



ACTA Nro. 2

ACTA DE PREGUNTAS, RESPUESTAS Y ACLARACIONES

PROCEDIMIENTO ESPECIAL

PROE-INMOB-009-2018

"DAR EN ARRENDAMIENTO 6 LOCALES COMERCIALES Y 1 BODEGA, CON UN METRAJE APROXIMADO DE 959,35M2, UBICADOS EN LA AV. JAIME DEL CASTILLO Y CALLE FRANCISCO GÓMEZ, BARRIO VILLA FLORA, PARROQUIA LA MAGDALENA, CANTÓN QUITO, PROVINCIA PICHINCHA"

En la ciudad de Quito, a los 09 días del mes de mayo de 2018, dentro del procedimiento No. PROE-INMOB-009-2018, cuyo objeto es "DAR EN ARRENDAMIENTO 6 LOCALES COMERCIALES Y 1 BODEGA, CON UN METRAJE APROXIMADO DE 959,35M2, UBICADOS EN LA AV. JAIME DEL CASTILLO Y CALLE FRANCISCO GÓMEZ, BARRIO VILLA FLORA, PARROQUIA LA MAGDALENA, CANTÓN QUITO, PROVINCIA PICHINCHA"; en la oficina de la Dirección Administrativa del Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público - INMOBILIAR ubicado en la calle Jorge Washington E4-157 y Av. Amazonas, el Especialista de Contratación y Compras Públicas - Ing. José Luis Zamora Mite, en calidad de Presidente de la Comisión Técnica, la Especialista en Arriendos de Bienes Inmuebles - Abg. Paola Mora Coello en calidad de delegada del área requirente y la Analista de Administración de Bienes Inmuebles 2 - Ing. Verónica Araujo Rocha en calidad de Técnico Afín al proceso de contratación, en calidad de funcionarios designados mediante RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA No. UCP-2018-061 de 07 de mayo de 2018, como Comisión Técnica responsable de llevar a cabo las etapas de preguntas, respuesta y aclaraciones, apertura de ofertas presentadas, convalidación de errores, calificación técnica, y las demás requeridas hasta la recomendación de adjudicación o declaratoria de desierto del procedimiento, según corresponda y de conformidad a lo establecido en los Pliegos del Procedimiento, proceden a dejar constancia de lo que a continuación se manifiesta:

ORDEN DEL DÍA

1. Preguntas, Respuesta y Aclaraciones.

DESARROLLO DE LA SESIÓN

1. Preguntas, Respuestas y Aclaraciones

Conforme el cronograma del Procedimiento Especial No. PROE-INMOB-009-2018, para "DAR EN ARRENDAMIENTO 6 LOCALES COMERCIALES Y 1 BODEGA, CON UN METRAJE APROXIMADO DE 959,35M2, UBICADOS EN LA AV. JAIME DEL CASTILLO Y CALLE FRANCISCO GÓMEZ, BARRIO VILLA FLORA, PARROQUIA LA MAGDALENA, CANTÓN QUITO, PROVINCIA PICHINCHA" se determina que la fecha límite para la etapa de Preguntas, Respuestas y Aclaraciones es el día 09 de mayo de 2018, hasta las 10h00.





El Secretario pone en conocimiento de los miembros de la Comisión Técnica, que una vez revisado el correo electrónico arriendos@inmobiliar.gob.ec se concluye que existen preguntas y aclaraciones realizadas por el oferente DIALCENTRO S.A., dentro del Procedimiento Especial No. PROE-INMOB-009-2018;

Así también, los miembros de la Comisión Técnica, confirman que en relación a las preguntas remitidas en el correo electrónico arriendos@inmobiliar.gob.ec del Procedimiento de Arriendo signado con código No. PROE-INMOB-009-2018, acuerdan se proceda con el respectivo análisis y contestación respectiva de las mismas:

1.1.- Preguntas, Respuestas y Aclaraciones

PREGUNTA 1.

Siendo que DIALCENTRO S.A. es actualmente el ARRENDADOR de los bienes inmuebles materia del presente proceso arrendaticio y, en tal virtud, tiene entregado un valor de garantía aún no devuelta por INMOBILIAR. En caso que DIALCENTRO S.A. salga adjudicada con el proceso. ¿Puede DIALCENTRO S.A. dar como parte de la garantía el valor del contrato anterior de arrendamiento a INMOBILIAR?

RESPUESTA

En relación al proceso de arrendamiento anterior, habiendo suscrito el contrato de arrendamiento el 01 de noviembre de 2008, con Filanbanco S.A. en Liquidación, la garantía del mencionado proceso de arriendo debe ser solicitado al Banco Central del Ecuador.

PREGUNTA 2.

En los términos de referencia, numeral 3 "CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES", se recomienda que el plazo de contrato sea de 2 años con opción a renovación. ¿Puede el contrato ser de, por lo menos, 4 años?

RESPUESTA

De acuerdo a la Política implementada por INMOBILIAR, no es factible ampliar el plazo en el Contrato, sin embargo en caso que el arrendatario cumpla todas las obligaciones, el contrato de arrendamiento puede ser renovado, según lo estipulado en el Pliego de Arrendamiento, Código No. PROE-INMOB-009-2018:

PLAZO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO: "(...) De requerirlo, el instrumento podrá renovarse por un período menor o igual al establecido por acuerdo escrito entre las Partes, para lo cual, previo a la terminación del Contrato por el cumplimiento del plazo establecido, cualquiera de las Partes que deseara renovarlo, podrá solicitarlo a la otra por lo menos con TREINTA (30) DÍAS DE ANTICIPACIÓN A LA FECHA DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO, siendo suficiente prueba legal de la renovación, la aceptación por escrito de la contraparte

PREGUNTA 3.

En los términos de referencia, numeral 7 "DESTINO DEL INMUEBLE", INMOBILIAR dice y cito: "El ARRENDATARIO no podrá realizar actividades ilícitas en el espacio entregado bajo arriendo; y, queda terminantemente prohibido almacenar, fabricar





comercializar materiales tales como explosivos, sustancias psicotrópicas, armas, municiones, productos inflamables o cualquier otro producto que ponga en riesgo y peligro la vida de las personas o el buen nombre y prestigio del ARRENDADOR. El ARRENDADOR no tendrá ninguna responsabilidad civil o penal en el caso de darse incumplimiento a estas prohibiciones. Así como también, el mismo deslinda su responsabilidad frente a las entidades respectivas de control.

El incumplimiento de esta disposición, será causal de terminación del Contrato y restitución inmediata del bien objeto de arrendamiento; también acarreará la obligación del pago ante los órganos correspondientes, más las multas y las indemnizaciones a que se dieren lugar por el particular cometido."

DIALCENTRO S.A., es una empresa legalmente constituida, cuyo como objeto social es la prestación de servicios médicos especializados en nefrología, en específico, el tratamiento de pacientes con insuficiencia renal mediante el proceso de diálisis en todas sus formas

Para el fiel cumplimiento de su objeto social, DIALCENTRO S.A. requiere utilizar obligatoriamente Bicarbonato de sodio sólido, sustancia que ha sido catalogado como controlada, así mismo, para el cumplimiento de las regulaciones de clínicas es obligatorio tener un coche de paro, en el cual se almacenan tales sustancias psicotrópicas, en el evento de existir emergencias médicas como morfina, Midasolam, Diazepan, Fentanilo, regulados y controladas por ARCSA, SETED, MSP entre otros.

¿Estas sustancias forman parte de la prohibición, dado la necesidad legal de tenerlas almacenadas en los bienes Inmuebles materia del presente proceso?

RESPUESTA

Con la finalidad que su representada pueda cumplir con el objeto social, (prestación de servicios médicos especializados en nefrología), únicamente podrán utilizar y almacenar las sustancias legales reguladas por los organismos de control correspondientes al giro de negocio que realiza su representada.

PREGUNTA 4.

En los términos de referencia, en el numeral 10 "OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR", en el literal c, dice y cito "INMOBILIAR se reservará el derecho de solicitar a las autoridades competentes las visitas correspondientes para constatar el cumplimiento del contrato en lo referente a los bienes y/o servicios que puede comercializar el ARRENDATARIO en el espacio, de acuerdo al destino definido para el espacio otorgado en arrendamiento, establecido en el Numeral 6, del presente documento." Siendo que el numeral 6 se refiere a las especificaciones de los bienes inmuebles y, el numeral 7 se refiere a "DESTINO DEL INMUEBLE". Sírvase aclarar y/o corregir a que numeral se refiere.

RESPUESTA

Aclaratoria: El numeral que refiere la pregunta hace relación al numeral 7 del Pliego del procedimiento.

PREGUNTA 5.

Misma aclaración solicitada en el numeral inmediato anterior del literal a del numeral 11 de los Términos de Referencia.





RESPUESTA

Aclaratoria: En el numeral 10, literal c), se refiere al literal 7 del Pliego.

PREGUNTA 6.

En literal f del numeral 13 de los Términos de referencia dice y cito:

"Por requerimiento del ARRENDADOR, que como legítimo propietario del bien objeto de arrendamiento, podrá en cualquier momento, disponer de bien o la parte en donde se encuentra en mera tenencia el ARRENDATARIO, para la transferencia, enajenación, donación, uso institucional, uso del estado o cualquier otra figura legal que fuere del caso, sin que el ARRENDATARIO tenga derecho a indemnización alguna por este concepto, bastará que el ARRENDADOR notifique por escrito al ARRENDATARIO;"

En caso de enajenación de INMOBILIAR de los bienes, total o parcialmente ¿Puede el ganador tener una cláusula de desalojo mínima de 6 meses contados a partir de la notificación de desahucio por transferencia de dominio?

RESPUESTA

De conformidad con lo estipulado en la Ley de Inquilinato el nuevo propietario deberá otorgar 3 meses al arrendatario:

Art. 31 Caso de traspaso de dominio.- *"La transferencia de dominio del local arrendado termina el contrato de arrendamiento. En este caso, el dueño dará al arrendatario un plazo de tres meses para la desocupación.*

Si el arrendatario no fuere desahuciado en el plazo de un mes contado desde la fecha de transferencia de dominio, subsistirá el contrato. Este plazo debe contarse desde la fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad, hasta el día que se cite la solicitud de desahucio al inquilino."

Habiéndose cumplido las actividades previstas para la presente reunión, suscribe la Comisión Técnica del Procedimiento No. PROE-INMOB-009-2018.

Ing. José Luis Zamora Mite
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN
ESPECIALISTA DE CONTRATACIÓN Y COMPRAS
PÚBLICAS

Abg. Paola Betsabeth Mora Coello
DELEGADA DEL ÁREA REQUERENTE
ESPECIALISTA EN ARRIENDOS DE BIENES
INMUEBLES

Ing. Verónica Araujo Rocha
TÉCNICO AFÍN AL PROCESO DE CONTRATACIÓN
ANALISTA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES
INMUEBLES 2

Sr. Carlos Lugmaña Ch.
SECRETARIO DE LA COMISIÓN
ASISTENTE DE COMPRAS PÚBLICAS

