

<b>Fecha:</b>	Chunchi, 16 de enero de 2024
<b>Requerimiento:</b>	Arrendamiento del Bar del Complejo Turístico "La Familia" - Piscina Municipal
<b>Dirigido a:</b>	Sr. Frantz Joseph Narváez ALCALDE DEL CANTÓN CHUNCHI

## TÉRMINOS DE REFERENCIA

### SECCION I - CONDICIONES PARTICULARES

#### 1. ANTECEDENTES

Que, el artículo 82 de la Constitución de la República del Ecuador determina que: "El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes".

Que, en el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador determina: "La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación"

Que, el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador establece: "Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana".

Que, de conformidad con la Normas de Control Interno de la Contraloría General del Estado 403-01 Determinación y recaudación de los ingresos: "Los ingresos de autogestión, son recursos que las entidades y organismos del sector público obtienen por la venta de bienes y servicios, tasas, contribuciones, derechos, arrendamientos, rentas de inversiones, multas y otros, se recaudarán a través de las cuentas rotativas de ingresos apertura das en los bancos corresponsales del depositario oficial de los fondos públicos o en las cuentas institucionales disponibles en el depositario oficial.

Que el art. 3.- de la Ley de Inquilinato indica: Condiciones de los locales de arrendamiento. - Los locales destinados al arrendamiento deberán reunir, a más de las condiciones que fijen las ordenanzas municipales, las siguientes: a) Disponer de servicios higiénicos completos y permanentes, siquiera uno para cada piso de la casa, de acuerdo con las modalidades del lugar. Cuando en un mismo piso hubiere dos o más departamentos independientes, cada uno de ellos deberá tener, por lo menos, ¡un servicio higiénico completo y exclusivo; b) Tener aireación y luz suficientes para las habitaciones; c) Disponer, permanentemente, de los servicios de agua potable y de luz eléctrica, ¡en los sectores urbanos donde existen estos servicios; d) No ofrecer peligro de ruina; y, e) Estar desinfectados, lo que se acreditará con el correspondiente Certificado de Sanidad.

Que el art. 59 de la LOSNCP indica el 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.

Que en la Sección III del reglamento a la LOSNCP hace referencia al: ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES 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:

- La máxima autoridad o su delegado publicará en el portal COMPRAS PÚBLICAS, 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;**
- 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 y ofrezca el mayor precio; y,
- Para la suscripción del contrato, el adjudicatario no requiere estar inscrito y habilitado en el RUP.

## 2. OBJETIVO GENERAL

- Arrendar las instalaciones del Bar que se encuentra en el interior del Complejo Turístico “La Familia” – Piscina Municipal, ubicado en la Av. Chimborazo entre Arturo Ordóñez y González Suárez.
- Agilitar el comercio a través de la vida útil de dicho bien Municipal, brindando un buen servicio y estándares de calidad cumpliendo con las debidas normas de seguridad y medidas de bioseguridad, promoviendo la gastronomía local con un área propicia para el encuentro de la ciudadanía en general.

## 3. OBJETIVO ESPECÍFICO

Seleccionar la mejor oferta para el: ARRENDAMIENTO DEL BAR DEL COMPLEJO TURÍSTICO “LA FAMILIA”, del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chunchi mediante el correspondiente procedimiento precontractual.

## 4. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

### 4.1 INFRAESTRUCTURA DEL BAR

El bar a ser arrendado se encuentra en la parte interna del Complejo Turístico “La Familia”, el mismo que es construido de hormigón armado, cuenta con ventanas de vidrio, una puerta principal metálica, lavabo, mesón de cerámica, instalaciones eléctricas de alumbrados y tomacorriente, acometidas de agua potable y aguas servidas. Las dimensiones de este espacio son: 2.50 metros de ancho por 3.00 metros de largo.

### 4.2 ESTADO DE LA EDIFICACIÓN

La infraestructura destinada al bar se encuentra en óptimas condiciones, no presenta ningún problema.

### 4.3 SEÑALÉTICA Y PUBLICIDAD

Cuenta con un letrero instalado en la pared del bar, y de ser el caso, todo tipo de publicidad que el arrendatario desee instalar deberá ser aprobada por el GAD Municipal de Chunchi o se procederá a su retiro inmediato sin tener derecho a reembolso.

#### **4.4 HORARIO DE FUNCIONAMIENTO**

El bar deberá funcionar según el horario asignado en la Ordenanza correspondiente.

#### **4.5 PROHIBICIONES**

Al ser un espacio deportivo y de sano esparcimiento, se prohíbe la venta y consumo de bebidas alcohólicas, sustancias sujetas a fiscalización, cigarrillos o similares.

#### **4.6 PRODUCTOS QUE PUEDE EXPEDIR Y PREPARACION DE ALIMENTOS**

Se podrán expedir alimentos y bebidas que mantengan las normas de seguridad alimentaria cuya preparación cumpla con lo que establece el Protocolo para la higiene de alimentos en establecimientos de expendio vigente.

#### **5. PRESUPUESTO REFERENCIAL**

El canon base propuesto para el arrendamiento de este lugar, partirá de una base mensual equivalente al 10% del SBU; conforme lo establece la Ordenanza vigente, quien sea el arrendatario deberá cancelar mensualmente.

#### **6. CANON ARRENDATARIO MENSUAL**

El canon de arrendamiento fijado será pagado por el arrendamiento de manera mensual.

Los pagos se realizarán por mes adelantado en las Ventanillas de recaudación habilitadas por el GAD Municipal del Cantón Chunchi.

El arrendatario, una vez realizado el pago en las ventanillas señaladas, deberá remitir la copia del comprobante de pago mensual a la persona designada como administrador de contrato.

#### **7. GARANTÍA**

El arrendatario deberá entregar una garantía por la conservación de las instalación y bienes otorgados en arrendamiento por el valor equivalente al 50% del valor total del contrato, pudiendo ser está a través de dinero en efectivo, una letra de cambio o un cheque certificado; este valor que deberá ser devuelto una vez haya finalizado el contrato, siempre y cuando el arrendatario entregue el bien inmueble en iguales condiciones recibidas.

#### **8. PLAZO**

El plazo del contrato de arrendamiento de las instalaciones del Bar del Complejo Turístico “La Familia” será de dos años, pudiendo ser renovado.

#### **9. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR**

- El término para la atención o solución de peticiones o problemas será de 3 días calendarios, contados desde la solicitud del contratista con los justificativos del caso.

- Velar por el cumplimiento de las obligaciones y deberes establecidos en el contrato.
- Realizar el monitoreo y seguimiento para el estricto cumplimiento con base en los productos o servicios esperados y de los pagos de los cánones de arrendamiento.

## 10. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

- Dar cabal cumplimiento a lo establecido en el presente documento de acuerdo con los términos y condiciones del contrato.
- No podrá subarrendar los espacios destinados al bar.
- Todos los prestadores del servicio de expendio de alimentos y bebidas en el bar contarán con el certificado único de salud previo al inicio y durante sus actividades, el Certificado Único de Salud deberá ser actualizado cada año (12) meses
- Utilizar las instalaciones objeto del arrendamiento, únicamente para el expendio de alimentos, bebidas y artículos autorizados.
- Mantener las instalaciones en las mismas o mejores condiciones en las que se le fue entregado el inmueble.
- Pago del canon de arrendamiento según establece el contrato dentro de los primeros cinco días de cada mes.
- El personal que trabaje dentro del bar deberá lavarse y desinfectarse las manos antes y después de manipular alimentos, equipos y utensilios, con productos de limpieza.
- La persona que manipula billetes y monedas deberá aplicar las medidas de higiene.
- El proveedor deberá llevar todos los utensilios necesarios para la prestación del servicio de manera adecuada.

Además de las obligaciones establecidas en el presente documento, EL ARRENDATARIO debe cumplir con cualquier otra obligación que se derive natural y legalmente del objeto del contrato y sea exigible para constar en cualquier documento de él o norma legal específicamente aplicable al mismo.

## 11. MULTAS

- En caso que el arrendatario incumpla con cualquiera de las condiciones establecidas en el presente documentos, se aplicará una multa equivalente 5% del valor del canon mensual, por cada una de las faltas cometidas.
- Las multas generadas no serán devueltas.
- La multa por cambio de actividad sin tener autorización del administrador del contrato, será equivalente a un canon de arrendamiento.

## 12. TERMINACIÓN DEL CONTRATO

El arrendador podrá dar por terminado el contrato, por alguna de las siguientes causales:

- Por vencimiento del plazo de ejecución.
- Por fallecimiento del arrendatario.
- Por subarrendar el bien a otra persona.
- La falta de pago de más de dos cuotas consecutivas.
- Falta grave y reiterada de normas de asepsia y seguridad alimentaria.
- Por incumplimiento de las obligaciones contractuales.
- Por mutuo acuerdo de las partes.
- Por las demás leyes LEY DE INQUILINATO.
- Cambio de actividad sin tener autorización de las administraciones, si incurre en esta falta, deberá cancelar multa.

- Incumplimiento de la Ordenanza vigente.

De igual manera, en caso de que una o ambas partes quieran dar por terminado el contrato de manera anticipada, deberá notificar por escrito a la contraparte de su voluntad con al menos 45 días de anticipación.

### **13. ADMINISTRADOR DEL CONTRATO**

La administración del contrato será designada por la máxima Autoridad del cantón Chunchi o su delegado.

### **14. LOCALIDAD EN DONDE SE EJECUTARÁ EL ARRENDAMIENTO**

Provincia: Chimborazo

Cantón: Chunchi

Dirección: Avenida Chimborazo entre Gonzáles Suárez y Arturo Ordóñez.

## **SECCION II - PARAMETROS DE EVALUACION**

### **2.1 PRIMERA ETAPA DE EVALUACION - PARAMETROS MINIMOS**

#### **a) Integridad de la oferta**

El oferente deberá presentar todos los formularios, cartas compromiso y demás documentos que se solicitan en los pliegos, mismos que deben estar debidamente suscritos

#### **b) Equipo mínimo**

Para el cabal cumplimiento del contrato, el oferente interesado deberá contar mínimo con el siguiente equipo, herramientas y/o utensilios: cocina con sus respectivos elementos, refrigerador, vajilla, utilizando materiales resistentes, antiinflamables, anticorrosivos, con superficies lisas y de colores claros, fáciles de limpiar y desinfectar.

Se verificara la disponibilidad, más no la propiedad de los equipos

#### **c) Personal mínimo**

La persona encargada de atender el bar deberá contar en el certificado único de salud debidamente certificado por una institución, casa o profesional de la salud debidamente certificado por el MSP.

#### **d) Oferta económica**

El oferente interesado deberá presentar su oferta económica por un valor igual o superior al canon base mensual estipulada en los pliegos

#### **e) Residencia**

Por la naturaleza del objeto de contratación requiere que el oferente interesado deba tener su domicilio fiscal en el cantón Chunchi, para lo cual deberá presentar copia del RUC.

### **2.2 SEGUNDA ETAPA DE EVALUACION - OFERTA ECONOMICA**

Se verificará la oferta económica solo de los oferentes que superen la primera etapa de evaluación de ofertas.

El oferente que presente la propuesta económica con el mayor canon arrendatario será el oferente ganador del proceso.

### SECCION III - CONCLUSIONES Y/O RECOMENDACIONES

#### 1. RECOMENDACION

Por medio de la presente en cumplimiento con lo establecido en los artículos 59 de la LOSNCP y 219 del RGLOSNCP se recomienda el inicio del proceso de publicación especial para el Arrendamiento del Bar del Complejo Turístico “La Familia” – Piscina Municipal

#### 2. LEGALIZACION

Actividad	Nombre / Cargo	Firma
Elaborado por:	Ing. Fredy Ortiz Romero <b>ANALISTA DE TURISMO</b>	
Revisado por:	Ing. Gabriel Andrade R. <b>DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN Y PATRIMONIO</b>	

#### 14. ANEXO FOTOGRÁFICO

