



DESCRIPCIÓN Y TDR DE LOS QUIOSCOS Y LOCALES DESTINADOS PARA EXPENDIO DE ALIMENTOS Y BEBIDAS A CARGO DE EMAC EP

OBJETO DE LA CONTRATACIÓN, DESCRIPCIÓN, PRECIO DE ARRENDAMIENTO, TÉRMINOS DE REFERENCIA

1. Objeto de contratación: Este procedimiento precontractual tiene como propósito seleccionar a profesionales, artesanos en artes culinarias o emprendedores para dar en ARRENDAMIENTO:

- Cuatro Quioscos en el Patio de Comidas del Parque el Paraíso.
- Un Quiosco junto al Parquero del Parque el Paraíso.
- Cuatro Quioscos en el Patio de Comidas del Parque Miraflores.
- Un local Restaurante en el Parque Ictocruz

LOS ARRENDATARIOS se obligan a que el destino y uso que dará al bien inmueble entregado en arrendamiento corresponda únicamente para la venta del tipo de Negocio establecido para cada Quiosco.

El giro de negocio propuesto para este bien inmueble en arrendamiento, de acuerdo al uso del espacio, solo podrá expender los productos acordados dentro de su propuesta.

El pago del canon de arrendamiento se lo realizará dentro de los diez primeros días de cada mes, en el Departamento de Comercialización de EMAC EP, si el arrendatario incumpliera con esta disposición en un período consecutivo de dos meses, será causal suficiente para que la “EMAC EP”, anticipada y unilateralmente de por terminado el contrato respectivo, directamente mediante notificación escrita por la naturaleza del mismo.

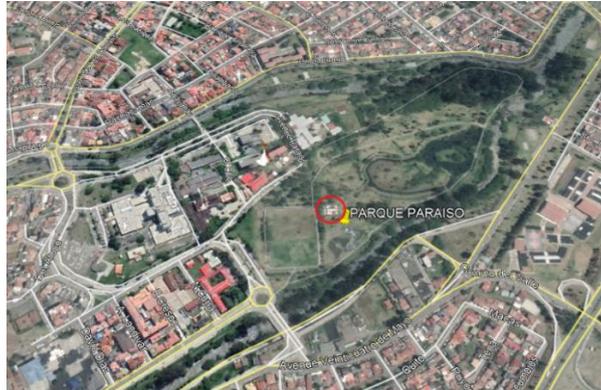
2. Descripción de los Bienes a dar en arrendamiento:

2.1. Cuatro Quioscos en el Patio de Comidas del Parque el Paraíso.

Cada quiosco cuenta con una estructura metálica y un área individual de 6 metros cuadrados. Está equipado con servicios básicos, incluyendo instalaciones sanitarias y conexiones eléctricas de 110 V y 220 V. Además, dispone de un mesón de acero inoxidable con fregadero incorporado, piso de porcelanato antideslizante, y paredes revestidas con porcelanato sobre tableros OBS.

Cada quiosco tiene puertas enrollables en ambos lados para facilitar la atención al público, iluminación interna, y medidores independientes de energía eléctrica. El arrendatario será responsable del pago directo del consumo eléctrico ante CENTROSUR y del consumo de agua potable en el Departamento de Comercialización de EMAC EP.

2.1.1. Ubicación: El bien inmueble está ubicado en la Av. Paraíso y Av. Pasaje Paraíso. Latitud: -911175° Longitud: -78.989319°



2.1.2. Canon de arrendamiento: El canon de arrendamiento mensual es de USD \$174.31 (ciento setenta y cuatro con 31/100 dólares de los Estados Unidos de América) valor que no incluye IVA ni el valor de los servicios básicos.

2.2. Un Quiosco junto al Parqueadero del Parque el Paraíso.

Este quiosco está construido a partir de una estructura metálica basada en un contenedor de 20 pies, reforzada con perfiles de acero, y cuenta con un área individual de 7 metros cuadrados. Está provisto de servicios básicos y equipados con instalaciones sanitarias y eléctricas de 110 V.

El equipamiento incluye un fregadero de acero inoxidable de un pozo con grifería, un mesón de acero inoxidable, y cuatro bancos tipo bar fabricados en acero inoxidable con mesón de acero inoxidable. Asimismo, el quiosco está dotado de una campana extractora con sistema de extracción de olores.

Los medidores de energía eléctrica y agua potable son compartidos con las baterías sanitarias del lugar. El pago por estos servicios deberá realizarse en el Departamento de Comercialización de EMAC EP.

2.2.1. Ubicación: El bien inmueble está ubicado en la Av. Paraíso y Av. Pasaje Paraíso. Latitud: -2.911601° Longitud: -78.990996°





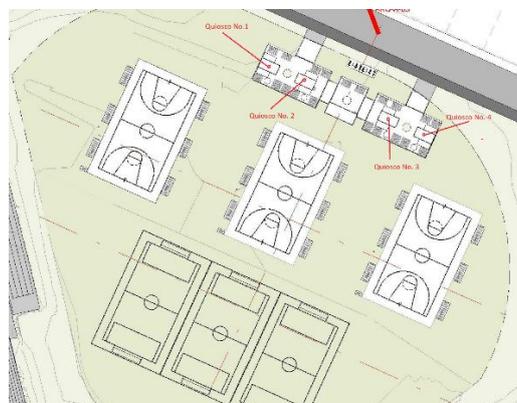
2.2.2. Canon de arrendamiento: El canon de arrendamiento mensual es de USD\$ USD \$203.36 (doscientos tres con 36/100 dólares de los Estados Unidos de América) valor que no incluye IVA ni el valor de los servicios básicos.

2.3. Cuatro Quioscos en el Patio de Comidas del Parque Miraflores.

Este quiosco, construido con recubrimiento de madera, cuenta con un área individual de 10,80 metros cuadrados y está provisto de servicios básicos, incluyendo instalaciones sanitarias y conexiones eléctricas de 110 V y 220 V. Su equipamiento incluye un mesón de acero inoxidable de 3,50 m², un fregadero de acero inoxidable quirúrgico con canastilla, y dos puertas abatibles diseñadas para facilitar la atención al usuario.

El quiosco dispone de medidores individuales de agua potable y energía eléctrica. El arrendatario será responsable del pago directo del consumo eléctrico ante CENTROSUR y del consumo de agua potable en ETAPA EP.

2.3.1. Ubicación: El bien inmueble está ubicado en la Ocarina y Av. De las Américas. Latitud: - 2.884084°, Longitud: -78.992411°.





2.3.2. Canon de arrendamiento: El canon de arrendamiento mensual es de USD \$ 140 (ciento cuarenta con 00/100 dólares de los Estados Unidos de América) valor que no incluye IVA ni el valor de los servicios básicos.

2.4. Un local Restaurante en el Parque Ictocruz

Este local, es parte de la infraestructura del edificio administrativo del parque Ictocruz, cuenta con un área de cocina de 16,12 metros cuadrados, una área de bar de 14,88 metros cuadrados donde se emplaza un mesón de granito y paneles de madera para la atención al público. Contará con un área común de 29,76 metros cuadrados para la ubicación de mesas y sillas para los usuarios, con una puerta lateral de vidrio de 2.4 metros. Está área común podrá ser usada por el Arrendatario pero no está dentro del Canon de Arrendamiento sino se trata como área común.

El equipamiento incluye un fregadero de acero inoxidable de uno y medio pozo con grifería, mesones de acero inoxidable, dotado también de una campana extractora con sistema de extracción de olores, módulo de cocina de 4 gavetas, mesón de granito y paneles de madera para la atención al público. El local no dispone de medidores individuales de agua potable y energía eléctrica. El pago por estos servicios deberá realizarse en el Departamento de Comercialización de EMAC EP.

2.4.1. Ubicación: El bien inmueble está ubicado en la subida a Ictocruz. Latitud: -2.930951°, Longitud: -79.000464°.



2.4.2. Canon de arrendamiento: El canon de arrendamiento mensual es de USD \$ 129,11 (ciento veinte y nueve con 11/100 dólares de los Estados Unidos de América) valor que no incluye IVA ni el valor de los servicios básicos

3. Términos de referencia

3.1. 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.”

Bajo la atribución conferida por la Ordenanza de Constitución, EMAC EP emprendió en 2013 el proyecto de Recuperación y Readecuación de Parques del Cantón Cuenca, que incluyó la construcción de ocho quioscos en el Parque El Paraíso. Posteriormente, en 2023, EMAC EP llevó a cabo una nueva intervención para rehabilitar estas estructuras, solucionando deficiencias eléctricas e hidrosanitarias que no fueron abordadas en la etapa inicial. En cumplimiento con la normativa de Contratación Pública vigente para ese período, y mediante procedimientos especiales de arrendamiento, se ha logrado que actualmente cuatro de los ocho quioscos estén arrendados.

Mediante el oficio Nro. DGA-1586-2019, la Dirección General Administrativa, en referencia a la culminación de las obras de reconstrucción del Parque Miraflores Fase I, expresó lo siguiente:

“...En cuanto a los espacios públicos que, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 1, inciso primero, y 4, literal a, de la Ordenanza que regula la creación, organización y funcionamiento de la Empresa Pública Municipal de Aseo de Cuenca EMAC EP, corresponde a su representada la competencia para el mantenimiento, recuperación, recaudación y administración de áreas verdes y parques en el cantón Cuenca, incluyendo el equipamiento construido o instalado en ellas, así como sus servicios complementarios, conexos y afines que pudieran considerarse de interés colectivo. Por consiguiente, solicito que, en cumplimiento de las atribuciones contempladas en la ordenanza mencionada, se realicen las gestiones respectivas para el arrendamiento de los locales ubicados dentro del parque en mención...”.

En atención a las atribuciones y responsabilidades conferidas a la EMAC EP por las Ordenanzas que la regulan, y considerando los bienes construidos en áreas verdes y transferidos a su administración, en el año 2022 se llevaron a cabo procesos especiales de arrendamiento en estricto cumplimiento de la normativa vigente. Dichos contratos finalizaron en noviembre de 2024, dejando disponibles cuatro quioscos para arrendamiento.

En el año 2023, el Ilustre Municipio de Cuenca mediante el proyecto de la Construcción de la Ciclo vía 4 Ríos de Cuenca, en el parque el Paraíso construyó dos plazas en la cual una de ellas se construyó un Quiosco destinado para la venta de alimentos y bebidas. El mismo que debe ser administrado por EMAC EP.

Mediante el oficio Nro. DGA-0631-2019, la Dirección General Administrativa, en referencia a la culminación de las obras de Construcción del Mega Parque Ictocruz, expresó lo siguiente:

“...le solicito que en cumplimiento de las atribuciones contempladas en la ordenanza ibídem, se encargue de la administración de los parques aludidos, así como el proceso precontractual correspondiente para el arrendamiento de los locales situados en los espacios referidos, observando lo establecido en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, su Reglamento general, Resoluciones emitidas por la SERCOP, Ley de Inquilinato y Código Civil.

3.2. Objetivo:

Dar en arrendamiento los Quioscos y Locales Destinados para el expendio de Alimentos y Bebidas que se encuentran a cargo y son administrados por EMAC EP.

Contribuir al mejoramiento de los espacios de esparcimiento de los parques donde se encuentren emplazados estos Quioscos y Locales, asegurando que no se generen impactos negativos en el entorno natural y paisajístico.



3.3. Alcance:

Mediante la selección previa de arrendatarios para los Quioscos y Locales destinados al expendio de alimentos y Bebidas a cargo de EMAC EP, en orden de prelación de esta convocatoria pública a dichos seleccionados se les dará la posibilidad de arrendar los quioscos o locales siguientes:

- (4) Cuatro Quioscos en el Patio de Comidas del Parque el Paraíso
- (1) Un Quiosco junto al Parquero del Parque el Paraíso.
- Cuatro Quioscos en el Patio de Comidas del Parque Miraflores
- Un local Restaurante en el Parque Ictocruz

3.4. Metodología:

- Finalizada la selección de los arrendatarios, conforme al instructivo de participación y al resultado del sorteo público, se asignarán los quioscos o locales en arrendamiento de forma secuencial, siguiendo el orden establecido (del primero al último). Cada arrendatario seleccionado tendrá la oportunidad de elegir el quiosco o local disponible que desee, considerando el giro de negocio propuesto por la EMAC EP. Esto tiene como objetivo evitar conflictos con los giros de negocio ya establecidos y preservar un equilibrio competitivo entre los arrendatarios del mismo parque.

- Una vez definido el giro de negocio para el quiosco o local seleccionado, se iniciará el procedimiento especial de arrendamiento a través del Portal Institucional del SERCOP, mediante invitación directa al arrendatario elegido. Este procedimiento concluirá con la firma del contrato de arrendamiento correspondiente.

- Los productos expendidos por el arrendatario deberán estar estrictamente relacionados con el tipo de negocio previamente establecido. En caso de requerir la inclusión de un producto diferente a su oferta inicial, deberá presentar una solicitud formal para su aprobación, asegurando que dicha inclusión no afecte ni compita de manera directa con los giros de negocio de los arrendatarios del mismo espacio.

- Cumplir con la normativa vigente en materia de sanidad, seguridad industrial, tributación, facturación, publicidad de precios y protección al consumidor, garantizando la adecuada operación del negocio y la salvaguarda de los derechos de los usuarios y consumidores.

- El área común de los quioscos o local será compartida la limpieza con personal de la EMAC EP, y entre todos los arrendatarios. El área de mesas deberá estar libre sin objetos que puedan limitar la circulación. En el caso de los patios de comida del Paraíso y Miraflores donde existen mesas los usuarios podrán ser usadas por cualquier cliente, por lo que la limpieza constituye una obligación de cada arrendatario en lo que respecta a los productos que expende. Dichas áreas no cuentan con techo para protección de lluvia o sol.

- Con la finalidad de asegurar el estado del bien inmueble objeto del proceso especial de arrendamiento, se exigirá como parte del contrato una garantía de uso por el período del contrato, la cual será independiente y subsistirá hasta la devolución por parte del arrendatario. Dicha 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 tres cánones mensuales.



- Cualquier mejora y/o adecuación que el arrendatario introduzca en el bien inmueble arrendado será realizada a su propio costo, sin que EMAC EP reconozca valor alguno por dicho concepto. Para efectuar dichas mejoras, el arrendatario deberá obtener previamente y por escrito la autorización correspondiente de EMAC EP. Asimismo, el arrendatario estará obligado a devolver el bien inmueble en las mismas condiciones en las que lo recibió.
- Acogerse al reglamento que se genere o se apruebe para el Patio de Comidas o Parque donde se encuentre el quiosco o local de expendio de comidas y bebidas.

3.4.1. Multas:

Serán motivo de sanciones escritas y económicas las faltas leves y graves en que incurran el arrendatario(a).

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(a).

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 canon de arrendamiento, este valor será sin IVA.

3.4.2. Obligaciones de las Partes:

Obligaciones de la Arrendadora (EMAC EP)

Realizar el proceso especial de arrendamiento y suscribir dentro del tiempo dispuesto el contrato y, además una Acta de Entrega – Recepción del espacio físico objeto del presente proceso de arrendamiento, en la que constará el estado del espacio físico otorgado en arriendo y las condiciones de uso del bien.

Se obliga a entregar en buenas condiciones el inmueble objeto del proceso de arrendamiento.

La Empresa Pública Municipal de Aseo de Cuenca EMAC EP se reservará el derecho de solicitar a las autoridades competentes visitas correspondientes para constatar el cumplimiento del contrato en los referentes al espacio físico, visitas correspondientes para constatar tanto la calidad de los productos a expendirse así como el servicio.

Designar al Administrador de Contrato.

Las peticiones que formule el contratista serán gestionadas por el administrador del contrato en un término no mayor a diez (10) días contados a partir de la recepción de esta, con la finalidad de dar solución a las peticiones y problemas que se presentaren en la ejecución del contrato de arrendamiento.

Cumplir con cualquier otra obligación que se derive natural y legalmente del objeto de este contrato y sea exigible por constar en cualquier documento del mismo o en norma legal específicamente aplicable.

Obligaciones del Arrendatario(a)



Realizar el pago del canon de arrendamiento establecido, y servicios básicos, dentro de los diez primeros días de cada mes.

Destinar y usar el espacio entregado en arrendamiento únicamente para lo establecido en el contrato.

Cumplir con las disposiciones, lineamientos, diseños y especificaciones técnicas para lo que corresponda a la señalética y marketing.

Cumplir con los horarios establecidos para el abastecimiento de productos o cualquier otra actividad que implique el ingreso de vehículos a los parques.

Ser responsable de la limpieza del espacio dado en arrendamiento y de las áreas comunales a su alrededor. Adicionalmente, el arrendatario(a) deberá disponer los desechos sólidos generados por su actividad comercial, en el sitio y horario establecido por el administrador del contrato de arrendamiento.

Entregar el inmueble a satisfacción de la EMAC EP al final del período contractual, en las mismas condiciones en que se recibió, considerando el desgaste por el uso normal del bien. Si se hubieran realizado adecuaciones o mejoras al inmueble que no puedan ser retiradas sin causar daño, el arrendatario deberá entregar el inmueble con las modificaciones incorporadas, sin que la EMAC EP reconozca valor alguno a favor del arrendatario, ni al finalizar el contrato ni durante su transcurso. En caso de que se generen gastos derivados de un uso inapropiado del inmueble, el arrendatario se compromete a asumir dichos costos

Deberá contar, como mínimo, con un extintor adecuado para extinguir fuegos de clase F, es decir, aquellos derivados de la utilización de ingredientes para cocinar, como aceites y grasas vegetales o animales, en los aparatos de cocina.

El arrendatario tiene prohibido de subarrendar el inmueble dado en arrendamiento.

El arrendatario(a) no podrá cambiar el destino o actividad comercial del negocio del bien inmueble arrendado o utilizarlo como bodega, dormitorio u otras actividades que no estén especificadas en los pliegos o contrato.

El arrendatario(a) no podrá Expender, consumir o permitir el consumo de bebidas alcohólicas o sustancias psicotrópicas, en el espacio entregado en arrendamiento.

Se prohíbe la presencia de animales dentro del bien inmueble arrendado, como las áreas comunales.

3.5. Información que dispone la entidad

Los giros de negocios que se encuentran vigentes en el patio de comidas del Parque el Paraíso son:

- Quiosco No. 1: Heladería – Yogurt – Granizados
- Quiosco No. 3: Cafetería y punto frío: Bebidas Calientes, Bebidas Frías, Jugos Naturales, Postres.
- Quiosco No. 5: Secos – Chaulafán – Arroz con acompañados – Almuerzos)
- Quiosco No. 8: Comida rápida: Hamburguesas – Hot Dogs – Alitas - Tacos – Pizzas – Salchipapas.

En los otros espacios no existen arrendatarios por el momento, por lo que pueden tomarse de referencia estos tipos de negocio.

Como giros de negocios solicitados por los asistentes a los parques son:

- Comida Saludable



- Comida Típica
- Snacks

3.6. Productos o servicios esperados

Contar con arrendatarios para cada uno de los espacios indicados que puedan expender alimentos y bebidas a los usuarios de los parques

3.7. Plazo de ejecución

El plazo de vigencia del contrato de arrendamiento del quiosco o local escogido, será de DOS AÑOS contado a partir de la suscripción del contrato.

3.8. Personal técnico/equipo de trabajo/recursos

El arrendatario se compromete a cumplir con la normativa laboral vigente, asumiendo la responsabilidad y la relación laboral directa con el personal que contrate para cualquier actividad relacionada con su giro de negocio. Será responsable de garantizar y ejecutar el pago íntegro de las remuneraciones de sus empleados, así como de todos los beneficios laborales y de seguridad social correspondientes. En ningún caso la EMAC EP tendrá obligación laboral alguna con el personal del arrendatario. El incumplimiento de estas obligaciones podrá dar lugar a la imposición de una multa, sin perjuicio de las acciones que adopten las autoridades competentes.

Para el inicio de las actividades, el arrendatario y sus empleados deberán contar con un certificado de salud vigente, emitido por la autoridad sanitaria competente, el cual deberá actualizarse anualmente. Además, todo el personal, incluido el arrendatario, deberá contar con una capacitación en manejo y preparación de alimentos, expedida por el Ministerio de Salud Pública o la entidad autorizada para tal fin. Los certificados correspondientes deberán ser entregados en un plazo máximo de tres meses a partir del inicio del contrato

El arrendatario deberá contar con todo el equipamiento necesario para la atención al público, así como para la preparación de los productos y alimentos que se expendan. En todo momento, deberá garantizar la salubridad tanto en la preparación como en la venta de dichos productos, cumpliendo con los estándares establecidos por la normativa respectiva.

3.9. Forma y condiciones de pago.

El pago del arrendamiento del inmueble será en forma mensual, dentro de los 10 primeros días de cada mes. Y se lo realizará en las oficinas del Departamento de Comercialización de la EMAC EP. Si el arrendatario incumpliera con esta disposición en un período consecutivo de tres meses, será causal suficiente para que la EMAC EP, anticipadamente y unilateralmente de por terminado este contrato, directamente mediante notificación escrita por la naturaleza del mismo.

El pago de los servicios básicos se los ejecutará de acuerdo a lo descrito en el punto dos (2) de este documento.



Fecha de elaboración: 24 de febrero de 2025

FIRMAS DE RESPONSABILIDAD DEL ESTUDIO DE MERCADO:

Realizado por: Ing. Paúl Cabrera V. Cargo: Técnico de Administración de Parques y Espacios Públicos. Certificación SERCOP: G9upc4l84E	Revisado por: Arq. Nelson Dias Cargo: Jefe de Áreas Verdes Certificación SERCOP: mB7l1yNd5U	Autorizado por: Ing. Javier Serrano Cargo: Director Técnico Certificación SERCOP: Pq5TuuerCs