

	FORMULARIO DE DETERMINACIÓN DE LA NECESIDAD PARA PROCESOS	FDAF-029
		Página 1 DE 5

TIPO DE PRODUCTO:	BIEN	SERVICIO	OBRA	ARRENDAMIENTO	√
IDENTIFICACION DEL OBJETO:	<p>ARRENDAMIENTO DEL QUIOSCO No. 1 UBICADO EN EL PATIO DE COMIDAS DEL PARQUE EL PARAÍSO.</p> <p>ARRENDAMIENTO DEL QUIOSCO No. 2 UBICADO EN EL PATIO DE COMIDAS DEL PARQUE EL PARAÍSO.</p> <p>ARRENDAMIENTO DEL QUIOSCO No. 3 UBICADO EN EL PATIO DE COMIDAS DEL PARQUE EL PARAÍSO.</p> <p>ARRENDAMIENTO DEL QUIOSCO No. 4 UBICADO EN EL PATIO DE COMIDAS DEL PARQUE EL PARAÍSO.</p> <p>ARRENDAMIENTO DEL QUIOSCO No. 5 UBICADO EN EL PATIO DE COMIDAS DEL PARQUE EL PARAÍSO.</p> <p>ARRENDAMIENTO DEL QUIOSCO No. 6 UBICADO EN EL PATIO DE COMIDAS DEL PARQUE EL PARAÍSO.</p> <p>ARRENDAMIENTO DEL QUIOSCO No. 7 UBICADO EN EL PATIO DE COMIDAS DEL PARQUE EL PARAÍSO.</p> <p>ARRENDAMIENTO DEL QUIOSCO No. 8 UBICADO EN EL PATIO DE COMIDAS DEL PARQUE EL PARAÍSO.</p>				
CÓDIGO CPC:	721120014 SERVICIO DE ARRENDAMIENTO DE KIOSCOS				
FECHA:	Cuenca 10 de noviembre de 2023				
AREA REQUIRENTE:	DEPARTAMENTO DE ÁREAS VERDES				
TITULAR DEL ÁREA REQUIRENTE:	Nombre del titular del área requirente		Cargo del funcionario		
	Arq. Nelson Dias		Jefe Áreas Verdes		
RESPONSABLE DEL REQUERIMIENTO:	Nombre del funcionario responsable del requerimiento		Cargo del funcionario		
	Ing. Paúl Cabrera		Técnico de Administración de Parques y Espacios Públicos		
¿Quién generó la necesidad?	Solicitudes Ciudadanas.		Dirección Técnica Jefatura de Areas Verdes		

	Proceso MCO-EMACEP-001-2023; REHABILITACION DE QUIOSCOS DEL PARQUE EL PARAISO, INCLUYE OBRAS ELECTRICAS E HIDROSANITARIAS	
--	--	--

1. ANTECEDENTES:

La Empresa Pública Municipal de Aseo de Cuenca –EMAC EP-, como institución encargada mediante Ordenanza de Constitución, Organización y Funcionamiento entre otros "...del 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, así como otros servicios que resuelva el Directorio, los mismos que se prestarán en base a los principios de obligatoriedad, generalidad, uniformidad, eficiencia, universalidad, accesibilidad, regularidad, calidad, responsabilidad, continuidad, seguridad y precios equitativos."

Conforme lo dispuesto en el literal a) del artículo 4 de la Ordenanza de Constitución, Organización y Funcionamiento de EMAC EP, para el cumplimiento de sus fines y la prestación eficiente, racional y rentable de servicios públicos, la EMAC EP ejerce entre otras funciones "... La dotación, operación, mantenimiento, administración, control y funcionamiento de los servicios de barrido y limpieza; de recolección de los residuos sólidos generados en los domicilios, comercios, mercados, instituciones, industrias, hospitales, y demás establecimientos de salud, áreas verdes y otras entidades; el transporte de desechos sólidos desde la fuente de generación hasta el lugar determinado para el tratamiento y disposición final; el tratamiento y disposición final de conformidad con las diversas formas que establezca la Empresa, para los diferentes desechos sólidos, no peligrosos y peligrosos; la regulación y control del manejo y disposición final de los escombros o residuos materiales de construcción; 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 I. Municipalidad a la EMAC; y, otras funciones determinadas por el Directorio..."

Al amparo de las competencias antes detalladas, EMAC EP dentro de su proyecto de Recuperación y Readecuación de Parques del Cantón Cuenca, en el año 2013 llevó a cabo la construcción de ocho Quioscos dentro del Parque el Paraíso, mismos que venían funcionando y atendiendo al público, dada la emergencia del COVID 19 y terminados los contratos de arrendamientos, la EMAC EP planifico el mantenimiento y mejoras de este equipamiento municipal para el año 2023 el mismo que está en ejecución.

Por lo que una vez que esta obra concluya se debe contar con nuevos arrendatarios, que den atención a los usuarios del parque que es el más visitado de la ciudad de Cuenca.

2. SITUACION ACTUAL / JUSTIFICACION DE ARRENDAMIENTO:

Mediante proceso No. MCO-EMACEP-001-2023 cuyo objeto es la Rehabilitación de Quioscos del parque el Paraíso, incluye obras eléctricas e hidrosanitarias, se encuentra en ejecución mediante contrato, los trabajos de rehabilitación de quioscos del parque el Paraíso comprenden la readecuación integral de todos los componentes de los mismos para repotenciar su uso comercial.

Para este fin, se ha realizado una redistribución del espacio anterior, para lo cual se realizará el desmontaje de mesones existentes y se suministrará nuevos mesones de acero inoxidable con pozo incorporado. En cuanto a los pisos, se ha planificado el suministro e instalación de porcelanato antideslizante, por otro lado, en referencia a las paredes, se realiza el desmontaje de tabiquería liviana tipo gypsum y se propone la instalación de porcelanato de 1,20x0,60 m sobre tableros de OSB. En lo referente a los acabados exteriores de los cerramientos y componentes metálicos de los quioscos, se dará el mantenimiento de superficies metálicas con pintura automotriz (incluyendo remoción de pintura existente y tratamiento superficial). Por otro lado, con la finalidad de preservar los quioscos se realizará una ampliación de aleros de cubierta, así como la readecuación de zonas de cubierta en mal estado. Asimismo, con el objetivo de mejorar la seguridad de estos espacios, se planifica la sustitución de las puertas metálicas abatibles de varias hojas, por puertas enrollables livianas. Finalmente se realizará el desmontaje de instalaciones existentes así como la realización de un nuevo tendido eléctrico e instalaciones hidrosanitarias, acorde al uso destinado.

Una vez que este proceso culmine con fecha aproximada de 15 de enero de 2024, es necesario contar con los arrendatarios para que puedan prestar el servicio a la ciudadanía.

2.1. ANÁLISIS de BENEFICIO:

Dentro de los parques bajo la administración de la EMAC EP, se encuentran diversos servicios complementarios como parqueaderos, baterías sanitarias, servicio de botes, locales comerciales, y quioscos. Estos espacios están destinados a entrar en funcionamiento para brindar servicios a la ciudadanía, cumpliendo con su propósito original. Aunque la EMAC EP no persigue fines de lucro, es evidente que la tasa por servicios de gestión, mantenimiento y manejo de parques, plazoletas, parterres, márgenes de los ríos y áreas verdes públicas y determinación de deberes y responsabilidades por afecciones a las áreas verdes y vegetación del cantón Cuenca, ha experimentado una disminución anual.

En este contexto, los ingresos generados a través de los arrendamientos de estos espacios no solo contribuirán a compensar esta disminución, sino que también representarán una forma de retorno de la inversión. Además, cabe resaltar el beneficio social derivado de aumentar la oferta dentro del parque El Paraíso, aliviando las necesidades de los ciudadanos al permitirles acceder a alimentos sin tener que abandonar el entorno del parque. Este enfoque no solo revitalizará la utilidad de los espacios públicos, sino que también mejorará la experiencia general de quienes disfrutan de este parque urbano.

2.2. ANÁLISIS de EFICIENCIA:

La EMAC EP, al no disponer del personal suficiente y competente para atender los servicios complementarios, ha implementado un plan de arrendamiento de espacios. Este enfoque implica la selección de negocios apropiados para cada parque, con el objetivo de atraer a la ciudadanía a utilizar estas áreas. Es relevante destacar que estos espacios están debidamente equipados para garantizar la asepsia necesaria en la preparación de alimentos.

3. DETALLE DEL REQUERIMIENTO:

CODIGO CPC	DESCRIPCION	UNIDAD	MESES	VALOR UNITARIO	VALOR GLOBAL SIN IVA
721120014	ARRENDAMIENTO DEL SERVICIO DE ARRENDAMIENTO DE QUIOSCO No. 1 UBICADO EN EL PATIO DE COMIDAS DEL PARQUE EL PARAÍSO.	1	24	USD\$ 214.30	USD\$ 5.143,20
Total precio referencial sin IVA:					USD\$ 5.143,20

CODIGO CPC	DESCRIPCION	UNIDAD	MESES	VALOR UNITARIO	VALOR GLOBAL
721120014	ARRENDAMIENTO DEL SERVICIO DE ARRENDAMIENTO DE QUIOSCO No. 2 UBICADO EN EL PATIO DE COMIDAS DEL PARQUE EL PARAÍSO.	1	24	USD\$ 214.30	USD\$ 5.143,20
Total precio referencial sin IVA:					USD\$ 5.143,20

CODIGO CPC	DESCRIPCION	UNIDAD	MESES	VALOR UNITARIO	VALOR GLOBAL
721120014	ARRENDAMIENTO DEL SERVICIO DE QUIOSCO No. 3 UBICADO EN	1	24	USD\$ 214.30	USD\$ 5.143,20

ARRENDAMIENTO DE KIOSCOS	EL PATIO DE COMIDAS DEL PARQUE EL PARAÍSO.				
Total precio referencial sin IVA:					USD\$ 5.143,20

CODIGO CPC	DESCRIPCION	UNIDAD	MESES	VALOR UNITARIO	VALOR GLOBAL
721120014	ARRENDAMIENTO DEL SERVICIO DE QUIOSCO No. 4 UBICADO EN EL PATIO DE COMIDAS DEL ARRENDAMIENTO DE KIOSCOS DEL PARQUE EL PARAÍSO.	1	24	USD\$ 214.30	USD\$ 5.143,20
Total precio referencial sin IVA:					USD\$ 5.143,20

CODIGO CPC	DESCRIPCION	UNIDAD	MESES	VALOR UNITARIO	VALOR GLOBAL
721120014	ARRENDAMIENTO DEL SERVICIO DE QUIOSCO No. 5 UBICADO EN EL PATIO DE COMIDAS DEL ARRENDAMIENTO DE KIOSCOS DEL PARQUE EL PARAÍSO.	1	24	USD\$ 214.30	USD\$ 5.143,20
Total precio referencial sin IVA:					USD\$ 5.143,20

CODIGO CPC	DESCRIPCION	UNIDAD	MESES	VALOR UNITARIO	VALOR GLOBAL
721120014	ARRENDAMIENTO DEL SERVICIO DE QUIOSCO No. 6 UBICADO EN EL PATIO DE COMIDAS DEL ARRENDAMIENTO DE KIOSCOS DEL PARQUE EL PARAÍSO.	1	24	USD\$ 214.30	USD\$ 5.143,20
Total precio referencial sin IVA:					USD\$ 5.143,20

CODIGO CPC	DESCRIPCION	UNIDAD	MESES	VALOR UNITARIO	VALOR GLOBAL
721120014	ARRENDAMIENTO DEL SERVICIO DE QUIOSCO No. 7 UBICADO EN EL PATIO DE COMIDAS DEL ARRENDAMIENTO DE KIOSCOS DEL PARQUE EL PARAÍSO.	1	24	USD\$ 214.30	USD\$ 5.143,20
Total precio referencial sin IVA:					USD\$ 5.143,20

CODIGO CPC	DESCRIPCION	UNIDAD	MESES	VALOR UNITARIO	VALOR GLOBAL
721120014	ARRENDAMIENTO DEL SERVICIO DE QUIOSCO No. 8 UBICADO EN EL PATIO DE COMIDAS DEL ARRENDAMIENTO DE KIOSCOS DEL PARQUE EL PARAÍSO.	1	24	USD\$ 214.30	USD\$ 5.143,20

		Total precio referencial sin IVA:	USD\$ 5.143,20	
4. ENTREGA DE QUIOSCOS A ARRENDATARIOS:				
Considerando el contrato de obra en ejecución, el mismo se entregará al arrendatario posterior a la firma del contrato una vez sea recibido provisionalmente la obra, mediante la correspondiente acta.				
5. MULTAS:				
Referirse al Archivo Términos de Referencia				
6. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS O TÉRMINOS DE REFERENCIA DEL OBJETO DE CONTRATACIÓN:				
Referirse al Archivo Términos de Referencia				
8. RESPONSABILIDAD DEL REQUERIMIENTO:				
Realizado por: Ing. Paúl Cabrera V. Cargo: Técnico de Administración de Parques y Espacios Públicos. Certificación SERCOP: G9upc4184E	Revisado por: Arq. Nelson Díaz Cargo: Jefe de Áreas Verdes Certificación SERCOP: mB711yNd5U	Autorizado por: Ing. Javier Serrano Cargo: Director Técnico Certificación SERCOP: QTODw5kKw		