

	<b>ESTUDIO DE MERCADO PARA LA DEFINICIÓN DEL CANON DE ARRENDAMIENTO</b>	FDAF-030
		Página 1 de 10

<b>TIPO DE PRODUCTO:</b>	<b>Arrendamiento</b>	X	<b>Concesión</b>	
<b>Objeto Contractual:</b>	<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>			
<b>Área Requiriente:</b>	Departamento de Áreas Verdes / Unidad de Administración de Parques			
<b>Procedimiento de Contratación:</b>	Procedimiento Especial de Arrendamiento – EMAC EP como arrendadora.			
<b>Fecha de elaboración del Estudio:</b>	Cuenca 10 de noviembre de 2023			

<b>1.- ANÁLISIS DEL BIEN O SERVICIO A SER ADQUIRIDO:</b>	
<b>Características Generales</b>	<p>Los bienes a entregar en arrendamiento QUIOSCO No. 1/ QUIOSCO No. 2/ QUIOSCO No. 3/ QUIOSCO No. 4 / QUIOSCO No. 5 / QUIOSCO No. 6 / QUIOSCO No. 7 / QUIOSCO No. 8, mismos que se encuentran emplazados en el Parque Paraíso, y fueron equipados y construidos por EMAC EP, dentro de su proyecto de Reconstrucción en el año 2013. Actualmente los mismos se encuentran siendo readecuados mediante el proceso de obra "Rehabilitación de Quioscos del parque el Paraíso, incluye obras eléctricas e hidrosanitarias". Con el objetivo de contar con los nuevos arrendatarios de estos Quioscos la EMAC EP mediante el presente documento establecerá la definición del canon de arrendamiento referencial a ser utilizado en los procedimientos especiales de arrendamiento siendo EMAC EP la arrendadora.</p> <p>Cada uno de los quioscos tienen las siguientes características:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Área 6 m<sup>2</sup></li> <li>• Estructura metálica</li> <li>• Mesón de acero inoxidable y fregadero incorporado.</li> <li>• Piso de porcelanato anti deslizable.</li> <li>• Las paredes de porcelanato sobre tableros OBS.</li> <li>• Puertas enrollables a los dos lados para la atención al público.</li> <li>• Conexiones eléctricas 110 V – 220 V.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Iluminación interna.</li> <li>• Medidor de agua potable individual.</li> <li>• Medidor de energía eléctrica individual.</li> </ul> <p>Ubicación: Los ocho Quioscos están ubicados en la Av. Paraíso y Av. Pasaje Paraíso. 17 M 723500m E 78.992554m S</p> 
<p><b>Facilidad de Adquisición en el mercado.</b></p>	<p>Para el arrendamiento de los bienes inmuebles se requiere la participación de profesionales con formación académica en las ramas: nutricionista, ingeniería de alimentos, gastrónomo, chef, hotelería y turismo, así como no profesionales pero con experiencia.</p>
<p><b>Número aproximado de proveedores.</b></p>	<p>No existe restricción para el acceso de cualquier persona para arrendar para el tipo de negocio que se ha planteado para cada quiosco.</p> <p>Al ser un procedimiento especial de arrendamiento, de acuerdo al RGLOSNCNP para la suscripción del contrato, el adjudicatario no requiere estar inscrito y habilitado en el RUP, por lo que se pretende llegar a un número mayor de oferentes.</p>
<p><b>Especificaciones técnicas o términos de referencia.</b></p>	<p>Referirse a los términos de referencia.</p>
<p><b>2.- MONTOS DE ADJUDICACIONES SIMILARES:</b></p>	
<p>En lo correspondiente a la búsqueda de adjudicaciones similares de los últimos dos años, desde el 6 de Octubre de 2021 al 7 de Noviembre del 2023, se encontraron los siguientes procesos:</p> <p><b>Código Proceso</b> : ARBI-CIDAP-2023-0001  Objeto Proceso: Dar en arriendo un espacio del bien inmueble del CIDAP, para funcionamiento de una cafetería  Entidad: Centro Interamericano de Artesanías y Artes Populares CIDAP  Metros Cuadrados: 10.60 m<sup>2</sup>  Canon de Arrendamiento: USD\$ 130,00  Costo x m2: USD \$12.50  Adjudicado: Octubre 2023</p> <p><b>Código Proceso</b> : ARBI-EMOVEP-2023-077  Objeto Proceso: Arrendamiento del local 13 ubicado en el interior de la Terminal Terrestre del cantón Cuenca.  Entidad: EMPRESA PUBLICA DE MOVILIDAD TRANSITO Y TRANSPORTE DE CUENCA  Metros Cuadrados: 19.33 m<sup>2</sup>  Canon de Arrendamiento: USD\$ 195,68 (Incluido Alícuota)  Costo x m2: USD \$ 10.12  Adjudicado: Octubre 2023</p> <p><b>Código Proceso</b> : ARBI-EMOVEP-2023-079  Objeto Proceso: Arrendamiento del local no. 20 Patio de Comidas ubicado en el interior de la Terminal Terrestre del Cantón Cuenca  Entidad: EMPRESA PUBLICA DE MOVILIDAD TRANSITO Y TRANSPORTE DE CUENCA  Metros Cuadrados: 19.33 m<sup>2</sup></p>	

Canon de Arrendamiento: USD\$ 191,53 (Incluido Alícuota)  
Costo x m2: USD \$ 9.90  
Adjudicado: Octubre 2023

**Código Proceso** : ARBI-EMOVEP-2023-080

Objeto Proceso: ARRENDAMIENTO DEL KIOSCO No. 19 PATIO DE COMIDAS UBICADO EN EL INTERIOR DE LA TERMINAL TERRESTRE DEL CANTON CUENCA  
Entidad: EMPRESA PUBLICA DE MOVILIDAD TRANSITO Y TRANSPORTE DE CUENCA  
Metros Cuadrados: 3.43 m<sup>2</sup>  
Canon de Arrendamiento: USD\$ 137,54 (Incluido Alícuota)  
Costo x m2: USD \$ 40.09  
Adjudicado: Octubre 2023

**Código Proceso** : ARBI-EMOVEP-2023-083

Objeto Proceso: ARRENDAMIENTO DEL KIOSCO 17 UBICADO EN EL INTERIOR DE LA TERMINAL TERRESTRE DELCANTON CUENCA  
Entidad: EMPRESA PUBLICA DE MOVILIDAD TRANSITO Y TRANSPORTE DE CUENCA  
Metros Cuadrados: 3.40 m<sup>2</sup>  
Canon de Arrendamiento: USD\$ 48,14 (Incluido Alícuota)  
Costo x m2: USD \$ 14.15  
Adjudicado: Octubre 2023

**Código Proceso** : ARBI-EMOVEP-2023-086

Objeto Proceso: ARRENDAMIENTO DEL LOCAL No. 3 PATIO DE COMIDAS UBICADO EN EL INTERIOR DE LA TERMINAL TERRESTRE DEL CANTON CUENCA  
Entidad: EMPRESA PUBLICA DE MOVILIDAD TRANSITO Y TRANSPORTE DE CUENCA  
Metros Cuadrados: 19.33 m<sup>2</sup>  
Canon de Arrendamiento: USD\$ 173,00 (Incluido Alícuota)  
Costo x m2: USD \$ 8.95  
Adjudicado: Octubre 2023

**Código Proceso** : PE-EDECEP-2023-004

Objeto Proceso: ARRIENDO DE UN LOCAL PARA RESTAURANTE/CAFETERÍA UBICADO EN EL CENTRO MUNICIPAL ARTESANAL CEMUART  
Entidad: EMPRESA PUBLICA MUNICIPAL DE DESARROLLO ECONOMICO EDEC-EP  
Metros Cuadrados: 26.66 m<sup>2</sup>  
Canon de Arrendamiento: USD\$ 200,75  
Costo x m2: USD \$7.53  
Adjudicado: Septiembre 2023

**Código Proceso** : PEA-EMOVEP-061-2023

Objeto Proceso: ARRENDAMIENTO DEL KIOSCO No. 46 UBICADO EN EL INTERIOR DE LA TERMINAL TERRESTRE DEL CANTON CUENCA.  
Entidad: EMPRESA PUBLICA DE MOVILIDAD TRANSITO Y TRANSPORTE DE CUENCA  
Metros Cuadrados: 1.67 m<sup>2</sup>  
Canon de Arrendamiento: USD\$ 73,84  
Costo x m2: USD \$44.21  
Adjudicado: Septiembre 2023

**Código Proceso** : PEA-EMOVEP-062-2023

Objeto Proceso: ARRENDAMIENTO DEL KIOSCO No. 47 UBICADO EN EL INTERIOR DE LA TERMINAL TERRESTRE DEL CANTON CUENCA.  
Entidad: EMPRESA PUBLICA DE MOVILIDAD TRANSITO Y TRANSPORTE DE CUENCA  
Metros Cuadrados: 3.44 m<sup>2</sup>  
Canon de Arrendamiento: USD\$ 97,32  
Costo x m2: USD \$28.29  
Adjudicado: Septiembre 2023

**Código Proceso** : PEA-EMOVEP-063-2023

Objeto Proceso: ARRENDAMIENTO DEL KIOSCO No. 55 UBICADO EN EL INTERIOR DE LA TERMINAL TERRESTRE DEL CANTON CUENCA.  
Entidad: EMPRESA PUBLICA DE MOVILIDAD TRANSITO Y TRANSPORTE DE CUENCA  
Metros Cuadrados: 3.44 m<sup>2</sup>  
Canon de Arrendamiento: USD\$ 123,75

Costo x m2: USD \$35.97  
Adjudicado: Septiembre 2023

**Código Proceso** : PEA-EMOVEP-064-2023

Objeto Proceso: ARRENDAMIENTO DEL KIOSCO No. 69 UBICADO EN EL INTERIOR DE LA TERMINAL TERRESTRE DEL CANTON CUENCA.

Entidad: EMPRESA PUBLICA DE MOVILIDAD TRANSITO Y TRANSPORTE DE CUENCA

Metros Cuadrados: 2.92 m2

Canon de Arrendamiento: USD\$ 120,81

Costo x m2: USD \$41.37

Adjudicado: Julio 2023

**Código Proceso** : PEA-EMOVEP-072-2023

Objeto Proceso: ARRENDAMIENTO DEL KIOSCO No. 71 UBICADO EN EL INTERIOR DE LA TERMINAL TERRESTRE DEL CANTON CUENCA.

Entidad: EMPRESA PUBLICA DE MOVILIDAD TRANSITO Y TRANSPORTE DE CUENCA

Metros Cuadrados: 3.31 m2

Canon de Arrendamiento: USD\$ 123,75

Costo x m2: USD \$37.38

Adjudicado: Julio 2023

**Código Proceso** : PEA-EMOVEP-068-2023

Objeto Proceso: ARRENDAMIENTO DEL KIOSCO No. 70 UBICADO EN EL INTERIOR DE LA TERMINAL TERRESTRE DEL CANTON CUENCA.

Entidad: EMPRESA PUBLICA DE MOVILIDAD TRANSITO Y TRANSPORTE DE CUENCA

Metros Cuadrados: 2.73 m2

Canon de Arrendamiento: USD\$ 120,81

Costo x m2: USD \$44.25

Adjudicado: Junio 2023

**Código Proceso** : PEA-EMOVEP-058-2023

Objeto Proceso: ARRENDAMIENTO DEL KIOSCO No. 31 UBICADO EN EL INTERIOR DE LA TERMINAL TERRESTRE DEL CANTON CUENCA.

Entidad: EMPRESA PUBLICA DE MOVILIDAD TRANSITO Y TRANSPORTE DE CUENCA

Metros Cuadrados: 3.44 m2

Canon de Arrendamiento: USD\$ 146,62

Costo x m2: USD \$42.62

Adjudicado: Junio 2023

**Código Proceso** : PEA-EMOVEP-031-2023

Objeto Proceso: ARRENDAMIENTO DEL KIOSCO No. 7 UBICADO EN EL INTERIOR DE LA TERMINAL TERRESTRE DEL CANTON CUENCA.

Entidad: EMPRESA PUBLICA DE MOVILIDAD TRANSITO Y TRANSPORTE DE CUENCA

Metros Cuadrados: 3.70 m2

Canon de Arrendamiento: USD\$ 137,50

Costo x m2: USD \$ 37.16

Adjudicado: Junio 2023

**Código Proceso** : PEA-EMOVEP-056-2023

Objeto Proceso: ARRENDAMIENTO DEL KIOSCO No. 8 UBICADO EN EL INTERIOR DE LA TERMINAL TERRESTRE DEL CANTON CUENCA.

Entidad: EMPRESA PUBLICA DE MOVILIDAD TRANSITO Y TRANSPORTE DE CUENCA

Metros Cuadrados: 3.70 m2

Canon de Arrendamiento: USD\$ 137,50

Costo x m2: USD \$ 37.16

Adjudicado: Junio 2023

**Código Proceso** : PEA-EMOVEP-057-2023

Objeto Proceso: ARRENDAMIENTO DEL KIOSCO No. 30 UBICADO EN EL INTERIOR DE LA TERMINAL TERRESTRE DEL CANTON CUENCA.

Entidad: EMPRESA PUBLICA DE MOVILIDAD TRANSITO Y TRANSPORTE DE CUENCA

Metros Cuadrados: 6.85 m2

Canon de Arrendamiento: USD\$ 337,63

Costo x m2: USD \$ 49.30

Adjudicado: Junio 2023

**Código Proceso** : PEA-EMOVEP-050-2023

Objeto Proceso: ARRENDAMIENTO DEL KIOSCO No. 51 UBICADO EN EL INTERIOR DE LA TERMINAL TERRESTRE DEL CANTON CUENCA.

Entidad: EMPRESA PUBLICA DE MOVILIDAD TRANSITO Y TRANSPORTE DE CUENCA

Metros Cuadrados: 5.13 m2

Canon de Arrendamiento: USD\$ 117,88

Costo x m2: USD \$ 22.97

Adjudicado: Junio 2023

**Código Proceso** : PEA-UC-001-2023

Objeto Proceso: ARRENDAMIENTO DE UN 1 ESPACIO FÍSICO DE DOS PLANTAS PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE BARCAFETERÍA UBICADO EN LA CASA DE LOS ARCOS DE LA UNIVERSIDAD DE CUENCA.

Entidad: UNIVERSIDAD DE CUENCA

Metros Cuadrados: 158 m2

Canon de Arrendamiento: USD\$ 450

Costo x m2: USD \$ 2.84

Adjudicado: Junio 2023

**Código Proceso** : PEA-EMOVEP-047-2023

Objeto Proceso: ARRENDAMIENTO DE UN ESPACIO DESIGNADO COMO KIOSCO Nro. 32, PARA VENTA DE COMIDA RÁPIDA, UBICADO EN EL INTERIOR DE LA TERMINAL TERRESTRE DEL CANTÓN CUENCA

Entidad: EMPRESA PUBLICA DE MOVILIDAD TRANSITO Y TRANSPORTE DE CUENCA

Metros Cuadrados: 3.44 m2

Canon de Arrendamiento: USD\$ 149,41 (Incluido Alícuota)

Costo x m2: USD \$ 43.44

Adjudicado: Mayo 2023

**Código Proceso** : ARBI-GADC-03-2023

Objeto Proceso: ARRENDAMIENTO DE UN LOCAL DE PROPIEDAD DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN CUENCA PARA EL FUNCIONAMIENTO DE BAR-CAFETERIA EN EL MUSEO REMIGIO CRESPO UBICADO EN LAS CALLES ANTONIO BORRERO Y LARGA

Entidad: GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON CUENCA

Metros Cuadrados: 205.40 m<sup>2</sup>

Canon de Arrendamiento: USD\$ 2.103,30

Costo x m2: USD \$ 10.24

Adjudicado: Mayo 2023

**Código Proceso**: PEA-EMOVEP-0020-2023

Objeto Proceso: ARRENDAMIENTO DE UN KIOSCO No.67 UBICADO EN EL INTERIOR DE LA TERMINAL TERRESTRE DEL CANTON CUENCA.

Entidad: EMPRESA PUBLICA DE MOVILIDAD TRANSITO Y TRANSPORTE DE CUENCA

Metros Cuadrados: 3.47 m2

Canon de Arrendamiento: USD\$ 116.92

Costo x m2: USD \$ 33.69

Adjudicado: Marzo 2023

**Código Proceso**: PEA-EMOVEP-0021-2023

Objeto Proceso: ARRENDAMIENTO DE UN KIOSCO No.35 UBICADO EN EL INTERIOR DE LA TERMINAL TERRESTRE DEL CANTON CUENCA.

Entidad: EMPRESA PUBLICA DE MOVILIDAD TRANSITO Y TRANSPORTE DE CUENCA

Metros Cuadrados: 6.85 m2

Canon de Arrendamiento: USD\$ 337.73

Costo x m2: USD \$ 49.30

Adjudicado: Marzo 2023

**Código Proceso**: PEA-EMOVEP-0011-2023

Objeto Proceso: ARRENDAMIENTO DE UN KIOSCO No.52 UBICADO EN EL INTERIOR DE LA TERMINAL TERRESTRE DEL CANTON CUENCA.

Entidad: EMPRESA PUBLICA DE MOVILIDAD TRANSITO Y TRANSPORTE DE CUENCA

Metros Cuadrados: 1.54 m2

Canon de Arrendamiento: USD\$ 83.75

Costo x m2: USD \$ 54.38

Adjudicado: Marzo 2023

**Código Proceso** : PEA-EMOVEP-042-2022

Objeto Proceso: SERVICIO DE ARRENDAMIENTO DE UN ESPACIO PARA FUNCIONAMIENTO DE UN CAJERO AUTOMATICO UBICADO EN EL INTERIOR DE LA TERMINAL TERRESTRE DEL CANTON CUENCA  
Entidad: GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON CUENCA  
Metros Cuadrados: 3.44 m2  
Canon de Arrendamiento: USD\$ 198,24  
Costo x m2: USD\$ 57.63  
Adjudicado: Noviembre 2022

**Código Proceso** : PEA-FDA-001-2022

Objeto Proceso: ARRENDAMIENTO DE LOS LOCALES COMERCIALES NO. 1 LOCAL NO 2 LOCAL NO 14 Y LOCAL CERCA DE LA PISCINA OLÍMPICA  
Entidad: FEDERACION DEPORTIVA DEL AZUAY  
Metros Cuadrados: Local No.14= 63,45 m2  
Canon de Arrendamiento: Local No. 14= USD\$ 639,58  
Costo x m2: Local No. 14= USD\$10.08  
Adjudicado: Noviembre 2022

**Código Proceso** : PEA-EMOVEP-036-2022

Objeto Proceso: SERVICIO DE ARRENDAMIENTO DE UN KIOSCO N 65 PARA VENTA DE COMIDA RAPIDA UBICADO EN EL INTERIOR DELA TERMINAL TERRESTRE DEL CANTON CUENCA  
Entidad: EMPRESA PUBLICA DE MOVILIDAD TRANSITO Y TRANSPORTE DE CUENCA  
Metros Cuadrados: 3.44 m2  
Canon de Arrendamiento: USD\$ 120,92  
Costo x m2: USD\$ 35.15  
Adjudicado: Octubre 2022

**Código Proceso** : PEA-CORPAC-027-2021R

Objeto Proceso: ARRENDAMIENTO DE UN LOCAL COMERCIAL UBICADO EN LA SEGUNDA PLANTA DEL AEROPUERTO MARISCAL LA MAR DE LA CUIDAD DE CUENCA, PARA LA IMPLEMENTACIÓN DE UN RESTAURANTE.  
Entidad: Corporación Aeroportuaria de Cuenca  
Metros Cuadrados: 135.11 m2  
Canon de Arrendamiento: USD\$ 1.277,71  
Costo x m2: USD\$ 9.45  
Adjudicado: Octubre 2021

**Código Proceso** : PEA-EMOVEP-0182-2022

Objeto Proceso: SERVICIO DE ARRENDAMIENTO DEL KIOSCO Nro. 19 UBICADO EN EL INTERIOR DE LA TERMINAL TERRESTRE DEL CANTON CUENCA PARA EL FUNCIONAMIENTO DE VENTA DE CONFITERIA  
Entidad: EMPRESA PUBLICA DE MOVILIDAD TRANSITO Y TRANSPORTE DE CUENCA  
Metros Cuadrados: 3.44 m2  
Canon de Arrendamiento: USD\$ 137,54  
Costo x m2: USD\$ 39.98  
Adjudicado: Octubre 2022

**Código Proceso** : PEA-UC-030-2022

Objeto Proceso: ARRENDAMIENTO DE UN 1 LOCAL COMERCIAL SITUADO EN LA CASA RIVERA, PROPIEDAD DE LA UNIVERSIDAD DE CUENCA  
Entidad: UNIVERSIDAD DE CUENCA  
Metros Cuadrados: 85.08 m2  
Canon de Arrendamiento: USD\$ 169,21  
Costo x m2: USD\$ 1.99  
Adjudicado: Septiembre 2022

**Código Proceso** : PEA-EMOVEP-016-2022

Objeto Proceso: SERVICIO DE ARRENDAMIENTO DE UN KIOSCO NUM. 22 UBICADO EN EL INTERIOR DE LA TERMINAL TERRESTRE DEL CANTON CUENCA PARA EL FUNCIONAMIENTO DE UN KIOSCO NUM. 22  
Entidad: EMPRESA PUBLICA DE MOVILIDAD TRANSITO Y TRANSPORTE DE CUENCA  
Metros Cuadrados: 3.44 m2  
Canon de Arrendamiento: USD\$ 137,54  
Costo x m2: USD\$ 39.98  
Adjudicado: Junio 2022

**Código Proceso** : ARBI-GADC-09-2021

Objeto Proceso: ARRENDAMIENTO DE LOCAL PARA EL FUNCIONAMIENTO DE BAR – CAFETERIA, CALLE BENIGNO MALO.

Entidad: GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON CUENCA  
 Metros Cuadrados: 44,11 m<sup>2</sup>  
 Canon de Arrendamiento: USD\$ 206,87  
 Costo x m<sup>2</sup>: USD\$ 4.69  
 Adjudicado: Enero 2022

No se consideró las contrataciones de bares escolares por tener su normativa específica para el efecto, así como los procesos que no se encontraban en el cantón cuenca, considerando el inciso 3 del Art. 218 del RGLOSNC. El análisis de estos datos se muestran en la tabla a continuación:

Costo x metro cuadrado	Proceso	Fecha Adjudicación	Calculadora Presupuesto	z	Atípico>1.2	Promedio
\$12.50	ARBI-CIDAP-2023-0001	oct-23	\$12.50	-1.345498723	Atípico	
\$10.12	ARBI-EMOVEP-2023-077	oct-23	\$10.12	-1.482582925	Atípico	
\$9.90	ARBI-EMOVEP-2023-079	oct-23	\$9.90	-1.495254574	Atípico	
\$40.09	ARBI-EMOVEP-2023-080	oct-23	\$40.09	0.24364125		\$40.09
\$14.15	ARBI-EMOVEP-2023-083	oct-23	\$14.15	-1.250461356	Atípico	
\$8.95	ARBI-EMOVEP-2023-086	oct-23	\$8.95	-1.549973058	Atípico	
\$7.53	PE-EDECEP-2023-004	sep-23	\$7.52	-1.632338776	Atípico	
\$44.21	PEA-EMOVEP-061-2023	sep-23	\$44.15	0.477490771		\$44.15
\$28.29	PEA-EMOVEP-062-2023	sep-23	\$28.25	-0.438323856		\$28.25
\$35.97	PEA-EMOVEP-063-2023	sep-23	\$35.92	0.003455904		\$35.92
\$41.37	PEA-EMOVEP-064-2023	jul-23	\$41.74	0.338678617		\$41.74
\$37.38	PEA-EMOVEP-072-2023	jul-23	\$37.72	0.107133032		\$37.72
\$44.25	PEA-EMOVEP-068-2023	jun-23	\$44.81	0.515505718		\$44.81
\$42.62	PEA-EMOVEP-058-2023	jun-23	\$43.16	0.420468351		\$43.16
\$37.16	PEA-EMOVEP-031-2023	jun-23	\$37.63	0.101949176		\$37.63
\$37.16	PEA-EMOVEP-056-2023	jun-23	\$37.63	0.101949176		\$37.63
\$49.30	PEA-EMOVEP-057-2023	jun-23	\$49.93	0.810409548		\$49.93
\$22.97	PEA-EMOVEP-050-2023	jun-23	\$23.26	-0.725739894		\$23.26
\$2.84	PEA-UC-001-2023	jun-23	\$2.88	-1.899595372	Atípico	
\$44.44	PEA-EMOVEP-047-2023	may-23	\$45.04	0.528753351		\$45.04
\$10.24	ARBI-GADC-03-2023	may-23	\$10.38	-1.46760734	Atípico	
\$33.69	PEA-EMOVEP-0020-2023	mar-23	\$34.24	-0.093309415		\$34.24
\$49.30	PEA-EMOVEP-0021-2023	mar-23	\$50.10	0.820201277		\$50.10
\$54.38	PEA-EMOVEP-0011-2023	mar-23	\$55.26	1.117409042		\$55.26
\$57.63	PEA-EMOVEP-042-2022	nov-22	\$58.73	1.317275505	Atípico	
\$10.08	PEA-FDA-001-2022	nov-22	\$10.27	-1.473943165	Atípico	
\$35.15	PEA-EMOVEP-036-2022	oct-22	\$35.86	0		\$35.86
\$9.45	PEA-CORPAC-027-2021R	oct-22	\$9.64	-1.510230159	Atípico	
\$1.99	PEA-UC-030-2022	sep-22	\$2.04	-1.947978032	Atípico	
\$39.98	PEA-EMOVEP-016-2022	jun-22	\$41.27	0.311607367		\$41.27
\$4.69	ARBI-GADC-09-2021	ene-22	\$4.95	-1.780366675	Atípico	
		MEDIANA	35.86	<b>Valor x metro cuadrado</b>		<b>\$40.34</b>
		DESVIACIÓN ESTANDAR	17.36			

Como podemos observar se usó primero la calculadora con la inflación hasta octubre de 2023, desde la fecha de adjudicación. Mediante el cálculo de la mediana y desviación estándar se ha encontrado el valor de z con la finalidad de eliminar los valores atípicos de estos datos mismos que se alejan de la mediana 1,2 veces del rango intercuartílico, es decir los valores que se hallan fuera del primer y tercer cuadril de los datos para que no influya en un valor promedio del valor x metro cuadrado buscado. Podemos observar que si solo usamos los valores sin eliminar los atípicos obtenemos un valor por metro cuadrado de USD\$ 28.65, contrario al valor de USD\$ 40.34.

Mediante los procesos especiales de arrendamiento No. PE-EMACEP-01-2014 y No. PE-EMACEP-02-2014 los quioscos construidos en el 2013, fueron arrendados por el monto de USD\$ 200.88, siendo el valor x metro cuadrado de USD\$ 33.48.

En el año 2017 mediante el proceso especial de arrendamiento No. PE-EMACEP-001-2017 el quiosco No. 3 se arrendo por el monto de USD\$ 240,00, siendo el valor x metro cuadrado de USD\$ 40.

### 3.- CANON ARRENDATICIO EMITIDO DIRECCIÓN DE AVALUOS Y CATASTROS:

Con oficio Nro. DGAC-9875-2023, de fecha 19 de septiembre de 2023, la Dirección General de Avalúos y Catastros en aplicación de la "ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DEL VALOR DEL SUELO URBANO Y RURAL, DE LOS VALORES DE LAS TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIONES, LOS FACTORES DE CORRECCIÓN DEL VALOR DE LA TIERRA Y EDIFICACIONES Y LAS TARIFAS, QUE REGIRÁN PARA EL BIENIO 2022-2023", emitió el canon de arrendamiento para todo el parque por el valor de USD\$ 57.726,13, resultando el costo por metro cuadrado de USD\$ 1,15. Hay que aclarar que las inversiones del 2013 y 2023 que ha realizado EMAC EP no están actualizadas.

#### 5.- VALORES DEL MERCADO VIGENTES EN EL LUGAR QUE SE ENCUENTRA EL BIEN INMUEBLE A ARRENDAR:

Con la finalidad de obtener los valores del mercado se realizó un levantamiento de bienes inmuebles aledaños al Parque el Paraíso y de similares al objeto de contratación, con los resultados descritos a continuación:

- 22.25m<sup>2</sup> costo mensual USD\$ 600 – Valor x metro cuadrado USD\$ 26.97

#### 6.- DETERMINACIÓN DEL PRESUPUESTO REFERENCIAL

**Valor:** El canon mensual de arrendamiento para cada Quiosco haciende a USD\$ 214.30 (Doscientos catorce con 30/100 Dólares de los Estados Unidos de América).

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

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

CODIGO CPC	DESCRIPCION	UNIDAD	MESES	VALOR UNITARIO	VALOR GLOBAL
721120014 SERVICIO DE ARRENDAMIENTO DE KIOSCOS	ARRENDAMIENTO DEL QUIOSCO No. 3 UBICADO EN EL PATIO DE COMIDAS DEL PARQUE EL PARAÍSO.	1	24	USD\$ 214.30	USD\$ 5.143,20
<b>Total precio referencial sin IVA:</b>					USD\$ 5.143,20

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

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

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

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

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

CODIGO CPC	DESCRIPCION	UNIDAD	MESES	VALOR UNITARIO	VALOR GLOBAL
721120014	ARRENDAMIENTO DEL QUIOSCO No. 8 UBICADO EN EL PATIO DE COMIDAS DEL PARQUE EL PARAÍSO.	1	24	USD\$ 214.30	USD\$ 5.143,20
<b>Total precio referencial sin IVA:</b>					USD\$ 5.143,20

<b>Justificación:</b>	<p>Utilizando los datos dados por la Dirección General de Avalúos más las inversiones realizadas por EMAC EP, tanto en la construcción como en la readecuación a continuación se muestra el valor calculado:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="3" style="text-align: center;">CANON ARRENDATICIO - QUIOSCOS PARQUE PARAÍSO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ÁVALUO 2019</td> <td style="text-align: right;">\$18,324.50</td> <td>USD</td> </tr> <tr> <td>MONTO DE INVERSIÓN 2023</td> <td style="text-align: right;">\$4,564.08</td> <td>USD</td> </tr> <tr> <td>ÁVALUO TOTAL</td> <td style="text-align: right;">\$22,888.58</td> <td>USD</td> </tr> <tr> <td>ARRENDAMIENTO MENSUAL</td> <td style="text-align: right;">\$190.74</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="3"> </td> </tr> <tr> <td>ÁREA TOTAL PARQUE EL PARAÍSO</td> <td style="text-align: right;">50,000.00</td> <td>m2</td> </tr> <tr> <td>ÁVALUO TOTAL TERRENO</td> <td style="text-align: right;">\$6,915,440.00</td> <td>USD</td> </tr> <tr> <td>VALOR POR METRO CUADRADO</td> <td style="text-align: right;">\$138.31</td> <td>USD/m2</td> </tr> <tr> <td colspan="3"> </td> </tr> <tr> <td>MONTO DE INVERSIÓN 2013</td> <td style="text-align: right;">\$19,072.60</td> <td>USD</td> </tr> <tr> <td>MONTO DE INVERSIÓN 2023</td> <td style="text-align: right;">\$5,814.08</td> <td>USD</td> </tr> <tr> <td>ÁVALUO TOTAL CONSTRUCCIÓN</td> <td style="text-align: right;">\$24,886.68</td> <td>USD</td> </tr> <tr> <td colspan="3"> </td> </tr> <tr> <td colspan="3"><b>QUIOSCO</b></td> </tr> <tr> <td>ÁREA DE TERRENO</td> <td style="text-align: right;">6.00</td> <td>m2</td> </tr> <tr> <td>ÁREA DE CONSTRUCCIÓN DEL LOCAL</td> <td style="text-align: right;">6.00</td> <td>m2</td> </tr> <tr> <td>ÁVALUO TERRENO</td> <td style="text-align: right;">\$829.85</td> <td>USD</td> </tr> <tr> <td>ÁVALUO CONSTRUCCIÓN</td> <td style="text-align: right;">\$24,886.68</td> <td>USD</td> </tr> <tr> <td>ÁVALUO TOTAL QUIOSCO</td> <td style="text-align: right;">\$25,716.53</td> <td>USD</td> </tr> <tr> <td>ARRENDAMIENTO MENSUAL</td> <td style="text-align: right;">\$214.30</td> <td>USD</td> </tr> <tr> <td colspan="3"> </td> </tr> <tr> <td><b>VALOR CANON ARRENDATICIO</b></td> <td style="text-align: right;"><b>\$214.30</b></td> <td><b>USD</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>Como se pueda ver y considerando el monto calculado, el valor x metro cuadrado es de USD\$ 35.71, el valor por metro cuadrado de los procesos similares dentro de los dos últimos años es de USD\$ 40.34, el valor de los arrendamientos del año 2014 es de USD\$ 33.48, el del año 2017 es de USD\$ 40, el valor del metro cuadrado del bien inmueble cercano es de USD\$26.97. El promedio de todos estos datos nos da USD\$ 35.3 es decir similar al calculado.</p> <p>Por lo indicado, se determina que el presupuesto referencial para el arrendamiento de los QUIOSCO No. 1/ QUIOSCO No. 2/ QUIOSCO No. 3/ QUIOSCO No. 4 /QUIOSCO No. 5/QUIOSCO No. 6/ QUIOSCO No. 7/ QUIOSCO No. 8 mismos que se encuentran emplazados en el Parque Paraíso, será de <b>USD\$ 214.30 (Doscientos catorce con 30/100 Dólares de los Estados Unidos de América), sin incluir el IVA</b>, con un plazo de vigencia del contrato de arrendamiento de los quiosco mencionados, será de DOS AÑOS contado a partir de la entrega del Quiosco posterior a la suscripción del</p>	CANON ARRENDATICIO - QUIOSCOS PARQUE PARAÍSO			ÁVALUO 2019	\$18,324.50	USD	MONTO DE INVERSIÓN 2023	\$4,564.08	USD	ÁVALUO TOTAL	\$22,888.58	USD	ARRENDAMIENTO MENSUAL	\$190.74					ÁREA TOTAL PARQUE EL PARAÍSO	50,000.00	m2	ÁVALUO TOTAL TERRENO	\$6,915,440.00	USD	VALOR POR METRO CUADRADO	\$138.31	USD/m2				MONTO DE INVERSIÓN 2013	\$19,072.60	USD	MONTO DE INVERSIÓN 2023	\$5,814.08	USD	ÁVALUO TOTAL CONSTRUCCIÓN	\$24,886.68	USD				<b>QUIOSCO</b>			ÁREA DE TERRENO	6.00	m2	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN DEL LOCAL	6.00	m2	ÁVALUO TERRENO	\$829.85	USD	ÁVALUO CONSTRUCCIÓN	\$24,886.68	USD	ÁVALUO TOTAL QUIOSCO	\$25,716.53	USD	ARRENDAMIENTO MENSUAL	\$214.30	USD				<b>VALOR CANON ARRENDATICIO</b>	<b>\$214.30</b>	<b>USD</b>
CANON ARRENDATICIO - QUIOSCOS PARQUE PARAÍSO																																																																						
ÁVALUO 2019	\$18,324.50	USD																																																																				
MONTO DE INVERSIÓN 2023	\$4,564.08	USD																																																																				
ÁVALUO TOTAL	\$22,888.58	USD																																																																				
ARRENDAMIENTO MENSUAL	\$190.74																																																																					
ÁREA TOTAL PARQUE EL PARAÍSO	50,000.00	m2																																																																				
ÁVALUO TOTAL TERRENO	\$6,915,440.00	USD																																																																				
VALOR POR METRO CUADRADO	\$138.31	USD/m2																																																																				
MONTO DE INVERSIÓN 2013	\$19,072.60	USD																																																																				
MONTO DE INVERSIÓN 2023	\$5,814.08	USD																																																																				
ÁVALUO TOTAL CONSTRUCCIÓN	\$24,886.68	USD																																																																				
<b>QUIOSCO</b>																																																																						
ÁREA DE TERRENO	6.00	m2																																																																				
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN DEL LOCAL	6.00	m2																																																																				
ÁVALUO TERRENO	\$829.85	USD																																																																				
ÁVALUO CONSTRUCCIÓN	\$24,886.68	USD																																																																				
ÁVALUO TOTAL QUIOSCO	\$25,716.53	USD																																																																				
ARRENDAMIENTO MENSUAL	\$214.30	USD																																																																				
<b>VALOR CANON ARRENDATICIO</b>	<b>\$214.30</b>	<b>USD</b>																																																																				

	contrato. Por lo que el valor referencial a recibir la EMAC por los 24 meses por cada Quiosco haciende a USD\$ 5.143,20 (Cinco mil ciento cuarenta y tres con 20/100 Dólares de los Estados Unidos de América).
--	---

7.- FIRMAS DE RESPONSABILIDAD DEL ESTUDIO DE MERCADO:		
<b>Realizado por:</b> Ing. Paúl Cabrera V. <b>Cargo:</b> Técnico de Administración de Parques y Espacios Públicos. <b>Certificación SERCOP:</b> G9upc4184E	<b>Revisado por:</b> Arq. Nelson Dias <b>Cargo:</b> Jefe de Áreas Verdes <b>Certificación SERCOP:</b> mB711yNd5U	<b>Autorizado por:</b> Ing. Javier Serrano <b>Cargo:</b> Director Técnico <b>Certificación SERCOP:</b> QTODw5kKw