

**ARRENDAMIENTO DE LA GALLERA MUNICIPAL SR. CELSO LANDY URGILEZ DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL 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 el artículo 218 del RGLOSNCPC manifiesta: *“Procedimiento en caso de que la entidad contratante sea arrendataria.- En el caso de que las entidades contratantes sean arrendatarias se seguirá el siguiente procedimiento y condiciones:*

- 1. Las entidades contratantes publicarán en el portal COMPRASPÚBLICAS el pliego en el que constará las condiciones mínimas del inmueble requerido, con la referencia al sector y lugar de ubicación del mismo. Adicionalmente deberá publicar la convocatoria en la página web de la institución, o el uso de otros medios de comunicación que se considere pertinentes, sin perjuicio de que se puedan efectuar invitaciones directas;*
- 2. La entidad contratante adjudicará el contrato de arrendamiento a la mejor oferta tomando en*

- consideración el cumplimiento de las condiciones previstas en el pliego y el precio del canon arrendaticio;
3. El valor del canon de arrendamiento será determinado sobre la base de los valores de mercado vigentes en el lugar en el que se encuentre el inmueble;
  4. El contrato de arrendamiento se celebrará por el plazo necesario, de acuerdo al uso y destino que se le dará; y,
  5. Para la suscripción del contrato, el adjudicatario no requiere estar inscrito y habilitado en el Registro Único de Proveedores RUP.
  6. Las entidades arrendatarias podrán renovar, por una sola vez, los contratos de arrendamiento, por un plazo igual o inferior al del contrato renovado. Posteriormente podrán arrendar el mismo inmueble, luego de efectuar un nuevo procedimiento y con las debidas justificaciones del caso.”

Que mediante Oficio Nro. GADMCH-ALC-2024-086-O de 26/03/2024 se procedió a la notificación de terminación del contrato de ARRENDAMIENTO DE LA GALLERA MUNICIPAL SR. CELSO LANDY URGILEZ DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CHUNCHI

## 2. OBJETIVO GENERAL

Arrendar la Gallera Municipal a los ofertantes que cumplan con todas las especificaciones técnicas solicitadas por el GAD Municipal del Cantón Chunchi, para de esta manera agilizar el comercio a través de la vida útil de dicho bien Municipal para lo cual se deberá:

- Seleccionar a un arrendatario que tengan capacidad de atender las necesidades de las personas, así como también un buen servicio y estándares de calidad cumplimiento con las debidas normas de seguridad y medidas de bioseguridad COVID 19.
- Dinamizar en el Cantón Chunchi con un área propicia para el encuentro de la ciudadanía en general, así como también promover la economía, el turismo y gastronomía local.

## 3. OBJETIVO ESPECÍFICO

El presente procedimiento precontractual tiene como propósito seleccionar la oferta, para el ARRENDAMIENTO DE LA GALLERA MUNICIPAL SR. CELSO LANDY URGILEZ DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CHUNCHI

## 4. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

### GALLERA MUNICIPAL SR. CELSO LANDY URGILEZ DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CHUNCHI

#### Estructura

- Sistema de Hormigo Armado Resistente a Sismos (Cimientos, pilares, vigas, escaleras)
- Espacio para bar con mesones de cemento
- Gallera con cubierta metálica con gradas de cemento y división metálica en las gradas 1 y dos
- 2 juegos de sanitario
- 2 urinarios
- 3 lavamanos

#### Casilleros

- Jaulas mixtas de cemento madera y malla (64 jaulas de cemento, 5 bloques de jaulas de madera grande, 5 bloques de jaulas de madera pequeños)

#### Instalaciones Eléctricas

- Acometida eléctrica publica, tablero general
- Sistema de conexión a Tierra, para rayos
- Circuitos de alumbrado de las áreas públicas con sus luminarias

- Circuitos de alumbrado y de tomacorrientes de los espacios, de servicio y de luminarias
- Circuitos de alumbrado y de toma corrientes de los espacios internos de la Gallera municipal.

#### **Instalaciones hidrosanitarias**

- ✓ Acometida Publica de agua potable
- ✓ Cisterna con reserva de emergencia

#### **Sistema contra incendios**

- ✓ Extintores

#### **Instalaciones telefónicas y de internet**

- ✓ Dicho bien no posee tal servicio

#### **Baños área común planta alta**

- ✓ Dos baterías sanitarias compuestas (2 lavamanos y 3 inodoros), y un tanque de agua

#### **Seguridad**

Servicio de Seguridad (1 guardia)

#### **Limpieza**

Servicio de Limpieza de las áreas comunes

### **MOBILIARIO**

#### **Letrero**

- Un letrero de lona simple con el aviso de su Razón Social. Dicho letrero deberá ser aprobado antes de su colocación

#### **Publicidad**

- ✓ Toda publicidad deberá ser aprobada por el GAD Municipal de Chunchi

#### **Parámetros a considerar**

- Es necesario indicar que este lugar en arrendamiento, está destinado para actividades de esparcimiento y deporte de gallos de pelea.
- El consumo mensual de energía eléctrica y agua potable del lugar será cancelado por el arrendatario.

### **5. PRESUPUESTO REFERENCIAL**

El canon base propuesto para el arrendamiento de este lugar, partirá de una base mensual equivalente a USD. 62,50; conforme lo establece la Ordenanza vigente, quien sea el arrendatario deberá cancelar mensualmente, siendo la base total \$750, anual (1.500 por los dos años).

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

El canon de arrendamiento fijado será pagado por el arrendamiento de manera mensual, además el consumo del medidor de energía eléctrica y la planilla de agua potable y alcantarillado.

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 a la mitad del monto total del contrato, pudiendo ser está a través de dinero en efectivo, póliza o 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 arrendamiento de la GALLERA

MUNICIPAL SR. CELSO LANDY URGILEZ DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CHUNCHI” será de dos años, pudiendo ser renovado por una sola vez.

#### 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.
- 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.

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.
- Por incumplimiento de las obligaciones contractuales.
- Por mutuo acuerdo de las partes.
- Por las demás contempladas en la LEY DE INQUILINATO.
- 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 30 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: Calle S/N y Eloy Alfaro detrás del Estado Municipal.

### **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**

- Ampliación de sonido
- 2 cajas amplificadas de 15 pulgadas FULL RANGO con pedestal
- 1 CONSOLA de 8 canales
- 2 micrófonos inalámbricos
- 1 laptop Core i5 10ma generación o superior
  
- Reloj Cronometro digital unificado 4 caras colgante
- Balanza digital

##### **c) Personal mínimo**

- 1 Guardia (mínimo aprobado educación básica), certificado aprobación para guardia seguridad.

##### **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 RGLOSNCPP se recomienda el inicio del proceso de publicación especial para ARRENDAMIENTO DE LA GALLERA MUNICIPAL SR. CELSO LANDY URGILEZ DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CHUNCHI

Chunchi, 04/04/2024

## 2. LEGALIZACION

Actividad	Nombre / Cargo	Firma
Elaborado por:	<b>Tlgo. Gustavo Quinde</b>	 Firmado electrónicamente por: <b>GUSTAVO ISRAEL QUINDE TAMAY</b>