



# EPMPMS

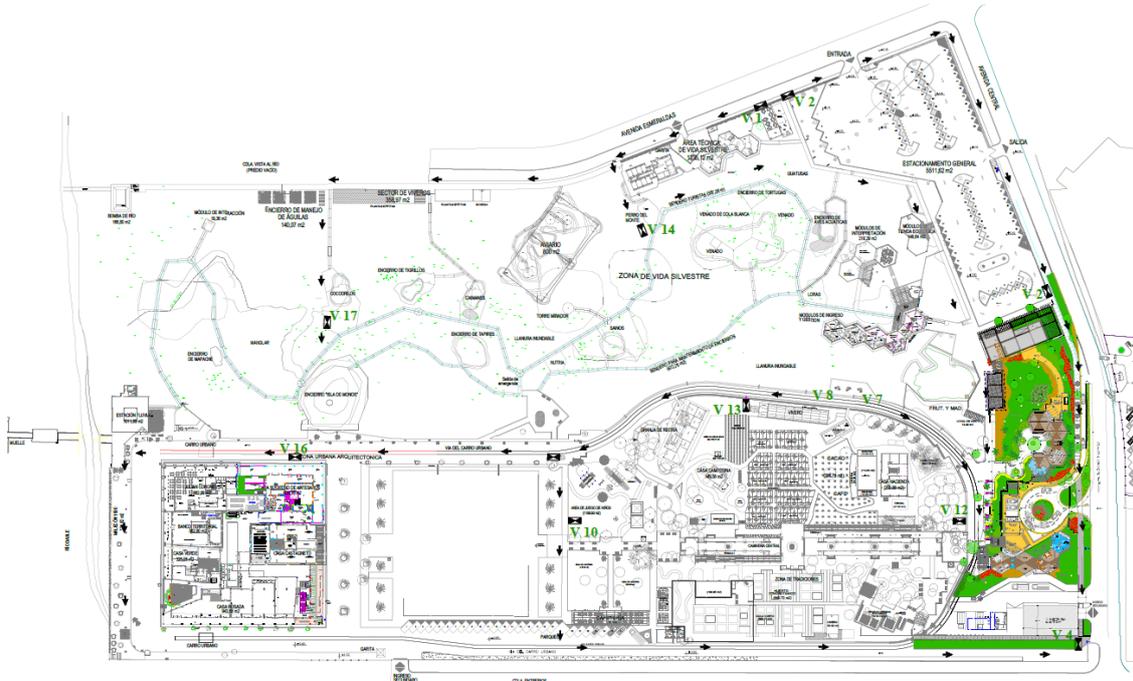
EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE PARQUE DE SAMBORONDON

## CONVOCATORIA PARA LA CONCESIÓN DE ÁREAS ESTRATÉGICAS (ZONA RECREATIVA Y KIOSCOS/LOCALES PEQUEÑOS) DEL PARQUE HISTÓRICO GUAYAQUIL

### BASES DEL PROCESO DE CONCESIÓN

**CLAÚSULA PRIMERA: IDENTIFICACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA, ESPACIO PARA CONSTRUCCIÓN, BIENES O SERVICIOS COMPLEMENTARIOS A SER OTORGADOS EN CONCESIÓN. -**

PLANO DE CIRCUITOS DE AA.PP EN PARQUE HISTORICO



1/21

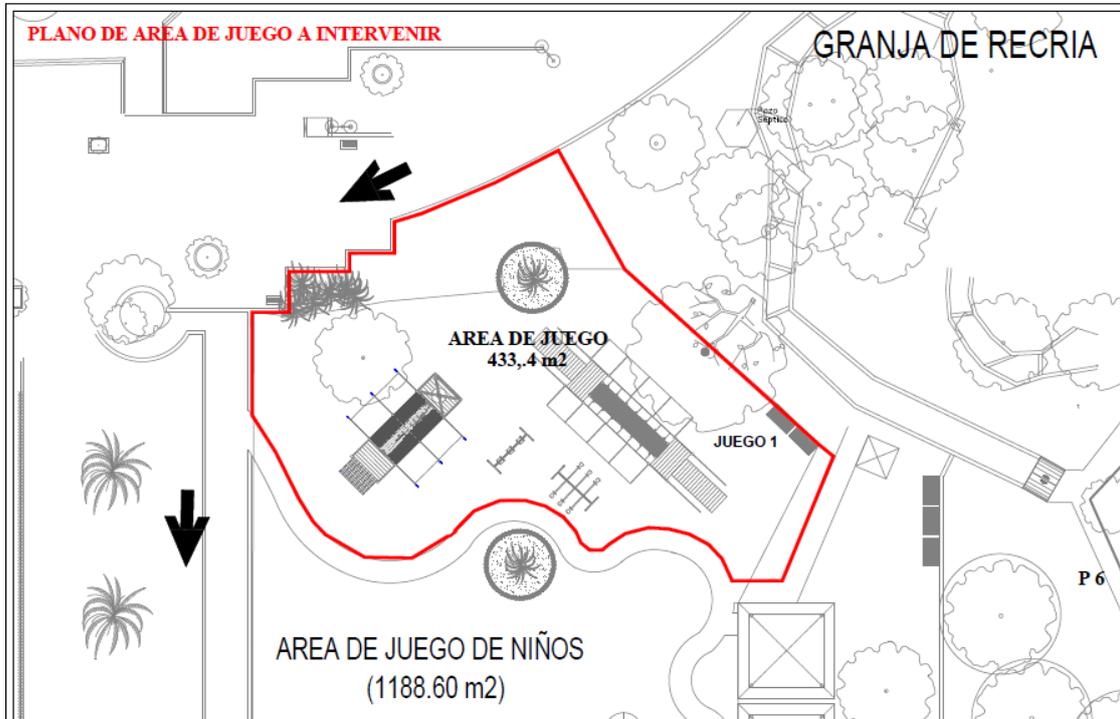
En el marco de la política institucional de diversificación de servicios y fortalecimiento del uso comunitario de los espacios públicos bajo administración de la Empresa Pública Municipal de Parques “Parques de Samborondón-EP”, se abre el presente proceso de concesión para el aprovechamiento de un área ubicada en el Parque Histórico Guayaquil, destinada a la implementación de una actividad recreativa familiar compatible con la vocación patrimonial, educativa y ambiental del parque. El área de intervención cuenta con una superficie aproximada de 1.188,60 m<sup>2</sup> (Mil Ciento Ochenta y Ocho Coma Sesenta Metros Cuadrados), de la cual cerca de 433 m<sup>2</sup> (Cuatrocientos Treinta y Tres Metros Cuadrados) corresponden al espacio principal a intervenir.

**Dirección:** Av. Río Esmeralda **Intersección:** Av. Central y Río Guayas **Edificio:** Parque Histórico **Referencia:** a una cuadra del Centro Comercial Río Centro Puntilla.



# EPMPMS

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE PARQUE DE SAMBORONDON



2/21



**Dirección:** Av. Río Esmeralda **Intersección:** Av. Central y Río Guayas **Edificio:** Parque Histórico **Referencia:** a una cuadra del Centro Comercial Río Centro Puntilla.



# EPMPPS

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE PARQUE DE SAMBORONDON

Adicionalmente, forman parte del objeto de concesión los servicios complementarios existentes dentro del Parque Histórico Guayaquil, integrados por locales pequeños y kioscos, orientados a la atención del visitante en puntos estratégicos del parque:

- **Locales pequeños:** Unidades modulares con dimensiones de 2,70 m × 2,70 m (7,29 m<sup>2</sup>), área cubierta 4,00 m × 4,00 m, y equipamiento que incluye trampa de grasa, mesones de trabajo y lavaplatos.
- **Kioscos:** Unidades prefabricadas con dimensiones de 1,80 m × 1,80 m (3,24 m<sup>2</sup>), área cubierta 2,80 m × 2,80 m, y equipamiento que, en dos unidades, incluye lavaplatos

La ubicación de estas infraestructuras y del área de intervención dentro del parque facilita su integración funcional a los circuitos peatonales y de uso público, promoviendo una experiencia ordenada y segura para los visitantes, en armonía con los lineamientos institucionales aplicables.

3/21



**Dirección:** Av. Río Esmeralda **Intersección:** Av. Central y Río Guayas **Edificio:** Parque Histórico **Referencia:** a una cuadra del Centro Comercial Río Centro Puntilla.



# EPMPMS

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE PARQUE DE SAMBORONDON



4/21

## **CLAÚSULA SEGUNDA: PLAZO PARA PRESENTAR OFERTA. -**

El plazo para la recepción de ofertas será de treinta y tres (33) días, conforme al siguiente calendario:

- Inicio del plazo: Lunes, 10 de noviembre del 2025.
- Cierre del plazo: Viernes, 12 de diciembre del 2025.

Durante este período, los interesados podrán presentar sus propuestas de acuerdo con los requisitos establecidos en las bases.

## **CLAÚSULA TERCERA: CONDICIONES PARA LA PRESENTACIÓN DE LA OFERTA ECONÓMICA. -**

Los oferentes deberán cumplir con las siguientes condiciones:

### **1. Inversión Mínima Requerida:**

- Las propuestas deberán contemplar, para el área estratégica destinada a la actividad recreativa familiar, una inversión no menor a USD 25.000 (Veinticinco Mil con 00/100 dólares de los Estados Unidos de América), que incluya las obras de adecuación, equipamiento, accesibilidad, señalética, seguridad y sostenibilidad ambiental, sin establecer un monto

**Dirección:** Av. Río Esmeralda **Intersección:** Av. Central y Río Guayas **Edificio:** Parque Histórico **Referencia:** a una cuadra del Centro Comercial Río Centro Puntilla.



máximo, siempre que las intervenciones sean compatibles con la naturaleza y vocación del Parque Histórico Guayaquil.

- En el caso de los locales pequeños y kioscos, al tratarse de infraestructuras ya existentes, no se exige una inversión mínima específica, limitándose a las adecuaciones menores y mejoras funcionales que cada oferente estime necesarias para la adecuada prestación del servicio.

## **2. Proyección Financiera:**

Deberá presentarse un análisis económico financiero proyectado por todo el período de concesión solicitado:

- Para el área estratégica, se requerirá un análisis detallado que incluya la inversión inicial, los costos de operación y mantenimiento, la proyección de ingresos y utilidades, el punto de equilibrio y el flujo de caja proyectado, sustentado en supuestos razonables y coherentes con la naturaleza de la actividad.
- Para los locales pequeños y kioscos, bastará un análisis simplificado que contemple la inversión en adecuaciones o equipamiento, los costos operativos estimados, los ingresos previstos conforme al canon aplicable y una proyección general de resultados, de modo que se evidencie la viabilidad del modelo de sostenibilidad planteado.

5/21

## **3. Auto Sostenibilidad:**

- Las propuestas deberán presentar un modelo de gestión que asegure la operación continua, el mantenimiento preventivo y correctivo, y la renovación o mejora periódica de las instalaciones, sin requerir aportes económicos de la Empresa Pública Municipal de Parques “Parques de Samborondón-EP”. Dicho modelo deberá mantener un equilibrio entre sostenibilidad ambiental, rentabilidad social y viabilidad económica.

## **4. Plazo de Concesión:**



**EPMPPS**  
EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE PARQUE DE SAMBORONDON

El plazo de concesión será determinado según la naturaleza del espacio y el tipo de intervención propuesta:

- Para el área estratégica, el plazo podrá ser de diez (10) a veinte (20) años, conforme a la magnitud de la inversión y la proyección económica presentada por el oferente.
- Para los locales pequeños y kioscos, el plazo máximo será de hasta cinco (5) años, pudiendo renovarse previa evaluación institucional de desempeño y cumplimiento de obligaciones.
- Cada oferente deberá solicitar el plazo específico que considere pertinente dentro de los límites señalados, sustentándolo en su análisis económico y plan de sostenibilidad. La Empresa Pública Municipal se reserva el derecho de aprobar el plazo definitivo conforme a la evaluación técnica y económica correspondiente.

6/21

#### **5. Canon mensual mínimo:**

Se establecen cánones mensuales mínimos conforme a la tipología de espacio objeto de concesión, a saber:

- **Kioscos:** USD 125,00 (Ciento Veinticinco con 00/100 dólares de los Estados Unidos de América) mensuales.
- **Locales pequeños:** USD 250,00 (Doscientos Cincuenta con 00/100 dólares de los Estados Unidos de América) mensuales.
- **Área estratégica:** Canon mensual no inferior a USD 400,00 (Cuatrocientos con 00/100 dólares de los Estados Unidos de América), pudiendo ser mejorado por los oferentes.

Dichos valores constituyen el punto de partida económico del proceso, y podrán ser incrementados en función de la oferta, aplicándose el principio de mayor beneficio institucional para la Empresa Pública Municipal de Parques “Parques de Samborondón-EP”.



**EPMPMS**  
EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE PARQUE DE SAMBORONDON

**CLAÚSULA CUARTA: ANTECEDENTES QUE DEBEN ENTREGAR LOS OFERENTES EN LA OFERTA. -**

**I. Requisitos generales para todos los oferentes:**

a) Carta dirigida al Gerente General de la Empresa Pública Municipal de Parques “Parques de Samborondón-EP”, expresando su interés en participar en el proceso de concesión identificado como Proceso No. CEPHPB-EPMPMS-2025-02, relativo al aprovechamiento de un área estratégica y administración de locales pequeños y kioscos dentro del Parque Histórico Guayaquil, indicando claramente el tipo de actividad o servicio que propone desarrollar, así como el espacio al que aplica (área estratégica o servicios complementarios).

b) Copia de la cédula de ciudadanía y del certificado de votación de la persona natural o del representante legal, en caso de persona jurídica.

7/21

c) Copia del Registro Único de Contribuyente (RUC) vigente.

d) Certificación o constancia de experiencia y capacidad operativa, que acredite la aptitud del oferente para ejecutar proyectos o actividades de naturaleza similar, ya sea en infraestructura recreativa, comercial, educativa o de servicios en espacios públicos o institucionales.

e) Certificados de honorabilidad en el caso de personas naturales, emitidos por instituciones públicas o privadas.

f) Certificado de no adeudar con el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón, ni con la Empresa Pública Municipal de Parques “Parques de Samborondón-EP”.

g) Análisis económico-financiero del proyecto, elaborado de acuerdo con la naturaleza del espacio al que postula:

- Para el área estratégica, deberá incluir la inversión estimada, los costos de operación y mantenimiento, la proyección de ingresos y utilidades, el punto de equilibrio y el flujo de caja proyectado durante el período de concesión solicitado.



**EPMPDS**  
EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE PARQUE DE SAMBORONDON

- Para los locales pequeños y kioscos, se presentará un análisis simplificado, que contemple la inversión en adecuaciones o equipamiento, los costos operativos estimados, los ingresos previstos conforme al canon mensual y una proyección de resultados generales, evidenciando la viabilidad del modelo propuesto.

## **II. Requisitos específicos personas jurídicas:**

- a) Razón o denominación social de la compañía o sociedad, incluyendo los nombres y apellidos del o los representantes legales.
- b) Copia de la escritura de constitución de la compañía y de sus reformas, de ser el caso.
- c) Copia del nombramiento del representante legal, debidamente notariada, así como el documento de identificación del mismo.
- d) Certificado emitido por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) que acredite el cumplimiento de obligaciones patronales o la inexistencia de obligaciones pendientes.
- e) Copia del Registro Único de Contribuyente (RUC) actualizado.
- f) Certificación de estar al día en las obligaciones tributarias, emitida por el Servicio de Rentas Internas (SRI), y constancia de no mantener sanciones vigentes con órganos de control competentes.
- g) Acreditación de capacidad técnica y económica, mediante documentación que respalde su experiencia operativa, infraestructura disponible o capacidad para asumir las responsabilidades derivadas del contrato de concesión.

8/21

### **CLAÚSULA QUINTA: FORMA, FECHA, HORA Y LUGAR DE PRESENTACIÓN DE LAS OFERTAS Y FORMALIDADES DEL ACTO DE APERTURA. -**

Las ofertas serán recibidas en dos sobres cerrados en las oficinas de la Empresa Pública Municipal de Parques "Parques de Samborondón-EP", a partir del día lunes 10 de noviembre del 2025 hasta el viernes 12 de diciembre del 2025, desde las 8h00 am hasta las 17h00 pm.



La Comisión Técnica de Concesión levantará un acta de apertura y revisión de las ofertas frente a un notario público, de así considerarlo pertinente, el miércoles 17 de diciembre del 2025 a las 10am en el lugar predeterminado, en la que se dejará constancia de quienes presentaron la oferta, de los antecedentes recibidos, de cuales fueron rechazadas, por omisiones esenciales y de las observaciones que formularen los oferentes. Si es necesario cambiar la fecha de apertura de ofertas se la hará mediante notificación simple a los oferentes que hayan presentado su oferta, así como a la Comisión Técnica de Concesión.

Las ofertas que no contengan todos los antecedentes requeridos serán rechazadas en el acto. Queda a potestad de la Comisión Técnica de Concesión aceptar que los oferentes entreguen documentos faltantes de los solicitados en las bases o se reemplacen los rechazados, con posterioridad al inicio del acto de apertura.

9/21

Los sobres entregados por los oferentes permanecerán en custodia de la Dirección Administrativa. No se aceptará ninguna nueva oferta o contraoferta después de iniciado el acto de apertura por parte de la Comisión Técnica de Concesión.

## **CLAÚSULA SEXTA: DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES DEL CONCESIONARIO. -**

Los derechos, obligaciones y prohibiciones del concesionario se encuentran previstas en el ***“Reglamento para la Concesión de Espacios Públicos del Parque Histórico, Parque Bicentenario de Samborondón y demás parques del cantón de Samborondón”***. A continuación, se detallan las disposiciones específicas aplicables:

**Artículo 11. - Derechos del Concesionario.** - El concesionario, gozará de los siguientes derechos, sin perjuicio de aquellos que se reconozcan expresamente en el contrato de concesión, en la convocatoria y en la resolución de adjudicación:

- a) Utilizar, administrar y aprovechar la infraestructura, equipamiento y/o espacio físico objeto de la concesión, conforme a los términos, condiciones, limitaciones y finalidades establecidas en el contrato y en el presente Reglamento, respetando la naturaleza pública del bien y su destino comunitario.



**EPMPDS**  
EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE PARQUE DE SAMBORONDON

- b) Percibir los ingresos, utilidades o rendimientos económicos derivados directa o indirectamente de la explotación del servicio o actividad concesionada, asumiendo los riesgos propios de la gestión, conforme a lo previsto en el contrato y por el tiempo de vigencia del mismo.
- c) Solicitar apoyo técnico, información o acompañamiento a las áreas competentes de la Empresa Pública Municipal de Parques “Parques de Samborondón-EP”, o de otras instancias municipales o públicas que resulten necesarias, siempre que ello sea pertinente para el correcto desarrollo y operación del servicio concesionado.
- d) Ejercer su derecho de operación y administración frente a actos de perturbación, obstaculización o afectación de terceros, pudiendo requerir la intervención de la Empresa Pública Municipal de Parques “Parques de Samborondón-EP” para la adopción de medidas de resguardo o restitución que sean necesarias para preservar la continuidad del servicio.
- e) Mantener la estabilidad de las condiciones esenciales del contrato durante su vigencia, salvo modificación o terminación por causa legal, de interés público o mutuo acuerdo debidamente motivado, conforme a los principios de equilibrio económico y buena fe contractual.
- f) En caso de terminación anticipada por causa imputable al Concedente o por razones de interés público, el Concesionario tendrá derecho a la compensación proporcional por las inversiones efectivamente ejecutadas.
- g) Ejercer los recursos administrativos que la ley y el presente Reglamento reconocen frente a actos o resoluciones que afecten sus derechos dentro del procedimiento concesional o contractual, con base en los principios de legalidad, transparencia y proporcionalidad.

10/21

**Artículo 12. - Obligaciones del Concesionario.** - Son obligaciones de los concesionarios las siguientes:

- a) Cumplir con las obligaciones establecidas en el presente contrato, la oferta presentada y los documentos anexos, en forma ágil y oportuna.



**EPMPPS**  
EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE PARQUE DE SAMBORONDON

- b)** Utilizar el espacio exclusivamente para los fines indicados en el contrato. Cualquier mal uso será sancionado con multa del diez por ciento (10%) de la tarifa mensual de concesión, incrementándose progresivamente un cinco por ciento (5%) en caso de reincidencia.
- c)** Mantener el área concesionada (espacios interiores y exteriores) en condiciones óptimas de funcionamiento, limpieza, salubridad y seguridad.
- d)** Cumplir con el plan de mantenimiento presentado en la oferta (mantenimiento preventivo y correctivo).
- e)** Brindar el servicio en los días y horarios establecidos en la oferta y los exigidos por la Concedente. El cierre injustificado por más de cinco (5) días consecutivos resultará en multa del diez por ciento (10%) de la tarifa mensual de concesión, el incumplimiento reiterado podrá conllevar a la terminación unilateral del contrato.
- f)** Brindar un servicio complementario de alta calidad conforme lo estipule el contrato de concesión.
- g)** Facilitar las inspecciones a realizarse por parte de la Concedente, permitiendo la verificación de la infraestructura, bienes o servicios complementarios, con el fin de recibir retroalimentación para el mejoramiento de los servicios e implementar las mismas. El incumplimiento de esta obligación será sancionado con la aplicación de una multa del diez por ciento (10%) del monto de la tarifa mensual de la concesión.
- h)** Pagar mensualmente la tarifa y la alícuota dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes. Para tal efecto, la Empresa Pública Municipal de Parques “Parques de Samborondón-EP” emitirá la factura correspondiente, que constituirá el único comprobante válido de pago. En caso del primer y segundo incumplimiento se efectuará llamado de atención escrito, en caso reincidencia, la Empresa Pública Municipal de Parques “Parques de Samborondón-EP” quedará facultada para terminar unilateralmente el contrato, sin derecho a compensación.

11/21



**EPMPMS**  
EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE PARQUE DE SAMBORONDON

- i) Asumir los gastos relacionados con impuestos, tasas o contribuciones derivados de la prestación del servicio en concesión.
- j) Mantener una buena conducta y brindar trato respetuoso a los usuarios. Cualquier reclamo o denuncia formal contra el Concesionario podrá resultar en multa del cinco por ciento (5%) de la tarifa mensual, previa verificación de los hechos.
- k) Cumplir con todas las obligaciones laborales y con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) respecto de su personal.
- l) Adoptar, a su costo, todas las medidas de seguridad necesarias para proteger a los usuarios, las instalaciones y bienes ubicados en el área concesionada. La Concedente no se responsabiliza por pérdidas, daños o deterioros causados por fuerza mayor o caso fortuito.
- m) Presentar informes de actividades cuando le sean requeridos por la Concedente.
- n) Implementar una estrategia de comunicación efectiva, previamente aprobada por la Concedente, que respete la imagen institucional.
- o) Elaborar e implementar una estrategia de difusión y promoción de sus actividades, en armonía con la finalidad educativa y comunitaria de los parques de Samborondón.
- p) Aplicar buenas prácticas ambientales y colaborar con proyectos de reciclaje y sostenibilidad promovidos por la Concedente. El incumplimiento será sancionado con multa del diez por ciento (10%) de la tarifa mensual de concesión.
- q) Gestionar, regular y renovar los permisos y habilitantes necesarios para la operación y funcionamiento ante las autoridades competentes, como requisito previo a la prestación del servicio y durante toda la vigencia contractual.
- r) Informar inmediatamente, por escrito o correo electrónico dirigido al Administrador del Contrato, cualquier situación irregular o incidente que ocurra dentro del área concesionada.

12/21



**EPMP**  
EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE PARQUE DE SAMBORONDON

- s) En caso de ser necesario, instalar su propio medidor de energía y asumir el costo del consumo. De no ser viable técnicamente, se aplicará el esquema de medición indirecta aprobado por la Administración de la Empresa Pública Municipal de Parques “Parques de Samborondón-EP”.
- t) Solicitar autorización previa por escrito al Administrador del Contrato, para cada mejora o adecuación que se realice dentro del espacio, quedando tales mejoras o adecuaciones a favor de la Institución, sin costo alguno adicional.
- u) Al término del contrato, entregar el local y sus instalaciones en las mismas condiciones en que las que fueron recibidas, con las mejoras efectuadas en caso de haberlas, sin que ello genere derecho a compensación alguna.

La inobservancia de lo establecido en el presente artículo dará lugar a la realización de llamados de atención y su reiterada inobservancia será sancionada con la multa del valor correspondiente o la terminación unilateral del contrato.

13/21

**Artículo 13. - Prohibiciones del Concesionario.** - El Concesionario tiene prohibido realizar cualquiera de los siguientes actos:

- a) Subarrendar o ceder, total o parcialmente, los derechos de la concesión sin la autorización previa y por escrito de la Empresa Pública Municipal de Parques “Parques de Samborondón-EP”. Para ello, deberá emitirse la correspondiente resolución administrativa que justifique dicho acto.
- b) Realizar modificaciones estructurales o intervenciones no autorizadas en el área concesionada sin aprobación previo y expresa de la Concedente.
- c) Utilizar las instalaciones para actividades no autorizadas o que no estén relacionadas con el objeto de la concesión.
- d) Ofertar servicios o actividades no previstos en la oferta adjudicada o en el contrato, sin previa autorización expresa de la Concedente. El incumplimiento de esta prohibición será sancionado con multa del veinte por ciento (20%) de la tarifa mensual de concesión.



**EPMPPS**  
EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE PARQUE DE SAMBORONDON

- e) Prestar servicios que pongan en riesgo la seguridad, salud o integridad de los usuarios, en especial de niñas, niños y adolescentes, o que contravengan protocolos de protección y convivencia del Parque Histórico Guayaquil. El incumplimiento será sancionado con multa del cincuenta por ciento (50%) de la tarifa mensual de concesión, la reiteración, o cualquier daño causado a usuarios, podrá dar lugar a la terminación unilateral del contrato, sin perjuicio de las denuncias o acciones ante las autoridades competentes; y,
- f) Infringir cualquier otra prohibición establecida en el Reglamento para la Concesión de Espacios Públicos del Parque Histórico, Parque Bicentenario y demás parques del cantón de Samborondón.

La transgresión de cualquiera de estas prohibiciones dará lugar a la aplicación de las sanciones y responsabilidades legales que correspondan, conforme a lo dispuesto en este Reglamento. Las multas se podrán imponer de manera acumulativa, y el incumplimiento reiterado de estas disposiciones podrá motivar la terminación unilateral del contrato.

14/21

#### **CLAÚSULA SÉPTIMA: MULTAS Y SANCIONES ESTABLECIDAS. -**

Las multas y sanciones que correspondan al concesionario se regirán por lo dispuesto en el Capítulo VII del ***“Reglamento para la Concesión de Espacios Públicos del Parque Histórico, Parque Bicentenario de Samborondón y demás parques del cantón de Samborondón”***, particularmente por lo establecido en el artículo 35, en el que se determinan los tipos, niveles y procedimiento de aplicación de las sanciones.

Sin perjuicio de lo anterior, cada proceso de concesión podrá prever disposiciones adicionales o específicas en las Bases de Concesión y en el Contrato de Concesión, las cuales formarán parte integral de los términos y condiciones que regulan la relación entre la Empresa Pública Municipal de Parques “Parques de Samborondón-EP” y el concesionario.

Las sanciones podrán incluir, según la gravedad y reincidencia de la infracción, advertencias escritas, multas económicas, suspensión temporal de la actividad o



revocación de la concesión, de conformidad con el procedimiento administrativo previsto en el Código Orgánico Administrativo (Art. 183 y siguientes).

## **CLAÚSULA OCTAVA: CAUSALES DE SUSPENSIÓN Y TERMINACIÓN DE LA CONCESIÓN. -**

Las causales de suspensión y extinción del contrato de concesión se encuentran reguladas en el **“Reglamento para la Concesión de Espacios Públicos del Parque Histórico, Parque Bicentenario de Samborondón y demás parques del cantón de Samborondón”**. A continuación, se detallan las disposiciones específicas aplicables:

**8.1. - Artículo 32 (Reglamento para la Concesión de Espacios Públicos del Parque Histórico, Parque Bicentenario de Samborondón y demás parques del cantón de Samborondón). - Suspensión del Contrato de Concesión.** - La Empresa Pública Municipal de Parques “Parques de Samborondón-EP”, a través del Gerente General y previo informe motivado del Administrador del Contrato de Concesión, podrá disponer la suspensión temporal de los derechos otorgados en concesión, mediante acto administrativo fundamentado técnica y legalmente, cuando así lo exijan circunstancias excepcionales que impidan la continuidad del servicio o comprometan el interés público. La resolución deberá indicar la causa, alcance, fecha de inicio, duración estimada y los efectos sobre las obligaciones contractuales, observando los principios de proporcionalidad y razonabilidad.

15/21

La suspensión podrá declararse en los siguientes casos:

- 1) Caso fortuito o fuerza mayor:** Cuando hechos imprevistos e irresistibles, ajenos al control del Concesionario, impidan la ejecución normal del servicio o pongan en riesgo la integridad del área concesionada. El Concesionario deberá notificar por escrito dentro de tres (3) días hábiles, adjuntando evidencia del evento y un plan de mitigación. Durante la suspensión por esta causa, no habrá indemnizaciones entre las partes, y el plazo contractual y la tarifa mensual quedarán interrumpidos hasta la reanudación formal del servicio.
- 2) Incumplimiento del concesionario:** Cuando se verifiquen incumplimientos que afecten la seguridad, salubridad, integridad o funcionamiento del espacio



concesionado. En este caso, la suspensión no interrumpe el plazo contractual ni suspende la tarifa mensual, el Concesionario asumirá los costos de corrección y las sanciones que procedan. La persistencia del incumplimiento podrá dar lugar a la terminación unilateral del contrato y a la ejecución de las garantías.

- 3) Necesidades operativas de la Entidad:** Excepcionalmente, y de manera debidamente justificada, por razones técnicas, administrativas o estratégicas vinculadas al funcionamiento del parque o a su programación institucional. En este supuesto, el plazo y la tarifa mensual se interrumpen durante el tiempo reconocido en la resolución, sin generar compensación alguna entre las partes.

Durante la suspensión, el Concesionario deberá cesar la explotación comercial del servicio, limitándose a actividades de conservación, seguridad y mantenimiento mínimo, previa autorización de la Empresa Pública. Superadas las causas de suspensión, el Concesionario notificará su disponibilidad de reinicio, y la Empresa verificará las condiciones antes de emitir la constancia de reactivación, reanudándose las obligaciones el día hábil siguiente.

16/21

Las suspensiones debidamente reconocidas por fuerza mayor, caso fortuito o necesidades operativas no generarán indemnizaciones, sin perjuicio de los derechos previstos por norma imperativa. La invocación infundada de causas de fuerza mayor constituirá incumplimiento contractual y dará lugar a la aplicación de sanciones.

**8.2. - Artículo 33 (Reglamento para la Concesión de Espacios Públicos del Parque Histórico, Parque Bicentenario de Samborondón y demás parques del cantón de Samborondón). - Terminación del contrato de concesión.** - La terminación del contrato de concesión podrá darse por las siguientes causas, en estricto apego a lo dispuesto en el presente Reglamento y a lo establecido en los contratos suscritos:

- 1) Por cumplimiento de las obligaciones contractuales.
- 2) Por muerte o imposibilidad absoluta del concesionario.
- 3) Por mutuo acuerdo entre las partes.



**EPMP**  
EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE PARQUE DE SAMBORONDON

- 4) Por sentencia o laudo ejecutoriado que declare la nulidad o resolución del contrato a pedido del concesionario.
- 5) Por incumplimiento reiterado de las obligaciones y prohibiciones establecidas en este Reglamento.
- 6) Por caso fortuito o fuerza mayor debidamente comprobado, que imposibilite el normal cumplimiento del contrato.
- 7) Por recibir tres llamados de atención dentro de un año fiscal.
- 8) Por recibir cinco llamados de atención en dos periodos anuales fiscales consecutivos.
- 9) Por vencimiento del plazo contractual sin autorización expresa de prórroga.
- 10) Por declaración unilateral de la Empresa Pública Municipal de Parques “Parques de Samborondón-EP” en caso de incumplimiento del concesionario.
- 11) Por razones de interés público o necesidades operativas debidamente motivadas, cuando razones administrativas, técnicas o estratégicas del Parque Histórico, Parque Bicentenario o demás parques del cantón de Samborondón hagan necesaria la terminación anticipada.
- 12) Por las demás que se determinen en el Contrato de Concesión.

17/21

La Empresa Pública Municipal de Parques “Parques de Samborondón-EP” podrá declarar la terminación anticipada y unilateral del contrato mediante resolución motivada, en los siguientes casos:

- a) Por incumplimiento de las obligaciones contractuales por parte del concesionario.
- b) Por quiebra o insolvencia del concesionario.
- c) Si el valor de las multas supera el cinco por ciento (5%) del monto total del contrato.



**EPMP**  
EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE PARQUE DE SAMBORONDON

- d) Por haberse celebrado contratos contra expresa prohibición de esta Ley.
- e) Cuando, ante circunstancias técnicas o económicas imprevistas o de caso fortuito o fuerza mayor debidamente comprobados, *La Concesionaria* no hubiere accedido a terminar de mutuo acuerdo el contrato. En este caso, no se ejecutará la garantía de fiel cumplimiento del contrato.

La terminación por causas imputables a la Concedente podrá ser solicitada por el concesionario cuando exista incumplimiento de obligaciones por más de sesenta (60) días, suspensión del servicio por más de treinta (30) días sin que medie fuerza mayor o caso fortuito, o negativa injustificada de la Concedente a acordar la terminación por mutuo acuerdo.

La terminación anticipada por razones de interés público o necesidades operativas podrá declararse de manera excepcional y debidamente motivada, observando los informes técnicos, jurídicos y económicos correspondientes. En tal caso, la Empresa Pública Municipal reconocerá al concesionario únicamente el saldo no amortizado de las inversiones elegibles ejecutadas y aprobadas conforme a la oferta y al contrato, así como los costos directos, necesarios y comprobados de desmontaje, conservación y seguridad derivados de la terminación, quedando excluidos el lucro cesante, los ingresos esperados y los daños indirectos.

18/21

Terminado el contrato de concesión, el Concesionario estará obligado a restituir en el término de veinte (20) días el local, bien mueble o inmueble entregado en concesión. En caso de no hacerlo, la Empresa Pública Municipal de Parques “Parques de Samborondón-EP” podrá proceder a la desocupación del espacio en un plazo adicional de cinco (5) días, sin que ello genere derecho a indemnización alguna.

#### **CLAÚSULA NOVENA: PARÁMETROS DE EVALUACIÓN. -**

Las ofertas serán evaluadas con base en los siguientes criterios, asignando un puntaje máximo de 100 puntos, conforme a los lineamientos establecidos por la Empresa Pública Municipal de Parques “Parques de Samborondón-EP”:

##### **1. Propuesta técnica (40 puntos):**



- a. Diseño del proyecto (15 puntos): Claridad del planteamiento, coherencia entre la propuesta y la vocación patrimonial-ambiental del Parque Histórico Guayaquil, integración paisajística y adaptación a públicos familiares.
- b. Especificaciones técnicas (15 puntos): Calidad de materiales, cumplimiento de normas de seguridad y accesibilidad, adecuación a actividades recreativas y uso responsable del entorno.
- c. Cronograma de ejecución (10 puntos): Precisión, secuencia lógica y coherente de las etapas de implementación, así como continuidad y mantenimiento de las actividades durante la concesión.

## **2. Propuesta económica (30 puntos):**

- a. Monto de inversión (15 puntos): Para el área estratégica, las propuestas que superen la inversión mínima referencial (USD 25.000) recibirán mayor valoración. Para los locales y kioscos se considerará la razonabilidad de las inversiones de adecuación.
- b. Viabilidad financiera (15 puntos): Análisis económico-financiero respaldado por proyecciones realistas que demuestren sostenibilidad, capacidad de autogestión y equilibrio entre ingresos, costos y servicios.

19/21

## **3. Capacidad del oferente (20 puntos):**

- a. Capacidad técnica (10 puntos): Experiencia comprobada en la gestión de proyectos recreativos, educativos, turísticos o comunitarios en espacios públicos o institucionales, así como en la atención a públicos familiares.
- b. Capacidad económica (10 puntos): Solvencia financiera y cumplimiento de obligaciones fiscales.

## **4. Responsabilidad social y ambiental (10 puntos):**



**EPMPMS**  
EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE PARQUE DE SAMBORONDON

- a. Impacto en la comunidad (5 puntos): Inclusión social, accesibilidad universal, participación de emprendedores locales y actividades que fortalezcan el vínculo comunitario y educativo.
- b. Sostenibilidad ambiental (5 puntos): Uso de materiales amigables con el ambiente, gestión adecuada de residuos y aplicación de buenas prácticas ecológicas en la operación del proyecto.

## **CLAÚSULA DÉCIMA: MÉTODO DE EVALUACIÓN. -**

### **10.1. - Fase de Precalificación:**

- La Comisión Técnica de Concesión verificará el cumplimiento de los requisitos generales y específicos establecidos en las bases del proceso. Las propuestas que no cumplan con todos los requisitos serán descalificadas. Queda a potestad de la Comisión Técnica de Concesión aceptar que los oferentes entreguen documentos faltantes de los solicitados en las bases o se reemplacen los rechazados, con posterioridad al inicio del acto de apertura. Se suscribirá la respectiva Acta de Apertura de Ofertas por todos los miembros de la Comisión Técnica de Concesión presentes.

20/21

### **10.2. - Fase de Evaluación Técnica y Económica:**

- Cada propuesta será calificada de acuerdo con los parámetros establecidos en la cláusula octava.
- El puntaje total será el resultado de la suma de los puntos obtenidos en cada uno de los criterios, conforme a la siguiente escala de evaluación: de 0 a 59 puntos se considerará como desempeño bajo; de 60 a 79 puntos, como bueno; de 80 a 94 puntos, como muy bueno; y de 95 a 100 puntos, como excelente.

### **10.3. - Fase de Adjudicación:**

- La propuesta con el puntaje total más alto será recomendada para la adjudicación, siempre que cumpla con los estándares mínimos definidos en las bases.
- En caso de empate, se priorizará la propuesta con mayor puntaje en la sección de Responsabilidad Social y Ambiental.



**EPMPPS**  
EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE PARQUE DE SAMBORONDON

**CONSIDERACIONES GENERALES:**

- Se recomienda a los interesados realizar una visita previa al sitio objeto de concesión, previa coordinación con el Administrador de la Empresa Pública Municipal de Parques “Parques de Samborondón-EP”, economista Juan Andrés Kronfle Ramírez, a través del correo electrónico [juan.kronfle@samborondon.gob.ec](mailto:juan.kronfle@samborondon.gob.ec), a fin de conocer las condiciones del área y su entorno.
- Asimismo, se sugiere que los oferentes mantengan comunicación con el Administrador para revisar el modelo de contrato a suscribirse y absolver cualquier inquietud jurídica o procedimental, con el apoyo del Asesor Jurídico Externo de la Empresa Pública.