**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL**

**(GADM-G)**

CÓDIGO DEL PROCESO: **CONPCO-MIMG-001-2021**

Objeto del Concurso:

**“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”*.***

Guayaquil, febrero de 2021

**SECCIÓN I**

**CONVOCATORIA**

Se convoca a las personas naturales o jurídicas nacionales o extranjeras, asociaciones de ellas o consorcios o compromisos de asociación o consorcio, legalmente capaces para contratar, a que presenten sus ofertas en el marco del procedimiento relacionado con 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”***.*

El plazo de duración de la concesión no será mayor a **30 años**, contados a partir de la suscripción del contrato. Dicho plazo podrá ser menor a 30 años, de acuerdo a las propuestas de los oferentes del presente concurso.

El plazo de la ejecución de los trabajos de construcción **es de hasta 12 meses** contados a partir de la fecha de suscripción del contrato; y, el plazo de inicio de operaciones será de **90 días**, una vez terminados los trabajos de construcción y recibidos a satisfacción por parte de la Fiscalización y Administración del Contrato.

Las condiciones de esta convocatoria son las siguientes:

1. Los pliegos están disponibles, sin ningún costo, en el portal web del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil (GADM-G) www.guayaquil.gob.ec, así como en las oficinas de la Secretaría de la Comisión Técnica del GADM-G, ubicada en el primer piso del Palacio Municipal en las calles Pichincha No. 605 y Clemente Ballén.

1. Los interesados podrán formular preguntas en el término máximo de 4 días, contados desde la fecha de publicación del procedimiento, de acuerdo a lo establecido en los pliegos. La Comisión Técnica absolverá obligatoriamente todas las preguntas y realizará las aclaraciones necesarias, en un término máximo de 4 días subsiguientes a la conclusión del periodo establecido para formular preguntas y aclaraciones.
2. Las ofertas se presentarán de forma física en la Secretaría de la Comisión Técnica, ubicada en la Unidad de Contratación Pública, en las calles Pichincha 605 y Clemente Ballén, primer piso; y, de manera digital, para lo cual deberán contar con firma electrónica, y se recibirán en el correo institucional: fabtorfb@guayaquil.gov.ec. hasta la fecha y hora establecida en el cronograma. La apertura de las ofertas se realizará una hora más tarde de la hora prevista para la recepción de las ofertas. El acto de apertura de ofertas será público y se efectuará en la Secretaría de la Comisión Técnica.

1. Las ofertas deben presentarse por la totalidad de la concesión.
2. La evaluación de las ofertas se realizará aplicando los parámetros de calificación previstos en los pliegos y consistirá de dos etapas: a. Habilitación de oferentes por el cumplimiento de los requisitos mínimos de la oferta técnica (quienes pasan en igualdad de condiciones a la siguiente etapa); b. Evaluación de la oferta económica.

Se adjudicará el presente procedimiento a la oferta habilitada que ofrezca el mayor porcentaje sobre los ingresos brutos generados por toda la actividad objeto de la concesión, el mismo que debe ser de al menos el 2.5% y la regalía mensual no debe ser menor a USD $2,000.00 (DOS MIL 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA) , como retribución en favor del GADM-G, 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.

1. El procedimiento de Concurso Público para la selección del concesionario se regulará por lo dispuesto en la Constitución de la República, Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Código Orgánico Administrativo, 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”; y, 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”, los pliegos de contratación y el contrato de concesión, así como por las demás normas jurídicas que fueran aplicables. Lo no previsto en los presentes pliegos en cuanto al procedimiento precontractual será regulado sustentadamente por la Comisión Técnica.
2. La entidad contratante se reserva el derecho de cancelar o declarar desierto el procedimiento de contratación, cuando a su criterio no sea conveniente para los intereses institucionales situación en la que no habrá lugar a pago de indemnización alguna.

Guayaquil, febrero de 2021

Ab. Gabriela Rodríguez Morejón

**Delegada de la Alcaldesa de Guayaquil**

**SECCIÓN II**

**ANTECEDENTES, OBJETO DE LA CONCESIÓN Y TÉRMINOS DE REFERENCIA**

**1. ANTECEDENTES**

1. La Constitución 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.
2. 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.
3. El **COA**, 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.
4. 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.
5. 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 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 edificalidad, exoneración de exigencia de parqueos y uso de suelo a los predios comprendidos en la zona central.
6. En cumplimiento de lo anterior, y de conformidad con el artículo 74 del Código Orgánico Administrativo, 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.
7. **OBJETO Y DESCRIPCIÓN DE LA CONCESIÓN**

El presente procedimiento tiene por objeto que la adjudicataria diseñe, construya (incluye demolición de la edificación existente), equipe, opere y de mantenimiento al edificio con cuatro fachadas verdes (frontal, lateral 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 la ciudad de Guayaquil. Para efectos del presente procedimiento, así como del contrato que como consecuencia del mismo se suscriba, se entenderá indistintamente como obra, concesión o proyecto al conjunto de actividades referidas en el presente párrafo.

El concesionario (a) ejecutará integralmente bajo su propia cuenta y riesgo la inversión del proyecto financiándose de conformidad con lo establecido en los presentes documentos. El cumplimiento de este objeto se verificará a través de la ejecución del mismo con suma diligencia y cuidado de la oferta, las bases del concurso, el contrato de concesión, la legislación aplicable y todos los documentos que forman parte del contrato y los pliegos o se entienden formar parte de los mismos. Bien entendido que el cumplimiento de este objeto no releva al concesionario (a) de la ejecución de aquellas actividades y trabajos, que, en función de la buena fe contractual, deben ser cumplidos, aunque tales actividades y trabajos no consten descritos en los documentos antes mencionados.

1. **TÉRMINOS DE REFERENCIA**

* El GADM-G es propietario del inmueble con **código catastral 04-0104-001-0-0-0** ubicado en la Parroquia Olmedo, con linderos y mensuras según constan en los oficios Nos. DUPOT-P-2020-2097, DECAM-2020-9372, DECAM-CAT-2020-8332 y DUPOT-P-2020-2005, las cuales son:

**Norte:** Diagonal 8 SE (Blvr. J.J. Olmedo) con 63.60 metros.

**Sur:** Diagonal 8 SE (Blvr. J.J. Olmedo) con 63.40 metros.

**Este:** Avenida 9 SE (Chile) con 15.20 metros.

**Oeste:** Avenida 8 SE (Chimborazo) con 15.36 metros.

En función del informe contenido en el oficio No. DUPOT-P-2020-02005, en el segundo párrafo, se aclara que lo procedente en cuanto a la superficie que se debe considerar para las regalías, es el área del terreno, sin considerar las áreas de las aceras, es decir 681,48 m2.

**Área del terreno:** 681.48 m2.

**Uso de la edificación:** Comercial

**Clasificación:** M “Solar y edificación de propiedad municipal (exención total)”.

**Descripción del proyecto:**

El edificio es un complejo estructural sostenible compuesto de dos (2) plantas accesibles y una cubierta, donde se plantea la ubicación de doce (12) locales comerciables asequibles y parqueo para un mínimo de diez (10) vehículos, para lo cual se considerará lo establecido en ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA DE EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES DEL CANTÓN GUAYAQUIL, APLICADA A LA “ACCESIBILIDAD DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD Y ADULTOS MAYORES”. El sistema estructural se compone de columnas, vigas, losas y cimientos, sin embargo, queda a criterio del diseñador el uso de hormigón armado o acero estructural.

La primera área, situada en planta baja, consiste en un área de aproximadamente 680 m2, donde se plantean instalaciones para doce (12) locales comerciales, asegurados con puertas metálicas enrollables tipo “Lanford”, paredes de mampostería de bloque para exteriores e interiores, o compuestos de gypsum para interiores, pisos con acabado en cerámica o porcelanato, baños para cada local, escaleras interiores, cuartos de bomba y la garita de recepción. El equipamiento e instalaciones básicas debe ser tal, que cualquier usuario sea capaz de utilizar las instalaciones de forma inmediata y asegure la serviciabilidad constante del espacio. Los espacios deben contar con tumbado compuesto de planchas de gypsum, con acabado, tal que este denote armonía con la arquitectura del edificio.

La segunda área, situada en planta alta, consiste en el área de parqueos públicos, con diez (10) parqueos como número mínimo, área de parqueo de motocicletas, área de condensadores para climatización del edificio. Esta área se conecta con la planta baja y la calzada mediante una rampa de acceso de seis (6) metros de ancho como mínimo. Las ventanas, compuestas de aluminio y vidrio, deben tener un diseño, de tal manera que se aprecie la luz natural y armonice con el diseño arquitectónico.

Sobre esta área se encuentra una losa de cubierta, compuesta de hormigón armado o de colaboración acero-hormigón. Esta área posee accesibilidad restringida para uso exclusivo del concesionario, debe estar diseñada desde su estructura y cimientos para uso posterior, con la posibilidad de almacenar o producir especies agrónomas de reserva. Un muro de baja altura, tipo antepecho, debe rodear el edificio sobre la cubierta.

La fachada del proyecto debe ser cubierta y compuesta por vegetación ornamental, en sus cuatro (4) lados expuestos. Se prohíbe el uso de vegetación sintética y se promueve el mantenimiento constante para evitar el resecamiento, la muerte de la vegetación y la afectación a la fachada. El contratista de la concesión debe asegurar que se mantenga en óptimas condiciones tanto física como estéticamente.

La ingeniería del proyecto se debe desarrollar, tomando como base los principios de sostenibilidad y ahorro energético, el cual se debe presentar en su diseño de distintas áreas y en particular su diseño eléctrico y electrónico.

* **LINEAMIENTOS DE INGENIERÍA PARA DISEÑOS DE EDIFICIOS VERDES (MEMORANDO EyP-02454):**

La construcción de edificios verdes se puede definir como la aplicación de procesos de optimización de energía, uso de recursos y monitoreo en reducción de impacto ambiental que se produce desde la etapa de planificación hasta la operación, durante la vida útil de la estructura. La presentación de técnicas de ahorro energético se desarrolla en cada sistema ingenieril y arquitectónico, sin dejar a un lado la normativa nacional que rige para asegurar la serviciabilidad de la edificación.

Cabe mencionar que el planteamiento del proyecto se basa exclusivamente en el concepto arquitectónico, el cual expone el uso y aprovechamiento de recursos, que finalmente se traducen como demanda y parámetros de diseño para el desarrollo de ingenierías. Existen normativas y certificaciones internacionales de calificación por aprovechamiento de recursos, sistemas y desarrollo de proyectos responsables con el ambiente por parte de entidades como LEED (Leadership in Energy and Environmental Design standards), BRE (Building Research Establishment), Green Globes y LBC (Living Building Challenge).

## **SISTEMA ESTRUCTURAL**

En términos del diseño de las estructuras convencionales, se ha promulgado el uso de acero y hormigón armado como principales materiales que conforman los elementos de los sistemas típicos debido a la alta actividad sísmica a la que se encuentra expuesta, por lo que los capítulos correspondientes a la norma ecuatoriana de la construcción NEC15 prevalecen:

* NEC-SE-CG: Cargas (no sísmicas)
* NEC-SE-DS: Peligro Sísmico, diseño sismorresistente parte 1
* NEC-SE-DS: Peligro Sísmico, diseño sismorresistente parte 2
* NEC-SE-DS: Peligro Sísmico, diseño sismorresistente parte 3
* NEC-SE-DS: Peligro Sísmico, diseño sismorresistente parte 4
* NEC-SE-RE: Riesgo Sísmico, Evaluación, Rehabilitación de Estructuras
* NEC-SE-GC: Geotecnia y Cimentaciones
* NEC-SE-HM: Estructuras de Hormigón Armado
* NEC-SE-AC: Estructuras de Acero
* NEC-SE-MP: Mampostería Estructural
* NEC-SE-MD: Estructuras de Madera
* NEC-SE-VIVIENDA: Viviendas de hasta 2 pisos con luces de hasta 5m parte 1
* NEC-SE-VIVIENDA: Viviendas de hasta 2 pisos con luces de hasta 5m parte 2
* NEC-SE-VIVIENDA: Viviendas de hasta 2 pisos con luces de hasta 5m parte 3
* NEC-SE-VIVIENDA: Viviendas de hasta 2 pisos con luces de hasta 5m parte 4
* NEC-SE-GUADÚA: Estructuras de Guadúa

Sin embargo, para asegurar el menor impacto de recursos, existen alternativas que aplican a distintas estructuras, con las cuales se aprovechan recursos reciclados como el uso de contenedores como base estructural, estructuras de guadua, estructuras de madera, estructuras de mampostería estructural y sistemas no convencionales. Cabe mencionar que estas alternativas no aplican a todos los casos, debido a limitaciones en altura y cargas, que son parámetros de gran importancia por afectación sísmica.

Para los sistemas no convencionales, a pesar de que no se presentan ni se exponen explícitamente en la normativa, se pueden utilizar siempre que se demuestre su comportamiento técnico y experimentalmente. Todos los materiales que componen los sistemas propuestos deben cumplir con normativa nacional (NTE INEN) e internacional (ASTM).

En cimentaciones, se promueve el uso de cimentaciones compensadas, que básicamente tienen como estrategia reemplazar el suelo excavado, con el peso de la estructura para mantener el mismo nivel de cargas aplicadas. Los suelos predominantes en la ciudad de Guayaquil son arcillas blandas, por lo que el uso de cimentaciones profundas es usual, sin embargo, los efectos que producen son permanentes, perturbando el medio y todos los recursos que impliquen.

## **SISTEMA HIDROSANITARIO**

Los sistemas de aguas pluviales en el sector urbano tratan a las precipitaciones como un problema que debe solucionarse inmediatamente para prevenir inundaciones. El resultado está dañando la función de las cuencas fluviales, la alternativa propone imitar los sistemas naturales ralentizando el flujo del agua y haciendo hincapié en la retención de agua en las instalaciones. Esto conlleva a incrementar la infiltración de precipitación en la tierra, almacenarla y reutilizarla; utilizando proceso naturales para tratar el remanente de agua que sale de la propiedad.

La gestión de aguas pluviales también puede incluir la recolección y reutilización de agua para propósitos no potables, como el riego del paisaje, las descargas de inodoros y orinales, y los usos de limpieza/mantenimiento. Esto ayuda a reducir la escorrentía de aguas pluviales mientras se evita el consumo innecesario de agua potable costosa y que requiere gran cantidad de energía.

Existen muchos beneficios al incorporar construcciones del tipo sostenibles en edificaciones en sectores urbanos las cuales se pueden resumir a continuación:

* Reducir áreas urbanas impermeabilizadas mediante el aumento de superficies permeables como techos verdes, pavimentos porosos, especies en los pisos de la edificación y adoquines en las aceras.
* Controlar las aguas lluvias al instalar lagunas secas, jardines pluviales, biocanales de drenaje y funciones similares en el paisaje diseñadas para el almacenamiento de agua y reducción del índice de escorrentía.
* Recolección de aguas lluvias para que sea reutilizable en sistemas del edificio, como agua de proceso, para inodoros o riego. También se lo podría utilizar como consumo humano y aseo personal, después de haber pasado por un tratamiento mínimo que garantice la calidad del agua, según los criterios establecidos en la normativa nacional.
* Como reserva de agua para un sistema contra incendios, cumpliendo los requisitos mínimos que dependen de la tipología de la edificación.
* Promover la separación de flujos de aguas residuales y de aguas lluvias, para disminuir la carga contaminante por escorrentía urbana a las fuentes de agua.

## **SISTEMA CONTRA INCENDIOS**

Los sistemas contra incendios son construidos en edificaciones de cualquier tipo de uso y cualquier tipo de giro de negocio.

Para construir el sistema contra incendios se necesita revisar y tener conocimiento que existen varios lineamientos que se debe tomar en cuenta en el proyecto.

La gran mayoría de los cantones de la provincia de Guayaquil poseen Agentes Reguladores como los cuerpos de bomberos.

Los cuerpos de bomberos de cada cantón poseen normas y leyes para la construcción de sistemas contra incendios que tienen que ser respetadas para poder obtener el permiso de funcionamiento, a su vez que el gobierno autónomo descentralizado no permite funcionar sin el aval del cuerpo de bomberos.

Las normas que rigen en los Cuerpos de Bomberos se alinean a una norma internacional americana (EEUU) con sus siglas NFPA (National Fire Protection Association) en español (Asociación nacional para la protección de Incendios).

Las normas para utilizar para la construcción de Edificaciones serían las siguientes:

* NFPA 10
* NFPA 13
* NFPA 20
* NFPA 70
* NFPA 72
* NFPA 75
* NFPA 101
* NFPA 1001

Catalogar la edificación por tipos riesgos va a depender del tipo de estructura, capacidad de estructura, almacenamiento dentro de la estructura.

Una vez realizado la identificación del tipo de riesgo se procede a realizar memorias y planos técnicos (diseño) de un sistema contra incendios.

Este a su vez es revisado y aprobado por el cuerpo de bomberos del cantón antes de ser ejecutado. A pesar de que no se aplique un sistema de eficiencia ambiental, es imperativo que se desarrolle para protección de vidas.

## **SISTEMA ELÉCTRICO Y ELECTRÓNICO**

Para tener un edificio con instalaciones eléctricas energéticamente eficientes y amigables con el medio ambiente, se debe tomar en cuenta las siguientes recomendaciones a seguir:

* Alumbrado

La tecnología recomendada para la iluminación de este tipo de proyectos será la LED, con la cual se obtienen beneficios en las siguientes áreas:

* Consumo Energético

Las luminarias led tienen un consumo de hasta el 85% menos de las luminarias tradicionales, de la misma forma, producen menor calor, con lo cual en áreas climatizadas no aumentan la temperatura de estos sitios, requiriéndose un consumo menor de los equipos de climatización.

* Durabilidad

Las luminarias led tienen una durabilidad de entre 35.000 y 50.000 horas de funcionamiento, las cuales son sumamente superiores contra las 1.000 horas promedio de vida útil de las luminarias basadas en bombillas incandescentes.

* Amigables con el medio ambiente

Las luminarias led no utilizan metales como el mercurio o tungsteno, lo cual las hace menos contaminantes y más seguras que las luminarias tradicionales.

En áreas como parqueos, vías y áreas exteriores en general, se puede utilizar luminarias con paneles solares incluidos, con los cuales se utiliza como fuente de alimentación la energía solar, reduciéndose el impacto ambiental notablemente al no requerirse instalaciones eléctricas y reduciendo el uso de materiales como cables, tuberías, hormigón para resanes de paredes, movimiento de tierras para canalización subterránea, y muchos más; a su vez al ser alimentado por la energía solar, no se utilizarían combustibles fósiles que contaminen el medio ambiente para dar energía a estas luminarias.



**Ilustración 1 Luminaria para parqueos.**

* Domótica

Con ayuda de la domótica, se puede reducir enormemente el consumo energético de edificios, oficinas, etc. Utilizando los siguientes tipos de automatización y control.

* + Sensores de movimiento y proximidad

Con el uso de sensores de movimiento y proximidad, se puede controlar el encendido automático de las luminarias únicamente cuando existan personas transitando en las áreas donde se encuentren instalados, con lo cual se obtendrá un ahorro significativo del consumo energético en áreas donde las luminarias se mantienen encendidas de manera poco eficiente, su usó se recomienda sea aplicado en sitios como baños, pasillos, escaleras, parqueos.

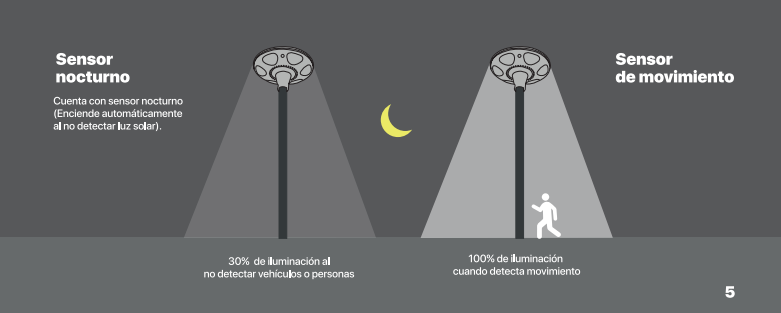
Estos equipos también pueden ser utilizados en conjunto con los equipos de climatización, con lo cual en caso de existir una oficina vacía y aires acondicionados estén encendidos, al pasar un determinado tiempo estos sean apagados de forma automática, evitando el mantener estos equipos encendidos en oficinas donde ya no existe personal trabajando.

* + Control de encendido de luminarias

Unas de las formas más eficiente de controlar el consumo energético de las luminarias, es el centralizar el encendido de estas y controlarlo mediante horarios, ya que utilizar interruptores en muchos casos es lo óptimo ya que por error humano las luminarias pueden permanecer encendidas, aunque no sea necesario su uso.

* + Sensores de luminosidad y dimerización de luminarias

El consumo energético de las luminarias se puede reducir regulando la potencia de estas en función de la intensidad lumínica que se requiera a lo largo del día, utilizando sensores de luminosidad se puede detectar la cantidad de luz solar que exista en una oficina, pasillos, salas de espera, parqueos, etc. Y en base a esta información regular automáticamente la intensidad lumínica de las luminarias, evitando de esta forma el desperdicio de energía eléctrica que provoca el que las luminarias funcionen a su 100% de capacidad cuando no es necesario.



**Ilustración 2 Uso de sensores de luminosidad.**

* Energías renovables

La energía solar o fotovoltaica, al ser la de mayor facilidad de uso, será la recomendada para reemplazar el uso de energías no renovables, esta deberá ser utilizada en casos específicos donde su aplicación sea posible, previo un estudio que valide la auto sustentabilidad de este sistema.

* Equipos eléctricos eficientes

Se utilizarán equipos y máquinas eléctricas que tengan el sello de eficiencia energética para garantizar el menor desperdicio energético posible de estos equipos, tales como equipos de climatización, bombas, motores en general, electrodomésticos, etc.

Con el uso de equipos más eficientes se obtiene un menor uso de este para realizar un determinado trabajo, por lo cual, al tener todos los equipos eficientes, se reduce su uso, aumentando su vida útil, por ende, evitando el reemplazo de este constantemente, reduciendo el consumo eléctrico que genera el uso de este, etc.

* Normativas

Mientras no se indique lo contrario, o se especifique en planos, todos los materiales eléctricos, equipo, instalación y pruebas, se regirán de acuerdo con lo establecido en las siguientes instituciones:

* + National Electrical Code 1984 de National Fire Protection Association.
  + American National Standars Institute (ANSI)
  + National Electrical Manufactures Association (NEMA)
  + Underwriter's Laboratories (UL)
  + American Society for Testing and Materials (ASTM)
  + Insulated Cable Engineers Association (ICEA)
  + Normas y reglamentos de la Empresa Eléctrica local.

**ESTUDIO DE IMPACTO VIAL**

Con los diseños arquitectónicos e ingenieriles, es necesario presentar la factibilidad y estudio de impacto vial a la Autoridad de Tránsito Municipal, como se expresa mediante Oficio Nro. EPMTMG-DPT-2021-097 del 15 de enero de 2021. En el mismo se solicita la inclusión de los siguientes requisitos:

1. Descripción general del proyecto.
2. Cuadro de detalle de áreas de sus componentes, si el proyecto dispone de diferentes usos, deberán determinar la demanda conforme el anexo 5 de la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones.
3. Descripción de las operaciones de los accesos (ingreso/salida) vehicular y peatonal del proyecto.
4. Planos arquitectónicos debidamente acotados y en escala adecuada.
5. Todo plano a presentar debe estar georeferenciados (sistema de coordenadas UTM WGS 84 Zona 17S) en formato digital (AutoCAD) e impresos a una escala legible que contengan como mínimo un rotulo, simbología y ubicación
6. Desarrollar la generación de viaje:
   1. Si el proyecto es exclusivo de parqueos, deberán realizarlos con datos de tránsito de edificios similares ubicados en áreas cercanas.
   2. Si el proyecto dispone de diferentes usos, deberán realizar la generación de viaje basada en el Trip Generation Mannual del Institute of Traffic Engineers (I.T.E.)
7. Determinación y localización en el plano del número de estacionamientos especificando el uso (propietarios si lo hubiere, visitantes, movilidad reducidas y estaciones de carga) de acuerdo con las normas de edificaciones y construcción.
8. Toda caseta, garita, o cualquier sistema de control de ingreso, deberá estar ubicado dentro del predio a una distancia que al menos almacene dos vehículos en línea de espera para el ingreso sin obstaculizar la vía pública.
9. Plano de señales de tránsito horizontal y vertical, conforme a normas técnicas ecuatorianas RTE – INEN 004.

**LEGISLACIÓN NACIONAL**

De acuerdo con el artículo 4 del Acuerdo Ministerial (A.M) No. 140 presentado en el R.O. 387 del 4 de noviembre de 2015, expone que:

* Construcción. - Conjunto de actividades que tienen como finalidad desarrollar una infraestructura o edificación, en relación con su diseño.
* Construcción Sostenible. - Aplicación de mejores prácticas ambientales durante todo el ciclo de vida de las edificaciones (diseño, construcción y operación), las cuales aportan de forma efectiva a minimizar el impacto del sector en el cambio climático, consumo de recursos y la pérdida de biodiversidad.

En el Titulo Tercero de este A.M No. 140 se presentan la CERTIFICACIÓN ECUATORIANA AMBIENTAL A CONSTRUCCIONES SOSTENIBLES, identificando en los artículos 36 y 37 el objetivo y alcance, respectivamente, que persigue esta certificación, de acuerdo a lo establecido a continuación:

* *“Art. 36.- Objetivo. - Promover que los conceptos arquitectónicos-urbanísticos, los procesos integrales desde el diseño hasta la puesta en actividad, así como los estándares de funcionamiento de las edificaciones, comprendan además de estructuras seguras y funcionales, la gestión eficiente de recursos naturales con una visión de sostenibilidad.*
* *Art. 37.- Alcance. - Está dirigida a personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, nacionales o extranjeras, a nivel nacional que postulen sus proyectos de construcciones sostenibles nuevos o renovaciones mayores al 25% del total de la edificación, a partir de 3.000 m2 de construcción, que demuestren una adecuada gestión ambiental en el uso de los recursos y manejo de residuos en sus diferentes etapas de construcción. La Certificación Ecuatoriana Ambiental Punto Verde a construcciones sostenibles es aplicable para los proyectos de construcción que cuenten con permiso ambiental de acuerdo con el Catálogo de proyectos, obras o actividades establecido por la AAN (Autoridad Ambiental Nacional). Los proyectos de construcción que de acuerdo con el Catálogo de proyectos, obras o actividades no consten en dicho Catálogo, podrán acceder a esta certificación únicamente si presentan el respectivo pronunciamiento emitido por la AAN en el que se indique que dicho proyecto, obra o actividad no necesita ser regulado”*.

En conjunto, se debe cumplir lo expuesto en la norma ecuatoriana de la construcción, referente a los apartados de habitabilidad y salud:

* NEC-HS-AU: Accesibilidad Universal
* NEC-HS-EE: Eficiencia Energética
* NEC-HS-CL: Climatización
* NEC-HS-ER: Energías Renovables

## **CONCLUSIONES**

El desarrollo de un proyecto autosustentable, verde o de eficiencia energética, debe partir del concepto arquitectónico, el cual se puede avalar por certificaciones y entidades internacionales como LEED (Leadership in Energy and Environmental Design standards), la cual establece parámetros de prácticas de diseño autosustentables, herramientas y criterios de calificación en desempeño ambiental. El concesionario deberá presentar los certificados constructivos y de operación pertinentes al culminar la construcción y previo a su funcionamiento.

En este documento se exponen los componentes principales que tienen mayor impacto en el desarrollo de ingeniería. Los componentes que no se presentan, pero se requieren como detalles de construcciones en general, deben ser provistos y analizados en el proyecto arquitectónico.

Las normativas y estándares nacionales deben prevalecer para asegurar tanto el correcto servicio y funcionamiento del edificio como el comportamiento de los materiales, sin embargo, existen alternativas en varios componentes de ingeniería, de acuerdo con las características del proyecto que aseguran cumplir con la legislación y aprovechar recursos, así como contar con la aprobación del GADM-G.

* **DISEÑO DE LA ESTRUCTURA CONSISTENTE EN UNA EDIFICACIÓN DE DOS PLANTAS CON CUATRO FACHADAS VERDES (DUPOT-P-2020-3006):**

**ESPECIFICACIONES DE JARDÍN VERTICAL**

El sistema de jardín vertical en fachadas, está destinado a la plantación de especies vegetales con pendiente comprendida entre los 30° y 90°, compuesto por una estructura metálica portante, dimensionada según las especificaciones de módulos rectangulares de carga e impermeabilización, 2 capas de fibra, sistema de riego por goteo automático, programado para irrigar y fertilizar, así como vegetación seleccionada según las características del lugar, considerando un mínimo de 27 plantas / m2.

**COMPOSICIÓN DEL SISTEMA.**

* Perfiles metálicos, dimensionados según los requerimientos de carga a soporte.
* Lámina Ecológica Aislante (Módulos para la instalación de plantas)
* Cobertura Vegetal de especies seleccionadas según las características de la fachada o muro

**TABLA DE PESOS.**

Cabe indicar que, la capacidad de soporte de la estructura dependerá del diseño propuesto, previamente aprobado.

**SISTEMA DE RIEGO**

Su función, adicional a llevar agua al jardín vertical, de acuerdo a los requerimientos hídricos de la vegetación seleccionada, es la de entregar de una forma constante y equilibrada fertilizantes y niveladores de pH a la vegetación, para que ésta crezca a todo su esplendor. Cumpliendo con los siguientes parámetros generales:

1. Sistema de riego por goteo.
2. Equipo de Encendido y apagado. (computarizado)
3. Instalado directamente a la red hidráulica del inmueble (opción a instalar bomba sino se cuenta con la presión necesaria, Reservorio de agua)
4. Válvulas solenoides (1 por cada sector de riego)
5. Filtro de anillos de gran capacidad, (calculado de acuerdo al tamaño del jardín)
6. Equipo automatizado equilibrador de pH e inyección de fertilizante., Sistema de drenaje y recolección de excedentes de agua.
7. Nota: La fachada debe ser previamente impermeabilizada.
8. Sensores de lectura de características químicas del agua (dependiendo del tamaño del Jardín).
9. Opción de Instalar Equipo para utilización de AGUAS GRISES Y CAPTACIÓN PLUVIAL.
10. Opción de reutilizar el agua de riego para riego de áreas comunes.
11. No se requiere ningún tipo de conocimiento de biología o química, ya que la computadora calcula automáticamente la cantidad necesaria de producto a ser inyectado al jardín vertical.
12. Establecer sistema de drenaje.

**REQUERIMIENTOS DE INSTALACIÓN**

* Toma de agua 1,5 kg/cm3 en el lugar de montaje del sistema de irrigación.
* Conducción de agua, PVC 1” pulgadas a cuarto de máquinas a jardín vertical.
* Lugar protegido para instalación de aparatos de control y equipo de cómputo, abonos y fertilizantes.

Nota: los requerimientos son generales y podrá existir variaciones en el momento de la instalación.

**PROCESO DE INSTALACIÓN**

* Comprobación de que el muro portante, aplomados y verticalidad adecuadas.
* Cuando el muro sea de hormigón, hormigón celular, mortero de cemento, o mortero de áridos ligeros, la superficie debe estar fraguada y seca, sin huecos.
* En soportes, cuya sensibilidad a la humedad sea especialmente alta, se protegerá con una impermeabilización adicional.
* Fijación de soporte metálico, mediante anclaje directo al muro.
* Instalación de módulos
* Instalación de sistema de riego y drenaje.
* Instalación de capa vegetal según diseño autorizado.
* Realización de batería de pruebas de sistema de riego computarizado.

**CONDICIONES DE LA OBRA**

Según lo descrito del anteproyecto y el futuro presupuesto referencial, el contrato de la obra, incluye:

**Materiales.-** Todos los necesarios, para realizar los trabajos especificados, con exclusión de cemento, grava y todo aquellos de empleo general en albañilería, que no queden explícitamente señalados en el presupuesto referencial.

**Transporte.-** De todos los materiales incluidos en el presupuesto referencial, hasta la obra.

**Instalación.-** De todos los materiales incluidos en el presupuesto referencial, inc. mano de obra calificada la cual gozarán de los beneficios estipulados en las leyes labores (alimentos, seguro social, seguro de accidentes y responsabilidad civil).

**IMPUESTO SOBRE EL VALOR AGREGADO (I.V.A.).**

**CONDICIONES DE SEGURIDAD**

Se suspenderán los trabajos en caso de lluvia o cuando la velocidad del viento supere los 50 km/h.

No se trabajará en la proximidad de líneas eléctricas de alta tensión.

No se podrá iniciar la instalación, en caso de encontrarse en el lugar a trabajar aún trabajos de albañilería, corte de pisos cerámicos, corte de madera, así como elementos dañinos a la vegetación y a la capa de fibra.

Se deberá contar con un área con sombra para poder guardar la vegetación previa a su instalación en el jardín vertical.

**VEGETACIÓN RECOMENDADA**

El proyecto abarca 512,30m2 aproximadamente de área verde en el cual constan 8200u de plantas.

SUSTRATO: Sustrato base de material ligero como piedra pómez y gravilla y una mezcla de tierra limo y tierra de sembrado (bien mullido).

Catálogo de especies sugeridas

Wedelia (Wedelia sphagneticola trilobata)



Mala madre (*Chlorophytum comosum*)



Rhoeo (*Rhoeo sp.)*

Schefflera amarilla (*Schefflera arboricola variegata*)



Schefflera verde (*Schefflera sp.*)

****

Singonio verde (*Syngonium sp.)*



Fucsia (*Alternanthera dentata*)



Duranta (*Duranta sp.)*

**

Patita de paloma (*Alternanthera bettzickiana)*

**

Corazón morado(*Setcreasea purpurea*)

**

Plumbago (*Plumbago sp.*)

* *

Dracaena(*Dracaena deremensis*)

**

*Tradescantia (Tradescantia fluminensis)*

**

Lentejita (*Pylea microphylla*)

**

**CONDICIONES EN PARQUEOS PÚBLICOS**

La gaceta oficial municipal No. 101, presentada el 13 de Mayo de 2019, establece una “ORDENANZA QUE CREA UN REGIMEN ESPECIAL E INCENTIVOS PARA LAS CONSTRUCCIONES QUE SE ACOJAN AL CONCEPTO DE EDIFICACION SOSTENIBLE, TANTO EN PROYECTOS NUEVOS ASI COMO EN AUMENTOS O REMODELACIONES EN EDIFICACIONES EXISTENTES, EN LA CIUDAD DE GUAYAQUIL; Y, ESTABLECE UN ESTIMULO DE LA RESIDENCIALIDAD EN LA ZONA CENTRAL DE LA URBE A TRAVES DE INCREMENTOS EN EL PORCENTAJE DE LOS INDICADORES DE EDIFICABILIDAD Y USO DE SUELO”, la cual hace referencia a la falta de necesidad de parqueos en este tipo de establecimientos.

Sin embargo, debido al uso de la edificación como parqueo público, se aclara que estos deben estar presentes como se indica en el plano esquemático que se adjuntan como parte de este concurso, adoptando una cantidad mínima como se muestran en los planos. Cabe mencionar que la distribución se debe establecer de tal manera que los usuarios gocen de un flujo de tráfico constante.

**LINEAMIENTOS FINANCIEROS DE LA CONCESIÓN**

* El ejercicio de la concesión se desarrollará bajo los siguientes lineamientos:

1. **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.

1. **Inversiones a realizar y aporte de la Municipalidad. -** El concesionario deberá asumir la totalidad de los gastos e inversiones 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.

El Proyecto se desarrollará en un área de dominio público municipal, que mantiene una infraestructura que deberá ser demolida (cumpliendo con las normas vigentes e incluyendo la disposición adecuada de los escombros por la concesionaria y con cargo a ésta, para luego construir: a) Un edificio con cuatro fachadas verdes (frontal, laterales y posterior) de dos plantas (planta baja y una planta alta); b) Destinándose la planta baja a actividades comerciales asequibles; c) y, la planta alta a la prestación del servicio de parqueo público. Esta edificación se construirá bajo parámetros de fachadas y techos verdes, energía limpia, estándares arquitectónicos modernos amigables con el medio ambiente que serán determinados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Guayaquil.

1. **Plazo de la concesión.-** El plazo de la concesión será máximo de 30 años, contados a partir de la suscripción del contrato, pudiendo el proponente de la concesión ofertar plazos menores.
2. **Propiedad de los bienes.-** El GADM-G es propietario del predio en el que se desarrollará 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. Las edificaciones que se construyan con el propósito de cumplir el objeto de la concesión y la mejora de los inmuebles existentes, serán –por accesión- de propiedad municipal. Al finalizar la concesión por vencimiento de su plazo, todos los equipos como central de aire acondicionado, estación de bombeo, transformadores eléctricos, generadores de energía, accesorios como: pasamanos, ascensores, puertas, luminarias, decoración y mobiliario interior como: mesas, monitores, sillas, etc., mobiliario exterior como: bancas, mesas, sillas, sofás, que se incorporen a los bienes de dominio público municipal serán transferidos a título gratuito a favor de la concedente. Los referidos bienes también serán transferidos al GADM-G, en caso de que el contrato termine antes de su vencimiento.

Al término de la concesión, los bienes deberán entregarse en condiciones normales de operabilidad y funcionamiento, debiendo adoptar el GADM-G las medidas adecuadas para recibirlos. De producirse daño en la infraestructura por omisión en el mantenimiento o por otras causas, el concesionario será responsable de los daños y deberá repararlos, sin perjuicio del establecimiento de la póliza de seguro contra todo riesgo que deberá requerirse en el respectivo contrato para asegurar dicho riesgo. En el evento que el daño se produzca durante la vigencia del contrato y el concesionario no proceda con las reparaciones inmediatas, será causal de terminación del contrato por incumplimiento.

El GADM-G, no asumirá valor alguno por la transferencia de los bienes a su favor, ni pagará saldo de precio alguno en caso de que estuviere pendiente su pago a favor de cualquier tipo de acreedor, ni aún en el caso de terminar anticipadamente el contrato de concesión. Lo anterior incluye impuesto y cualquier tipo de prestación económica.

1. **Avales. -** El GADM-G no suscribirá ningún tipo de aval o garantía ni se constituirán en deudor de la adjudicataria o el concesionario (a), así como de terceros, por ningún concepto y en ninguna circunstancia.
2. **Fianzas y garantías:** Se deberán rendir las siguientes garantías:

**GARANTÍA DE SERIEDAD DE OFERTA:**

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.

A los oferentes no habilitados, se les devolverá la Garantía de Seriedad de Oferta una vez que se los notifique con la resolución que los declara como no hábiles para continuar con el proceso.

Al oferente calificado que resulte adjudicatario, se le devolverá la garantía al momento que suscriba el respectivo contrato. Respecto al oferente habilitado que se ubique en segundo lugar, se le devolverá la Garantía de Seriedad de Oferta una vez que el adjudicatario ubicado en primer lugar suscriba el contrato. Si el adjudicatario ubicado en primer lugar fuere declarado fallido, se podrá adjudicar el contrato al oferente habilitado ubicado en segundo lugar, quien, en caso de no suscribir el contrato, será declarado como adjudicatario fallido y se ejecutará la Garantía de Seriedad de Oferta.

Esta garantía se mantendrá vigente hasta la fecha de suscripción del contrato, con un plazo mínimo de 120 días, en cuyo caso el oferente pagará la prima respectiva por el período correspondiente, si hubiere lugar a ello.

La garantía de seriedad de oferta contendrá una cláusula de renovación automática, y en caso de no renovarse automáticamente, la misma se renovará al solo requerimiento del GADM-G y en caso de no otorgarse la renovación, se ejecutará la misma.

* **GARANTÍA DE FIEL CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO.-** Garantía incondicional, irrevocable, de cobro inmediato y sin reclamo administrativo previo, a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil (GADM-G), para garantizar el fiel cumplimiento del Contrato, la debida prestación de la obra, así como para descontar las multas o cualquier otro cargo a que hubiera lugar, por un porcentaje del monto del proyecto, para la etapa diseño, demolición, construcción y equipamiento.

Concluida la etapa de diseño, demolición, construcción y equipamiento, y siempre y cuando que el edificio esté operando, el concesionario deberá sustituir la garantía de fiel cumplimiento por una garantía incondicional, irrevocable, de cobro inmediato y sin reclamo administrativo a favor del GADM-G, por un monto de USD $ 15,000.00, semestralmente, que garantice el pago de los intereses de mora por retraso como parte de la operación.

Estas garantías deberán permanecer invariable durante su vigencia, pudiendo ser renovada en cualquier momento a solicitud de la concedente o de la concesionaria., siempre a costo de la concesionaria.

Dichas garantías se ejecutará en caso de terminación unilateral del contrato y para responder por el pago de las multas y cualquier otro cargo conforme a lo antes descrito.

Estas garantías se rendirán de la siguiente forma:

**ETAPA DE DISEÑO, DEMOLICIÓN CONSTRUCCIÓN Y EQUIPAMIENTO.-**

Previo a la suscripción del contrato, el adjudicatario deberá rendir la garantía de fiel cumplimiento del mismo por un valor del **10% del costo de operación presentado en la oferta.**

En caso de que la garantía de fiel cumplimiento de contrato sea una póliza de seguro, durante toda su vigencia, debe estar reasegurada en al menos un ochenta y cinco por ciento, debiendo asegurarse el concesionario que durante la vigencia del contrato se cumpla con tal obligación a satisfacción del GADM-G.

La garantía de fiel cumplimiento de contrato deberá contener cláusulas de renovación automática a sola solicitud del beneficiario, con cargo exclusivo al concesionario.

**ETAPA DE OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO.-**

Una vez cumplidas a satisfacción del GADM-G las obligaciones previstas en la etapa anteriormente descrita y previo a la suscripción del Acta de Inicio de Operaciones de las áreas objeto de la concesión, la concesionaria sustituirá la garantía de fiel cumplimiento contractual por una garantía incondicional, irrevocable, de cobro inmediato y sin reclamo administrativo a favor del GADM-G, por un monto de USD $ 15,000.00, semestralmente, que garantice el pago de los intereses de mora por retraso como parte de la operación.

Las garantías presentadas se ejecutarán en caso de terminación unilateral del contrato de concesión, para descontar las multas que la concedente imponga, o para descontar valores adeudados por concepto de canon de concesión y cualquier otro cargo a que hubiere lugar.

Las garantías serán entregadas en cualquiera de las formas previstas en los numerales 1 y 2 del artículo 73 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública:

**“(…)**

*Artículo 73.- Formas de garantías.- En los contratos a que se refiere esta Ley, los contratistas podrán rendir cualquiera de las siguientes garantías:*

1. *Garantía incondicional, irrevocable y de cobro inmediato, otorgada por un banco o institución financiera establecidos en el país o por intermedio de ellos;*
2. *Fianza instrumentada en una póliza de seguros, incondicional e irrevocable, de cobro inmediato, emitida por una compañía de seguros establecida en el país;*

**(…)”.**

* **PÓLIZA DE SEGURO CONTRA TODO RIESGO.-** El adjudicatario deberá contar previo al inicio de la ejecución de las obras de construcción con una póliza de seguros contra todo riesgo, incluyendo, pero sin limitar robo, huelgas y paros, que ampare la totalidad de los bienes afectados a la concesión.

El valor asegurado deberá ser el de reposición como nuevos, sin ajustes, por parte de la aseguradora.

En ningún caso ni en ninguna circunstancia la concesionaria, ni terceros, podrán requerir, reclamar o demandar al GADM-G por el lucro cesante generado por algún siniestro que inutilice o destruya total o parcialmente las infraestructuras concesionadas o los equipos auxiliares y componentes necesarios para su funcionamiento, sea que tal siniestro esté o no protegido por alguna garantía o póliza de seguro. Cualquier reclamación por parte de terceros, que guarde relación con la concesión o el inmueble, sin importar la naturaleza de las mismas, será asumida y resuelta por la concesionaria.

* **PÓLIZA DE SEGURO** **DE RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRA DAÑOS A TERCEROS AL MOMENTO DE LA SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO. -** El concesionario deberá justificar que cuenta con una póliza de responsabilidad civil contra daños a terceros y/o usuarios y sus bienes para garantizar a quienes puedan resultar perjudicados en el desarrollo de la actividad concesionada, con un valor asegurado mínimo de ciento cincuenta mil dólares de los Estados Unidos de América. Queda claramente entendido que la obtención y vigencia de este seguro no relevará en forma alguna a la concesionaria de la responsabilidad directa que le corresponde siempre por siniestros cuyos montos sean superiores al seguro contratado; así como responderá aun en el caso de que la aseguradora no pagare la indemnización contratada por cualquier motivo que alegare. Esta garantía no exime, pues, al concesionario de la reparación total por daños producidos, en función de cualquier reclamación de terceros efectivamente perjudicados, sea que haya o no sentencia ejecutoriada.
* **PÓLIZA DE SEGUROS DE VIDA Y ACCIDENTES PERSONALES.-** Para salvaguardar la integridad física de terceros y del personal operativo por los hechos que se deriven del proceso constructivo, la concesionaria previo al inicio del proceso constructivo contratará una póliza de seguro de vida y accidentes que tenga una cobertura por muerte accidental (cubre la muerte ocasionada por hechos que se deriven de su actividad), incapacidad total y permanente o desmembración y otros daños a la integridad física, con un valor asegurado mínimo por persona de veinte mil dólares en caso del seguro de vida y por el mismo valor veinte mil dólares de los Estados Unidos de América por accidentes personales que estará vigente durante el proceso constructivo.

En ningún caso ni en ninguna circunstancia el concesionario podrá requerir, reclamar o demandar al GADM-G por el lucro cesante generado por algún siniestro que inutilice o destruya total o parcialmente las infraestructuras concesionadas o los equipos auxiliares y componentes necesarios para su funcionamiento, sea que tal siniestro esté o no protegido por alguna garantía o póliza de seguro.

El GADM-G podrá exigir al concesionario que sustituya al emisor de estas garantías en caso de que tal emisor incurriere en condiciones de quiebra técnica o en el evento de que incurriere en negativa de pago de siniestros o fianzas.

* **CARTA DE INTENCIÓN DE FINANCIAMIENTO.-** 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. Al efecto la o las pertinentes instituciones financieras respaldarán financieramente a la interesada en caso de resultar adjudicataria del presente proceso. La oferente se obliga, en caso de ser adjudicataria, a destinar el indicado financiamiento en forma exclusiva, irrevocable e incondicional a la ejecución de la concesión.

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.

Solamente se admitirán estos documentos emitidos por Banca de primer orden y primer piso; no se aceptarán ni considerarán instrumentos expedidos por corporaciones financieras, compañías de seguro, intermediarios financieros que no tengan el carácter de Banco de primer piso y de primer orden. Si la comunicación auténtica es emitida por Bancos del exterior, deberá ser respaldada por Bancos locales de primer orden y primer piso que se responsabilizarán por su cumplimiento.

Sin perjuicio de todo lo expuesto, el oferente también podrá financiar con dinero propio la ejecución de la concesión, para lo cual deberá acreditar la disponibilidad de los fondos suficientes, con los respaldos documentales de las respectivas entidades donde consten depositados los dineros referidos, destinados exclusivamente para tal propósito durante el periodo de la ejecución contractual. Es posible combinar el financiamiento con dinero propio, con el financiamiento de una o varias instituciones financieras nacionales y/o extranjeras en los términos antes indicados, siempre que tengan los respaldos suficientes antes determinados.

En caso de que el contratista disponga para fines ajenos a la ejecución contractual del dinero propio o del provisto por terceros para el cumplimiento del contrato, tal disposición será causal de terminación unilateral por incumplimiento.

En todos los casos y alternativas aquí previstos, además de cumplir con todas las condiciones y requisitos antes señalados, queda claramente establecido y aceptado que el GADM-G se reserva el derecho de investigar y establecer la existencia real del financiamiento ofrecido y la correspondiente disponibilidad de fondos. La evaluación respectiva corresponde exclusivamente al criterio del GADM-G.

1. **Relaciones laborales:** La relación laboral y el cumplimiento de las obligaciones laborales, sociales y demás de los empleados que trabajen en el diseño, construcción, equipamiento, operación, mantenimiento y demás actividades para el desarrollo 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, objeto de la concesión serán de exclusiva responsabilidad del concesionario. En ningún caso, circunstancia ni tiempo serán responsabilidad del GADM-G ni de sus servidores. En ningún caso habrá solidaridad entre los empleadores de tales personas y el GADM-G ni de sus servidores.
2. **Permisos:** Todos los permisos necesarios para el ejercicio de la actividad objeto de la concesión deberán ser obtenidos por la concesionaria.
3. **Plan de negocios y Plan de inversión.-** 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.

El GADM-G verificará que el concesionario cumpla con la inversión mínima garantizada en la oferta.

No se garantiza en ningún caso la rentabilidad de la concesión.

1. **CARACTERISTICAS DEL SERVICIO DE OPERACIÓN OBJETO DE LA CONCESIÓN**

La ejecución del objeto de la concesión será:

**Incondicional**, es decir, su cumplimiento efectivo no está sujeto a ningún factor externo, salvo caso fortuito o fuerza mayor. Para el efecto el GADM-G debe poner a disposición física de la concesionaria en forma permanente durante la vigencia del contrato, las áreas respecto de las cuales prestará el servicio la misma.

**Continua,** es decir, es exigible durante toda la jornada prevista en el presente pliego de contratación de la concesión, esto es por 30 años, o por un plazo menor de acuerdo a su oferta.

**Regular,** es decir, se prestará durante todos los días preestablecidos.

**Obligatoria o inexcusable**, lo que quiere decir que durante su vigencia el contrato debe ser siempre cumplido.

**Eficiente,** esto es con los más altos estándares de calidad y satisfacción para los beneficiarios del servicio.

**Eficaz,** es decir, debe rendir todos los resultados esperados según el contrato de concesión.

**Idónea**, es decir suficiente o apto; suficiencia o aptitud que se da por el cumplimiento estricto de las obligaciones, características y deberes establecidos respecto de la concesión.

**Responsable**, es decir, debe cumplirse de forma estricta por todas y cada una de las personas destinadas por la concesionaria para la ejecución del objeto del contrato.

Todas y cada una de las características de la obra y posterior servicio son y serán plenamente exigibles respecto de la concesionaria durante toda la operación del servicio.

Las características del servicio deben ser cumplidas por parte de la concesionaria con el personal **suficiente** para que dicho servicio satisfaga todas las exigencias contractuales.

**Las especificaciones técnicas de la construcción, no podrán ser de menor calidad que las establecidas en los términos de referencia de estos pliegos. El patrón constructivo, debe concordar con la imagen urbana predominante en el área circundante del predio municipal.**

**SECCION III**

**PROCEDIMIENTO PRECONTRACTUAL**

**1.1 COMISIÓN TÉCNICA**

Para el presente procedimiento se conformó la Comisión Técnica para la recepción, apertura, evaluación y habilitación las ofertas técnicas y económicas, así como de realizar las aclaraciones y responder a las preguntas a los oferentes, la cual está integrada de la siguiente forma:

* Un profesional designado por la Alcaldesa de Guayaquil, quien la presidirá;
* La Directora Administrativa o su delegado;
* El Director de Financiero o su delegado;
* La Directora de Planificación Urbana, Proyectos y Ordenamiento Territorial o su delegado.

Esta comisión analizará las ofertas, incluso en el caso de haberse presentado una sola, considerando los requerimientos mínimos establecidos en estos documentos. De considerarlo necesario, la Comisión Técnica podrá designar subcomisiones de apoyo para el análisis de las ofertas. La Comisión Técnica deberá obligatoriamente analizar dichos informes y avalar o rectificar la totalidad de los mismos, asumiendo de esta manera la responsabilidad por el resultado pertinente, sin perjuicio de las responsabilidades que asuman los miembros de las Subcomisiones por el trabajo realizado. De requerirlo, podrá contarse con participación de asesoría externa especializada para el análisis de las ofertas. Luego de analizadas las ofertas, habilitados los oferentes, y calificada la oferta económica, la Alcaldesa de Guayaquil o su delegado adjudicará el proceso a la oferta ganadora, o procederá a declarar el proceso desierto.

La Secretaria de la Comisión Técnica del GADM-G, ejercerá el cargo de Secretaria de la Comisión Técnica para el presente procedimiento de contratación. En caso de empate el Presidente de la Comisión Técnica tendrá voto dirimente.

Lo no previsto en los presentes pliegos será regulado por la comisión técnica aplicando criterios de razonabilidad y motivación.

**1.2 PRINCIPIOS**

El presente procedimiento se rige por los principios de legalidad, trato justo, igualdad, calidad, oportunidad, concurrencia, transparencia y publicidad. En cumplimiento de los principios enunciados se procederá a la publicación, en su respectiva etapa, en el sitio web www.guayaquil.gob.ec, de los siguientes documentos:

1. Documentos del procedimiento de selección de la concesionaria.

2. Preguntas, respuestas y aclaraciones correspondientes al procedimiento.

3. Formularios de ofertas técnicas y económicas.

4. Informe de evaluación de ofertas realizadas por las subcomisiones de apoyo a la Comisión Técnica.

5. Informes de la Comisión Técnica.

6. Actas y resoluciones adoptadas.

**1.3 PARTICIPANTES**

Se convoca a las personas naturales o jurídicas nacionales o extranjeras, asociaciones de ellas o consorcios o compromisos de asociación o consorcio legalmente capaces para contratar, a que presenten sus ofertas en el marco del procedimiento relacionado con 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”***.*

Cuando exista un compromiso de asociación o, para la participación en este procedimiento, los miembros designarán un procurador común de entre ellos, que actuará a nombre de los comprometidos. En caso de ser adjudicados, los comprometidos deberán constituirse en asociación o consorcio, previo a la firma del contrato, dentro del término previsto para la firma del mismo.

**1.4 INHABILIDADES**

No podrán participar en el presente procedimiento precontractual, por sí o por interpuesta persona, quienes incurran en las inhabilidades generales y especiales, de acuerdo a los artículos 62 y 63 de la LOSNCP, y 110 y 111 del Reglamento General de la LOSNCP.

**1.5 MODELOS OBLIGATORIOS DE FORMULARIOS**

El oferente, de forma obligatoria, presentará su oferta utilizando los formularios y formatos establecidos en los presentes Pliegos, además presentará en el sobre de la oferta técnica en formato impreso y digital diseños y planos arquitectónicos y de especialidades básicas con la propuesta técnica arquitectónica de los espacios a concesionarse. Deberá también incluir imágenes en 2D o 3D, pudiendo incluir videos o cualquier otra forma de expresión arquitectónica y artística de la propuesta del proyecto para este concurso de concesión. Adicionalmente debe adjuntarse a la oferta técnica un 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.

**1.6 SIMULACIÓN O FALSEDAD DE LA INFORMACIÓN**

En el caso de que la entidad contratante encontrare que existe simulación o falsedad en la información presentada por el oferente, adjudicatario o contratista, la máxima autoridad de la entidad contratante o su delegado, descalificará del procedimiento de contratación al proveedor, lo declarará adjudicatario fallido o terminará unilateralmente el contrato de concesión, según corresponda, sin perjuicio además, de las acciones judiciales a que hubiera lugar.

**1.7 REVISIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN**

Los oferentes deberán revisar cuidadosamente los Pliegos y cumplirán con todos los requisitos solicitados en ellos. La omisión o descuido del oferente al revisar los documentos no le relevará de sus obligaciones con relación a su oferta, y puede ser causa de descalificación.

La oferta y sus documentos, así como la correspondencia relacionada, deben ser escritos en castellano. Si los documentos originales no fueran escritos en castellano, debe acompañarse la traducción correspondiente, debidamente legalizada. Los documentos no deben contener texto entre líneas, enmendaduras o tachaduras, a menos que fuere necesario corregir errores del oferente, en cuyo caso deberán salvarse rubricando al margen.

Los documentos que se presenten en la oferta serán original o copia certificada por Notario Público, si son otorgados en el exterior deberán apostillarse o legalizarse ante la autoridad consular correspondiente.

* 1. **DOCUMENTACIÓN ANEXA A LA OFERTA:** 
     + 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.
       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:

1. Identificación de los partícipes, incluido domicilio y lugar para recibir las notificaciones, con la verificación de requisitos de capacidad, representación de las partes y plazo de duración de su existencia legal, el cual deberá abarcar como mínimo el plazo de ejecución contractual;
2. Designación del representante o representantes, con poder o representación suficiente para poder actuar durante la fase precontractual, a quien o quienes se les denominará procurador/es común/es;
3. Detalle valorado de los aportes para la ejecución del proyecto, sea en monetario o en especie, así como en aportes intangibles, de así acordarse;
4. Determinación específica de los compromisos y obligaciones de los partícipes en la fase de ejecución contractual;
5. Porcentaje de la participación en el proyecto de cada uno de los comprometidos;
6. Identificación precisa del código del procedimiento de contratación en el que participan;
7. Determinación y aceptación incondicional de la responsabilidad solidaria e indivisible de los asociados para el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones emanadas del procedimiento precontractual, con renuncia a los beneficios de orden y excusión;
   * + 1. Registro Único de Contribuyentes (RUC), emitido por el Servicio de Rentas Internas (SRI).
       2. 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; y por consiguiente, dirigidos al cumplimiento de los presentes pliegos y a la suscripción del correspondiente contrato. Tal mandatario o apoderado general deberá tener atribuciones suficientes para contestar demandas, de conformidad con el primer párrafo del artículo 6 de la Ley de Compañías y para ejercer las facultades propias de un apoderado general, incluyendo la potestad de presentar las correspondientes propuestas en el marco del presente concurso público y cumplir integralmente lo exigido en estos Pliegos.
       3. Nómina de accionistas del oferente.
       4. Declaraciones de Impuesto a la Renta de los últimos 5 años.
       5. 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.

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, debiendo detallar la normativa legal que regula los requerimientos exigidos. En el caso de que dicha documentación se encuentre en idioma extranjero, deberá presentarse traducida al castellano por traductor público y debidamente apostillada o legalizada según corresponda.

**1.9 MONEDA DE CONTIZACIÓN Y PAGO**

Las ofertas deberán presentarse en dólares de los Estados Unidos de América. Los pagos se realizarán en la misma moneda.

**1.10 CONTROL AMBIENTAL**

La concesionaria deberá cumplir con las normas ambientales vigentes aplicables.

**1.11 PREGUNTAS, RESPUESTAS Y ACLARACIONES**

Si el interesado, luego del análisis de los documentos de esta Convocatoria, detecta un error, omisión o inconsistencia, o necesita una aclaración sobre una parte de los documentos, deberá solicitarla a la Comisión Técnica por escrito en documento físico en las oficinas de la Comisión Técnica o por correo electrónico a la dirección electrónica fabtorfb@guayaquil.gov.ec. La Comisión Técnica responderá las aclaraciones solicitadas dentro del plazo previsto en el calendario del proceso.

**1.12 MODIFICACIÓN DE LOS PLIEGOS**

La Comisión Técnica podrá emitir aclaraciones o modificaciones de los documentos del presente procedimiento de selección, por propia iniciativa o a pedido de los participantes, siempre que éstas no alteren el objeto del contrato. Estas modificaciones deberán ser publicadas en el portal web del GADM-G, dentro del término para responder preguntas o realizar aclaraciones.

Asimismo, la Comisión Técnica podrá cambiar el cronograma con la motivación respectiva; el cambio será publicado en el portal web del GADM-G.

**1.13 CONVALIDACIÓN DE ERRORES SUBSANABLES**

Si se presentaren errores de forma en las ofertas, si se omitieren documentos señalados en la oferta o se presentaren en general errores que a criterio de la Comisión Técnica sean subsanables, estos podrán ser convalidados por el Oferente dentro del término establecido en el calendario del procedimiento. Así mismo, dentro del período de convalidación, los oferentes podrán integrar a su oferta documentos adicionales que no impliquen modificación del objeto de la misma.

La Comisión Técnica está obligada a analizar en profundidad cada una de las ofertas presentadas, a fin de determinar todos los errores subsanables existentes en ellas, respecto de los cuales notificará a los oferentes el requerimiento de convalidación respectivo. Los oferentes notificados podrán convalidar oportunamente tales errores.

La Comisión Técnica, en cualquier momento del procedimiento podrá ejercer su potestad de verificar la veracidad de la información presentada por los oferentes.

**1.14 CAUSAS DE RECHAZO DE LAS OFERTAS**

Luego de evaluados los documentos que corresponden a la oferta técnica y económica en las correspondientes etapas, la Comisión Técnica rechazará 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 de estos 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.
* Si el contenido de los formularios presentados difiere del solicitado en los pliegos, condicionándolos o modificándolos, de tal forma que se alteren las condiciones previstas para la ejecución del contrato.
* Si se presentaren documentos con tachaduras o enmiendas no salvadas cuando no puedan ser convalidadas.
* Una oferta será descalificada en cualquier momento del proceso, si se comprobare falsedad o adulteración de la información presentada.
* Cuando a criterio de la Comisión Técnica, la oferta no sea conveniente para los intereses de la Ciudad o de la Entidad.

La adjudicación se realizará respecto de las ofertas calificadas. No se aceptarán ofertas sustitutivas. Ningún oferente podrá intervenir con más de una oferta.

**1.15 ETAPAS DE EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS**

Para la presentación de ofertas existirán dos etapas claramente diferenciadas:

**1) Etapa de Habilitación**, que consiste en la presentación de la oferta técnica y análisis de cumplimiento de los requisitos mínimos. El procedimiento de evaluación para determinar el cumplimiento de los requisitos mínimos será del tipo “cumple – no cumple”. Los oferentes que cumplan los requisitos mínimos quedarán habilitados para la segunda fase (a la cual pasarán en igualdad de condiciones) que a continuación se describe.

**2) Etapa de Evaluación de la oferta económica**, que consiste en la apertura de la oferta económica y la determinación de la más conveniente, según lo indicado en el presente documento.

Las ofertas técnica y económica se presentarán en sobres separados en un mismo acto en la Secretaría de la Comisión Técnica, hasta la fecha y hora indicadas en la convocatoria y en el calendario del proceso. Luego de concluida la etapa de habilitación, sólo a los oferentes habilitados se les aperturará el correspondiente sobre y se evaluará su oferta económica.

La documentación presentada por los oferentes deberá ser original o copias certificadas por un Notario Público. En caso de existir dudas sobre la autenticidad de documentos adjuntados a la oferta, la Comisión Técnica podrá realizar las averiguaciones que considere convenientes, y en caso de tratarse de copias certificadas, podrá solicitar los documentos originales, en caso de considerarlo necesario.

En el día y hora establecida en los pliegos se procederá a la apertura de los sobres. El acto de apertura de ofertas se realizará en las oficinas de la Secretaria de la Comisión Técnica y será público.

* 1. **PRIMERA ETAPA: HABILITACIÓN DE LAS OFERTAS - EVALUACIÓN DE LA OFERTA TÉCNICA.**

Para la verificación del cumplimiento de integridad y requisitos mínimos, se estará a la metodología cumple/ no cumple.

* + 1. **Integridad de la oferta:** La integridad de las ofertas se evaluará considerando la presentación del Formulario de la oferta completo y requisitos mínimos previstos en el pliego.

**Sobre con la oferta técnica.**

1. Formulario de la Oferta
   1. Presentación y compromiso.
   2. Datos generales del oferente.
   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.
   4. Experiencia del oferente.
   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. Deberá también incluir imágenes en 2D o 3D, pudiendo incluir videos o cualquier otra forma de expresión arquitectónica y artística de la propuesta del proyecto para este concurso de concesión.
   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.
   7. Plan de inversión.
2. Formulario de compromiso

II. 1. Formulario de compromiso de asociación o consorcio (de presentarse la oferta en forma conjunta) y documento privado del compromiso de asociación o consorcio.

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.

**a)****Experiencia mínima:**

**Debe considerarse que si bien la edificación a construirse permitirá el establecimiento de las actividades económicas a desarrollarse en aquella, el oferente debe tener experiencia en el manejo, administración o dirección de actividades comerciales, pues es en función de las mismas en donde radica el beneficio para la Municipalidad de Guayaquil durante todo el plazo que dure el contrato de concesión.**

**En vista de lo señalado, para la calificación de la experiencia, se tomarán en cuenta los siguientes parámetros:**

* **Experiencia General:** Deberá acreditar experiencia enla 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. Teniendo presente que el rubro que se ejecutará durante todo el plazo del contrato es la administración del área comercial, el oferente podrá acreditar la experiencia, en lo que respecta a la obra, por medio de una carta de compromiso, acuerdo precontractual o instrumento similar (cualquiera de los documentos que se presenten deberán estar notarizados), que establezca tener disponibilidad inmediata de un constructor particular (persona natural o jurídica) que edifique la estructura. En este caso, el oferente deberá presentar los documentos que acrediten la experiencia **en calidad de su contratista**, a fin de corroborar tal disponibilidad.

Para tales efectos, los documentos a presentar que, le permitan a esta entidad acreditar la experiencia serán; contratos, o actas de entrega recepción definitiva, así como facturas con sus respectivos comprobantes de retención, en los casos que corresponda tal retención, de conformidad con la normativa tributaria.

* **Experiencia Específica:**

1. **Etapa constructiva:** 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. Teniendo presente que, el rubro que se ejecutará durante todo el plazo del contrato es la administración del área comercial, por lo que, podrá acreditar la experiencia, en lo que respecta a la obra, por medio de una carta de compromiso, acuerdo precontractual, o instrumento similar (cualquiera de los documentos que se presenten deberán estar notarizados), que establezca tener disponibilidad inmediata de un constructor particular (persona natural o jurídica) que edifique la estructura. En este caso, el oferente deberá presentar los documentos que acrediten la experiencia **en calidad de su contratista**, a fin de corroborar tal disponibilidad.

Los documentos a presentar para acreditar tal experiencia serán los contratos, o actas de entrega recepción definitiva, además de las facturas con sus respectivos comprobantes de retención, en los casos que corresponda efectuar tales retenciones, de conformidad con la normativa tributaria.

1. **Etapa operativa: Se considerará como experiencia mínima específica, haber manejado por al menos 5 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). Esta experiencia se puede acreditar con declaraciones del impuesto a la renta en las que se puede determinar que su balance ha sido positivo o haya generado utilidades en los últimos 3 ejercicios fiscales.**

**Dicha experiencia debe haber generado inversión y rentabilidad satisfactoria, la cual será evaluado a juicio del GADM-G.**

**La experiencia específica podrá ser acreditada indistintamente por el oferente o por los accionistas del oferente.**

**b) Especificaciones técnicas y Términos de referencia:**

El objeto de la concesión comprende el diseño, demolición (de la edificación existente), 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, acorde a lo descrito en el Contrato y en las especificaciones de los pliegos, cuyo principal objetivo es la eficaz y eficiente construcción e instalación de las infraestructuras y prestación de los servicios objeto de la concesión por medio de una excelente atención al público, orden permanente y total en las instalaciones y servicio con lo más altos estándares de calidad.

El objeto del contrato debe ser prestado en forma inexcusable por la concesionaria durante todo el tiempo del contrato. Únicamente se considerará como caso fortuito o fuerza mayor los hechos calificados como tal por el administrador del contrato.

**Verificación de cumplimiento de integridad y requisitos mínimos de la oferta.**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **PARÁMETRO** | **CUMPLE** | **NO CUMPLE** | **OBSERVACIONES** |
| Integridad de la oferta |  |  |  |
| Experiencia |  |  |  |
| En formato impreso y digital diseños y planos arquitectónicos y de especialidades básicas con la propuesta técnica arquitectónica de los espacios a concesionarse. Deberá también incluir imágenes en 2D o 3D, pudiendo incluir videos o cualquier otra forma de expresión arquitectónica y artística de la propuesta del proyecto para este concurso de concesión. |  |  |  |
| 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. |  |  |  |
| Plan de inversión. |  |  |  |
| Carta de Intención de financiamiento |  |  |  |
| Garantía de Seriedad de Oferta |  |  |  |

Aquellas ofertas que cumplan integralmente con los parámetros mínimos, pasarán a la evaluación de la oferta económica:

**2.1 SEGUNDA ETAPA: APERTURA DE OFERTA ECONÓMICA Y EVALUACIÓN DE LA MISMA.**

A los oferentes habilitados para la segunda etapa, se les aperturará los sobres que contengan sus ofertas económicas y se evaluará cada oferta. La Comisión Técnica recomendará la adjudicación del presente procedimiento a la oferta habilitada que ofrezca el mayor porcentaje de ingresos brutos generados por la actividad objeto de la concesión, como retribución en favor del GADM-G.

En el evento de producirse empate entre los oferentes habilitados que ocupen el primer lugar respecto del porcentaje ofertado sobre los Ingresos Brutos como retribución en favor del GADM-G, se les concederá un término de 24 horas como límite para presentar la mejora de su oferta económica. El acto será público y la Comisión Técnica recomendará la adjudicación a la oferta habilitada que ofrezca el mayor porcentaje de ingresos brutos generados por la actividad objeto de la concesión.

**2.2 ADJUDICACIÓN Y NOTIFICACIÓN:**

La Comisión Técnica, con base en los resultados de la evaluación de los oferentes habilitados, emitirá informe a la Alcaldesa de Guayaquil o su delegado, quien procederá a adjudicar el contrato conforme al criterio de evaluación establecido en los presentes documentos, mediante resolución motivada.

La adjudicación será por la totalidad de la concesión a contratarse, y se realizará con base en la documentación presentada dentro del procedimiento de selección.

La notificación de la adjudicación se la realizará a través del portal del GADM-G y en la dirección señalada por el oferente adjudicado, con la respectiva resolución de adjudicación.

**2.3 CANCELACIÓN DEL PROCEDIMIENTO**

En cualquier momento comprendido entre la convocatoria y hasta 24 horas antes de la fecha de presentación de las ofertas, la Comisión Técnica podrá solicitar la cancelación del procedimiento, y la Alcaldesa de Guayaquil o su delegado mediante resolución debidamente motivada lo podrá cancelar, sin que esta cancelación de procedimiento le otorgue derecho alguno a los posibles oferentes, por lo que los interesados no tendrán nada que reclamar al respecto.

**2.4 DECLARATORIA DE PROCEDIMIENTO DESIERTO**

La Alcaldesa de Guayaquil o su delegado, antes de resolver la adjudicación, podrá declarar desierto el procedimiento, en los casos previstos en el artículo 33 de la LOSNCP.

Dicha declaratoria se realizará previo informe de la Comisión Técnica. Una vez declarado desierto el procedimiento, se podrá disponer su archivo o reapertura.

**2.5 ADJUDICATARIO FALLIDO**

En caso de que el adjudicatario no celebrare el contrato dentro del término legal, por causas que le sean imputables, la Alcaldesa de Guayaquil o su delegado lo declarará adjudicatario fallido.

En el caso referido en el párrafo que antecede, la Comisión Técnica podrá llamar al Oferente habilitado que ocupó el segundo lugar en el orden de prelación para que suscriba el contrato, si lo considera conveniente por razones institucionales. Si el oferente llamado como segunda opción no suscribe el contrato, se llamará al tercero en el orden de prelación y se procederá conforme lo anterior.

**2.6 PROYECTO DE CONTRATO**

Notificada la adjudicación, dentro de un término de veinte días contados a partir de la misma, se suscribirá el contrato de concesión.

**2.7 CRONOGRAMA DEL PROCEDIMIENTO**

El cronograma que regirá el procedimiento será el siguiente:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Concepto** | **Día** | **Hora** |
| Fecha de publicación | 17-02-2021 | 18h30 |
| Fecha límite de preguntas | 24-02-2021 | 17h00 |
| Fecha límite de respuestas y aclaraciones | 02-03-2021 | 17h00 |
| Fecha límite de entrega de oferta técnica y económica | 18-03-2021 | 14h00 |
| Fecha de apertura de ofertas técnicas | 18-03-2021 | 15h00 |
| Fecha límite para pedido de convalidaciones | 02-04-2021 | 17h00 |
| Fecha límite para presentación de convalidaciones | 09-04-2021 | 16h00 |
| Fecha de evaluación del cumplimiento de requisitos mínimos y habilitación de oferentes | 19-04-2021 | 17h00 |
| Fecha de apertura de ofertas económicas | 20-04-2021 | 12h00 |
| Fecha de evaluación del cumplimiento de requisitos y habilitación de oferentes | 27-04-2021 | 17h00 |
| Fecha estimada de adjudicación | 29-04-2021 | 17h00 |

**2.8 VIGENCIA DE LA OFERTA**

Las ofertas se entenderán vigentes hasta **CIENTO VEINTE (120) DÍAS desde la presentación.**

**2.9 PRECIO DE LA OFERTA**

Se entenderá por precio de la oferta al valor que el oferente haga constar en su oferta, información que se completará en el formulario de oferta económica. Dicho precio corresponderá al porcentaje de los ingresos brutos que constituirá la retribución económica para el GADM-G en virtud de la ejecución del objeto de la concesión.

El valor del PORCENTAJE DEL INGRESO BRUTO ofertado es de exclusiva responsabilidad del oferente.

Será responsabilidad del oferente recabar la información correspondiente a todos los elementos existentes. Cualquier negligencia o error del participante en la obtención de información no le eximirán de las consecuencias, responsabilidades y obligaciones definidas en el pliego. En tal sentido, el hecho de presentar una oferta indica que ha hecho una valoración económica fundada y suficiente de la concesión.

**2.10 FORMA DE PRESENTAR LA OFERTA**

Las ofertas técnicas y económicas se deberán presentar en forma física, en sobres diferentes que contengan la siguiente ilustración:

**CONCESIÓN No. CONPCO-MIMG-001-2021**

Abogado/a

SECRETARIO/A DE LA COMISIÓN TÉCNICA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL

Presente

PRESENTADA POR: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(INDICACIÓN DE SI SE TRATA DE LA OFERTA TÉCNICA O ECONÓMICA)

No se tomarán en cuenta las ofertas entregadas en otro lugar o después del día y hora fijados para su entrega-recepción.

La Secretaria de la Comisión Técnica recibirá las ofertas, conferirá comprobantes de recepción por cada oferta entregada y anotará, tanto en los recibos como en el sobre de la oferta, la fecha y hora de recepción.

**2.11. CARTA DE COMPROMISO:**

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 Impacto Vial.

**SECCIÓN IV**

**OBLIGACIONES DE LAS PARTES Y FASE CONTRACTUAL**

**Obligaciones de la concesionaria:**

* Dar cumplimiento cabal e integral a lo establecido en el presente pliego, en la oferta, en el contrato y sus anexos en la normatividad jurídica aplicable, fundamentalmente; así como a las obligaciones que emergen de una ejecución contractual de buena fe y con suma diligencia y cuidado.
* La concesionaria debe asegurar una correcta, eficiente, eficaz, legítima y jurídica ejecución del contrato, de acuerdo con su régimen jurídico actual y con el que pueda expedirse a futuro.
* Operar el servicio objeto de la concesión con suma diligencia y cuidado, realizando el mantenimiento preventivo y correctivo de las infraestructuras, su equipamiento y los servicios a prestarse, con los más altos estándares de calidad, eficiencia y eficacia aplicables.
* Garantizar la seguridad integral de los usuarios de los servicios y su entorno, respondiendo objetivamente por los daños producidos en forma directa, sin perjuicio de las garantías contractuales exigibles y vigentes según el contrato.
* Los sueldos y salarios se estipularán libremente pero no serán inferiores a los mínimos legales vigentes en el país. La concesionaria deberá pagar los sueldos, salarios y remuneraciones a su personal sin otros descuentos que aquellos autorizados por la ley, y en total conformidad con las leyes vigentes. Los contratos de trabajo deberán ceñirse estrictamente a las leyes laborales del Ecuador. En todo caso deberá cumplir de manera estricta con la normativa legal, y en general con la normativa general aplicable.

Será también de cuenta del concesionario, a su costo exclusivo, el cumplimiento de todas las obligaciones a las que está o esté sujeto según las leyes, normas y reglamentos relativos a la seguridad social, seguridad industrial, gestión y control ambiental, prevención y control de incendios, prevención y control de accidentes aplicables a los servicios a prestarse;

La concesionaria no podrá, en ningún caso, alegar falta de conocimiento del régimen jurídico a ella aplicable en diversos aspectos. Responderá objetivamente por daños a terceros, siendo irrelevante la intención dañosa o la culpa de los agentes que para ella trabajan.

Además:

1. Será de cuenta exclusiva de la Concesionaria el pago de cualquier tasa, impuesto o contribución fiscal o municipal de la naturaleza que sea, provenientes de este contrato y su ejecución.
2. La concesionaria asumirá la total responsabilidad por el cumplimiento de las obligaciones del Contrato, sujetándose a las instrucciones del Administrador del Contrato, hasta el vencimiento del plazo de la concesión.
3. La concesionaria proporcionará todo el personal necesario para la ejecución del proyecto, así como los equipos y demás elementos indispensables para la realización de la concesión.
4. La concesionaria será responsable de la preparación adecuada y oportuna de todos los documentos, trámites y gestiones necesarios que le permitan ejecutar su trabajo sin interrupción.
5. La concesionaria deberá mantener un estricto cuidado de las instalaciones y de la infraestructura existentes. En caso de producirse daños o pérdidas en las mismas, la concesionaria deberá, sin excepción, inmediatamente reparar tales daños o pérdidas a su costo, so pena de ejecución de las garantías pertinentes, sin perjuicio de las demás acciones que corresponda.
6. La concesionaria tiene la obligación de facilitar todos los medios necesarios para que el Administrador del Contrato pueda realizar sus funciones.
7. La concesionaria se obliga al cumplimiento de todas las disposiciones legales, incluidas las disposiciones laborales y sociales establecidas en la Codificación del Código del Trabajo y en la Ley de Seguridad Social, adquiriendo respecto de sus trabajadores la calidad de empleadora, sin que la entidad contratante tenga responsabilidad alguna por tales cargas, ni relación con el personal que labore en la prestación del servicio, sea de la concesionaria o de algún subcontratista.
8. La concesionaria se compromete a implementar las especificaciones técnicas entregadas en la oferta, la cuales se adjuntan como habilitantes.
9. La Concesionaria entregará al Contratante, cuando éste lo requiera, los estados de situación financiera y de resultados del último ejercicio fiscal presentados al Servicio de Rentas Internas, a efecto de que la entidad contratante constate en cualquier momento de la ejecución del contrato, la solvencia y el estado de la situación económica de la Contratista. Considerando el esquema de concesión del proyecto, se reconoce la facultad de la entidad contratante de verificar sin restricción los libros contables, anexos, movimientos, balances y estados de pérdidas y ganancias, y cualquier otro registro vinculado directa o indirectamente con los ingresos brutos.
10. La Concesionaria deberá proporcionar protección adecuada a los bienes inmuebles y áreas inmediatas y a los servicios que le hayan sido entregados para su uso, mediante la adquisición y/o contratación de sistemas y personal de seguridad de personas y bienes, así como de seguridad industrial.

A más de las obligaciones ya establecidas en el presente contrato, la Concesionaria está obligada a cumplir con cualquier otra que se derive natural o legalmente del objeto del contrato y su ejecución en el tiempo.

1. 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.

**Obligaciones del contratante:**

1. Controlar oportunamente, con eficiencia, eficacia y objetividad el cumplimiento integral del presente contrato y su régimen jurídico.
2. Dar solución a las peticiones y problemas que se presentaren en la ejecución del contrato, en el plazo contractual respectivo, o en su defecto en el plazo señalado en la petición escrita formulada por la concesionaria. Este plazo no se aplicará si la solución a la petición y/ o problema depende de otras entidades públicas y/o privadas. De ser este el caso, tal plazo correrá a partir del día siguiente al día en que el GADM-G a través del órgano competente cuente con los informes, documentos, autorizaciones, aprobaciones, y en general con todos los elementos calificados y suficientes que le permitan dar solución a la petición o problema.

La concesionaria tiene la obligación de colaborar oportunamente con el contratante en la solución del problema y/o petición en los términos en que lo requiera el contratante. Si tal colaboración es determinante para la solución de la petición y/o problema, el plazo referido correrá a partir del día siguiente al día en que la concesionaria otorgue efectivamente la referida colaboración, la misma que debe ser calificada, suficiente y de buena fe.

**Administración del Contrato:**

1. La entidad concedente designará de manera expresa un administrador del contrato, quien velará por el cabal y oportuno cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones derivadas del contrato. El administrador deberá, en lo pertinente, canalizar y coordinar las obligaciones contractuales convenidas.
2. El Administrador de este Contrato, queda autorizado para realizar las gestiones inherentes a su ejecución, incluyendo aquello que se relaciona con la aceptación o no de los pedidos de prórroga, y cualquier otro pedido que se relacione con el presente proyecto y sus naturales funciones.
3. El Administrador será el encargado de la administración y pertinente devolución de la garantía de seriedad de oferta, durante todo el período de vigencia del contrato. Adoptará las acciones que sean necesarias para evitar retrasos injustificados e impondrá las multas y sanciones a que hubiere lugar, así como también deberá atenerse a las condiciones generales y específicas de los pliegos que forman parte del presente contrato. Sin perjuicio de que la administración y devolución de la garantía de seguridad de oferta, sea coordinada con la Jefatura de Valores de la Dirección Financiera de la entidad contratante a la que le corresponde el control y custodia de las garantías.
4. Respecto de su gestión reportará a la autoridad institucional señalada en el contrato y su delegado, debiendo comunicar todos los aspectos operativos, técnicos, económicos y de cualquier naturaleza que pudieren afectar al cumplimiento del objeto del contrato.
5. Tendrá bajo su responsabilidad la aprobación y validación de los productos e informes de la contratista, así como las solicitudes de aprobación anual de valores de arrendamiento, concesión o cualquier otro concepto, por el uso o explotación comercial de las áreas destinadas a actividades comerciales asequibles y parqueadero público, cuyos valores no podrán ser inferiores a los precios de mercado. Para dichos efectos suscribirá las actas correspondientes a cada caso.
6. Para el periodo de ejecución de obras de construcción e implementación del objeto del contrato, el Administrador deberá contar con el apoyo de un fiscalizador de la Dirección de Obras Públicas del GADM-G.

**Ejecución del contrato:**

1. Inicio, planificación y ejecución contractual: La contratista ejecutará el objeto de la concesión dentro de los plazos establecidos en el contrato. Iniciada la ejecución del contrato y durante toda la vigencia del mismo, la contratista analizará conjuntamente con el administrador del contrato el cumplimiento del mismo.
2. Cumplimiento de especificaciones o términos de referencia: Todos los bienes a entregar o servicios a prestar deben cumplir en forma estricta con las especificaciones y términos de referencia requeridos respectivamente en el pliego y constantes en el contrato.

En caso de que cualquier dato o información no hubieren sido establecidos o la contratista no pudiere obtenerla directamente, éstas se solicitarán al administrador del contrato. La administración del contrato proporcionará, cuando considere necesario, instrucciones adicionales, para realizar satisfactoriamente el proyecto.

1. Personal de la contratista: La concesionaria empleará a su cuenta y cargo el personal en número suficiente y con la debida experiencia para el cumplimiento del contrato.

El administrador del contrato podrá requerir en forma justificada a la contratista, el reemplazo de cualquier integrante de su personal que considere incompetente o negligente en su oficio, se negare a cumplir las estipulaciones del contrato y sus anexos, o presente una conducta inadecuada e incompatible con sus obligaciones.

1. Materiales: Todos los materiales, instalaciones, suministros y demás elementos que se utilicen para el cabal cumplimiento del contrato, cumplirán íntegramente las especificaciones técnicas del pliego y de la oferta, y a su falta, las instrucciones que imparta la administración del contrato.

Obligaciones de la concesionaria (contratista):

1. Cumplir integralmente el contrato en forma oportuna, segura, eficiente, objetiva y eficaz, priorizando la seguridad de los usuarios y la calidad del servicio objeto de la concesión.
2. La concesionaria debe contar con todos los permisos y autorizaciones a su costo, que le habiliten para el ejercicio de su actividad, especialmente, pero sin limitarse a los siguientes ámbitos: ambiental, seguridad industrial y salud ocupacional, laboral, seguridad social, según su régimen jurídico. Asimismo, y de ser necesario y lo disponga el administrador del contrato, deberá realizar y/o efectuar, colocar o dar todos los avisos y advertencias requeridos por el contrato y las normativas vigentes (señalética, letreros de peligro, precaución, etc.), para la debida protección del público y personal de la concesionaria.

La concesionaria, en general, deberá cumplir con todas las obligaciones que naturalmente se desprendan o emanen del contrato suscrito. En caso de duda acerca de la parte a la que corresponda alguna obligación derivada del presente proyecto, se entenderá que corresponderá a la concesionaria y a su exclusiva cuenta y cargo.

**FORMULARIOS DE LA OFERTA**

|  |  |
| --- | --- |
| **SECCIÓN I** | **FORMULARIO DE LA OFERTA TÉCNICA**   * 1. Presentación y compromiso   2. Datos generales del oferente   3. Documentación necesaria para acreditael cumplimiento de los términos de referencia, comunicación bancaria en los términos descritos en los pliegos y garantía de seriedad de la oferta.   4. Experiencia del oferente   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.   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.   7. Plan de inversión |
| **SECCIÓN II** | **FORMULARIO DE COMPROMISO DE ASOCIACIÓN O CONSORCIO** |
| **SECCIÓN III** | **FORMULARIO DE LA OFERTA ECONÓMICA Y PLAN DE NEGOCIOS** |

**SECCIÓN I. FORMULARIO DE LA OFERTA**

**NOMBRE DEL OFERENTE: ………………………………………………………..**

**1.1 PRESENTACIÓN Y COMPROMISO**

El que suscribe, en atención a la convocatoria efectuada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil para 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”***,* luego de examinar el pliego del presente procedimiento, al presentar esta oferta declara que:

1. La única persona o personas interesadas en esta oferta está o están nombradas en ella, sin que incurra en actos de ocultamiento o simulación con el fin de que no aparezcan sujetos inhabilitados para contratar.
2. La oferta la hace en forma independiente y sin conexión abierta u oculta con otra u otras personas, compañías o grupos participantes en este procedimiento y, en todo aspecto, es honrada y de buena fe. Por consiguiente, asegura no haber vulnerado y que no vulnerará ningún principio o norma relacionada con la competencia libre, leal y justa; así como declara que no establecerá, concertará o coordinará –directa o indirectamente, en forma explícita o en forma oculta- posturas, abstenciones o resultados con otro u otros oferentes, se consideren o no partes relacionadas en los términos de la normativa aplicable; asimismo, se obliga a abstenerse de acciones, omisiones, acuerdos o prácticas concertadas o y, en general, de toda conducta cuyo objeto o efecto sea impedir, restringir, falsear o distorsionar la competencia, ya sea en la presentación de ofertas y posturas o buscando asegurar el resultado en beneficio propio o de otro proveedor u oferente, en este procedimiento de contratación. En tal virtud, declara conocer que se presumirá la existencia de una práctica restrictiva, por disposición del Reglamento para la aplicación de la Ley Orgánica de Regulación y Control del Poder de Mercado, si se evidencia la existencia de actos u omisiones, acuerdos o prácticas concertadas y en general cualquier conducta, independientemente de la forma que adopten, ya sea en la presentación de su ofertas, o buscando asegurar el resultado en beneficio propio o de otro proveedor u oferente, en este proceso de contratación.
3. Al presentar esta oferta, cumple con toda la normativa general, sectorial y especial aplicable a su actividad económica, profesión, ciencia u oficio; y, que los equipos y materiales que se incorporarán, así como los que se utilizarán para su ejecución, en caso de adjudicación del contrato, contarán con todos los permisos que se requieran para su utilización.
4. Las ofertas deben presentarse por la totalidad de la concesión.
5. Bajo juramento declara expresamente que no ha ofrecido, ofrece u ofrecerá, y no ha efectuado o efectuará ningún pago, préstamo o servicio ilegítimo o prohibido por la ley; entretenimiento, viajes u obsequios, a ningún funcionario o trabajador de la Entidad Contratante que hubiera tenido o tenga que ver con el presente procedimiento de contratación en sus etapas de planificación, programación, selección, contratación o ejecución, incluyéndose preparación del pliego, aprobación de documentos, calificación de ofertas, selección de contratistas, adjudicación o declaratoria de procedimiento desierto, recepción de productos o servicios, administración o supervisión de contratos o cualquier otra intervención o decisión en la fase precontractual o contractual.
6. Acepta que en el caso de que se comprobare una violación a los compromisos establecidos en los numerales 2, 3, 4, 5 y 6 que anteceden, la Entidad Contratante le descalifique como oferente, o dé por terminado en forma inmediata el contrato, observando el debido proceso, para lo cual se allana a responder por los daños y perjuicios que tales violaciones hayan ocasionado.
7. Declara que se obliga a guardar absoluta reserva de la información confiada y a la que pueda tener acceso durante las visitas previas a la valoración de la oferta y en virtud del desarrollo y cumplimiento del contrato en caso de resultar adjudicatario, así como acepta que la inobservancia de lo manifestado dará lugar a que la Entidad Contratante ejerza las acciones legales civiles y penales correspondientes.
8. Conoce las condiciones de la contratación, ha estudiado las especificaciones técnicas, términos de referencia y demás información del pliego, las aclaraciones y respuestas realizadas en el proceso, y en esa medida renuncia a cualquier reclamo posterior, aduciendo desconocimiento por estas causas.
9. Entiende que las especificaciones técnicas y términos de referencia indicados en el Formulario de Oferta no podrán variar por ningún concepto.
10. De resultar adjudicatario, manifiesta que suscribirá el contrato comprometiéndose a ejecutar el contrato sobre la base de las cantidades, especificaciones, términos de referencia y condiciones, las mismas que declara conocer; y en tal virtud, no podrá aducir error, falencia o cualquier inconformidad, como causal para solicitar ampliaciones del plazo.
11. Conoce y acepta que la Entidad Contratante se reserva el derecho de adjudicar el contrato, cancelar o declarar desierto el procedimiento, si conviniere a los intereses nacionales o institucionales, sin que dicha decisión cause ningún tipo de reparación o indemnización a su favor.
12. Garantiza la veracidad y exactitud de la información y documentación, así como de las declaraciones incluidas en los documentos de la oferta, formularios y otros anexos, al tiempo que autoriza a la Entidad Contratante a efectuar averiguaciones para comprobar u obtener aclaraciones e información adicional sobre las condiciones técnicas, económicas y legales del oferente. Acepta que, en caso de que se comprobare administrativamente por parte de la entidad contratante que el oferente o contratista hubiere alterado o faltado a la verdad sobre la documentación o información que conforma su oferta, dicha falsedad ideológica será causal para descalificarlo del procedimiento de contratación, declararlo adjudicatario fallido o terminar unilateralmente su contrato, según corresponda, previo el trámite respectivo; y, sin perjuicio de las acciones judiciales a las que hubiera lugar.
13. No contratará a personas menores de edad para realizar actividad alguna durante la ejecución contractual; y que, en caso de que las autoridades del ramo determinaren o descubrieren tal práctica, se someterán y aceptarán las sanciones que de tal práctica puedan derivarse, incluso la terminación unilateral y anticipada del contrato, con las consecuencias legales y reglamentarias pertinentes.
14. En caso de que sea adjudicatario, conviene en:
15. Firmar el contrato dentro del término de 20 días desde la notificación con la resolución de adjudicación. Como requisito indispensable previo a la suscripción del contrato presentará las garantías correspondientes. (*Para el caso de Consorcio se tendrá un término no mayor de 45 días*)
16. Garantizar todo el trabajo que efectuará de conformidad con los documentos del contrato.

LUGAR Y FECHA

**-------------------------------------------------------**

**FIRMA DEL OFERENTE, SU REPRESENTANTE LEGAL O PROCURADOR COMÚN (según el caso)**

**1.2 DATOS GENERALES DEL OFERENTE.**

NOMBRE DEL OFERENTE: (*determinar si es persona natural, jurídica, consorcio o asociación; en este último caso, se identificará a los miembros del consorcio o asociación. Se determinará al representante legal, apoderado o procurador común, de ser el caso*).

|  |  |
| --- | --- |
| **Ciudad:** |  |
| **Calle (principal)** |  |
| **No:** |  |
| **Calle (intersección):** |  |
| **Teléfono(s):** |  |
| **Correo electrónico** |  |
| **Cédula de Ciudadanía (Pasaporte):** |  |
| **R.U.C o equivalente:** |  |

LUGAR Y FECHA

**-------------------------------------------------------**

**FIRMA DEL OFERENTE, SU REPRESENTANTE LEGAL O PROCURADOR COMÚN (según el caso)**

**1.3 Documentación necesaria para acreditar el cumplimiento de los términos de referencia, comunicación bancaria (carta de intención de financiamiento) en los términos descritos en los pliegos y garantía de seriedad de la oferta.**

LUGAR Y FECHA

**-------------------------------------------------------**

**FIRMA DEL OFERENTE, SU REPRESENTANTE LEGAL O PROCURADOR COMÚN (según el caso)**

**1.4 EXPERIENCIA DEL OFERENTE**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Contratante** | **Objeto del contrato (descripción del servicio)** | **Monto del Contrato** | **Plazo contractual** | **Fechas de ejecución** | | **Observaciones** |
|  |  |  | **Inicio** | **Terminación** |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |

LUGAR Y FECHA

**-------------------------------------------------------**

**FIRMA DEL OFERENTE, SU REPRESENTANTE LEGAL O PROCURADOR COMÚN (según el caso)**

**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.**

**LUGAR Y FECHA**

**-------------------------------------------------------**

**FIRMA DEL OFERENTE, SU REPRESENTANTE LEGAL O PROCURADOR COMÚN (según el caso)**

**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.**

**LUGAR Y FECHA**

**-------------------------------------------------------**

**FIRMA DEL OFERENTE, SU REPRESENTANTE LEGAL O PROCURADOR COMÚN (según el caso)**

**1.7 Plan de Inversión.**

**LUGAR Y FECHA**

**-------------------------------------------------------**

**FIRMA DEL OFERENTE, SU REPRESENTANTE LEGAL O PROCURADOR COMÚN (según el caso)**

**SECCIÓN II. FORMULARIO DE COMPROMISO DE ASOCIACIÓN O CONSORCIO**

Comparecen a la suscripción del presente compromiso, por una parte,……….. ………, debidamente representada por …………… ………….**;** y, por otra parte, ……… representada por …………….

Los comparecientes, en las calidades que intervienen, capaces para contratar y obligarse, acuerdan suscribir el presente compromiso de Asociación o Consorcio para participar en el proceso convocado.

Atentamente,

**Promitente Consorciado 1 Promitente Consorciado 2**

RUC No. RUC No.

**Promitente Consorciado (n)**

RUC No.

**FORMULARIO DE OFERTA ECONÓMICA**

**El porcentaje de Ingresos Brutos que proponemos como oferta económica es el siguiente:**

**(NÚMEROS Y LETRAS) % (POR CIENTO)**

**Se adjunta el Plan de Negocios.**

**LUGAR Y FECHA,**

**-------------------------------------------------------**

**FIRMA DEL OFERENTE, SU REPRESENTANTE LEGAL O PROCURADOR COMÚN (según el caso)**

**PROYECTO DE CONTRATO**

**CLÁUSULA PRIMERA: INTERVINIENTES:**

Comparecen a la celebración del presente Contrato, por una parte el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil (GADM-G), representado para efectos de este instrumento, por ……..; parte que en adelante y para efectos de este contrato, se la denominará **“EL CONTRATANTE”**; y, por otra parte la …… debidamente representada por su….., ……., cuya personería se acredita con el nombramiento ( o poder) que se adjunta al presente instrumento en calidad de documento habilitante; y, a quien en lo posterior se la denominará **"LA CONCESIONARIA"**, al tenor de las siguientes cláusulas.

Se deja constancia de que las partes comparecen de buena fe. Buena fe que estará presente invariablemente en la ejecución del presente contrato. Las obligaciones que emergen del presente contrato, de los documentos que forman parte del mismo, de los pliegos y de la normatividad jurídica aplicable se ejecutarán enteramente de buena fe. Por consiguiente, las obligaciones establecidas en el presente contrato no son taxativas. Este contrato se ejecutará integralmente con suma diligencia y cuidado.

Este contrato se ejecutará sobre la base de los principios de racionalidad administrativa, racionalidad jurídica, eficiencia, eficacia, transparencia y el mayor grado de coordinación y entendimiento posibles entre el concesionario y el concedente; sin perjuicio de lo previsto en este mismo contrato y en los pliegos.

En este contrato están prohibidos la arbitrariedad y el abuso.

**CLÁUSULA SEGUNDA: ANTECEDENTES:**

* 1. La Constitución 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.
  2. 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.
  3. El COA, 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.
  4. 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.
  5. 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 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 edificalidad, exoneración de exigencia de parqueos y uso de suelo a los predios comprendidos en la zona central.
  6. 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.
  7. Se realizó la respectiva convocatoria el (día) (mes) (año) del concurso público para la concesión de 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”.
  8. Luego del procedimiento correspondiente, la Alcaldesa de Guayaquil o su delegado adjudicó a ........................,( en adelante la CONCESIONARIA) 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”.

**CLÁUSULA TERCERA: INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO Y DEFINICIÓN DE TÉRMINOS**

* 1. El presente contrato se celebra, regula, ejecuta e interpreta aplicando exclusivamente las leyes pertinentes en función de la materia, de la República del Ecuador. Las partes se someterán a lo previsto en la Constitución de la República, Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), Código Orgánico Administrativo, 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”, los pliegos de contratación, este contrato de concesión, así como las demás normas jurídicas que fueran aplicables.

Los términos del contrato se interpretarán en su sentido literal, atendiendo la naturaleza del contrato y la responsabilidad asumida por el concesionario. En todo caso su interpretación sigue las siguientes normas:

1. Cuando los términos están definidos en la normativa pertinente o en este contrato, se atenderá su tenor literal.
2. Si no están definidos se estará a lo dispuesto en el contrato en su sentido natural y obvio, de conformidad con el objeto contractual y la intención de los contratantes. De existir contradicciones entre el contrato y los documentos del mismo, prevalecerán las normas del contrato, considerando el interés general sobre el interés particular.
3. El contexto servirá para ilustrar el sentido de cada una de sus partes, de manera que haya entre todas ellas la debida correspondencia y armonía.
4. En su falta o insuficiencia se aplicarán las normas contenidas en el Título XIII del Libro IV de la Codificación del Código Civil, “De la Interpretación de los Contratos”.

**CLÁUSULA CUARTA: OBJETO DEL CONTRATO**

* 1. Con los antecedentes expuestos, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil (M.I. Municipalidad de Guayaquil) entrega 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 la Concesionaria, para que ésta, de forma exclusiva, bajo su propia cuenta, costo y exclusivo riesgo y responsabilidad, diseñe, construya, equipe, opere y mantenga con eficiencia, eficacia, seguridad y suma diligencia y cuidado, 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 con las exigencias de los pliegos, la oferta, el contrato y sus anexos y la normatividad aplicables, brindando el mantenimiento oportuno respectivo, conforme al presente contrato y según las características y especificaciones técnicas constantes en su oferta.
  2. El presente contrato se cumplirá integralmente con suma diligencia, cuidado y buena fe. En la ejecución del mismo las partes adquieren los derechos y contraen las obligaciones que en este instrumento, en los pliegos de contratación, en la normatividad aplicable y en la oferta se determinan.

La ejecución del contrato de concesión conlleva, por parte de la CONCESIONARIA, el consecuente diseño, construcción, equipamiento, operación y mantenimiento del 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 como también la gestión del modelo de negocios ofertado. Todo lo anterior a costo y riesgo exclusivo de La Concesionaria. En tal virtud, exclusivamente aquélla será responsable del financiamiento total de la inversión necesaria para la implementación exitosa de la concesión.

* 1. La operación del servicio objeto de la concesión será:

**Incondicional**, es decir, su cumplimiento efectivo no está sujeto a ningún factor externo, salvo caso fortuito o fuerza mayor. Para el efecto el GADM-G debe poner a disposición física de la concesionaria en forma permanente durante la vigencia del contrato, las áreas respecto de las cuales prestará el servicio la misma.

**Continuo,** es decir, es exigible durante toda la jornada prevista en el presente pliego de contratación de la concesión, esto es por 30 años, o por un plazo menor de acuerdo a su oferta.

**Regular,** es decir, se prestará durante todos los días preestablecidos.

**Obligatorio o inexcusable**, lo que quiere decir que durante su vigencia el contrato debe ser siempre cumplido.

**Eficiente,** esto es con los más altos estándares de calidad y satisfacción para los beneficiarios del servicio.

**Eficaz,** es decir, debe rendir todos los resultados esperados según el contrato de concesión.

**Idóneo**, es decir suficiente o apto; suficiencia o aptitud que se da por el cumplimiento estricto de las obligaciones, características y deberes establecidos respecto de la concesión.

**Responsable**, es decir, debe cumplirse de forma estricta por todas y cada una de las personas destinadas por la concesionaria para la ejecución del objeto del contrato.

Todas y cada una de las características de la obra y posterior servicio son y serán plenamente exigibles respecto de la concesionaria durante toda la operación del servicio.

Las características del servicio deben ser cumplidas por parte de la concesionaria con el personal ***suficiente*** para que dicho servicio satisfaga todas las exigencias contractuales.

**CLÁUSULA QUINTA: INGRESOS BRUTOS (IB):**

* 1. La CONCESIONARIA, como contraprestación a su obligación de diseñar, construir, equipar, operar y mantener el 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, tendrá derecho a percibir un porcentaje de los IB, luego de descontar el CANON ofertado a favor del GADM-G. Para el cálculo del porcentaje a favor del GADM-G tomarán en cuenta los ingresos totales devengados por la concesionaria, sin ninguna deducción

El CANON consta precisado en la OFERTA ECONÓMICA, que forma parte integrante del presente Contrato. El concesionario deberá cumplir con las normas del Servicio de Rentas Internas para la facturación de los servicios objeto de la concesión.

* 1. El GADM-G no garantiza la rentabilidad por la implementación de la infraestructura física y prestación del servicio objeto de la concesión que ejecutará la concesionaria, toda vez que la rentabilidad de la concesión dependerá de su gestión, de la inversión del concesionario, de la implementación y consecución de una eficiente y eficaz prestación acorde a la metodología y planificación ofertada por la CONCESIONARIA, según consta en la OFERTA TÉCNICA y ECONÓMICA que integra el presente Contrato.

**CLAUSULA SEXTA: GARANTÍAS:**

* 1. La CONCESIONARIA, rendirá las siguientes garantías:

1. **GARANTÍA DE FIEL CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO.-** Garantía incondicional, irrevocable, de cobro inmediato y sin reclamo administrativo previo, a favor de la M.I. Municipalidad de Guayaquil, para garantizar el fiel cumplimiento del Contrato, así como para descontar las multas, o cualquier otro cargo a que hubiera lugar, que se rendirá de la siguiente forma:

a.1. **ETAPA DE ORGANIZACIÓN, DISEÑO, CONSTRUCCIÓN Y EQUIPAMIENTO.-**

Previo a la suscripción del contrato, el adjudicatario deberá rendir la garantía de fiel cumplimiento del mismo por un valor del **10% del costo de operación presentado en la oferta.**

**a.2.- ETAPA DE OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO.-**

Una vez cumplidas a satisfacción de la Municipalidad las obligaciones previstas en la etapa anteriormente descrita y previo a la suscripción del Acta de Inicio de Operaciones de las áreas objeto de la concesión, el monto de la garantía de fiel cumplimiento contractual deberá mantenerse en un valor de USD $ 15,000.00, semestralmente, que garantice el pago de los intereses de mora por retraso como parte de la operación**,** el cual debe permanecer invariable durante su vigencia y comprenderá el plazo total de la concesión, pudiendo ser renovada dicha garantía a solicitud de la concedente o de la concesionaria, siempre a costo de ésta última. Esta garantía podrá rendirse por periodos menores al plazo de la concesión pero deberá renovarse al menos con cinco días de anticipación a su vencimiento. Esto con el objeto de no encarecer el costo de la garantía.

La garantía de fiel cumplimiento contractual se ejecutará en caso de terminación unilateral del contrato de concesión, o para descontar las multas que la Concedente imponga, para descontar valores adeudados por concepto de canon de concesión y cualquier otro cargo a que hubiere lugar.

La garantía de fiel cumplimiento del Contrato será entregada en cualquiera de las formas previstas en los numerales 1 y 2 del artículo 73 de la LOSNCP. En caso de que la garantía de fiel cumplimiento de contrato sea una póliza de seguro, durante toda su vigencia, debe estar reasegurada en al menos un ochenta y cinco por ciento, debiendo asegurarse el gestor privado que durante la vigencia del Contrato se cumpla con tal obligación a satisfacción del GADM-G.

La garantía de fiel cumplimiento de Contrato deberá contener cláusulas de renovación automática a sola solicitud del beneficiario, con cargo exclusivo al concesionario.

1. **PÓLIZA DE TODO RIESGO.-** La concesionaria previo al inicio de la ejecución de las obras de construcción deberá contar con una póliza de seguros contra todo riesgo, incluyendo, pero sin limitar robo, huelgas y paros, que ampare la totalidad de los bienes afectados a la concesión.

El valor asegurado deberá ser el de reposición como nuevos, sin ajustes, por parte de la aseguradora.

En ningún caso ni en ninguna circunstancia la concesionaria podrá requerir, reclamar o demandar al GADM-G por el lucro cesante generado por algún siniestro que inutilice o destruya total o parcialmente las infraestructuras concesionadas o los equipos auxiliares y componentes necesarios para su funcionamiento, sea que tal siniestro esté o no protegido por alguna garantía o póliza de seguro.

1. **PÓLIZA DE SEGUROS DE VIDA Y ACCIDENTES PERSONALES.-** Para salvaguardar la integridad física de terceros y del personal operativo por los hechos que se deriven del proceso constructivo, la concesionaria previo al inicio del proceso constructivo contratará una póliza de seguro de vida y accidentes que tenga una cobertura por muerte accidental (cubre la muerte ocasionada por hechos que se deriven de su actividad), incapacidad total y permanente o desmembración y otros daños a la integridad física, con un valor asegurado mínimo por persona de veinte mil dólares en caso del seguro de vida y por el mismo valor veinte mil dólares de los Estados Unidos de América por accidentes personales que estará vigente durante el proceso constructivo.

* **NORMAS ADICIONALES SOBRE GARANTÍAS**

El GADM-G se reserva el derecho de exigir a la CONCESIONARIA que sustituya al emisor de dichas garantías en caso de que el emisor incurriere en condiciones de quiebra técnica o en el evento de que el emisor de dichas garantías, incurriere en negativa de pago de siniestros o fianzas.

. La garantía de fiel cumplimiento del Contrato será entregada en cualquiera de las formas previstas en los numerales 1 y 2 del artículo 73 de la LOSNCP.

. En caso de que la garantía de fiel cumplimiento de contrato sea una póliza de seguros, durante toda su vigencia debe estar reasegurada en un ochenta y cinco por ciento, debiendo encargarse la CONCESIONARIA que durante la vigencia del Contrato se cumpla con tal obligación a satisfacción del GADM-G.

**Renovación de las garantías:** Es obligación de la contratista asegurarse que, en la póliza o el contrato de seguro, conste la convención entre éste y la compañía aseguradora para que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil pueda ordenar la renovación de las garantías. Se podrá además convenir con la empresa de seguros que el pago de la prima por la renovación de la póliza o contrato de seguro, lo realice el solicitante, el afianzado o el asegurado.

En virtud de la convención referida en el párrafo precedente, la responsabilidad de la aseguradora no terminará cuando no se pronuncia o se pronuncia en forma negativa a una solicitud del Ente Contratante que, de forma oportuna, solicita la renovación de la póliza.

En el caso de que no haya pronunciamiento o exista un pronunciamiento negativo sobre la renovación de la fianza (la misma que se habría efectuado oportunamente), se requerirá el pago inmediato, ya que habría un incumplimiento de las obligaciones que adquirió la aseguradora.

**CLÁUSULA SÉPTIMA: PLAZO DE EXPLOTACIÓN DE LA CONCESIÓN Y DE INICIO DE OPERACIONES:**

* 1. El plazo del presente contrato de concesión es de *(treinta años, pudiendo ser menor acorde a lo presentado en la oferta)* y rige desde que las partes suscriban el acta de inicio de operaciones. Los trabajos de la construcción del edificio son de hasta 12 meses y el inicio de operaciones es de 90 días. Una vez terminados los trabajos de construcción y ésta recibida formalmente por la Fiscalización y Administración del Contrato. Ello sin perjuicio del estricto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones contractuales previas de la concesionaria adquiridas a través de la suscripción del contrato, las cuales rigen desde la firma del mismo. En tal sentido, el presente contrato puede llegar a terminarse si el concesionario incumple las obligaciones adquiridas y que son anteriores al inicio de operaciones. No podrá alegarse ante tal incumplimiento la no vigencia del contrato.

En dicha acta se dejará constancia del cumplimiento de las obligaciones del concesionario para el inicio de operaciones.

**CLÁUSULA OCTAVA: PRÓRROGAS DE PLAZO:**

* 1. El CONTRATANTE prorrogará los plazos para el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el contrato, en los siguientes casos, y siempre que la CONCESIONARIA así lo solicitare, por escrito, justificando los fundamentos de la solicitud, dentro del plazo de quince días siguientes a la fecha de producido el hecho que motiva la solicitud.

1. Por fuerza mayor o caso fortuito aceptado como tal por la máxima autoridad del Ente Contratante o su delegado, previo informe del administrador del contrato. Tan pronto desaparezca la causa de fuerza mayor o caso fortuito, la CONCESIONARIA está obligada a continuar con la ejecución de las obligaciones correspondientes de la concesión, sin necesidad de que medie notificación por parte del administrador del contrato.
2. Por suspensiones o cambios de las actividades previstas en el contrato, motivadas por el CONTRATANTE u ordenadas por él, a través del Administrador del contrato, y que no se deban a causas imputables a la CONCESIONARIA.
   1. En casos de prórroga de plazo, las partes elaborarán un nuevo cronograma que, suscrito por ellas, sustituirá al original o precedente y tendrá el mismo valor contractual del sustituido. Y en tal caso se requerirá la autorización de la máxima autoridad del CONTRATANTE, previo informe del administrador del contrato

**CLÁUSULA NOVENA: OBLIGACIONES DE LAS PARTES:**

* 1. Son obligaciones de la Concesionaria:

1. Aquellas constantes en los Términos de Referencia.
2. Las previstas en los pliegos, en la oferta, en el contrato y sus anexos y en la normatividad jurídica aplicable, todas las cuales cumplirá con suma diligencia y cuidado, y de buena fe.
3. Pagar incondicionalmente y en forma oportuna al GADM-G el porcentaje que le corresponde de los IB, ingresos brutos (canon de concesión).
4. Contratar al personal idóneo para el diseño, construcción, equipamiento, operación y mantenimiento del 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, bajo su responsabilidad y costo exclusivos, manteniendo indemne al GADM-G de cualquier demanda o reclamo laboral o civil por parte de sus colaboradores, bajo o no relación de dependencia, así como de reclamos y juicios de cualquier tipo por parte de terceros.
5. Mantener vigentes las garantías en los términos y condiciones establecidos.
6. Cumplir con todas las obligaciones laborales y fiscales del país, manteniendo indemne al GADM-G de cualquier reclamación sobre esta materia, sea del gobierno central o de terceros, sean o no sean los reclamantes contratistas/proveedores de la Concesionaria. Será de cuenta exclusiva de la concesionaria el pago de cualquier tasa, impuesto o contribución fiscal o municipal de la naturaleza que sea, provenientes de la ejecución de la concesión, o con ocasión de ésta.
7. Dar mantenimiento oportuno, eficiente y eficaz a los activos que forman parte de la Concesión, de conformidad con el presente contrato, la oferta y los pliegos.
8. Todos los bienes a transferir y servicios a prestar deben cumplir en forma estricta con los términos de referencia requeridos en el pliego y constantes en la oferta. Los bienes comprendidos en el equipamiento serán nuevos, sin uso y de la mejor calidad.

En caso de que la contratista descubriere discrepancias entre los distintos documentos, deberá indicarlo inmediatamente al administrador, a fin de que establezca el documento que prevalecerá sobre los demás; y, su decisión será definitiva.

En caso de que cualquier dato o información no hubiere sido establecido o la concesionaria no pudiere obtenerlo directamente, será solicitado al administrador del contrato. La administración proporcionará, cuando considere necesario, instrucciones adicionales vinculantes para realizar satisfactoriamente el proyecto.

A más de las obligaciones ya establecidas en el presente contrato, la Concesionaria está obligada a cumplir con cualquier otra que se derive natural y legalmente del objeto del contrato y pueda ser exigible por constar en cualquier documento de él o en norma legal aplicable al mismo.

1. Asumir bajo su cuenta, responsabilidad y costo exclusivos la limpieza, seguridad física y electrónica, mantenimiento y pago de los servicios básicos del área objeto de la concesión necesarios para su funcionamiento seguro, eficiente y eficaz. La concesionaria asume la totalidad de los gastos que genere el diseño, construcción, equipamiento, operación y mantenimiento del/ los restaurante/s y muelle fluvial de la ciudad de Guayaquil en el malecón del proyecto municipal puerto Santa Ana En ningún caso estos costos serán reembolsables ni exigibles a la Municipalidad de Guayaquil.

La Concesionaria deberá proporcionar protección permanente, oportuna, eficiente y eficaz a los bienes inmuebles, áreas inmediatas y a las instalaciones que le hayan sido entregadas para su uso y destino a la concesión. Asimismo, y de ser necesario y lo disponga el administrador del contrato, deberá realizar y/o efectuar, colocar o dar todos los avisos y advertencias requeridos por el contrato o las normativas vigentes aplicables (señalética, letreros de peligro, precaución, etc.), para la debida protección del público y personal de la concesionaria.

1. Obtener y mantener vigentes durante todo el plazo del Contrato y bajo su responsabilidad y costo exclusivos, todos los permisos que fueren necesarios, tales como: permisos municipales, permisos laborales, autorizaciones tributarias, autorizaciones de seguridad social, de seguridad industrial, ambientales, y demás pertinentes. La concesionaria será responsable exclusiva de la preparación adecuada y oportuna de todos los documentos, trámites y gestiones necesarios que le permitan ejecutar su trabajo sin interrupción.
2. Pagar, de ser el caso, las multas que el GADM-G le imponga, dentro del término de 3 días de notificada la decisión por la cual se establece. Si no se realizare el pago dentro del referido término, el valor de las multas podrá ser descontado de la garantía de fiel cumplimiento del contrato, sin perjuicio del cobro mediante otros mecanismos jurídicamente aplicables.
3. La concesionaria deberá mantener un estricto cuidado de las instalaciones de infraestructura existentes. En caso de producirse daños o pérdidas en las mismas, la Contratista deberá inmediatamente reparar tales daños o pérdidas a su costo, sin excusa alguna.
4. Al término del Contrato, sea de manera anticipada o al advenimiento del plazo, se deberán devolver el uso y goce de las áreas entregadas a la CONCESIONARIA por parte del GADM-G, en perfectas condiciones. En caso de que las instalaciones donde se desarrolle la concesión tuvieren daños deberá la Concesionaria proceder a su inmediata reparación o pagar al GADM-G los daños y perjuicios que hubiere causado. Dichos daños serán liquidados por el GADM-G, pudiendo además poderlos recaudar con la ejecución de la Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato o mediante otros mecanismos jurídicamente aplicables.
5. Cumplir con las medidas ordenadas por el GADM-G o el Administrador del Contrato, por intermedio de la unidad o funcionario responsable del Control de las obligaciones de la concesionaria y colaborar con todas aquellas fiscalizaciones o auditorías que se realicen.
6. Los sueldos y salarios se estipularán libremente pero no serán inferiores a los mínimos legales vigentes en el país. La concesionaria deberá pagar los sueldos, salarios y remuneraciones a su personal, sin otros descuentos que aquellos autorizados por la ley, y en total conformidad con las leyes y normas vigentes. Los contratos de trabajo deberán ceñirse estrictamente a las leyes y normas laborales del Ecuador. Serán también de cuenta de la concesionaria y a su costo exclusivo, todas las obligaciones a las que está sujeta según las leyes, normas y reglamentos relativos a la seguridad social, industrial, así como en materia ambiental.
7. La concesionaria proporcionará el personal técnico, administrativo y auxiliar necesarios, así como también equipos y demás elementos indispensables para la realización oportuna, eficiente y eficaz de la concesión. El administrador del contrato podrá requerir en forma justificada a la concesionaria el reemplazo de cualquier integrante de su personal que lo considere motivadamente incompetente o negligente en su oficio, se negare a cumplir las estipulaciones del contrato, sus anexos y normas exigibles, o presente una conducta incompatible con sus obligaciones.
8. La Concesionaria entregará al Contratante, cuando éste lo requiera, los estados de situación financiera y de resultados del último ejercicio fiscal presentados al Servicio de Rentas Internas, a efecto de que la entidad contratante constate en cualquier momento de la ejecución del contrato la solvencia y el estado de la situación económica de la Contratista. También podrá requerir toda la documentación pertinente y conducente a acreditar los ingresos que se generen por la concesión, no pudiendo alegar para ello la concesionaria reserva de ningún tipo por cualquier razón, jurídica o no.
   1. **Obligaciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil (GADM-G):**
9. Controlar oportunamente y con eficiencia, eficacia y objetividad el cumplimiento integral del presente contrato y su régimen jurídico.
10. Designar al Administrador y al Fiscalizador del Contrato, los cuales tendrán las atribuciones previstas en el presente Contrato.

**CLÁUSULA DÉCIMA: CONTROL:**

* 1. Para el control del cumplimiento del Contrato el GADM-G designa al Administrador del contrato, quien supervisará su cumplimiento de acuerdo a las siguientes etapas:

1. En el período de construcción será la Dirección de Planificación, Proyectos y Ordenamiento Territorial el Administrador del Contrato. Concluida esta etapa, será la Dirección Administrativa quien administrará el contrato a partir del inicio de operaciones.
   1. La Administración del contrato dispondrá de las más amplias facultades de supervisión y control en materia técnica, operativa, legal, contable y económico/financiera sobre la gestión de la Concesionaria, así como sobre los bienes, obras, e instalaciones afectados a la concesión, y en consecuencia respecto de la ejecución de las actividades objeto del Contrato; estando facultada para ejecutar los controles pertinentes e instrumentar los procedimientos que estime adecuados para el logro de esa finalidad. En ningún caso actuará arbitrariamente ni abusará del concesionario. Si llegare a hacerlo responderá personalmente en los ámbitos administrativo, civil y penal.

Velará por el cabal, oportuno, eficiente y eficaz cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones derivadas del contrato. El administrador deberá canalizar y coordinar las obligaciones contractuales convenidas, en lo pertinente.

El Administrador de este Contrato queda autorizado para realizar todas las gestiones inherentes a su ejecución, incluyendo aquello que se relaciona con la aceptación o no de los pedidos de prórroga para el cumplimiento de las obligaciones contractuales que pudiera formular la CONCESIONARIA.

El Administrador será el encargado de la administración de las garantías durante todo el período de vigencia del contrato. Adoptará las acciones que sean necesarias para evitar retrasos injustificados e impondrá las multas y sanciones a que hubiere lugar, así como también deberá atenerse a las condiciones de los pliegos que forman parte del presente contrato. Sin perjuicio de que esta actividad sea coordinada con la Jefatura de Valores de la Dirección Financiera del GADM-G a la que le corresponde el control y custodia de las garantías.

Respecto de su gestión reportará a la máxima autoridad del GADM-G y a su delegado, debiendo comunicar todos los aspectos operativos, técnicos, económicos y de cualquier naturaleza que pudieren afectar al cumplimiento del objeto del contrato.

Tendrá bajo su responsabilidad la aprobación y validación de los productos e informes que emita y/o presente la CONCESIONARIA y suscribirá las actas que para tales efectos se elaboren.

* 1. El fiscalizador del Contrato ejecutará las siguientes tareas, sin perjuicio de aquellas que sean inherentes a la naturaleza de la función que cumple:

1. Fiscalizar en forma continua, oportuna, eficiente y eficaz la construcción y operación del servicio objeto de la concesión.
2. Verificar que quienes forman parte del personal técnico y operativo de la   
   CONCESIONARIA, sean idóneos para la prestación de los servicios ejecutados, y exigir su reemplazo en caso de verificarse falta de idoneidad.
3. Verificar que la calidad de la infraestructura y equipos utilizados cumplan con las especificaciones y normas técnicas correspondientes;
4. Emitir el informe mensual en que consten los posibles incumplimientos y multas de la Concesionaria, así como el valor a cobrarse del porcentaje de los Ingresos Brutos ofertados.
5. Verificar el cumplimiento estricto de las normas de seguridad pertinentes por parte de la Concesionaria;
6. Realizar y coordinar inspecciones, pruebas y demás actividades de control;
7. Convocar y asistir a las reuniones de trabajo que sean necesarias para el buen seguimiento y control del Contrato.
   1. Para el ejercicio de las competencias de control a su cargo, el Fiscalizador del Contrato dispondrá de las más amplias facultades para inspeccionar el uso y el estado de la infraestructura, instalaciones, equipos y bienes en general, afectos a la Concesión.
   2. La Concesionaria, así como sus accionistas, administradores, directores, representantes, asesores y personal dependiente en general, estarán obligados a colaborar, en lo que les fuere posible, en las tareas de control que realice el Administrador y Fiscalizador del Contrato.

**CLÁUSULA UNDÉCIMA: PROPIEDAD DE LOS BIENES, INSTALACIONES, BIENES ACCESORIOS NECESARIOS PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO:**

El GADM-G es propietario del predio en el que se desarrollará 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. Las edificaciones que se construyan con el propósito de cumplir el objeto de la concesión y la mejora de los inmuebles existentes, serán –por accesión- de propiedad municipal. Al finalizar la concesión por vencimiento de su plazo, todos los equipos como central de aire acondicionado, estación de bombeo, transformadores eléctricos, generadores de energía, accesorios como pasamanos, ascensores, puertas, luminarias, decoración y mobiliario interior como mesas, monitores, sillas, etc., mobiliario exterior como bancas, mesas, sillas, sofás, que se incorporen a los bienes de dominio público municipal serán transferido a título gratuito a favor de la concedente. Los referidos bienes también serán transferidos al GADM-G, en caso de que el contrato termine antes de su vencimiento, excepto en el caso de que mediante sentencia o laudo ejecutoriado se declare la resolución del contrato a solicitud del concesionario, por causas imputable a la contratante.

Al término de la concesión, los bienes deberán entregarse en condiciones normales de operabilidad y funcionamiento, debiendo adoptar el GADM-G las medidas adecuadas para recibirlos. De producirse daño en la infraestructura por omisión en el mantenimiento o por otras causas, el concesionario será responsable de los daños y deberá repararlos, sin perjuicio del establecimiento de la póliza de seguro contra todo riesgo que deberá requerirse en el respectivo contrato para asegurar dicho riesgo.

El GADM-G, no asumirá valor alguno por la transferencia de los bienes a su favor, ni pagará saldo de precio alguno en caso de que estuviere pendiente su pago a favor de cualquier tipo de acreedor, ni aún en el caso de terminar anticipadamente el contrato de concesión. Lo anterior incluye impuesto y cualquier tipo de prestación económica.

Los bienes que adquiera la Concesionaria a cualquier título y que queden afectados al objeto de la concesión, no podrá enajenarlos ni someterlos a gravámenes de ninguna especie. Por lo tanto, queda expresamente prohibido a la concesionaria enajenar, hipotecar o establecer cualquier tipo de limitación al dominio, gravamen o restricción.

**CLÁUSULA DUODÉCIMA: PROCEDIMIENTO DE PAGO DEL CANON E INFORMES:**

* 1. Los pagos por concepto de canon de concesión serán realizados al GADM-G de manera directa y mensual por parte de la Concesionaria.
  2. Para tal efecto, la concesionaria deberá presentar informes mensuales de cumplimiento de la concesión dentro de los primeros cinco días siguientes al del mes vencido. A la presentación de dicho informe, la concesionaria adjuntará el documento correspondiente que acredite el pago del canon a favor de la Municipalidad, efectuado mediante cheque, transferencia bancaria o cualquier otro medio aprobado por el Administrador del contrato. Tales informes serán aprobados o se formularán observaciones de obligatorio cumplimiento por parte del Administrador del Contrato dentro de los diez días subsiguientes, pudiendo realizarse las reliquidaciones de los valores a pagar a que hubiere lugar. El criterio motivado de la Municipalidad respecto del cálculo de la reliquidación prevalecerá.
  3. En caso de retardo en la presentación de los informes correspondientes o en el cumplimiento de las observaciones que se formularen, se aplicarán las multas respectivas.
  4. En el informe presentado por la concesionaria constará el detalle de los IB, el porcentaje del cálculo del valor a pagar a favor de la Municipalidad, ingresos generados durante el periodo, reporte del estado de la infraestructura, mantenimientos periódicos ejecutados, entre otros aspectos relevantes que solicitare el Administrador del contrato, y se adjuntará copia de la planilla de aportes al Seguro Social.
  5. En el informe de aprobación del Administrador del contrato se dejará constancia de las multas que correspondiere aplicar y de los hechos relevantes que ameriten cualquier descuento que deba realizarse, debiendo requerir el pago a la concesionaria, el cual deberá efectuarse en el término máximo de cinco días. De no verificarse tal pago, corresponderá aplicar las multas pertinentes, sin perjuicio de la terminación unilateral del contrato y la consiguiente ejecución de la garantía de fiel cumplimiento.
  6. En caso de retardo en el pago del canon de concesión, se cobrarán además los intereses por mora a la máxima tasa fijada por el Banco Central del Ecuador, sin perjuicio de la imposición de la multa correspondiente por cada día de retardo.

**CLÁUSULA DÉCIMO TERCERA: MANTENIMIENTO:**

La Concesionaria estará a cargo del mantenimiento de todos y cada uno de los elementos incluidos dentro de los términos de la contratación, incluyéndose toda obligación en cuanto a personal, equipos y herramientas, movilidades, insumos, suministros, seguros y todo otro componente necesario para asegurar el correcto desarrollo de su actividad.

**Planes de Mantenimiento**

La Concesionaria desarrollará Planes Operativos de Mantenimiento a partir de su experiencia.

Su experiencia constituirá la base a partir de la cual decidirá cómo y cuándo llevar a cabo los trabajos de mantenimiento.

Tales proyectos de planes operativos deberán ser aprobados por el administrador del contrato, el cual podrá motivadamente reformar su periodicidad, contenido e intensidad en función del mejor cumplimiento del presente contrato

La concesionaria deberá desarrollar un Plan de Mantenimiento conteniendo técnicas y procedimientos precisos, así como programaciones detalladas para la ejecución de inspecciones, ajustes, reparaciones y demás tareas necesarias para el total cumplimiento de los estándares requeridos.

La concesionaria desarrollará y ejecutará los Planes de Mantenimiento en forma oportuna, segura, eficiente y eficaz a efectos de asegurar la continuidad, eficiencia y eficacia de la operación del servicio objeto de la concesión.

**CLÁUSULA DÉCIMO CUARTA: MULTAS:**

**Para la Fase de Construcción:**

**14.01** El incumplimiento de cualquiera de los plazos de construcción en los que se establecen obligaciones contractuales generará la aplicación de uno por mil del monto del presupuesto.

**14.02** Si la Concesionaria no dispone del personal técnico presentado y aprobado por la Administración del Contrato, necesario por el tiempo que dure el incumplimiento, se aplicará una multa diaria consistente de uno por mil del monto del presupuesto.

**14.03** Si la Concesionaria obstaculizare los trabajos de fiscalización que se realizaren directamente o por delegación a terceros, se aplicará el uno por mil del monto del presupuesto.

**Para la Fase de Operación:**

**14.04** Si la Concesionaria no cumpliere con las disposiciones administrativas de la Concedente o del Administrador del contrato, relativas al cumplimiento de las obligaciones previstas en el presente Contrato, durante el tiempo que dure este incumplimiento, se le aplicará una multa diaria consistente en cuatro salarios básicos unificados.

**14.05** Por suspender la operación de forma injustificada, sin perjuicio de las acciones legales pertinentes previstas en la Ley y el presente Contrato, se le aplicará una multa diaria consistente en un salario básico unificado.

**14.06** Por incumplimientos referidos a la disponibilidad y mantenimiento del área, infraestructura y equipos objeto de la concesión, de manera que afecten a la continuidad y calidad del servicio, se aplicará una multa diaria consistente en cuatro salarios básicos unificados.

**14.07** Por almacenar o apilar productos, envases o residuos en cualquier espacio adyacente a las instalaciones de la concesión, se le aplicará una multa diaria consistente en un salario básico unificado.

**14.08** El incumplimiento en prestar el servicio en las debidas condiciones higiénico sanitarias, se le aplicará una multa diaria consistente en siete salarios básicos unificados.

**14.09** Por la emisión de ruidos por encima del límite autorizado, se le aplicará una multa diaria consistente en un salario básico unificado.

**14.10** Por el incumplimiento de cualquier otra obligación contractual, se le aplicará una multa diaria de dos salarios básicos unificados.

**14.11** Previo a la aplicación de una multa se notificará por escrito a la concesionaria sobre el incumplimiento generador de la multa. Se impondrá la multa correspondiente excepto en el evento de caso fortuito o fuerza mayor calificado por el Administrador del Contrato, conforme lo dispuesto en el artículo 30 de la Codificación del Código Civil, debidamente comprobado y aceptado por el Contratante, para lo cual se notificará al ente dentro de los 5 días subsiguientes de ocurridos los hechos.  Decurrido este término, de no mediar dicha notificación, se entenderán como no ocurridos los hechos que alegue la contratista como causa para la no imposición de la multa correspondiente.

Las multas podrán apelarse ante la Alcaldesa de Guayaquil o su delegado.

**CLÁUSULA DÉCIMO QUINTA.- CESIÓN DE CONTRATOS Y SUBCONTRATACIÓN:**

**15.01** La concesionaria no podrá ceder, asignar o transferir en forma alguna ni todo ni parte de este Contrato. Así también no podrá subrogar en la concesión a ninguna persona, ni arrendar o subarrendar, en todo o en parte, las instalaciones.

* 1. La transferencia, cesión, capitalización, fusión, absorción, transformación o cualquier forma de tradición de las acciones, participaciones o cualquier otra forma de expresión de la contratista, sólo podrá ejecutarse previa autorización del GADM-G para todos los casos, independientemente del porcentaje que tal o tales actos jurídicos representen en la modificación de la estructura societaria de la contratista.

**15.03** Se precisa que el concesionario, sus accionistas, así como quienes sean parte de la asociación o consorcio y sus respectivos accionistas son solidariamente responsables del cumplimiento íntegro de las obligaciones contractuales. En caso de que la contratista, sus accionistas o uno o varios de los miembros que constituyen la asociación o consorcio llegasen a ceder sus acciones, total o parcialmente, a terceros, o que uno o varios miembros de la asociación o consorcio se separaren o fueren reemplazados por otro u otros, la contratista, todos quienes cedan sus acciones a terceros, así como los miembros del consorcio que se hayan separado o hayan sido reemplazados por otro u otros, mantendrán la solidaridad total por el cumplimiento de las obligaciones contractuales en los términos previstos en los presentes pliegos, en el contrato y en la normativa aplicable.

**15.04** La Concesionaria será responsable ante el GADM-G por los actos u omisiones de sus proveedores y contratistas y de las personas directa o indirectamente empleadas por ellos. El GADM-G no tendrá responsabilidad laboral respecto de los trabajadores o profesionales que contrate el pertinente subcontratista.

**CLAUSULA DÉCIMO SEXTA: TERMINACION DEL CONTRATO:**

* 1. El Contrato termina:

1. Por el vencimiento del Plazo.
2. Por mutuo acuerdo de las Partes.
3. Por declaración de terminación unilateral del contrato, con derecho a reclamación de daños y perjuicios, sin perjuicio de la ejecución de la garantía de fiel cumplimiento, en los siguientes casos:
4. Por incumplimiento de la Concesionaria de las obligaciones definidas en el presente Contrato, sus pliegos, la oferta y la normativa aplicable, y de manera especial, sin que las siguientes causas sean los únicos supuestos de incumplimiento:
   1. Si la Concesionaria suspendiere injustificadamente la prestación parcial o total del servicio.
   2. Si la Concesionaria acumula multas superiores a la garantía de fiel cumplimiento del contrato.
   3. Si la CONCESIONARIA no cumple con el cronograma para la implementación de la infraestructura y la prestación del servicio objeto de la concesión.
   4. **Procedimiento de terminación unilateral.-** El procedimiento a seguirse para la termina- ción unilateral del contrato será el previsto en el artículo 95 de la LOSNCP.

**CLÁUSULA DÉCIMO SÉPTIMA: SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS:**

* 1. Si respecto de la divergencia o controversia existentes no se lograre un acuerdo directo entre las partes, éstas se someterán al procedimiento establecido en la Ley de la Jurisdicción Contencioso Administrativa; siendo competente para conocer la controversia el Tribunal Distrital de lo Contencioso Administrativo que ejerce jurisdicción en el domicilio del Ente Contratante.
  2. La legislación aplicable a este contrato es la ecuatoriana. En consecuencia, la concesionaria declara conocer el ordenamiento jurídico ecuatoriano, el cual se entiende incorporado el mismo en todo lo que sea aplicable al presente contrato.

**CLAUSULA DÉCIMO OCTAVA: EXCLUSIVA RELACIÓN CONTRATUAL DEL PERSONAL A CONTRATARSE:**

Se deja expresa constancia que el GADM-G no tiene, ni tendrá vinculación laboral de ningún tipo y bajo ningún régimen jurídico con las personas que contratará el contratista en cumplimiento de la obligación de vincular laboralmente a las personas antes indicadas, provenientes de la bolsa de empleo del Municipio de Guayaquil. Dicha relación contractual es exclusiva entre el contratista y el personal contratado. Asimismo se deja expresa constancia, que si en el desarrollo del trabajo que cumplan las personas contratadas por el contratista, provenientes de la bolsa de empleo municipal, las mismas cometen algún tipo de infracción o producen algún daño o perjuicio de cualquier tipo o naturaleza al contratista y/o a terceros, la Municipalidad de Guayaquil ni ningún funcionario o servidor de la misma tendrá responsabilidad alguna, de ningún tipo o naturaleza, por dichas infracciones o daños, y en general por cualquier actuación de tales personas contratadas.

**CLÁUSULA DÉCIMO NOVENA: COMUNICACIONES ENTRE LAS PARTES:**

**19.01** Todas las comunicaciones, sin excepción, entre las partes, relativas a la ejecución de la concesión serán formuladas por escrito y en idioma castellano. Las comunicaciones entre el Administrador del contrato y la Concesionaria se harán a través de documentos escritos, cuya constancia de entrega debe encontrarse en la copia del documento.

**CLÁUSULA VIGESIMA: DOMICILIO:**

* 1. Para todos los efectos de este contrato, las partes convienen en señalar su domicilio en la ciudad de Guayaquil.
  2. Para efectos de comunicación o notificaciones, las partes señalan como su dirección, las siguientes:

**El CONTRATANTE:**

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL**

Dirección:

Teléfono: 042594800 ext.

**LA CONTRATISTA:**

Dirección:

Teléfonos:

Correo electrónico:

* 1. La concesionaria se obliga en forma incondicional a notificar al contratante en forma inmediata el cambio de dirección para efectos de comunicaciones y notificaciones, en relación con la dirección que consta descrita en el contrato.  Si la contratista no notificare al contratante dicho cambio, se entiende para todos los efectos constitucionales, legales y contractuales que todas las notificaciones que el Municipio de Guayaquil le haga a la contratista en la dirección que consta en el contrato son plenamente válidas y eficaces jurídicamente.  La contratista deja constancia que no podrá alegar válidamente el desconocimiento del contenido de las notificaciones y sus anexos que le haga la Municipalidad de Guayaquil en la dirección descrita en el contrato. No pudiendo, por ello, la contratista alegar la nulidad del procedimiento respectivo.

**CLÁUSULA VIGÉSIMO PRIMERA: GASTOS NOTARIALES:**

**21.01** Todos los gastos legales relacionados con la ejecución de este Contrato, sea por derechos notariales, por protocolización, o por cualquier otro concepto, serán pagados por la Concesionaria. Una vez suscrito el Contrato, la Concesionaria pagará los gastos notariales correspondientes.

**CLÁUSULA VIGÉSIMO SEGUNDA: ACEPTACIÓN DE LAS PARTES:**

* 1. Las partes libre, voluntaria y expresamente declaran que conocen y aceptan el texto íntegro del contrato de concesión, los pliegos de contratación, toda la documentación que forma parte integrante del mismo, así como la normatividad jurídica aplicable a este contrato y sus obligaciones.

* 1. Libre y voluntariamente, las partes expresamente declaran su aceptación a todo lo convenido en el presente contrato y se someten expresamente a sus estipulaciones.

Para constancia de lo acordado, las partes intervinientes firman el presente instrumento en Guayaquil a los..

**“GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO**

**MUNICIPAL DE GUAYAQUIL**

**(M. I. Municipalidad de Guayaquil)”**

**“LA CONCESIONARIA”**