

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

El día 27 de abril de 2021, a las 14h30 en la Sala de Sesiones de la Unidad de Contratación Pública del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, se reunieron: Abg. Alfredo Contreras Ycaza, en su calidad de Presidente de la Comisión Técnica; Abg. Diana Zambrano Solórzano, Directora Administrativa; Econ. Norma Velásquez Caicedo, Delegada de la Directora Financiera; y, Arq. Verónica Landín García, Directora de Planificación Urbana, Proyectos y Ordenamiento Territorial. Asiste la Abg. Leticia Guzmán Haz, Secretaria de la Comisión Técnica.

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. CONOCER Y RESOLVER SOBRE EL INFORME DE LA SUBCOMISIÓN DE APOYO DENTRO DEL PROCESO 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 YA PARQUEO PÚBLICO EN EL SOLAR MUNICIPAL UBICADO EN LA AV. JOSÉ JOAQUÍN DE OLMEDO ENTRE LAS AVENIDAS CHIMBORAZO Y CHILE"**
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. –**

La Secretaria informa a la Comisión Técnica, que ha recibido el informe de la Subcomisión de Apoyo, respecto de las convalidaciones presentadas por la compañía KIM CONSTRUCCIONES CONKIMSA S.A. Acto seguido el señor Presidente dispone que por Secretaría se dé lectura al mencionado informe; dejando constancia que dicho informe forma parte integrante de la presente acta y que se eleva al Portal Web Municipal como archivo adjunto dentro del presente proceso denominado **"Informe de Subcomisión de Apoyo"** que contiene las observaciones **de índole económica**.

Acto seguido, el señor Presidente propone a los miembros de la Comisión Técnica, se proceda a la revisión del informe de la Subcomisión de Apoyo y la oferta técnica, dando cumplimiento a lo estipulado en el numeral 1.15 de la Sección III de los pliegos, esto es, Etapa de Evaluación de las Ofertas, moción que es aprobada por unanimidad. El referido informe analiza la oferta económica del oferente KIM CONSTRUCCIONES CONKIMSA S.A., en los siguientes términos:

**"...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.*

### **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. (foja 1).*
- 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. (foja 3).*

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

*Dentro de la tabla "cálculo 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 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".*

Hecho el análisis del informe, así como el de la oferta económica presentada, los miembros de la Comisión Técnica por unanimidad resuelven:

- **Avalar el informe** presentado por la Subcomisión de Apoyo, en la revisión de la Oferta Económica.

Como consecuencia de lo expuesto, los miembros de la Comisión Técnica acogen las observaciones realizadas por la Subcomisión de Apoyo que llevó a cabo la revisión de la Oferta Técnica de la compañía KIM CONSTRUCCIONES CONKIMSA S.A., por cuanto existe una inconsistencia en la misma, ya que en el Formulario de la Oferta Técnica establece que la regalía mensual a favor del Municipio de Guayaquil es del "(6) % SEIS POR CIENTO O US\$ 2.000,00 Dos Mil Dólares de Estados Unidos", sin embargo, en la Proyección de Flujo Efectivo determina que la regalía al Municipio de Guayaquil es del "3% o 2.000,00 MENSUALES". De igual forma, se observa que la propuesta económica no acoge los **LINEAMIENTOS FINANCIEROS DE LA CONCESIÓN**, los cuales determinaban que, "...En retribución de la explotación del objeto de la concesión, la Municipalidad de Guayaquil cobrará





Visto el incumplimiento, así como la base legal mencionada, los Miembros de la Comisión Técnica resuelven: **DESCALIFICAR** la oferta presentada por la compañía **KIM CONSTRUCCIONES CONKIMSA S.A.**, por no cumplir con los requisitos sustanciales exigidos en las condiciones de la contratación, de acuerdo a lo establecido en el numeral 1.15 de la SECCIÓN III ETAPA DE EVALUACIÓN DE OFERTAS dentro del CONCURSO PÚBLICO No. **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"**.

La Comisión Técnica habiendo actuado apegada a los pliegos del proceso, las especificaciones técnicas y los términos de referencia del mismo, y por haberse descalificado la única oferta presentada dentro del proceso, resuelve remitir a la Delegada de la Alcaldesa de Guayaquil, Abg. Gabriela Rodríguez Morejón, para su análisis y decisión, el informe del proceso de CONCURSO PÚBLICO No. **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"**.

Como consecuencia de lo anterior, la Comisión Técnica recomienda a usted, en su calidad de Delegada de la Alcaldesa de Guayaquil, lo siguiente:

1.- **DECLARAR DESIERTO** el proceso de CONCURSO PÚBLICO No. **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"** por haber sido descalificadas todas las ofertas presentadas en el presente proceso, de conformidad con lo establecido en el numeral 2.4 de los pliegos del proceso y el Art. 33 letra b) de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

2.- **ORDENAR** la publicación de la resolución de desierto de la contratación de CONCURSO PÚBLICO No. **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"**, en el Portal Web Institucional.

Corresponde a usted en calidad de Delegada de la Alcaldesa de Guayaquil, la declaratoria de desierto del proceso de la referencia, de acuerdo a lo establecido en los pliegos en la SECCIÓN III "PROCEDIMIENTO PRECONTRACTUAL", numeral 2.4 "DECLARATORIA DE PROCEDIMIENTO DESIERTO".





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...”.

En tal virtud, no se puede determinar con claridad cuál es el valor de la regalía que la compañía KIM CONSTRUCCIONES CONKIMSA S.A. oferta a favor del Municipio de Guayaquil, lo cual constituye un error no convalidable, por tanto **incumple** con los requisitos sustanciales exigidos en las condiciones de la contratación, de acuerdo a lo establecido en el numeral 1.15 de la SECCIÓN III ETAPA DE EVALUACIÓN DE OFERTAS dentro del CONCURSO PÚBLICO No. **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"**.

Los Miembros de la Comisión Técnica, proceden a revisar toda la documentación presentada dentro del presente proceso, esto es, oferta técnica, convalidación de errores y oferta económica, por cuanto proceden a observar lo siguiente:

La compañía KIM CONSTRUCCIONES CONKIMSA S.A. no presentó la documentación requerida en la Sección IV Obligaciones de las Partes y Fase Contractual, de las Obligaciones de la Concesionaria, letra k), donde se contempla la presentación de la carta de compromiso, a través de la cual el oferente se obliga a incluir al menos el 5% del personal de mano de obra calificada y no calificada 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.

De igual forma, se establecía que en el evento de que no fuera posible cumplir con dicho compromiso por falta de personal en la bolsa de empleo o causas similares, se podría prescindir del mismo, previa certificación de la Dirección de Recursos Humanos del GADM-G. Por lo expuesto, se deja constancia de que la compañía KIM CONSTRUCCIONES CONKIMSA S.A. tampoco presentó certificación alguna en dichos términos, por tanto, **incumple** con un requisito establecido en los pliegos, lo cual constituye causal de rechazo de la oferta.

El numeral 1.14 de la Sección III de los pliegos establece:

*"Luego de evaluados los documentos que corresponden a la oferta técnica y económica en las correspondientes etapas, la Comisión Técnica rechazara una oferta por las siguientes causas:*

- ***Si no cumpliera los requisitos sustanciales exigidos en las condiciones de la contratación, términos de referencia, especificaciones técnicas, formularios y anexos a los documentos.***
- ***Si se hubiera entregado la oferta en lugar distinto al fijado o después de la hora establecida para ello.***
- ***Cuando las ofertas contengan errores sustanciales, y/o evidentes, que no puedan ser convalidados por no ser errores subsanables. Los errores de forma deberán ser obligatoriamente notificados al oferente respectivo, para que pueda convalidarlos...*** M





**PUNTO DOS. -**

**VARIOS.**

No habiendo puntos varios que tratar, se da por terminada la sesión, siendo las 15h23, 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.

Abg. Alfredo Contreras Ycaza  
**PRESIDENTE DE LA COMISIÓN TÉCNICA**

Abg. Diana Zambrano Solórzano  
**DIRECTORA ADMINISTRATIVA**

Econ. Norma Velásquez Caicedo  
**DELEGADA DE LA DIRECTORA FINANCIERA**

Arq. Verónica Landín García  
**DIRECTORA DE PLANIFICACIÓN  
URBANA, PROYECTOS  
Y ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL**

Lo certifico. -

Abg. Leticia Guzmán Haz  
**SECRETARIA DE LA COMISIÓN TÉCNICA**

LGH

