

PROCEDIMIENTO ESPECIAL

PLIEGO

ARBI-SETEGISP-05-22

OBJETO: “DAR EN ARRENDAMIENTO EL ESPACIO PARA ACTIVIDAD COMERCIAL NRO. 3 DEL PARQUE TENA, UBICADO EN LA AV. MUYUNA Y AV. LAS PALMAS, CANTON TENA, PROVINCIA DE NAPO”.

PROVINCIA: NAPO

CIUDAD: TENA

UBICACIÓN: PARQUE TENA, UBICADO EN LA AV. MUYUNA Y AV. LAS PALMAS, CANTON TENA, PROVINCIA DE NAPO.

QUITO, 14 DE NOVIEMBRE DE 2022

Contenido

I. CONDICIONES PARTICULARES	3
SECCIÓN I	3
CONVOCATORIA	3
SECCIÓN II	5
OBJETO DE CONTRATACIÓN Y TÉRMINOS DE REFERENCIA	5
2.1. OBJETO DE CONTRATACIÓN: DAR EN ARRENDAMIENTO EL BIEN INMUEBLE: CENTRO DE COPIADO, EN EL CENTRO DE ATENCIÓN CIUDADANA AZOGUES, UBICADO EN LA AV. 16 DE ABRIL Y BABAHOYO, SECTOR LA PLAYA, CANTÓN AZOGUES, PROVINCIA DEL CAÑAR.	5
2.2. TÉRMINO DE REFERENCIA	5
SECCIÓN III	13
CONDICIONES DEL PROCEDIMIENTO	13
3.1. CRONOGRAMA DEL PROCESO	13
3.2. VIGENCIA DE LA OFERTA.....	13
SECCIÓN IV.....	14
EVALUACIÓN DE LA OFERTA.....	14
4.1. EVALUACIÓN DE LA OFERTA:.....	14
4.2.2. EVALUACIÓN AL MEJOR POSTOR	15
SECCIÓN V.....	16
OBLIGACIONES DE LAS PARTES.....	16
II. CONDICIONES GENERALES.....	18
SECCIÓN I	18
DEL PROCEDIMIENTO DE CONTRATACIÓN	18
1.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN:	18
1.2. PRESENTACIÓN Y APERTURA DE OFERTA:.....	18
1.3. INHABILIDADES:	18
1.4. OBLIGACIONES DEL OFERENTE:	18
1.5. CAUSAS DE RECHAZO:	18
1.6. ADJUDICACIÓN:	19
1.7. CANCELACIÓN DEL PROCEDIMIENTO:.....	19
1.8. DECLARATORIA DE PROCEDIMIENTO DESIERTO:.....	19
1.9. ADJUDICATARIO FALLIDO:.....	19
1.10. PUBLICACIÓN:.....	19
1.11. MONEDA DE COTIZACIÓN Y PAGO:.....	19
1.12. RECLAMOS:.....	19
1.13. ADMINISTRACIÓN DEL CONTRATO:	20
1.14. INCONSISTENCIA, SIMULACIÓN Y/O INEXACTITUD DE LA INFORMACIÓN:	20
III. FORMULARIO DE OFERTA	21
FORMULARIO No. 1.....	21
CARTA DE PRESENTACIÓN Y COMPROMISO	21
FORMULARIO No. 2.....	25
DATOS GENERALES DEL OFERENTE	25
FORMULARIO No. 3.....	26
PROPUESTA ECONÓMICA	26
FORMULARIO No. 4.....	27
DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD ECONÓMICA A DESEMPEÑAR EN EL INMUEBLE DADO EN ARRENDAMIENTO	27

PROCEDIMIENTO ESPECIAL PARA ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES

I. CONDICIONES PARTICULARES

SECCIÓN I
CONVOCATORIA

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 EL ESPACIO PARA ACTIVIDAD COMERCIAL NRO. 3 DEL PARQUE TENA, UBICADO EN LA AV. MUYUNA Y AV. LAS PALMAS, CANTON TENA, PROVINCIA DE NAPO"**, de acuerdo a las siguientes especificaciones:

INMUEBLE	DESCRIPCIÓN	ÁREA M2 A ARRENDAR
PARQUE TENA	Espacio para actividad comercial Nro. 3	8,72 m2

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS INMUEBLE:

El espacio en arrendamiento tiene las siguientes especificaciones técnicas, según consta en el informe técnico No. Q-023-22-A de 23 de marzo de 2022:

- El bien inmueble inspeccionado comprende un área de 8,72 m2, espacio adoquinado con dotación de servicios básicos.
- El inmueble se encuentra en buen estado
- El bien inmueble actualmente se encuentra desocupado, según información de la administración.

DESTINO Y USO DEL INMUEBLE:

El destino y uso que se dará al espacio entregado en arrendamiento corresponderá para el desarrollo de cualquier actividad comercial, que no implique el uso de gas licuado de petróleo.

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 esta prohibición. Así mismo, el ARRENDADOR deslinda su responsabilidad frente a las entidades respectivas de control.

El ARRENDATARIO se obliga a cumplir con los horarios administrativos del inmueble o con los que indique el Reglamento Interno.

El incumplimiento de una de estas especificaciones, será causal de terminación del Contrato y restitución inmediata del bien inmueble 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.

CANON DE ARRENDAMIENTO:

Se establece como canon base de arrendamiento mensual, la cantidad de USD 48,74 (CUARENTA Y OCHO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON 74/100) más el valor del IVA/expensas.

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

El canon de arrendamiento aquí previsto, **NO INCLUYE VALORES DE EXPENSAS Y/O SERVICIOS BÁSICOS**, valores que deberán ser canceladas obligatoriamente por el Arrendatario de manera mensual.

El canon fijado será cancelado mensualmente por EL ARRENDATARIO, y dentro del mes correspondiente.

El pago del canon mensual de arrendamiento y de expensas, se realizará mediante depósito a la Cuenta Corriente Nro. 7350929 del Banco del Pacífico, con código 170202 a nombre de la Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público; en caso de que el pago se realice por transferencia bancaria EL ARRENDATARIO asume el valor de la transacción establecido por la entidad bancaria.

El ARRENDATARIO deberá remitir obligatoriamente, a través del Administrador del Contrato y al correo electrónico: canones.inmobiliar@inmobiliar.gob.ec, el comprobante de depósito o de transferencia del canon de arrendamiento, así como los pagos de expensas y/o servicios básicos que pesen sobre el inmueble y estén a su cargo.

El comprobante de depósito o depósitos o transferencias bancarias, deberán contener la identificación clara y precisa de lo siguiente: identificación del ARRENDATARIO y mes/es de pago realizado/s. Los referidos documentos serán único comprobante de que El ARRENDATARIO se encuentran al día en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales de pago.

No se receptorán depósitos o transferencias parciales, salvo que el ARRENDATARIO, previo a cumplirse las fechas establecidas para el pago de obligaciones económicas, mediante escrito justifique motivadamente su incumplimiento. De producirse incumplimiento en lo señalado, y de verificarse que el ARRENDATARIO se encuentra impago en dos cánones de arrendamiento o dos meses en el pago de expensas y/o servicios básicos, en caso de aplicar, INMOBILIAR iniciará el trámite de terminación unilateral del contrato; al cobro de los valores adeudados y aplicación de multas que correspondan.

PLAZO:

El plazo de duración del contrato será de dos años (730 días), contados a partir de la suscripción del mismo.

Se realizará las preguntas y aclaraciones que se consideren necesarias al correo electrónico compras.publicas@inmobiliar.gob.ec 15 de noviembre de 2022, hasta las 14:00, de lo cual la Secretaria Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, contestará las preguntas y realizara las aclaraciones que fueran requeridas. De lo actuado se dejará constancia en un acta que será publicada en el Portal Institucional del Servicio Nacional de Contratación Pública, hasta las 20:00 del mismo día.

Quito, 14 de noviembre del 2022.

Tgla. Mónica Cristina Merino Navarrete
DIRECTORA ADMINISTRATIVA
DELEGADA DE LA MÁXIMA AUTORIDAD
SECRETARIA TÉCNICA DE GESTIÓN INMOBILIARIA DEL SECTOR PÚBLICO

SECCIÓN II

OBJETO DE CONTRATACIÓN Y TÉRMINOS DE REFERENCIA

2.1. OBJETO DE CONTRATACIÓN: DAR EN ARRENDAMIENTO EL ESPACIO PARA ACTIVIDAD COMERCIAL NRO. 3 DEL PARQUE TENA, UBICADO EN LA AV. MUYUNA Y AV. LAS PALMAS, CANTON TENA, PROVINCIA DE NAPO

2.2. TÉRMINO DE REFERENCIA: Se incluirán las especificaciones técnicas o los términos de referencia del objeto a contratarse, considerando todos los rubros o condiciones necesarios para su adecuada ejecución o prestación.

BASE NORMATIVA:

- La Constitución de la República Del Ecuador, publicada en el Registro Oficial No. 449 de 20 de octubre de 2008, manda:

“Art. 226.- Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución.

Art. 227.- La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación”.

Mediante Decreto Ejecutivo No. 1107 de 27 de julio de 2020, la Presidencia de la República dispuso lo siguiente:

“Art. 1.- Transfórmese el Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público - INMOBILIAR en Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, como entidad de derecho público, adscrita a la Presidencia de la República, dotada de personalidad jurídica, autonomía administrativa, operativa y financiera y jurisdicción nacional siendo el responsable de coordinar, gestionar, administrar, dar seguimiento, controlar y evaluar los bienes del sector público y de los bienes que disponga el ordenamiento jurídico vigente que incluye las potestades de disponer, distribuir, custodiar, usar, enajenar, así como disponer su egreso y baja, además de las competencias y responsabilidades específicas derivadas de otros instrumentos jurídicos...”.

- La Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, publicada en el Registro Oficial Suplemento No. 395 de 04 de agosto de 2008, dispone:

“Art. 23.- Estudios.- Antes de iniciar un procedimiento precontractual, de acuerdo a la naturaleza de la contratación, la entidad deberá contar con los estudios y diseños completos, definitivos y actualizados, planos y cálculos, especificaciones técnicas, debidamente aprobados por las instancias correspondientes.

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.

Art. 60.- Carácter de los Contratos.- Los contratos a los que se refiere esta Ley celebrados por las Entidades Contratantes, son contratos administrativos”.

- El Reglamento General a la Ley Orgánica del Sistema Nacional Contratación Pública, determina:

“Art. 31.- Uso de firma electrónica.- Los documentos relevantes correspondientes a las fases preparatoria, precontractual, y contractual, dependiendo del procedimiento de contratación pública y conforme las disposiciones, directrices y excepciones que para el efecto emita el Servicio Nacional de Contratación Pública serán firmados electrónicamente, mismos que deberán ser validados por las entidades contratantes, a través del aplica:vo oficial de suscripción y validación que se establezca para el efecto”.

“ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES

“Art. 219.- Procedimiento en caso de que la entidad contratante sea arrendadora.- Las entidades previstas en el artículo 1 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública podrán dar en arrendamiento bienes inmuebles de su propiedad, para lo cual, seguirán el siguiente procedimiento:

- 1. La máxima autoridad o su delegado publicará en el portal COMPRASPÚBLICAS, el pliego en el que se establecerá las condiciones en las que se dará el arrendamiento, con la indicación de la ubicación y características del bien. En el pliego se preverá la posibilidad de que el interesado realice un reconocimiento previo del bien ofrecido en arrendamiento. Adicionalmente deberá publicar la convocatoria en la página web de la institución, o el uso de otros medios de comunicación que se considere pertinentes;*
- 2. La recepción de ofertas se realizará en el día y hora señalados en el pliego, luego de lo cual la máxima autoridad o su delegado, adjudicará el arrendamiento al mejor postor;*
- 3. Se entenderá que la oferta más conveniente es aquella que, ajustándose a las condiciones del pliego y ofrezca el mayor precio; y,*
- 4. Para la suscripción del contrato, el adjudicatario no requiere estar inscrito y habilitado en el RUP”.*

“Art. 220.- Normas supletorias.- En todo lo relacionado a la selección del arrendador o arrendatario por parte de las entidades contratantes enlistadas en el artículo 1 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, se aplicarán los requisitos y procedimientos que determine el Servicio Nacional de Contratación Pública, las normas contenidas en la Codificación del Código Civil, la Codificación de la Ley de Inquilinato y el Código de Comercio. En la fase de ejecución contractual se estará a lo dispuesto en la Ley de Inquilinato. Lo no previsto en el contrato ni en la Ley de Inquilinato se regirá por lo establecido en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública”.

- La Codificación del Código Civil publicado en el Registro Oficial Suplemento No. 46 de 24 de junio de 2005, prescribe:

“Art. 1864.- 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”.

- La Ley de Inquilinato dispone:

“Art. 28.- Plazo del contrato escrito.- El plazo estipulado en el contrato escrito será obligatorio para arrendador y arrendatario. Sin embargo, en todo contrato de arrendamiento tendrá derecho el arrendatario a una duración mínima de dos años, (...)”.

“Art. 29.- Forma del contrato de más de un salario básico unificado del trabajador en general mensual. (Sustituido por el num. 2 de la Disposición Reformatoria Décima del Código s/n, R.O. 509S, 22V2015). Los contratos cuyo canon de arrendamiento exceda de un salario básico unificado del trabajador en general mensual, se celebrarán por escrito, debiendo el arrendador registrarlos, dentro de los treinta días siguientes a su celebración, ante un notario o notaría, (...)”

-Mediante Resolución No. SETEGISP-ST-2021-0011 de 21 de julio de 2021, se expidió la Reforma al Estatuto Orgánico de Gestión Organizacional por Procesos, a través del cual se determina lo siguiente:

Artículo 4.- Objetivos Institucionales:

a) Incrementar la eficiencia y eficacia en la administración y gestión de los bienes a cargo de la Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público. (...) **c)** Incrementar la regularización y comercialización de los bienes a cargo de la Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público”.

- Mediante Resolución No. RESOLUCIÓN-SETEGISP-ST-2021-0034 de 12 de octubre de 2021, la Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público resolvió:

“(...) Artículo 8.- Delegar a la Dirección de Administración de Bienes Permanentes de la Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, para que a nombre y en representación del Secretario Técnico de la Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, cumpla con las siguientes atribuciones: **a)** Designar a los servidores encargados de la administración de los Bienes permanentes para que suscriban actas de entrega recepción de los bienes entregados bajo la figura de Convenio de Uso y/o contrato de arrendamiento, con las entidades del sector público y personas naturales o jurídicas(arrendatarios), de los bienes que son de propiedad y/o administrados por la Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público en Planta Central.”

- Mediante RESOLUCIÓN-SETEGISP-ST-2021-0026 de 13 de septiembre de 2021, se expidió la SEGUNDA REFORMA Y ACTUALIZACIÓN AL MODELO DE GESTIÓN PARA LA ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMUEBLES DEL SECTOR PÚBLICO, en la cual se establece:

“Artículo 2.- Ámbito.- El presente modelo de gestión se aplicará en las edificaciones destinadas al servicio público a nivel nacional, que albergan a dos o más entidades de la Administración Pública Central e Institucional, las empresas públicas creadas por la Función Ejecutiva; y, las empresas en las que el Estado posea participación accionaria mayoritaria, en base al ámbito de competencia de la Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público.”

“Artículo 26.- Mecanismo para la Obtención de los Recursos a través de Contrato de Arrendamiento, en Edificios Administrados por la Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público.- Las áreas comerciales o que no hayan sido ocupadas por entidades del sector público previo informe y requerimiento del administrador, podrán ser arrendadas por personas naturales o jurídicas del sector privado, bajo las condiciones específicas y procedimientos establecidos por la Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público y en cumplimiento a las normativas aplicables para el efecto. Para la determinación del canon de arrendamiento, se aplicará a lo previsto en la política de convenios y arriendos, así como la normativa legal vigente. Para el cálculo de Gastos por Servicio de Uso de arrendamientos, se aplicará lo previsto en la política de convenios y arriendos.

Artículo 27.- Obligaciones y Responsabilidades de las Partes en Edificios Administrados por la Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público.- En el marco de un convenio de uso o contrato de arriendo se deben contemplar al menos las siguientes obligaciones y responsabilidades, dependiendo de cada una de las partes intervinientes.

1. Es obligación y responsabilidad de la Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público: (...) **d)** Celebrar un contrato de arrendamiento entre la Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público y un particular, para formalización de su uso y del valor que representa su ocupación en el inmueble. **2.** Es obligación y responsabilidad del OCUPANTE: (...) **c)** A la terminación de la ocupación del espacio asignado, la entidad ocupante o el arrendatario entregará dicha área a completa satisfacción de la Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público.

Así mismo, en la Disposición General de la norma ibídem se indica que:

“Por tratarse de un documento Técnico la difusión, asesoría y supervisión del cumplimiento de la presente norma, estará a cargo de la Dirección de Administración de Bienes Permanentes o la que haga sus veces en las direcciones zonales de la Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público.”

- Mediante Resolución No. SETEGISP-ST-2022-0011 de 17 de marzo de 2022, se emitió la: **“Política para Convenios de Uso y Arrendamiento de Bienes Inmuebles de Propiedad y/o Administrados por la Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público”**, la cual señala:

“CAPITULO III.

ARRIENDO A PERSONAS NATURALES O JURÍDICAS DEL SECTOR PRIVADO

Art. 10.- Normativa.- El proceso de Arrendamiento de Bienes Inmuebles de propiedad y/o administrados por la Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, así como los contratos de arrendamiento, producto del proceso señalado, celebrado con personas naturales o jurídicas del sector privado, observarán lo establecido en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública (LOSNCP), el Reglamento General de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública (RGLOSNCPP), la normativa legal vigente relacionada, así como los acuerdos, resoluciones y manuales pertinentes, emitidos por la Secretaría Técnica. De manera supletoria y lo que no estuviere en la ley de la materia, se aplicará la Ley de Inquilinato y la Codificación del Código Civil.

Art. 11.- Contrato de Arrendamiento. - Entiéndase al contrato de arriendo como un acuerdo entre las partes, mediante el cual se obligan recíprocamente, una a conceder el uso y goce de una cosa; y, la otra a pagar un precio determinado, en las formas habilitadas, por este uso y goce”.

“(…) Art. 17.- Determinación del Canon de Arrendamiento.- La Dirección o Área correspondiente, en planta central y a nivel desconcentrado, determinará el canon de arrendamiento de los bienes inmuebles, sobre la base de los valores del mercado vigentes en el lugar donde se encuentra el inmueble, estudio que consta en el Informe Técnico que emite la Dirección de Análisis y Uso de Bienes o Unidad Zonal de Infraestructura Inmobiliaria. En base al estudio realizado, la Dirección o Área correspondiente, multiplicará el valor que por metro cuadrado determina la Dirección de Análisis y Uso de Bienes, por el total de metros a ser arrendados; y cuyo valor final, será el canon base de arrendamiento, el cual constará en el Estudio de Mercado, e Informe de Determinación de Canon de Arrendamiento...”.

“Art.23.- Gastos por Servicios de Uso para los Arrendamientos. - Los gastos por servicios de uso incluirán rubros como: seguridad, limpieza, mantenimientos, servicios básicos, seguro del bien, administración, entre otros; y se aplicarán sobre aquellos bienes inmuebles administrados y/o propios de la Secretaría Técnica, destinados al servicio público, en los que se ubiquen o funcionen dos o más entidades públicas, o que se han adquirido o construido para tal efecto...”.

ANTECEDENTES:

- Mediante escritura pública celebrada ante la Notaría del Cantón Archidona, el 04 de diciembre de 2014, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tena dona un lote de terreno urbano a la Empresa Pública de Parques Urbanos y Espacios Públicos EP, el mismo que estará destinado exclusivamente a la construcción del Parque Urbano de Tena.
- Mediante Decreto Ejecutivo No. 837 de 25 de noviembre de 2015, publicado en el Registro Oficial No. 656 de 24 de diciembre de 2015, en su artículo 1 dispone la fusión por absorción de la empresa Infraestructuras Pesqueras del Ecuador, Empresa Pública - IPPEP al Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, INMOBILIAR.
- Mediante memorando Nro. SETEGISP-DABP-2022-0414-M de 10 de febrero de 2022, la Ing. Julieta Alexandra Alvear Rosero, Directora de Administración de Bienes Permanentes, puso en consideración del Mgs. Aldo Andrés Aragundi Solórzano, Subsecretario de Administración de Bienes, el listado consolidado de los bienes inmuebles susceptibles a ser arrendados, solicitó la aprobación del Plan de Arrendamientos 2022 y autorización para su ejecución.
- Mediante comentario en el Sistema de Gestión Documental Quipux de fecha 16 de febrero de 2022, en el memorando Nro. SETEGISP-DABP-2022-0414-M de 10 de febrero de 2022, el Mgs. Aldo Andrés Aragundi Solórzano, Subsecretario de Administración de Bienes, indicó lo siguiente: *“autorizado proceder conforme normativa legal vigente”*.
- Mediante Informe Técnico No. Q-023-22-A de 23 de marzo de 2022, el Arq. Euler Manuel Zhingre Ramírez, Analista Técnico, Arq. Ana Paulina González Regalado, Analista Técnico y el Ing. Rómulo Javier Torres Guadalupe, Director de Análisis y Uso de Bienes, informaron lo siguiente:

“...11. ANTECEDENTES, ANÁLISIS, CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES DEL INFORME TÉCNICO

11.2. Canon de arrendamiento de espacios adoquinados, dotados con los servicios básicos.

El valor promedio obtenido mediante el levantamiento de costos referenciales de bienes inmuebles de similares características en el sector es de 5,59 dólares americanos por metro cuadrado, más IVA.

11.6. Conclusiones específicas del Informe Técnico

1. El bien inmueble motivo del presente informe comprende espacios dentro del bien inmueble denominado parque Tena, los que se detallan a continuación.
- 1.-ocho espacios (fracciones de terreno) adoquinados con la dotación de servicios básicos (energía eléctrica, agua potable y alcantarillado), para uso de comercio (Kioscos desmontables) actualmente ocupados (...)
2. Los ocho espacios (fracciones de terreno adoquinado para colocación de kioscos) actualmente se encuentra ocupados por terceros e arrendamiento (...)
3. Los bienes inmuebles cuenta con servicios básicos.
4. Los bienes inmuebles cuentan con acceso para personas con discapacidad.
5. Los bienes inmuebles se encuentra en buen estado de conservación, según verificación en sitio.
6. Los bienes inmuebles no cuentan con cerramiento perimetral propio.
7. El bien inmueble general se encuentra en un sector urbano consolidado, cuenta con vías de acceso asfaltadas en buen estado de conservación y cuenta con transporte público en el sector.
8. El valor del costo promedio del sector para los espacios de terreno adoquinados y dotados de tomas de servicios básicos (energía eléctrica, agua potable y alcantarillado), es de 5,59 dólares americanos por metro cuadrado más IVA, valores levantados en internet(...)
10. El bien inmueble alcanza una calificación de 65,91% con base en los parámetros dispuestos en el Manual de Buenas Prácticas para la Administración, Gestión y Uso de las Edificaciones del Sector Público de la SETEGISP, según verificación en sitio.
11. A la fecha de la visita técnica el inmueble no evidencia afectación por efecto de caso fortuito o fuerza mayor (...)

11.7 Conclusiones generales del Informe Técnico

1. Los bienes inmuebles motivo del presente informe técnico comprenden a ocho espacios exteriores sin cubierta dotados de tomas de servicios básicos (energía eléctrica, agua potable y alcantarillado), con las siguientes áreas: espacio Nro. 8 con un área de 10,11 m²; espacio Nro. 7 con un área de 11,41 m²; espacio Nro. 6 con un área de 8,59 m²; espacio Nro. 5 con un área de 8,53 m²; espacio Nro. 4 con un área de 8,56 m²; espacio Nro. 3 con un área de 8,72 m²; espacio Nro. 2 con un área de 9,18 m²; espacio Nro. 1 con un área de 8,78 m², los cuales se encuentran dentro del Parque Tena (...)

11.8 Recomendaciones del Informe Técnico

1. Luego de la visita técnica se recomienda considerar lo indicado en las conclusiones específicas y conclusiones generales del presente informe técnico, para dar continuidad del proceso que permita el uso solicitado, dentro del marco legal correspondiente (...)

- Mediante memorando Nro. ETEGISP-DABP-2022-2155-M de 28 de junio de 2022, la Abg. Pamela Alejandra Álvarez Hurtado, Directora de Administración de Bienes Permanentes, Subrogante, solicitó a la Mgs. Alina Alexandra Vinueza Quinga, Administradora del Parque Tena, lo siguiente: "(...) se elabore el Informe de Justificación de Necesidad para realizar las gestiones pertinentes para dar en arrendamiento el Espacio para actividad comercial Nro. 3 del Parque Tena, ubicado en la Av. Muyuna y Av. Las Palmas, cantón Tena, provincia de Napo".
- Con fecha 20 de julio de 2022, la Mgs. Alina Alexandra Vinueza Quinga, Administradora del Parque Tena, elaboró el Informe de Justificación de Necesidad Nro. SETEGISP-DABP- PT-2022-018, para dar en arrendamiento el Espacio para actividad comercial Nro. 3 del Parque Tena, ubicado en la Av. Muyuna y Av. Las Palmas, cantón Tena, provincia de Napo.
- Mediante memorando Nro. SETEGISP-DABP-2022-2448-M de 20 de julio de 2022, la Mgs. Alina Alexandra Vinueza Quinga, Administradora del Parque Tena, remitió a la Abg. Pamela Alejandra Álvarez Hurtado, Directora de Administración de Bienes Permanentes, Subrogante, el Informe de Justificación de Necesidad, indicando lo siguiente: "(...) Mediante el presente se remite para para revisión y suscripción, el Informe de Justificación de Necesidad para dar en arrendamiento el Espacio para actividad comercial Nro 3 del Parque Tena, ubicado en la Av. Muyuna y Av. Las Palmas, cantón Tena, provincia de Napo".
- Mediante comentario en el Sistema de Gestión Documental Quipux de fecha 26 de julio de 2022, en el memorando Nro. SETEGISP-DABP-2022-2448-M de 20 de julio de 2022, la Abg. Pamela Alejandra Álvarez Hurtado, Directora de Administración de Bienes Permanentes, Subrogante, señaló lo siguiente: "Estimada Alina, una vez revisado por favor continuar con el trámite correspondiente".
- Mediante memorando Nro. SETEGISP-DABP-2022-2525-M de 26 de julio de 2022, la Abg. Pamela Alejandra Álvarez Hurtado, Directora de Administración de Bienes Permanentes, Subrogante, solicitó a la Mgs. Julieta Alexandra Alvear Rosero, Subsecretaria de Administración de Bienes, Encargada, la aprobación del Informe de Justificación de Necesidad para dar en arrendamiento el Espacio para actividad comercial Nro. 3 del Parque Tena.
- Mediante comentario en el Sistema de Gestión Documental Quipux de fecha 27 de julio de 2022, en el memorando Nro. SETEGISP-DABP-2022-2525-M de 26 de julio de 2022, la Mgs. Julieta Alexandra Alvear Rosero, Subsecretaria de Administración de Bienes, Encargada, indicó lo siguiente: "Aprobado, continuar con el trámite respectivo".

- Mediante memorando Nro. SETEGISP-SADB-2022-0391-M de 29 de julio de 2022, la Mgs. Julieta Alexandra Alvear Rosero,

Subsecretaría de Administración de Bienes, Encargada, solicitó al Econ. Fernando Villacís Cadena, Secretario Técnico de Gestión Inmobiliaria, la autorización para el inicio de la etapa preparatoria para dar en arrendamiento el Espacio para actividad comercial Nro. 3 del Parque Tena, ubicado en la Av. Muyuna y Av. Las Palmas, cantón Tena, provincia de Napo.

- Mediante comentario en el Sistema de Gestión Documental Quipux de fecha 03 de agosto de 2022, en el memorando Nro. SETEGISP-SADB-2022-0391-M de 29 de julio de 2022, el Econ. Fernando Villacís Cadena, Secretario Técnico de Gestión Inmobiliaria, indicó lo siguiente: "Autorizado: Proceder conforme normativa legal vigente".
- Mediante comentario en el Sistema de Gestión Documental Quipux de fecha 08 de agosto de 2022, en el Memorando Nro. SETEGISP-SADB-2022-0391-M de 29 de julio de 2022, la Ing. Julieta Alexandra Alvear Rosero, Directora de Administración de Bienes Permanentes, solicita a la Ing. Diana Carolina Suntasig Casamen, Analista de Administración de Bienes Inmuebles 1, lo siguiente: "Para continuar con el trámite respectivo".
- El Estudio de Mercado – Informe de Determinación de Canon de Arrendamiento Nro. SETEGISP-DABP-UCA-2022-005-INF del Espacio para actividad comercial Nro. 3, fue elaborado, aprobado y revisado el 24 de octubre de 2022.

DETERMINACIÓN DEL CANON DE ARRENDAMIENTO:

Mediante Estudio de Mercado - Informe de Determinación de Canon de Arrendamiento No. SETEGISP-DABP-UCA-2022-005-INF de 24 de octubre de 2022, aprobado por la Ing. Julieta Alexandra Alvear, Directora de Administración de Bienes Permanentes, se informa que el valor por metro cuadrado para arrendamiento del Espacio para actividad comercial Nro. 3 del Parque Tena, es de USD 5,59 conforme el siguiente detalle:

INFORME No. SETEGISP-DABP-UCA-2022-004-INF	Valor m2 *
Valor Comercial	USD 5,59

*Valor no incluye el porcentaje del IVA.

Para la obtención del canon que pesará sobre el Espacio para actividad comercial Nro. 3 del Parque Tena, que se va a dar en arrendamiento, se considera el valor del metro cuadrado para arrendamiento (USD 5,59) multiplicado por los metros cuadrados que se van a arrendar, conforme se detalla en el siguiente cuadro:

Valor m2 arrendamiento	Cantidad de m2 del Espacio para actividad comercial Nro. 1	Canon de arrendamiento
USD 5,59	8,72 m2	USD 48,74

Con el fin de dar el mejor uso al Espacio para actividad comercial Nro. 3 del Parque Tena, que cuenta con las especificaciones manifestadas en el Informe Técnico No. Q-023-22-A, realizado por la Dirección de Análisis y Uso de Bienes de la Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, se recomienda dar en arrendamiento dicho espacio únicamente para el uso de actividades comerciales.

INFORMACIÓN QUE DISPONE LA ENTIDAD:

Consta como parte del expediente del proceso los siguientes documentos:

- Escrituras del Inmueble
- Informe Técnico No. Q-023-22-A
- Estudio de Mercado - Informe de Determinación de Canon de Arrendamiento No. SETEGISP-DABP-UCA-2022-005-INF

OBJETO DE CONTRATACIÓN:

"DAR EN ARRENDAMIENTO EL ESPACIO PARA ACTIVIDAD COMERCIAL NRO. 3 DEL PARQUE TENA, UBICADO EN LA AV. MUYUNA Y AV. LAS PALMAS, CANTON TENA, PROVINCIA DE NAPO".

ESPECIFICACIONES GENERALES:

INMUEBLE	DESCRIPCIÓN	ÁREA M2 A ARRENDAR
PARQUE TENA	Espacio para actividad comercial Nro. 3	8,72 m2

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEL INMUEBLE:

El espacio en arrendamiento tiene las siguientes especificaciones técnicas, según consta en el informe técnico No. Q-023-22-A de 23 de marzo de 2022:

- El bien inmueble inspeccionado comprende un área de 8,72m², espacio adoquinado con dotación de servicios básicos.
- El inmueble se encuentra en buen estado
- El bien inmueble actualmente se encuentra desocupado, según información de la administración.

DESTINO Y USO DEL INMUEBLE:

El destino y uso que se dará al espacio entregado en arrendamiento corresponderá para el desarrollo de cualquier actividad comercial, que no implique el uso de gas licuado de petróleo.

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 esta prohibición. Así mismo, el ARRENDADOR deslinda su responsabilidad frente a las entidades respectivas de control.

El ARRENDATARIO se obliga a cumplir con los horarios administrativos del inmueble o con los que indique el Reglamento Interno.

El incumplimiento de una de estas especificaciones, será causal de terminación del Contrato y restitución inmediata del bien inmueble 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.

ASPECTOS ECONÓMICOS:

a) Canon de arrendamiento:

Se establece como canon base de arrendamiento mensual, la cantidad de USD 48,74 (CUARENTA Y OCHO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON 74/100) más el valor del IVA/expensas.

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

El canon de arrendamiento aquí previsto, **NO INCLUYE VALORES DE EXPENSAS Y/O SERVICIOS BÁSICOS**, valores que deberán ser canceladas obligatoriamente por el Arrendatario de manera mensual.

FORMA DE PAGO:

El canon fijado será cancelado mensualmente por EL ARRENDATARIO, y dentro del mes correspondiente.

El pago del canon mensual de arrendamiento y de expensas, se realizará mediante depósito a la Cuenta Corriente Nro. 7350929 del Banco del Pacífico, con código 170202 a nombre de la Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público; en caso de que el pago se realice por transferencia bancaria EL ARRENDATARIO asume el valor de la transacción establecido por la entidad bancaria.

El ARRENDATARIO deberá remitir obligatoriamente, a través del Administrador del Contrato y al correo electrónico: canones.inmobiliar@inmobiliar.gob.ec, el comprobante de depósito o de transferencia del canon de arrendamiento, así como los pagos de expensas y/o servicios básicos que pesen sobre el inmueble y estén a su cargo.

El comprobante de depósito o depósitos o transferencias bancarias, deberán contener la identificación clara y precisa de lo siguiente: identificación del ARRENDATARIO y mes/es de pago realizado/s. Los referidos documentos serán único comprobante de que EL ARRENDATARIO se encuentran al día en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales de pago.

No se receptorán depósitos o transferencias parciales, salvo que el ARRENDATARIO, previo a cumplirse las fechas establecidas para el pago de obligaciones económicas, mediante escrito justifique motivadamente su incumplimiento. De producirse incumplimiento en lo señalado, y de verificarse que el ARRENDATARIO se encuentra impago en dos cánones de arrendamiento o

dos meses en el pago de expensas y/o servicios básicos, en caso de aplicar, INMOBILIAR iniciará el trámite de terminación unilateral del contrato; al cobro de los valores adeudados y aplicación de multas que correspondan.

CONSIDERACIONES ADICIONALES:

PLAZO:

El plazo de duración del contrato será de dos años (730 días), contados a partir de la suscripción del mismo.

GARANTÍA:

EL ARRENDATARIO, entregará antes de la suscripción del contrato, en concepto de garantía la suma equivalente a un canon arrendaticio mensual más IVA, por el valor que se adjudique el proceso de arrendamiento, mediante depósito a la Cuenta Corriente Nro. 7350929 del Banco del Pacífico, con código 170202; o, una garantía del 5% del valor total del contrato si la cuantía es mayor a multiplicar el coeficiente 0,000002 por el Presupuesto Inicial del Estado del correspondiente ejercicio económico. Este valor 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 el pago del canon de arrendamiento, expensas o servicios básicos.

De ninguna manera el ARRENDATARIO podrá solicitar que se atribuya este valor, como una parte o como un canon completo de arriendo durante la vigencia del contrato, y bajo ningún concepto devengará interés alguno a su favor.

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.

A la terminación del contrato y verificado que el ARRENDATARIO se encuentran al día y sin deuda alguna de sus obligaciones contractuales, el ARRENDADOR devolverá al ARRENDATARIO la garantía recibida, ya sea la equivalente a un canon de arrendamiento incluido IVA o la del 5% prevista en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, previa presentación del Acta de Entrega Recepción por devolución del inmueble y del oficio solicitando la devolución; caso contrario, el ARRENDADOR podrá imputar los valores pendientes de pago a la garantía entregada por el ARRENDATARIO

MULTAS:

Por cada día de retraso en la ejecución de las obligaciones contractuales, se aplicará la multa equivalente a la cantidad del uno por mil (1 por 1.000), que se calcularán sobre el porcentaje de las obligaciones que se encuentren pendientes por cumplir conforme lo establecido en el contrato, excepto en el evento de caso fortuito o fuerza mayor, conforme lo dispuesto en el artículo 30 de la Codificación del Código Civil, debidamente comprobado y aceptado por el ARRENDADOR, para lo cual se notificará a la entidad dentro de las cuarenta y ocho (48) horas subsiguientes de ocurridos los hechos. Una vez transcurrido este plazo, de no mediar dicha notificación, se entenderá como no ocurridos los hechos que alegue el ARRENDATARIO y se le impondrá la multa prevista anteriormente.

EL ARRENDADOR queda autorizado por el ARRENDATARIO para que haga efectiva la multa impuesta, de los valores que por este Contrato le corresponde recibir sin requisito o trámite previo alguno.

TERMINACIÓN DEL CONTRATO:

El presente contrato terminará por las siguientes causales:

- 1) Por cabal cumplimiento de las obligaciones contractuales, para lo cual se suscribirá el acta de entrega recepción.
- 2) Por mutuo acuerdo de las partes, en los términos del artículo 93 de la LOSNCP.
- 3) Por sentencia o laudo ejecutoriados que declaren la nulidad del contrato o la resolución del mismo ha pedido del ARRENDATARIO.
- 4) Por declaración anticipada y unilateral del ARRENDADOR, en los casos establecidos en el artículo 94 de la LOSNCP. Además, se incluirán las siguientes causales:

- Por aplicación de la cláusula de "SANCIONES"
- Incurrir en la cláusula de "PROHIBICIONES"
- Por falta de pago de más de dos cánones de arrendamiento.

- 5) Por causas imputables al ARRENDADOR, de acuerdo a las causales constantes en el artículo 96 de la LOSNCP.

- 6) Por causales previstas en el artículo 30 de la Ley de Inquilinato, en lo que sea aplicable.

Procedimiento de terminación unilateral. - El procedimiento a seguirse para la terminación unilateral del contrato será el previsto en el artículo 95 de la LOSNCP.

ADMINISTRADOR DEL CONTRATO:

El ARRENDADOR designa como Administrador del Contrato al/la Administrador/a del Parque Tena, quien deberá atenerse a las condiciones generales y específicas de los pliegos que forman parte del contrato, y con contará con el certificado de competencias del SERCOP.

El/La Administrador/a del contrato velará por el cabal y oportuno cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones derivadas del contrato. Adoptará las acciones que sean necesarias para evitar retrasos injustificados e impondrá las multas y sanciones a que hubiera lugar, de conformidad a los artículos 70 y 80 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública en concordancia con el artículo 295 del Reglamento de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y las reglas aplicables de las normas de control interno.

El/La Administrador/a 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 contrato.

El/La Administrador/a del Contrato remitirá a la Unidad de Convenios y Arriendos de la Dirección de Administración de Bienes Permanentes, los depósitos realizados por los ARRENDATARIOS por concepto de canon de arrendamiento, servicios básicos y/o expensas de ser el caso.

El/La Administrador/a del Contrato remitirá bimensualmente un informe de cumplimiento de contrato de arrendamiento, en el cual indicará las novedades presentadas en la ejecución del mismo.

La Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, en cualquier momento y durante la vigencia del contrato podrá cambiar de Administrador/a del Contrato; para lo cual bastará cursar un oficio al ARRENDATARIO notificándole sobre este particular.

PERMISOS PARA 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 logre 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.

COMUNICACIONES ENTRE LAS PARTES:

Todas las comunicaciones entre las Partes serán por escrito; también podrán efectuarse a través de medios electrónicos.

Cualquier comunicación (pago de cánones de arriendo, daños materiales al inmueble, reclamos de la comunidad, etc.), requerida o permitida por el contrato, deberá ser enviada a la Administradora 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.

SOLUCIÓN DE CONFLICTOS:

Si se suscitaren divergencia o controversias en la interpretación o ejecución del presente contrato, cuando las partes no llegaren a un acuerdo amigable directo, podrán utilizar como método alternativo para la solución de controversias, la Mediación, para lo cual se conviene que toda controversia o diferencia será resuelta con la asistencia de un mediador del Centro de Mediación de la Procuraduría General del Estado.

Si respecto de la controversia, divergencias suscitadas no existiere acuerdo, las partes fijan como su domicilio la ciudad de Quito y se someterán al procedimiento contencioso administrativo establecido en el Código Orgánico General de Procesos COGEP, para conocer la controversia en una de salas del Tribunal de lo Contencioso Administrativo.

DECLARACIÓN DE LAS PARTES:

El ARRENDATARIO deberá declarar que el origen y procedencia de los recursos con los que cancelará el canon de arriendo mensual, son de 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.

REGISTRO DEL CONTRATO:

De conformidad con lo previsto en el artículo 69 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, será necesaria la protocolización de aquellos contratos que superen el monto de Licitación.

El registro del contrato en el Sistema SOCE, se lo realizará en el término de cinco (5) días contados desde la suscripción del mismo.

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.

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.

RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE:

El ARRENDATARIO reconocerá en el contrato el derecho del ARRENDADOR para recuperar en forma inmediata el/los inmuebles (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 precedentes.

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.

SECCIÓN III

CONDICIONES DEL PROCEDIMIENTO

3.1. CRONOGRAMA DEL PROCESO

El cronograma que regirá el proceso será el siguiente:

Concepto	Día	Hora
Fecha de publicación	14/11/2022	20:00
Fecha límite de audiencia de preguntas y aclaraciones	15/11/2022	20:00
Fecha límite de entrega de ofertas	16/11/2022	12:00
Fecha de apertura de ofertas	16/11/2022	13:00
*Fecha límite para solicitar convalidación de errores	18/11/2022	20:00
*Fecha límite para convalidar errores	22/11/2022	20:00
**Fecha límite de audiencia de empate de ofertas	23/11/2022	20:00
Fecha estimada de adjudicación	25/11/2022	20:00

3.2. VIGENCIA DE LA OFERTA

La oferta se entenderá vigente hasta la celebración del contrato, de acuerdo a lo establecido en el artículo 30 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

3.3. SOBRE LA ENTREGA DE OFERTAS (OFERTA DIGITAL)

CORREO ELECTRÓNICO – compras.publicas@inmobiliar.gob.ec

Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público

Dirección: Av. Jorge Washington E4 - 157 y Amazonas

Código postal: 170526 Quito / Ecuador

Teléfono: +593 2 3958 700

www.inmobiliar.gob.ec



Se enviarán por este medio la oferta íntegra en la cual se verificará que se haya firmado electrónicamente con el aplicativo FIRMA EC y contener toda la documentación requerida en los pliegos y términos de referencia, para lo cual no será necesario que se presente en forma física.

NOTA: En los casos de los anexos o documentación de respaldo que se adjunte a la oferta, deberá ser digitalizado y bastará con la firma electrónica por el oferente en el último documento que sea parte del archivo digital, se aplicará también para los casos que hayan sido suscritos o emitidos por un tercero con firma manuscrita, Esta firma implicará la declaración de que todos los documentos presentados son auténticos, exactos y veraces, y que el oferente se hace responsable de los mismos dentro de los controles posteriores que se pueda realizar.

.4. SOBRE LA APERTURA DE OFERTAS

La apertura de ofertas se realizará en la siguiente dirección:

Calle Principal: Jorge Washington E4-157
Calle Secundaria: Av. Amazonas
Referencia: Frente al Centro Comercial Espiral
Provincia: Pichincha
Ciudad: Quito

3.5. FORMA DE PRESENTAR LA OFERTA

<p>PROCEDIMIENTO ESPECIAL “CÓDIGO DEL PROCESO ARBI-SETEGISP-05-22”</p> <p>“DAR EN ARRENDAMIENTO EL ESPACIO PARA ACTIVIDAD COMERCIAL NRO. 3 DEL PARQUE TENA, UBICADO EN LA AV. MUYUNA Y AV. LAS PALMAS, CANTON TENA, PROVINCIA DE NAPO”</p> <p>OFERTA Señora: Tgla. Mónica Cristina Merino Navarrete DIRECTORA ADMINISTRATIVA DELEGADA DE LA MÁXIMA AUTORIDAD SECRETARÍA TÉCNICA DE GESTIÓN DE INMOBILIARIA DEL SECTOR PÚBLICO Presente.-</p> <p>PRESENTADA POR: _____ RUC O CI: _____</p>

SECCIÓN IV

EVALUACIÓN DE LA OFERTA

4.1. EVALUACIÓN DE LA OFERTA: La evaluación de ofertas de realizará en dos etapas:

La evaluación de las ofertas se realizará en dos etapas:

- 1) Evaluación de Requisitos Mínimos; y,

Deberán presentar los siguientes Formularios:

- Formulario 1: Formulario de la Oferta (Presentación y compromiso.)
- Formulario 2: Datos generales del oferente.
- Formulario 3: Oferta Económica.
- Propuesta de negocio.

Se calificará la oferta aplicando los siguientes parámetros de evaluación:

PARÁMETROS	DOCUMENTACIÓN DE RESPALDO	CUMPLE	NO CUMPLE
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:		
	Personas Naturales	Personas Jurídicas	
	Copia simple del RUC*	<ul style="list-style-type: none"> - Copia simple del RUC* - Copia simple de la Escritura de Constitución - Copia simple del nombramiento del Representante Legal. 	
Formulario 3 - Propuesta Económica	No será válida ninguna oferta económica menor al establecido como canon base de arrendamiento.		
Formulario 4 - Propuesta de negocio (Catálogo, ficha etc.) (en caso que aplique)	Descripción de la actividad económica a desempeñar en el inmueble a ser dado en arrendamiento.		

*El RUC deberá estar relacionado al Destino del Inmueble.

*Los formularios deberán estar firmados con el aplicativo FIRMA EC.

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 Postor.

4.2.2. EVALUACIÓN AL MEJOR POSTOR

Aquellas ofertas que hayan sido habilitadas en la fase anterior, serán evaluadas de acuerdo al artículo 219 del Reglamento de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, adjudicando el arrendamiento al mejor postor. Se entenderá que la oferta más conveniente es aquella que, ajustándose a las condiciones de los pliegos, ofrezca la mejor oferta económica.

En caso de que el ARRENDADOR solicite expresamente convalidación de errores, entendiéndose como tal la subsanación de los errores de forma que no implican 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 o el delegado precontractual designado para la evaluación y calificación 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 o el delegado precontractual 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 las oficinas de INMOBILIAR, ubicadas las calle Jorge Washington E4-157 y Av. Amazonas, de la ciudad de Quito.

Si habiéndose convocado a los oferentes en empate, uno de ellos no se presentare pasado 30 minutos de la hora establecida para la Audiencia de Desempate, automáticamente, será declarado ganador del proceso de arrendamiento, el oferente que se presente a la Audiencia con el valor que constará en su oferta. En caso de existir más de dos ofertas en empate, la audiencia de desempate iniciará puntualmente en la hora y fecha previstas y con los oferentes que hayan asistido puntualmente a la misma.

La Resolución de Adjudicación será publicada en la página web de la Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, así como en el portal de compras públicas a través de la herramienta publicación, e inmediatamente se procederá a realizar la Notificación de Adjudicación al oferente ganador, el cual contará con máximo 10 días término, en caso de persona natural para la suscripción del contrato.

Para la suscripción del contrato, el ARRENDATARIO presentará el documento en el cual consta la garantía correspondiente.

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. Posteriormente, se procederá a solicitar la declaratoria de Adjudicatario fallido al Servicio 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 90 del Reglamento general a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de

Contratación Pública, pudiendo, de existir ofertas habilitadas, la Entidad, de convenir a sus intereses, adjudicará el contrato al oferente que hubiera presentado la siguiente oferta de mejor costo.

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 necesaria la audiencia de empate de ofertas, la misma se realizará de acuerdo a la fecha establecida en el cronograma

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

SECCIÓN V

OBLIGACIONES DE LAS PARTES

5.1. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR:

- a) Suscribir dentro de los primeros diez (10) días posteriores a la suscripción del contrato, el Acta Entrega Recepción de Espacios del inmueble objeto del presente proceso de arrendamiento, en la que constará el estado del espacio y las condiciones de uso del bien inmueble.
- b) Asumir los pagos de obligaciones municipales y otras que sean propias del ARRENDADOR, con respecto al bien inmueble.
- c) La Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público se reserva 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 8, del presente documento.
- 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.
- e) El ARRENDADOR, se reserva el derecho de realizar las inspecciones correspondientes para constatar la calidad de los servicios que son de esta contratación.
- f) La Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público se reserva el derecho de realizar las inspecciones correspondientes para constatar el estado del inmueble, objeto de la contratación y su correcto uso.

5.2. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO:

- a) Destinar y usar el espacio entregado en arrendamiento únicamente para lo establecido en el numeral 8 "Destino y Uso del inmueble".
- b) Suscribir, dentro de los primeros diez (10) días, posteriores a la suscripción del contrato, el 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 entregan los bienes por parte del ARRENDADOR.
- c) Gestionar, de ser el caso, a su costo la obtención de los servicios básicos requeridos para la ejecución de su actividad comercial o prestación de sus servicios.
- d) Realizar el pago por concepto de canon arrendatario y de expensas, en caso de aplicar, mensualmente y dentro del mes correspondiente y remitir los comprobantes de los depósitos o de la transferencia, de manera obligatoria al correo electrónico canones.inmobiliar@inmobiliar.gob.ec y del administrador del contrato.
- e) Exhibir dentro de sus respectivas áreas de uso, los elementos visuales, tales como letrero con nombre del local, u otro elemento propuesto o requerido, bajo los lineamientos, consideraciones, diseños y las especificaciones técnicas dadas por el ARRENDADOR. Los elementos visuales que se coloquen interna o externamente del área a arrendarse deberán cumplir con lo manifestado en la normativa legal vigente y cualquiera que pudiera regir en lo posterior.
- f) Obtener bajo su costo todos y cada uno de los permisos de funcionamiento necesarios con las entidades competentes para el desarrollo de su actividad comercial. Los mismos deben exhibirse en un sitio visible dentro del espacio otorgado en arrendamiento.
- g) Cumplir con las normativas legales vigentes y aquellas que pudieran regir en lo posterior en materia de sanidad, seguridad industrial y protección al consumidor.
- h) Cumplir con las ordenanzas municipales, normas de seguridad, normas en materia de declaración, publicidad de precios y facturación, así como todas las disposiciones legales que rijan su actividad comercial, inclusive en lo posterior.
- i) Contar con los equipos, implementos y materiales apropiados para la prestación de un servicio de calidad a los usuarios.
- j) Ser responsable de la limpieza del espacio dado en arrendamiento y de la entrada al mismo. Adicionalmente, el ARRENDATARIO deberá disponer los desechos generados por su actividad comercial, en el sitio establecido en el inmueble para tal efecto.
- k) 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.

- l) 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.
- m) 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.
- n) El ARRENDATARIO podrá realizar mejoras al bien arrendado y asumirá estos costos, toda vez, que se cuente con la autorización por escrito del Administrador del Contrato.
- o) Permitir que el ARRENDADOR, por intermedio de su Representante Legal o de personas delegadas o autorizadas por éste, pueda verificar la situación y estado actual del espacio otorgado en arrendamiento, las veces que se requieran.
- p) Ser responsable del dinero, materiales y cualquier objeto de valor guardado al interior del inmueble dado en arrendamiento.
- q) 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.
- r) Asumir la responsabilidad por los daños ocasionados en el espacio arrendado, obligándose a la inmediata reparación.
- s) 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.

De no cumplir lo establecido en el párrafo anterior, bajo las condiciones detalladas en el mismo, el ARRENDADOR, bajo su propia discreción y en salvaguarda de los bienes públicos podrá dar por terminado el 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.

- t) Entregar a satisfacción del ARRENDADOR, el inmueble al final del período contractual, considerando para la elaboración del Acta Entrega – Recepción, 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 la Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliar del Sector Público, 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.
- u) Previa la suscripción del acta entrega recepción a la terminación de la relación contractual, el ARRENDATARIO deberá entregar el bien 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.
- v) Cumplir con el Reglamento Interno de Uso de Espacios que expida INMOBILIAR para el inmueble en el que se encuentre el espacio otorgado en arrendamiento; así también deberá cumplir con todos los documentos o normas legales aplicables.
- w) Cumplir con todas las disposiciones que el Administrador del Contrato emita respecto de mantenimientos, limpieza, servicio y otros temas.
- x) 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.
- y) El ARRENDATARIO, deberá cumplir con la normativa laboral vigente, teniendo responsabilidad y/o relación laboral directa con el personal contratado por éste para el ejercicio de los servicios establecidos en los términos de referencia, garantizando y ejecutando el pago íntegro de las remuneraciones del trabajador y de todos sus beneficios laborales y de seguridad social.
- z) El ARRENDATARIO, deberá otorgar uniformes al personal con algún distintivo que lo identifique. El personal que manipule los alimentos deberá contar con su respectivo gorro, mandil y guantes.
- aa) El ARRENDATARIO, debe considerar lo siguiente:

Limpieza y mantenimiento del local dado en arrendamiento. El arrendatario tiene la obligación de mantener en buen estado de funcionamiento y limpio el espacio asignado en arrendamiento, por lo tanto, deberá realizar la limpieza y mantenimiento periódico del local para evitar su deterioro.

PROHIBICIONES DEL ARRENDATARIO:

- a) Realizar actividades ilícitas en el bien entregado bajo arriendo.
- b) Subarrendar, transferir o ceder a terceros el uso u ocupación del espacio dado en arrendamiento.
- c) Cerrar el local más de tres días continuos sin justificación autorizada por el Administrador del Contrato, ya que se sobre entenderá que el ARRENDATARIO lo ha abandonado.

- d) Cambiar de actividades comerciales sin autorización del ARRENDADOR o utilizar el espacio otorgado en arrendamiento como bodega, dormitorio u otras actividades que no hayan sido autorizadas por el ARRENDADOR.
- e) Vender explosivos, inflamables, corrosivos y tóxicos que pongan en peligro la seguridad e integridad física de las personas que laboran o asisten al inmueble.
- f) Consumir o permitir el consumo de bebidas alcohólicas en el espacio otorgado en arrendamiento.
- g) Remodelar o modificar la estructura civil original del espacio dado en arrendamiento, salvo autorización expresa de INMOBILIAR.
- h) 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 notificará al ARRENDATARIO si fue o no autorizada.
- i) El uso de parlantes, radios y equipos audiovisuales con volúmenes altos, salvo manifiesta autorización del Administrador del Contrato.

II. CONDICIONES GENERALES

SECCIÓN I DEL PROCEDIMIENTO DE CONTRATACIÓN

1.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN:

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.

1.2. PRESENTACIÓN Y APERTURA DE OFERTA:

La oferta técnica y económica, se presentarán en el CORREO ELECTRÓNICO – compras.publicas@inmobiliar.gob.ec, la cual se verificará que se haya firmado electrónicamente con el aplicativo FIRMA EC y contener toda la documentación requerida en los pliegos y términos de referencia, para lo cual no será necesario que se presente en forma física, hasta la fecha y hora indicada en el cronograma del proceso.

Una hora más tarde de fenecido el término para la presentación de oferta técnica y económica, en el CORREO ELECTRÓNICO – compras.publicas@inmobiliar.gob.ec, se procederá a la apertura de la(s) oferta(s) recibida(s).

1.3. INHABILIDADES:

No podrán participar en el presente procedimiento precontractual, por sí mismas o por interpuesta persona, quienes incurran en las inhabilidades generales y/o especiales, de acuerdo a los artículos 62 y 63 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, artículos 250 y 252 del Reglamento General de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública; y en la normativa expedida por el Servicio Nacional de Contratación Pública.

De verificarse con posterioridad que un oferente incurso en una inhabilidad general o especial hubiere suscrito el contrato, dará lugar a la terminación unilateral del contrato conforme el numeral 5 del artículo 94 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

1.4. OBLIGACIONES DEL OFERENTE:

El oferente deberá revisar cuidadosamente el pliego y cumplir con todos los requisitos solicitados en él. La omisión o descuido del oferente al revisar dicho documento no le relevará de sus obligaciones con relación a la presentación de su oferta.

1.5. CAUSAS DE RECHAZO:

Luego de evaluada la oferta, la entidad contratante podrá rechazarla por las siguientes causas:

- 1.5.1. Si no cumpliera los requisitos exigidos en las Condiciones Generales y Condiciones Particulares que incluyen las especificaciones técnicas y los formularios de este pliego.
- 1.5.2. Si se hubiera entregado y/o presentado la oferta en lugar distinto al fijado o después de la hora establecida para ello, o no se hubiera subido el valor de la propuesta al Portal Institucional del Servicio Nacional de Contratación Pública.
- 1.5.3. Cuando la oferta contenga errores sustanciales, y/o evidentes, que no puedan ser convalidados, de acuerdo a lo señalado en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, su Reglamento General y la normativa expedida por el Servicio Nacional de Contratación Pública.
- 1.5.4. Si el contenido de cualquiera de los acápites de los formularios difiriere del previsto en el pliego, condicionándolo o modificándolo, de tal forma que se alteren las condiciones contempladas para la ejecución del contrato. De igual forma, si se condicionara la oferta con la presentación de cualquier documento o información.

- 1.5.5. Si el oferente no hubiere atendido la petición de convalidación, en el término fijado para el efecto, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 79 del Reglamento General de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y en la normativa expedida por el Servicio Nacional de Contratación Pública.

La oferta será descalificada por la entidad contratante en cualquier momento del procedimiento, si de la revisión de los documentos que fueren del caso, pudiere evidenciarse inconsistencia, simulación o inexactitud en la información presentada. La entidad contratante podrá solicitar al oferente la documentación que estime pertinente y que ha sido referida en cualquier documento de la oferta, no relacionada con el objeto mismo de la contratación, para validar la oferta presentada del procedimiento.

La adjudicación se circunscribirá a la oferta calificada. No se aceptarán ofertas alternativas.

1.6. 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.

1.7. CANCELACIÓN DEL PROCEDIMIENTO:

En cualquier momento comprendido entre la invitación y hasta veinticuatro (24) horas antes de la fecha de presentación de las ofertas, la máxima autoridad de la entidad contratante podrá declarar cancelado el procedimiento mediante Resolución motivada, de acuerdo a lo establecido en el artículo 34 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

1.8. DECLARATORIA DE PROCEDIMIENTO DESIERTO:

La máxima autoridad de la entidad contratante, podrá declarar desierto el procedimiento, si se produjere alguno de los casos previstos en el artículo 33 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

Dicha declaratoria se realizará mediante Resolución motivada de la máxima autoridad de la entidad contratante o su delegado, fundamentada en razones técnicas, económicas y/o jurídicas. Una vez declarado desierto el procedimiento, la máxima autoridad o su delegado podrá disponer su archivo o su reapertura.

De declararse desierta la contratación de productos y/o servicios comunicacionales a través de un proceso de selección, la máxima autoridad o su delegado podrán iniciar un nuevo procedimiento bajo la figura de contratación directa de conformidad con las disposiciones del Reglamento General de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

1.9. ADJUDICATARIO FALLIDO:

En caso de que el adjudicatario no suscribiere el contrato dentro del término previsto, por causas que le sean imputables, la máxima autoridad de la entidad contratante o su delegado le declarará adjudicatario fallido conforme lo previsto en el artículo 35 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, y seguirá el procedimiento previsto en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y la normativa expedida por el Servicio Nacional de Contratación Pública para el efecto. Una vez que el Servicio Nacional de Contratación Pública haya sido notificado con tal Resolución, actualizará el Registro de Incumplimientos, suspendiendo del Registro Único de Proveedores al infractor y procederá de conformidad con lo prescrito en el artículo 98 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

1.10. PUBLICACIÓN:

La máxima autoridad o su delegado tienen la obligación de publicar los procedimientos de contratación y la información relevante de los mismos en el Portal Institucional, tomando en consideración la normativa expedida por el Servicio Nacional de Contratación Pública en relación a los documentos considerados como relevantes.

Se exceptúa la publicación de aquellos procedimientos considerados como confidenciales (seguridad interna o externa), en base a lo dispuesto en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, su Reglamento General, y la normativa expedida por el Servicio Nacional de Contratación Pública para el efecto.

1.11. MONEDA DE COTIZACIÓN Y PAGO:

La oferta deberá presentarse en dólares de los Estados Unidos de América. El pago se realizará en la misma moneda.

1.12. RECLAMOS:

En el caso de que los oferentes o adjudicatarios presenten reclamos relacionados con su oferta, se deberá considerar lo establecido en los artículos 102 y 103 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y el procedimiento correspondiente establecido en la normativa expedida para el efecto.

1.13. ADMINISTRACIÓN DEL CONTRATO:

La entidad contratante designará de manera expresa un administrador del contrato, quien velará por el cabal y oportuno cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones derivadas del mismo. El administrador deberá canalizar y coordinar todas y cada una de las obligaciones contractuales convenidas, así como a los integrantes de la Comisión para la recepción provisional, parcial, total y definitiva del contrato, de conformidad a lo establecido en los artículos 295 y 325 del Reglamento General de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

1.14. INCONSISTENCIA, SIMULACIÓN Y/O INEXACTITUD DE LA INFORMACIÓN:

En el caso de que la entidad contratante encuentre que existe inconsistencia, simulación o inexactitud en la información presentada por el oferente, adjudicatario o contratista, la máxima autoridad de la entidad contratante o su delegado, descalificará del procedimiento de contratación al proveedor, lo declarará adjudicatario fallido o contratista incumplido, según corresponda y, en último caso, previo al trámite de terminación unilateral, sin perjuicio además, de las acciones judiciales a que hubiera lugar.

III. FORMULARIO DE OFERTA

FORMULARIO No. 1
CARTA DE PRESENTACIÓN Y COMPROMISO

Napo,..... de..... de 2022

El que suscribe, en atención a la convocatoria efectuada por la Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público para **“DAR EN ARRENDAMIENTO EL ESPACIO PARA ACTIVIDAD COMERCIAL NRO. 3 DEL PARQUE TENA, UBICADO EN LA AV. MUYUNA Y AV. LAS PALMAS, CANTON TENA,**

PROVINCIA DE NAPO”, 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, LOSNCP, su Reglamento General, y demás normativa expedida por el Servicio Nacional de Contratación Pública.
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 procedimiento 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; suministrará todos los bienes ofertados, nuevos de fábrica, completos, listos para su uso inmediato, de conformidad con las características detalladas en esta oferta y las especificaciones técnicas solicitadas (bienes) prestará los servicios, de acuerdo con los pliegos, especificaciones técnicas, términos de referencia e instrucciones (servicios); en el plazo y por los precios indicados en el Formulario Único de Oferta; 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 el presente formulario, 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 según la legislación ecuatoriana vigente.
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 procedimiento, y en esa medida renuncia a cualquier reclamo posterior, aduciendo desconocimiento por estas causas.
10. Entiende que las cantidades indicadas en el Formulario de Oferta para esta contratación son exactas y, por tanto no podrán variar por ningún concepto.
11. De resultar adjudicatario, manifiesta que suscribirá el contrato comprometiéndose a ejecutar el suministro o prestar el servicio sobre la base de las cantidades, especificaciones técnicas, 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.
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 Sistema Nacional de Contratación Pública, de su Reglamento General, de la normativa que expida el Servicio Nacional de Contratación Pública y demás normativa que le sea aplicable.
14. Garantiza la veracidad y exactitud de la información y documentación proporcionada; así como de las declaraciones realizadas para el presente procedimiento de contratación, inclusive aquellas respecto de la calidad de productor nacional; contenidas en los documentos de la oferta, formularios y otros anexos. De igual forma garantiza la veracidad y exactitud de la información que como proveedor consta en el Registro Único de Proveedores, al tiempo que autoriza al Servicio Nacional de Contratación Pública y a la entidad contratante a efectuar averiguaciones para comprobar u obtener aclaraciones e información adicional sobre las condiciones técnicas, económicas y legales del oferente. Acepta que, en caso de que la entidad contratante o el Servicio Nacional de Contratación Pública comprobaren administrativamente que el oferente o contratista hubiere alterado o faltado a la verdad sobre la documentación o información que conforma su oferta, dicha falsedad será causal para descalificarlo del procedimiento de contratación, declararlo adjudicatario fallido, contratista incumplido y/o en su defecto se apliquen las sanciones previstas en el artículo 106 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, según corresponda; sin perjuicio de las acciones legales a que hubiera lugar.
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 determinaren 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. Declaro que, en calidad de oferente, no me encuentro incurso en las inhabilidades generales y especiales para contratar, establecidas en el artículo 153 de la Constitución de la República del Ecuador, letra j) del artículo 24 de la Ley Orgánica del Servicio Público, artículos 62 y 63 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, artículo 252 de su Reglamento General; y, demás normativa aplicable.

Adicionalmente, tratándose de una persona jurídica, declaro que los socios, accionistas o partícipes mayoritarios de la persona jurídica a la que represento, es decir, quienes posean el 51% o más de acciones o participaciones, no se encuentran incurso en las inhabilidades mencionadas.

17. Autoriza a la entidad contratante y/o al Servicio Nacional de Contratación Pública, el levantamiento del sigilo de las cuentas bancarias que se encuentran a nombre del oferente y a nombre de las personas naturales o jurídicas a las que representa, durante las fases de ejecución del contrato y de evaluación del mismo, dentro del procedimiento en el que participa con su oferta y mientras sea proveedor del Estado.

Adicionalmente, en virtud de lo dispuesto en la Disposición General Décima de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, en concordancia con el artículo 61 de la Codificación y Actualización de Resoluciones emitidas por el SERCOP; las cuentas bancarias y sus movimientos, de todas las personas naturales o jurídicas que consten como socios o accionistas, en cualquier nivel de la estructura accionaria de una persona jurídica o consorcio oferente, cuando estén relacionadas con el flujo de los recursos públicos, no estarán sujetas a sigilo bancario, tributario, societario ni

bursátil. Estarán sujetas a esta disposición, inclusive las personas declaradas como beneficiarios finales, o cualquier persona que se beneficie de transacciones bancarias en el flujo de los recursos públicos.

En consecuencia, los representantes legales de las personas jurídicas contratistas o subcontratistas del Estado, así como el procurador común de los compromisos de asociación o consorcio o de las asociaciones o consorcios constituidos, declararán la identidad de la persona natural que será el beneficiario final de los recursos públicos y/o quien ejerza el control de las cuentas bancarias relacionadas o inmersas en el flujo de los recursos públicos obtenidos como consecuencia del contrato respectivo.

18. Declaro que, en caso de ser una persona que ejerza una dignidad de elección popular o ejerza un cargo en calidad de servidor público, no utilizaré para el presente procedimiento de contratación pública de forma directa o indirecta fondos o recursos provenientes de bienes o capitales de cualquier naturaleza que se encuentren domiciliados en aquellos territorios considerados por la entidad competente como paraísos fiscales.

En caso de personas jurídicas o que la oferta se presente a través de un compromiso de asociación o consorcio o, de una asociación o consorcio constituido, declaro que si uno o más accionistas, partícipes mayoritarios o socios que conforman la misma, así como representantes legales o procuradores comunes, según corresponda, ejerzan una dignidad de elección popular o ejerzan un cargo de servidor público, no utilizarán para el presente procedimiento de contratación pública de forma directa o indirecta fondos o recursos provenientes de bienes o capitales de cualquier naturaleza que se encuentren domiciliados en aquellos territorios considerados por la entidad competente como paraísos fiscales

19. Declaro libre y voluntariamente que la procedencia de los fondos y recursos utilizados para el presente procedimiento de contratación pública son de origen lícito; para lo cual, proporcionaré a la entidad contratante, al Servicio Nacional de Contratación Pública y a los organismos de control competentes, la información necesaria referente al representante legal, en el caso de personas jurídicas; o, del procurador común de los compromisos de asociación o consorcio o de las asociaciones o consorcios constituidos; así como de sus socios o partícipes, hasta identificar a la última persona natural. Información que le permitirá a la entidad contratante, al Servicio Nacional de Contratación Pública y a los organismos de control competentes, verificar que el oferente se encuentra debidamente habilitado para participar del presente procedimiento de contratación pública.

Así también, en la letra D, del numeral 1.3 de la Sección I del presente formulario, declaro la identidad de la persona natural que será el beneficiario final de los recursos públicos y/o quien ejerza el control de las cuentas bancarias relacionadas o inmersas en el flujo de los recursos públicos obtenidos como consecuencia del contrato respectivo, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición General Décima de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, en concordancia con el artículo 61 de la Codificación y Actualización de Resoluciones emitidas por el SERCOP.

20. Para la presentación de la oferta registraré en el Registro Único de Proveedores RUP todos los subcontratistas o subproveedores que emplearé para la ejecución del contrato en caso de resultar adjudicado. Adicionalmente me comprometo a realizar todas las gestiones necesarias a fin que estos subcontratistas o subproveedores obtengan su inscripción en el Registro Único de Proveedores RUP administrado por el Servicio Nacional de Contratación Pública. En caso de no presentar documentación comprobable de las gestiones realizadas, autorizo a la entidad contratante para que descalifique mi oferta.

21. El oferente, de resultar adjudicado, declara que cumplirá con las obligaciones de pago que se deriven del cumplimiento del contrato a sus subcontratistas o subproveedores. En caso de que el Servicio Nacional de Contratación Pública identifique el incumplimiento de dichas obligaciones, aplicará el procedimiento de sanción establecido en los artículos 107 y 108 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, por haber incurrido en lo establecido en el literal c) del artículo 106 de la referida Ley, al considerarse una declaración errónea por parte del proveedor.

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

- a) Firmar el contrato dentro del término de quince (15) días desde la notificación con la resolución de adjudicación. Como requisito indispensable previo a la suscripción del contrato presentará las garantías correspondientes. (Para el caso de Consorcio se tendrá un término no mayor de treinta días)
- b) Aceptar que, en caso de negarse a suscribir el respectivo contrato dentro del término señalado, se aplicará la sanción indicada en los artículos 35 y 69 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.
- c) Garantizar todo el trabajo que efectuará de conformidad con los documentos del contrato.

- d) Presentar, previo a la suscripción del contrato, los requerimientos correspondientes al nivel de transferencia de tecnología que corresponda, conforme al listado de CPCs publicados en el Portal Institucional del Servicio Nacional de Contratación Pública que constan en el Anexo 20 de la Codificación de las Resoluciones del SERCOP.

- e) Autorizar al Servicio Nacional de Contratación Pública o a los organismos de control correspondientes, el levantamiento del sigilo bancario de las cuentas nacionales y extranjeras, que se encuentran a nombre del oferente y a nombre de su representante legal, en el caso de personas jurídicas; o, del procurador común de los compromisos de asociación o consorcio o de las asociaciones o consorcios constituidos; a partir de la etapa contractual del procedimiento en el cual participa con su oferta.

Adicionalmente, en virtud de lo dispuesto en la Disposición General Décima de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, en concordancia con el artículo 61 de la Codificación y Actualización de Resoluciones emitidas por el SERCOP; las cuentas bancarias y sus movimientos, de todas las personas naturales o jurídicas que consten como socios o accionistas, en cualquier nivel de la estructura accionaria de una persona jurídica o consorcio oferente, cuando estén relacionadas con el flujo de los recursos públicos, no estarán sujetas a sigilo bancario, tributario, societario ni bursátil. Estarán sujetas a esta disposición, inclusive las personas declaradas como beneficiarios finales, o cualquier persona que se beneficie de transacciones bancarias en el flujo de los recursos públicos.

En consecuencia, en la letra D, del numeral 1.3 de la Sección I del presente formulario, declaro la identidad de la persona natural que será el beneficiario final de los recursos públicos y/o quien ejerza el control de las cuentas bancarias relacionadas o inmersas en el flujo de los recursos públicos obtenidos como consecuencia del contrato respectivo.

Así mismo, declaro conocer que toda la información relacionada con los pagos recibidos como contratista o subcontratista del Estado; así como, sus movimientos financieros, tendrán el carácter de públicos y deberán ser difundidos a través de un portal de información o página web destinada para el efecto, que permitan detectar con certeza el flujo de los fondos públicos. No se podrá alegar reserva tributaria, societaria, bursátil ni bancaria sobre este tipo de información..

(Si el oferente fuere extranjero, se añadirá un literal que dirá: d) Previamente a la firma del contrato, el oferente se compromete a domiciliarse en el país conforme lo disponen el artículo 6 y la Sección XIII de la Ley de Compañías; y, a obtener el RUP).

(Si el lugar donde se va a ejecutar la obra o se destinarán los bienes y servicios objeto de la contratación pertenece al ámbito territorial determinado en el artículo 2 de la Ley Orgánica para la Planificación Integral de la Circunscripción Territorial Especial Amazónica, se agregará un numeral que dirá: El oferente, de resultar adjudicado, declara y acepta que para la ejecución del contrato, contará con al menos el 70% de servicios o mano de obra de residentes de esa Circunscripción, con excepción de aquellas actividades para las que no exista personal calificado o que el bien sea de imposible manufacturación en esa Circunscripción.)

Atentamente,

(Firma con el aplicativo FIRMAEC 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

Napo,..... de..... de 2022

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:

PARA PERSONAS NATURALES:

NOMBRE DE LA PERSONA NATURAL OFERENTE:

PARA PERSONAS JURÍDICAS –ASOCIACIÓN, CONSORCIO U OTROS-:

NOMBRE DEL REPRESENTANTE LEGAL:

.....

CÉDULA DE CIUDADANÍA:

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 con el aplicativo FIRMAEC 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:

PROPUESTA ECONÓMICA

Napo,..... de..... de 2022

Para “**DAR EN ARRENDAMIENTO EL ESPACIO PARA ACTIVIDAD COMERCIAL NRO. 3 DEL PARQUE TENA, UBICADO EN LA AV. MUYUNA Y AV. LAS PALMAS, CANTON TENA, PROVINCIA DE NAPO.**”, mi propuesta económica es de USD \$XXXX,XX (en números) (en letrasCON XX/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA), 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:

DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD ECONÓMICA A DESEMPEÑAR EN EL INMUEBLE DADO EN ARRENDAMIENTO

Yo..... declaro que el inmueble arrendado derivado de la presente contratación será usado para la actividad económica de.....

Para constancia de lo ofertado, suscribo este formulario,

.....
FIRMA DEL OFERENTE, SU REPRESENTANTE LEGAL, APODERADO O PROCURADOR COMÚN (según el caso) FIRMA CON EL APLICATIVO FIRMAEC