

COMISIÓN TÉCNICA
ACTA No. 008-R-CONPCO-MIMG-001-2021

El día 04 de octubre del 2021, a las 15h00 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. **ANÁLISIS ECONÓMICO A LA OFERTA ECONÓMICA PRESENTADA 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”, PRESENTADA POR EL SEÑOR KIM KWANG MIN.**
2. **MODIFICACIÓN AL CALENDARIO 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”.**
3. **SOLICITAR CONVALIDACION A LA OFERTA ECONÓMICA PRESENTADA POR EL SEÑOR KIM KWANG MIN.**



4. 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. –

Los miembros de la Comisión Técnica proceden a revisar la documentación presentada en calidad de oferta económica, así como también el informe económico presentado por el 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 que indica:

"(...)

ANÁLISIS SOBRE LA OFERTA ECONÓMICA A NOMBRE DEL OFERENTE KIM KWANG MIN

La concesión para el diseño, construcción, equipamiento operación y mantenimiento, de un edificio con cuatro fachadas verdes de dos plantas, destinadas a actividades comerciales asequibles y a parqueo público.

A fin de analizar aspectos relevantes dentro de los rubros por ingresos referentes a alquileres y parqueaderos dentro del precitado edificio.

Análisis Financiero

El análisis que se hará es orientado a la ocupación de locales y parqueaderos; y cómo se ve afectado considerando las rotaciones de los espacios designados para parqueo y el incremento del canon de alquiler de un 5% cada 3 años.

Lineamientos

En retribución de la explotación del objeto de la concesión, la Municipalidad de Guayaquil cobrará el pertinente porcentaje de al menos 2.5% del ingreso bruto de conformidad a la oferta económica que resulte adjudicada y expresando que la misma no puede ser inferior a 2.000 USD., tal como se indican en los pliegos correspondientes.

Oferta Realizada

Por medio del señor KIM KWANG MIN realiza la oferta:

1. Regalía mensual del 5% MENSUAL sobre los ingresos brutos o 2.000 USD. a favor de la Municipalidad. (foja1).
2. Flujo de proyección de efectivo considerando sus ingresos a 30 años, contienen un incremento porcentual cada 3 años. (foja2).

*En tal sentido, el oferente plantea dos opciones, considerando que el valor porcentual no cubre las expectativas. Sin embargo; debe quedar establecido que las condiciones no son opcionales, es decir la regalía mensual será del 5% de los ingresos brutos generados **NO** pudiendo ser inferior bajo ningún concepto a 2.000 USD mensuales, tal como se establece en los pliegos.*

Cabe recalcar que se entenderá por ingresos brutos las ventas totales gravadas o no gravadas con el Impuesto al Valor Agregado (IVA), declaradas en los formularios de declaración del Impuesto al Valor Agregado (IVA) del Servicio de Rentas Internas, las cuales podrán ser revisadas, verificadas, auditadas, controladas, observadas, impugnadas por parte de la entidad contratante.

(...)"

Asimismo, conforme a lo estipulado en los Pliegos, en la Sección III, numeral 1.15 Etapas de Evaluación de las Ofertas, subnumeral 2.1) **SEGUNDA ETAPA: APERTURA DE OFERTA ECONÓMICA Y EVALUACIÓN DE LA MISMA**, por unanimidad resuelven avalar el informe económico presentado por el 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

PUNTO DOS. –

Acto seguido, los miembros de la Comisión Técnica, de conformidad con lo establecido en el numeral 1.12 de la Sección III de los pliegos resuelven modificar el cronograma del mismo, en virtud de que es necesario solicitar a la única oferta presentada aclaraciones respecto de los rubros contemplados en su oferta económica, quedando dicho calendario de la siguiente manera:

Solicitud de aclaraciones de Oferta Económica	05/10/2021	17:00
Respuestas a las aclaraciones solicitadas de la Oferta Económica	11/10/2021	17:00
Análisis Final de Oferta Económica y cumplimiento de requisitos	14/10/2021	17:00
Fecha estimada de adjudicación	19/10/2021	17:00

PUNTO TRES. –

Acto seguido, los miembros de la Comisión Técnica consideran pertinente **solicitar al señor KIM KWANG MIN se sirva convalidar de manera física**, de conformidad con lo

establecido en el numeral 1.13 de la Sección III de los pliegos del proceso, en concordancia con el numeral 2.10 de la misma sección conforme al siguiente detalle:

- 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, esto es:

- a) Ingresos brutos: Ingresos totales devengados por la concesionaria, provenientes de los servicios que prestará por la explotación del objeto de la concesión, en contraprestación a las inversiones a realizar y los gastos inherentes a su ejecución, sin ninguna deducción y regulados conforme al contrato de concesión.

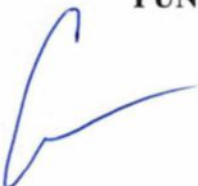
En retribución de la explotación del objeto de la concesión, la Municipalidad de Guayaquil cobrará el pertinente porcentaje de al menos 2.5% del ingreso bruto a la concesionaria de conformidad con la oferta económica que resulte adjudicada del procedimiento de contratación (canon), esta regalía no puede ser menor a USD \$2,000.00 (DOS MIL DÓLARES 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA) mensuales.

El concesionario deberá asumir 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. La limpieza, seguridad física y electrónica, mantenimiento y pago de los servicios básicos de las instalaciones objeto de la concesión serán asumidos en su totalidad por el concesionario.

El derecho al cobro del canon que el concesionario deberá pagar 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 el contrato; y será cancelado de manera mensual dentro de los 10 días posteriores por el concesionario.

- El oferente deberá desglosar el rubro de los egresos de forma más detallada.

PUNTO CUATRO. -



VARIOS.

No habiendo puntos varios que tratar, se da por terminada la sesión, siendo las 15h35, 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)**

Lo certifico.-



Ing. Luis Gencón Vázquez

**DELEGADO DE LA DIRECTORA
FINANCIERA**



Abg. Leonor Noboa Muñoz

**SECRETARIA DE LA COMISIÓN
TÉCNICA**

PDS/LNM