



**PLIEGO DE ARRENDAMIENTO
CÓDIGO No. PROE-INMOB-010-2018**

OBJETO: DAR EN ARRENDAMIENTO UN BIEN INMUEBLE (TERRENO CON EDIFICACIÓN), UBICADO EN LA CALLE 9 DE JULIO N49-31 Y JOSÉ RICARDO CHIRIBOGA, BARRIO BUENOS AIRES, PARROQUIA SAN ISIDRO DEL INCA, CANTÓN QUITO, PROVINCIA PICHINCHA

PROVINCIA: PICHINCHA

CIUDAD QUITO

UBICACIÓN: CALLE 9 DE JULIO N49-31 Y JOSÉ RICARDO CHIRIBOGA, BARRIO BUENOS AIRES, PARROQUIA SAN ISIDRO DEL INCA, CANTÓN QUITO, PROVINCIA PICHINCHA

QUITO, MAYO DE 2018





INVITACIÓN

De conformidad con lo que dispone la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, y su Reglamento General, que regula el procedimiento de Arrendamiento de Bienes Inmuebles, se convoca a las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, legalmente capaces para contratar, a fin de que presenten sus ofertas para **“DAR EN ARRENDAMIENTO UN BIEN INMUEBLE (TERRENO CON EDIFICACIÓN), UBICADO EN LA CALLE 9 DE JULIO N49-31 Y JOSÉ RICARDO CHIRIBOGA, BARRIO BUENOS AIRES, PARROQUIA SAN ISIDRO DEL INCA, CANTÓN QUITO, PROVINCIA PICHINCHA.”**, de acuerdo a las siguientes especificaciones:

Con la finalidad de arrendar un bien inmueble (terreno y edificación) con un área total aproximada de 5.650,00 m², ubicado en las calles 9 de julio N49-31 y José Ricardo Chiriboga, barrio Buenos Aires, parroquia San Isidro del Inca, cantón Quito, provincia Pichincha, se aplicará el artículo 370 de la Resolución No. RE-SERCOP-2016-0000072 de 31 de agosto de 2016, que menciona: **“Pliegos.- (...) se publicará la convocatoria por la prensa nacional o local, según sea el caso, por una sola vez; sin perjuicio de que se puedan realizar invitaciones directas”**. (Énfasis agregado).

Por lo expuesto, se procede a realizar una invitación individual al Banco Nacional de Fomento en Liquidación, de acuerdo a la manifestación de interés expresada en los oficios Nros. BNF-LIQ-DPTJ-2018-01639 y BNF-LIQ-DPTJ-2018-03771, del 15 de febrero de 2018 y 06 de abril de 2018 respectivamente.

Sin perjuicio de la invitación realizada en el párrafo precedente, podrán participar en el presente procedimiento de arrendamiento, todas aquellas personas naturales o jurídicas que se encuentren interesadas en arrendar el local objeto de la contratación.

INMUEBLE	DESCRIPCIÓN	ÁREA EN M2 A ARRENDAR
Bien inmueble	Terreno y edificación, ubicado en las calles 9 de julio N49-31 y José Ricardo Chiriboga, barrio Buenos Aires, parroquia San Isidro del Inca, cantón Quito, provincia Pichincha	5.650,00
TOTAL		5.650,00

PLAZO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO: - El plazo de duración del contrato será por dos (2) años, contados a partir de la fecha de suscripción del contrato. A la fecha de terminación el ARRENDATARIO deberá entregar el bien en las mismas condiciones en las que se recibió, y aquello que no pueda ser retirado sin detrimento se entenderá como incorporado al bien, aclarando que INMOBILIAR al finalizar contrato o en el transcurso del





mismo no reconocerá valor alguno a favor del ARRENDATARIO por estas situaciones. En caso de que se produzcan gastos debidos al mal uso del objeto arrendar, el ARRENDATARIO reconocerá dichos valores.

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.

CANON MÍNIMO DE ARRENDAMIENTO (BASE): Se establece como canon base de arrendamiento mensual, la cantidad de US\$ 9.498,63 (NUEVE MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y OCHO CON 63/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA). A este valor no incluye el valor del IVA., de conformidad con el artículo 56 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, LORTI

Se entenderá como canon base al valor definido por esta Entidad Pública sobre el cual se receptorá la oferta. Cabe recalcar que no será válida ninguna oferta económica menor al valor antes establecido, de manera mensual.

Bianualmente se preverá una revisión del valor de arriendo en función de la inflación anual acumulada del año inmediato anterior determinada por el Banco Central del Ecuador o quien haga sus veces, que podrá establecer un incremento del canon de arrendamiento adjudicado, conforme a las normas legales. A este valor se le agregará el porcentaje del IVA que estuviera vigente.

SOBRE LA FORMA DE PAGO: El canon de arriendo, será pagado por el ARRENDATARIO en su totalidad de manera anticipada dentro del plazo de los diez (10) primeros días de cada mes.

El pago del canon mensual de arrendamiento y de expensas, se realizará mediante depósito a la Cuenta Corriente No. 7350929 del Banco del Pacífico, con código 170202, a nombre del Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, INMOBILIAR; en caso de que el mencionado pago se realice por transferencia bancaria el ARRENDATARIO asume el valor del costo financiero que genera la transacción realizada en la entidad bancaria.

El ARRENDATARIO deberá remitir el comprobante de depósito o de transferencia, así como los comprobantes de pagos de los servicios básicos que pesen sobre el inmueble, de manera obligatoria al Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, INMOBILIAR, mediante vía electrónica, a arriendos@inmobiliar.gob.ec. El comprobante de depósito o de transferencia que se envíe deberá contener la identificación clara y precisa del ARRENDATARIO y hacer referencia al mes de pago realizado. Siendo el comprobante de depósito o de transferencia el único documento que probará que el ARRENDATARIO ha cancelado el canon de arrendamiento mensual, no se aceptarán depósitos o transferencias parciales sin justificación por parte del ARRENDATARIO, de darse el incumplimiento a lo estipulado será imputado al impago de los valores convenidos, y de presentarse dos





impagos consecutivos del canon de arrendamiento sin justificación y sin compromiso escrito de pago propuesto por el ARRENDATARIO y aceptado por el ARRENDADOR, por una sola ocasión, sin excepción, durante la vigencia del contrato y como última instancia administrativa para recuperación de valores; agotada esta vía el ARRENDADOR se reserva el derecho de ejercer cualquier acción a la que estuviere amparado en virtud del contrato y de la legislación vigente.

GARANTÍA: EL ARRENDATARIO, entregará antes de la suscripción del contrato, en concepto de garantía, la suma correspondiente a un canon arrendaticio mensual, sin IVA, por el valor que se adjudique el proceso de arrendamiento, mediante depósito a la Cuenta Corriente No. 7350929 del Banco del Pacífico, con código 12.12.11., valor que garantizará el fiel cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones del contrato, así también se podrá utilizar para cubrir, los posibles daños causados por el ARRENDATARIO al inmueble, o por retrasos en los pagos responsabilidad del ARRENDATARIO.

De ninguna manera el ARRENDATARIO podrá solicitar que se atribuya al ARRENDADOR, este valor, como una parte o como un canon completo de arriendo.

A la terminación del Contrato, el ARRENDADOR devolverá al ARRENDATARIO la garantía recibida, una vez que se haya suscrito la respectiva Acta de Devolución del Espacio a completa satisfacción del ARRENDADOR, así como, se haya corroborado que se encuentran al día y sin deuda alguna de las obligaciones; caso contrario, el ARRENDADOR podrá imputar los valores pendientes de pago a la garantía entregada por el ARRENDATARIO.

De existir cualquier deterioro que no corresponda al uso normal de la vivienda dada en arrendamiento, el ARRENDADOR utilizará el valor de la garantía para resarcir los daños y volver al estado en que le fueron entregados al ARRENDATARIO, sin perjuicio de que en el evento de que dicho monto no alcanzará para cubrir los daños ocasionados, El ARRENDADOR, pueda exigir al ARRENDATARIO la diferencia del valor que se requiera para subsanar los desperfectos.

Este valor bajo ningún concepto devengará interés alguno a favor del ARRENDATARIO.

BASES DEL CONCURSO: El oferente podrá solicitar los documentos para el presente procedimiento (pliegos) al correo electrónico arriendos@inmobiliar.gob.ec, o al teléfono 023958700 ext. 1516, o en la Oficinas del Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público - INMOBILIAR - Dirección Administrativa Dirección: Jorge Washington E4-157 y Av. Amazonas - Edificio Inmobiliar. Los pliegos también están disponibles en la página web institucional www.inmobiliar.gob.ec, en Procesos de Arrendamiento.

Para la etapa de preguntas y aclaraciones el oferente podrá realizar sus preguntas y solicitar aclaraciones al correo electrónico arriendos@inmobiliar.gob.ec en el plazo establecido en el Cronograma del proceso.





EL CRONOGRAMA QUE REGIRÁ EL PROCESO SERÁ EL SIGUIENTE:

Concepto	Día	Hora
Fecha de publicación	15/Mayo/2018	09h00
Fecha límite de audiencia de preguntas y aclaraciones	17/Mayo/2018	10h00
Fecha límite de entrega de ofertas	21/Mayo/2018	12h00
Fecha de apertura de ofertas	21/Mayo/2018	13h00
*Fecha límite para solicitar convalidación de errores	23/Mayo/2018	13h00
*Fecha límite para convalidar errores	24/Mayo/2018	13h00
**Fecha límite de audiencia de empate de ofertas	28/Mayo/2018	15h00
Fecha estimada de adjudicación	28/Mayo/2018	19h00

*En caso de ser necesario un término para la convalidación de errores se realizará de acuerdo a las fechas establecidas en el cronograma.

** En caso de ser necesario la audiencia de empate de ofertas, la misma se realizará de acuerdo a la fecha establecida en el cronograma.

Ing. Leda Analía Alvarado Barragán
DIRECTORA ADMINISTRATIVA

SERVICIO DE GESTIÓN INMOBILIARIA DEL SECTOR PÚBLICO - INMOBILIAR





I. TÉRMINOS DE REFERENCIA

TÉRMINOS DE REFERENCIA PARA DAR EN ARRENDAMIENTO UN BIEN INMUEBLE (TERRENO CON EDIFICACIÓN), UBICADO EN LA CALLE 9 DE JULIO N49-31 Y JOSÉ RICARDO CHIRIBOGA, BARRIO BUENOS AIRES, PARROQUIA SAN ISIDRO DEL INCA, CANTÓN QUITO, PROVINCIA PICHINCHA.

1. ANTECEDENTES

- .1. El Decreto Ejecutivo No. 798 de 22 de junio de 2011, reformado parcialmente por el Decreto Ejecutivo No. 50 de 22 de julio de 2013, el Decreto Ejecutivo No. 641 de fecha 25 de marzo del 2015 y el Decreto Ejecutivo No. 1377 de 03 de mayo de 2017, establece que el Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, INMOBILIAR, es un organismo de derecho público, con personalidad jurídica, dotado de autonomía administrativa, operativa y financiera y jurisdicción nacional, con sede principal en la ciudad de Quito, que ejerce la rectoría del Sistema Nacional de Gestión Inmobiliaria del Sector Público.
- .2. Mediante RESOLUCIÓN-INMOBILIAR-DGSGI-2017-0017 de 18 de mayo de 2017, se expidió la Reforma al Estatuto Orgánico de Gestión Organizacional por Procesos del Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, que manifiesta en su sección 1.2.2.2.1., sobre la misión de la Gestión de Administración, Análisis y Uso de Bienes, establece lo siguiente: *"Administrar los bienes muebles e inmuebles asignados a INMOBILIAR y gestionar el uso correcto y eficiente de los bienes inmuebles en atención a los requerimientos de las entidades públicas para la dotación de infraestructura"*; como una de sus atribuciones y responsabilidades la siguiente: *"(...) 16. Administrar y gestionar los procesos de contratos de arriendos y suscripción de convenios de bienes transferidos y administrados por INMOBILIAR. (...)"; y, como productos y servicios de la Unidad Interna de Administración de Bienes Inmuebles constan los siguientes: "1. Informe técnico de distribución de espacios, gastos administrativos, seguridad, limpieza, mantenimientos y servicios básicos por utilización de espacios en inmuebles públicos administrados por INMOBILIAR. (...) 13. Informe de canon de arriendo para bienes inmuebles. (...) 14. Contrato de arrendamiento (...) en el artículo 6, Objetivos Institucionales: "(...) b) Incrementar la eficiencia en la administración de los bienes muebles e inmuebles, parques, espacios públicos e infraestructuras pesqueras, dentro de su ámbito de acción (...)". (Énfasis añadido).*
- .3. La Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública (LOSNCPP), en su Art. 59 establece lo siguiente: *"Los contratos de arrendamiento tanto para el caso en que el Estado o una institución pública tengan la calidad de arrendadora como arrendataria se sujetará a las normas previstas en el Reglamento de esta Ley."*
- .4. En el Art. 65 del Reglamento General de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública (RGLOSNCPP) se establece el procedimiento para el arrendamiento de





bienes inmuebles en los que las entidades contratantes actúen como arrendadoras, constando lo siguiente: "Las entidades previstas en el artículo 1 de la Ley podrán dar en arrendamiento bienes inmuebles de su propiedad, para lo cual, en el Portal www.compraspublicas.gob.ec los pliegos en los que se establecerá las condiciones en las que se dará el arrendamiento, con la indicación de la ubicación y características del bien. En los pliegos se preverá la posibilidad de que el interesado realice un reconocimiento previo del bien ofrecido en arrendamiento. Para la suscripción del contrato, el adjudicatario no requiere estar inscrito y habilitado en el RUP. El SERCOP determinará el procedimiento y los requisitos que se deberán cumplir en estas contrataciones."

- .5. El Art. 66, "Normas supletorias.- En todo lo no previsto en esta Sección, se aplicarán de manera supletoria, y en lo que se pertinente, las normas de la Ley de Inquilinato y del Código Civil".
- .6. En la Resolución No. RE-SERCOP-2016-0000072 "Codifica Resoluciones del Servicio Nacional de Contratación Pública" de 31 de agosto de 2016, expedida por el Servicio Nacional de Contratación Pública, sobre las entidades contratantes como arrendadoras, artículos 370, 371, 372 y 373, se establece lo siguiente:

Art. 370.- Pliegos.- 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, publicarán en el Portal Institucional del Servicio Nacional de Contratación Pública 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 se publicará la convocatoria por la prensa nacional o local, según sea el caso, por una sola vez; sin perjuicio de que se puedan realizar invitaciones directas.

Art. 371.- Adjudicación.- 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.

Se entenderá que la oferta más conveniente es aquella que, ajustándose a las condiciones del pliego, ofrezca el mayor precio y al menos dos años de vigencia del contrato.

Para la suscripción del contrato, el adjudicatario no requiere estar inscrito y habilitado en el Registro Único de Proveedores -RUP.

Art. 372.- Casos especiales.- Los contratos de arrendamiento de locales de uso especial, como mercados, camales, casetas, cabinas, entre otros, siempre que no respondan a una modalidad administrativa de autorización, licencia o concesión de uso público, se arrendarán preferentemente a arrendatarios locales, para lo cual no será necesario publicar la convocatoria en el Portal





Institucional del Servicio Nacional de Contratación Pública, sino que se podrán cursar invitaciones individuales.

Los contratos que correspondan a hoteles, salones para recepciones o eventos, restaurantes, entre otros, de propiedad de las entidades contratantes, cuyas características de uso no sean de largo plazo, tampoco se regirán por las normas del presente capítulo sino por los usos y costumbres de la actividad.

Art. 373.- Normas supletorias.- En todo lo no previsto en este capítulo, se aplicarán de manera supletoria, y en lo que sean aplicables, las normas de la Ley de Inquilinato y de la Codificación del Código Civil.

7. El Art. 1864 del Código Civil dispone: *"Los arrendamientos de bienes nacionales, municipales o de establecimientos públicos, están sujetos a La Ley de Contratación Pública y otras leyes; y en lo que no lo estuvieren, a las disposiciones del presente Título".*
8. Mediante Memorando INMOBILIAR-DNABI-2015-1109-M de 21 de agosto de 2015 se solicitó a la Dirección Administrativa se emita las directrices para los procedimientos especiales o generales en cuanto al uso de la herramienta del portal de Compras Públicas. Mediante Memorando INMOBILIAR DGAF-DIA-2015-1680-M de 24 de agosto de 2015, la Dirección Administrativa manifiesta: *"(...) hasta que la entidad rectora del Sistema Nacional de Contratación Pública /SNCP), incorpore o modifique este tipo de particularidades para este procedimiento de arrendamiento, es imposible utilizar las herramientas de "Procedimientos Especiales - Arrendamiento de bienes inmuebles" y "Publicación Especial" "(...) para poder continuar con la necesidad Institucional de arrendar los diferentes inmuebles que administra esta Cartera se sugiere publicar los procesos de arrendamiento, cuando proceda, a través de la página web institucional y/o la prensa. Dicha publicidad expresa garantía de acceso público y eficiencia en la contratación pública, es decir permitiría afianzar y mitigar el problema actual inherente a la publicación en la herramienta informática del SERCOP, propuesta realizada en función de lo antes descrito (...)"*
9. Mediante RESOLUCIÓN-INMOBILIAR-DGSGI-2016-0049A suscrita por el Director General (E), Lcdo. Milton Maldonado Estrella, con fecha 06 de octubre de 2016, se emitió la POLÍTICA PARA CONVENIOS DE USO Y ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD Y/O ADMINISTRADOS POR INMOBILIAR EXCEPTO LOS BIENES INMUEBLES INCAUTADOS, en el cual se desprende lo siguiente:

El Capítulo IV manifiesta respecto del arriendo a personas naturales y jurídicas del sector público; y, el Capítulo V, Consideraciones Especiales del Proceso de Arrendamiento, los lineamientos referentes a los siguientes temas: Plazo para el arriendo (Art. 10), Casos especiales (Art. 11), Publicación del pliego (Art. 12), Determinación de áreas para arriendo en patios o áreas de comida (Art. 13), Establecimiento general del valor de arriendo (Art. 14), Forma de pago del canon de arriendo (Art. 15), Gastos por servicios de uso para los arrendamientos (Art. 16), Garantía (Art. 17), Seguro (Art. 18), Sanciones y multas (Art. 19),



Registro del contrato (Art. 20), De la interpretación y modificación del contrato (Art. 21)); los cuales han sido considerados para el presente Término de Referencia.

10. Mediante Oficio Nro. INMOBILIAR-DAAUB-2017-0651-O de fecha 27 de diciembre de 2017, la Dirección de Administración, Análisis y Uso de Bienes de INMOBILIAR, solicitó a la Dirección de Herramientas de la Contratación Pública y Coordinación Técnica de Operaciones del Servicio Nacional de Contratación Pública, SERCOP lo siguiente: "...toda vez que persiste el inconveniente en el uso de la herramienta para "Arrendamiento de bienes inmuebles para las entidades contratantes como arrendadoras", se solicita muy gentilmente, se informe a esta Entidad Pública los avances respecto de la aplicabilidad de la herramienta, toda vez que esta INMOBILIAR continua realizando procesos de arrendamiento que generan ingresos para el Gobierno del Estado Ecuatoriano.". Mediante Oficio Nro. SERCOP-CTO-2018-0002-OF de 5 de enero de 2018, el Servicio Nacional de Contratación Pública a través de la Coordinación Técnica de Operaciones determinó en cuanto a lo solicitado por INMOBILIAR lo siguiente: "(...) ha planteado una herramienta funcional para el "Arrendamiento de bienes inmuebles para las entidades contratantes como arrendadoras", misma que por su alta complejidad y considerando las necesidades institucionales se encuentra en proceso de desarrollo, una vez que se cuente con la funcionalidad implementada en el portal de compras públicas, la misma será notificada oportunamente."

2. JUSTIFICACIÓN

- 2.1. Mediante oficio Nro. BNF-LIQ-DPTJ-2018-01639, de fecha 15 de febrero de 2018, suscrito por el Ab. Juan Esteban Vallejo Andrade, Liquidador del Banco Nacional de Fomento, solicita: (...) "Se busque dentro de su catastro general de bienes inmuebles a cargo de INMOBILIAR, un inmueble (de preferencia terreno) de cinco mil metros cuadrados, ubicado en el cantón Quito, provincia de Pichincha, el cual pueda ser utilizado por el Banco Nacional de Fomento en Liquidación, mediante contrato de arrendamiento, o en su defecto, convenio de uso. Petitorio que tiene amparo en lo establecido en el Art. 24 de las Normas de Optimización y Austeridad del Gasto Público." (...).
- 2.2. En atención al oficio citado en el párrafo anterior, la Ing. Heimy Fontal Acosta, Directora de Administración, Análisis y Uso de Bienes con oficio Nro. INMOBILIAR-DAAUB-2018-0174-O, de fecha 02 de marzo de 2018, señala: (...) "Esta Cartera de Estado, informa a su representada, que revisada la base de datos de bienes inmuebles de propiedad de INMOBILIAR o de otras entidades públicas que se encuentran dentro de las competencias de nuestro Servicio, se determina que a la fecha existen bienes inmuebles que podrán ser viabilizados para el uso, a título oneroso (arrendamiento), en razón de lo cual me permito poner a consideración el siguiente bien inmueble:

DESCRIPCIÓN	UBICACIÓN	ÁREA
Casa	San Isidro del Inca, barrio Buenos Aires, cantón Quito, provincia de Pichincha	913,41 m2





- 2.3. Mediante oficio Nro. BNF-LIQ-DPTJ-2018-03771, de fecha 06 de abril de 2018, el Liquidador del Banco Nacional de Fomento, Ab. Juan Esteban Vallejo Andrade, solicita: (...) *"Se determine bajo que figura legal, INMOBILIAR podría entregar el lote de terreno aludido, tomando en consideración las normas y política de austeridad, dictaminadas por el Señor Presidente de la República del Ecuador"*.
- 2.4. Mediante oficio Nro. INMOBILIAR-DAAUB-2018-0351-O, de fecha 16 de abril de 2016, suscrito por la Ing. Heimy Fontal Acosta, Directora de Administración, Análisis y Uso de Bienes, manifiesta: (...) *"A la petición constante en el Oficio Nro. BNF-LIQ-DPTJ-2018-03771 de fecha 06 de marzo de 2018, esta Cartera de Estado, informa a su representada respecto a lo consultado, que la figura legal pertinente en el caso que nos ocupa es el de arrendamiento de conformidad a lo establecido en las disposiciones de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública; su Reglamento General; y, las Resoluciones emitidas por el Servicio Nacional de Contratación Pública."*
- 2.5. Con ficha administrativa técnica del bien inmueble Nro. INMOBILIAR-DAAUB-2017-0000001025-INF, se determina la descripción del bien inmueble.
- 2.6. Con fecha 05 de agosto de 2016 se suscribió la Escritura de Transferencia de Dominio por Mandato Legal otorgada por el Banco Central del Ecuador a favor del Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público INMOBILIAR, ante el Doctor Gustavo Caluguillín, Notario Octogésimo del Cantón Quito; inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito el viernes 7 de octubre de 2016, por el inmueble ubicado en las calles 9 de julio y José Ricardo Chiriboga, parroquia San Isidro del Inca, cantón Quito, provincia Pichincha.
- 2.7. En el Informe Técnico Q-143-18, de 24 de abril de 2018 de la Dirección de Administración, Análisis y Uso de Bienes se establece lo siguiente:
- "11.- OBSERVACIONES ADICIONALES Y RESULTADOS DEL ANÁLISIS TÉCNICO DEL INMUEBLE*
- (...)*
- 11.3.- Canon de arrendamiento o compra: No aplica 11.4.- Costos alternativo* Por la ubicación, tipo y características del inmueble no existen bienes inmuebles con similares características; por tal motivo no existe valores referenciales para el análisis del costo promedio en el sector.
- 11.5.- CONCLUSIONES: 1. El bien inmueble inspeccionado comprende un terreno con un área de 5.650,00 m2 según Informe de Regulación Metropolitana, en el que se encuentran implantados 4 bloques edificados de varios niveles, con un área de construcción total de 921,20 m2 aprox. según levantamiento en sitio, distribuidos de la*





siguiente manera: Bloque 1 – Galpón: 321,31 m², Bloque 2 – Bodega: 122,82 m², Bloque 3 – Vivienda: 172,02 m², Bloque 4 – Galpón: 305,05 m²; 2. El inmueble tiene factibilidad de servicios básicos; 3. El inmueble se encuentra en regular estado de conservación; observándose que la mayoría de las cubiertas de las construcciones del inmueble se encuentran en mal estado; 4. Las vías de acceso al inmueble son adoquinadas y de tierra, se encuentran en buen estado; 5. El sector en el que se encuentra ubicado el inmueble es en su mayoría residencial e industrial; 6. Actualmente el bien inmueble se encuentra desocupado. **11.6.- Recomendaciones Particulares:** 1. Técnicamente se considera viable el uso del bien inmueble para los fines solicitados.

2.8. En el Informe de Canon de Arriendo No. INMOBILIAR-DAAUB-2018-UCA-010-INF de 03 de mayo de 2018, la Dirección de Administración, Análisis y Uso de Bienes, concluyó y recomendó lo siguiente:

"6. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

- Se tiene los siguientes valores referenciales para establecer el valor base de canon de arrendamiento:

Fuente	Valor de Arriendo *
Ley de Inquilinato	\$ 9.498.63
Valor Comercial	N/A

**Valor no incluye el porcentaje de IVA.*

Por cuanto no existe un valor comercial para inmuebles de similares características, se define como valor base de arrendamiento la cantidad de USD 9.498,63 (NUEVE MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y OCHO CON 63/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA). Este valor no incluye el valor del IVA.

- Adicionalmente, se recomienda considerar los siguientes puntos adicionales:
 - o Plazo del Contrato: Contrato por dos años con opción de renovación.
 - o Forma de Pago: De manera anticipada dentro del plazo de los diez (10) primeros días de cada mes.
 - o Garantía: El arrendatario, entregará antes de la suscripción del contrato, en concepto de garantía, la suma correspondiente a un canon arrendaticio mensual, sin IVA, por el valor que se adjudique el proceso de arrendamiento, mediante depósito a la Cuenta Corriente No. 7350929 del Banco del Pacífico, con código 12.12.11.
 - o Sanciones y multas por incumplimiento del contrato: Las mismas se establecen de acuerdo a la POLÍTICA PARA CONVENIOS DE USO Y ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD Y/O ADMINISTRADOS POR INMOBILIAR EXCEPTO LOS BIENES INMUEBLES INCAUTADOS.





- Registro del contrato: Todas las gestiones y gastos demandados por la celebración y registro del contrato de arrendamiento, serán de cuenta del arrendatario.
- Registro del contrato: Todas las gestiones y gastos demandados por la celebración y registro del contrato de arrendamiento, serán de cuenta del arrendatario."

3. INFORMACIÓN QUE DISPONE LA ENTIDAD

Constan como parte del expediente del proceso los siguientes documentos:

- a) Escritura Pública Nro. 20161701080P00684 de Transferencia de Dominio por Mandato Legal otorgada por el Banco Central del Ecuador a favor del Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, INMOBILIAR.
- b) Cédula Catastral
- c) 1 Ficha "Administrativa Técnica del Bien Inmueble"
- d) Informe Técnico - Edificación Q-143-18 de 24 de abril de 2018 de la Dirección de Administración, Análisis y Uso de Bienes.
- e) Informe de Canon de Arriendo No. INMOBILIAR-DAAUB-2018-UCA-010-INF de 03 de mayo de 2018 de la Dirección de Administración, Análisis y Uso de Bienes.

Adicional, esta Entidad Pública proveerá la siguiente documentación a los posibles oferentes a fin de que se considere para la presentación de las ofertas:

- a) Plano del área a arrendar.

4. OBJETO DE LA CONTRATACIÓN

Dar en arrendamiento un bien inmueble (terrero y edificación), ubicado en las calles 9 de julio N49-31 y José Ricardo Chiriboga, barrio Buenos Aires, parroquia San Isidro del Inca, cantón Quito, provincia Pichincha.

5. ESPECIFICACIONES

5.1. ESPECIFICACIONES GENERALES

INMUEBLE	DESCRIPCIÓN	ÁREA EN M2 A ARRENDAR
Bien Inmueble	<i>Terreno y edificación, ubicado en las calles 9 de julio N49-31 y José Ricardo Chiriboga, barrio Buenos Aires, parroquia San Isidro del Inca, cantón Quito, provincia Pichincha</i>	5.650,00
	TOTAL	5.650,00

El arrendamiento incluye el derecho a utilizar la vía de acceso al predio.

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEL INMUEBLE

El espacio en arrendamiento tiene una extensión de 5.650,00 m², comprendido en terreno y edificación.

6. DESTINO DEL INMUEBLE

El inmueble será destinado únicamente para prestación de actividades comerciales y / o bodegaje.

El ARRENDATARIO se obliga a que el destino y uso que dará al espacio entregado en arrendamiento corresponda únicamente a los habilitados en este numeral.

El ARRENDATARIO no podrá realizar actividades ilícitas en el espacio entregado bajo arriendo; y, queda terminantemente prohibido almacenar, fabricar o 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.

7. ASPECTOS ECONÓMICOS

7.1. CANON BASE DE ARRENDAMIENTO:

- Se establece como canon base de arrendamiento mensual, la cantidad de USD \$9.498,63 (NUEVE MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y OCHO CON 63/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA) más IVA.
- Se entenderá como canon base al valor definido por esta Entidad Pública sobre el cual se receptorá la oferta. Cabe recalcar que no será válida ninguna oferta económica menor al valor antes establecido, de manera mensual.



- Bianualmente se preverá una revisión del valor de arriendo en función de la inflación anual acumulada del año inmediato anterior determinada por el Banco Central del Ecuador o quien haga sus veces, que podrá establecer un incremento del canon de arrendamiento adjudicado, conforme a las normas legales. A este valor se le agregará el porcentaje del IVA que estuviera vigente.

7.2 FORMA DE PAGO

El canon de arriendo, será pagado por el ARRENDATARIO en su totalidad de manera anticipada dentro del plazo de los diez (10) primeros días de cada mes.

El pago del canon mensual de arrendamiento, se realizará mediante depósito a la Cuenta Corriente No. 7350929 del Banco del Pacífico, con código 170202, a nombre del Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, INMOBILIAR; en caso de que el mencionado pago se realice por transferencia bancaria el ARRENDATARIO asume el valor del costo financiero que genera la transacción realizada en la entidad bancaria.

El ARRENDATARIO deberá remitir el comprobante de depósito o de transferencia, así como los comprobantes de pagos de los servicios básicos que pesen sobre el inmueble, de manera obligatoria al Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, INMOBILIAR, mediante vía electrónica, a arriendos@inmobiliar.gob.ec. El comprobante de depósito o de transferencia que se envíe deberá contener la identificación clara y precisa del ARRENDATARIO y hacer referencia al mes de pago realizado. Siendo el comprobante de depósito o de transferencia que se envíe deberá contener la identificación clara y precisa del ARRENDATARIO y hacer referencia al mes de pago realizado. Siendo el comprobante de depósito o de transferencia el único documento que probará que el ARRENDATARIO ha cancelado el canon de arrendamiento mensual, no se aceptarán depósitos o transferencias parciales sin justificación por parte del ARRENDATARIO, de darse el incumplimiento a lo estipulado será imputado al impago de los valores convenidos, y de presentarse dos impagos consecutivos del canon de arrendamiento sin justificación y sin compromiso escrito de pago propuesto por el ARRENDATARIO y aceptado por el ARRENDADOR, por una sola ocasión, sin excepción, durante la vigencia del contrato y como última instancia administrativa para recuperación de valores; agotada esta vía el ARRENDADOR se reserva el derecho de ejercer cualquier acción a la que estuviere amparado en virtud del contrato y de la legislación vigente..

8. PLAZO

El plazo de duración del contrato será por dos (2) años, contados a partir de la fecha de suscripción del contrato. A la fecha de terminación el ARRENDATARIO deberá entregar el bien en las mismas condiciones en las que se recibió, y aquello que no pueda ser retirado sin detrimento se entenderá como incorporado al bien, aclarando que INMOBILIAR al finalizar contrato o en el transcurso del mismo no reconocerá valor alguno a favor del ARRENDATARIO por estas situaciones. En caso de que se produzcan gastos debidos al mal uso del objeto arrendar, el ARRENDATARIO reconocerá dichos valores.





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.

9. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

- a) Suscribir un acta de Entrega-Recepción del inmueble objeto del presente proceso.
- b) Asumir los pagos de obligaciones municipales y otras que sean propias del ARRENDADOR, con respecto al bien inmueble.

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.

- c) INMOBILIAR se reservará el derecho de realizar las inspecciones correspondientes para constatar el estado del inmueble objeto de la contratación.
- d) Cumplir con cualquier otra obligación que se derive natural y legalmente del objeto de este contrato y sea exigible por constar en cualquier documento del mismo o en norma legal específicamente aplicable.

10. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

- a) Destinar y usar el espacio entregado en arrendamiento únicamente para lo establecido en el Numeral 6 "Destino" del inmueble.
- b) Suscribir, un acta de Entrega-Recepción en la que constará el estado de la infraestructura y todo lo referente a las condiciones de uso en las que se entrega el bien por parte del ARRENDADOR.
- c) Realizar el pago por concepto de canon arrendaticio de manera mensual, y por anticipado en el plazo de los diez (10) primeros días de cada mes y remitir los comprobantes de los depósitos o de las transferencias por el valor de arriendo de manera obligatoria al correo electrónico: arriendos@inmobiliar.gob.ec.





- d) Gestionar a su costo, la obtención de los servicios básicos y ser responsable del pago oportuno de los mismos, con los que contará o pudiera llegar a contar el espacio dado en arrendamiento, así como las alcúotas/cuotas ordinarias y/o extraordinarias que pudieren generarse con la administración del edificio.
- e) Ser responsable de la limpieza del espacio dado en arrendamiento así como de la entrada al mismo. Adicional disponer donde corresponda los desechos generados, en el sitio establecido en el inmueble para tal efecto.
- f) Instalar los elementos, dispositivos especiales o de cualquier otro tipo requeridos por temas de seguridad y de vigilancia privada para el espacio en arrendamiento. Los rubros generados por la instalación, el mantenimiento y el uso de los elementos implementados por temas de seguridad para el espacio en arrendamiento correrán por cuenta del ARRENDATARIO. El ARRENDADOR no se hará responsable por las situaciones que puedan derivarse de la no instalación de elementos, dispositivos especiales o de cualquier otro tipo requeridos por temas de seguridad y de vigilancia privada para el espacio en arrendamiento.
- g) Ser responsable de dar cumplimiento a la normativa de seguridad industrial, para el giro del negocio que se implemente.
- h) Ser responsable por los gastos que demande la adecuación, el mantenimiento, la conservación y/o reparación que fueren necesarios realizar para conservar el espacio entregado en arriendo.
- i) El ARRENDATARIO podrá realizar mejoras al bien arrendado y asumirá estos costos, toda vez que se cuente con la autorización del Administrador del Contrato.
- j) Permitir que el ARRENDADOR, por intermedio de su Representante Legal o de personas delegadas o autorizadas por éste, puedan verificar la situación y estado actual del espacio otorgado en arrendamiento, las veces que se requieran.
- k) Ser responsable del dinero, materiales y cualquier objeto de valor guardado al interior del inmueble.
- l) Gestionar y asumir los valores que se generen por la celebración, legalización, registro y cualquier otro tema legal que deba realizarse respecto del contrato de arrendamiento, establecidas en la normativa legal vigente.
- m) Asumir la responsabilidad por los daños ocasionados en el espacio arrendado, obligándose a la inmediata reparación, a su costa. En el caso de no hacerlo se atenderá a lo manifestado en el artículo 7 de la Ley de Inquilinato, en lo pertinente al pago por el



valor de las reparaciones realizadas por el ARRENDADOR. Además el ARRENDADOR podrá exigir la terminación del contrato.

- n) Indemnizar, defender y mantener indemne al ARRENDADOR contra cualquier pérdida, perjuicio, costo, daño, responsabilidades, reclamaciones, demandas, multas, intereses, acciones y gastos en que pudiese incurrir o en que se vea obligada a intervenir directamente, o como un tercero, por sus actos o aquellos de sus empleados, contratistas o usuarios, o por cualquier incumplimiento del ARRENDATARIO, de sus obligaciones bajo este contrato o la ley, y que sean el resultado de culpa leve, dolo, negligencia o actos u omisiones debidamente comprobados. De no cumplir lo establecido en el párrafo anterior, de conformidad y bajo las condiciones detalladas en el mismo, el ARRENDADOR, bajo su propia discreción y en salvaguarda de los bienes públicos podrá dar por terminado del contrato de arrendamiento y/o proceder a demandar cualquier indemnización por daños y perjuicios a los que pudiera tener derecho, sin que medie oposición para ello por parte del ARRENDATARIO.
- o) Entregar a satisfacción del ARRENDADOR el espacio al final del período contractual, considerando para la elaboración del Acta de Devolución, las condiciones en las que se recibió el mismo y el desgaste por el uso normal del inmueble. Si se hubiesen realizado adecuaciones o mejoras al inmueble que no puedan ser retiradas sin detrimento al inmueble, se entregará el inmueble con lo que se haya incorporado al bien, aclarando que INMOBILIAR al finalizar el contrato o en el transcurso del mismo no reconocerá valor alguno a favor del ARRENDATARIO por estas situaciones. En caso de que se produzcan gastos debidos al mal uso del inmueble, el ARRENDATARIO reconocerá dichos valores.
- p) Previa la suscripción del Acta de Devolución a la terminación de la relación contractual, el ARRENDATARIO deberá entregar el espacio dado en arrendamiento en buenas condiciones de uso y al día en el pago de los valores de arriendo, servicios básicos bajo su responsabilidad o cualquier otro pago que tenga a su cargo.
- q) Cumplir con todas las disposiciones que el Administrador del Contrato emita respecto de mantenimientos, limpieza, servicio y otros temas.
- r) Cumplir con cualquier otra obligación que se derive natural y legalmente del objeto del contrato y sea exigible por constar en cualquier documento de él o norma legal específicamente aplicable al mismo.

11. PROHIBICIONES DEL ARRENDATARIO

- a) Realizar actividades ilícitas en el bien entregado bajo arriendo.





- b) Subarrendar, transferir o ceder a terceros el uso u ocupación de la vivienda dada en arrendamiento.
- c) Vender explosivos, inflamables, corrosivos y tóxicos que pongan en peligro la seguridad e integridad física de las personas que conviven alrededor del inmueble.
- d) Exender bebidas alcohólicas en el espacio otorgado en arrendamiento.
- e) Remodelar o modificar la estructura civil del espacio dado en arrendamiento.
- f) Realizar conexiones eléctricas, de gas o telefónicas clandestinas. Si hubiere la necesidad de alguna modificación, ésta deberá ser solicitada al Administrador del Contrato mediante documento escrito, quien a su vez le notificará al ARRENDATARIO si fue o no autorizada o no su solicitud; y,

12. CAUSALES PARA LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO

Las causales para la terminación del contrato serán las siguientes:

- a) Por vencimiento del plazo del contrato;
- b) La falta de pago de dos pensiones locativas mensuales que se hubieren mantenido hasta la fecha en que se produjo la citación de la demanda al inquilino;
- c) Por incumplimiento de una o varias obligaciones de cualquiera de las partes, en las que se establezca que procede la terminación del contrato;
- d) Por incurrir en una de las situaciones definidas como Prohibiciones del Arrendatario;
- e) Por mutuo acuerdo de las partes;
- f) 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;
- g) Por transferencia de dominio, conforme lo establece el Art. 31 de la Ley de Inquilinato;
- h) Por las demás causales establecidas por la Ley de Inquilinato.

Las causales señaladas en el presente numeral darán derecho al ARRENDADOR, para dar por terminado anticipadamente el mismo, y, exigir la inmediata desocupación y entrega



del objeto arrendar, antes de que venza el plazo acordado, sin perjuicio de las demás causales establecidas en la Ley de Inquilinato vigente.

13. GARANTÍA

EL ARRENDATARIO, entregará antes de la suscripción del contrato, en concepto de garantía, la suma correspondiente a un canon arrendaticio mensual, sin IVA, por el valor que se adjudique el proceso de arrendamiento, mediante depósito a la Cuenta Corriente No. 7350929 del Banco del Pacífico, con código 12.12.11., valor que garantizará el fiel cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones del contrato, así también se podrá utilizar para cubrir, los posibles daños causados por el ARRENDATARIO al inmueble, o por retrasos en los pagos responsabilidad del ARRENDATARIO.

De ninguna manera el ARRENDATARIO podrá solicitar que se atribuya al ARRENDADOR, este valor, como una parte o como un canon completo de arriendo.

A la terminación del Contrato, el ARRENDADOR devolverá al ARRENDATARIO la garantía recibida, una vez que se haya suscrito la respectiva Acta de Devolución del espacio a completa satisfacción del ARRENDADOR, así como, se haya corroborado que se encuentran al día y sin deuda alguna de las obligaciones; caso contrario, el ARRENDADOR podrá imputar los valores pendientes de pago a la garantía entregada por el ARRENDATARIO.

De existir cualquier deterioro que no corresponda al uso normal de la vivienda dada en arrendamiento, el ARRENDADOR utilizará el valor de la garantía para resarcir los daños y volver al estado en que le fueron entregados al ARRENDATARIO, sin perjuicio de que en el evento de que dicho monto no alcanzará para cubrir los daños ocasionados, El ARRENDADOR, pueda exigir al ARRENDATARIO la diferencia del valor que se requiera para subsanar los desperfectos.

Este valor bajo ningún concepto devengará interés alguno a favor del ARRENDATARIO

14. SANCIONES y MULTAS

Por incumplimiento de cualquier cláusula expresa en el contrato o la Ley, por parte del ARRENDATARIO, el ARRENDADOR procederá a emitirle una sanción ya sea escrita o económica, que se aplicará de acuerdo a las siguientes consideraciones.

Se sancionará y notificará de manera escrita mediante Oficio, por el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en el contrato y por otras causas estipuladas en el contrato, previo informe del Administrador del Contrato.

Se sancionará al arrendatario con multas equivalentes al (5%) cinco por ciento del valor del canon de arrendamiento mensual, sin IVA, por los siguientes incumplimientos:



- a) La acumulación de tres (3) llamados de atención notificados mediante Oficio, por el incumplimiento de diferentes obligaciones establecidas en el Numeral 10 del presente documento. Con excepción de las obligaciones que establezcan la terminación del contrato.
- b) El incumplimiento reincidente en la misma obligación luego de haber sido notificado el primer llamado de atención y/o por no haberse corregido lo solicitado.
- c) Por otras causas no estipuladas en el presente documento que el Administrador del Contrato establezca como pertinente, previo informe del Administrador del Contrato de arriendo.

15. ADMINISTRADOR DEL CONTRATO:

El ARRENDADOR designa como Administrador/a del contrato, al Analista Técnico de Gestión de Bienes Inmuebles 1, quien deberá vigilar y supervisar el fiel cumplimiento del contrato y lo dispuesto en las condiciones generales y específicas de los pliegos y las establecidas en los artículos 70 y 80 Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y en el artículo 121 del Reglamento a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

En caso de que el cargo de Analista Técnico de Gestión de Bienes Inmuebles 1 este vacante, el/la Director /a de Administración, Análisis y Uso de Bienes o quien haga sus veces será el Administrador del contrato de arriendo de manera temporal hasta que se designe a un funcionario para que realice las funciones de Analista Técnico de Gestión de Bienes Inmuebles 1.

INMOBILIAR, en cualquier momento durante la vigencia del contrato podrá cambiar de Administrador /a del Contrato; para lo cual bastará cursar un oficio al contratista informándole sobre este particular.

El Administrador del contrato será el encargado de velar por el cumplimiento de las normas legales y compromisos contractuales entre las partes, así como la absolución de consultas propias del presente proceso.

16. PERMISOS PARA EL NORMAL DESEMPEÑO DE ACTIVIDADES

Es deber del ARRENDADOR como propietario del inmueble, por lo que se compromete con quien resulte ARRENDATARIO a entregar y facilitar los documentos y autorizaciones necesarias dentro de sus competencias para que pueda gestionar y obtener los permisos necesarios para que logren desempeñar su actividad económica en el espacio dado en arrendamiento. Se aclara que todos los valores correspondientes a la obtención de los Permisos Municipales y demás que fueren pertinentes para el normal desempeño de sus actividades, serán sufragados íntegramente a quien se designe como ARRENDATARIO, sin que el ARRENDADOR tenga que cancelar valor alguno por estos conceptos.



17. COMUNICACIONES ENTRE LAS PARTES

Todas las comunicaciones entre las Partes serán por escrito. Cualquier comunicación (daños materiales al inmueble, reclamos de la comunidad, etc.), requerida o permitida por el contrato, deberá ser enviada al administrador del contrato y viceversa, en la dirección que las Partes hubiesen especificado por escrito en el Contrato. Las partes tendrán la obligación de comunicar a la otra parte, cualquier cambio de dirección, en caso de no hacerlo, se entenderán válidas las comunicaciones realizadas en las direcciones que constaren en el Contrato.

18. DECLARACIÓN DE LAS PARTES

El ARRENDATARIO deberá declarar que el origen y procedencia de los recursos que poseen y con los que cancelarán el arriendo mensual por el objeto materia del presente contrato, tienen un origen lícito y permitido por las leyes del Ecuador.

El ARRENDADOR declarará que estos ingresos no serán utilizados en ninguna actividad relacionada con la producción, fabricación o comercialización de sustancias sujetas a fiscalización, liberándose mutuamente de cualquier responsabilidad por estos hechos.

19. REGISTRO DEL CONTRATO

Todas las gestiones y gastos demandados por la celebración, legalización y registro del contrato de arrendamiento, serán de cuenta del ARRENDATARIO.

20. RENUNCIA

El ARRENDATARIO en forma libre y voluntaria, amparada en la facultad que le concede el artículo 11 del Código Civil, renunciará en el Contrato de manera expresa a ejercer cualquier acción que creyere pertinente en contra del ARRENDADOR por lo que, la Pensión o Canon señalado en el contrato estará fijado en base a su propia propuesta económica y por tal en sus propios intereses.

21. DE LA RELACIÓN LABORAL ENTRE LAS PARTES

Por la naturaleza del procedimiento y del contrato, ninguna de las partes adquiere relación laboral ni de dependencia respecto del personal de la otra parte contractual que trabaje (n) en la ejecución de la actividad comercial que se realice en el inmueble objeto del contrato; así como de la (s) empresa (s) proveedora (s) de servicios, agentes, contratistas, subcontratistas, colaboradores, pasantes, entre otros de aquellas.

22. SOBRE LA ENTREGA DE OFERTAS

Las ofertas deberán ser entregadas en la siguiente dirección:

Calle Principal: Jorge Washington E-157
Calles Secundarias: Av. Río Amazonas



Referencia: Frente al Centro Comercial Espiral
Cantón y Provincia: Quito - Pichincha

23. SOBRE LA APERTURA DE OFERTAS

La apertura de ofertas se realizará en la siguiente dirección:

Calle Principal: Jorge Washington E-157
Calles Secundarias: Av. Río Amazonas
Referencia: Frente al Centro Comercial Espiral
Cantón y Provincia: Quito - Pichincha

24. RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE

El ARRENDATARIO reconocerá en el contrato el derecho del ARRENDADOR para recuperar en forma inmediata el/los inmueble (s) descritos en las cláusulas precedentes, cuando termine el contrato por cualquier medio.

El ARRENDATARIO deberá restituir el espacio dado en arrendamiento en las mismas condiciones en las que lo recibió. Aquello que no pueda ser retirado sin detrimento del inmueble se entenderá como incorporado a bien, aclarando que el ARRENDADOR al finalizar el contrato o en el transcurso del mismo no reconocerá valor alguno a favor del ARRENDATARIO por estas situaciones. De esta restitución se levantará un acta haciendo constar las condiciones de entrega y cualquier observación que la Partes estimaren procedentes.

De conformidad con la normativa aplicable, el uso del procedimiento contractual que se detalla no implica renuncia al ejercicio de otro derecho o procedimiento que tuviere el ARRENDADOR para lograr la restitución del objeto del presente contrato.

25. DOCUMENTOS PARA LA PRESENTACIÓN DE LA OFERTA:

Los oferentes deberán presentar la siguiente documentación como parte de sus ofertas:

Documentos que integran la Oferta	Descripción			
Formulario 1 - Carta de Presentación y Compromiso	Presentación de la oferta en conocimiento y adhesión a las condiciones del arrendamiento, establecidas en el Pliego.			
Formulario 2 - Datos Generales del Oferente	Al presentar este formulario se deberá adjuntar la documentación legal del oferente, según el caso:			
	<table border="1"><tr><td>Personas Naturales</td><td>Personas Jurídicas</td></tr><tr><td>- Copia simple de la cédula de</td><td>- Copia simple del RUC.*</td></tr></table>	Personas Naturales	Personas Jurídicas	- Copia simple de la cédula de
Personas Naturales	Personas Jurídicas			
- Copia simple de la cédula de	- Copia simple del RUC.*			



	ciudadanía. - Copia simple del certificado de votación, de exención o del pago de la multa de la persona natural. - Copia simple del RUC*	- Copia simple del nombramiento del Representante Legal. - Copia simple de la cédula de ciudadanía del Representante Legal. - Copia simple del certificado de votación, de exención o del pago de la multa de la persona natural. - Copia simple de la Escritura de Constitución.
Formulario 3 – Propuesta Económica	No será válida ninguna oferta económica menor al valor establecido como canon base de arrendamiento.	

*El RUC deberá estar relacionado al numeral 6. Destino del Inmueble.

26. METODOLOGÍA DE EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS

La evaluación de las ofertas se realizará en dos etapas: 1) Evaluación de Requisitos Mínimos; y, 2) Evaluación por Puntaje.

La evaluación de ofertas estará a cargo de la Comisión Técnica designada por la máxima autoridad o su delegado; misma que estará conformada por: dos delegados de la Coordinación de la Dirección de Administración, Análisis y Uso de Bienes. Como secretario/a del proceso con voz pero sin voto, actuará un delegado de la Dirección Administrativa del Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, INMOBILIAR.

1. Evaluación de Requisitos Mínimos:

Se evaluarán las ofertas aplicando la Metodología de Cumple/No cumple, de los siguientes parámetros:

PARÁMETROS		DOCUMENTACIÓN DE RESPALDO		CUMPLE	NO CUMPLE
Formulario 1	Carta de Presentación y Compromiso				
Formulario 2	Datos Generales del Oferente	Personas Naturales	Copia simple del Registro Único de Contribuyentes (RUC)*		
			Copia simple de la Cédula de Ciudadanía		
			Copia simple del certificado de votación, de exención o del pago de la multa de la persona natural.		
		Personas Jurídicas	Copia simple del Registro Único de Contribuyentes		



			(RUC)*		
			Copia simple de la Escritura de Constitución		
			Copia simple del nombramiento del Representante Legal.		
			Copia simple de la cédula de ciudadanía del Representante Legal.		
			Copia simple del certificado de votación, de exención o del pago de la multa de la persona natural.		
Formulario 3	Propuesta Económica	Igual a mayor a la base de arrendamiento mínimo.			

Una vez verificada la presentación de toda la documentación que integra la oferta, únicamente aquellos oferentes que hayan cumplido con todos los requisitos mínimos, pasarán a la etapa de Evaluación del Mejor Puntaje.

27. ENTREGA DE LA OFERTA

La oferta se entregará personalmente en la Calle Jorge Washington E4-157 y Av. Río Amazonas, frente al Centro Comercial Espiral en el cantón Quito, Provincia de Pichincha, en la Dirección Administrativa del Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público.

La oferta se entregará personalmente conforme lo señala la invitación.

No se aceptan ofertas enviadas por correo, ni por vía electrónica. Las ofertas deberán ser entregadas en un sobre cerrado dirigido a la Directora Administrativa del Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, y que lleve la siguiente identificación:

Señora,
Ing. Leda Analía Alvarado Barragán
DIRECTORA ADMINISTRATIVA
SERVICIO DE GESTIÓN INMOBILIARIA DEL SECTOR PÚBLICO
Presente.-

Referencia: DAR EN ARRENDAMIENTO UN BIEN INMUEBLE (TERRENO CON EDIFICACIÓN), UBICADO EN LA CALLE 9 DE JULIO N49-31 Y JOSÉ RICARDO CHIRIBOGA, BARRIO BUENOS AIRES, PARROQUIA SAN ISIDRO DEL INCA, CANTÓN QUITO, PROVINCIA PICHINCHA.

Oferente: **(NOMBRE DEL OFERENTE)**



28. EVALUACIÓN POR PUNTAJE

Aquellas ofertas que hayan sido habilitadas en la fase anterior, serán evaluadas de acuerdo al artículo 371 de la Resolución No. RE-SERCOP-2016-0000072 de 31 de agosto de 2016, adjudicando el arrendamiento al oferente que presente la oferta económica más conveniente. Se entenderá que la oferta más conveniente es aquella que, ajustándose a las condiciones de los pliegos, sea la más alta.

La asignación de puntajes de las ofertas económicas, se realizará mediante la aplicación de una relación directamente proporcional a partir de la oferta económica más alta, en donde la totalidad del puntaje (100 puntos) se le otorgará a esta última conforme la siguiente fórmula:

$$P_{ei} = \frac{(POE_i \times 100)}{POE_m}$$

Dónde:

P_{ei} = Puntaje por Evaluación Económica de la oferente i.

POE_m = Precio de la Oferta Económica más alta.

POE_i = Precio de la Oferta Económica de la oferente i.

En esta etapa del proceso se dejará constancia del orden de prelación de las ofertas.

En caso de que el ARRENDADOR solicite expresamente convalidación de errores, entendiéndose como tal la subsanación de los errores de forma que no impliquen modificación alguna del contenido sustancial de la oferta, tales como errores tipográficos, de foliado, sumilla o certificación de documentos sobre su capacidad legal, técnica o económica; ilegibilidad de la información, contradicciones o discordancia que causen duda entre la información consignada por el participante en su oferta y la documentación con la que lo respalda; estos serán presentados de acuerdo al cronograma establecido para el efecto.

En caso de existir empate de ofertas, la Comisión Técnica designada para la evaluación de ofertas del proceso, notificará por escrito a los oferentes la hora y fecha de la audiencia de desempate, que máximo podrá ser realizada hasta las siguientes 24 horas transcurridas después de la fecha de evaluación de las ofertas. En la audiencia de desempate, los oferentes entregarán en sobre cerrado su propuesta económica mejorada, teniendo la Comisión Técnica que abrir dichas ofertas y adjudicar el proceso de arrendamiento al oferente que haya presentado la oferta económica más alta.

La audiencia de desempate se realizará en el Edificio del Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, INMOBILIAR, ubicado en la calle Jorge Washington E4-157 y Av. Amazonas, (referencia Centro Comercial Espiral), cantón Quito, provincia Pichincha.



Si habiéndose convocado a los oferentes en empate, uno de ellos no se presentara pasado 30 minutos de la hora establecida para la Audiencia de Desempate, automáticamente, será declarado ganador del proceso de arrendamiento con el valor que constara en su oferta, el oferente que se presente a la Audiencia.

La Resolución de Adjudicación será publicada en la página web de INMOBILIAR, e inmediatamente se procederá a realizar la Notificación de Adjudicación, entendiéndose que con la firma de recepción de dicho documento por parte del oferente adjudicado, éste se compromete a realizar el pago del valor establecido como garantía de arriendo y a la suscripción del contrato de manera obligatoria e irreversible.

Si el adjudicado decidiera por causas imputables a sí mismo, no recibir la Notificación, se entenderá que no cubrirá el valor de la garantía y por tanto no firmará el contrato, dejando sentado en la parte pertinente de la Notificación su negativa a recibir el documento y no suscribir el contrato, procediéndose a solicitar la declaratoria de Adjudicatario Fallido a la Dirección Administrativa y está al Servicio de Nacional de Contratación Pública, según lo establecido en el artículo 35 e inciso sexto del artículo 69 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y el artículo 114 del Reglamento a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública. Adicionalmente, se procederá según los artículos antes referidos con el siguiente oferente de acuerdo al orden de prelación establecido en el Acta de Evaluación.

29. PROCESO DE ADJUDICACIÓN

- a) El Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público-INMOBILIAR, se reserva el derecho de adjudicación del contrato a la oferta que más convenga a sus intereses.
- b) Se entenderá que la oferta más conveniente es aquella que ajustándose a los pliegos presente la mejor oferta económica.
- c) Para la suscripción del contrato, el adjudicatario no requiere estar inscrito ni habilitado en el RUP.



FORMULARIO No. 1

CARTA DE PRESENTACIÓN Y COMPROMISO

Quito, de de 2018

El que suscribe, en atención a la convocatoria efectuada por el SERVICIO DE GESTIÓN INMOBILIARIA DEL SECTOR PÚBLICO para **"DAR EN ARRENDAMIENTO UN BIEN INMUEBLE (TERRENO CON EDIFICACIÓN), UBICADO EN LA CALLE 9 DE JULIO N49-31 Y JOSÉ RICARDO CHIRIBOGA, BARRIO BUENOS AIRES, PARROQUIA SAN ISIDRO DEL INCA, CANTÓN QUITO, PROVINCIA PICHINCHA."**, luego de examinar el pliego del presente procedimiento, al presentar esta oferta por(Nombre de la Persona Natural o Jurídica) declara que:

1. El oferente es proveedor elegible de conformidad con las disposiciones de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, y su Reglamento.
2. La única persona o personas interesadas en esta oferta está o están nombradas en ella, sin que incurra en actos de ocultamiento o simulación con el fin de que no aparezcan sujetos inhabilitados para contratar con el Estado.
3. La oferta la hace en forma independiente y sin conexión abierta u oculta con otra u otras personas, compañías o grupos participantes en este procedimiento y, en todo aspecto, es honrada y de buena fe. Por consiguiente, asegura no haber vulnerado y que no vulnerará ningún principio o norma relacionada con la competencia libre, leal y justa; así como declara que no establecerá, concertará o coordinará -directa o indirectamente, en forma explícita o en forma oculta - posturas, abstenciones o resultados con otro u otros oferentes, se consideren o no partes relacionadas en los términos de la normativa aplicable; asimismo, se obliga a abstenerse de acciones, omisiones, acuerdos o prácticas concertadas o y, en general, de toda conducta cuyo objeto o efecto sea impedir, restringir, falsear o distorsionar la competencia, ya sea en la presentación de ofertas y posturas o buscando asegurar el resultado en beneficio propio o de otro proveedor u oferente, en este procedimiento de contratación. En tal virtud, declara conocer que se presumirá la existencia de una práctica restrictiva, por disposición del Reglamento para la aplicación de la Ley Orgánica de Regulación y Control del Poder de Mercado, si se evidencia la existencia de actos u omisiones, acuerdos o prácticas concertadas y en general cualquier conducta, independientemente de la forma que adopten, ya sea en la presentación de su ofertas, o buscando asegurar el resultado en beneficio propio o de otro proveedor u oferente, en este proceso de contratación.
4. Al presentar esta oferta, cumple con toda la normativa general, sectorial y especial aplicable a su actividad económica, profesión, ciencia u oficio; y, que los equipos y materiales que se incorporarán, así como los que se utilizarán para su ejecución, en caso





de adjudicación del contrato, serán de propiedad del oferente o arrendados y contarán con todos los permisos que se requieran para su utilización.

5. Suministrará la mano de obra, equipos y materiales requeridos para el cumplimiento de sus obligaciones, de acuerdo con el pliego; prestará los servicios, de acuerdo con los pliegos, términos de referencia e instrucciones; en el plazo y por el canon ofertado o por el que en las instancias finales se llegare a ofertar; que al presentar esta oferta, ha considerado todos los costos obligatorios que debe y deberá asumir en la ejecución contractual, especialmente aquellos relacionados con obligaciones sociales, laborales, de seguridad social, ambientales y tributarias vigentes.

6. Bajo juramento declara expresamente que no ha ofrecido, ofrece u ofrecerá, y no ha efectuado o efectuará ningún pago, préstamo o servicio ilegítimo o prohibido por la ley; entretenimiento, viajes u obsequios, a ningún funcionario o trabajador de la Entidad Contratante que hubiera tenido o tenga que ver con el presente procedimiento de contratación en sus etapas de planificación, programación, selección, contratación o ejecución, incluyéndose preparación del pliego, aprobación de documentos, calificación de ofertas, selección de contratistas, adjudicación o declaratoria de procedimiento desierto, recepción de productos o servicios, administración o supervisión de contratos o cualquier otra intervención o decisión en la fase precontractual o contractual.

7. Acepta que en el caso de que se comprobare una violación a los compromisos establecidos en los numerales 2, 3, 4, 5 y 6 que anteceden, la Entidad Contratante le descalifique como oferente, o dé por terminado en forma inmediata el contrato, observando el debido proceso, para lo cual se allana a responder por los daños y perjuicios que tales violaciones hayan ocasionado.

8. Declara que se obliga a guardar absoluta reserva de la información confiada y a la que pueda tener acceso durante las visitas previas a la valoración de la oferta y en virtud del desarrollo y cumplimiento del contrato en caso de resultar adjudicatario, así como acepta que la inobservancia de lo manifestado dará lugar a que la Entidad Contratante ejerza las acciones legales civiles y penales correspondientes y en especial las determinadas en el Código Orgánico Integral Penal, COIP.

9. Conoce las condiciones de la contratación, ha estudiado las especificaciones técnicas, términos de referencia y demás información del pliego, las aclaraciones y respuestas realizadas en el proceso, y en esa medida renuncia a cualquier reclamo posterior, aduciendo desconocimiento por estas causas.

10. De resultar adjudicatario, manifiesta que suscribirá el contrato comprometiéndose a ejecutar el suministro o prestar el servicio sobre la base de las cantidades, especificaciones, términos de referencia y condiciones, las mismas que declara conocer; y en tal virtud, no podrá aducir error, falencia o cualquier inconformidad, como causal para solicitar ampliación del plazo.



11. De no firmar el contrato respectivo, después de haber sido adjudicado, se acepta la penalización consistente en que INMOBILIAR podrá solicitar la declaratoria de Adjudicatario Fallido según la Ley de Contratación Pública. Adicional, en apego a la Ley antes referida, INMOBILIAR podrá proceder a adjudicar al siguiente oferente que haya presentado la segunda mejor oferta.

12. Conoce y acepta que la Entidad Contratante se reserva el derecho de adjudicar el contrato, cancelar o declarar desierto el procedimiento, si conviniere a los intereses nacionales o institucionales, sin que dicha decisión cause ningún tipo de reparación o indemnización a su favor.

13. Se somete a las disposiciones de la Ley Orgánica del Servicio Nacional de Contratación Pública, de su Reglamento General, de las resoluciones del SERCOP y demás normativa que le sea aplicable.

14. Garantiza la veracidad y exactitud de la información y documentación, así como de las declaraciones incluidas en los documentos de la oferta, formularios y otros anexos, al tiempo que autoriza a la Entidad Contratante a efectuar averiguaciones para comprobar u obtener aclaraciones e información adicional sobre las condiciones técnicas, económicas y legales del oferente.

15. No contratará a personas menores de edad para realizar actividad alguna durante la ejecución contractual; y que, en caso de que las autoridades del ramo determinen o descubrieren tal práctica, se someterán y aceptarán las sanciones que de tal práctica puedan derivarse, incluso la terminación unilateral y anticipada del contrato, con las consecuencias legales y reglamentarias pertinentes.

16. Bajo juramento, que no está incurso en las inhabilidades generales y especiales para contratar establecidas en los artículos 62 y 63 de la Ley Orgánica del Servicio Nacional de Contratación Pública y de los artículos 110 y 111 de su Reglamento General y demás normativa aplicable.

17. En caso de que sea adjudicatario, conviene en:

a. Firmar el contrato dentro del término de 15 días desde la notificación con la resolución de adjudicación.

Como requisito indispensable previo a la suscripción del contrato presentará las garantías correspondientes.

Atentamente,





(Firma de la persona natural, o el representante legal, apoderado o procurador común de la persona jurídica -asociación, consorcio u otros-, según el caso)

OFERENTE:

RUC:



FORMULARIO No. 2

DATOS GENERALES DEL OFERENTE

Quito, de de 2018

TIPO DE OFERENTE: *(Marque con una X el tipo de oferente que corresponda y en las líneas punteadas coloque el nombre del oferente, como persona natural o jurídica –asociación, consorcio u otros-)*

PERSONA NATURAL

PERSONA JURÍDICA

RUC:

<u>PARA PERSONAS NATURALES:</u>				
NOMBRE	DE	LA	PERSONA	NATURAL OFERENTE:
.....				
<u>PARA PERSONAS JURÍDICAS –ASOCIACIÓN, CONSORCIO U OTROS-:</u>				
NOMBRE	DEL	REPRESENTANTE	LEGAL:	
.....				
CÉDULA DE CIUDADANÍA:				

DIRECCIÓN PARA COMUNICACIONES:

Ciudad:

Dirección:
(Sector / Calle Principal / Calle Secundaria / Nomenclatura)

Persona de contacto:



Teléfono(s): /
(Número de teléfono convencional / Número de teléfono celular)

Correo electrónico:

Atentamente,

(Firma de la persona natural, o el representante legal, apoderado o procurador común de la persona jurídica -asociación, consorcio u otros-, según el caso)

OFERENTE:

RUC:

NOTA: DEPENDIENDO DEL TIPO DE OFERENTE SE SOLICITA ADJUNTAR A ESTE FORMULARIO LOS DOCUMENTOS SEÑALADOS EN EL NUMERAL 1 DE LA SECCIÓN II (DOCUMENTOS PARA LA PRESENTACIÓN DE LA OFERTA).





FORMULARIO No. 3

PROPUESTA ECONÓMICA

Quito, de de 2018

Para "DAR EN ARRENDAMIENTO UN BIEN INMUEBLE (TERRENO CON EDIFICACIÓN),
UBICADO EN LA CALLE 9 DE JULIO N49-31 Y JOSÉ RICARDO CHIRIBOGA, BARRIO
BUENOS AIRES, PARROQUIA SAN ISIDRO DEL INCA, CANTÓN QUITO, PROVINCIA
PICHINCHA.", mi propuesta económica es de USD \$XXXX,XX (en números) (en letras
.....
.....CON XX/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA),
más el valor del IVA, acogiéndome a lo establecido en las condiciones del Pliego.

Atentamente,

*(Firma de la persona natural, o el representante legal, apoderado o procurador común de la
persona jurídica -asociación, consorcio u otros-, según el caso)*

OFERENTE:

RUC:



