

21 de septiembre de 2021

Ingeniero  
Andrés Rivera Benítez  
**PRESIDENTE DE LA COMISIÓN TÉCNICA**  
Ciudad. –

De nuestras consideraciones:

En relación al **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 DESTINADAS A LAS ACTIVIDADES COMERCIALES ASEQUIBLES Y 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 para conformar la Subcomisión de Apoyo de conformidad con lo señalado en el oficio No. 001-R-CONPCO-MIMG-001-2021, mediante el cual nos designan a efectos de evaluar la oferta presentada por el único oferente KIM KWANG MIN; tenemos a bien presentar a usted, el informe técnico correspondiente a la oferta presentada por KIM KWANG MIN; al fin de que el mismo sirva de instrumento consultivo en la toma de las decisiones que mejor convenga a los intereses municipales.

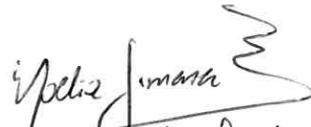
Con respecto al análisis Legal y Financiero, los delegados designados para evaluar la oferta, se excusaron por motivos laborales, siendo designados para los respectivos análisis la Ab. Noelia Jiménez Macías de la Dirección de Asesoría Jurídica, y la Ec. Norma Velásquez Caicedo de la Dirección Financiera.

Lo anterior, con base a lo establecido en la Sección III "Procedimiento Precontractual", numeral 1.15 ETAPA DE EVALUACIÓN DE OFERTAS, de los pliegos del proceso No. R-CONPCO-MIMG-001-2021.

Atentamente,



Ec. Norma Velásquez Caicedo  
**DIRECCIÓN FINANCIERA**



Ab. Noelia Jiménez Macías  
**DIRECCIÓN DE ASESORÍA JURÍDICA**



Arq. Katya Rugel Zerna  
**DIRECCIÓN DE INFRAESTRUCTURA COMUNITARIA**



Arq. Isabel Medina Moscoso  
**DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN URBANA,  
PROYECTOS Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL**



Ing. Daniel Montesdeoca Montesdeoca  
**DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA**



Arq. Ángela Cruz Barragán  
**DIRECCIÓN DE ÁREA VERDES**

C.c.: Ab. Leonor Noboa M. SECRETARÍA DE LA COMISIÓN

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL

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

OFERENTE:	KIM KWANG MIN	RUC:	0926937939001	PLAZO	CONCESIÓN NO MAYOR A 30 AÑOS EJECUCIÓN HASTA 12 MESES INICIO DE OPERACIONES 90 DÍAS
-----------	---------------	------	---------------	-------	-------------------------------------------------------------------------------------------

INTEGRIDAD DE LAS OFERTAS

FORMULARIOS	PAG.	PRESENTA / NO PRESENTA	OBSERVACIÓN
1.1. PRESENTACIÓN Y COMPROMISO	2 - 4	SI	SIN OBSERVACION
1.2. DATOS GENERALES DEL OFERENTE	5	SI	SIN OBSERVACION
1.3. DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA ACREDITAR EL CUMPLIMIENTO DE LOS TÉRMINOS DE REFERENCIA, COMUNICACIÓN BANCARIA EN LOS TÉRMINOS DESCRITOS EN LOS PLIEGOS Y GARANTÍA DE SERIEDAD DE LA OFERTA.	76 - 79	SI	SIN OBSERVACION
1.4. EXPERIENCIA DEL OFERENTE	80 - 239	SI	SIN OBSERVACION
1.5. PRESENTAR EN FORMATO IMPRESO Y DIGITAL DISEÑOS Y PLANOS ARQUITECTÓNICOS Y DE ESPECIALIDADES BÁSICAS CON LA PROPUESTA TÉCNICA ARQUITECTÓNICA DE LOS ESPACIOS A CONCESIONARSE. PODRÁ TAMBIÉN INCLUIR IMÁGENES EN 2D O 3D, ASÍ COMO VIDEOS O CUALQUIER OTRA FORMA DE EXPRESIÓN ARQUITECTÓNICA Y ARTÍSTICA DE LA PROPUESTA DEL PROYECTO PARA ESTE CONCURSO DE CONCESIÓN.	241, 244	SI	PRESENTA DISEÑO 2D. OBSERVACIONES DUPOT: - EN LA PROPUESTA NO SE OBSERVA LA FRANJA DE CIRCULACION PEATONAL EN LA PLAZA DE PARQUEOS, Y EL PARQUEO PARA PERSONAS CON ACCESIBILIDAD REDUCIDA, CON DISCAPACIDAD Y ADULTOS MAYORES - EL PARQUEO 1 IMPIDE EL ACCESO DIRECTO HACIA LA ESCALERA DE EMERGENCIA
1.6. PROYECTO BÁSICO CON LOS PERFILES TÉCNICOS MÍNIMOS PARA SU DISEÑO, EJECUCIÓN, CONSERVACIÓN Y EXPLOTACIÓN Y LA DESCRIPCIÓN GLOBAL DEL MODO DE DESARROLLO DE LOS SERVICIOS QUE SE PRESTARÁN.	252 - 273	SI	SIN OBSERVACION
1.7. PLAN DE INVERSIÓN	274 - 279	SI	SIN OBSERVACION
SECCIÓN II. FORMULARIO DE COMPROMISO DE ASOCIACIÓN O CONSORCIO		N/A	NO APLICA
SECCIÓN III. FORMULARIO DE LA OFERTA ECONÓMICA Y PLAN DE NEGOCIOS		SI	SI PRESENTÓ

OTROS DOCUMENTOS

DETALLE	PAG.	PRESENTA / NO PRESENTA	OBSERVACIÓN
<b>GARANTÍA DE SERIEDAD DE OFERTA</b> LOS OFERENTES DEBERÁN PRESENTAR JUNTO CON LA OFERTA TÉCNICA, UNA GARANTÍA DE SERIEDAD DE OFERTA POR LA SUMA DE CIENTO DIEZ MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, CON UN PLAZO MÍNIMO DE 120 DÍAS, LA MISMA QUE SERÁ INCONDICIONAL, IRREVOCABLE Y DE COBRO INMEDIATO, Y SE EJECUTARÁ EN CASO DE DECLARARSE AL ADJUDICATARIO COMO FALLIDO, POR NO HABER SUSCRITO EL CONTRATO DENTRO DEL TÉRMINO PREVISTO EN EL PLIEGO POR CAUSAS IMPUTABLES AL ADJUDICATARIO.	79	SI	SIN OBSERVACION
<b>CARTA DE INTENCIÓN DE FINANCIAMIENTO</b> ADICIONALMENTE, AL MOMENTO DE PRESENTAR SU OFERTA DEBERÁ ACREDITAR QUE CUENTA CON FINANCIAMIENTO PROPIO MEDIANTE COMUNICACIÓN AUTÉNTICA DE UNA O VARIAS INSTITUCIONES FINANCIERAS NACIONALES Y/O EXTRANJERAS, QUE EL GADM-G CONSIDERE ACEPTABLES, EN LA CUAL CONSTE (N) QUE LA ADJUDICATARIA TIENE LA CAPACIDAD FINANCIERA SUFICIENTE PARA SOLVENTAR LOS COSTOS Y GASTOS INHERENTES A LAS ACTIVIDADES RELACIONADAS CON EL PRESENTE PROCESO DE CONTRATACIÓN, POR UN MONTO DE USD 1'400,000.00. LA COMUNICACIÓN DE FINANCIAMIENTO DEBE SER ACOMPAÑADA CON UNA DESCRIPCIÓN DEL FLUJO DE FONDOS QUE PERMITA COMPROBAR A LA ENTIDAD CONTRATANTE QUE LA FINANCIACIÓN PROPUESTA ES SUFICIENTE PARA CUMPLIR CON LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO CONTENIDO EN LA CONCESIÓN. LA COMUNICACIÓN BANCARIA DEBE INCLUIR COMO ESQUEMA DE FINANCIACIÓN EL COMPROMISO DE PROPORCIONAR LOS FONDOS PARA QUE SE PUEDA CUMPLIR CON EL FLUJO DE EFECTIVO PRESENTADO, EN CASO DE SER ADJUDICATARIO EL OFERENTE.	78	SI	SIN OBSERVACION
<b>PLAN DE NEGOCIOS Y PLAN DE INVERSIÓN</b> EL OFERENTE DEBERÁ PRESENTAR EN EL SOBRE DE LA OFERTA ECONÓMICA EL RESPECTIVO PLAN DE NEGOCIOS QUE DETERMINE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA CONCESIÓN CON LA PROYECCIÓN DE INGRESOS, GASTOS, ETC.; Y EN EL SOBRE DE LA OFERTA TÉCNICA EL PLAN DE INVERSIÓN QUE DEBERÁ CONTENER EL VALOR ESTIMADO DE LAS OBRAS A EJECUTARSE Y DEL EQUIPAMIENTO PARA LA PUESTA EN MARCHA DEL PROYECTO, ASÍ COMO EL CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN DE LOS TRABAJOS. LA PROPUESTA DE INVERSIÓN DEBERÁ DETALLAR LOS ASPECTOS CONSTRUCTIVOS, LOS MATERIALES A UTILIZAR Y VALORES ESTIMADOS. EL OFERENTE DEBERÁ GARANTIZAR UNA INVERSIÓN EN OBRAS A EJECUTARSE Y DEL EQUIPAMIENTO PARA LA PUESTA EN MARCHA DEL PROYECTO POR UN VALOR MÍNIMO DE USD \$ 1'160,000.00.		SI	SE REVISÓ SOLO PLAN DE INVERSIÓN QUE SE ENCUENTRA SIN OBSERVACION
<b>EJECUCIÓN DE TRABAJOS EN JORNADA NOCTURNA</b> EL CONCESIONARIO DEBERÁ CONTEMPLAR EN SU OFERTA PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO DE LA PRESENTE CONCESIÓN, LA EJECUCIÓN DE LOS TRABAJOS EN JORNADA NOCTURNA, DE CONFORMIDAD A LO SEÑALADO EN EL ARTÍCULO 49 DEL CÓDIGO DE TRABAJO, PARA EL EFECTO EL ADMINISTRADOR DEL CONTRATO DETERMINARÁ LOS DÍA Y HORARIOS EN LOS CUALES SE EJECUTARÁN LAS LABORES ESPECÍFICAS DE LA OBRA. SE SUGIERE CONSIDERAR LOS SIGUIENTES HORARIOS A CONVENIENCIA Y CON LA APROBACIÓN DEL ADMINISTRADOR DE CONTRATO Y LA AUTORIDAD DE TRÁNSITO MUNICIPAL: • 08:00 P.M. – 12:00 A.M. / 01:00 A.M. – 05:00 A.M. • 06:00 P.M. – 10:00 A.M. / 11:00 P.M. – 02:00 A.M.	246 - 251	SI	METODOLOGIA DE TRABAJO SIN OBSERVACION
<b>2.11 CARTA DE COMPROMISO</b> El oferente adjudicatario presentará una carta de compromiso dirigida a la Empresa Pública Municipal de Tránsito y Movilidad de Guayaquil, EP en la cual se compromete a cumplir con la presentación de los documentos mínimos para la obtención del Estudio de Impacto Vial.	287	SI	SIN OBSERVACION

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL

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

OFERENTE:	KIM KWANG MIN	RUC:	0926937939001	PLAZO	CONCESIÓN NO MAYOR A 30 AÑOS EJECUCIÓN HASTA 12 MESES INICIO DE OPERACIONES 90 DÍAS
-----------	---------------	------	---------------	-------	-------------------------------------------------------------------------------------------

DOCUMENTACIÓN ANEXA A LA OFERTA

DETALLE	PAG.	PRESENTA / NO PRESENTA	OBSERVACIÓN
1. ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DEL OFERENTE (COMPAÑÍA) O, EN CASO DE PRESENTARSE LA OFERTA DE FORMA CONJUNTA, LA ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DE CADA UNO DE LOS PARTÍCIPES.		N/A	PERSONA NATURAL
2. DE PRESENTARSE OFERTA DE FORMA CONJUNTA, SE DEBERÁ ADJUNTAR DE FORMA OBLIGATORIA EL COMPROMISO DE CONSTITUIRSE EN UNA ASOCIACIÓN O CONSORCIO EN CASO DE RESULTAR ADJUDICATARIO, OTORGADO EN DOCUMENTO PRIVADO, EL CUAL DEBE CONTENER AL MENOS LO SIGUIENTE: a) IDENTIFICACIÓN DE LOS PARTÍCIPES, b) DESIGNACIÓN DEL REPRESENTANTE O REPRESENTANTES, c) DETALLE VALORADO DE LOS APORTES PARA LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO, d) DETERMINACIÓN ESPECÍFICA DE LOS COMPROMISOS Y OBLIGACIONES DE LOS PARTÍCIPES EN LA FASE DE EJECUCIÓN CONTRACTUAL, e) PORCENTAJE DE LA PARTICIPACIÓN, f) IDENTIFICACIÓN PRECISA DEL CÓDIGO DEL PROCEDIMIENTO DE CONTRATACIÓN EN EL QUE PARTICIPAN; g) DETERMINACIÓN Y ACEPTACIÓN INCONDICIONAL DE LA RESPONSABILIDAD SOLIDARIA E INDIVISIBLE (...)		N/A	PERSONA NATURAL
3. REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES (RUC), EMITIDO POR EL SERVICIO DE RENTAS INTERNAS (SRI).	7 - 8	SI	SIN OBSERVACION
4. NOMBRAMIENTO Y DOCUMENTO DE IDENTIDAD DEL REPRESENTANTE LEGAL O APODERADO DEL OFERENTE, CON LAS ATRIBUCIONES SUFICIENTES PARA REALIZAR TODOS LOS ACTOS JURÍDICOS, ADMINISTRATIVOS Y PROCEDIMENTALES RELACIONADOS CON EL PRESENTE PROCESO		N/A	PERSONA NATURAL
5. NÓMINA DE ACCIONISTAS DEL OFERENTE		N/A	PERSONA NATURAL
6. DECLARACIONES DE IMPUESTO A LA RENTA DE LOS ÚLTIMOS 5 AÑOS.	13 - 74	SI	SIN OBSERVACION
7. ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA PRESENTADOS ANTE LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS, VALORES Y SEGUROS O SU EQUIVALENTE EN EL DOMICILIO DEL OFERENTE EN LOS ÚLTIMOS 5 AÑOS		N/A	PERSONA NATURAL
8.El o los oferentes participantes deberán incluir en su oferta, una carta de compromiso, en la cual se comprometerá a incluir al menos el 5% del personal de la bolsa de empleo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, lo cual será considerado para el cumplimiento de los servicios a prestarse, durante el tiempo de ejecución del contrato. En el evento de que no sea posible cumplir el presente compromiso por falta de personal en la bolsa de empleo o causas similares, se podrá prescindir del mismo, previa certificación de la Dirección de Recursos Humanos del GADM-G.	288	SI	SIN OBSERVACION
EN CASO DE QUE LOS OFERENTES SEAN EXTRANJEROS DEBERÁN CUMPLIR CON LO SEÑALADO EN LOS ARTÍCULOS 6 Y 415 DE LA LEY DE COMPAÑÍAS, Y PRESENTAR TODA AQUELLA DOCUMENTACIÓN EQUIVALENTE A LA AQUÍ ENUMERADA, DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN LA LEGISLACIÓN VIGENTE EN SU PAÍS DE ORIGEN	5-12	SI	PERSONA NATURAL DOMICILIADA EN EL ECUADOR, NO NECESITA APODERADO O REPRESENTANTE .

EXPERIENCIA DEL OFERENTE

EXPERIENCIA MÍNIMA	PAG.	EXPERIENCIA PRESENTADA	MONTO A APLICAR	OBSERVACIÓN
<b>GENERAL:</b> DEBERÁ ACREDITAR EXPERIENCIA EN LA CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES DE CUALQUIER TIPO EN LOS ÚLTIMOS 10 AÑOS, POR UN MONTO MÍNIMO DE USD 2'000,000.00 (DOS MILLONES DE DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON 00/100) EN CONTRATOS QUE PUEDEN ACREDITARSE POR EL OFERENTE DIRECTAMENTE.	\$ 2.000.000,00 180-238	<b>OBJETO:</b> URBANIZACION Y CONSTRUCCION DE SOLUCIONES HABITACIONALES UBICADAS EN TOSAGUA ETAPA 1, CANTON TOSAGUA, PROVINCIA DE MANABI <b>CONTRATANTE:</b> ECUADOR ESTRATÉGICO <b>CONTRATISTA:</b> ESKALA <b>FECHA:</b> 17 DE JULIO 2020	\$4.107.137,72	SIN OBSERVACION
<b>ESPECÍFICA ETAPA CONSTRUCTIVA</b> CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS DE USO MASIVO PARA DIFERENTES SERVICIOS (COMERCIO, O VIVIENDA, O INDUSTRIAL) EN LOS ÚLTIMOS 10 AÑOS POR UN MONTO MÍNIMO DE USD 2,000,000.00 (DOS MILLONES DE DOLARES AMERICANOS 00/100), EN MÁXIMO UN PROYECTO, COMO CONSORCIO, PERSONA NATURAL O JURÍDICA.	\$ 2.000.000,00 180 - 238	<b>OBJETO:</b> URBANIZACION Y CONSTRUCCION DE SOLUCIONES HABITACIONALES UBICADAS EN TOSAGUA ETAPA 1, CANTON TOSAGUA, PROVINCIA DE MANABI <b>CONTRATANTE:</b> ECUADOR ESTRATÉGICO <b>CONTRATISTA:</b> ESKALA <b>FECHA:</b> 17 DE JULIO 2020	\$4.107.137,72	SIN OBSERVACION

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL

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

<b>OFERENTE:</b>	<b>KIM KWANG MIN</b>	<b>RUC:</b>	0926937939001	<b>PLAZO</b>	CONCESIÓN NO MAYOR A 30 AÑOS EJECUCIÓN HASTA 12 MESES INICIO DE OPERACIONES 90 DÍAS
		<b>TOTAL \$</b>		4.107.137,72	
<b>ESPECÍFICA ETAPA OPERATIVA</b>  SE CONSIDERARÁ COMO EXPERIENCIA MÍNIMA ESPECÍFICA, HABER MANEJADO POR AL MENOS 4 AÑOS, INGRESOS PROVENIENTES DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS TALES COMO: CENTROS COMERCIALES, HOTELES, BODEGAS O ARRENDAMIENTOS DE BIENES INMUEBLES CON CARÁCTER COMERCIAL, POR UN MONTO MÍNIMO DE USD\$ 900.000,00 (NOVECIENTOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON 00/100)	\$ 900.000,00	239	<b>OBJETO:</b> DECLARACIÓN DE IMPUESTO A A LA RENTA DE PERSONAS NATURALES <b>CONTRATISTA:</b> SERHITEC <b>FECHA:</b> 2016 - 2020 <b>INGRESOS:</b> \$ 1.313.435,71 <b>UTILIDAD:</b> \$ 202.623,27	\$1.313.435,71	SIN OBSERVACION
		<b>TOTAL \$</b>		1.313.435,71	

*Handwritten signatures and initials:*  
 - Top left: "fa" and "pl" with a circle around "pl".  
 - Middle left: "R" in a circle.  
 - Middle left: "zg".  
 - Middle left: "Dly".