

Recibido  
23.04.2021  
14h30

LGV-LRG-MIMG-2021-003  
Guayaquil, 23 de abril de 2021

Señores  
**MIEMBROS DE LA COMISIÓN TÉCNICA**  
Ciudad. -

De nuestra consideración:

En relación al **CONCURSO PÚBLICO No. 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"**, dentro del cual fuimos designados como subcomisión dentro del mencionado proceso de contratación.

A continuación, se detalla:

#### **ANÁLISIS SOBRE LA OFERTA ECONÓMICA A NOMBRE DEL OFERENTE KIM CONSTRUCCIONES CONKIMSA S.A.**

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.



Alcaldía Guayaquil

## 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.

## Oferta Realizada

Por medio de su representante legal el señor Kwan Min Kim de la compañía KIM CONSTRUCCIONES CONKIMSA S.A. realiza la oferta:

- 1) Regalía mensual del 6% MENSUAL sobre los ingresos brutos o 2.000 USD. a favor de la Municipalidad. (foja1).
- 2) Flujo de proyección considerando sus ingresos a 30 años, contienen un incremento porcentual cada 3 años; observándose una regalía mensual del 3% o 2.000 USD. (foja3).

En tal sentido, el oferente plantea dos opciones, en el formulario y en su proyección de flujo de efectivo, por lo cual **existe una incongruencia en relación al porcentaje inicial planteado.**

Dentro de la tabla "calculo total centro comercial verde" podemos evidenciar que el análisis financiero presentado es muy básico y no detalla a que corresponden la cantidad de sus egresos.

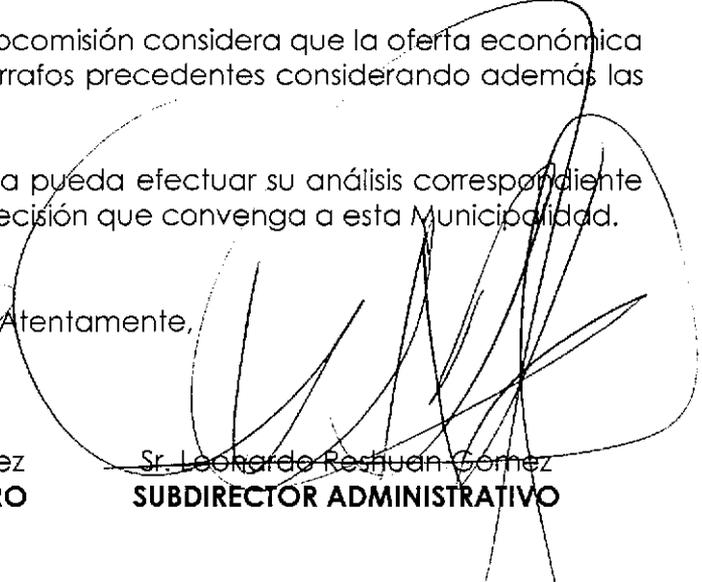
A criterio de los infrascritos en la lectura del plan de negocio y de la proyección de sus flujos nos denota que los mismos son escenarios sumamente favorables y no contempla cualquier tipo de situación adversa en la coyuntura actual nacional.

En base a lo antes expuesto, esta subcomisión considera que la oferta económica no es integral, por lo descrito en párrafos precedentes considerando además las inconsistencias presentadas.

En razón de que la Comisión Técnica pueda efectuar su análisis correspondiente con la finalidad de tomar la mejor decisión que convenga a esta Municipalidad.

Atentamente,

  
Ing. Luis Gendón Vasquez  
**SUBDIRECTOR FINANCIERO**

  
Sr. Leonardo Reshuan Gomez  
**SUBDIRECTOR ADMINISTRATIVO**

www.guayaquil.gob.ec

Av. Francisco de Orellana, 1001  
100100 Guayaquil

0524-2549000

0524-2549000



**MUY ILUSTRE  
MUNICIPALIDAD  
DE GUAYAQUIL**  
Pro. Guayaquil-Independiente