

RESOLUCIÓN Nro. GG-EPPAVEPG-080-2025-RES

ING. JOSÉ ADRIÁN ZAMBRANO MONTESDEOCA
GERENTE GENERAL DE LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE PARQUES, ÁREAS VERDES Y
ESPACIOS PÚBLICOS DE GUAYAQUIL –PARQUES EP

Considerando:

- Que,** el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador señala: *“Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución”;*
- Que,** el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: *“La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación”;*
- Que,** la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 314 establece que el Estado será responsable de la provisión, entre otros, de los servicios públicos, los cuales deberán responder a los principios de obligatoriedad, generalidad, uniformidad, eficiencia, responsabilidad, universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad y calidad;
- Que,** de acuerdo con el Art. 315 de la Constitución de la República, el Estado constituirá empresas públicas para la gestión de sectores estratégicos, la prestación de servicios públicos, el aprovechamiento sustentable de recursos naturales o de bienes públicos y el desarrollo de otras actividades económicas;
- Que,** el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD) en su Art. 7, establece: *“Facultad normativa. - Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales, concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial.”*
- Que,** el Art. 57 del COOTAD, indica entre las atribuciones del concejo municipal: *“a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;(…)”*

Que, el Art. 417 ibídem, sobre los Bienes de uso público, señala: *“Son bienes de uso público aquellos cuyo uso por los particulares es directo y general, en forma gratuita. Sin embargo, podrán también ser materia de utilización exclusiva y temporal, mediante el pago de una regalía. (...) b) Las plazas, parques y demás espacios destinados a la recreación u ornato público y promoción turística; (...)”*

Que, el Código Orgánico Administrativo prevé: *“Art. 46.- Personalidad jurídica. El Estado ecuatoriano tiene personalidad jurídica única en sus relaciones de derecho internacional, con independencia de su organización interna. Su representación y delegación se rigen por las disposiciones de la Constitución y las leyes específicas en la materia. La administración pública central, las personas jurídicas de derecho público creadas por la Constitución y la ley y las empresas públicas, tienen personalidad jurídica en sus actos, contratos y demás relaciones sujetas al derecho interno (...)”;*

Que, el numeral 3 del artículo 3 de la Ley Orgánica de Empresas Públicas, con respecto a los principios que rigen a las Empresas Públicas, establece: *“Actuar con eficiencia, racionalidad, rentabilidad y control social en la exploración, explotación e industrialización de los recursos naturales renovables y no renovables y en la comercialización de sus productos derivados, preservando el ambiente”;*

Que, la Ley Orgánica de Empresas Públicas (LOEP) en el Art. 4 define lo siguiente: *“Las empresas públicas son entidades que pertenecen al Estado en los términos que establece la Constitución de la República, personas jurídicas de derecho público, con patrimonio propio, dotadas de autonomía presupuestaria, financiera, económica, administrativa y de gestión. (...)”*

Que, el Art. 219 del Reglamento a la Ley Orgánica del sistema Nacional de Contratación Pública (LOSNCPP), sobre el Procedimiento en caso de que la entidad contratante sea arrendadora, señala lo siguientes: *“Las entidades previstas en el artículo 1 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública podrán dar en arrendamiento bienes inmuebles de su propiedad, para lo cual, seguirán el siguiente procedimiento: 1. La máxima autoridad o su delegado publicará en el portal COMPRASPÚBLICAS, el pliego en el que se establecerá las condiciones en las que se dará el arrendamiento, con la indicación de la ubicación y características del bien. En el pliego se preverá la posibilidad de que el interesado realice un reconocimiento previo del bien ofrecido en arrendamiento. Adicionalmente deberá publicar la convocatoria en la página web de la institución, o el uso de otros medios de comunicación que se considere pertinentes; 2. La recepción de ofertas se realizará en el día y hora señalados en el pliego, luego de lo cual la máxima autoridad o su delegado, adjudicará el arrendamiento al mejor postor; 3. Se entenderá que la oferta más conveniente es aquella que, ajustándose a las condiciones del pliego y ofrezca el mayor precio; y, 4. Para la suscripción del contrato, el adjudicatario no requiere estar inscrito y habilitado en el RUP.”*

Que, el Art. 219.1 del Reglamento a la LOSNCPP indica: *“Casos especiales.- Los contratos de arrendamiento de locales comerciales, tales como, quioscos, stands, cabinas, islas, casetas y establecimientos similares, en bienes de uso público conforme el artículo*

417 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, siempre que no respondan a una modalidad administrativa de autorización, licencia o concesión de uso público, se arrendarán, preferentemente, a arrendatarios locales, pudiéndose cursar invitaciones individuales, sin necesidad de aplicar lo previsto en el artículo anterior. Los contratos de corto plazo o por evento, de inmuebles de propiedad de las entidades contratantes, tales como hoteles, salones para recepciones o eventos, restaurantes, entre otros, tampoco aplicarán lo previsto en el artículo anterior y se regirán por los usos y costumbres de la actividad. En los casos previstos en este artículo, el arrendatario no requiere estar inscrito y habilitado en el RUP. Una vez realizada la contratación, será obligación de la entidad contratante publicar la información del contrato en la herramienta que el SERCOP determine para el efecto (Nota: Artículo agregado por artículo único de Decreto Ejecutivo No. 436, publicado en Registro Oficial Suplemento 673 de 28 de octubre de 2024.)

Que, el Art. 4 de la Ordenanza que regula la Creación y funcionamiento de la Empresa Pública Municipal de Parques, Áreas Verdes y Espacios Públicos de Guayaquil, publicada el 19 de enero de 2024 en el Registro Oficial Edición Especial Nro. 1301, señala: *“El Gerente General de la Empresa será el responsable del funcionamiento eficiente y eficaz de la misma, debiendo para el efecto cumplir todas las acciones y gestiones que estime razonablemente necesarias para tal fin (...)”*, en concordancia con el Art. 23 ibídem: **“Atribuciones del Gerente General. Las atribuciones del Gerente General son las siguientes: (...) 3) Cumplir y hacer cumplir las normas que regulan la empresa pública, la Constitución de la República, el derecho público aplicable y las resoluciones del Directorio (...) 5) Administrar la empresa pública y velar por el fiel cumplimiento del objeto y de los criterios y principios que deben guiar el accionar de la empresa pública; 6) Presentar al Directorio el Plan General de Negocios, Expansión e Inversión y el Presupuesto General de la empresa pública para su aprobación(...)”**;

Que, la mencionada Ordenanza fue reformada mediante la PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA PARQUES EP, publicada mediante Gaceta Municipal No.34 de 9 de julio de 2024, publicada en el Registro Oficial Edición Especial N° 1683, de fecha jueves 18 de julio de 2024, donde indica que tiene por objeto la gestión y administración de todos los parques y áreas verdes del cantón Guayaquil, así como también determinados espacios públicos.

Que, el Art. 10 de la PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA PARQUES EP, que agrega la Disposición General Séptima donde se delega expresamente la gestión y administración de “PLAYA GUAYARTE” a la empresa Pública Municipal de Parques, Áreas verdes y Espacios Públicos de Guayaquil.

Que, el M.I. Concejo Municipal de Guayaquil, expidió la Ordenanza que regula el arrendamiento de locales comerciales y similares en Plaza GUAYARTE, publicada en el Registro Oficial - Edición Especial N° 192 de 14 de mayo de 2025; en cuyo Art. 1 sobre el Objeto, señala: *“La presente ordenanza tiene por objeto regular el arrendamiento de locales comerciales tales como quioscos, stands, cabinas, islas, casetas, contenedores y establecimientos similares instalados en la Plaza Guayarte.”*

- Que,** el Art. 3 *Íbidem*, indica: *“Arrendamiento. - Los locales comerciales, tales como quioscos, stands, cabinas, islas, casetas, contenedores y establecimientos similares ubicados en la Plaza Guayarte, serán entregados bajo la modalidad de contratos de arrendamiento cumpliendo el procedimiento legal vigente”*
- Que,** sobre la recaudación el Art. 4 *íbidem*, determina que: *“Deléguese la gestión de recaudación y cobranza que surja de los contratos de arrendamiento de la Plaza Guayarte a la Empresa Pública Municipal de Parques, Áreas Verdes y Espacios Públicos de Guayaquil.”*
- Que,** el Art. 5 de la Ordenanza que regula el arrendamiento de locales comerciales y similares en Plaza GUAYARTE, estipula que: *“Considerando que los locales comerciales de Plaza Guayarte se encuentran emplazados en un bien de uso público, para proceder en su arrendamiento, la Coordinación de Plaza Guayarte y la Dirección de Compras Públicas de la Empresa Pública Municipal de Parques, Áreas Verdes y Espacios Públicos de Guayaquil, observarán lo establecido en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, su Reglamento, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, la presente Ordenanza y las resoluciones que emita el SERCOP.”*
- Que,** el Art. 6 *íbidem*, indica: *“El canon de arrendamiento será determinado por el Directorio del Empresa Pública Municipal de Parques, Áreas Verdes y Espacios Públicos de Guayaquil, con base en el informe técnico de la Coordinación de Plaza Guayarte aprobado por la Gerencia de Operaciones y el informe económico de la Dirección Financiera, todos ellos de la Empresa Pública Municipal,”*
- Que,** el Directorio de la Empresa Pública Municipal de Parques, Áreas Verdes y Espacios Públicos de Guayaquil, en uso de las atribuciones que le confiere el Art. 9 número 13 de la Ley Orgánica de Empresas Públicas, en concordancia con lo determinado en el numeral 1 del Art. 15 numeral 1 de la Ordenanza que regula la Creación y funcionamiento de la Empresa Pública Municipal de Parques, Áreas Verdes y Espacios Públicos de Guayaquil, designó a al Ing. José Adrián Zambrano, como Gerente General de la referida Empresa Pública mediante Acta de Sesión de Directorio de fecha 23 de febrero de 2024;
- Que,** el Directorio de PARQUES EP, mediante el Acta del Directorio Nro. 004-2025, de fecha 21 de mayo de 2025 resolvió: *“(…) 4. Conocimiento y aprobación de los cánones de arrendamiento para la aplicación de la “Ordenanza que regula el arrendamiento de locales comerciales y similares en Plaza Guayarte”. 5. Conocimiento y aprobación del manual de procedimientos para la aplicación de la “Ordenanza que regula el arrendamiento de locales comerciales y similares en Plaza Guayarte”.(…)”*
- Que,** el numeral 2.2. Conformación de la Comisión de Selección, del Manual de procedimientos para la aplicación de la “Ordenanza que regula el arrendamiento de locales comerciales y similares en Plaza Guayarte” establece que: *“La Subgerencia*

de Parques, Plazas y Áreas Verdes, en conjunto con la Coordinación de Plaza Guayarte y con base en informes técnico y financiero previos, solicitará a la Gerencia General, mediante memorando, la conformación de la Comisión de Selección encargada de llevar adelante el proceso de arrendamiento. La Gerencia General, mediante Resolución Administrativa, designará formalmente a los integrantes de dicha Comisión, la cual estará compuesta por representantes técnicos y jurídicos de las áreas pertinentes, garantizando la imparcialidad, transparencia y adecuada gestión del proceso.”

- Que,** mediante el Memorando No. EPPAVEPG-GO-2025-0342, de 4 de junio de 2025; el Ing. Jorge Uscocovich González Subgerente de Parques, Plazas y Áreas Verdes, solicitó al Gerente General la conformación de la Comisión de Selección para el arrendamiento de locales en Plaza Guayarte; acogiendo el sustento técnico y económico presentado por medio del Memorando No. EPPAVEPG-GO-CPP-2025-0571 de fecha 4 de junio de 2025, por el Sr. Rodrigo Valencia Ripalda; Coordinador General de Plaza Guayarte.
- Que,** mediante la RESOLUCIÓN No. GG-EPPAVEPG-076-2025-RES, de fecha 9 de junio de 2025, se designó la respectiva Comisión de selección, conforme lo establece el Manual de procedimiento para el arrendamiento de locales comerciales y similares en Plaza Guayarte.
- Que,** a través del Memorando Nro. 001-CSAPG-2025 de 10 de junio de 2025, el Ing. Pedro Andrade, Coordinador de Parques y Presidente de la Comisión de Selección para el arrendamiento de locales en Plaza Guayarte; solicita al Coordinador General de Plaza Guayarte se remita a la Comisión, el Informe Técnico y Económico que contenga la factibilidad de los aspirantes a participar en el proceso de arrendamiento de locales comerciales instalados en Plaza Guayarte.
- Que,** mediante el Memorando No. EPPAVEPG-GO-CPP-2025-0645 de 11 de junio de 2025; el Ing. Sr. Rodrigo Xavier Valencia Ripalda, remite al Ing. Pedro Andrade, Coordinador de Parques y Presidente de la Comisión de Selección para el arrendamiento de locales en Plaza Guayarte; el Informe técnico y Económico de Factibilidad de los Aspirantes a Participar en la Convocatoria del Proceso de Arrendamiento de Plaza Guayarte, en donde concluye lo siguiente: *“(...) el presente informe técnico y económico sustenta la viabilidad del proceso de arrendamiento de locales en Plaza Guayarte, con base en el análisis del mercado, las condiciones físicas de los espacios y el cumplimiento de la normativa vigente. Se ha establecido un esquema de cánones diferenciados acorde a la ubicación, dimensiones y características particulares de cada local, lo que permite una valoración justa y competitiva”.*
- Que,** mediante el Acta No. 001 de fecha 10 de junio de 2025, los miembros de la Comisión de Selección resolvieron nombrar al Ing. Pedro José Andrade Alvarado, Coordinador General de Parques como PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE SELECCIÓN PARA EL ARRENDAMIENTO DE LOCALES EN PLAZA GUAYARTE.

Que, mediante el Acta No. 002 de fecha 11 de junio de 2025, los miembros de la Comisión de Selección resolvieron revisar y aprobar el pliego correspondiente, así como autorizar su traslado y solicitar a la Máxima Autoridad el inicio del proceso de convocatoria, incluyendo la aprobación del cronograma respectivo, para su publicación en el portal de compras públicas y en la página web institucional.

Que, consta el pliego del procedimiento especial de arrendamiento de bienes inmuebles, en el que la entidad contratante actúa como arrendador, identificado con el código ARBI-PARQUES_EP-2025-001. El objeto de este procedimiento es el 'Arrendamiento de los locales CJ006, CJ020, CJ023, parqueo ubicado en la Av. Carlos Julio Arosemena y parqueo del lado Kennedy de Plaza Guayarte.

En uso de sus atribuciones y facultades que le confiere la legislación vigente:

RESUELVE:

Artículo 1.- APROBAR los pliegos y el cronograma del procedimiento especial - ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES - ENTIDADES CONTRATANTE COMO ARRENDADOR con **código ARBI-PARQUES_EP-2025-001**, cuyo objeto de contratación es el **"PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO DE LOS LOCALES CJ006, CJ020, CJ023, PARQUEO AV. CARLOS JULIO AROSEMENA Y PARQUEO LADO KENNEDY DE PLAZA GUAYARTE"**, conforme lo establecido en el Manual de Procedimiento para el Arrendamiento de Locales Comerciales y Similares en Plaza Guayarte y el Acta No. 002 de la Revisión de Pliegos y Convocatoria de la Comisión para el arrendamiento de locales en Plaza Guayarte.

Artículo 2.- AUTORIZAR el inicio del procedimiento especial - ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES - ENTIDADES CONTRATANTE COMO ARRENDADOR con **código ARBI-PARQUES_EP-2025-001**, cuyo objeto es el **"PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO DE LOS LOCALES CJ006, CJ020, CJ023, PARQUEO AV. CARLOS JULIO AROSEMENA Y PARQUEO LADO KENNEDY DE PLAZA GUAYARTE"**, conforme lo establecido en el Manual de Procedimiento para el Arrendamiento de Locales Comerciales y Similares En Plaza Guayarte y el Acta de Revisión de Pliegos y Convocatoria de la Comisión para el arrendamiento de locales en Plaza Guayarte.

Artículo 3.- INVITAR de forma directa, a través del Presidente de la Comisión de Selección y conforme al procedimiento previsto en el Manual de Procedimientos para el Arrendamiento de Locales Comerciales y Similares en Plaza Guayarte y el Acta No. 002 de Revisión de Pliegos y Convocatoria de la Comisión para el arrendamiento de locales en Plaza Guayarte, a los siguientes potenciales oferentes:

1. Sr. Héctor Renato Zurita Yong con RUC 0914439609001
2. Sr. Luis Vicente Franco Moncayo RUC 0920836129001
3. Sr. Alberto Mármol Wilches RUC 0916241144001
4. ATIMASA S.A. RUC 0991331859001.

Artículo 4.- ENCARGAR a la Dirección de Compras Públicas y a la Jefatura de Tecnologías de la Información que procedan con el registro, publicación y ejecución de la presente resolución en los medios correspondientes.

Artículo 5.- La presente Resolución entrará en vigor a partir de su expedición, sin juicio de su publicación en el portal de Compras Públicas: www.compraspublicas.gob.ec.

Dado y suscrito en la ciudad de Guayaquil, a los doce días del mes de junio del año 2025.
CÚMPLASE Y NOTIFÍQUESE. –

Ing. José Adrián Zambrano Montesdeoca, Mgtr.

Gerente General

**EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE PARQUES, ÁREAS VERDES Y ESPACIOS PÚBLICOS DE
GUAYAQUIL**