.2. Sin perjuicio de los plazos establecidos en las cláusulas precedentes, la Municipalidad podrá hacer entrega al CONCESIONARIO del servicio y los bienes que lo comprenden, antes del 12 de enero del 2018.

6.3. Al vencimiento del plazo contractual, el concesionario hará entrega del bien sin necesidad de aviso previo de ninguna clase. En caso contrario pagará la penalidad correspondiente hasta lograrse su entrega.

SETIMO.- RESOLUCION DEL CONTRATO:

El presente contrato de concesión, podrá ser resuelto administrativamente por la Municipalidad por las siguientes causales:

7.1. Si el CONCESIONARIO da al local un destino o uso diferente de aquél para el que se le concedió expresamente.

7.2. Si el CONCESIONARIO permite algún acto contrario al orden público o a las buenas costumbres en el bien concesionado.

7.3. Por transferir o ceder el local o parte de él, sin autorización escrita de la *MUNICIPALIDAD.*

7.4. Si el CONCESIONARIO cuestiona, desconoce o incumple las Ordenanzas, Directivas o Reglamentos que emita la *MUNICIPALIDAD,* con relación al funcionamiento del local concesionado y en general.

7.5. Por incumplimiento de cualquiera de las obligaciones determinadas en el presente Contrato.

OCTAVO.- DEL PAGO DE LA CONCESIÓN:

8.1. Conforme al proceso de Subasta Pública llevado a cabo se ha adjudicado el local Salón de Usos Múltiples, ubicado en la primera playa de Mollendo, por el monto de S/._____.

8.2. El monto de la concesión correspondiente al año 2018 es cancelado al contado, al momento de la suscripción del presente contrato, mediante Recibo de Caja N° ..... El monto de la concesión correspondiente a los años 2019 y 2020 serán cancelados al contado dentro de los últimos 15 días del mes de diciembre del año anterior.

NOVENO.- PENALIDADES:

La Municipalidad aplicará penalidad en los siguientes casos:

9.1. Si el CONCESIONARIO incumpliera una o más de las clausulas y/o una o más de las restricciones señaladas, LA MUNICIPALIDAD le aplicara la penalidad del 50% del monto otorgado como garantía de fiel cumplimiento de las cláusulas del contrato para la firma del contrato conforme se detalló en el anexo 01.

9.2. En el caso que el CONCESIONARIO incumpliera por segunda vez una o más de las clausulas y/o una o más de las restricciones señaladas, LA MUNICIPALIDAD le aplicara la penalidad del 50% restante del monto otorgado como garantía de fiel cumplimiento de las cláusulas del contrato para la firma del contrato conforme se detalló en el anexo 01.

9.3. De ser el caso que el CONCESIONARIO incumpliera por tercera vez una o más de las clausulas y/o una o más de las restricciones señaladas, LA MUNICIPALIDAD dará por resuelto el contrato, quedando el CONCESIONARIO en la obligación de desocupar de manera inmediata el local.

9.4. Si al vencimiento del plazo del contrato o inmediatamente después de notificada la resolución del mismo, el CONCESIONARIO no hace dejación y entrega del bien concesionado, pagará el 20% de la UIT vigente por cada día de demora.

DECIMO.- DE LA CLÁUSULA DE ALLANAMIENTO FUTURO

De conformidad al art. 5° de la Ley N° 30201 que modifica el art. 594° del Código Procesal Civil, EL CONCESIONARIO se allana desde ya a la demanda judicial para desocupar el inmueble por las causales de vencimiento de contrato de concesión o por incumplimiento del pago de la concesión de cada año dentro de los quince últimos días del mes de diciembre del año anterior. De acuerdo a lo establecido en el art. 330° y siguientes del Código Procesal Civil.

CLAUSULAS FINALES:

10.1. El presente contrato está formado por las Bases, la Oferta Ganadora y todos los documentos derivados del proceso de concesión de locales de propiedad municipal.

10.2. Se deja expresamente establecido que corresponde a ésta Municipalidad en forma exclusiva, a través de los estamentos correspondientes, la aprobación de las Ordenanzas, Directivas, Reglamentos y demás dispositivos que regulen el funcionamiento de los servicios en general y en especial los que se presten en las Playas de Mollendo.

10.2. El CONCESIONARIO se obliga, con la firma del presente contrato, a acatar y cumplir con todas las disposiciones a que se refiere la cláusula anterior.

No habiendo mediado causal alguna que lo invalide y estando conformes con todas y cada una de las estipulaciones del presente contrato, lo suscriben en la ciudad de Mollendo a los ..... días del mes de ..... del año dos mil dieciocho.

LA MUNICIPALIDAD **EL CONCESIONARIO**