

COMISIÓN TÉCNICA
ACTA No. 009-R-CONPCO-MIMG-001-2021

El día 12 de octubre del 2021, a las 11h00 en la Sala de Sesiones de la Dirección de Compras Públicas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil (GADM-G), se reunieron: Ing. Andrés Rivera B., en su calidad de Presidente de la Comisión Técnica; Abg. Johanna Mera Montaña, Delegada de la Directora Administrativa; Ab. Carlos Cruz Ángulo, Delegado de la Directora de Planificación Urbana, Proyectos y Ordenamiento Territorial (DUPOT); y, el Ing. Luis Gencón Vásquez, Delegado de la Directora Financiera. Actúa como Secretaria de la Comisión Técnica, la Abg. Leonor Noboa Muñoz, Coordinadora de Procesos de Contratación.

El señor Presidente, luego de haber constatado que existe el quórum reglamentario declara instalada la SESIÓN y solicita que por Secretaría se dé lectura del orden del día:

1. REVISIÓN DE LA CONVALIDACIÓN PRESENTADA DEL OFERENTE SR. KIM KWANG MIN RESPECTO DE LA OFERTA ECONÓMICA DENTRO DEL PROCESO No. R-CONPCO-MIMG-001-2021: “CONCESIÓN PARA EL DISEÑO, CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN), EQUIPAMIENTO, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO, DE UN EDIFICIO CON CUATRO FACHADAS VERDES (FRONTAL, LATERALES Y POSTERIOR) DE DOS PLANTAS (PLANTA BAJA Y UNA PLANTA ALTA) DESTINADAS A ACTIVIDADES COMERCIALES ASEQUIBLES Y A PARQUEO PÚBLICO EN EL SOLAR MUNICIPAL UBICADO EN LA AV. JOSÉ JOAQUÍN DE OLMEDO ENTRE LAS AVENIDAS CHIMBORAZO Y CHILE”; y, SU POSTERIOR CALIFICACIÓN.
2. VARIOS.

Puesto a consideración de los miembros de la Comisión, el orden del día, es aprobado por unanimidad, pasándose a tratar los puntos acordados.

PUNTO UNO. –

Acto seguido, los miembros de la Comisión Técnica proceden a revisar la documentación en calidad de convalidaciones de errores respecto de la oferta económica presentada por el oferente SEÑOR KIM KWANG MIN, quien convalidó en los siguientes términos:

- En relación con “...El oferente deberá especificar el porcentaje de regalía mensual para el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, en función de los ingresos brutos que detalla el pliego...”, al respecto el oferente aclaró lo siguiente:

En retribución de la explotación objeto de la concesión se oferta retribuir mensualmente a la Muy Ilustre Municipalidad De Guayaquil con una regalía del 5% calculada de los Ingresos Brutos, Si el Valor Monetario de este cálculo es Inferior al monto de US\$2.000,00, Se Pagará a Favor del GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL la cantidad de US\$2.000,00.

A su vez ratifico que asumiré la totalidad de los gastos que genere el diseño, demolición, construcción, equipamiento, operación, administración, limpieza, seguridad física-electrónica, servicios básicos y mantenimiento de un edificio con cuatro fachadas verdes (frontal, laterales y posterior) de dos plantas (planta baja y una planta alta) destinadas a actividades comerciales asequibles y a parqueo público en el solar municipal ubicado en la Av. José Joaquín de Olmedo entre las avenidas Chimborazo y Chile.

Así mismo como todos los egresos que se generen por la limpieza, seguridad física y electrónica, mantenimiento y pago de los servicios básicos de las instalaciones objeto de la concesión serán asumidos.

El derecho al cobro del canon que se pagará al GADM-G, se generará luego de transcurrido el primer mes de inicio de operaciones de las áreas concesionadas, de conformidad con el procedimiento de pago previsto en la documentación de este proceso de contratación; y será cancelado de manera mensual dentro de los 10 días posteriores.

- **Respecto a que "...El oferente deberá desglosar el rubro de los egresos de forma más detallada..."**, indica lo siguiente:

Debo mencionar que el siguiente detalle corresponde al desglose de los rubros de egresos, que fueron considerados, para la fase de operación y mantenimiento.

Detalle de egresos

Mantenimiento de áreas verdes (Jardineras Verticales)

Mantenimiento de barras de acceso

Mantenimiento de equipo y sistema electrónico (puntos de pago en parqueo)

Mantenimiento de equipos de climatización

*Todos los equipos son importados y son de última tecnología, adicional en su valor se está incluyendo una garantía adicional en caso de cualquier desperfecto. Dentro del precio se incorporó el mantenimiento preventivo de los primeros años de uso.

Gastos fijos y variables

- Agua
- Luz
- Comunicaciones- Internet & Telefonía
- Personal Administrativo
- Seguridad

*Luz, agua, limpieza, internet & telefonía del espacio alquilado será asumido bajo sus propios medios del arrendatario.

Mantenimiento de Infraestructura

- Empaste y Pintura Interior
- Pintura de alto tráfico

- Impermeabilización
- Resanes
- Cambios de piezas sanitarias, incluye sanitarios y lavamanos
- Porcelanato, cerámicas
- Puerta enrollable metálica
- Puertas de madera
- Mantenimiento de sistemas electrónicos contra incendios
- Cambio de luminarias
- Gypsum

Se debe considerar que para calcular el mantenimiento de la infraestructura, se han efectuado proyecciones en diversas temporalidades, debido a que en algunos casos estos dependerán del estado en que sean devueltos los locales en alquiler, las intervenciones para reparación y conservación de esta infraestructura será en los rubros descritos, y se estima que estos puedan ser intervenidos en periodos de 3 años, a su vez para conservar el exterior y áreas de parques se prevé en ciclos similares aplicar recubrimientos que amplíen la preservación de la infraestructura.

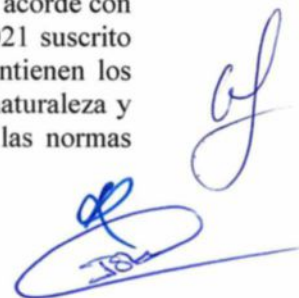
En tal virtud, es preciso recalcar que cualquier mantenimiento preventivo o correctivo se consideraría la posibilidad de una alícuota extraordinaria teniendo en consideración el tiempo y los montos en su momento a ejecutar para preservar el edificio de manera integral.

Hasta aquí la convalidación presentada por el **oferente KIM KWANG MIN**. Acto seguido, los Miembros de la Comisión Técnica, una vez concluido el término de convalidación de la oferta económica, la Comisión Técnica por unanimidad resuelve aceptarla en virtud de que la misma cumple con lo requerido en los pliegos y habilita la propuesta presentada en la segunda etapa de los pliegos del proceso No. **R-CONPCO-MIMG-001-2021**: “CONCESIÓN PARA EL DISEÑO, CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN), EQUIPAMIENTO, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO, DE UN EDIFICIO CON CUATRO FACHADAS VERDES (FRONTAL, LATERALES Y POSTERIOR) DE DOS PLANTAS (PLANTA BAJA Y UNA PLANTA ALTA) DESTINADAS A ACTIVIDADES COMERCIALES ASEQUIBLES Y A PARQUEO PÚBLICO EN EL SOLAR MUNICIPAL UBICADO EN LA AV. JOSÉ JOAQUÍN DE OLMEDO ENTRE LAS AVENIDAS CHIMBORAZO Y CHILE”.

Luego de lo cual y con base en los resultados de la evaluación al oferente habilitado, siendo que la oferta económica cumple con los requisitos solicitados en los pliegos, tanto en la parte técnica como económica, los miembros de la Comisión Técnica por unanimidad **RESUELVEN: CALIFICAR** la oferta económica presentada por el señor **KIM KWANG MIN** y **HABILITARLA** para la etapa de Adjudicación.

Seguidamente y con base a lo anteriormente resuelto, los Miembros de la Comisión Técnica por unanimidad deciden informar a la Delegada de la Alcaldesa de Guayaquil a efectos de que proceda a adjudicar el contrato mediante resolución motivada, de conformidad a lo estipulado en los Pliegos, en la Sección III, numeral 1.15 Etapas de Evaluación de Las Ofertas, subnumeral **2.2 ADJUDICACIÓN Y NOTIFICACIÓN**, con la siguiente información del proceso de conformidad con lo actuado por la Comisión Técnica, a saber:

- a) Mediante oficio No. AG-CV-2021-00913 de fecha 11 de enero de 2021, la Dra. Cynthia Viteri Jiménez, Alcaldesa de Guayaquil, designó a usted la calidad de DELEGADA en el proceso de concesión, en función de lo señalado en el segundo apartado del artículo 14 de la "ORDENANZA QUE AUTORIZA Y REGULA EN LOS ASPECTOS FUNDAMENTALES LA CONCESIÓN PARA EL DISEÑO, CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN), EQUIPAMIENTO, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO, DE UN EDIFICIO CON CUATRO FACHADAS VERDES (FRONTAL, LATERALES Y POSTERIOR) DE DOS PLANTAS (PLANTA BAJA Y UNA PLANTA ALTA) DESTINADAS A ACTIVIDADES COMERCIALES ASEQUIBLES Y A PARQUEO PÚBLICO EN EL SOLAR MUNICIPAL UBICADO EN LA AV. JOSÉ JOAQUÍN DE OLMEDO ENTRE LAS AVENIDAS CHIMBORAZO Y CHILE", a efectos de que inicie el concurso público respectivo, apruebe el pliego y disponga su publicación correspondiente, en cumplimiento de las disposiciones de la citada ordenanza y normativa aplicable.
- b) Asimismo, la Alcaldesa de Guayaquil mediante oficio No. AG-CV-2021-8003 de fecha 14 de julio de 2021, fundamentada en lo que dispone el artículo 14 de la "ORDENANZA QUE AUTORIZA Y REGULA EN LOS ASPECTOS FUNDAMENTALES LA CONCESIÓN PARA EL DISEÑO, CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN), EQUIPAMIENTO, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO, DE UN EDIFICIO CON CUATRO FACHADAS VERDES (FRONTAL, LATERALES Y POSTERIOR) DE DOS PLANTAS (PLANTA BAJA Y UNA PLANTA ALTA) DESTINADAS A ACTIVIDADES COMERCIALES ASEQUIBLES Y A PARQUEO PÚBLICO EN EL SOLAR MUNICIPAL UBICADO EN LA AV. JOSÉ JOAQUÍN DE OLMEDO ENTRE LAS AVENIDAS CHIMBORAZO Y CHILE", delegó al Ing. Andrés Rivera Benítez, Asesor de Obras Públicas para que presida la Comisión Técnica, la misma que la conforman:
- a) La Directora Administrativa o su delegado.
 - b) La Directora Financiera o su delegado.
 - c) La Directora de Planificación Urbana, Proyectos y Ordenamiento Territorial o su delegado.
- c) Los miembros de la Comisión Técnica, en sesiones del **02 y 5 de agosto de 2021**, según consta en ACTA No. 001-R-CONPCO-MIMG-001-2021 y ACTA No. 002-R-CONPCO-MIMG-001-2021, revisaron detenidamente el texto de los pliegos correspondientes al concurso No. **R-CONPCO-MIMG-001-2021**: "CONCESIÓN PARA EL DISEÑO, CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN), EQUIPAMIENTO, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO, DE UN EDIFICIO CON CUATRO FACHADAS VERDES (FRONTAL, LATERALES Y POSTERIOR) DE DOS PLANTAS (PLANTA BAJA Y UNA PLANTA ALTA) DESTINADAS A ACTIVIDADES COMERCIALES ASEQUIBLES Y A PARQUEO PÚBLICO EN EL SOLAR MUNICIPAL UBICADO EN LA AV. JOSÉ JOAQUÍN DE OLMEDO ENTRE LAS AVENIDAS CHIMBORAZO Y CHILE", por lo que resolvieron someter a su aprobación el texto íntegro de los referidos pliegos, acorde con lo establecido mediante oficio AG-CV-2021-00913 de fecha 11 de enero de 2021 suscrito por la Alcaldesa de Guayaquil con el convencimiento de que los mismos contienen los criterios, exigencias y elementos técnicos correctos y pertinentes acorde a su naturaleza y particularidad, así como el convencimiento de que los mismos cumplen con las normas legales y jurídicas exigibles.



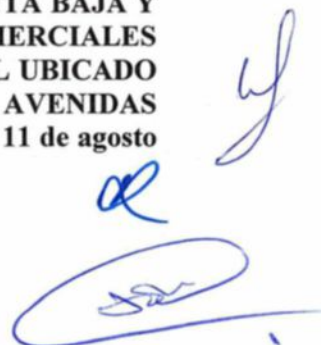

- d) Mediante **Resolución Administrativa** de fecha **10 de agosto de 2021**, usted, en calidad de Delegada de la Alcaldesa de Guayaquil, resolvió:

“(…)

1. **AUTORIZAR** la reapertura del proceso de Concurso Público No. **R-CONPCO-MIMG-001-2021: “CONCESIÓN PARA EL DISEÑO, CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN), EQUIPAMIENTO, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO, DE UN EDIFICIO CON CUATRO FACHADAS VERDES (FRONTAL, LATERALES Y POSTERIOR) DE DOS PLANTAS (PLANTA BAJA Y UNA PLANTA ALTA) DESTINADAS A ACTIVIDADES COMERCIALES ASEQUIBLES Y A PARQUEO PÚBLICO EN EL SOLAR MUNICIPAL UBICADO EN LA AV. JOSÉ JOAQUÍN DE OLMEDO ENTRE LAS AVENIDAS CHIMBORAZO Y CHILE”,** con las especificaciones técnicas que se detallan en los pliegos.
2. **APROBAR** los pliegos del proceso de Concurso Público No. **R-CONPCO-MIMG-001-2021: “CONCESIÓN PARA EL DISEÑO, CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN), EQUIPAMIENTO, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO, DE UN EDIFICIO CON CUATRO FACHADAS VERDES (FRONTAL, LATERALES Y POSTERIOR) DE DOS PLANTAS (PLANTA BAJA Y UNA PLANTA ALTA) DESTINADAS A ACTIVIDADES COMERCIALES ASEQUIBLES Y A PARQUEO PÚBLICO EN EL SOLAR MUNICIPAL UBICADO EN LA AV. JOSÉ JOAQUÍN DE OLMEDO ENTRE LAS AVENIDAS CHIMBORAZO Y CHILE”,** de acuerdo al Art. 14 y 15 de la Ordenanza que autoriza y regula en los aspectos fundamentales la concesión para el diseño, construcción (demolición), equipamiento, operación y mantenimiento, de un edificio con cuatro fachadas verdes (frontal, laterales y posterior) de dos plantas (plata baja y una planta alta) destinadas a actividades comerciales aseQUIBLES y a parqueo público en el solar municipal ubicado en la Av. José Joaquín de Olmedo entre las Avenidas Chimborazo y Chile, y fundado en los antecedentes expuestos.
3. **PUBLICAR** los pliegos del proceso de Concurso Público No. **R-CONPCO-MIMG-001-2021: “CONCESIÓN PARA EL DISEÑO, CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN), EQUIPAMIENTO, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO, DE UN EDIFICIO CON CUATRO FACHADAS VERDES (FRONTAL, LATERALES Y POSTERIOR) DE DOS PLANTAS (PLANTA BAJA Y UNA PLANTA ALTA) DESTINADAS A ACTIVIDADES COMERCIALES ASEQUIBLES Y A PARQUEO PÚBLICO EN EL SOLAR MUNICIPAL UBICADO EN LA AV. JOSÉ JOAQUÍN DE OLMEDO ENTRE LAS AVENIDAS CHIMBORAZO Y CHILE”,** en el Portal Institucional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil www.guayaquil.gob.ec, así como la presente resolución.

(…)”.

- e) El **10 de agosto de 2021**, se publicó en el Portal Institucional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil www.guayaquil.gob.ec, los pliegos del Concurso Público No. **R-CONPCO-MIMG-001-2021: “CONCESIÓN PARA EL DISEÑO, CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN), EQUIPAMIENTO, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO, DE UN EDIFICIO CON CUATRO FACHADAS VERDES (FRONTAL, LATERALES Y POSTERIOR) DE DOS PLANTAS (PLANTA BAJA Y UNA PLANTA ALTA) DESTINADAS A ACTIVIDADES COMERCIALES ASEQUIBLES Y A PARQUEO PÚBLICO EN EL SOLAR MUNICIPAL UBICADO EN LA AV. JOSÉ JOAQUÍN DE OLMEDO ENTRE LAS AVENIDAS CHIMBORAZO Y CHILE”;** y, en el diario El Universo del día **Miércoles 11 de agosto de 2021**.



- f) En sesión celebrada el día **18 de agosto de 2021**, tal como consta en la **Acta No. 003-R-CONPCO-MIMG-001-2021**, la Comisión Técnica contestó las preguntas realizadas, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 1.11 "PREGUNTAS, RESPUESTAS Y ACLARACIONES" de los pliegos del concurso de la referencia.
- g) En sesión celebrada el día **15 de septiembre de 2021**, según consta mediante **Acta No. 004-R-CONPCO-MIMG-001-2021** la Comisión Técnica concurrió a la Apertura de la Oferta Técnica del proceso de la referencia, en la que se presentó la siguiente oferta:

R-CONPCO-MIMG-001-2021:					
"CONCESIÓN PARA EL DISEÑO, CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN), EQUIPAMIENTO, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO, DE UN EDIFICIO CON CUATRO FACHADAS VERDES (FRONTAL, LATERALES Y POSTERIOR) DE DOS PLANTAS (PLANTA BAJA Y UNA PLANTA ALTA) DESTINADAS A ACTIVIDADES COMERCIALES ASEQUIBLES Y A PARQUEO PÚBLICO EN EL SOLAR MUNICIPAL UBICADO EN LA AV. JOSÉ JOAQUÍN DE OLMEDO ENTRE LAS AVENIDAS CHIMBORAZO Y CHILE".					
No.	OFERENTE	FÍSICA	RUBRICADO	No. De Folios	Fecha y Hora de Presentación
1	KIM KWANG MIN	✓ Más CD	✓	290	13 DE SEPTIEMBRE DEL 2021 15H46

En la misma sesión, se designó a la Subcomisión de Apoyo para la revisión de la oferta técnica, la cual quedó conformada por: **Análisis Técnico:** Arq. Katia Rugel Zerna, Dirección de Infraestructura Comunitaria; Arq. Isabel Medina, Dirección de Planificación Urbana, Proyectos y Ordenamiento Territorial (DUPOT), Ing. Daniel Montesdeoca, Dirección Administrativa; y Arq. Ángela Cruz Barragán, Dirección de Áreas Verdes. **Análisis Legal:** Ab. Manuel Encalada Solís. **Análisis Económico:** Ing. Gabriela Sabando Iñiguez, Dirección Financiera.

- h) Mediante Oficio No. LGV-NJM-KRZ-IMM-DMM-ACB-2021-001 de fecha 21 de septiembre de 2021, suscrito por los funcionarios Ec. Norma Velásquez Caicedo de la Dirección Financiera, Ab. Noelia Jiménez Macías de la Dirección de Asesoría Jurídica, Arq. Katya Rugel Zerna de la Dirección de Infraestructura Comunitaria, Arq. Isabel Medina Moscoso de la Dirección de Planificación Urbana, Proyectos y Ordenamiento Territorial, Ing. Daniel Montesdeoca de la Dirección Administrativa y Arq. Ángela Cruz Barragán de la Dirección de Áreas Verdes, presentaron el informe técnico, económico y legal correspondiente a la oferta técnica presentada por el señor KIM KWANG MIN, con la finalidad de que el mismo sirva de instrumento consultivo en la toma de decisiones que mejor convenga a los intereses municipales. Asimismo, los miembros de la Subcomisión de Apoyo dejaron constancia que los delegados designados para evaluar la oferta técnica en los aspectos legales y financieros se excusaron por motivos laborales; y en su lugar, evaluaron la Ab. Noelia Jiménez Macías de la Dirección de Asesoría Jurídica y la Ec. Norma Velásquez Caicedo de la Dirección Financiera.
- i) En sesión celebrada el día **22 de septiembre de 2021**, según consta mediante **Acta No. 005-R-CONPCO-MIMG-001-2021**, la Comisión Técnica conoció el Informe de la Subcomisión de Apoyo dentro del proceso de la referencia, donde resolvió avalar la totalidad del informe presentado por la Subcomisión de Apoyo y solicitar al señor **KIM KWANG MIN** se sirva convalidar de manera física, lo relacionado con el Formulario 1.5., esto es que, el oferente deberá corregir los planos en el sentido de que se incluya la franja de circulación peatonal en la plaza de parqueos, y que conste el parqueo para las personas con accesibilidad reducida con discapacidad y adultos mayores; así como también, en los planos deberá considerar que

el parqueo 1 no impida el acceso directo hacia la escalera de emergencia, acorde con lo señalado en el Oficio No. 002-R-CONPCO-MIMG-001-2021.

- j) En sesión celebrada el día **29 de septiembre de 2021**, según consta mediante **Acta No. 006-R-CONPCO-MIMG-001-2021**, la Comisión Técnica conoció las convalidaciones de los errores de forma, en la cual la Comisión Técnica dejó constancia de lo siguiente:

(...)

➤ **En cuanto a la oferta presentada por el señor KIM KWANG MIN:**

Los miembros de la Comisión Técnica trasladan el texto del oficio No. **IMM-2021-002** del 29 de septiembre de 2021, suscrita por la Supervisora de Proyectos Urbanísticos de la Dirección de Planificación Urbana, Proyectos y Ordenamiento Territorial (DUPOT), a saber:

“(...)

Que una vez revisada los planos adjuntos a la carta remitida por el Sr. Kim Kwang Min, del 24 de septiembre de 2021, en la cual se informa que se han realizado la convalidación a la oferta técnica, constatando que se ha cumplido con:

- La implementación de la franja de circulación peatonal en la plaza de parqueos localizada en el primer piso.
- La proyección de un espacio de parqueo destinado para las personas con accesibilidad reducida con discapacidad y adultos mayores.
- En el parqueo No.1 localizado en la plaza de parqueos no impide la libre circulación hacia la escalera de emergencias.

Por lo expuesto, la convalidación de la oferta técnica presentado por el Sr. Kim Kwang Min, fue realizada exitosamente.

(...).”.

Consecuentemente, los miembros de la Comisión Técnica proceden a **CALIFICAR** la oferta técnica presentada por el señor **KIM KWANG MIN** y **HABILITARLA** para la segunda etapa del proceso denominada **“ETAPA DE EVALUACIÓN DE LA OFERTA ECONÓMICA”**.

- k) En sesión celebrada el día **01 de octubre de 2021**, según consta mediante **Acta No. 007-R-CONPCO-MIMG-001-2021**, la Comisión Técnica realizó la apertura de la oferta económica siendo la única recibida hasta la fecha y hora señaladas dentro de los pliegos del proceso. La referida oferta fue presentada en los siguientes términos:

R-CONPCO-MIMG-001-2021:					
“CONCESIÓN PARA EL DISEÑO, CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN), EQUIPAMIENTO, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO, DE UN EDIFICIO CON CUATRO FACHADAS VERDES (FRONTAL, LATERALES Y POSTERIOR) DE DOS PLANTAS (PLANTA BAJA Y UNA PLANTA ALTA) DESTINADAS A ACTIVIDADES COMERCIALES ASEQUIBLES Y A PARQUEO PÚBLICO EN EL SOLAR MUNICIPAL UBICADO EN LA AV. JOSÉ JOAQUÍN DE OLMEDO ENTRE LAS AVENIDAS CHIMBORAZO Y CHILE”.					
No.	OFERENTE	FÍSICA	RUBRICADO	No. De Folios	Fecha y Hora de Presentación
1	KIM KWANG MIN	✓	✓	5	13 DE SEPTIEMBRE DEL 2021 15H46

Una vez realizada la apertura de la oferta económica, los miembros de la Comisión Técnica por unanimidad resolvieron disponer la revisión de la documentación presentada por el señor **KIM KWANG MIN** a los funcionarios municipales Ing. Daniel Jose Montesdeoca Montesdeoca, Coordinador Administrativo de la Dirección Administrativa; y la Econ. Norma Antonieta Velásquez Caicedo, Jefa del Departamento de Control Financiero de la Dirección Financiera, estableciendo que la fecha de presentación del mismo, es hasta las 12h00 del día 4 de octubre de 2021.

- l) En sesión celebrada del día **04 de octubre de 2021**, según consta mediante **Acta No. 008-R-CONPCO-MIMG-001-2021**, la Comisión Técnica conoció y resolvió respecto del informe donde consta el análisis económico presentado por los funcionarios municipales Ing. Daniel Jose Montesdeoca Montesdeoca, Coordinador Administrativo de la Dirección Administrativa; y la Econ. Norma Antonieta Velásquez Caicedo, Jefa del Departamento de Control Financiero de la Dirección Financiera; y, que en función del mismo, los miembros de la Comisión Técnica fundamentados en el numeral 1.12 de la Sección III de los pliegos modificó el calendario del proceso No. R-CONPCO-MIMG-001-2021, a efectos de ampliar las fechas del cronograma por considerarse necesario requerir al oferente Kim Kwang Min, las correspondientes aclaraciones respecto de los rubros contemplados en la oferta económica; en consecuencia, mediante Oficios Nos. 003-R-CONPCO-MIMG-001-2021 y 004-R-CONPCO-MIMG-001-2021, la Comisión Técnica informó respecto del cambio del cronograma del proceso y solicitó la convalidación respectiva de la oferta económica al oferente Señor Kim Kwang Min.
- m) En sesión celebrada el día **12 de octubre de 2021**, según consta mediante **Acta No. 009-R-CONPCO-MIMG-001-2021**, la Comisión Técnica conoció las convalidaciones de los errores de forma presentados por el oferente Señor Kim Kwang Min, en la cual la Comisión Técnica dejó constancia de lo siguiente:

“(...)

• En relación con “...El oferente deberá especificar el porcentaje de regalía mensual para el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, en función de los ingresos brutos que detalla el pliego...”, al respecto el oferente aclaró lo siguiente:

En retribución de la explotación objeto de la concesión se oferta retribuir mensualmente a la Muy Ilustre Municipalidad De Guayaquil con una regalía del 5% calculada de los Ingresos Brutos, Si el Valor Monetario de este cálculo es Inferior al monto de US\$2.000,00, Se Pagará a Favor del GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL la cantidad de US\$2.000,00.

A su vez ratifico que asumiré la totalidad de los gastos que genere el diseño, demolición, construcción, equipamiento, operación, administración, limpieza, seguridad física-electrónica, servicios básicos y mantenimiento de un edificio con cuatro fachadas verdes (frontal, laterales y posterior) de dos plantas (planta baja y una planta alta) destinadas a actividades comerciales asequibles y a parqueo público en el solar municipal ubicado en la Av. José Joaquín de Olmedo entre las avenidas Chimborazo y Chile.



Así mismo como todos los egresos que se generen por la limpieza, seguridad física y electrónica, mantenimiento y pago de los servicios básicos de las instalaciones objeto de la concesión serán asumidos.

El derecho al cobro del canon que se pagará al GADM-G, se generará luego de transcurrido el primer mes de inicio de operaciones de las áreas concesionadas, de conformidad con el procedimiento de pago previsto en la documentación de este proceso de contratación; y será cancelado de manera mensual dentro de los 10 días posteriores.

• Respecto a que "...El oferente deberá desglosar el rubro de los egresos de forma más detallada...", indica lo siguiente:

Debo mencionar que el siguiente detalle corresponde al desglose de los rubros de egresos, que fueron considerados, para la fase de operación y mantenimiento.

Detalle de egresos

Mantenimiento de áreas verdes (Jardineras Verticales)

Mantenimiento de barras de acceso

Mantenimiento de equipo y sistema electrónico (puntos de pago en parqueo)

Mantenimiento de equipos de climatización

**Todos los equipos son importados y son de última tecnología, adicional en su valor se está incluyendo una garantía adicional en caso de cualquier desperfecto. Dentro del precio se incorporó el mantenimiento preventivo de los primeros años de uso.*

Gastos fijos y variables

- Agua
- Luz
- Comunicaciones- Internet & Telefonía
- Personal Administrativo
- Seguridad

**Luz, agua, limpieza, internet & telefonía del espacio alquilado será asumido bajo sus propios medios del arrendatario.*

Mantenimiento de Infraestructura

- Empaste y Pintura Interior
- Pintura de alto tráfico
- Impermeabilización
- Resanes
- Cambios de piezas sanitarias, incluye sanitarios y lavamanos
- Porcelanato, cerámicas
- Puerta enrollable metálica
- Puertas de madera
- Mantenimiento de sistemas electrónicos contraincendios
- Cambio de luminarias

- *Gypsum*

Se debe considerar que para calcular el mantenimiento de la infraestructura, se han efectuado proyecciones en diversas temporalidades, debido a que en algunos casos estos dependerán del estado en que sean devueltos los locales en alquiler, las intervenciones para reparación y conservación de esta infraestructura será en los rubros descritos, y se estima que estos puedan ser intervenidos en períodos de 3 años, a su vez para conservar el exterior y áreas de parqueos se prevé en ciclos similares aplicar recubrimientos que amplíen la preservación de la infraestructura.

En tal virtud, es preciso recalcar que cualquier mantenimiento preventivo o correctivo se consideraría la posibilidad de una alícuota extraordinaria teniendo en consideración el tiempo y los montos en su momento a ejecutar para preservar el edificio de manera integral.

(...)"

Acto seguido, los Miembros de la Comisión Técnica, una vez concluido el término de convalidación de la oferta económica, la Comisión Técnica por unanimidad resuelve aceptarla en virtud de que la misma cumple con lo requerido en los pliegos y habilita la propuesta presentada en la segunda etapa de los pliegos del proceso No. **R-CONPCO-MIMG-001-2021**: "CONCESIÓN PARA EL DISEÑO, CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN), EQUIPAMIENTO, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO, DE UN EDIFICIO CON CUATRO FACHADAS VERDES (FRONTAL, LATERALES Y POSTERIOR) DE DOS PLANTAS (PLANTA BAJA Y UNA PLANTA ALTA) DESTINADAS A ACTIVIDADES COMERCIALES ASEQUIBLES Y A PARQUEO PÚBLICO EN EL SOLAR MUNICIPAL UBICADO EN LA AV. JOSÉ JOAQUÍN DE OLMEDO ENTRE LAS AVENIDAS CHIMBORAZO Y CHILE".

Luego de lo cual y con base en los resultados de la evaluación al oferente habilitado, siendo que la oferta económica cumple con los requisitos solicitados en los pliegos, tanto en la parte técnica como económica, los miembros de la Comisión Técnica por unanimidad **RESUELVEN: CALIFICAR** la oferta económica presentada por el señor **KIM KWANG MIN** y **HABILITARLA** para la etapa de Adjudicación.

Seguidamente y con base a lo anteriormente resuelto, los Miembros de la Comisión Técnica por unanimidad deciden informar a la Delegada de la Alcaldesa de Guayaquil a efectos de que proceda a adjudicar el contrato mediante resolución motivada, de conformidad a lo estipulado en los Pliegos, en la Sección III, numeral 1.15 Etapas de Evaluación de Las Ofertas, subnumeral **2.2 ADJUDICACIÓN Y NOTIFICACIÓN**, con la siguiente información del proceso de conformidad con lo actuado por la Comisión Técnica.

La Comisión Técnica habiendo actuado apegada a lo establecido en la "ORDENANZA QUE AUTORIZA Y REGULA EN LOS ASPECTOS FUNDAMENTALES LA CONCESIÓN PARA EL DISEÑO, CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN), EQUIPAMIENTO, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO, DE UN EDIFICIO CON CUATRO FACHADAS VERDES (FRONTAL,

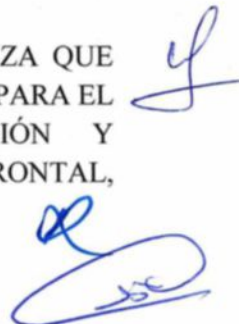


www.guayaquil.gob.ec

Pichincha 605 entre Clemente Ballón
y 10 de Agosto
(593 4) 2594800



MUY ILUSTRE
MUNICIPALIDAD
DE GUAYAQUIL
Por Guayaquil Interdependiente



LATERALES Y POSTERIOR) DE DOS PLANTAS (PLANTA BAJA Y UNA PLANTA ALTA) DESTINADAS A ACTIVIDADES COMERCIALES ASEQUIBLES Y A PARQUEO PÚBLICO EN EL SOLAR MUNICIPAL UBICADO EN LA AV. JOSÉ JOAQUÍN DE OLMEDO ENTRE LAS AVENIDAS CHIMBORAZO Y CHILE” y a lo dispuesto por la Alcaldesa de Guayaquil mediante oficio No. AG-CV-2021-8003 de fecha 14 de julio de 2021 y de acuerdo a los pliegos, remite a la Delegada de la Alcaldesa de Guayaquil, Abg. Gabriela Rodríguez Morejón, para su análisis y decisión, el informe correspondiente de lo actuado dentro del proceso de Concurso Público No. **R-CONPCO-MIMG-001-2021: “CONCESIÓN PARA EL DISEÑO, CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN), EQUIPAMIENTO, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO, DE UN EDIFICIO CON CUATRO FACHADAS VERDES (FRONTAL, LATERALES Y POSTERIOR) DE DOS PLANTAS (PLANTA BAJA Y UNA PLANTA ALTA) DESTINADAS A ACTIVIDADES COMERCIALES ASEQUIBLES Y A PARQUEO PÚBLICO EN EL SOLAR MUNICIPAL UBICADO EN LA AV. JOSÉ JOAQUÍN DE OLMEDO ENTRE LAS AVENIDAS CHIMBORAZO Y CHILE”.**

Como consecuencia de lo anterior, la Comisión Técnica recomienda a usted se adjudique el proceso de Concurso Público No. **R-CONPCO-MIMG-001-2021: “CONCESIÓN PARA EL DISEÑO, CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN), EQUIPAMIENTO, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO, DE UN EDIFICIO CON CUATRO FACHADAS VERDES (FRONTAL, LATERALES Y POSTERIOR) DE DOS PLANTAS (PLANTA BAJA Y UNA PLANTA ALTA) DESTINADAS A ACTIVIDADES COMERCIALES ASEQUIBLES Y A PARQUEO PÚBLICO EN EL SOLAR MUNICIPAL UBICADO EN LA AV. JOSÉ JOAQUÍN DE OLMEDO ENTRE LAS AVENIDAS CHIMBORAZO Y CHILE”**, a la oferta presentada por el señor **KIM KWANG MIN**, por haber cumplido con los requisitos exigidos en los pliegos del proceso de Concurso Público No. **R-CONPCO-MIMG-001-2021**, y por una regalía del 5% calculada de los Ingresos Brutos, si el valor monetario del cálculo es inferior al monto de USD \$2,000.00, se pagará a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil la cantidad de USD \$2,000.00, acorde con lo establecido en los pliegos del indicado proceso de contratación, y con un plazo de concesión de **30 años**, contados a partir de la suscripción del contrato, siendo el plazo de la ejecución de los trabajos de construcción de **12 meses** contados a partir de la fecha de suscripción del contrato y el plazo de inicio de operaciones de **90 días**, una vez terminados los trabajos de construcción y recibidos a satisfacción por parte de la fiscalización y administración del contrato, de conformidad a la oferta técnica y económica presentada por el señor **KIM KWANG MIN**.

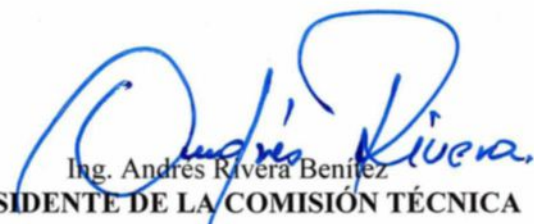
Corresponde a usted en calidad de Delegada de la Alcaldesa de Guayaquil, la adjudicación del proceso de la referencia, de acuerdo a lo estipulado en los Pliegos, en la Sección III, numeral 1.15 Etapas de Evaluación de Las Ofertas, subnumeral **2.2 ADJUDICACIÓN Y NOTIFICACIÓN**, para lo cual adjunto el expediente que contiene todo el proceso precontractual.

PUNTO DOS. –



VARIOS.

No habiendo puntos varios que tratar, se da por terminada la sesión, siendo las 11h35, concediéndose el tiempo necesario para la redacción de la presente acta, la que una vez elaborada y conocida por los miembros de la Comisión Técnica, es aprobada por unanimidad, para constancia de lo cual firman en unidad de acto.



Ing. Andrés Rivera Benítez
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN TÉCNICA



Abg. Johanna Mera Montaña
**DELEGADA DE LA DIRECTORA
ADMINISTRATIVA**



Ab. Carlos Cruz Ángulo
**DELEGADO DE LA DIRECTORA DE
PLANIFICACIÓN URBANA,
PROYECTOS Y ORDENAMIENTO
TERRITORIAL (DUPOT)**



Ing. Luis Gencon Vásquez
**DELEGADO DE LA DIRECTORA
FINANCIERA**

Lo certifico.-



Abg. Leonor Noboa Muñoz
**SECRETARIA DE LA COMISIÓN
TÉCNICA**

PDS/LNM