



**EPMPMS**  
EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE PARQUE DE SAMBORONDÓN

**CONVOCATORIA PARA LA CONCESIÓN DE ÁREAS ESTRATÉGICAS DEL PARQUE HISTÓRICO GUAYAQUIL Y PARQUE BICENTENARIO DE SAMBORONDÓN (ESTACIONAMIENTO GENERAL Y PUNTOS ESTRATÉGICOS PARA APROVECHAMIENTO PUBLICITARIO)**

**BASES DEL PROCESO DE CONCESIÓN No. CEPHPB-EPMPMS-2026-01**

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

En el marco de la política institucional de optimización, control y aprovechamiento ordenado 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 áreas estratégicas del Parque Histórico Guayaquil y del Parque Bicentenario de Samborondón, conforme al Informe de Necesidad aprobado mediante Memorándum No. EPMPMS-PH-2026 035-A-MI, de fecha 09 de marzo del 2026, y al Memorándum No. GER GEN-008-A-2026, de fecha 06 de abril del 2026.

1/22

El presente proceso tiene por objeto concesionar los siguientes componentes:

**1) Estacionamiento general del Parque Histórico Guayaquil:**

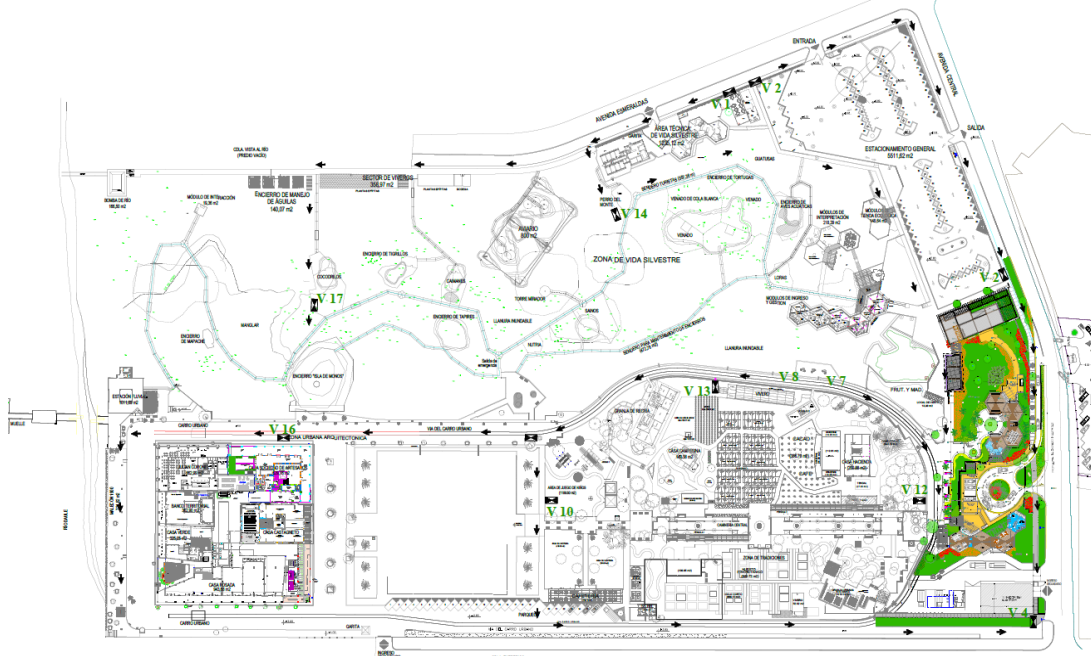
Área destinada a la recepción, permanencia temporal, organización y control de vehículos de los usuarios del Parque Histórico Guayaquil. Su aprovechamiento se orienta a la implementación de un sistema regulado de administración, control y cobro por el uso del estacionamiento, mediante parquímetros, dispositivos tecnológicos equivalentes u otros mecanismos que permitan registrar, controlar y verificar la recaudación generada.



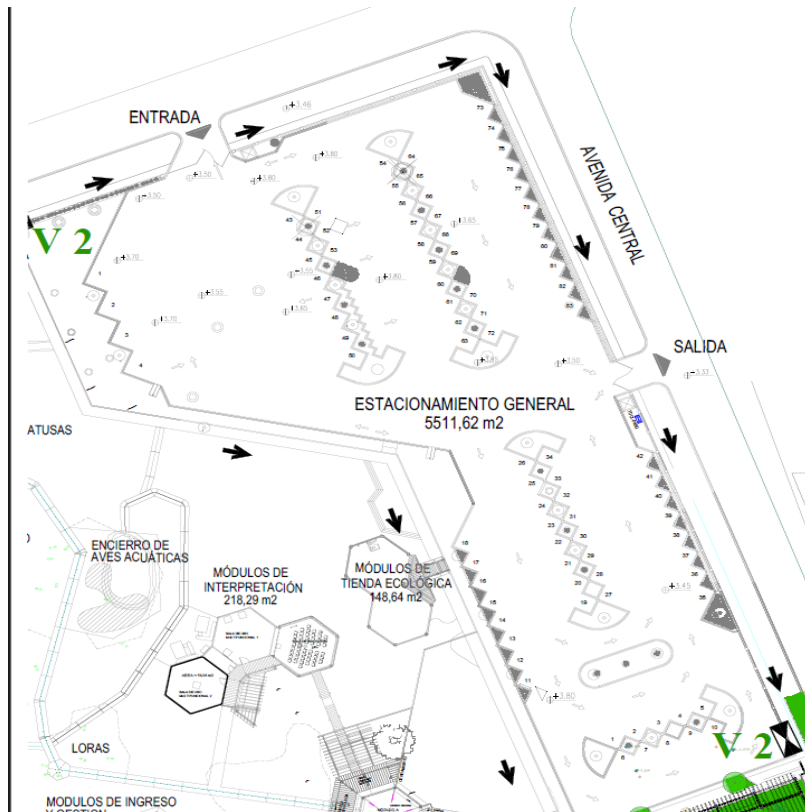
# EPMPs

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE PARQUE DE SAMBRONDON

## PLANO DE CIRCUITOS DE AA.PP EN PARQUE HISTORICO



2/22



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



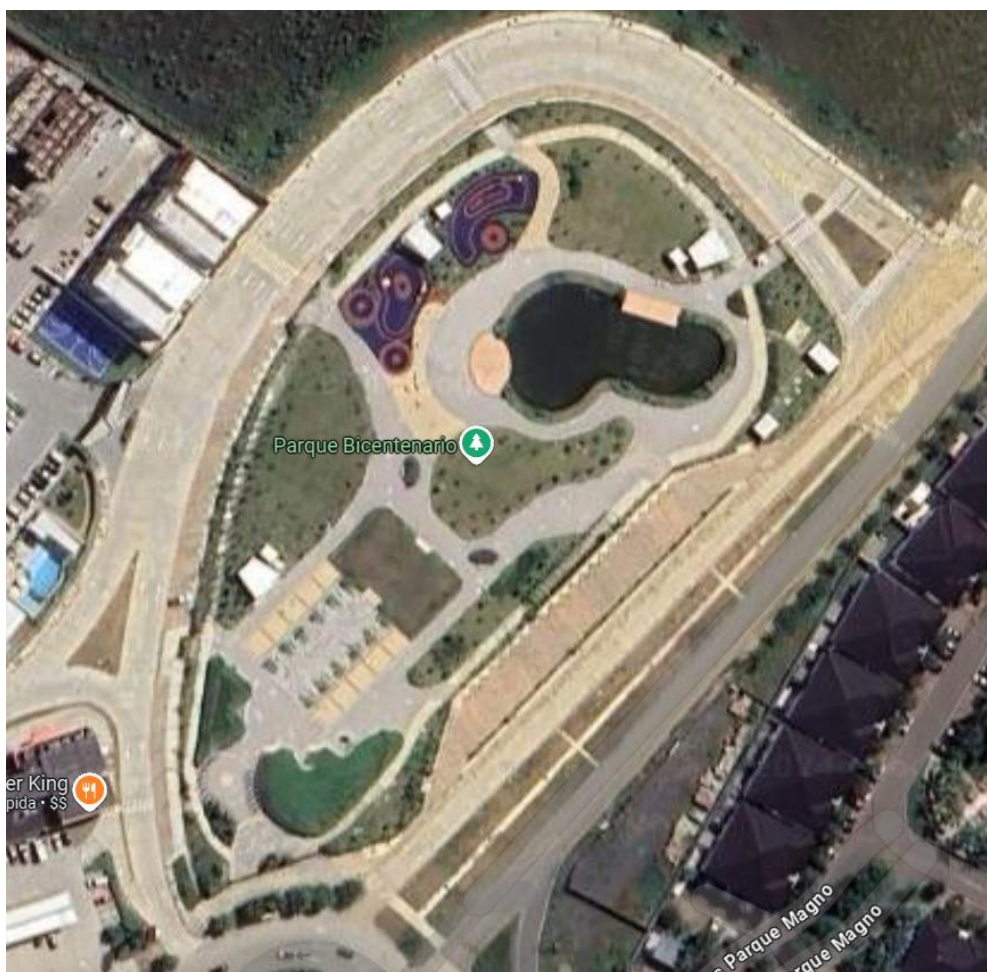
# EPMPMS

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE PARQUE DE SAMBORONDON

## 2) Puntos estratégicos para aprovechamiento publicitario:

Espacios ubicados dentro del Parque Histórico Guayaquil y del Parque Bicentenario de Samborondón, con potencial para la instalación, administración y explotación de elementos publicitarios, decorativos, informativos o de comunicación visual, conforme a las condiciones técnicas, económicas, contractuales y de supervisión que establezca la Empresa Pública Municipal.

La ubicación específica, características técnicas, dimensiones, tipología, permanencia y condiciones de uso de los espacios o elementos publicitarios serán determinadas en función de las propuestas presentadas, de la evaluación técnica correspondiente y de la aprobación expresa de la entidad concedente.



3/22



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

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

El plazo para la recepción de ofertas será de DIECINUEVE (19) días, conforme al siguiente calendario:

- Inicio del plazo: Lunes, 27 de abril del 2026.
- Cierre del plazo: Viernes, 15 de mayo del 2026.

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

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

Los oferentes deberán cumplir con las siguientes condiciones:

### **1. Inversión requerida:**

- Los oferentes deberán presentar una propuesta económica que contemple la inversión necesaria para la implementación, instalación, operación, mantenimiento y control de los componentes objeto de concesión.
- Para el componente del estacionamiento general, la inversión deberá considerar, según corresponda, la implementación de sistemas de cobro, parquímetros o dispositivos equivalentes, señalética, mecanismos de control, registro, supervisión, mantenimiento y demás elementos necesarios para la adecuada operación del servicio.
- Para el componente de aprovechamiento publicitario, la inversión deberá contemplar la instalación, operación, mantenimiento, reposición o retiro de los elementos publicitarios propuestos, así como los costos asociados a su comercialización, administración, supervisión y cumplimiento de las condiciones establecidas por la Empresa Pública Municipal.
- No se establece un monto máximo de inversión, siempre que la propuesta sea técnica, económica y operativamente viable, compatible

4/22



con el entorno de los parques y no comprometa recursos presupuestarios institucionales.

## 2. Proyección Financiera:

Los oferentes deberán presentar un análisis económico-financiero proyectado por el período de concesión solicitado, que permita verificar la sostenibilidad del modelo planteado.

- Para el estacionamiento general, el análisis deberá incluir, al menos, inversión inicial, costos de operación y mantenimiento, proyección de ingresos, punto de equilibrio, flujo estimado de recaudación, canon mensual ofertado y porcentaje de participación sobre los valores efectivamente recaudados o generados por la explotación del servicio.
- Para los puntos estratégicos para aprovechamiento publicitario, el análisis deberá incluir la inversión proyectada, número o tipo de elementos a instalar, forma de comercialización directa o mediante subcontratación, ingresos estimados, costos de operación y mantenimiento, y la retribución económica propuesta a favor de la Empresa Pública Municipal. El oferente podrá plantear esquemas de explotación publicitaria ejecutados directamente o a través de terceros especializados, siempre bajo su exclusiva responsabilidad, con el fin de ampliar la capacidad comercial del proyecto y generar mayores recursos institucionales, sin que dicha subcontratación genere relación jurídica alguna entre la Empresa Pública Municipal y los terceros subcontratados.

5/22

## 3. Autosostenibilidad:

- Las propuestas deberán contener un modelo de gestión que asegure la operación continua, el mantenimiento preventivo y correctivo, la conservación de los elementos instalados y el cumplimiento de las obligaciones económicas, técnicas y operativas derivadas de la concesión, sin requerir aportes económicos de la Empresa Pública Municipal de Parques “Parques de Samborondón-EP”.



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

#### **4. Plazo de Concesión:**

El plazo de concesión será propuesto por cada oferente de acuerdo con la naturaleza del componente, la inversión ofertada, el período de recuperación económica y el modelo de operación planteado.

La Empresa Pública Municipal se reserva el derecho de aprobar el plazo definitivo conforme a la evaluación técnica, económica y jurídica correspondiente, observando los principios de razonabilidad, conveniencia institucional, sostenibilidad y control.

#### **5. Retribución económica a favor de la Empresa Pública Municipal:**

Para el componente del estacionamiento general, la oferta económica deberá contemplar obligatoriamente:

- Un canon fijo mensual a favor de la Empresa Pública Municipal.
- Un porcentaje de participación sobre los valores efectivamente recaudados o generados por la explotación del servicio de estacionamiento.

Para el componente de aprovechamiento publicitario, la retribución económica podrá estructurarse en función de los elementos efectivamente instalados, autorizados o explotados, considerando su naturaleza, cantidad, permanencia, características, ubicación y demás condiciones que se establezcan en la propuesta y en los documentos contractuales.

La Empresa Pública Municipal evaluará las propuestas aplicando criterios de mayor beneficio institucional, trazabilidad de ingresos, sostenibilidad económica, capacidad de inversión y mecanismos de control.

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

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



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

- 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-2026-01, relativo al aprovechamiento del estacionamiento general del Parque Histórico Guayaquil y de puntos estratégicos para publicidad dentro del Parque Histórico Guayaquil y del Parque Bicentenario de Samborondón.
- 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.
- c) Copia del Registro Único de Contribuyente (RUC) vigente.
- d) Certificación y/o constancia de experiencia y capacidad operativa, que acredite la aptitud del oferente para ejecutar proyectos o actividades de naturaleza similar, especialmente en estacionamientos regulados, sistemas de cobro, control de accesos, administración de espacios publicitarios, mobiliario urbano, explotación comercial de espacios o servicios análogos.
- e) Certificados de honorabilidad en el caso de personas naturales.
- 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.
- h) Propuesta técnica y operativa, que incluya la descripción del modelo de operación, implementación, mantenimiento, control y supervisión del componente ofertado.
- i) Cronograma de implementación, puesta en marcha, operación y mantenimiento.

7/22



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

- j)** Declaración expresa de que el oferente asumirá la inversión requerida para la implementación, operación y mantenimiento del componente concesionado, sin requerir aportes económicos de la Empresa Pública Municipal.
- k)** Propuesta de mecanismos de control, registro, reporte y verificación de ingresos, especialmente en el caso del estacionamiento general y, cuando corresponda, en el componente publicitario.
- l)** Compromiso de cumplimiento ambiental, compatibilidad con el entorno y respeto a la imagen institucional de los parques.
- m)** En caso de que el oferente proponga ejecutar total o parcialmente el componente publicitario mediante terceros especializados, deberá detallar el alcance de dicha subcontratación, la forma de comercialización, los mecanismos de control y la responsabilidad que asumirá frente a la Empresa Pública Municipal. La subcontratación podrá ser considerada como un mecanismo válido para ampliar la cobertura comercial y generar mayores ingresos, sin que ello libere al concesionario de sus obligaciones contractuales, económicas, técnicas y administrativas.

8/22

## **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.



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

f) Certificación de estar al día en las obligaciones tributarias, emitida por el Servicio de Rentas Internas (SRI), constancia de no mantener sanciones vigentes con órganos de control competentes, de ser aplicable.

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.

**CLÁUSULA 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 27 de abril del 2026 hasta el viernes 15 de mayo del 2026, desde las 08h00 hasta las 17h00, de lunes a viernes.

9/22

La Comisión Técnica de Concesión levantará un acta de apertura y revisión de las ofertas, frente a notario público si así se estima pertinente, el día miércoles 20 de mayo del 2026 a las 10h00, en el lugar que determine la Empresa Pública Municipal. En dicha acta se dejará constancia de los oferentes que presentaron oferta, de los antecedentes recibidos, de las ofertas rechazadas por omisiones esenciales y de las observaciones que formulen los oferentes.

Si fuere necesario modificar la fecha de apertura de ofertas, se realizará mediante notificación simple a los oferentes que hayan presentado su oferta, así como a los miembros de la Comisión Técnica de Concesión.

Las ofertas que no contengan los antecedentes esenciales requeridos podrán ser rechazadas en el acto, conforme al criterio motivado de la Comisión Técnica de Concesión. Queda a potestad de la Comisión aceptar que los oferentes entreguen documentos faltantes de carácter subsanable o reemplacen documentos observados, siempre que aquello no implique modificación de la oferta económica ni alteración sustancial de la propuesta presentada.

Los sobres entregados por los oferentes permanecerán bajo custodia de la Dirección Administrativa o del área que se designe para el efecto. No se aceptará ninguna nueva



oferta ni contraoferta después de iniciado el acto de apertura por parte de la Comisión Técnica de Concesión.

## **CLÁUSULA 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.
- 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.

10/22



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

- 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.

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

11/22

- a) Cumplir con las obligaciones establecidas en el presente contrato, la oferta presentada y los documentos anexos, en forma ágil y oportuna.
- b) Utilizar el espacio exclusivamente para los fines indicados en el contrato.
- 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.
- f) Brindar un servicio complementario de alta calidad conforme lo estipule el contrato de concesión.



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

- 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 implementarlas.
- h) Pagar mensualmente la tarifa y la alcúota 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 de reincidencia, la Empresa Pública Municipal de Parques “Parques de Samborondón-EP” quedará facultada para terminar unilateralmente el contrato, sin derecho a compensación.
- 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.
- 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.

12/22



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

- 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.
- 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 fueron recibidas, con las mejoras efectuadas en caso de haberlas, sin que ello genere derecho a compensación alguna.

13/22

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.

**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 previa y expresa de la Concedente.



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

- 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.
- 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.
- 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.

14/22

#### **CLÁUSULA 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).

## **CLÁUSULA 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.

15/22

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.

16/22

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 graves de atención dentro de un año fiscal.
- 8) Por recibir cinco llamados graves 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.

17/22

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.



**EPMPPS**  
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, el concesionario 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.

18/22

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.

#### **CLÁUSULA 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 y operativa (35 puntos):**



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

- a. **Modelo de operación del componente ofertado (10 puntos):** Se evaluará la forma en que el oferente propone administrar, operar y organizar el componente al que postula, sea estacionamiento general, puntos publicitarios o ambos.
- b. **Soluciones tecnológicas, equipos, sistemas de cobro, control o elementos publicitarios propuestos (10 puntos):** Se valorará la calidad, funcionalidad y pertinencia de los equipos, sistemas o elementos propuestos, incluyendo parquímetros, dispositivos de cobro, mecanismos de control, soportes publicitarios o soluciones equivalentes.
- c. **Compatibilidad con el entorno ambiental, paisajístico, cultural e institucional (5 puntos):** Se verificará que la propuesta respete la imagen, naturaleza y condiciones del Parque Histórico Guayaquil y del Parque Bicentenario de Samborondón, sin afectar la circulación, seguridad ni uso adecuado del espacio público.
- d. **Plan de mantenimiento, seguridad y continuidad operativa (5 puntos):** Se evaluará que el oferente contemple acciones para conservar en buen estado los equipos, espacios o elementos instalados, así como medidas de seguridad y continuidad del servicio.
- e. **Cronograma de implementación y puesta en marcha (5 puntos):** Se valorará que la propuesta incluya tiempos claros, razonables y verificables para la instalación, inicio de operaciones y mantenimiento del componente concesionado.

19/22

## 2. Propuesta económica (35 puntos):

- a. **Canon mensual ofertado para el componente del estacionamiento general, cuando corresponda (10 puntos):** Se evaluará el valor fijo mensual ofrecido a favor de la Empresa Pública Municipal por la explotación del estacionamiento general.
- b. **Porcentaje de participación sobre los valores efectivamente recaudados por el estacionamiento general, cuando corresponda**



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

**(10 puntos):** Se valorará el porcentaje ofrecido a favor de la Empresa Pública Municipal sobre los ingresos generados por el servicio de estacionamiento.

**c. Retribución económica propuesta para el componente publicitario, según elementos instalados, autorizados o explotados (10 puntos):**

Se evaluará la propuesta económica ofrecida por el aprovechamiento publicitario, considerando la cantidad, tipo, ubicación, permanencia y características de los elementos. También podrá valorarse si el oferente plantea mecanismos de comercialización directa o mediante subcontratación que permitan generar mayores recursos institucionales.

**d. Viabilidad financiera y sostenibilidad del modelo económico propuesto (5 puntos):**

Se verificará que la propuesta sea razonable, sostenible y coherente entre inversión, ingresos proyectados, costos operativos, plazo solicitado y obligaciones económicas ofertadas.

20/22

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

**a. Experiencia comprobada en actividades similares (10 puntos):**

Se evaluará la experiencia del oferente en proyectos relacionados con estacionamientos regulados, sistemas de cobro, control de accesos, publicidad, mobiliario urbano, explotación comercial de espacios o actividades afines.

**b. Capacidad económica, solvencia y respaldo financiero (5 puntos):**

Se valorará que el oferente demuestre capacidad suficiente para asumir la inversión, operación, mantenimiento y obligaciones económicas derivadas de la concesión.

**c. Capacidad operativa, técnica, logística o comercial para ejecutar el componente ofertado (5 puntos):**

Se evaluará si el oferente cuenta con personal, equipos, estructura operativa, aliados estratégicos o mecanismos comerciales suficientes para ejecutar adecuadamente la propuesta.



**4. Control, trazabilidad y cumplimiento institucional (10 puntos):**

- a. Mecanismos de registro, reporte y verificación de ingresos (5 puntos):** Se valorará que la propuesta incluya sistemas o procedimientos que permitan registrar, reportar y verificar los ingresos generados, especialmente en el componente de estacionamiento y, cuando corresponda, en el componente publicitario.
- b. Medidas de cumplimiento normativo, control interno, transparencia y prevención de riesgos operativos (5 puntos):** Se evaluará que la propuesta contemple controles para prevenir incumplimientos, errores, manipulación de información, afectaciones al servicio o riesgos para la Empresa Pública Municipal.

21/22

**CLÁUSULA 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.

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

- Cada propuesta será calificada de acuerdo con los parámetros establecidos en la Cláusula Novena.
- 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: desempeño bajo;
  - De 60 a 79 puntos: bueno;



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

- De 80 a 94 puntos: muy bueno; y,
- De 95 a 100 puntos: 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 que obtenga mayor puntaje en la sección de propuesta económica. De persistir el empate, se considerará el mayor puntaje en control, trazabilidad y cumplimiento institucional.

### **CONSIDERACIONES GENERALES:**

- Se recomienda a los interesados realizar una visita previa al sitio objeto de concesión, previa coordinación con el Director Técnico Administrativo 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 Director Técnico Administrativo 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.

22/22