



Vicepresidencia de la República del Ecuador

TÉRMINOS DE REFERENCIA

ARRENDAMIENTO DE LOCAL N4-10 UBICADO EN LA PLANTA BAJA DE LA VICEPRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA, CALLE BENALCÁZAR N4-10.

QUITO, AGOSTO 2022



ARRENDAMIENTO DE LOCAL UBICADO EN LA PLANTA BAJA DE LA VICEPRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA, CALLE BENALCÁZAR N4-10.

1.- ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN

ANTECEDENTES.-

El inmueble de la Vicepresidencia de la República ubicado en la calle Benalcázar N4-40 y Chile se adquiere mediante traspaso a perpetuidad según acuerdo Presidencial suscrito por el Presidente de la República Señor Dr. Gustavo Noboa Bejarano y el Señor Vicepresidente Ing. Pedro Pinto Rubianes con fecha 05 de diciembre de 2002 el mismo que fue protocolizado ante la Notaría Vigésima Segunda del Cantón Quito con fecha 13 de diciembre de 2002 e inscrito el 17 de agosto de 2021.

En la planta baja del inmueble antes descrito se ubican 14 locales pequeños, uno de ellos es el local ubicado en la calle Benalcázar con placa municipal N4-10.

La Vicepresidencia de la República tiene la necesidad de otorgar en arrendamiento un local de las siguientes características:

Local N4-10:

El local se encuentra ubicado, en el cantón Quito, en el Centro Histórico de la ciudad de Quito, en la calle Benalcázar N4-10 y Espejo; tiene 2.79 metros de largo por 1.20 de ancho (en una parte), y 0.68 por 0.90m (en otra parte) con un área total de 3.95 m².

Mediante Memorando Nro.VPR-DA-2022-0549-M del 03 de mayo de 2022, el Arq. Mario Cervantes Responsable de los Servicios Institucionales, a la Directora Administrativa pedir a quien corresponda, la autorización de los informes relacionados al local N4-10 previo a solicitar informe técnico favorable de SETEGISP para poder iniciar proceso de arrendamiento.

Mediante Memorando Nro.VPR-DA-2022-0565-M del 04 de mayo de 2022, la , Directora Administrativa , solicitó al Coordinador General Administrativo Financiero, autorización de los informes relacionados al local N4-10, previo a requerir informe técnico favorable de SETEGISP, para poder iniciar proceso de arrendamiento.

Mediante oficio Nro.VPR-CGAF-2022-0193-O del 04 de mayo de 2022, el Coordinador General Administrativo Financiero de la Vicepresidencia de la República, solicitó al Secretario Técnico de Gestión Inmobiliaria, el dictamen técnico previo a realizar proceso de arrendamiento del local N4-10 de propiedad de la Vicepresidencia.

Mediante oficio Nro. SETEGISP-SH-2022-0351-O del 27 de junio de 2022, la Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, emitió el dictamen técnico favorable, para que la Vicepresidencia de la República del Ecuador inicie el procedimiento especial de arrendamiento del local N4-10, de conformidad a lo establecido en la ley de la materia.

La Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y su Reglamento de Aplicación determinan que para otorgar en arrendamiento un bien inmueble, se realizará mediante Procedimiento Especial, conforme lo establece el artículo 59 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública -LOSNC- , artículos 65 y 66 del Reglamento General de la LOSNC, en concordancia con el artículo 372 de la Resolución SERCOP No. 00072-2016.(última modificación de 12 de agosto de 2021) emitida por el Servicio Nacional de Contratación Pública, que establece: " *Art.372.- Casos Especiales .-Los contratos de arrendamiento de locales de uso especial, como mercados, camales, casetas, cabinas, entre otros, siempre que no respondan a una modalidad administrativa de autorización, licencia o concesión de uso público, se arrendarán preferentemente a arrendatarios locales, para lo cual no será necesario publicar la convocatoria en el Portal, si no que se podrán cursar invitaciones individuales* ",



Con el fin de obtener las mejores condiciones económicas para la Vicepresidencia de la República, se realizará la invitación a los proveedores a través de la Publicación en el Portal de Compras Públicas y a través de la página Web de la Vicepresidencia de la República.

2.- OBJETO DE LA CONTRATACIÓN

El presente procedimiento tiene por objeto otorgar en arrendamiento el local ubicado en la planta baja de la Vicepresidencia de la República, calle Benalcázar N4-10.

3.- OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Otorgar en arrendamiento el local N4-10, ubicado en la planta baja de la Vicepresidencia de la República.

4.- ALCANCE

Otorgar en arrendamiento el local N4-10 ubicado en la planta baja de la Vicepresidencia de la República, a un arrendatario local, en concordancia con el artículo 372 de la Resolución SERCOP No. 00072-2016, (última modificación de 12 de agosto de 2021) emitida por el Servicio Nacional de Contratación Pública.

5- INFORMACIÓN QUE DISPONE LA ENTIDAD

El Local N4-10, se otorgará en arrendamiento y su uso será destinado exclusivamente para el expendio de alimentos, bebidas y confitería; y no podrá ser objeto de subarrendamiento o cesión, todo lo indicado en función de los documentos habilitantes que sustentaron la autorización de la SETEGISP.

En caso de que el arrendatario contraviniera esta obligación la Vicepresidencia podrá terminar de manera anticipada el contrato, la desocupación y la entrega del inmueble dado en arrendamiento de conformidad con lo que se establece en el artículo 30 de la Ley de inquilinato.

El arrendatario no podrá ceder este contrato a terceros por ningún motivo.

Le está prohibido al arrendatario efectuar cualquier reforma locativa sin el consentimiento por escrito de la Vicepresidencia y en caso de hacerlo, las mejoras introducidas quedarán en beneficio del propietario, sin costo alguno para este y sin los cambios introducidos causen perjuicios al inmueble.

El arrendatario estará en obligación de realizar las reparaciones necesarias para entregar el inmueble en las mismas condiciones recibidas, salvo el desgaste que sufre el inmueble por el natural deterioro por el uso normal o por fuerza mayor.

El arrendatario pagará todos los daños ocasionados en el inmueble arrendado, si estos se produjeran por su culpa, descuido o negligencia, salvo los daños ocasionados por casos de desastres naturales o daños colaterales que respondan a accidentes sucedidos en el edificio, externos al inmueble, que no puedan ser imputados a la directa responsabilidad del arrendatario

6- CANON DE ARRENDAMIENTO Y CONDICIONES DE PAGO:

El arrendatario pagará de forma mensual, por adelantado dentro de los 5 primeros días de cada mes, en el Departamento de Tesorería de la Vicepresidencia de la República, el valor de USD \$ 50 (CINCUENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON 00100 incluye IVA), de acuerdo con el dictamen técnico emitido el 27 de junio de 2022 por la Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, mediante oficio Nro. SETEGISP-SII-2022-0351-O.

El valor del canon de arrendamiento ingresará a la partida 170202 denominada Edificios, locales y residencias: el local se entregará al oferente que ofrezca su mejor oferta que podrá ser igual o mayor al canon referencial.

7.- PLAZO DE VIGENCIA:

El plazo de vigencia del contrato será de 2 años, contado a partir de la fecha de suscripción del mismo.

La Vicepresidencia de la República, a través del Administrador, podrá dar por terminado el contrato si el arrendatario se atrasa continuamente en los pagos o se encuentre con un retraso de 2 meses en el canon de arrendamiento ofertado en su propuesta, sin lugar a reclamo por parte del oferente, en cumplimiento de lo establecido en el Artículo 30 de la Ley de inquilinato literal a) que dispone: *"El arrendador podrá dar por terminado el arrendamiento y, por consiguiente, exigir la desocupación y entrega del local arrendado antes de vencido el plazo legal o convencional, solo por una de las siguientes causas: a) cuando la falta de pago de las dos pensiones locativas mensuales se hubieren mantenido hasta la fecha en que se produjo la citación de la demanda al inquilino"*.

8.- GARANTÍAS:

Con el fin de evitar atrasos en los pagos el oferente deberá presentar una Carta de compromiso de pago del canon de arrendamiento ofertado.

9.- MULTAS: NO APLICA

10.- PARÁMETROS DE EVALUACIÓN Y CALIFICACIÓN

NOMBRE	PARÁMETROS	CUMPLE	NO CUMPLE
Términos de referencia	El arrendatario deberá cumplir y ajustarse a los términos de referencia establecidos y al Pliego.		
Oferta Económica	Se adjudicará a la mejor oferta respecto del canon de arrendamiento cuyo valor ofertado es de exclusiva responsabilidad del oferente.		
Formularios	Presentar los formularios en su integridad. Presentar: Carta de presentación y compromiso, Datos generales del oferente, Oferta Económica-Canon ofertado a pagar mensualmente por el local N4-10-Dentro de la Tabla de cantidades y precios; y una Carta de compromiso de pago del canon de arrendamiento ofertado.		
VAE	Deberá cumplir con el porcentaje mínimo de Valor Agregado Ecuatoriano. VAE—Solo oferentes Ecuatorianos y ser residentes en Quito.		

11.- PERFIL DEL PROVEEDOR A INVITAR:

Local N4-10

Preferentemente arrendatarios locales

Para poder participar en el presente procedimiento, al momento de la presentación de la propuesta, el arrendatario actual del local deberá estar al día en los pagos del canon de arrendamiento.

La oferta se presentará de forma física en sobre cerrado, en las oficinas de la Vicepresidencia de la República, ubicadas en la calle Benalcázar N4-40 y calle Chile, en Gestión Documental y Archivo; para ser válida deberá estar firmada; hasta la fecha y hora establecida en el cronograma del proceso.

12.- PROCEDIMIENTO DE CONTRATACIÓN PÚBLICA A SEGUIR:

De acuerdo a los antecedentes expuestos, el procedimiento sugerido para otorgar en arrendamiento el inmueble citado, es el de Procedimiento Especial de arrendamiento mediante invitación individual, en concordancia con el artículo 372 de la Resolución SERCOP No. 00072-2016,(última modificación de 12 de agosto de 2021) emitida por el Servicio Nacional de Contratación Pública, que establece: " *Art.372.- Casos Especiales .-Los contratos de arrendamiento de locales de uso especial, como mercados, camales, casetas, cabinas, entre otros, siempre que no respondan a una modalidad administrativa de autorización, licencia o concesión de uso público, se arrendarán preferentemente a arrendatarios locales, para lo cual no será necesario publicar la convocatoria en el Portal, si no que se podrán cursar invitaciones individuales* ".

La máxima autoridad o su delegado, adjudicará el arrendamiento a la mejor oferta, la cual no podrá ser menor al canon establecido y autorizado por la SETEGISP. Se entenderá que la oferta más conveniente es aquella que, ajustándose a las condiciones del pliego, ofrezca el mayor precio respecto del canon de arrendamiento 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.

El valor de canon de arrendamiento que el oferente ofrezca en su oferta es de su exclusiva responsabilidad.

La Vicepresidencia de la República podrá dar por terminado el contrato en el caso que se presenten retrasos continuos en sus pagos.

En el caso que el oferente se atrase continuamente en los pagos o se encuentre con un atraso de 2 meses de arriendo en el canon de arrendamiento ofertado en su propuesta, la Vicepresidencia podrá dar por terminado de inmediato el contrato, sin lugar a ningún tipo de reclamo por parte del oferente.

El interesado podrá realizar un reconocimiento previo a presentar su oferta del bien ofrecido en arrendamiento.

Este procedimiento se regirá por los términos de referencia del mismo, la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, su Reglamento General, las Resoluciones emitidas por el Servicio Nacional de Contratación Pública y de manera supletoria, a la Ley de Inquilinato y el Código Civil.

13.- OBLIGACIONES DEL OFERENTE:

13.1 Pagar el canon de arrendamiento por adelantado dentro de los primeros cinco días del mes, no atrasarse en los pagos ya que la Vicepresidencia de la República, a través del Administrador del contrato, podrá dar por terminado el contrato si el oferente se atrasa continuamente en los pagos o se encuentre con un atraso de 2 meses de arriendo en el canon de arrendamiento ofertado en su propuesta, sin lugar a reclamo alguno por parte del oferente.

13.2 Entregar el bien inmueble en el mismo estado que lo recibe, caso contrario cubrirán los valores correspondientes que por material y mano de obra se generen por concepto de reparaciones.

13.3 En casos de daño del bien inmueble arrendado, producidos por el mal uso del mismo, el arrendatario se obliga a repararlo por su propia cuenta.

13.4 No podrá subarrendar parte o la totalidad del bien arrendado.

13.5 Podrá realizar las adecuaciones necesarias y demás seguridades adicionales sin efectuar daño al bien inmueble

13.6 Ocupar el bien inmueble arrendado únicamente para el objeto establecido en el presente procedimiento. (Expendio de alimentos, bebidas y confitería)

13.7 Salvo que concurra la autorización previa y por escrito del arrendador, queda prohibido tener en el piso materiales peligrosos, antihigiénicos o que puedan perturbar la normal convivencia; así como la colocación de cualquier elemento que modifique la uniformidad o estética del edificio, o de las diversas partes que lo componen.

13.8 No deberá colocar letreros, pintura de distintivos, logotipos ni ningún tipo de propaganda fuera del inmueble que se otorga en arrendamiento.

13.9 Notificar a la Vicepresidencia por escrito, de conformidad con el artículo 33 de la Ley de Inquilinato, con un mínimo de noventa (90) días plazo de anticipación a la fecha de vigencia del contrato, la voluntad de terminar el arrendamiento del local.

14.-OBLIGACIONES DE LA ENTIDAD CONTRATANTE

14.1 Entregar el bien inmueble objeto del presente arrendamiento en perfecto estado al ARRENDATARIO, de conformidad con lo que establece el artículo 4 de la Ley de Inquilinato.

14.2 Entregar de manera mensual al arrendatario el respectivo recibo por concepto de canon de arrendamiento.

14.3 Nombrar el Administrador de contrato.

Elaborado por:



Firmado electrónicamente por:
MARIO FEDERICO
CERVANTES TOLEDO

Arq. Mario Cervantes Toledo
Responsable de los Servicios Institucionales

Autorizado por:



Firmado electrónicamente por:
CESAR HOMERO
SILVA VASCONEZ

Lcdo. César Silva
Director Administrativo Encargado.