

 	EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE URBANIZACIÓN Y VIVIENDA EMUVI EP
	TÉRMINOS DE REFERENCIA

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE URBANIZACIÓN Y VIVIENDA EMUVI EP

TÉRMINOS DE REFERENCIA

1. DATOS GENERALES:

Objeto de Contratación:	ARRENDAMIENTO DE LOCALES COMERCIALES Y OFICINAS UBICADOS EN LA URBANIZACION LOS CAPULIES PERTENECIENTES A LA EMPRESA PUBLICA MUNICIPAL DE URBANIZACION Y VIVIENDDA DE CUENCA EMUVI EP.
Tipo de proceso de contratación:	Publicaciones Especiales
Canon Mensual:	USD\$350.00
Área Requirente:	Dirección de Marketing y Ventas
Partida presupuestaria:	N/A
Vigencia de la Oferta:	La oferta se entenderá vigente hasta la celebración del contrato.
Plazo del Contrato	24 (VEINTE Y CUATRO) meses a partir del día siguiente de la suscripción del contrato
Costo de los Pliegos:	USD\$0,00 (CERO)
Dirección entrega de ofertas:	<p>De conformidad con la Circular Nro. SERCOP-SERCOP-2020-0013-C de 17 de marzo de 2020, las ofertas se recibirán de manera física (digital que puede ser CD y/o FLASH MEMORY) en la Empresa Pública Municipal de Urbanización y Vivienda EMUVI EP ubicada en las calles Presidente Córdova 3-50 y Vargas Machuca, junto al Parque Víctor J. Cuesta, según el cronograma publicado en el SOCE y pliegos.</p> <p>Es importante señalar que la firma manuscrita escaneada no es considerada como firma electrónica. No se tomará en cuenta si la oferta es enviada a través de correos electrónicos.</p>
Dirección apertura de ofertas:	Empresa Pública Municipal de Urbanización y Vivienda EMUVI EP ubicada en las calles Presidente Córdova 3-50 y Vargas Machuca, junto al Parque Víctor J. Cuesta, según el cronograma publicado en el SOCE y pliegos.
Proveedor(es) invitado(s):	No Aplica



emuvi

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE
URBANIZACIÓN Y VIVIENDA EMUVI EP

TÉRMINOS DE REFERENCIA

2. PRESUPUESTO REFERENCIAL

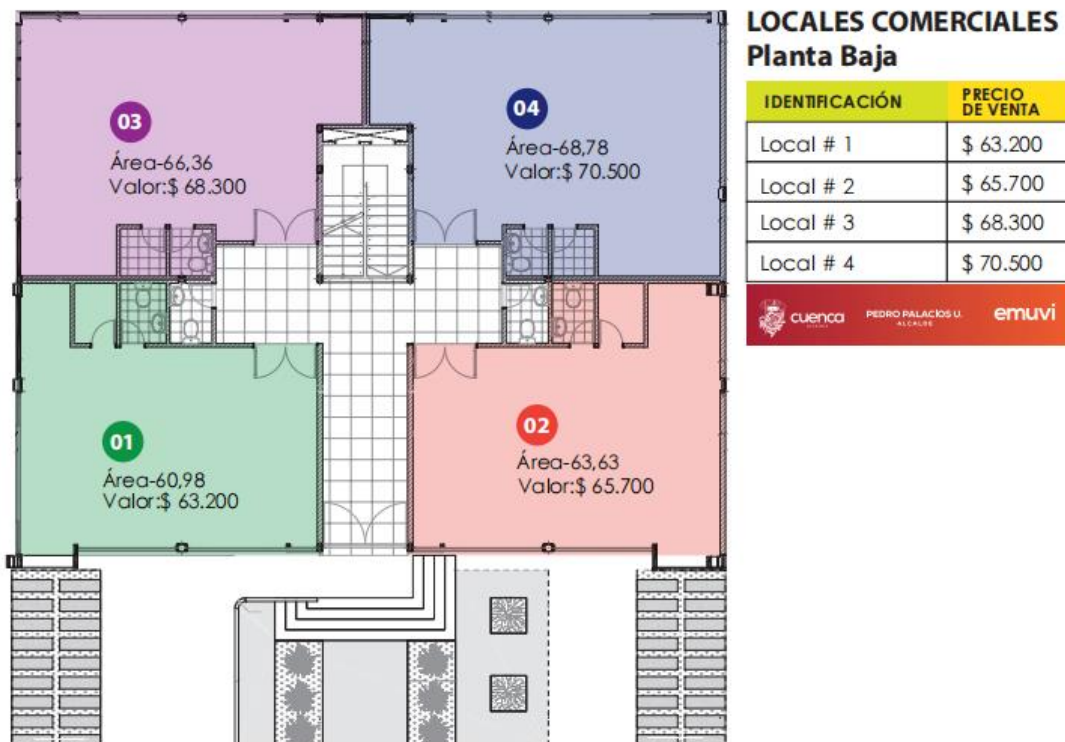
Se ha establecido un canon mensual de \$350.00 TRESCIENTOS CINCUENTA DÓLARES 00/100 DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA SIN INCLUIR EL IVA, el cual fue establecido de acuerdo con el estudio de mercado y según aprobación de directorio.

3. TERMINOS DE REFERENCIA

a. ANTECEDENTES

En el sector de Ochoa León, la EMUVI EP lleva a cabo la construcción del proyecto URBANIZACION LOS CAPULIES, que comprende de 6 etapas de viviendas unifamiliares las mismas que ya fueron finalizadas y comercializadas y 1 etapa de viviendas multifamiliares que se encuentra en ejecución (36 departamentos).

Como parte de los servicios con los que cuenta el proyecto, existen 4 locales comerciales y 4 oficinas disponibles para la comercialización con las siguientes características:

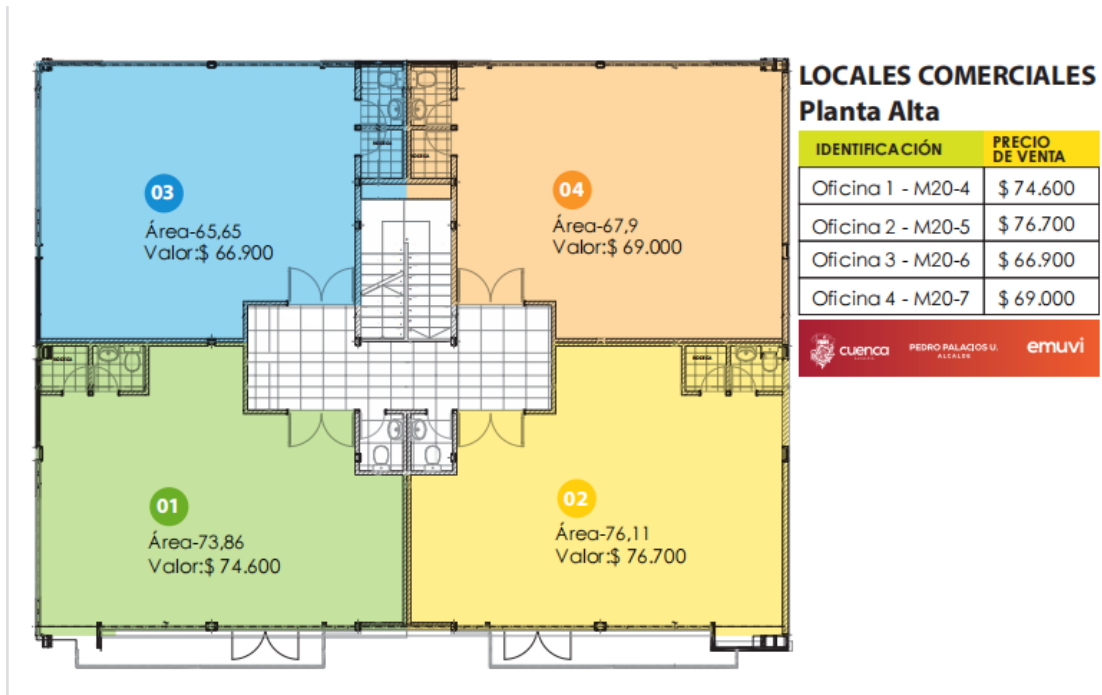




emuvi

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE
URBANIZACIÓN Y VIVIENDA EMUVI EP

TÉRMINOS DE REFERENCIA



* Cada Local Comercial y Oficina cuenta con un espacio de parqueadero.

Es importante indicar que tanto los Locales Comerciales como las Oficinas fueron construidos en el año 2020 y los precios de venta fueron aprobados por el Directorio en octubre del año 2021 iniciando así la comercialización correspondiente.

b. JUSTIFICATIVO

Debido al costo de los locales comerciales y la incertidumbre de la factibilidad comercial, existen personas interesadas en los locales comerciales, sin embargo, su interés principal, se enfoca en la posibilidad de arrendar los mismos, para lo cual se procedió a realizar un levantamiento de información con el objetivo de saber el valor promedio de arriendo en los sectores cercanos al proyecto Los Capulíes.

ACTIVIDAD	ÁREA m2	RENTA MENSUAL	SECTOR
Tienda de víveres	100	\$300,00	San Miguel
Ferretería	225	\$500,00	San Miguel
Tienda de víveres	50	\$200,00	Los Ángeles
Almacén Agropecuario	30	\$170,00	Los Ángeles
Frutería	30	\$100,00	Ricaurte
Ferretería	75	\$180,00	Ricaurte

	EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE URBANIZACIÓN Y VIVIENDA EMUVI EP		
	TÉRMINOS DE REFERENCIA		

Minimarket	60	\$200,00	Ricaurte
Panadería	135	\$400,00	Ricaurte
Panadería	60	\$400,00	Av. Del Migrante
Frutería	108	\$600,00	Av. Del Migrante

- Promedio m²: 87,30
- Promedio Renta mensual: \$305,00

c. JUSTIFICATIVO LEGAL

El artículo 288 de la Constitución de la República del Ecuador determina que las compras públicas cumplirán con criterios de eficiencia, transparencia, calidad, responsabilidad ambiental y social. Se priorizarán los productos y servicios nacionales en particular los provenientes de la economía popular y solidaria, y de las micro, pequeñas y medianas unidades productivas.

El Reglamento General de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, en el artículo 55 establece "(...) *La entidad contratante elaborará los pliegos para cada contratación, para lo cual deberá observar los modelos elaborados por el Servicio Nacional de Contratación Pública que sean aplicables. Los Pliegos serán aprobados por la máxima autoridad de la entidad contratante o su delegado...*".

La Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública manifiesta en su "Art. 59.- Régimen. - *Los contratos de arrendamiento tanto para el caso en que el Estado o una institución pública tengan la calidad de arrendadora como arrendataria se sujetará a las normas previstas en el Reglamento de esta Ley.*"

Según el Reglamento a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, manifiesta en su "Art. 219.-*Procedimiento en caso de que la entidad contratante sea arrendadora. -Las entidades previstas en el artículo 1 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, podrán dar en arrendamiento bienes inmuebles de su propiedad, para lo cual, seguirán el siguiente procedimiento:*

1. *La máxima autoridad o su delegado publicará en el portal COMPRASPÚBLICAS, el pliego en el que se establecerá las condiciones en las que se dará el arrendamiento, con la indicación de la ubicación y características del bien. En el pliego se preverá la posibilidad de que el interesado realice un reconocimiento previo del bien ofrecido en arrendamiento. Adicionalmente deberá publicar la convocatoria en la página web de la institución, o el uso de otros medios de comunicación que se considere pertinentes;*
2. *La recepción de ofertas se realizará en el día y hora señalados en el pliego, luego de lo cual la máxima autoridad o su delegado, adjudicará el arrendamiento al mejor postor;*
3. *Se entenderá que la oferta más conveniente es aquella que, ajustándose a las condiciones del pliego y ofrezca el mayor precio; y,*
4. *Para la suscripción del contrato, el adjudicatario no requiere estar inscrito y habilitado en el RUP."*



emuvi

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE
URBANIZACIÓN Y VIVIENDA EMUVI EP

TÉRMINOS DE REFERENCIA

“Art. 220.-Normas supletorias. -En todo lo relacionado a la selección del arrendador o arrendatario por parte de las entidades contratantes enlistadas en el artículo 1 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, se aplicarán los requisitos y procedimientos que determine el Servicio Nacional de Contratación Pública, las normas contenidas en la Codificación del Código Civil, la Codificación de la Ley de Inquilinato y el Código de Comercio.

En la fase de ejecución contractual se estará a lo dispuesto en la Ley de Inquilinato.

Lo no previsto en el contrato ni en la Ley de Inquilinato se regirá por lo establecido en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.”

La Codificación y Actualización de las Resoluciones emitidas por el Servicio Nacional de Contratación Pública (RE- SERCOP-2016-0000072), manifiesta lo siguiente:

“Art. 16.- Arrendamiento de bienes inmuebles. - En los procedimientos de arrendamiento de bienes inmuebles se publicará en el Portal Institucional del Servicio Nacional de Contratación Pública, lo siguiente:

- 1. Pliego en el que consten las condiciones mínimas del inmueble, con la indicación de la ubicación y características del bien;*
- 2. La publicación de la convocatoria o las invitaciones efectuadas por la entidad contratante realizadas a través de la prensa local o nacional;*
- 3. Para el caso de las entidades contratantes previstas en el artículo 2, numerales 1 y 2, del Decreto Ejecutivo Nro. 503, publicado en el Registro Oficial Suplemento Nro. 335, de 26 de septiembre de 2018; la respectiva autorización emitida por el Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público - INMOBILIAR, tanto para el inicio del procedimiento de arrendamiento, como para la prórroga y/o renovación de los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles.*
- 4. El contrato de arrendamiento.”*

El Manual de Usuario, Procedimientos Especiales, respecto del arrendamiento de bienes inmuebles – entidades contratantes como arrendadoras, manifiesta lo siguiente:

“Las entidades contratantes como arrendadoras

Art. 370.- Pliegos. - Las entidades previstas en el artículo 1 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública podrán dar en arrendamiento bienes inmuebles de su propiedad, para lo cual, publicarán en el Portal Institucional del Servicio Nacional de Contratación Pública el pliego en el que se establecerá las condiciones en las que se dará el arrendamiento, con la indicación de la ubicación y características del bien. En el pliego se preverá la posibilidad de que el interesado realice un reconocimiento previo del bien ofrecido en arrendamiento. Adicionalmente se publicará la convocatoria por la prensa nacional o local, según sea el caso, por una sola vez; sin perjuicio de que se puedan realizar invitaciones directas.

	EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE URBANIZACIÓN Y VIVIENDA EMUVI EP
	TÉRMINOS DE REFERENCIA

Art. 371.- Adjudicación. - La recepción de ofertas se realizará en el día y hora señalados en el pliego, luego de lo cual la máxima autoridad o su delegado, adjudicará el arrendamiento al mejor postor.

Se entenderá que la oferta más conveniente es aquella que, ajustándose a las condiciones del pliego, ofrezca el mayor precio y al menos dos años de vigencia del contrato.

Para la suscripción del contrato, el adjudicatario no requiere estar inscrito y habilitado en el Registro Único de Proveedores -RUP.

Art. 373.- Normas supletorias. - En todo lo no previsto en este capítulo, se aplicarán de manera supletoria, y en lo que sean aplicables, las normas de la Ley de Inquilinato y de la Codificación del Código Civil.”

4. OBJETIVOS

4.1 OBJETIVOS GENERALES

- Arrendar los Locales Comerciales y Oficinas disponibles.

4.2 OBJETIVOS ESPECIFICOS

- Compensar la inversión generada en el proyecto “URBANIZACIÓN LOS CAPULIES”.

5. ALCANCE

“ARRENDAMIENTO DE LOCALES COMERCIALES Y OFICINAS UBICADOS EN LA URBANIZACION LOS CAPULIES PERTENECIENTES A LA EMPRESA PUBLICA MUNICIPAL DE URBANIZACION Y VIVIENND A DE CUENCA EMUVI EP”.

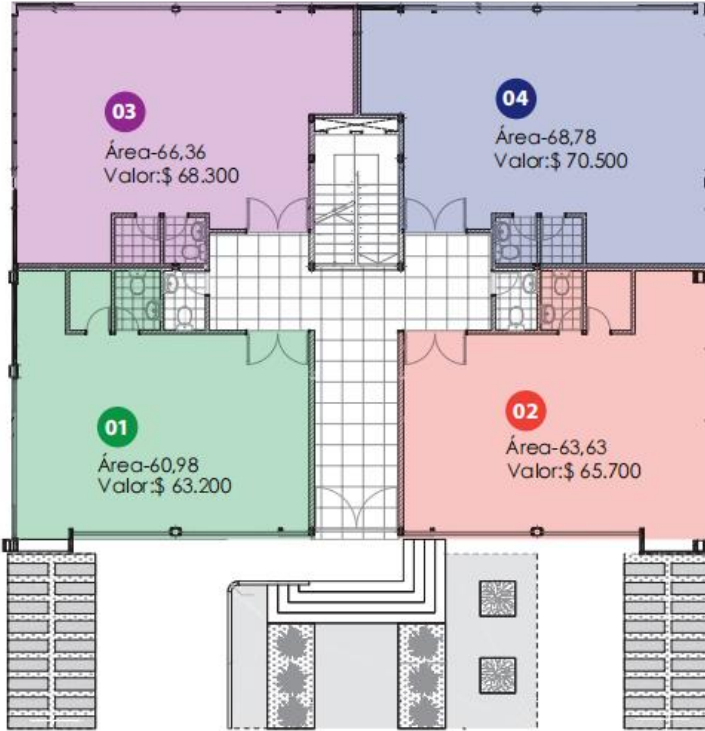
Como parte de los servicios con los que cuenta el proyecto, existen 4 locales comerciales y 4 oficinas disponibles para la comercialización con las siguientes características:



emuvi

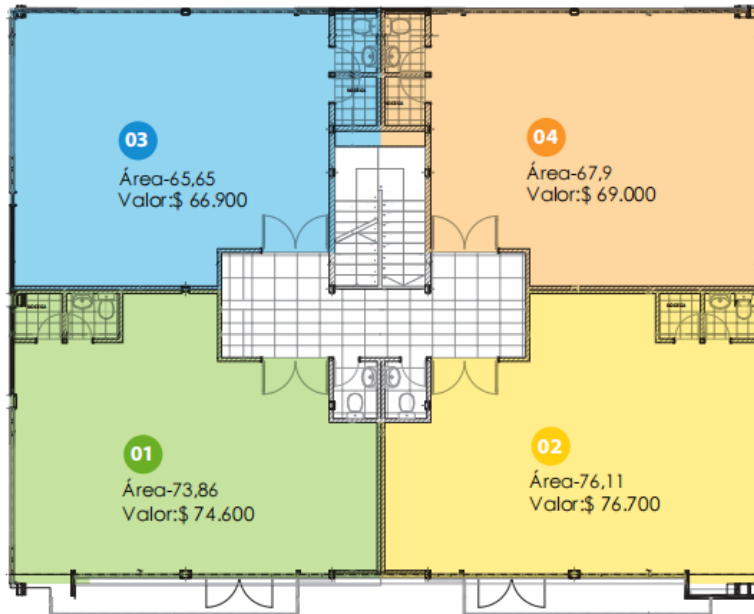
EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE
URBANIZACIÓN Y VIVIENDA EMUVI EP

TÉRMINOS DE REFERENCIA



LOCALES COMERCIALES Planta Baja

IDENTIFICACIÓN	PRECIO DE VENTA
Local # 1	\$ 63.200
Local # 2	\$ 65.700
Local # 3	\$ 68.300
Local # 4	\$ 70.500



LOCALES COMERCIALES Planta Alta

IDENTIFICACIÓN	PRECIO DE VENTA
Oficina 1 - M20-4	\$ 74.600
Oficina 2 - M20-5	\$ 76.700
Oficina 3 - M20-6	\$ 66.900
Oficina 4 - M20-7	\$ 69.000





emuvi

**EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE
URBANIZACIÓN Y VIVIENDA EMUVI EP**

TÉRMINOS DE REFERENCIA

6. METODOLOGÍA DEL TRABAJO

Para el arrendamiento de los locales comerciales y oficinas de la Urbanización Los Capulíes se seguirá la siguiente metodología:

Una vez suscrito el contrato, La EMUVI EP, en calidad de arrendadora y el arrendatario, suscribirán un acta de entrega recepción detallando el estado en el que la entidad Arrendadora entrega el bien inmueble al Arrendatario, además en el acta constará la entrega del reglamento de propiedad horizontal, la tabla de alícuota y la entrega del parqueadero que le corresponda.

La EMUVI EP, deberá entregar durante los primeros 5 (cinco) días de cada mes la factura correspondiente para que el Arrendatario proceda con el pago respectivo según lo establecido en el contrato, esto implica el pago de arriendo, alícuota y algún otro ítem que las partes crean conveniente.

Una vez entregado la factura, el Arrendatario tendrá 5 (cinco) días para realizar el pago respectivo.

El pago de los servicios básicos (luz y agua) estará a cargo del Arrendatario sin que la EMUVI EP realice ninguna notificación al respecto, para lo cual, el Administrador del contrato mensualmente realizará controles de los comprobantes de pago de servicios básicos.

7. INFORMACIÓN QUE DISPONE LA ENTIDAD Y QUE SE PONDRÁ A DISPOSICIÓN DEL ARRENDATARIO

La EMUVI EP entregará al arrendatario toda la información necesaria para el cabal cumplimiento del contrato de arrendamiento, como planos, planillas de servicios básicos o número de medidor de agua y luz, copia de las llaves, copia del reglamento de propiedad horizontal, la tabla de alícuota correspondiente y cualquier otro entregable que las partes consideren necesario.

8. PRODUCTOS Y SERVICIOS ESPERADOS

Con la presente contratación, se espera conseguir el arrendamiento de los locales comerciales y oficinas ubicados en la calle principal junto a la Casa Comunal de la urbanización Los Capulíes, sector Ochoa León, para compensar la inversión generada en el proyecto. El Arrendatario deberá cumplir a cabalidad lo establecido en el contrato, el Reglamento de Propiedad Horizontal, la Ley de Propiedad Horizontal y demás normativa aplicable para el efecto.

9. PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo para la ejecución del Contrato de arrendamiento es de 24 (VEINTE Y CUATRO) meses a partir del día siguiente de la suscripción del contrato.

	EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE URBANIZACIÓN Y VIVIENDA EMUVI EP
	TÉRMINOS DE REFERENCIA

10. PERSONAL TÉCNICO/EQUIPO DE TRABAJO/RECURSOS EQUIPO MÍNIMO

No aplica

11. FORMAS Y CONDICIONES DE PAGO

La forma de pago se realizará mensualmente (por mes anticipado) es decir, el Administrador del contrato emitirá la factura dentro de los primeros 5 (cinco) días de cada mes la factura correspondiente para que el Arrendatario proceda con el pago respectivo según lo establecido en el contrato, esto implica el pago de arriendo, alícuota y algún otro ítem que las partes crean conveniente. Si el arrendatario incumpliera con esta disposición por tres meses consecutivos, será causal suficiente para que la “EMUVI EP”, anticipada y unilateralmente de por terminado el contrato.

Para el pago se adjuntará el informe de recepción a satisfacción del administrador del contrato, elaboración y suscripción de las actas de entrega recepción correspondiente a la entrega del espacio físico (primer pago) y a la recepción al finalizar el plazo de arrendamiento (último pago).

12. OBLIGACIONES DE LAS PARTES

Obligaciones del Arrendatario:

Además de los requisitos exigidos en la LOSNCP, su Reglamento y más normativas vigentes para el presente caso, el Arrendatario tendrá las siguientes obligaciones:

- El arrendatario tiene la responsabilidad de contratar una póliza de seguros de incendio, con coberturas básicas y cláusulas especiales de cobertura de todo riesgo para los daños que se ocasionen en la estructura del edificio de propiedad del arrendador por siniestro o cuantiosos daños ocasionados por terceros, que cubra el plazo contractual, de la cual se deberá entregar una copia de la póliza al arrendador.
En caso de siniestro que sea a consecuencia de causas de fenómeno de la naturaleza, el deducible será de responsabilidad del arrendador, mientras que el siniestro ocasionado por otros eventos ajenos a fenómenos de la naturaleza, debidamente justificados, el deducible será cubierto por el arrendatario.
- Utilizar las instalaciones objeto del arrendamiento, únicamente para lo establecido en su actividad comercial.
- Mantener las instalaciones en las mismas o mejores condiciones en las que se le fue entregado el inmueble. En caso de suscitarse una desmejora deberá arreglarla, a excepción que se derive del uso natural del bien o que sea por caso fortuito o fuerza mayor, debidamente justificado.
- El adjudicatario cuya oferta resultare ganadora no podrá subarrendar o ceder total o parcialmente ningún derecho a terceras personas.

	EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE URBANIZACIÓN Y VIVIENDA EMUVI EP
	TÉRMINOS DE REFERENCIA

Obligaciones de la Arrendadora:

- Entregar toda la información que disponga la entidad contratante referente al servicio.
- Dar solución a las peticiones y problemas que se presentaren en la ejecución del contrato, dentro de los 15 días término, contados a partir de la petición escrita formulada por el Contratista.
- Suscribir las actas de entrega recepción de los trabajos o servicios recibidos, siempre que se haya cumplido con lo previsto en la ley para la entrega recepción; y, en general, cumplir con las obligaciones derivadas del contrato.
- Designar al administrador del contrato.
- Las demás que se requieran para el efectivo cumplimiento del contrato.

13. SOBRE EL USO DE LAS INSTALACIONES

- El ganador del concurso dará el uso, única y exclusivamente al local u oficina según las actividades permitidas en este documento.
- De las adecuaciones y mejoras: el ARRENDATARIO no puede realizar mejoras en el inmueble arrendado sin la autorización del ARRENDADOR, sin embargo, las mejoras efectuadas al inmueble por el ARRENDATARIO quedarán en beneficio del ARRENDADOR.
- El ARRENDATARIO se obliga al término del presente contrato a dejar en las mismas condiciones que recibe el inmueble materia del presente contrato.
- El ARRENDATARIO se compromete a mantener el local limpio, seguro y bien cuidado, con iluminación adecuada, mobiliario y equipos en buenas condiciones que garanticen un servicio de calidad y comodidad, así como a tener vigentes todos los permisos de funcionamiento que garantice lo contenido en la norma legal aplicable.
- El ARRENDATARIO deberá dar las facilidades del caso para que las personas competentes de control externo o interno, inspeccionen en cualquier momento el local arrendado a fin de constatar el buen uso de las instalaciones.

14. MEDIDAS DE SEGURIDAD Y PREVENCIÓN DE RIESGOS

- El Arrendatario deberá adoptar y hacer cumplir todas las Normas y Reglamentos de Seguridad que sean necesarios y apropiados para resguardar al personal que trabaje a su servicio, tomando todas las precauciones razonables para evitar daños a las personas y a la propiedad.
- El oferente adjudicado deberá contar con todos los seguros que le obligan las leyes ecuatorianas referente a la prestación de los servicios que ofrece brindar, incluye una póliza de seguros de incendio con coberturas básicas y cláusulas especiales de cobertura todo riesgo para cubrir los daños que se ocasionen en la estructura del edificio de propiedad del ARRENDADOR por siniestro o cuantiosos daños ocasionados a terceros, de la cual se deberá entregar una copia de la póliza anualmente al arrendador. En caso de siniestro que sea a consecuencia de causas

	EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE URBANIZACIÓN Y VIVIENDA EMUVI EP
	TÉRMINOS DE REFERENCIA

de fenómenos de la naturaleza el deducible será de responsabilidad del ARRENDADOR, mientras que, si el siniestro es ocasionado por otros eventos ajenos a fenómenos de la naturaleza, el deducible será cubierto por el ARRENDATARIO.

- Los cilindros de gas deberán contar con reguladores de presión para GLP, y cada punto de expendio deberá tener un detector de GAS, en caso que aplique.

15. MULTAS

El arrendatario conviene en pagar al arrendador, en concepto de multa, la cantidad equivalente al UNO POR MIL sobre el porcentaje de las obligaciones que se encuentren pendientes de ejecutarse o de retraso del pago del canon de arrendamiento, sin el IVA, por cada día de retardo en la ejecución de las obligaciones contractuales, así como por incumplimientos de las demás obligaciones contractuales que contrae en virtud de la contratación.

Si el valor de las multas excede del 5% del monto total del contrato, el arrendador podrá darlo por terminado anticipada y unilateralmente.

En todos los casos, la multa será impuesta por el Administrador del Contrato, en cumplimiento al procedimiento determinado en el Art. 293 del Reglamento General a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública (Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 87 del 20 de junio de 2022, con su última reforma en el Suplemento del Registro Oficial 138 del 31 de agosto de 2022).

En caso que el arrendatario NO cancele 3 meses continuos, se dará por terminado el contrato y se ejecutará la garantía.



El pago de la multa no exime la obligación principal del contratista.

16. GARANTÍAS

De conformidad con el Art. 73 de la LOSNCP, el Arrendatario, entregará una garantía por fiel cumplimiento del contrato por tres cánones de arrendamiento mensual del valor adjudicado, previo a la suscripción del contrato de arrendamiento. La garantía se encontrará vigente durante el tiempo que dure el servicio y será devuelta una vez que se suscriba la correspondiente acta de entrega recepción por finalización del plazo del contrato de arrendamiento, mismo que será íntegramente liquidado y devuelto a la terminación del contrato.

De ninguna manera el arrendatario podrá solicitar que se atribuya al arrendador, este valor como una parte o como un canon completo de arriendo.

A la terminación del contrato, el arrendador devolverá al arrendatario la garantía recibida, una vez que se haya suscrito la respectiva acta entrega recepción del inmueble arrendado a completa satisfacción del arrendador, así como se haya corroborado que

 	EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE URBANIZACIÓN Y VIVIENDA EMUVI EP
	TÉRMINOS DE REFERENCIA

se encuentran al día y sin deuda alguna de las obligaciones adquiridas; caso contrario, el Arrendador podrá imputar los valores pendientes de pago a la garantía entregada por el arrendatario.

De existir cualquier deterioro que no corresponda al uso normal del inmueble, excepto por daños de construcción, el arrendador hará efectiva la póliza de garantía para resarcir los daños y volver el inmueble al estado en que fue entregado al arrendatario, sin perjuicio de que en el evento de que dicho monto no alcanzare para cubrir los daños ocasionados, el arrendador pueda exigir al arrendatario la diferencia del valor que se requiera para subsanar los desperfectos.

17. CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO

Las causales para la terminación del contrato serán las siguientes:

- a) Por vencimiento del plazo del contrato.
- b) Por falta de pago de tres (3) cánones de arriendo consecutivos.
- c) Por incumplimiento de las obligaciones de una de las partes.
- d) Por incumplimiento de las especificaciones del destino del inmueble o incurrir en una de las prohibiciones establecidas.
- e) Por transferencia del dominio, conforme lo establece el Art. 31 de la Ley de Inquilinato.
- f) Por mutuo acuerdo de las partes.
- g) Por las demás causales establecidas por la Ley de Inquilinato.

El arrendador como legítimo propietario del bien inmueble, podrá en cualquier momento, disponer de los inmuebles o la parte en donde se encuentran en mera tenencia el arrendatario, para la transferencia, enajenación, donación, uso institucional o cualquier otra figura legal que fuere del caso, sin que el arrendatario tenga derecho a indemnización alguna por este concepto, bastará que el arrendador notifique por escrito al arrendatario.

Igualmente, las contravenciones a las estipulaciones señaladas en el presente documento y en el contrato darán derecho al arrendador, para dar por terminado anticipadamente el mismo, y, exigir la inmediata desocupación y entrega de los inmuebles arrendados, antes de que venza el plazo acordado, sin perjuicio de las demás causales establecidas en la Ley de Inquilinato vigente.

18. INDICES FINANCIEROS

 	EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE URBANIZACIÓN Y VIVIENDA EMUVI EP
	TÉRMINOS DE REFERENCIA

Los índices financieros que el oferente deberá acreditar son:

INDICE	INDICADOR SOLICITADO	OBSERVACIÓN
Índice de solvencia	Mayor o igual a 1.0	Impuesto a la Renta del último ejercicio fiscal
Índice de endeudamiento	Menor a 1.5	Impuesto a la Renta del último ejercicio fiscal

Nota: Los índices requeridos son referenciales y no constituirán causal de descalificación, para su verificación se debe presentar los estados financieros o la declaración del impuesto a la renta del último ejercicio fiscal.

19. REQUISITOS MÍNIMOS

19.1 Equipo mínimo requerido

No Aplica

19.2 Personal Técnico Mínimo

No Aplica

19.3 Experiencia mínima del Personal Técnico

No aplica.

19.4 Experiencia General y Específica Mínima

No aplica.

19.5 Otros Parámetros resueltos por la entidad contratante

- Carta compromiso de la adquisición de la póliza contra incendios en el caso de ser adjudicado.

20. SISTEMA DE CALIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

20.1 Verificación de cumplimiento de integridad y requisitos mínimos de la oferta

Al ser un Procedimiento Especial, de acuerdo con la normativa de Contratación Pública, el análisis de la oferta se realizará aplicando la metodología de CUMPLE / NO CUMPLE.

	EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE URBANIZACIÓN Y VIVIENDA EMUVI EP
	TÉRMINOS DE REFERENCIA

PARÁMETRO	CUMPLE	NO CUMPLE	OBSERVACIONES
Integridad de la Oferta: La integridad de las ofertas se evaluará considerando la presentación de los formularios de la oferta y requisitos mínimos previstos en el pliego.			
Presentación y compromiso			
Datos generales del oferente.			
Nómina de socios			
Situación financiera			
Tabla de cantidades y precios			

21. METODOLOGÍA DE EVALUACIÓN

El proceso de selección se desarrollará de acuerdo con los parámetros que exige la herramienta de trabajo del Sistema Oficial de Contratación Pública y conforme a lo establecido en los Procedimientos Especiales de arrendamiento de bienes inmuebles – Entidades contratantes como arrendatarias, el cual se encuentra regulados en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, su Reglamento y la Codificación de Regulaciones emitidas por el SERCOP y en lo que sea aplicable en la Ley de Inquilinato y el Código Civil.

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

Evaluación por puntaje: se calificará lo siguiente:

Parámetro	Valoración
Oferta Económica: A la oferta económica de menor valor se le otorgará 100 puntos. Las demás ofertas se les otorgará el puntaje en forma proporcional mediante la aplicación de una regla de 3 inversa, en relación con la oferta económica.	100 puntos
TOTAL	100 ntos

22. INFORME DE PERTINENCIA:

No aplica

	EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE URBANIZACIÓN Y VIVIENDA EMUVI EP
	TÉRMINOS DE REFERENCIA

23. ADMINISTRADOR DEL CONTRATO

Se sugiere que el Administrador del contrato sea el siguiente funcionario:

Nombre: Ing. Diego Andrés Webster Cordero.
Nro. Cédula: 0102605664
Correo electrónico: dwebster@emuvi.gob.ec.
Nro. Certificación SERCOP: St0GNOL36Y

24. COMISIÓN DESIGNADO PARA LA ETAPA PRECONTRACTUAL O COMISIÓN DE CALIFICACIÓN SUGERIDA

Considerando lo establecido en el inciso último del Art. 58 del Reglamento a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, y que, el presupuesto referencial para el presente proceso es inferior a lo establecido en el inciso primero del mismo artículo, se recomienda que la persona que coordinará las diferentes etapas dentro del procedimiento de contratación desde su publicación hasta la recomendación de adjudicación o declaración de procedimiento desierto sea el Ing. Fabián Andrade.

25. ANEXOS

No aplica

FECHA: 29 de noviembre de 2022

Realizado por: Ing. Marisol Torres B. Técnico Administrativo EMUVI EP Cert. SERCOP: MQV2uFvdqt	Revisado por: Ing. Victoria Brito P. Supervisora de Compras Públicas EMUVI EP Cert. SERCOP: 3ppJK72n7c	Autorizado por: Arq. Pablo Cordero Figueroa Gerente General EMUVI EP Cert. SERCOP: