



PLIEGOS

ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE

CÓDIGO DEL PROCESO: PE-EMAC EP-005-2018

Objeto del proceso: "ARRENDAMIENTO DE UN LOCAL COMERCIAL DE 279.67m², UBICADO EN EL PARQUE DE LA LUZ – WANACAURI."

Santa Ana de los Ríos de Cuenca, 04 de Diciembre de 2018

CONTRATACIÓN ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE

PE-EMAC EP-005-2018

ÍNDICE

I CONDICIONES PARTICULARES

SECCIÓN I

INVITACIÓN

SECCIÓN II

OBJETO DE LA CONTRATACIÓN, PRESUPUESTO REFERENCIAL Y TÉRMINOS DE REFERENCIA.

2.1 Objeto

2.1.1 Descripción del Bien

SECCIÓN III

CONDICIONES GENERALES DEL PROCEDIMIENTO DE CONTRATACIÓN

- 3.1 Ámbito de Aplicación
- 3.2 Participantes
- 3.3 Invitación a los Oferentes
- 3.4 Presentación y Apertura
- 3.5 Inhabilidades
- 3.6 Obligaciones de los Oferentes
- 3.7 Audiencia de Preguntas, Respuestas y Aclaraciones
- 3.8 Modificación del Pliego
- 3.9 Convalidación de Errores de Forma
- 3.10 Causas de Rechazo
- 3.11 Adjudicación y Notificación
- 3.12 Cancelación del Procedimiento
- 3.13 Declaratoria de Procedimiento Desierto
- 3.14 Adjudicatario Fallido
- 3.15 Suscripción del Contrato
- 3.16 Moneda de Cotización y Pago
- 3.17 Reclamos
- 3.18 Administración del Contrato
- 3.19 Inconsistencia, simulación y/o inexactitud de la información.

SECCIÓN IV

CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL PROCEDIMIENTO

- 4.1 Cronograma del Proceso
- 4.2 Presentación de la Oferta
- 4.3 Vigencia de la Oferta
- 4.4 Plazo de Arrendamiento
- 4.5 Presupuesto Referencial
- 4.6 Reconocimiento del Lugar
- 4.7 Forma de presentar la oferta
- 4.8 Términos de Referencia
 - 4.8.1 Antecedentes
 - 4.8.2 Objetivos
 - 4.8.3 Alcance
 - 4.8.4 Justificación
 - 4.8.5 Servicios Esperados
 - 4.8.6 Información que dispone la Entidad
 - 4.8.7 Condiciones del Servicio a Prestarse
 - 4.8.8 Equipos y Utensilios
 - 4.8.9 Área Común
 - 4.8.10 Forma y Condiciones de Pago
 - 4.8.11 Garantía de Uso
 - 4.8.12 Mejoras
 - 4.8.13 Personal Técnico/Equipo de Trabajo/Recursos
 - 4.8.14 Servicios Básicos
 - 4.8.15 Multas

SECCIÓN V

EVALUACIÓN DE LA OFERTA

- 5.1 Evaluación de la oferta (Cumple/No Cumple)
- 5.2 Evaluación por puntaje

SECCIÓN VI

OBLIGACIONES DE LAS PARTES

- 6.1 Obligaciones Generales del Arrendatario o Arrendataria
- 6.2 Obligaciones Específicas del Arrendatario o Arrendataria
- 6.3 Obligaciones del Arrendador
- 6.4 Prohibiciones del Arrendatario o Arrendataria

SECCIÓN VII

PROYECTO DE CONTRATO

- 7.1 Proyecto de Contrato

SECCIÓN VII

FORMULARIO DE LA OFERTA

- 8.1 Presentación y Compromiso
- 8.2 Datos Generales del Oferente
- 8.3 Nómina de Socios(s), Accionistas(s) o Partícipe(s) Mayoritarios de Personas Jurídicas Oferentes.
- 8.4 Componentes del Servicio Ofertado
- 8.5 Oferta Económica
- 8.6 Referencias Comerciales

I CONDICIONES PARTICULARES

SECCIÓN I

INVITACIÓN

De acuerdo con los Pliegos de Arrendamiento de Bienes Inmuebles aprobados por la Dra. Andrea Arteaga Iglesias, Gerente de la Empresa Pública Municipal de Aseo de Cuenca EMAC EP, al amparo de lo dispuesto en los artículos 59 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, 65 de su Reglamento General; y la Sección II del Capítulo II "Arrendamiento de Bienes Inmuebles" de la Resolución No. RE-SERCOP-2016-0000072 de fecha 31 de agosto de 2016, se convoca a las personas naturales y jurídicas, legalmente capaces para contratar, a que presenten sus ofertas para el "**ARRENDAMIENTO DE UN LOCAL COMERCIAL DE 279.67m², UBICADO EN EL PARQUE DE LA LUZ – WANACAURI**".

El canon mensual mínimo, que el arrendatario o arrendataria deberá pagar a la Empresa Pública Municipal de Aseo de Cuenca EMAC EP, para el arrendamiento del bien inmueble Municipal "LOCAL COMERCIAL" ubicado en el predio del Parque de la Luz - Wanacauri, se lo ha establecido en la suma de USD \$315,34 (Trescientos quince con 34/100) dólares de los Estados Unidos de América, valor que no incluye el IVA ni el pago de servicios básicos; por lo que el presupuesto referencial del presente proceso para los dos años de arrendamiento asciende a la suma de USD \$7.568,16 (Siete mil quinientos sesenta y ocho con 16/100) dólares de los Estados Unidos de América, valor que no incluye el IVA ni el pago de servicios básicos.

Las condiciones generales de esta invitación son las siguientes:

- 1.- Los pagos de los cánones de arrendamiento se realizará por mensualidades adelantadas, dentro de los cinco primeros días de cada mes. La falta de pago de dos o más mensualidades de arrendamiento, dará derecho a la Empresa Pública Municipal de Aseo de Cuenca EMAC EP para proceder con la terminación anticipada del contrato de arrendamiento, sin perjuicio de hacer efectivas las garantías rendidas por el arrendatario.
- 2.- Los Pliegos están disponibles, sin ningún costo, en el portal www.compraspublicas.gob.ec, de conformidad con lo previsto en el inciso 4 del artículo 31 de la LOSNCP.
- 3.- Cualquier aclaración o pregunta sobre el contenido de los presentes pliegos, será solicitada por parte de los interesados dentro de la audiencia de preguntas y aclaraciones a realizarse hasta la fecha y hora establecidas en el cronograma del proceso, en la oficina del Departamento de Áreas Verdes de EMAC EP, ubicada en la Av. Solano y Av. 12 de abril, Edificio San Vicente de Paúl, el primer piso alto, ciudad de Cuenca, provincia del Azuay. De esta reunión se levantara el acta respectiva.
- 4.- Las ofertas se presentarán de manera física y en sobre cerrado, con todos los documentos y especificaciones contenidas en los pliegos de la contratación, en Departamento de Áreas Verdes, ubicada en la Av. Solano y Av. 12 de abril, Edificio San Vicente de Paúl, el primer piso alto, hasta la fecha y hora establecidas en el cronograma del proceso.

- 5.- El procedimiento se ceñirá a las disposiciones de la LOSNCP y su Reglamento General, reservándose EMAC EP el derecho de cancelarlo o declararlo desierto de considerarlo inconveniente para los intereses institucionales.
- 6.- La evaluación de las propuestas se realizará estableciendo si las mismas cumplen los términos de referencia establecidos y en función al canon arrendaticio ofertado.
- 7.- Los oferentes no requieren estar inscritos y habilitados en el Registro Único de Proveedores, RUP, conforme lo dispone el Artículo 65 del Reglamento de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.
- 8.- No podrá participar en el presente procedimiento, por sí o por interpuesta persona, si el invitado incurriere en las inhabilidades establecidas en los artículos 62 y 63 de la LOSNCP y 110, 111 del Reglamento de la LOSNCP..
- 9.- En cumplimiento de lo dispuesto en la Resolución No. RE-SERCOP-2016-0000072, la presente invitación deberá ser publicada en la prensa local.

Santa Ana de los Ríos de Cuenca, 04 de Diciembre de 2018.

Dra. Andrea Arteaga Iglesias
GERENTE EMAC EP

SECCIÓN II

OBJETO DE LA CONTRATACIÓN, PRESUPUESTO REFERENCIAL Y TÉRMINOS DE REFERENCIA.

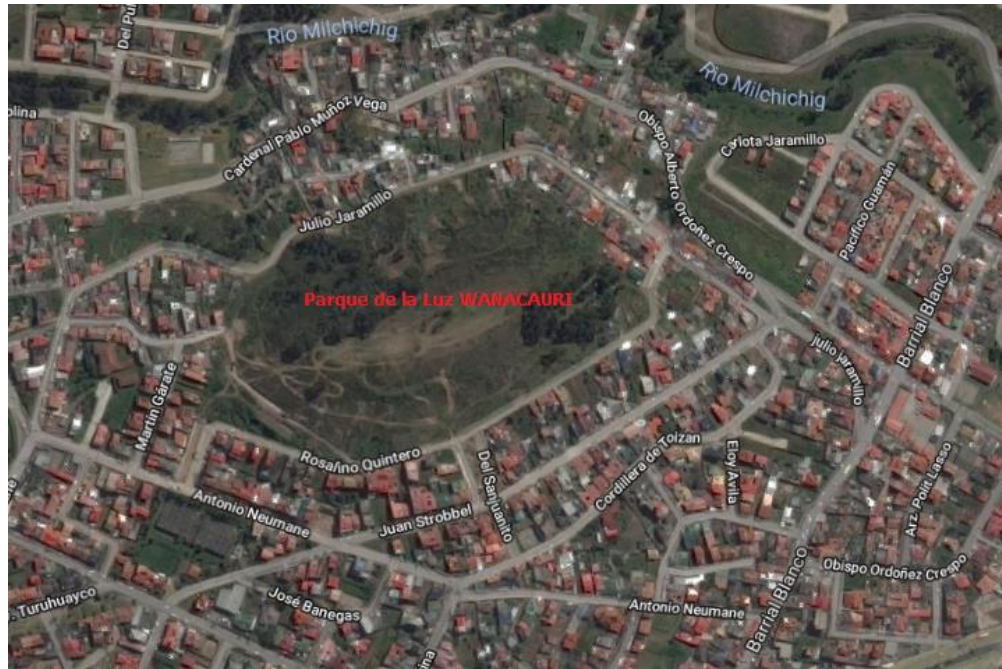
2.1. OBJETO DE LA CONTRATACIÓN: Este procedimiento precontractual tiene como propósito seleccionar a la oferta que ofrezca las mejores condiciones para el "ARRENDAMIENTO DE UN LOCAL COMERCIAL DE 279.67m², UBICADO EN EL PARQUE DE LA LUZ – WANACAURI".

2.1.1. DESCRIPCIÓN DEL BIEN: El bien objeto de la presente contratación es un local comercial ubicado dentro del parque de la Luz – Wanacauri, el cual se encuentra en obra gris, provisto de cocina, baños, y el área de mesas, de acuerdo a la descripción dada a continuación:

LOCAL COMERCIAL		
ESPACIO	DESCRIPCIÓN	ÁREA (m²)
COCINA	ESPACIO INTERIOR CON PISO DE PORCELANATO, MUROS DE HORMIGÓN Y PAREDES DE BLOQUE, MESONES DE ACERO INOXIDABLE Y DE HORMIGÓN PULIDO, ILUMINACIÓN NATURAL, ILUMINACIÓN ELÉCTRICA Y VENTILACIÓN MECÁNICA. CUENTA CON ALACENA Y BAÑO PROPIO.	26.63
AREA DE MESAS	ESPACIO INTERIOR CON PISO DE PORCELANATO, MUROS DE HORMIGÓN. CUENTA CON ILUMINACIÓN NATURAL Y ELÉCTRICA.	220.84
BAÑOS	CUENTA CON BAÑOS PARA MUJERES, BAÑOS PARA HOMBRES Y UN BAÑO PARA PERSONAS CON CAPACIDADES ESPECIALES. ILUMINACIÓN ELÉCTRICA Y SISTEMA DE VENTILACIÓN MECÁNICA.	32.2
	Área TOTAL	279.67

De conformidad con el artículo 65 del Reglamento General de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, el invitado podrá realizar un reconocimiento previo del bien y espacio ofrecido, en la fecha establecida en el cronograma del proceso.

Ubicación: Julio Jaramillo y Rosalino Quintero
-2.879457, -78.992554



SECCIÓN III

CONDICIONES GENERALES DEL PROCEDIMIENTO DE CONTRATACIÓN

3.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN

El procedimiento Especial de Arrendamiento se empleará en caso de que una entidad del sector público quiera dar en arriendo un inmueble de su propiedad. El procedimiento de arrendamiento, se sujetará a lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, artículo 65 de su Reglamento General, Sección II del Capítulo II "Arrendamiento de Bienes Inmuebles" de la Resolución No. RE-SERCOP-2016-0000072 de fecha 31 de agosto de 2016, Ley de Inquilinato y Codificación del Código Civil.

3.2 PARTICIPANTES

La convocatoria está dirigida a las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, asociaciones de éstas o consorcios, no siendo necesario que se encuentren habilitadas en el Registro Único de Proveedores, que tengan interés en participar en este procedimiento.

Cuando exista un compromiso de asociación o consorcio, se designará un procurador común de entre ellos, que actuará a nombre de los comprometidos. El compromiso de asociación o consorcio deberá encontrarse suscrito en instrumento público, de acuerdo con la normativa expedida por el Servicio Nacional de Contratación Pública.

En caso de ser adjudicados, los comprometidos deberán constituirse en asociación o consorcio mediante escritura pública, dentro del término previsto para la firma del mismo; caso contrario, se declarará a los integrantes del compromiso de asociación o consorcio como adjudicatarios fallidos.

3.3 INVITACIÓN A LOS OFERENTES

La máxima autoridad de la entidad contratante o su delegado emitirá una Resolución motivada, aprobando el pliego, el cronograma del procedimiento y dispondrá el inicio del mismo. Esta Resolución se publicará en el Portal Institucional del Servicio Nacional de Contratación Pública.

La entidad contratante publicará en el Portal Institucional de Compras Públicas y en la prensa la convocatoria a los oferentes a fin de que presenten sus ofertas; sin perjuicio de que se realicen invitaciones directas.

3.4 PRESENTACIÓN Y APERTURA

La oferta se deberá presentar de forma física en un sobre único en la EMAC EP ubicada en la Av. Solano y Av. 12 de Abril. La oferta, deberá presentarse hasta la fecha y hora indicadas en la convocatoria.

Si al analizar las ofertas presentadas la entidad contratante determinare la existencia de uno o más errores de forma, comunicará a los oferentes para efectos de que sean convalidados. Para tal fin otorgará a los oferentes los días hábiles que constan en el

calendario del proceso a partir de la correspondiente notificación.

Para poder participar en el procedimiento, al momento de la presentación de la propuesta, los oferentes interesados no necesariamente deberán encontrarse habilitados en el Registro Único de Proveedores.

Después de la fecha límite para la presentación de las ofertas, se procederá a la apertura de la oferta presentada de forma física. El acto de apertura de ofertas será público y se efectuará en el lugar, día y hora fijados en la convocatoria.

De la apertura, en la que podrán estar presentes los oferentes que lo deseen, se levantará un acta que será suscrita por los integrantes de la Comisión Técnica o por la máxima autoridad o su delegado de ser el caso, la cual obligatoriamente se subirá al Portal Institucional del Servicio Nacional de Contratación Pública, y que deberá contener:

- a) Nombre de los oferentes;
- b) Valor del canon arrendaticio propuesto, identificado por oferente;
- c) Plazo de arrendamiento propuesto por cada oferente;
- d) Número de hojas de cada oferta;

3.5 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 110 y 111 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.

3.6 OBLIGACIONES DE LOS OFERENTES

Los oferentes deberán revisar cuidadosamente los pliegos y cumplir con todos los requisitos solicitados en ellos. La omisión o descuido del oferente al revisar los documentos no le relevará de sus obligaciones con relación a su oferta.

3.7 AUDIENCIA DE PREGUNTAS, RESPUESTAS Y ACLARACIONES

Cuando el procedimiento así lo disponga, en el día y hora señalados para el efecto, se celebrará la audiencia de preguntas, respuestas y aclaraciones en la cual la máxima autoridad o su delegado, explicará en términos generales el objeto de la contratación, absolverá las consultas, realizará las aclaraciones que el oferente invitado efectúe respecto del pliego y proporcionará la información correspondiente. Cuando fuere pertinente, el proveedor invitado suscribirá un convenio de estricta confidencialidad respecto de la información a la que ha tenido acceso con motivo de su participación en el procedimiento y la audiencia de preguntas, respuestas y aclaraciones. De dicha audiencia se levantará un acta que será publicada en el Portal Institucional del Servicio Nacional de Contratación Pública.

Cualquier aclaración o pregunta sobre el contenido de los presentes pliegos, será solicitada por parte de los interesados dentro del período de preguntas y aclaraciones a realizarse hasta la fecha y hora establecidas en el cronograma del proceso, en la oficina del Departamento de Áreas Verdes de EMAC EP, ubicada en la Av. Solano y Av. 12 de abril, Edificio San Vicente de Paúl, el primer piso alto, ciudad de Cuenca, provincia del Azuay.

3.8 MODIFICACIÓN DEL PLIEGO

El delegado, la comisión técnica o la máxima autoridad de la entidad contratante o su delegado según corresponda, podrán emitir aclaraciones o modificaciones respecto de las condiciones particulares del pliego, por propia iniciativa o por pedido de los participantes, siempre que éstas no alteren el presupuesto referencial ni el objeto del contrato, modificaciones que deberán ser publicadas en el Portal Institucional del Servicio Nacional de Contratación Pública hasta el término máximo para responder preguntas.

La máxima autoridad de la entidad contratante o su delegado, podrá ajustar el cronograma de ejecución del procedimiento precontractual con la motivación respectiva. Todo cambio será publicado en el Portal Institucional del Servicio Nacional de Contratación Pública y podrá realizarse de conformidad a la normativa expedida por el Servicio Nacional de Contratación Pública.

3.9 CONVALIDACIÓN DE ERRORES DE FORMA

Si se presentaren errores de forma, los oferentes, en el término previsto en el cronograma contado a partir de la fecha de notificación, podrán convalidarlos, previa petición de la entidad contratante, conforme a lo previsto en el artículo 23 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 para el efecto.

3.10 CAUSAS DE RECHAZO

Luego de evaluados los documentos de la oferta, la Comisión Técnica o el delegado de la máxima autoridad, según el caso, rechazará una oferta por las siguientes causas:

3.10.1 Si no cumpliera los requisitos exigidos en las condiciones generales y particulares, que incluyen las especificaciones técnicas o términos de referencia, y los formularios de este pliego.

3.10.2 Si se hubiera entregado y/o presentado la oferta en lugar distinto al fijado o después de la hora establecida para ello.

3.10.3 Cuando las ofertas contengan errores sustanciales, y/o evidentes, que no puedan ser convalidados, de acuerdo a lo señalado en la normativa expedida por el Servicio Nacional de Contratación Pública.

3.10.4 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.

3.10.5 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 23 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, siempre y cuando el error no convalidado constituya causal de rechazo.

3.10.6 Si se propone un canon arrendaticio inferior al mínimo establecido en los presentes pliegos.

Una oferta será descalificada por la EMAC EP en cualquier momento del procedimiento si, de la revisión de los documentos que fueren del caso, pudiere evidenciarse inconsistencia, simulación o inexactitud de 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 las ofertas calificadas. No se aceptarán ofertas alternativas.

Ningún oferente podrá intervenir con más de una oferta.

3.11 ADJUDICACIÓN Y NOTIFICACIÓN

La máxima autoridad de la EMAC EP o su Delegado, mediante Resolución motivada, con base al resultado de la evaluación de la oferta reflejado en el informe elaborado por el responsable de evaluar las propuestas, adjudicará el contrato al oferente en los términos establecidos en el Art. 371 de la Resolución No. RE-SERCOP-2016-0000072 de fecha 31 de agosto de 2016.

La notificación de la adjudicación se la realizará publicando la Resolución a través del Portal Institucional del Servicio Nacional de Contratación Pública.

3.12 CANCELACIÓN DEL PROCEDIMIENTO

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

3.13 DECLARATORIA DE PROCEDIMIENTO DESIERTO

La máxima autoridad de la EMAC EP o su delegado podrá declarar desierto el procedimiento, en los casos previstos en el artículo 33 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública según corresponda.

Dicha declaratoria se realizará mediante resolución 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.

3.14 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.

3.15 SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO

Dentro del término de 15 días, contados a partir de la fecha de notificación de la adjudicación, es decir, a partir de la fecha en la cual la entidad contratante haya publicado en el Portal Institucional del SERCOP la Resolución correspondiente, suscribirá el contrato que es parte integrante de este pliego, de acuerdo a lo establecido en los artículos 68 y 69 de la LOSNCP y 112 y 113 de su Reglamento General y lo publicará en el Portal Institucional. La entidad contratante procurará realizar la publicación de la Resolución de adjudicación en el mismo día en que ésta haya sido suscrita.

3.16 MONEDA DE COTIZACIÓN Y PAGO

Las ofertas deberán presentarse en dólares de los Estados Unidos de América. Los pagos se realizarán en la misma moneda.

3.17 RECLAMOS

Para el evento 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, así como lo establecido en la normativa expedida por el Servicio Nacional de Contratación Pública.

3.18 ADMINISTRACIÓN DEL CONTRATO

La EMAC EP designará de manera expresa un administrador del contrato, designará de manera expresa un administrador del mismo, quien velará por el cabal y oportuno cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones derivadas del contrato.

El administrador adoptará las acciones que sean necesarias para evitar retrasos injustificados e impondrá las multas y sanciones a que hubiere lugar, así como también deberá atenerse a las Condiciones Generales y Específicas del pliego que forma parte del contrato.

Respecto de su gestión, reportará a la autoridad institucional señalada en el contrato debiendo comunicar todos los aspectos operativos, técnicos, económicos y de cualquier naturaleza que pudieren afectar al cumplimiento del objeto del contrato.

Tendrá bajo su responsabilidad la aprobación y validación de los productos e informes

que emita y/o presente el arrendador y suscribirá las actas que para tales efectos se elaboren.

3.19 INCONSISTENCIA, SIMULACIÓN Y/O INEXACTITUD DE LA INFORMACIÓN

En el caso de que la entidad contratante encontrare 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.

SECCIÓN IV

CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL PROCEDIMIENTO

4.1 CRONOGRAMA DEL PROCESO

El cronograma que regirá el proceso será el siguiente:

Concepto	Día	Hora
Fecha de publicación	04 – 12 – 2018	08:00
Fecha de Audiencia de Preguntas y Aclaraciones	07 – 12 – 2018	11:00
Fecha límite de recepción de ofertas	17 – 12 – 2018	11:00
Fecha de apertura de oferta	17 – 12 – 2018	12:00
Fecha estimada de adjudicación	21 – 12 – 2018	18:00

El cronograma para la convalidación de errores es el siguiente:

Concepto	Día	Hora
Fecha límite para solicitar convalidación de errores	19 – 12 – 2018	18:00
Fecha límite para convalidación de errores	21 – 12 – 2018	11:00
Fecha estimada de adjudicación	28 – 12 – 2018	18:00

4.2 PRESENTACIÓN DE LA OFERTA

La oferta se presentará en un sobre único en el Departamento de Áreas Verdes de la EMAC EP, ubicada en la Av. 12 de Abril y Av. Solano, Edificio San Vicente de Paúl, primer piso, hasta la fecha y hora indicada en el cronograma del procedimiento.

Una hora más tarde de fenecido el término para la presentación del sobre único, se procederá a la apertura de la(s) oferta(s) recibida(s).

Para poder participar en este procedimiento, al momento de la presentación de la propuesta, no es necesario que los oferentes interesados se encuentren registrados en el Registro Único de Proveedores.

4.3 VIGENCIA DE LA OFERTA

Las ofertas se entenderán vigentes hasta la fecha de celebración del contrato de arrendamiento.

4.4 PLAZO DE ARRENDAMIENTO

El plazo estimado de vigencia del arrendamiento del “Local Comercial de 279.67 m²”, será de **MÍNIMO DOS (2) AÑOS** contados a partir de la suscripción del contrato.

De persistir la necesidad el plazo de arrendamiento podrá ser renovado por un período igual o mayor al acordado, el mismo que será solicitado por cualquiera de las dos partes con sesenta días de anticipación y, se procederá a la renovación de existir acuerdo entre las partes.

4.5 PRESUPUESTO REFERENCIAL

El canon mensual referencial mínimo que el arrendatario deberá ofertar y cancelar a EMAC EP asciende al valor de USD \$315,34 (Trescientos quince con 34/100), dólares de los Estados Unidos de Norte América, valor que no incluye IVA. En función del canon arrendaticio mínimo establecido el presupuesto referencial del presente proceso de contratación asciende a USD\$ 7.568,16 (Siete mil quinientos sesenta y ocho con 16/100), dólares de los Estados Unidos de Norte América, más IVA, valor que no incluye IVA, por 2 años de arrendamiento.

CÓDIGO CPC	Descripción del Bien o servicio	ESPACIOS	ÁREA (M2)	COSTO (M2)	CANON MENSUAL ARRIENDO	CANON MENSUAL TOTAL	UNIDAD	CANTIDAD	PRECIO GLOBAL
721120011	ARRENDAMIENTO DE UN LOCAL COMERCIAL DE 279.67m2, UBICADO EN EL PARQUE DE LA LUZ – WANACAUARI	COCINA	26.63	3.85	102.5255	\$ 315.34	MENSUAL	24	\$ 7,568.16
		AREA DE MESAS	220.84	0.57	125.8788				
		BAÑOS	32.2	2.7	86.94				

4.6 RECONOCIMIENTO DEL LUGAR

El o los interesados en presentar su oferta podrán acercarse al Mega Parque “La Luz - Wanacauri”, ubicado en la calle Julio Jaramillo y Rosalino Quintero, a reconocer el área que se ha destinado para dar en arrendamiento, el día viernes 07 de Diciembre de 2018, a las 11:00, tal como consta en el cronograma.

4.7 FORMA DE PRESENTAR LA OFERTA

En la fecha y hasta la hora señalada en el cronograma del proceso, los oferentes deberán presentar sus ofertas en sobre cerrado, en las oficinas de del Departamento de Áreas Verdes de EMAC EP, ubicadas en el primer piso del Edificio San Vicente de Paúl, Av.

Solano y Av. 12 de Abril.

Los documentos deberán estar debidamente **empastados, anillados, encuadernados o en carpeta, debidamente foliados (numerados) y rubricados (firmados) por el Oferente, en un solo ejemplar.**

El ejemplar de la oferta deberá ser colocado en un sobre el cual contendrá la siguiente ilustración:

<p style="text-align: center;">PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO DE BIENE INMUEBLES</p> <p>ARRENDAMIENTO DE UN LOCAL COMERCIAL DE 279.67m², UBICADO EN EL PARQUE DE LA LUZ – WANACAURI.</p> <p style="text-align: center;">“PE-EMAC EP-05-2018”</p> <p style="text-align: center;">SOBRE ÚNICO</p> <p>OFERTA Doctora Andrea Arteaga Iglesias GERENTE DE EMAC EP Presente</p> <p>OFERTA PRESENTADA POR: _____</p>
--

No se tomarán en cuenta las ofertas entregadas en otro lugar o después del día y hora fijados para su entrega-recepción.

EMAC EP recibirá la oferta y conferirá un comprobante de recepción en el cual se anotará, tanto en el recibo como en el sobre de la oferta, la fecha y hora de recepción.

4.8 TÉRMINOS DE REFERENCIA

4.8.1 ANTECEDENTES

De conformidad con lo establecido en el Art. 1 de la Ordenanza que Regula la Creación, Organización y Funcionamiento de la Empresa Pública Municipal de Aseo de Cuenca “EMAC EP”, uno de los objetivos de la Empresa es la prestación de los servicios públicos de “...mantenimiento, recuperación, readecuación y administración de áreas verdes y parques en el Cantón Cuenca incluyendo el equipamiento en ellas construidas o instaladas, sus servicios complementarios, conexos y afines que pudieren ser considerados de interés colectivo...”.

De manera concordante el literal a) del Art. 4 de la norma ibídem establece como una de las funciones de la Empresa la “...el mantenimiento, recuperación, readecuación y administración de áreas verdes y parques incluyendo los equipamientos emplazados en

dichas áreas verdes y en los parques existentes y de aquellos que con posterioridad sean entregados por parte de la I. Municipalidad a la EMAC; y, otras funciones determinadas por el Directorio...".

Con oficio Nro. DGA-1979-2018 la Dirección Administrativa solicita a la EMAC EP, dentro de sus atribuciones se encargue de la administración del Parque de la Luz-Wanacauri, construido por la Ilustre Municipalidad de Cuenca, dentro de su proyecto Cinturón Verde, el cual está próximo a inaugurarse, el mismo que dispone de espacios verdes y de nuevas edificaciones donde se encuentra construido un local comercial.

Por lo antes mencionado se requiere proceder con el arrendamiento del local comercial existente.

4.8.2 OBJETIVOS

Objetivo General

Entregar en calidad de arrendamiento el Bien Inmueble "Local Comercial de 279.67 m²", ubicado en el Parque de la Luz - Wanacuari, del cantón Cuenca, Provincia del Azuay.

El arrendamiento incluye el derecho a utilizar el área de acceso a las instalaciones así como las áreas comunales del inmueble.

Objetivos Específicos

- Seleccionar un arrendatario con la mejor opción comercial y la capacidad suficiente para atender las necesidades de los visitantes del Parque de la Luz
- Contribuir al mejoramiento de espacios de esparcimiento sin afectar ni causar impacto al entorno natural y paisajístico.

4.8.3 ALCANCE

El alcance del presente es dar en arrendamiento el Bien Inmueble "Local Comercial de 279.67 m²", ubicado en el Parque de la Luz, del cantón Cuenca, Provincia del Azuay, en las calles Julio Jaramillo y Rosalino Quintero.

4.8.4 JUSTIFICACIÓN

Mediante oficio Nro. DGA-1979-2018, emitido por la Dirección Administrativa Municipal pone en conocimiento a la Gerencia de la EMAC EP, en cumplimiento a las atribuciones de la EMAC EP, se encargue de la administración del Parque de la Luz Wanacauri, próximo a culminar sus obras de construcción, con el objetivo de gestionar las acciones correspondientes para contar con un arrendatario o arrendataria del local comercial construido dentro del parque, la EMAC EP cumpliendo la normativa vigente buscará la mejor oferta tanto técnica como económica.

4.8.5 SERVICIOS ESPERADOS

Suscripción de Contrato de Arrendamiento para el “Local Comercial de 279.67 m²”, del Parque de la Luz - Wanacauri, con los tipos de negocio indicados a continuación:

- Restaurante
- Cafetería
- Heladería
- Arte y Artesanías y Similares

4.8.6 INFORMACIÓN QUE DISPONE LA ENTIDAD

EMAC EP como responsable de la administración del Parque de la Luz- Wanacauri y de todo el equipamiento allí emplazado, contará con toda la información necesaria para que el arrendatario o arrendataria use y emplee “Local Comercial de 279.67 m²”, dado en arrendamiento a su entera satisfacción.

4.8.7 CONDICIONES DEL SERVICIO A PRESTARSE

El inmueble será destinado únicamente para el uso comercial y tipo de negocio establecido en estos pliegos. El oferente puede plantear dos tipos de negocio que sean compatibles, como máximo dentro del local en arrendamiento. El arrendatario o arrendataria no podrá subarrendar el local.

El arrendatario o arrendataria deberá cumplir con el reglamento del Parque que para el efecto emita la EMAC EP. Además deberá acogerse a las directrices de la EMAC EP emita a través del administrador del contrato.

Los productos que se expendan por parte del arrendatario o arrendataria adjudicada deberán guardar relación con el tipo de negocio establecido, dichos productos deben constar dentro de su oferta. Solamente se podrá expender los productos ya especificados y de surgir la necesidad por parte del adjudicado, previa autorización del Administrador del contrato se admitirá otro producto.

La limpieza y funcionamiento de la batería sanitaria estará a cargo del arrendatario o arrendataria, la cual deberá mantener la asepsia necesaria para el uso del público que visite el local comercial. Todo el mantenimiento del equipamiento e infraestructura física deberá ser a cargo del arrendatario o arrendataria.

Cumplir la normativa en materia de sanidad, seguridad industrial, tributación y facturación, publicidad de precios y protección al consumidor.

4.8.8 EQUIPOS Y UTENSILIOS

El arrendatario o arrendataria, deberá disponer de todo el equipamiento necesario para la atención al público así como para la preparación de los productos y alimentos a expender, debiendo en todo caso garantizar la salubridad de los mismos en el expendio como en la preparación de ser el caso. Debiendo contar para el efecto con estándares de calidad

aplicables al giro de negocio, so pena del establecimiento de la multa grave que correspondan.

4.8.9 ÁREA COMÚN

Existe un área común que será de ingreso hacia el local comercial y de circulación para los visitantes del parque. Dicha área también podrá ser usada por parte del arrendatario o arrendataria con el objeto de ubicar solo mesas al aire libre, dicho mobiliario no será fijo por cuanto una vez cerrado el local comercial deberá ser almacenado dentro. La limpieza de esta área será compartida con personal de la EMAC EP. El área para la ubicación de mesas al aire libre deberá ser coordinada con el administrador del contrato y no podrá limitar la circulación. De existir la necesidad de ampliar el número de mesas en el área común se deberá aprobar por el administrador del parque en base a la circulación en los días de mayor carga del parque.

4.8.10 FORMA Y CONDICIONES DE PAGO.-

El pago del canon mensual se realizará por mensualidades adelantadas, dentro de los cinco primeros días de cada mes. La falta de pago de dos o más cánones arrendaticios dará derecho a EMAC EP para demandar la terminación anticipada del contrato de arrendamiento, sin perjuicio de hacer efectivas las garantías rendidas por el arrendatario. Dichos pagos se realizarán en el Departamento de Comercialización de la EMAC EP, el comprobante entregado será el único documento que probará que el arrendatario o arrendataria ha cancelado el canon de arrendamiento. No se aceptarán pagos parciales en lo que corresponde a la contabilización del período de dos meses de atraso que facultará a la EMAC EP a terminar el contrato.

El canon de arrendamiento se reajustará en el segundo año de vigencia del contrato. El reajuste será en el mismo porcentaje de variación que experimente el índice oficial de precios al consumidor, área urbana, a nivel nacional, del subgrupo alquileres del año inmediato anterior, emitido por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC); sin embargo, en ningún caso será superior al 10%.

El arrendaticio ofertado es de exclusiva responsabilidad del oferente. Cualquier omisión se interpretará como voluntaria y tendiente a conseguir precios que le permitan presentar una oferta más ventajosa.

Todos los rubros directos e indirectos estarán incluidos en los costos de arrendamiento, con los cuales se analizarán y presentarán en esta oferta.

4.8.11 GARANTÍA DE USO

Con la finalidad de asegurar el estado del "Local Comercial de 279.67 m²" en lo que corresponde al equipamiento eléctrico, sanitario, tabiquería de acero inoxidable, de protección contra incendios, etc, y de garantizar el pago mensual del arriendo, se exigirá como parte del contrato una garantía de uso por el período del contrato, la cual será

independiente y subsistirá hasta el acta entrega del local comercial por parte del arrendatario. La garantía cubrirá todo tipo de defecto ocasionado por el arrendatario o por falta de pago del arriendo. El monto de esta garantía asciende a la suma de dos cánones mensuales.

4.8.12 MEJORAS

Cualquier mejora y/o adecuación que la arrendataria o arrendatario introduzca en el local comercial arrendado, correrán a cargo de sí mismo, sin que EMAC EP tenga que reconocer valor alguno por dicho concepto.

Para la realización de dichas mejoras, la arrendataria o arrendatario deberá obtener en forma previa y por escrito la correspondiente autorización de EMAC EP. De igual manera se obliga a la arrendataria o arrendatario a devolver el local comercial en las mismas condiciones en que los recibió, o con las mejoras que se le hubieren incorporado, sin que EMAC EP tenga que reconocer valor alguno por dichas mejoras.

La implementación de equipos o mobiliario propuestos por el oferente, no son considerados mejoras y los mismos podrán ser retirados a la finalización del contrato.

4.8.13 PERSONAL TÉCNICO/ EQUIPO DE TRABAJO/RECURSOS

El arrendatario, deberá contratar al personal necesario para brindar atención en el servicio del tipo de negocio propuesto, siendo por ende el responsable del cumplimiento de las obligaciones y de seguridad social para con todo su personal. Se deja expresa constancia que EMAC EP no adquiere ni adquirirá ningún tipo de responsabilidad respecto del personal que el arrendatario contrate para la atención al público, limpieza, y demás servicios que preste el local comercial en arriendo.

4.8.14 SERVICIOS BÁSICOS

El pago de los servicios básicos estará a cargo del arrendatario o arrendataria. En lo que corresponde al pago de la energía eléctrica lo hará directamente en la Empresa Eléctrica Regional Centro Sur, considerando que existe un medidor destinado para el local comercial en arrendamiento, el número de medidor para generar dicho pago se coordinará directamente con el administrador del contrato.

En lo que corresponde al pago del agua potable, considerando que existe un solo medidor de la empresa proveedora del servicio, la EMAC EP, gestionará la colocación de un medidor el cual se instalará en el cuarto de máquinas el cual servirá para la medición de los metros cúbicos usados por el local comercial, estos valores serán cargados mensualmente al arrendatario y arrendataria, el mismo que deberá ser cancelado el próximo mes conjuntamente con el canon de arrendamiento en el departamento de comercialización de la EMAC EP.

4.8.15 MULTAS

Serán motivo de sanciones escritas y económicas las faltas leves y graves en que incurran el

arrendatario o arrendataria.

Se considerarán faltas leves al incumplimiento de obligaciones que no representen perjuicio grave para el arrendador o cualquier situación no estipulada en el contrato pero que el Administrador de manera justificada considere una falta leve. Estas faltas se sancionarán con llamados de atención mediante Oficio al arrendatario.

Se considerarán faltas graves al incumplimiento de las obligaciones que representen perjuicio grave para el arrendador, o a la acumulación de tres (3) faltas leves distintas, o la reincidencia de la misma falta leve luego de haber sido notificada y/o por no haberse corregido lo solicitado. Estas faltas se sancionarán con multas equivalentes al (5%) cinco por ciento del monto total del contrato adjudicado del arrendamiento, este valor será sin IVA. Se considera falta grave el incumplimiento de obligaciones laborales establecidas en la Ley.

En caso de retrasos en el pago del canon mensual (valor a pagar máximo dentro de los cinco primeros días calendario de cada mes por adelantado), se cobrará una multa del (1 por 1000) del valor total del contrato por cada día de retraso.

SECCIÓN V
EVALUACIÓN DE LA OFERTA

5.1 Evaluación de la oferta

Para la verificación del cumplimiento de integridad y requisitos mínimos, se estará a la metodología cumple/ no cumple.

5.1.1 Integridad de la oferta:

La integridad de las ofertas se evaluará considerando la presentación del Formulario de la oferta completa y requisitos mínimos previstos en el pliego, de acuerdo con el siguiente detalle:

I. Formulario de la Oferta:

- 1) Presentación y compromiso;
- 2) Datos generales del oferente;
- 3) Identificación de socios, accionistas, partícipes mayoritarios del oferente en caso de ser persona jurídica;
- 4) Componentes del Servicio Ofertado (Descripción del Negocio ofertado)
- 5) Oferta Económica (Canon arrendaticio ofertado)
- 6) Referencias: Comerciales y Personales
- 7) Otros parámetros de calificación propuestos por la Entidad Contratante

II. Formulario de compromiso

Formulario de compromiso de asociación o consorcio (de ser procedente)

Luego de esta verificación la entidad contratante determinará si ejecutará la etapa de convalidación de errores

Aquellas ofertas que cumplan integralmente con los parámetros mínimos, pasarán a la etapa de evaluación de ofertas con puntaje, caso contrario serán descalificadas.

CUADRO DE VERIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS MÍNIMOS DE LA OFERTA TÉCNICA

PARÁMETRO	CUMPLE	NO CUMPLE	OBSERVACIONES
Carta de Presentación y Compromiso			
Datos Generales del Oferente			
Identificación de socios, accionistas, partícipes mayoritarios del oferente en caso de ser persona jurídica			

Componentes del Servicio Ofertado: Descripción del Negocio Ofertado.			
Oferta económica: La oferta económica mínima como canon arrendaticio mensual esta descrito en el numeral 3.4 del presente documento.			
<p>Referencias Comerciales y Personales</p> <p>(Deberá presentar referencias o contratos de clientes/proveedores que certifiquen su actividad comercial dentro de los servicios a brindarse. Por tipología de negocio: restaurante, heladería, cafetería, artesanías.</p>			
<p>Otros Parámetros:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Copia del RUC con actividades en el contexto del giro del negocio del local y/o espacio en arrendamiento. • Si es persona natural: Copia a colores de cédula de identidad, certificado de votación de las últimas elecciones. • Para el caso de personas jurídicas se adjuntará la documentación que acredite ser el representante legal de la misma • Si es una persona jurídica: Copia a colores de cédula de identidad, certificado de votación de las últimas elecciones del Representante Legal y RUC actualizado. 			

Solamente aquellas ofertas que cumplan integralmente con los parámetros mínimos pasarán a la etapa de evaluación de ofertas con puntaje, caso contrario serán descalificadas.

5.1.2 Componentes del Servicio Ofertado:

Dentro de los componentes del servicio ofertado el oferente deberá sistematizar a través de un plan de negocio (negocio nuevo) o plan de empresa (empresa constituida) los detalles del negocio de acuerdo a los giros indicados en el punto 4.8.5 de este documento.

Para ello el documento deberá constar con lo siguiente:

5.1.2.1 Resumen ejecutivo.

Explicación breve de que se trata o tratará el negocio, que vende o que venderá, a que clientes está enfocado. Dentro de su estructura indicar quienes son los dueños y experiencia o habilidad previas ofrecerán, el financiamiento del negocio. Como se beneficiaría el parque con el negocio planteado.

5.1.2.2 Descripción de la empresa.

En este punto se deberá describir a detalle el negocio planteado, su misión, su estructura comercial y los datos de los propietarios del negocio, las necesidades del mercado que el negocio intentará satisfacer a los visitantes del parque, y como sus productos o servicios lograrán hacerlo, y la responsabilidad social que proponga

5.1.2.3 Producto o servicio.

Desarrollar en detalle los productos y servicios de su negocio, como de estos productos beneficiaran a los clientes. La descripción de los productos a expendirse, tanto los productos preparados en el local como los que se adquiere para su comercialización.

5.1.2.4 Operaciones y Gestión.

En este punto se deberá desarrollar la estructura organizacional y de gestión exclusiva del negocio. Determinar el responsable, y las tareas y responsabilidades que se asignarán a cada miembro del equipo. Si el negocio es nuevo y no se tiene contratado personal; se debe identificar las funciones y explicar las responsabilidades que tendrán las personas que ocupen esos puestos.

5.1.2.5 Plan financiero

En este punto se deberá determinar el modelo financiero a implantar, el costo inicial de inversión, proyecciones futuras y que financiamiento se usará (accionistas – prestamos – capital propio), estos valores deberán ser referenciales aproximados a su inversión

Los costos iniciales son referencias a los recursos iniciales que pondrán en marcha el negocio planteado (utensilios de cocina, mesas, sillas, equipamiento en general, mano de obra, servicios básicos, canon arrendatario, etc.). Si existe una proyección de crecimiento deberá justificarlo en función del tiempo planteado para el arrendamiento.

5.1.2.6 Anexos

Este punto es opcional, y será usado para cualquier tipo de información que desee agregar. Aquí se puede plantear un enfoque de responsabilidad social y sostenibilidad aplicado al negocio (separación de residuos, el no uso de vajilla, sorbetes desechables).

5.2 Evaluación por puntaje

Solo las ofertas que cumplan con los requisitos mínimos serán objeto de evaluación por puntaje.

EMAC EP otorgará 100 puntos al oferente que cumplan con los requisitos que se describen a continuación, de acuerdo a la siguiente distribución:

Parámetro	Valoración
Plan de Negocio o Empresa (Formulario Componentes del Servicio Ofertado)	30
Referencias Comerciales y Personales	5
Oferta Económica Canon Arrendaticio	60
Sucursal Negocio Establecido / Franquicia /Emprendimiento	5

Para la asignación de los puntajes respectivos se adoptarán los siguientes criterios:

5.2.1 Plan de Negocio o Empresa (Formulario Componentes del Servicio Ofertado)

Se otorgará un total de 30 puntos al oferente que cumpla con todo lo indicado a continuación, tomando en cuenta los criterios que se indica:

- 6 PUNTOS: PRESENTACIÓN.- Si es fácil leer y entenderlo, redacción simple, resulta convincente, información actualizada.
- 8 PUNTOS: LA IDEA.- Descripción clara y completa de la idea del negocio, original, ambiciosa, innovaciones.
- .
- 10 PUNTOS: INVERSIÓN.- La inversión inicial que pretende realizar, así como las inversiones futuras.
- 6 PUNTOS: RESPONSABILIDAD SOCIAL Y SOSTENIBILIDAD.- Quién proponga el mejor enfoque dentro del negocio propuesto.

5.2.2 Referencias Comerciales

Se otorgará un total de 5 puntos al oferente que cumpla con lo presentación de 3 referencias comerciales de clientes y/o proveedores que certifiquen su actividad comercial similar al negocio ofertado en el local comercial en arriendo. Las referencias deberán ser escritas, las mismas irán acompañadas de copias de contratos donde se evidencie dicha actividad, o facturas que sustenten la actividad comercial, como proveedor o cliente. Si el oferente presenta una referencia se le otorgará 2 puntos, si presenta dos referencias se le otorgará 3 puntos, y si presenta las tres referencias se le otorgará los cinco puntos.

La fecha de emisión de los documentos de referencias comerciales deberán ser de los últimos 6 meses; la no presentación ni cumplimiento de los documentos en mención tendrá una calificación de 0 puntos.

5.2.3 Oferta Economica

La oferta económica se evaluará aplicando un criterio proporcional; a mayor precio de canon arrendaticio propuesto, mayor puntaje. El mejor precio será considerado sobre la base del canon arrendaticio mínimo establecido en los presentes pliegos.

La oferta económica se evaluará sobre un total máximo de (60) sesenta puntos.

Se calificará con el total del puntaje a la oferta, que haya pasado los requisitos obligatorios, cuyo monto ofertado sea el más alto en relación a las demás ofertas presentadas. A las demás ofertas se las calificara en forma inversamente proporcional tomando como base la oferta de monto más alto, para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$PUNTAJE OFERTA ECONÓMICA = \frac{PRECIO DEL OFERENTE X CALIFICACIÓN MÁXIMA}{PRECIO MAYOR OFERTADO}$$

Dónde:

PRECIO MAYOR OFERTADO: El valor del canon arrendaticio más alto ofertado para este proceso.

PRECIO DEL OFERENTE: El valor del canon de arrendaticio del oferente que va a puntuar.

CALIFICACIÓN MÁXIMA: El valor total máximo de puntos a obtener que para este proceso es sesenta (60).

5.2.4 Sucursal Negocio Establecido / Franquicia /Emprendimiento

La puntuación del negocio estará en función de si el negocio es un emprendimiento, un negocio establecido, o una franquicia. Se otorgará 5 puntos al negocio que se presente como emprendimiento, se otorgará 10 puntos al negocio ya establecido y que funcionara como sucursal, y 15 puntos al negocio que se presente como Franquicia.

En caso de existir empate, la adjudicación se decidirá considerando el valor de la oferta económica, en tal virtud se adjudicará al oferente que mayor oferta económica haya realizado.

SECCIÓN VI

OBLIGACIONES DE LAS PARTES

6.1 Obligaciones Generales del Arrendatario o Arrendataria:

Son obligaciones generales del arrendatario o arrendataria a más de las establecidas en los presentes pliegos y en el Contrato las siguientes:

- a) Cumplir con las obligaciones establecidas en el Contrato;
- b) El arrendatario o arrendataria, 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;
- c) El arrendatario o arrendataria, deberá permitir que la EMAC EP, por intermedio de su Representante Legal o de personas delegadas o autorizadas por éste, puedan verificar la situación y estado de los inmuebles las veces que se requieran a efectos de que se pueda revisar el inmueble en las mejores condiciones;
- d) El arrendatario o arrendataria, deberá cumplir con todas las disposiciones que el Administrador del contrato emita respecto de mantenimientos, limpieza y otros temas relacionados para el buen estado y funcionamiento de la infraestructura entregada;
- e) El arrendatario o arrendataria, deberá Indemnizar, defender y mantener indemne a la EMAC EP 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 o arrendataria, de sus obligaciones bajo este contrato o la ley, y que sean el resultado de culpa leve, dolo, negligencia o actos u omisiones;
- f) El arrendatario o arrendataria, si llega a incumplir con lo establecido en el párrafo anterior, de conformidad y bajo las condiciones detalladas en el mismo, La EMAC EP, bajo su propia discreción y en salvaguarda de los bienes públicos podrá (I) terminar el contrato entendiéndose que el incumplimiento es consecuencia del destino de los inmuebles a un objeto ilícito o distinto del convenido o que causa daños a los inmuebles, y/o (II) proceder a demandar cualquier indemnización por daños y perjuicios a la que pudiera tener derecho, sin que medie oposición para ello por parte de arrendatario o arrendataria;
- g) El arrendatario o arrendataria, en caso de que hubieren daños, robos o perjuicios de sus bienes son de responsabilidad netamente del propietario y de considerarlo conveniente podrá contar con un seguro de bienes, excluyendo a la EMAC EP de absoluta responsabilidad, sin dar lugar a reclamo alguno.
- h) El arrendatario o arrendataria, deberá suscribirse en el término de 3 días, luego de firmado el contrato, un Acta de Entrega-Recepción del Local Comercial en la que constará el estado de la infraestructura y todo lo referente a las condiciones de uso en las que se entrega el bien inmueble por parte de la EMAC EP;

- i) EL arrendatario o arrendataria, deberá entregar el inmueble en las mismas o mejores condiciones de las que consta en el Acta de Entrega-Recepción, salvo desgaste por el uso normal de los mismos. En caso de que se produzcan daños debido al mal uso del inmueble, EL arrendatario o arrendataria reconocerá los valores por dichos gastos; los gastos debido al mal uso del inmueble, no corresponde a daños por fabricación;
- j) El arrendatario o arrendataria, deberá participar en caso de que la EMAC EP, buscando mantener e incrementar la calidad de los servicios, organice procesos de capacitación para las personas involucradas en la prestación de servicios en el parque de la Luz, los mismos que incluya a los arrendatarios de los espacios del Parque; deberá asistir o delegar al menos a una persona de su equipo de trabajo que tengan contacto con el público dentro del área arrendada, para que asista obligatoriamente;
- k) El arrendatario o arrendataria, podrá exhibir letreros dentro de sus respectivas áreas de uso exclusivo, los artes correspondientes a los diseños y a las especificaciones técnicas dadas por el Departamento de Comunicación de la EMAC EP, de acuerdo a la información brindada por cada arrendatario:
Nombre comercial del negocio
Logotipo
- l) Garantizar un servicio de calidad, mostrando una buena conducta y buen trato a los usuarios y visitantes del Parque.
- m) Es obligación del arrendatario o arrendataria garantizar el buen manejo de los desechos generados por el uso del local, separando los mismo en residuos, reciclables, no reciclables y orgánicos, de acuerdo a las disposiciones emitidas por EMAC EP.

Todo el personal deberá cumplir con todas las normas de higiene, buena conducta, buen servicio al cliente, amabilidad y respeto, además de los valores éticos y morales necesarios.

6.2 Obligaciones Específicas del Arrendatario o Arrendataria:

Son obligaciones específicas del arrendatario o arrendataria a más de las establecidas en los presentes pliegos y en el Contrato las siguientes:

- a) Realizar el pago de los cánones de arrendamiento establecido dentro de los cinco primeros días de cada mes.
- b) Realizar el pago de los servicios básicos mensualmente.
- c) Mantener disponible el servicio durante los horarios de atención establecidos.
- d) Garantizar la calidad de todos los productos de expendio al público.
- e) Garantizar condiciones de salubridad en el desempeño de las actividades.
- f) Cumplir con todos los permisos necesarios para el normal funcionamiento del negocio a implementarse.
- g) Utilizar el establecimiento únicamente para los fines señalados en el contrato, esto es, destinar las edificaciones para la venta exclusiva de sus productos y/o servicios para lo que fueron arrendados.
- h) Los servicios de aseo, mantenimiento, y conservación del Local Comercial arrendado estará a cargo del arrendatario ó arrendataria, teniendo la obligación

de reparar cualquier daño que se presentare y que le fuere imputable, sin que la EMAC EP tenga que reconocer valor alguno.

- i)** El arrendatario o arrendataria, deberá cumplir con todos los requisitos exigidos por la Ley y por los Organismos de Control para la elaboración y preparación de alimentos que se venderán en el Local comercial;
- j)** El arrendatario o arrendataria, 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;
- k)** El arrendatario o arrendataria, debe contar con los elementos visuales, tales como letrero con nombre del local, los que deberán ser aprobados por el Administrador del contrato;
- l)** El arrendatario o arrendataria, debe mantener cargados anualmente y listos para su uso los extintores PQS que se encuentran en su local, por cualquier caso de emergencia.
- m)** El arrendatario o arrendataria, deberá permitir que los Organismos de Control como la Agencia Nacional de Regulación, Control y Vigilancia (ARCSA) y el Ministerio de Salud Pública, o quien ejerza sus competencias, efectúen las inspecciones de control y vigilancia correspondientes a los establecimientos prestadores de Servicios de Alimentación Colectiva, sin que se derive objeción alguna por parte del arrendatario o arrendataria;
- n)** El arrendatario o arrendataria, deberá cumplir la normativa en materia de régimen tributario, facturación y publicidad de precios, al igual que las impuestas por las entidades de regulación pública pertinentes;
- o)** El arrendatario o arrendataria, deberá contar con sus propios equipos y demás implementos para poder brindar el servicio;
- p)** El arrendatario o arrendataria, deberá entregar a satisfacción a la EMAC EP 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 EMAC EP al finalizar el Contrato o en el transcurso del mismo no reconocerá valor alguno a favor de arrendatario o arrendataria por estas situaciones. En caso de que se produzcan gastos debidos al mal uso del inmueble, el arrendatario o arrendataria reconocerá dichos valores;
- q)** El arrendatario o arrendataria, deberá cumplir con todas las disposiciones de los Organismos de Control respecto de los negocios relacionados al área de alimentación.
- r)** El arrendatario o arrendataria, deberá cumplir con todas y cada una de las leyes, reglamentos, ordenanzas y demás regulaciones que normen el ejercicio de su actividad. Así como las disposiciones emitidas por EMAC EP.
- s)** El arrendatario o arrendataria, deberá cuidar y conservar en buen estado las instalaciones, así como entregarlas en las mismas condiciones al finalizar el contrato de arrendamiento correspondiente.
- t)** 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.
- u)** Mantener afiliado al IESS a todo el personal asignado al contrato igualmente responderá por la puntualidad en el pago de salarios, como de la entrega de dotaciones y elementos de seguridad necesarios para el desarrollo de su trabajo.

6.3 Obligaciones del Arrendador:

Son obligaciones de la EMAC EP como arrendadora las siguientes:

- a) La EMAC EP, se obliga a entregar en buenas condiciones el inmueble arrendado;
- b) La EMAC EP, dará facilidades al arrendatario o arrendataria para que pueda cumplir con cualquier obligación que se derive natural y legalmente del objeto de este contrato y sea exigible para constar en cualquier documento del mismo o en norma legal específicamente aplicable.
- c) La EMAC EP, permitirá el libre acceso al sitio, objeto de este contrato, a cualquier persona autorizada por arrendatario o arrendataria, siendo arrendatario o arrendataria el único responsable por las actividades realizadas por el personal que autorice.
- d) El arrendatario o arrendataria, se reservará el derecho de solicitar a las autoridades competentes las visitas correspondientes para constatar tanto la calidad de los productos a venderse como la calidad del servicio ofrecido;
- e) Dar solución a las peticiones y problemas que se presentaren en la ejecución del contrato, en un plazo 15 días, contados a partir de la petición escrita formulada por el contratista.
- f) Designar al Administrador del Contrato
- g) Garantizar el uso y goce pacífico del inmueble arrendado, durante toda la vigencia del contrato de arrendamiento.

6.4 Prohibiciones del Arrendatario o Arrendataria:

- a. El arrendatario o arrendataria, le está prohibido realizar actividades ilícitas en el bien inmueble entregado bajo arriendo;
- b. El arrendatario o arrendataria, le está prohibido subarrendar, transferir o ceder a terceros el uso u ocupación del Local Comercial, esto dará lugar a que se deje automáticamente sin efecto la validez del contrato y se conceda el espacio comercial a otra persona interesada;
- c. El arrendatario o arrendataria, le está prohibido cerrar el Local Comercial más de tres días, ya que se sobre entenderá que el arrendatario o arrendataria lo ha abandonado, dando lugar a que la EMAC EP declare terminado el contrato y se le asigne a otra persona inmediatamente;
- d. El arrendatario o arrendataria, le está prohibido cambiar de actividades comerciales en el local, sin autorización de EMAC EP o utilizar el puesto como bodega, dormitorio u otras actividades no autorizadas;
- e. El arrendatario o arrendataria, le está prohibido vender explosivos, inflamables, corrosivos y tóxicos que pongan en peligro la seguridad e integridad física de las personas que laboran o asisten Parque;
- f. El arrendatario o arrendataria, le está prohibido remodelar o modificar la estructura original del Local, realizar conexiones eléctricas, de gas o telefónicas clandestinas, si hubiere la necesidad de alguna modificación, ésta deberá ser solicitada al Administrador del Contrato a través de un comunicado por escrito, quien le notificará si está autorizada o no su solicitud; y,
- g. El arrendatario o arrendataria, le está prohibido hacer uso de parlantes, radios y equipos audiovisuales con volúmenes altos, si hubiere la necesidad de alguno ésta deberá ser notificada al Administrador del Contrato para su respectiva aprobación;

- h. El arrendatario o arrendataria, tiene prohibido la publicidad de marcas reconocidas de todo producto en el Local Comercial arrendado.
- i. El arrendatario o arrendataria, tiene prohibida la venta de licores, cigarrillos y cualquier sustancia psicotrópica.

SECCIÓN VII

PROYECTO DE CONTRATO

COMPARECIENTES

En la ciudad de Cuenca, a los ____ días del mes de ____ de 201_, comparecen a la celebración del presente contrato de Arrendamiento, por una parte la Empresa Pública Municipal de Aseo de Cuenca EMAC EP, representada por la doctora Andrea Arteaga Iglesias, en calidad de Gerente de la EMAC EP, a quien en adelante se le denominará la ARRENDADORA; y, por otra _____, a quien en adelante se le denominará el ARRENDATARIO. Las partes se obligan en virtud del presente contrato, al tenor de las siguientes cláusulas.

Cláusula Primera.- ANTECEDENTES:

1.1 Luego del informe de la comisión y del análisis correspondiente, la Gerente de la EMAC EP, adjudico el contrato de **ARRENDAMIENTO DEL LOCAL COMERCIAL DE 279.67m², UBICADO EN EL PARQUE DE LA LUZ – WANACAURI**, a _____.

1.2 Previos los trámites internos, considerando la necesidad que la Empresa tiene de dar en arrendamiento el **LOCAL COMERCIAL DE 279.67m², UBICADO EN EL PARQUE DE LA LUZ – WANACAURI**, la Gerente General de la EMAC autorizó la suscripción de dicho contrato de arrendamiento, al amparo de la LOSNCP y su Reglamento y de más leyes que rigen a dicho contrato.

1.3 La Gerente General de la EMAC EP, Doctora María Andrea Arteaga Iglesias, con Resolución No. _____ de fecha _____, autorizó el inicio del proceso y la aprobación del pliego.

1.4 Luego del trámite correspondiente del Procedimiento Especial No. _____, la Gerente, Dra. Andrea Arteaga adjudico el presente contrato mediante Resolución No. _____ de fecha _____ de 2018.

Cláusula Segunda.- DOCUMENTOS DEL CONTRATO:

Para la suscripción del contrato se observará lo establecido en el artículo 69 de la LOSNCP.

Forman parte integrante del Contrato los siguientes documentos:

- a) La garantía presentada por el Arrendatario
- b) Resoluciones de Aprobación de Pliegos, de Adjudicación

Cláusula Tercera.- INTERPRETACIÓN Y DEFINICIÓN DE TÉRMINOS:

3.01.- Los términos del Contrato deben interpretarse en un sentido literal, en el contexto del mismo, y cuyo objeto revela claramente la intención de los contratantes. En todo caso su interpretación sigue las siguientes normas: 1) Cuando los términos se hallan definidos en las leyes ecuatorianas, se estará a tal definición. 2) Si no están definidos en las leyes ecuatorianas se estará a lo dispuesto en el contrato en su sentido literal y obvio, de conformidad con el objeto contractual y la intención de los contratantes. 3) En su falta o insuficiencia se aplicarán las normas contenidas en el Título XIII del Libro IV de la Codificación del Código Civil, De la Interpretación de los Contratos.

3.02.- De existir contradicciones entre el Contrato y los documentos del mismo, prevalecerán las normas del Contrato. De existir contradicciones entre los documentos del Contrato, será la EMAC EP la que determine la prevalencia de un texto, de conformidad con el objeto contractual.

Cláusula Cuarta.- OBJETO DEL CONTRATO:

Con los antecedentes expuestos en la cláusula anterior, "LA ARRENDADORA" da y entrega en arriendo a el "ARRENDATARIO" el **LOCAL COMERCIAL DE 279.67m², UBICADO EN EL PARQUE DE LA LUZ – WANACAURI.**

EL ARRENDATARIO declara en esta fecha, haber recibido de LA ARRENDADORA, el bien inmueble mencionado, en arrendamiento, a su entera satisfacción, en buen estado de uso y servicio para cumplir el fin o destino acordado en este contrato, los pliegos.

Cláusula Quinta.- PRECIO DEL CONTRATO:

El ARRENDATARIO pagará a la Empresa Pública Municipal de Aseo de Cuenca EMAC EP el valor de USD\$ _____ (_____ CON ____/100 Dólares de los Estados Unidos de América), valor que no incluye IVA. Por concepto de arrendamiento mensual del **LOCAL COMERCIAL DE 279.67m², UBICADO EN EL PARQUE DE LA LUZ – WANACAURI.**

Cláusula Sexta.- FORMA DE PAGO:

El ARRENDATARIO pagará a la Arrendadora mensualmente, en los cinco primeros días de cada mes contra la presentación de la factura respectiva, dichos pagos se lo realizará en la oficina de comercialización de la EMAC EP.

Cláusula Séptima.- PLAZOS:

El plazo del contrato de Arrendamiento es de dos (2) años, contado desde el __ de ____ de _____ pudiendo ser renovado por un período de tiempo igual, para lo cual las partes deberán notificar su voluntad de hacerlo antes del vencimiento; las condiciones de la renovación del arrendamiento serán aquellas que acuerden el Arrendador y El ARRENDATARIO en el respectivo contrato de renovación.

Cláusula Octava.- CONSUMO DE AGUA Y ENERGÍA:

El consumo del agua y de la energía eléctrica será cancelado por el "ARRENDATARIO", dichos valores serán cancelados directamente en la Empresa Eléctrica Regional Centro Sur, en el caso de la energía eléctrica, y en la dirección de Comercialización de la EMAC EP, prorrateados entre el valor total del medidor y de acuerdo a la medición del medidor interno colocado para el efecto.

Cláusula Novena.- MODIFICACIÓN:

Cualquier modificación o adecuación necesitará de la autorización expresa del "Arrendador", previa solicitud escrita del "ARRENDATARIO".

Cláusula Décima- DE LAS OBLIGACIONES DE EL ARRENDADOR:

10.1 Entregar el bien inmueble objeto del presente arrendamiento en perfecto estado a la ARRENDATARIO, caso contrario cubrirá los valores correspondientes que por material y mano de obra se generen por tales conceptos.

10.2 Emitir la correspondiente factura por concepto de arrendamiento del bien inmueble mencionado en la cláusula cuarta.

10.3 Notificar al arrendatario la voluntad de terminar el arrendamiento del inmueble mencionado en la cláusula cuarta.

Clausula Décima Primera: DE LAS OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO:

11.1 Entregar el bien inmueble en el mismo estado que lo recibe, caso contrario cubrirá los valores correspondientes que por material y mano de obra se generen por tales conceptos, salvo aquellos que se producen por el deterioro normal debido al paso del tiempo.

11.2 En casos de daño del bien inmueble arrendado producido por el mal uso del mismo, El ARRENDATARIO se obliga a repararlo de su propia cuenta.

11.3 Podrá realizar mejoras al bien arrendado, con la debida autorización por escrito de LA ARRENDADORA, conviniendo además en forma expresa ambas partes que a la terminación del presente contrato cualquier obra, variación o mejora realizada por el arrendatario y que no pueda separarse sin detrimento del inmueble arrendado quedará en beneficio de LA ARRENDADORA, sin derecho alguno de EL ARRENDATARIO para reclamar su importe, valor o reembolso de lo que invirtió en la misma.

11.4 No podrá subarrendar parte o la totalidad del bien arrendado, salvo expresa autorización por escrito de LA ARRENDADORA, en cuyo caso dicho documento formará parte integrante del presente contrato.

11.5 Está autorizado a realizar las adecuaciones necesarias y demás seguridades adicionales sin efectuar daño al inmueble.

11.6 Ocupar el bien inmueble arrendado sólo para uso exclusivo establecido en el objeto

del contrato.

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

11.8 Podrá colocar letreros, pintar distintivos, logotipos y demás propaganda correspondiente a la razón social o giro comercial del ARRENDATARIO, pero con la debida autorización expresa y escrita de LA ARRENDADORA, o cualquier otra autoridad competente, y que no menoscaben la estética del edificio.

Clausula Décima Segunda: EL ARRENDATARIO.- manifiesta que recibe el local arrendado a su entera satisfacción, con todas sus instalaciones funcionando, debidamente pintado y limpio.

Clausula Décima Tercera: MULTAS.-

Serán motivo de sanciones escritas y económicas las faltas leves y graves en que incurran el arrendatario o arrendataria.

Se considerarán faltas leves al incumplimiento de obligaciones que no representen perjuicio grave para el arrendador o cualquier situación no estipulada en el contrato pero que el Administrador de manera justificada considere una falta leve. Estas faltas se sancionarán con llamados de atención mediante Oficio al arrendatario.

Se considerarán faltas graves al incumplimiento de las obligaciones que representen perjuicio grave para el arrendador, o a la acumulación de tres (3) faltas leves distintas, o la reincidencia de la misma falta leve luego de haber sido notificada y/o por no haberse corregido lo solicitado. Estas faltas se sancionarán con multas equivalentes al (5%) cinco por ciento del monto total del contrato adjudicado del arrendamiento, este valor será sin IVA. Se considera falta grave el incumplimiento de obligaciones laborables establecidas en la Ley.

En caso de retrasos en el pago del canon mensual (valor a pagar máximo dentro de los cinco primeros días calendario de cada mes por adelantado), se cobrará una multa del (1 por 1000) del valor total del contrato por cada día de retraso.

Cláusula Décima Cuarta.- DE LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO:

13.01 El contrato puede terminar:

- a) Por incumplimiento de las obligaciones contractuales;
- b) Por mutuo acuerdo de las partes;
- c) Por sentencia o laudo ejecutoriados que declaren la nulidad del contrato.
- d) Por declaración de terminación unilateral del ARRENDATARIO, en caso de

incumplimiento del Arrendador; y,

e) Por Incumplimiento de las disposiciones del Reglamento para uso que genere la EMAC EP, el mismo que será aprobado y socializado con los arrendatarios.

13.02 Terminación por mutuo acuerdo.- Cuando por circunstancias imprevistas, técnicas o económicas, o causas de fuerza mayor o caso fortuito, no fuere posible o conveniente para los intereses de las partes, ejecutar total o parcialmente el contrato, las partes podrán, por mutuo acuerdo, convenir en la extinción de todas o algunas de las obligaciones contractuales, en el estado en que se encuentren.

La terminación por mutuo acuerdo no implicará renuncia a derechos causados o adquiridos en favor de la Empresa Pública Municipal de Aseo de Cuenca –EMAC EP-, o del Arrendador.

13.03 Terminación unilateral del contrato.- La Empresa Pública Municipal de Aseo de Cuenca –EMAC EP-, podrá declarar terminado anticipado y unilateralmente el presente contrato en los siguientes casos:

a) Por incumplimiento del Arrendador;

b) Por muerte del Arrendador;

c) Por haberse celebrado el contrato contra expresa prohibición de esta Ley;

d) Si ante circunstancias técnicas o económicas imprevistas o de caso fortuito o fuerza mayor, debidamente comprobadas, el Arrendador no hubiere accedido a terminar de mutuo acuerdo el contrato.

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

Cláusula Décima Quinta: RESPONSABILIDADES

LA ARRENDADORA no será responsable de los daños que se ocasionen a El ARRENDATARIO cuando éste resultare de caso fortuito o fuerza mayor.

EL ARRENDATARIO será la única responsable de los daños, tanto físicos como materiales que puedan ocasionarse a terceros, y sean consecuencia, directa o indirecta de su habitación u ocupación en el bien arrendado, eximiendo de toda responsabilidad a LA ARRENDADORA, incluso por daños derivados de instalaciones para servicios o suministros, pues LA ARRENDADORA no asume responsabilidad por desperfectos que se ocasionen en los equipos e instalaciones de El ARRENDATARIO por apagones del servicio eléctrico, alteración de voltaje, suspensión del servicio de agua potable o cualquier otro imprevisto o fuerza mayor de similar naturaleza.

Las partes reconocen que el ARRENDATARIO, asume además de las obligaciones descritas

en este contrato, las que se encuentran dispuestas en las leyes de Inquilinato vigente.

Cláusula Décima Sexta.- CONTROVERSIAS Y ARBITRAJE:

15.01.- Si se suscitaren divergencias o controversias en la interpretación o ejecución del presente contrato, las partes tratarán de llegar a un acuerdo que solucione el problema. De no mediar acuerdo alguno, las partes someterán el asunto controvertido, a los procedimientos de mediación y arbitraje, de conformidad con lo establecido en la Ley de Arbitraje y Mediación, y en cumplimiento de lo establecido por el artículo 190, inciso segundo de la Constitución de la República del Ecuador y artículo 11 de la Ley Orgánica de la Procuraduría General del Estado.

15.02.- La legislación aplicable a este Contrato es la ecuatoriana. En consecuencia, el Arrendador renuncia a utilizar la vía diplomática para todo reclamo relacionado con este Contrato. Si el Arrendador incumpliere este compromiso, El ARRENDATARIO podrá dar por terminado unilateralmente el contrato.

Cláusula Décima Séptima.- CLAÚSULA COMPROMISORIA:

Las partes acuerdan someter las controversias al procedimiento de mediación, en el Centro de Mediación de la Procuraduría General del Estado; en su defecto, de no solventarse dichas diferencias, se someterán al arbitraje en derecho, en el Centro de Arbitraje de las Cámaras de la Producción del Azuay.

Cláusula Décima Octava.- ADMINISTRACIÓN DEL CONTRATO:

Para la Administración del presente contrato, la Gerencia de la EMAC EP designa como administrador del contrato al _____, debiendo la Arrendadora brindar todas las facilidades para el efecto.

Cláusula Décima Novena.- DOMICILIO, JURISDICCIÓN Y PROCEDIMIENTO:

18.01.- Para todos los efectos de este Contrato, las partes convienen en señalar su domicilio en la ciudad de Cuenca, renunciando el Arrendador a cualquier fuero especial, que en razón del domicilio pueda tener.

18.02.- Las controversias deben tramitarse de conformidad con la cláusula décima sexta de este contrato.

18.03.- Para efectos de comunicación o notificaciones, las partes señalan como su domicilio, las siguientes:

Arrendadora: Av. Solano y Av. 12 de Abril (Edif. San Vicente de Paúl 4to. Piso)
Tel. 2838-400 – 2824-057
Fax 2847-597

Arrendatario: _____
Tel. _____ Cel. _____

Cláusula Décima Décima.- ACEPTACIÓN DE LAS PARTES:

Libre y voluntariamente, previo el cumplimiento de todos y cada uno de los requisitos exigidos por las leyes de la materia, las partes declaran expresamente su aceptación a todo lo convenido en el presente contrato, a cuyas estipulaciones se someten.

Para constancia de lo pactado, las partes al firmar y ratificarse en su contenido suscriben en seis ejemplares de igual valor y contenido en la ciudad de Cuenca el mismo día de su celebración.

Dra. Andrea Arteaga Iglesias
GERENTE EMAC EP

ARRENDATARIO

SECCIÓN VIII

FORMULARIO DE LA OFERTA

NOMBRE DEL OFERENTE:

8.1 PRESENTACIÓN Y COMPROMISO

El que suscribe, en atención a la convocatoria efectuada por EMPRESA MUNICIPAL DE ASEO DE CUENCA EMAC EP para el **ARRENDAMIENTO DE UN LOCAL COMERCIAL DE 279.67m², UBICADO EN EL PARQUE DE LA LUZ – WANACAURI**, luego de examinar el pliego del presente procedimiento, al presentar esta oferta por *(sus propios derechos, si es persona natural) / (representante legal o apoderado de si es persona jurídica), (procurador común de..., si se trata de asociación o consorcio)* declara que:

1. El oferente es proveedor elegible de conformidad con las disposiciones de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, su Reglamento General, y demás normativa expedida por el Servicio Nacional de Contratación Pública.
2. Arrendaré el Local Comercial de 279.67 m², de conformidad con las características detalladas en esta oferta, de acuerdo con los requerimientos determinados por la Empresa Municipal de Aseo de Cuenca EMAC EP, por el plazo y por el precio ofertado en este formulario.
3. 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.
4. 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 especial de arrendamiento de inmueble y, en todo aspecto, es honrada y de buena fe. Por consiguiente, asegura no haber vulnerado y que no vulnerará ningún principio o norma relacionada con la competencia libre, leal y justa; así como declara que no establecerá, concertará o coordinará –directa o indirectamente, en forma explícita o en forma oculta- posturas, abstenciones o resultados con otro u otros oferentes, se consideren o no partes relacionadas en los términos de la normativa aplicable; asimismo, se obliga a abstenerse de acciones, omisiones, acuerdos o prácticas concertadas o y, en general, de toda conducta cuyo objeto o efecto sea impedir, restringir, falsear o distorsionar la competencia, ya sea en la presentación de ofertas y posturas o buscando asegurar el resultado en beneficio propio o de otro proveedor u oferente, en este procedimiento de contratación. En tal virtud, declara conocer que se presumirá la existencia de una práctica restrictiva, por disposición del Reglamento para la aplicación de la Ley Orgánica de Regulación y Control del Poder de Mercado, si se evidencia la existencia de actos u omisiones, acuerdos o prácticas concertadas y en general cualquier conducta, independientemente de la forma que adopten, ya sea en la presentación de su

ofertas, o buscando asegurar el resultado en beneficio propio o de otro proveedor u oferente, en este proceso de contratación.

5. 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 de arrendamiento, serán de propiedad del oferente o arrendados y contarán con todos los permisos que se requieran para su utilización.
6. Suministrará la mano de obra, equipos y materiales requeridos para el cumplimiento de sus obligaciones, de acuerdo con el pliego, términos de referencia, contrato y reglamento de uso y funcionamiento del Parque durante el tiempo de contrato, considerando todos los costos obligatorios y que debe y deberá asumir durante el arriendo del local comercial, especialmente aquellos relacionados con obligaciones sociales, laborales, de seguridad social, ambientales y tributarias vigentes.
7. 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 EMAC EP, 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.
8. Acepta que en el caso de que se comprobare una violación a los compromisos establecidos en los numerales 3, 4, 5,6 y 7 que anteceden, la Entidad Contratante le descalifique como oferente, o dé por terminado en forma inmediata el contrato, observando el debido proceso, para lo cual se allana a responder por los daños y perjuicios que tales violaciones hayan ocasionado.
9. Declara que se obliga a guardar absoluta reserva de la información confiada y a la que pueda tener acceso durante la valoración de la oferta y en virtud del desarrollo y cumplimiento del contrato en caso de resultar adjudicatario, así como acepta que la inobservancia de lo manifestado dará lugar a que la Entidad Contratante ejerza las acciones legales civiles y penales correspondientes y en especial las determinadas en los artículos 200 y 201 del Código Penal vigente.
10. Conoce las condiciones de la contratación, ha estudiado las especificaciones técnicas, términos de referencia, y demás información del pliego, las aclaraciones y respuestas realizadas en el proceso, y en esa medida renuncia a cualquier reclamo posterior, aduciendo desconocimiento por estas causas.
11. Entiende que las cantidades indicadas en el Formulario de Oferta para este arrendamiento son exactas y, por tanto no podrán variar por ningún concepto.

12. De resultar adjudicatario, manifiesta que suscribirá el contrato de arriendo comprometiéndose a arrendar el Local Comercial del Parque de la Luz, sobre la base del precio de arriendo mensual, especificaciones, términos de referencia y condiciones, las mismas que declara conocer; y en tal virtud, no podrá aducir error, falencia o cualquier inconformidad, como causal para solicitar ampliación del plazo.
13. Conoce y acepta que la EMAC EP se reserva el derecho de adjudicar el contrato de arriendo, 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.
14. Se somete a las disposiciones de la LOSNCP, de su Reglamento General, de las resoluciones del INCOP y demás normativa que le sea aplicable.
15. Garantiza la veracidad y exactitud de la información y documentación, así como de las declaraciones incluidas en los documentos de la oferta, formularios y otros anexos, así como de toda la información que como proveedor consta en el portal, al tiempo que autoriza a la Entidad Contratante a efectuar averiguaciones para comprobar u obtener aclaraciones e información adicional sobre las condiciones técnicas, económicas y legales del oferente. Acepta que, en caso de que se comprobare administrativamente por parte de las entidades contratantes que el oferente o contratista hubiere alterado o faltado a la verdad sobre la documentación o información que conforma su oferta, dicha falsedad ideológica será causal para descalificarlo del procedimiento de contratación, declararlo adjudicatario fallido o contratista incumplido, según corresponda, previo el trámite respectivo; y, sin perjuicio de las acciones judiciales a las que hubiera lugar.
16. 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 de arrendamiento, con las consecuencias legales y reglamentarias pertinentes.
17. Bajo juramento, que no está incurso en las inhabilidades generales y especiales para contratar establecidas en los artículos 62 y 63 de la LOSNCP y de los artículos 110 y 111 de su Reglamento General y demás normativa aplicable.
18. En caso de que sea adjudicatario, conviene en:
 - a) Firmar el contrato de arriendo dentro del término de 15 días desde la notificación con la resolución de adjudicación. Como requisito indispensable previo a la suscripción del contrato presentará las garantías correspondientes. *(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 LOSNCP.

- c) Garantizar todo el tiempo la atención en el local comercial de conformidad con los documentos del contrato, *pliegos, términos de referencia*, mantenerlos o repararlos hasta su recepción definitiva.

(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).

8.2 DATOS GENERALES DEL OFERENTE.

NOMBRE DEL OFERENTE: *(determinar si es persona natural, jurídica, consorcio o asociación; en este último caso, se identificará a los miembros del consorcio o asociación. Se determinará al representante legal, apoderado o procurador común, de ser el caso).*

Ciudad:

Calle (principal):

No.:

Calle (intersección):

Teléfono(s):

Correo electrónico:

Cédula de Ciudadanía (Pasaporte):

R.U.C:

8.3 NÓMINA DE SOCIO(S), ACCIONISTA(S) O PARTÍCIPE(S) MAYORITARIOS DE PERSONAS JURÍDICAS OFERENTES.

A. DECLARACIÓN

En mi calidad de representante legal de (*razón social*) declaro bajo juramento y en pleno conocimiento de las consecuencias legales que conlleva faltar a la verdad, que:

1. Libre y voluntariamente presento la nómina de socios, accionista o partícipes mayoritarios que detallo más adelante, para la verificación de que ninguno de ellos esté inhabilitado en el RUP para participar en los procedimientos de contratación pública;

2. Que la compañía a la que represento (*el oferente deberá agregar la palabra SI, o la palabra, NO, según corresponda a la realidad*) está registrada en la BOLSA DE VALORES.

(En caso de que la persona jurídica tenga registro en alguna bolsa de valores, deberá agregar un párrafo en el que conste la fecha de tal registro, y declarar que en tal virtud sus acciones se cotizan en la mencionada Bolsa de Valores.)

3. Me comprometo a notificar a la Entidad Contratante la transferencia, cesión, enajenación, bajo cualquier modalidad de las acciones, participaciones o cualquier otra forma de participación, que realice la persona jurídica a la que represento. En caso de no hacerlo, acepto que la Entidad Contratante declare unilateralmente terminado el contrato respectivo (*Esta declaración del representante legal solo será obligatoria y generará efectos jurídicos si la compañía o persona jurídica NO cotiza en bolsa*)

4. Acepto que en caso de que el accionista, partícipe o socio mayoritario de mi representada esté domiciliado en un paraíso fiscal, la Entidad Contratante descalifique a mi representada inmediatamente.

5. Garantizo la veracidad y exactitud de la información; y, autorizo a la Entidad Contratante, al Servicio Nacional de Contratación Pública INCOP, o a los órganos de control, a efectuar averiguaciones para comprobar tal información.

6. Acepto que en caso de que el contenido de la presente declaración no corresponda a la verdad, la Entidad Contratante:

a. Observando el debido proceso, aplique la sanción indicada en el último inciso del artículo 19 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública –LOSNCP-;

b. Descalifique a mi representada como oferente; o,

c. Proceda a la terminación unilateral del contrato respectivo, en cumplimiento del artículo 64 de la LOSNCP, si tal comprobación ocurriera durante la vigencia de la relación contractual.

Además, me allano a responder por los daños y perjuicios que estos actos ocasionen.

B. NÓMINA DE SOCIOS, ACCIONISTAS O PARTÍCIPES:

TIPO DE PERSONA JURÍDICA: Compañía Anónima
 Compañía de Responsabilidad Limitada
 Compañía Mixta
 Compañía en Nombre Colectivo
 Compañía en Comandita Simple
 Sociedad Civil
 Corporación
 Fundación
 Asociación o consorcio
 Otra

Nombres completos del socio(s) accionista(s), partícipe(s)	Número de cédula de identidad, ruc o identificación similar emitida por país extranjero, de ser el caso	Porcentaje de participación en la estructura de propiedad de la persona jurídica	Domicilio Fiscal

NOTA: Si el socio (s), accionista (s) o partícipe (s) mayoritario (s) es una persona jurídica, de igual forma, se deberá identificar los nombres completos de todos los socio (s), accionista (s) o partícipe (s), para lo que se usará el siguiente formato:

Nombres completos del socio(s) accionista(s), partícipe(s)	Número de cédula de identidad, ruc o identificación similar emitida por país extranjero, de ser el caso	Porcentaje de participación en la estructura de propiedad de la persona jurídica	Domicilio Fiscal

Notas:

1. Este formato 3.3 del Formulario de la oferta solo será llenado por personas jurídicas. (Esta obligación será aplicable también a los partícipes de las asociaciones o consorcios que sean personas jurídicas, constituidos de conformidad con el artículo 26 de la LOSNCP.)
2. La falta de presentación del formato por parte de la Persona Jurídica será causal de descalificación de la oferta.
3. Las personas naturales no están obligadas a presentar el Formato 3.3 del Formulario de la Oferta.

8.4 COMPONENTES DEL SERVICIO OFERTADO: DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO OFERTADO.

Dentro de este punto se deberá describir los componentes del servicio ofertado, el oferente deberá sistematizar a través de lo indicado en el punto 5.1.2 de este documento.

8.5 OFERTA ECONÓMICA.

ITEM	Descripción del bien o servicio	Cantidad	Precio Mensual Ofertado:
1	ARRENDAMIENTO DEL BIEN INMUEBLE: LOCAL COMERCIAL DE 279.67m², UBICADO EN EL PARQUE DE LA LUZ – WANACAURI	1	
TOTAL			

(Nota: Estos precios no incluyen IVA)

PRECIO TOTAL DEL ARRIENDO OFERTADO MENSUAL DEL “**ARRENDAMIENTO DE UN LOCAL COMERCIAL DE 279.67m², UBICADO EN EL PARQUE DE LA LUZ – WANACAURI**” : *(en letras y números)*, este valor no incluye IVA.

8.6 REFERENCIAS COMERCIALES:

Para constancia de lo ofertado, suscribo este formulario,

**FIRMA DEL OFERENTE, SU REPRESENTANTE LEGAL, APODERADO O PROCURADOR COMÚN
(según el caso)***

(LUGAR Y FECHA)