

TÉRMINOS DE REFERENCIA

“ARRENDAMIENTO DE LOCAL N4-70 UBICADO EN LA PLANTA BAJA DE LA VICEPRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA, CALLE BENALCÁZAR”

Unidad Requirente: Servicios Institucionales

Quito, 7 de marzo de 2023

1. 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 con placa municipal N4-70.

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

Local N4-70:

El local se encuentra ubicado, en el cantón Quito, en el Centro Histórico de la ciudad de Quito, en la calle Benalcázar N4-70 y Chile; tiene 2.56 metros de largo por 1.04 de ancho, con una área útil de 2.66 m².

Mediante oficio Nro. SETEGISP-SII-2022-0141-O del 16 de marzo de 2022, la Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público ratifica el dictamen técnico favorable de viabilidad de arrendamiento constante en el oficio No. SETEGISP-SII-2021-0097-O de 25 de febrero de 2022, para que la Vicepresidencia de la República del Ecuador inicie el procedimiento especial de arrendamiento de conformidad a lo establecido en la ley de la materia, respecto al local comercial N4-70.

Con mencionado dictamen de Secretaria Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, la Vicepresidencia de la República suscribió con fecha 01 de julio de 2022, el contrato No. CGAJ-VPR-005-2022 de arrendamiento del local N4-70, Proceso No. AREND-VPR-05-2022, con la Sra. Carolayn Stephany Cevallos Ortega.

Mediante carta adjunta a correo electrónico del 28 de diciembre de 2022, la señora Carolayn Stephany Cevallos Ortega, con C.I. 1725003790 de acuerdo con el contrato de arriendo No. CGAJ-VPR-005-2022, “solicitó comedidamente, un plazo del pago total hasta el día viernes 30 de diciembre de 2022, por concepto de arriendos atrasados

(septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2022) a la Vicepresidencia de la República. Además solicita la **TERMINACIÓN DEL CONTRATO**, acogiendo la cláusula Séptima del contrato (...). Cabe señalar que al momento, la ex-arrendataria no tiene obligaciones pendientes de pago con la VPR.

Mediante Memorando Nro. VPR-DAJPL-2023-0002-M, de 5 de enero de 2023, el señor Mgs. Geovanni Roger Pontón, Director de Asesoría Jurídica y Patrocinio Legal, adjunta el acta de terminación por mutuo acuerdo del contrato No. AREND-VPR-05-2022.

Con estos antecedentes, considerando que el local N4-70 que se encuentra en los bajos de la Vicepresidencia de la República, calle Benalcázar N4-70 y Chile; tiene 2.56m de largo por 1.04m de ancho, con una área de 2.66 M2, está en este momento desocupado, resultaría adecuado colocarlo en arriendo.

Con Memorando No. VPR-CGAF-2023-0027-M, con fecha 7 de febrero de 2023, se solicitó de la manera comedida al señor Coordinador General de Asesoría Jurídica, el criterio pertinente respecto a si se puede utilizar el dictamen técnico favorable de viabilidad de arrendamiento contenido en el Oficio Nro. SETEGISP-SII-2022-0141-O de 16 de marzo de 2022 emitido por la Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, para efectuar un nuevo procedimiento de arrendamiento del local N4-70 conforme la LOSNCP, reglamento y resoluciones vigentes, en el mes de febrero de 2023.

Mediante Memorando No. VPR-CGAJ-2023-0020-M, con fecha 10 de febrero de 2023, el Señor Dr. Jaime Rodrigo Núñez Burbano, Coordinador General de Asesoría Jurídica, se obtiene una respuesta a criterio jurídico respecto al oficio Nro. SETEGISP-SII-2022-0141-O del 16 de marzo de 2022, en la que dice: *“En tal sentido, fundamentándonos en lo ordenado por los artículos 120, 122, 123 y 124 del Código Orgánico Administrativo que hacen referencia a los pronunciamientos en los dictámenes como actos de simple administración y al encontrarse el dictamen vigente, se lo puede utilizar para un nuevo proceso de arrendamiento”*.

El presente proceso se realizará conforme lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública LOSNCP y artículo 219 del Reglamento General de la LOSNCP.

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

2. JUSTIFICACIÓN:

El local N4-70 por sus dimensiones no puede ser utilizado como oficina, tampoco como bodega (tiene 2.56 metros de largo por 1.04 m de ancho, con una área útil de 2.66 m2), sin embargo, al estar ubicado en la calle Benalcázar en el área comercial del Centro Histórico de Quito, se considera que una alternativa para este inmueble dadas las características del mismo puede ser entregado en arriendo para el servicio de venta de alimentos, bebidas y confitería, ya que es la dinámica comercial que se define en el sector y como un aporte a la ciudadanía.

3. OBJETO:

Vicepresidencia de la República

Dirección: Benalcázar N4-40 entre Espejo y Chile.

Código postal: 170401 / Quito-Ecuador

Teléfono: 593-2 3931-300 / www.vicepresidencia.gob.ec



República
del Ecuador

El presente procedimiento tiene por objeto otorgar en arrendamiento el local N4-70 ubicado en la planta baja de la Vicepresidencia de la República, calle Benalcázar y Chile conforme lo dispuesto en el Art. 219 del RLOSNC: **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 COMPRAS PÚBLICAS, 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.

Este procedimiento se regirá por los presentes términos de referencia, 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.

4. INFORMACIÓN QUE DISPONE LA ENTIDAD:

N. DE PREDIO	CLAVE CATASTRAL	CIUDAD	NOMBRE DEL BIEN INMUEBLE	DIRECCIÓN	ÁREA
131470	170103030074001111	Quito	N4-70	Cantón Quito, Centro Histórico de la ciudad de Quito, en la calle Benalcázar N4-70 y Chile.	2.56 metros de largo por 1.04 de ancho, con una área útil de 2.66 m2.

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

5. OBLIGACIONES DE LAS PARTES:

ARRENDATARIO:

- Pagar el canon de arrendamiento por adelantado dentro de los primeros cinco días del mes, caso contrario la Vicepresidencia de la República, a través del Administrador de contrato, 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”*
- 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.
- 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.
- No podrá subarrendar parte o la totalidad del bien arrendado.
- Podrá realizar las adecuaciones necesarias y demás seguridades adicionales sin efectuar daño al bien inmueble
- Ocupar el bien inmueble arrendado únicamente para el objeto establecido en el presente procedimiento. (Expendio de alimentos, bebidas y confitería)
- 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.
- No deberá colocar letreros, pintura de distintivos, logotipos ni ningún tipo de propaganda fuera del inmueble que se otorga en arrendamiento.
- En caso que los valores que correspondan por cánones impagos o reparaciones superen el valor de la garantía, el ARRENDATARIO deberá cancelarlos de manera INMEDIATA al ARRENDADOR, para que se inicien las acciones legales o de cobro que correspondan.

ARRENDADOR:

- Permitir la ocupación del ARRENDATARIO de los inmuebles objeto del contrato de acuerdo al destino de los mismos y a la normativa aplicable en la localidad que corresponda.
- Nombrar el Administrador de contrato y notificar por escrito al ARRENDATARIO los cambios de administrador que se llegaren a realizar.

- Atender los requerimientos del ARRENDADOR respecto a problemas en la ejecución del contrato que se llegaren presentar.

6. CANON DE ARRENDAMIENTO:

De acuerdo con los informes: técnico y de estudio de mercado, en donde se hizo un análisis de tres locales similares, que se encuentran en el sector, se determina que el canon de arrendamiento para el local N4-70 sea de \$50.00 dólares (Incluye IVA).

Se toma como referencia los valores que pagan los locales contiguos:

No.	Identificación del local	Dimensiones y área	Arrendatario	Valor del canon de arrendamiento
1	Benalcázar N4-18	1.60*3.70=5.92m ²	Acosta Fernando Ramiro	\$50,00 incluye IVA
2	Benalcázar N4-30	1.60*4.00=6.40m ²	Salazar Sánchez Laura Isabel	\$50,00 incluye IVA
3	Benalcázar N4-34	1.53*2.97=4.54m ²	Peñañiel Bayas María Angélica	\$50,00 incluye IVA

En la apertura de ofertas se dará cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 219 del RLOSNCN numeral 3. *Se entenderá que la oferta más conveniente es aquella que, ajustándose a las condiciones del pliego y ofrezca el mayor precio.*

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.

7. FORMA Y CONDICIÓN DE PAGO:

El arrendatario pagará de forma mensual el valor del canon de arriendo dentro de los 5 primeros días de cada mes, conforme la siguiente información bancaria:

Banco: Banco de Guayaquil
 Beneficiario: Vicepresidencia de la República
 Cuenta: Cuenta Corriente No. 6146139, Sub-línea 170202

- El comprobante de pago deberá ser entregado en el Departamento de Tesorería de la Vicepresidencia de la República.
- Las facturas electrónicas las proporcionará la VPR al arrendatario mediante correo electrónico registrado.

8. ADMINISTRADOR DE CONTRATO

Se recomienda asignar un administrador de este contrato que esté a cargo de la Gestión de Servicios Institucionales.

9. PLAZO DE EJECUCIÓN PARCIALES Y/O TOTALES:

El plazo del contrato de arrendamiento será de 2 años, contados a partir del día siguiente de la suscripción del contrato.

10. GARANTÍA:

En la presente contratación se exigirá una garantía incondicional por el valor equivalente a dos cánones de arrendamiento, conforme el valor de arriendo mensual adjudicado. A la finalización del plazo contractual se procederá con la devolución de las garantías.

11. TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO:

TERMINACIÓN POR MÚTUO ACUERDO. –

El contrato podrá terminarse por mutuo acuerdo, conforme las disposiciones de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y Reglamento General. En todos los casos de terminación por mutuo acuerdo, el arrendatario deberá encontrarse al día en los valores que le correspondan cancelar o se deberá dejar constancia en la respectiva liquidación económica de los valores pendiente.

TERMINACIÓN UNILATERAL. –

El contrato de arrendamiento se podrá dar por terminado, de manera unilateral y anticipada, en los siguientes casos:

1. Cuando el arrendatario incumpla con el pago de un canon de arrendamiento, conforme al artículo 219 del RLOSNC.
3. Que el arrendatario utilice el inmueble para un objeto ilícito o distinto del convenido.
4. Subarriendo o traspaso de sus derechos, realizados por el arrendatario, sin tener autorización para ello.
5. Ejecución por el arrendatario de obras o mejoras en el bien inmueble no autorizadas por el arrendador.
6. El arrendatario deberá mantener vigente la garantía del presente proceso, caso contrario se procederá con la terminación unilateral y anticipada del contrato.
7. El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones que nazcan del contrato o sean exigibles por el ordenamiento jurídico a los arrendatarios.
8. En los demás casos previstos en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

REAJUSTE DEL CANON DE ARRENDAMIENTO

El canon de arrendamiento se ajustará anualmente considerando:

- 1) El cálculo del arriendo mediante los Artículos 17 y 18 de la Ley de Inquilinato y
- 2) El índice de inflación anual que establezca el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos.

12. FIRMAS DE RESPONSABILIDAD

Elaborado por:		
	Firma	Fecha
Ing. William Mauricio Rubio Analista Dirección Administrativa		07/03/2023
Aprobado por Jefe inmediato:		
	Firma	Fecha
Lic. Freddy Tapia Director Administrativo		07/03/2023