



## 1. CONVOCATORIA

De conformidad con lo que dispone la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, su Reglamento General y la Codificación y actualización de las Resoluciones emitidas por el SERCOP, que regula el procedimiento de Arrendamiento de Bienes Inmuebles en casos especiales, se invita a los oferentes interesados para participar en el presente proceso de contratación y que no tengan impedimento legal para contratar con el estado; a fin de que presenten sus ofertas para proceder a **“DAR EN ARRENDAMIENTO BAR DE LA FASE JACINTA SANDIFORD DEL ANR LOS SAMANES, UBICADO EN LA VÍA PASEO DEL PARQUE Y AV. FRANCISCO DE ORELLANA, EN LA CIUDAD DE GUAYAQUIL, PROVINCIA DEL GUAYAS”**, de acuerdo a las siguientes especificaciones:

INMUEBLE	UBICACIÓN DE LA ZONA A ARRENDARSE
ARRENDAMIENTO BAR DE LA FASE JACINTA SANDIFORD DEL ANR LOS SAMANES	VÍA PASEO DEL PARQUE Y AV. FRANCISCO DE ORELLANA, EN LA CIUDAD DE GUAYAQUIL, PROVINCIA DEL GUAYAS
DESCRIPCIÓN GENERAL	
<p><b>CARACTERÍSTICA DE LA EDIFICACIÓN</b></p> <p><i>espacio en arrendamiento tiene una extensión de 20.89 m2, con las siguientes especificaciones técnicas</i></p> <p><b>ARQUITECTÓNICO – ACABADO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Mampostería de concreto, acabado exterior recubrimiento de cerámica.</i></li> <li>• <i>Mampostería de concreto, acabado interior enlucido y pintado.</i></li> <li>• <i>Altura libre de piso a tumbado de 2.45 m.</i></li> <li>• <i>Piso con recubrimiento de porcelanato.</i></li> <li>• <i>Tumbado de gypsum.</i></li> <li>• <i>Puerta de mesón enrollable de tol galvanizado.</i></li> <li>• <i>Puertas de tol tamboradas con cerradura en ingreso, vestidor y baño.</i></li> <li>• <i>1 mesa de picnic de madera</i></li> </ul> <p><b>INSTALACIONES ELÉCTRICAS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Cinco paneles LED cuadrados de 45W empotrados, medidas 60 x 60 cm.</i></li> <li>• <i>Dos paneles LED redondos de 24W empotrados, diámetro 30 cm.</i></li> <li>• <i>Cinco tomacorrientes dobles empotrados de 110V.</i></li> <li>• <i>Un tomacorriente simple empotrado de 220V.</i></li> <li>• <i>Un tablero de control de 4 puestos.</i></li> <li>• <i>Tres interruptores simples empotrados.</i></li> </ul> <p><b>INSTALACIONES HIDROSANITARIAS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Un punto de agua fría, para conexión de lavaplatos.</i></li> <li>• <i>Un punto de desagüe de Ø 2”, para conexión de lavaplatos.(sin lavaplatos)</i></li> <li>• <i>Un inodoro con fluxómetro.</i></li> <li>• <i>Un lavamanos con llave de cierre automático.</i></li> <li>• <i>Una llave de paso para baño</i></li> <li>• <i>Una llave de paso para lavamanos</i></li> </ul>	



**INSTALACIONES ELECTRÓNICAS**

- 1 punto de voz dato

**SISTEMA CONTRA INCENDIOS**

- 1 luz de emergencia
- 1 letrero de salida

**PLAZO.-** El plazo de duración del contrato será por cinco (5) años, contados a partir de la suscripción del mismo. A la fecha de terminación del contrato, el ARRENDATARIO deberá entregar el bien inmueble 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 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 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.

**PRESUPUESTO REFERENCIAL DEL PROCEDIMIENTO.-** El presupuesto referencial total por arrendamiento del área mencionada es de \$ 4.387,20 (Cuatro mil trescientos ochenta y siete con 20/100 dólares de los Estados Unidos de América) sin incluir IVA por 5 años.

A la fecha de terminación del contrato, el ARRENDATARIO deberá entregar el bien inmueble en buenas condiciones. En caso de que se produzcan gastos debidos al mal uso del bien objeto arriendo, el ARRENDATARIO reconocerá dichos valores.

En caso de realizarse mejoras que no puedan ser retirado sin detrimento se entenderá como incorporado al bien, aclarando que Inmobiliar al finalizar el contrato o en transcurso del mismo no reconocerá valor alguna a favor del arrendatario por estas situaciones.

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.

Adicionalmente, el arrendatario cancelará mensualmente los Gastos por Servicio de Uso (GSU) respectivos.

**GARANTÍA.-** 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 Nro. 7669011 del Banco del Pacífico, con código 170202, 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.

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 Devolución de Espacios Asignados 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 del espacio dado 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.

**EL CRONOGRAMA QUE REGIRÁ EL PROCESO SERÁ EL SIGUIENTE:**

Concepto	Día	Hora
Fecha de publicación	De acuerdo al cronograma publicado en el portal de compras públicas	De acuerdo al cronograma publicado en el portal de compras públicas
Fecha límite de audiencia de preguntas		
Fecha límite de respuesta de aclaraciones		
Fecha límite de entrega de ofertas		
Fecha de apertura de ofertas		
Fecha estimada de adjudicación		

En caso de tener preguntas, el oferente invitado podrá presentarse a una audiencia que se llevará a cabo de acuerdo a lo establecido en el cronograma publicado en el Portal Institucional ([www.compraspublicas.gob.ec](http://www.compraspublicas.gob.ec)); de la cual se dejará constancia con la respectiva Acta de Audiencia de Preguntas, Respuestas y/o Aclaraciones.

La oferta deberá ser presentada, en las oficinas de la Coordinación Zonal – Zona 8 – Inmobiliar, ubicada en el ANR Parque Los Samanes – Bloque 7, de la ciudad de Guayaquil; debiendo suscribirse el Acta de Recepción de Oferta correspondiente; luego de lo cual la entidad contratante evaluará las ofertas recibidas y adjudicará el arrendamiento al oferente que cumpla con lo requerido en los pliegos y cuya oferta sea el valor más alto.

El oferente deberá revisar cuidadosamente el pliego y cumplir con todos los requisitos solicitados en él. Su omisión o descuido al revisar los documentos no lo relevará de cumplir lo señalado en su propuesta y en el contrato.

  
Mgs. Andrey Paul Pérez Rosales  
COORDINADOR ZONAL 8

SERVICIO DE GESTIÓN INMOBILIARIA DEL SECTOR PÚBLICO

## 2. TÉRMINOS DE REFERENCIA

### DAR EN ARRENDAMIENTO BAR DE LA FASE JACINTA SANDIFORD DEL ANR LOS SAMANES, UBICADO EN LA VÍA PASEO DEL PARQUE Y AV. FRANCISCO DE ORELLANA, EN LA CIUDAD DE GUAYAQUIL, PROVINCIA DEL GUAYAS

#### 1. BASE LEGAL

La Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública (LOSNCP), en su artículo 59 establece lo siguiente: *"Art. 59.- Régimen.- 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"*.

La Ley de Inquilinato en su artículo 15 establece lo siguiente: *"Art. 15.- EXONERACION DE INSCRIPCIÓN.- Exonerase a las instituciones de derecho público y de derecho privado con finalidad pública de la obligación de inscribir sus bienes inmuebles destinados al arrendamiento para la vivienda, vivienda y taller, y vivienda y comercio, en las oficinas de Registro de Arrendamientos de las municipalidades."*, y en su artículo 16 lo siguiente: *"Art. 16.- PROHIBICIÓN PARA LAS INSTITUCIONES DEL SECTOR PÚBLICO.- En ningún caso, las instituciones a las que se refiere el artículo precedente podrán cobrar en concepto de cánones de arrendamiento por sus inmuebles, valores superiores a los límites legales"*.

El artículo 17 de la Ley ibídem establece: *"LÍMITE MÁXIMO PARA LAS PENSIONES DE ARRENDAMIENTO. - La pensión mensual de arrendamiento de un inmueble no podrá exceder de la doceava parte del diez por ciento del avalúo comercial con que dicho inmueble conste en el Catastro Municipal, y de los impuestos municipales que gravaren a la propiedad urbana. Para determinar el precio total se tomarán en cuenta todos los departamentos, piezas o locales del inmueble, inclusive los ocupados por el arrendador. Cuando se arrienda sólo una parte del predio, la pensión se fijará proporcionalmente a dicha parte. Para fijar la pensión mensual de arrendamiento, se tendrá en cuenta el estado, condición y ubicación del inmueble y los requisitos exigidos en el Art. 3"*. (Énfasis agregado).

En el artículo 65 del Reglamento General de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública (RGLOSNCP), se establece el procedimiento para el arrendamiento de bienes inmuebles en los que las entidades contratantes actúen como arrendadoras, constando lo siguiente: *"Art. 65.- 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](http://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"*.

El artículo 66 ibídem señala: *"Normas supletorias.- En todo lo no previsto en esta Sección, se aplicarán de manera supletoria, y en lo que sea pertinente, las normas de la Ley de Inquilinato y del Código Civil"*.

En su parte pertinente, el artículo 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"*.

El artículo 370 de la Resolución Nro. RE-SERCOP-2016-0000072 de 31 de agosto de 2016 señala: *"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"*