



# **MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)**

## **ALCALDIA**

Proceso No. R-CONPCO-MIMG-001-2021

**ABG. GABRIELA RODRÍGUEZ MOREJÓN  
DELEGADA DE LA ALCALDESA DE GUAYAQUIL**

### **RESOLUCIÓN DE ADJUDICACIÓN DEL PROCESO DE CONCURSO PÚBLICO No. R-CONPCO-MIMG-001-2021**

#### **CONSIDERANDO:**

- QUE,** la Constitución de la República del Ecuador y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) contemplan en sus artículos 339 y 283 respectivamente, promover la inversión, otorgando prioridad a la inversión nacional, y sólo de manera excepcional los Gobiernos Autónomos Descentralizados, podrán delegar la prestación de servicios públicos de su competencia a la iniciativa privada mediante acto normativo, cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado respectivo no cuente con capacidad técnica y económica para gestionar directamente un servicio público, y que dicha falta de capacidad se la deberá justificar ante el órgano legislativo por la autoridad ejecutiva del gobierno autónomo descentralizado correspondiente. Señala además dicha normativa que la selección correspondiente deberá realizarse mediante concurso público;
- QUE,** el COOTAD establece en su artículo 275 que las modalidades de gestión para prestar los servicios y ejecutar las obras que sean de competencia de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales son: la directa, por contrato, gestión compartida por delegación a otro nivel de gobierno o cogestión con la comunidad y empresas de economía mixta;
- QUE,** el Código Orgánico Administrativo, prescribe en el numeral 5 del artículo 69, que los órganos administrativos pueden delegar el ejercicio de sus competencias, incluida la de gestión, en sujetos de derecho privado, conforme con la ley de materia. La delegación de gestión no supone cesión de la titularidad de la competencia;
- QUE,** el artículo 74 del mismo cuerpo legal, respecto a la excepcionalidad, establece que cuando sea necesario, en forma excepcional y motivada, para satisfacer el interés público, colectivo o general, cuando no se tenga la capacidad técnica o económica o cuando la demanda del servicio no pueda ser cubierta por empresas públicas o mixtas o con mayoría pública, el Estado o sus instituciones podrán delegar a sujetos de derecho privado, la gestión de los sectores estratégicos y la provisión de los servicios públicos, sin perjuicio de las normas previstas en la ley respectiva del sector; y, que la delegación de actividades económicas que no correspondan a servicios públicos o sectores estratégicos, esto es, aquellas que no se encuentran reservadas constitucional o legalmente al Estado, no está sujeta al criterio de excepcionalidad previsto en el inciso precedente, sino a los criterios de eficiencia y eficacia administrativas, previendo además, que a falta de ley especial se aplicarán las normas prevista en ese parágrafo. Así como la regulación de los contratos de concesión según lo prevé el artículo 76;
- QUE,** de acuerdo con lo estipulado en la *"ORDENANZA QUE CREA UN RÉGIMEN ESPECIAL E INCENTIVOS PARA LAS CONSTRUCCIONES QUE SE ACOJAN AL CONCEPTO DE EDIFICACIÓN SOSTENIBLE, TANTO EN PROYECTOS NUEVOS ASÍ COMO EN AUMENTOS O REMODELACIONES EN EDIFICACIONES EXISTENTES, EN LA CIUDAD DE GUAYAQUIL; Y, ESTABLECE UN ESTÍMULO DE LA RESIDENCIALIDAD EN LA ZONA CENTRAL DE LA URBE A TRAVÉS DE INCREMENTOS EN EL PORCENTAJE DE LOS INDICADORES DE EDIFICABILIDAD Y USO DEL SUELO"*, el concesionario(a) deberá dar cumplimiento a las disposiciones en lo



# MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)

## ALCALDIA

Proceso No. R-CONPCO-MIMG-001-2021

inherente al régimen especial a todos los predios ubicados dentro del perímetro urbano de Guayaquil y en lo inherente a la promoción de la edificabilidad y uso de suelo se dará incremento del porcentaje a los indicadores de edificabilidad, exoneración de exigencia de parqueos y uso de suelo a los predios comprendidos en la zona central;

**QUE,** en cumplimiento de lo anterior, y de conformidad con el artículo 74 del COA, el M. I. Concejo Municipal de Guayaquil aprobó 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", que establece los lineamientos básicos que regulan el ejercicio de la concesión a la que se refiere este procedimiento;

**QUE,** 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.

**QUE,** 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.

**QUE,** los miembros de la Comisión Técnica, en sesiones de fechas **02 y 05 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 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)



# MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)

## ALCALDIA

Proceso No. R-CONPCO-MIMG-001-2021

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.

**QUE**, mediante **Resolución Administrativa** de fecha **10 de agosto de 2021**, en mi calidad de Delegada de la Alcaldesa de Guayaquil, resolví:

“(…)

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](http://www.guayaquil.gob.ec), así como la presente resolución.

(…)”

**QUE**, el **10 de agosto de 2021**, se publicó en el Portal Institucional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil [www.guayaquil.gob.ec](http://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**



# MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)

## ALCALDIA

Proceso No. R-CONPCO-MIMG-001-2021

**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**.

**QUE**, 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.

**QUE**, 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.

(...)"

**QUE**, mediante Oficio No. LGV-NJM-KRZ-IMM-DMM-ACB-2021-001 de fecha 21 de septiembre de 2021, suscrito por los funcionarios Eco. 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 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. De la misma manera, 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



# MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)

## ALCALDIA

Proceso No. R-CONPCO-MIMG-001-2021

la Ab. Noélia Jiménez Macías de la Dirección de Asesoría Jurídica y la Eco. Norma Velásquez Caicedo de la Dirección Financiera.

**QUE,** 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.

**QUE,** 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”**.

(…)”

**QUE,** 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:



# MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)

## ALCALDIA

Proceso No. R-CONPCO-MIMG-001-2021

"(...)

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.

"(...)"

**QUE,** 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.

**QUE,** 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*



# MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)

## ALCALDIA

Proceso No. R-CONFPCO-MIMG-001-2021

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



# MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)

## ALCALDIA

Proceso No. R-CONPCO-MIMG-001-2021

- 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 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.

**QUE,** 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, LATERALES Y POSTERIOR) DE DOS PLANTAS (PLANTA BAJA Y UNA PLANTA ALTA) DESTINADAS A ACTIVIDADES COMERCIALES ASEQUIBLES Y A PARQUEO PÚBLICO EN





# MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)

## ALCALDIA

Proceso No. R-CONPCO-MIMG-001-2021

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 usted para su análisis y decisión, el presente informe donde consta 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”.**

**QUE,** mediante oficio N° 005-R-CONPCO-MIMG-001-2021 de fecha 15 de octubre de 2021, el Ing. Andrés Rivera Benítez, en su calidad de **PRESIDENTE DE LA COMISIÓN TÉCNICA** recomienda 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**.

**EN,** mi calidad de Delegada de la Alcaldesa de Guayaquil, de conformidad con el Oficio Nro. AG-CV-2021-00913 de fecha 11 de enero de 2021 y de acuerdo al Art. 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; y, por considerarlo pertinente;

### RESUELVO:

- 1. ADJUDICAR** 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**



# MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)

## ALCALDIA

Proceso No. R-CONPCO-MIMG-001-2021

**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", al 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.**

- PUBLICAR** en el portal institucional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil [www.guayaquil.gob.ec](http://www.guayaquil.gob.ec), la presente resolución; así como la información relevante del referido proceso.
- DISPONER** se proceda a la firma del contrato 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 los términos establecidos de conformidad a los pliegos, previo a la elaboración del contrato por la Dirección de Asesoría Jurídica.

**DADO Y FIRMADO EN EL DESPACHO DE LA DELEGADA DE LA ALCALDESA DE GUAYAQUIL, A LOS DIECIOCHO DÍAS DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO.**

Abg. Gabriela Rodríguez Morcón  
**DELEGADA DEL ALCALDESA DE GUAYAQUIL**

Elaborado por: EAC