



ESCUELA POLITÉCNICA NACIONAL

PROCEDIMIENTO ESPECIAL CÓDIGO DEL PROCESO: PE-EPN-027-2023

OBJETO DE CONTRATACIÓN:

**“ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE DONDE FUNCIONARÁN AULAS Y
OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y DOCENTES DE LA EPN”**

Quito-Ecuador

JUNIO – 2023

PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES

INTRODUCCIÓN: El PLIEGO que contiene las condiciones de participación del presente procedimiento de contratación ha sido dividido en dos partes sustanciales y que forman parte integrante del mismo.

PARTE I: "CONDICIONES PARTICULARES DEL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES" en la que se establecen la información y reglas específicas que rigen al procedimiento de contratación, incluidos formularios y el contrato. La entidad contratante señalará en las condiciones particulares las especificidades del procedimiento al que invita y para el efecto detallará e individualizará las condiciones del mismo y del contrato a suscribirse. En consecuencia, deberá realizar los ajustes y/o modificaciones a las condiciones particulares del presente pliego, así como la determinación y aplicabilidad de los formularios previstos para el presente procedimiento; reemplazando todo texto que conste en paréntesis por el contenido pertinente, así como incorporará o sustituirá la redacción por otro contenido que a su criterio le es aplicable.

PARTE II: "CONDICIONES GENERALES DEL PLIEGO DEL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES" del pliego, contiene aquella información y reglas de participación que son comunes al procedimiento de contratación y por tanto no requieren de variación alguna; por ello, no son materia de ajuste y/o modificación por parte de las entidades contratantes; sin embargo, forman parte sustancial de las condiciones de participación en los procedimientos de contratación y del contrato a suscribirse con el oferente que resulte adjudicado.

ÍNDICE

SECCIÓN I

I.CONDICIONES PARTICULARES DEL PROCEDIMIENTO ESPECIALDEARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES

- 1.1.- Invitación

SECCIÓN II

II. OBJETO DE LA CONTRATACIÓN, PRESUPUESTO REFERENCIAL Y TÉRMINOS DE REFERENCIA

- 2.1 Objeto de contratación
- 2.2 Presupuesto referencial
- 2.3 Especificaciones técnicas o Términos de referencia

SECCIÓN III

III. CONDICIONES DEL PROCEDIMIENTO

- 3.1 Cronograma del procedimiento
- 3.2 Vigencia de la oferta
- 3.3 Precio de la oferta
- 3.4 Plazo de ejecución
- 3.5 Forma de pago
- 3.5.1 Anticipo
- 3.6. Forma de presentar la oferta

SECCIÓN IV

IV. EVALUACIÓN DE LA OFERTA

- 4.1 Integridad de la oferta
- 4.2 Evaluación de la oferta (cumple / no cumple)
- 4.2.1 Parámetros de calificación
- 4.2.2 Porcentaje de Valor Agregado Ecuatoriano Mínimo

SECCIÓN V

V. OBLIGACIONES DE LAS PARTES

- 5.1 Obligaciones del Contratista
- 5.2 Obligaciones de la Contratante

Nota: Edición del modelo de pliego: La entidad contratante señalará en las condiciones particulares las especificidades del procedimiento al que convoca y para el efecto detallará e individualizará las condiciones del mismo. En consecuencia, la entidad contratante asume la responsabilidad por los ajustes y/o modificaciones realizadas a las condiciones particulares del presente pliego, así como por la determinación y aplicabilidad de los formularios previstos para el presente procedimiento, y reemplazará todo texto que conste en paréntesis por el contenido pertinente.

SECCIÓN I

CONVOCATORIA

La Escuela Politécnica Nacional (EPN), está interesada en el *“ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE DONDE FUNCIONARÁN AULAS Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y DOCENTES DE LA EPN”*; para lo cual invita a personas naturales o jurídicas legalmente constituidas en el Ecuador, para que presenten sus ofertas en base a las condiciones y especificaciones que se establecen en los pliegos de este concurso, que están disponibles en el portal de compras públicas www.compraspublicas.gob.ec, en la página WEB www.epn.edu.ec. El oferente participará de conformidad con el artículo 218 del Reglamento General a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública. Para la suscripción del contrato, el adjudicatario no requiere estar inscrito y habilitado en el Registro Único de Proveedores, RUP.

El presupuesto referencial es de USD 72.000.00 más impuestos, con un canon mensual de arrendamiento de USD 6.000.00 por 1 AÑO (12 MESES), desde la firma del contrato:

La Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública *“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.”*

El señor Presidente Constitucional de la República, mediante Decreto Ejecutivo No. 458, suscrito el 18 de junio de 2022 y publicado el 20 de junio de 2022 en el Registro Oficial - Segundo Suplemento No. 87; actualizó el Reglamento General a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

Con Decreto Ejecutivo No. 488 suscrito el 12 de julio de 2022 y publicado el 13 de julio de 2022 en el Registro Oficial – Segundo Suplemento No. 104; expidió reformas al Reglamento General a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública; el mismo que entró en vigencia el 20 de agosto de 2022.

El Reglamento a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública: *“Art. 218.- 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.

Según la Disposición Transitoria Tercera del nuevo reglamento establece que: *“Hasta tanto el Servicio Nacional de Contratación Pública publique los modelos de documentos precontractuales, contractuales y demás documentación mínima requerida para la realización de un procedimiento de contratación, al amparo de las disposiciones constantes en el presente Reglamento, las entidades contratantes continuarán utilizando los modelos de pliegos vigentes.”*

En virtud del Art. 368 de la Resolución RE-SERCOP- 2016-000072.- Plazo.- El contrato de arrendamiento

se celebrará por el plazo necesario, de acuerdo al uso y destinación que se le dará, vencido el cual podrá, de persistir la necesidad, ser renovado.

Las condiciones de esta convocatoria son las siguientes:

1. El pliego está disponible, sin ningún costo, en el Portal Institucional, www.compraspublicas.gob.ec;
2. El proveedor invitado podrá formular preguntas en el término de 1 día, de acuerdo a lo que establezca la Escuela Politécnica Nacional, la entidad contratante absolverá obligatoriamente todas las preguntas y realizará las aclaraciones necesarias, en el término máximo de 1 día posterior a la conclusión del período establecido para formular preguntas y aclaraciones. Una vez respondidas las preguntas formuladas, o de no habérselas formulado, el proveedor invitado presentará su oferta técnica hasta la fecha y hora establecida en el cronograma del procedimiento, de acuerdo con lo establecido en el Reglamento General de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública - RGLOSNCP.
3. Entrega de oferta, en cumplimiento al Circular Nro. SERCOP-SERCOP-2020-0022-C de fecha 27 de octubre de 2020 suscrito por la Econ. Laura Silvana Vallejo Páez DIRECTORA GENERAL SERCOP y ratificación Circular Nro. SERCOP-SERCOP-2021-0021-C de fecha 13 de octubre de 2021 o de 2020 suscrito por la Sra. María Sara Jijón Calderón DIRECTORA GENERAL establece: Uso de firma electrónica en relación a la Resolución Externa Nro. RE-SERCOP-2020-106, publicada en la Edición Especial del Registro Oficial Nro. 832, de 29 de julio de 2020.

En lo referente al procedimiento de arrendamiento de bienes inmuebles, el artículo 59 de la LOSNCP, señala que los contratos de arrendamiento en los que la entidad sea arrendadora o arrendataria se sujetarán a las disposiciones de la Sección II, del Capítulo VI, del Título III del RGLOSNCP. En este contexto, el artículo 16 de la Codificación y Actualización de Resoluciones emitidas por el SERCOP especifica la documentación relevante que deberá ser publicada en el Portal de COMPRASPÚBLICAS para este tipo de procedimientos, esto es: i) el pliego en el que consten las condiciones mínimas del inmueble, indicación de la ubicación y características del bien;

ii) la publicación de la convocatoria o las invitaciones efectuadas por la entidad contratante realizadas a través de la prensa local o nacional; iii) la respectiva autorización emitida por el ente rector de la gestión inmobiliaria del sector público, en caso de las entidades contratantes previstas en los numerales 1 y 2 del artículo 2 del Decreto Ejecutivo Nro. 503, publicado en el Registro Oficial Suplemento Nro. 335, de 26 de septiembre de 2018, tanto para el inicio del procedimiento de arrendamiento, como para la prórroga y/o renovación de los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles; y, iv) el contrato de arrendamiento; esto último, en concordancia con el Capítulo II, del Título VII, de la referida Codificación, a través del cual se desarrolla el procedimiento a efectuarse en caso de que la entidad contratante sea arrendataria o arrendadora.

Así pues, en el procedimiento de arrendamiento de bienes inmuebles los principales documentos a generarse son los pliegos, la publicación de la convocatoria por la prensa nacional o local o la realización de invitaciones directas, la respectiva autorización de la entidad pública competente para el efecto, la presentación y recepción de ofertas, la emisión de la resolución de adjudicación, y el respectivo contrato de arrendamiento. Entonces, tomando en consideración la naturaleza propia de cada documento, así como la intervención de una autoridad administrativa externa, que no se encuentra constreñida al cumplimiento de los artículos 10.1 y 24.1 de la Codificación y Actualización de Resoluciones emitidas por el SERCOP; se colige que, para toda la documentación que haya sido generada en este procedimiento será exigible de cumplimiento de suscripción electrónica por la o las partes, a excepción de la publicación de la convocatoria que sea llevada a cabo por la prensa nacional o local.

A este respecto, el número 3 de la Convocatoria, el numeral 3.3.1 de la Condiciones Particulares, y el numeral 1.3 de la Condiciones Generales de los Modelos de Pliegos,[17] prevén la posibilidad de que

las ofertas sean presentadas de forma física y a través del Portal de COMPRAS PÚBLICAS; en ambos casos, una vez fenecido el plazo previsto en la Disposición Transitoria Vigésima Segunda de la Codificación y Actualización de Resoluciones emitidas por el SERCOP, para que sean válidas estas ofertas deberán estar firmadas electrónicamente. Por lo que, bajo los parámetros desarrollados a lo largo del presente oficio circular, se colige que es responsabilidad y atribución exclusiva de la entidad contratante establecer en los respectivos pliegos si las ofertas se presentarán exclusivamente por el Portal de COMPRASPÚBLICAS o también en ventanilla o por correo electrónico, a efectos de cumplir con lo dispuesto en los artículos 10.1 y 24.1 de la Codificación y Actualización de Resoluciones emitidas por el SERCOP, siendo en todos los casos necesario que la oferta se encuentre firmada electrónicamente.”

Para lo cual el proveedor podrá enviar a través de correo electrónico: omar.quezada@epn.edu.ec

La evaluación de la oferta técnica y económica se realizará estableciendo si las mismas cumplen los términos de referencia de los pliegos y se adecuan o mejoran el presupuesto referencial propuesto.

Los pagos del contrato se realizarán con cargo a los fondos propios provenientes de la certificación presupuestaria Nro. 622 por el valor de USD 42.000,00 (cuarenta y dos mil dólares con 00/100 centavos) y la certificación presupuestaria plurianual No. 741 por el valor de USD 30.000,00 (treinta mil dólares con 00/100 centavos) para el ejercicio fiscal 2024

4. Para el pago final, se requerirá la suscripción del acta de entrega recepción definitiva.
5. El procedimiento se ceñirá a las disposiciones de la LOSNCP, su Reglamento General, las resoluciones del SERCOP y el presente pliego.

Quito, 07 de junio de 2023.

Ph.D. Florinella Muñoz Bisesti
RECTORA
ESCUELA POLITÉCNICA NACIONAL

SECCIÓN II

OBJETO DE LA CONTRATACIÓN, PRESUPUESTO REFERENCIAL Y TÉRMINOS DE REFERENCIA.

Objeto de contratación: Este procedimiento precontractual tiene como propósito principal el “Arrendamiento de un bien inmueble donde funcionarán aulas y oficinas administrativas y docentes de la EPN”.

Canon de arrendamiento mensual: El Canon de arrendamiento mensual es de USD 6.000.00 (seis mil dólares de los Estados Unidos de América con 00/100).

Especificaciones técnicas o Términos de referencia: Se incluirán las especificaciones técnicas o los términos de referencia del objeto a contratarse, considerando todos los rubros o condiciones necesarios para su adecuada ejecución o prestación.

1. DATOS GENERALES

Área Requirente:	Dirección de Planificación
Responsable del Área Requirente:	Mgs. José Eduardo Espinoza Salvador
Correo Electrónico:	jose.espinoza@epn.edu.ec
Número Telefónico y Extensión:	1320
Descripción:	“Arrendamiento de un bien inmueble donde funcionarán aulas y oficinas administrativas y docentes de la EPN”
Procedimiento:	Procedimiento Especial
Código CPC 9 dígitos (Nivel 9)	731120013
Descripción CPC Nivel 9	SERVICIOS DE ARRENDAMIENTO CON O SIN OPCION DE COMPRA
Porcentaje del Umbral de valor de agregado ecuatoriano mínimo, según el CPC escogido:	0%

2. ANTECEDENTES.

La Escuela Politécnica Nacional es una comunidad universitaria conformada por el personal académico, estudiantes, servidores y trabajadores, en búsqueda de la verdad, de derecho público, autónoma, con personería jurídica, sin fines de lucro, con domicilio principal en Quito, capital de la República del Ecuador, creada mediante Decreto de la Convención Nacional del Ecuador, el 30 de agosto de 1869.

Se rige por la Constitución de la República del Ecuador, la Ley Orgánica de Educación Superior y su Reglamento, otras leyes conexas, resoluciones del Consejo de Educación Superior y del Consejo de Evaluación, Acreditación y Aseguramiento de la Calidad de la

Educación Superior, su Estatuto, los reglamentos y resoluciones expedidos por sus organismos de gobierno y autoridades.

El Decreto Supremo No. 998, publicado en el Registro Oficial No. 609 de 14 de junio de 1946, en el artículo 3 señala que *“La Escuela Politécnica Nacional será una Institución Científica de carácter docente, investigador y de consulta, y tendrá por fines esenciales los siguientes: a) Los de alta docencia en Ciencias Naturales, Físicas, Químicas y Matemáticas; b) La investigación científica de los fenómenos y recursos naturales del País; c) La formación del Archivo Científico Ecuatoriano, y d) La difusión amplia de la cultura científica entre los ecuatorianos.”*

Por lo tanto, la Escuela Politécnica Nacional es una entidad educativa superior financiada con fondos públicos, de la cual depende un amplio universo de personas naturales, comprendiendo en su mayoría a estudiantes de diversos niveles socioeconómicos.

En conformidad a lo que determina la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, en su Art. 59, se procederá a través de un Procedimiento Especial con el arrendamiento de inmuebles.

1.1 Mediante Memorando EPN-DP-2022-2288-M, con fecha 04 de noviembre del 2022, Director De Planificación, Econ. Daniel Eduardo Fierro León, solicitó *“(…) de manera urgente, se remita, la **Proyección de Crecimiento Universitario**, en los próximos años, para de esta manera, poder considerarlos en las propuestas de nuevos proyectos.”*

1.2 Mediante Memorando EPN-DP-2022-2018-M, con fecha 6 de octubre de 2022, se solicitó: *“al respecto me permito solicitar, se remita por este medio la, **Proyección de Crecimiento Universitario**, en los próximos años, para de esta manera, poder considerarlos en las propuestas de nuevos proyectos.”*

1.3 Mediante Resolución DTH-0009-2018, de 2 de marzo 2018, en su numeral 4.3: a). Son funciones del Director de Planificación: *“Administrar, gestionar y evaluar la formulación de la **planificación estratégica Institucional**”;*

1.4 Mediante Resolución DTH-0009-2018, de 2 de marzo 2018, en su numeral 2.2.1: *“a). **Dirigir y gestionar la actividad docente, promoviendo la gestión integral de los estudiantes, enmarcada en el modelo pedagógico de la Institución. Desarrollo curricular: 8. Informe semestral de seguimiento y monitoreo curricular**”.*

1.5 Mediante Memorando Nro. EPN-DD-2023-0045-M, con fecha 13 de febrero de 2023, Director de Docencia, Mgs. Raúl David Mejía Navarrete: *“(…) el **Informe de Crecimiento Universitario de la Escuela Politécnica Nacional, considerando la oferta académica de los cursos de nivelación, tercer y cuarto nivel; el número de estudiantes matriculados; la planificación de las asignaturas; así como, el uso de espacios destinados para aulas, laboratorios y centros de cómputo para atender la demanda institucional de los últimos años. (..)**”*

1.6 El artículo 1 del Decreto Ejecutivo No. 503 de 12 de septiembre de 2018, publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 335 de 26 de septiembre de 2018 establece que: *“El*

Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, INMOBILIAR, es un organismo de derecho público, dotado de personalidad jurídica, autonomía administrativa, operativa y financiera y jurisdicción nacional, con sede principal en la ciudad de Quito. Ejercerá la rectoría, planificación, regulación, gestión, administración y control de los bienes del Sector Público y de los bienes que disponga el ordenamiento jurídico que incluye potestades de disponerlos, distribuirlos, custodiarlos, usarlos, enajenarlos, así como disponer su egreso y baja además de las competencias y responsabilidades específicas derivadas de otros instrumentos”.

1.7 En el artículo 6, numeral 12 del mismo cuerpo legal determina las atribuciones de Inmobiliar, estando entre ellas: *“(...) Emitir las políticas, lineamientos y procedimientos generales para la asignación, compra, venta, comodato, permuta, donación y arrendamiento de inmuebles de las entidades detalladas en el artículo 2, numerales 1 y 2 de este decreto, y emitir el dictamen técnico previo al acto correspondiente (...)”*

1.8 Mediante RESOLUCIÓN-SETEGISP-ST-2021-0011, se expide la Reforma al Estatuto Orgánico del Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, Actualmente Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, en su Art. 10, respecto a la “Gestión Zonal de Análisis y Uso”, establece: *“6. Dictamen para transferencia, traspaso, asignación, compra, venta, comodato, permuta, donación, declaratoria de utilidad pública y/o arrendamiento de bienes inmuebles del estado.”*

1.9 El primer inciso del artículo 355 de la Constitución de la República, dispone que: *“El Estado reconocerá a las universidades y escuelas politécnicas autonomía académica, administrativa, financiera y orgánica, acorde con los objetivos del régimen de desarrollo y los principios establecidos en la Constitución”.*

1.10 El Decreto Supremo No. 998, publicado en el Registro Oficial No. 609 de 14 de junio de 1946, en el artículo 3 señala que: *“La Escuela Politécnica Nacional será una Institución Científica de carácter docente, investigador y de consulta, y tendrá por fines esenciales los siguientes: a) Los de alta docencia en Ciencias Naturales, Físicas, Químicas y Matemáticas; b) La investigación científica de los fenómenos y recursos naturales del País; c) La formación del Archivo Científico Ecuatoriano, y d) La difusión amplia de la cultura científica entre los ecuatorianos.”.*

1.11 El artículo 17 de la Ley Orgánica de Educación Superior, establece que: *“El Estado reconoce a las universidades y escuelas politécnicas autonomía académica, administrativa, financiera y orgánica, acorde con los principios establecidos en la Constitución de la República”.*

1.12 El artículo 2 de la Ley Orgánica de Educación Superior, establece que: *“Objeto. - Esta Ley tiene como objeto definir sus principios, garantizar el derecho a la educación superior de calidad que propenda a la excelencia interculturalidad, al acceso universal, permanencia, movilidad y egreso sin discriminación alguna y con gratuidad en el ámbito público hasta el tercer nivel.”*

1.13 Mediante resolución administrativa de la EPN, DTH-009-2018, de 2 de marzo del 2018, las atribuciones del director de Planificación son: e). Asesorar a las Unidades académicas y

administrativas de la institución en la formulación de planes, programas y proyectos institucionales; g). Dirigir la planificación de la infraestructura institucional; i). Disponer el seguimiento de programas y proyectos institucionales;

1.14 Mediante el Oficio SETEGISP-DAUB-2023-0323-O, con fecha 24 de marzo de 2023, Director De Análisis Y Uso De Bienes, Ing. Rómulo Javier Torres Guadalupe, informó *“(...) esta Secretaría Técnica, informa a su representada respecto al asunto principal de petición, que en primera instancia se ha realizado la gestión de búsqueda en la base de datos de bienes inmuebles de propiedad de esta Secretaría y de otras entidades públicas administradas por esta Secretaría que se encuentran dentro de las competencias de esta entidad, a la fecha NO se registran bienes inmuebles desocupados en la localidad y con las características solicitadas en su solicitud. (...)”*

1.15 Mediante oficio EPN-DP-2023-0026-O, con fecha 18 de abril del 2023, Mgs. José Eduardo Espinoza, solicita la autorización proceso de arrendamiento Ex-Junior College, a la Abg. Verónica Margarita Moya Moncayo Directora de Análisis y Uso de Bienes de la Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Pública.

1.16 Mediante oficio SETEGISP-DAUB-2023-0440-O, con fecha 26 de abril del 2023, la Abg. Verónica Margarita Moya Moncayo Directora de Análisis y Uso de Bienes de la Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Pública. Informa a la Escuela Politécnica Nacional que: *“(...) esta Secretaría Técnica, informa a su representada que revisada la documentación anexada a la petición, se concluye que se encuentra completa por lo que, se dará continuidad al trámite técnico y legal pertinente a fin de atender la presente petición requerida. (...)”*

1.17 Mediante oficio EPN-DP-2023-0027-O, con fecha 28 de abril de 2023, Mgs. José Eduardo Espinoza, informa a la Abg. Verónica Margarita Moya Moncayo Directora de Análisis y Uso de Bienes de la Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Pública. El estado de situación actual del predio denominado "Club Santa Fe El Bosque".

3. JUSTIFICACIÓN

De acuerdo con el Informe de proyección de crecimiento universitario, se menciona que, Al momento en la Institución se cuenta con 151 aulas, 28 centros de cómputo y 69 laboratorios. No se pueden emplear todos los centros de cómputo, aulas o laboratorios, en todos los horarios, puesto que su capacidad es limitada, su funcionalidad es específica, así también es limitado el número de profesores que se dispone, y los profesores deben cumplir con un horario de trabajo, lo cual dificulta poder maximizar el uso de los espacios; por otro lado, también se debe considerar la situación académica de los estudiantes al momento de asignar los espacios (debido a las repeticiones); motivos por los cual es necesario planificar clases los sábados o entre semana en horario de 18 a 22.

Por otro lado, en la Facultad de Ingeniería de Sistemas (FIS - E20) 4 laboratorios no se están usando debido a trabajos de mejoras.

En el Edificio de Relación con el Medio Externo (EARME - E26) 7 espacios que anteriormente eran aulas tuvieron que ser transformados en oficinas para atender la necesidad de espacios para profesores y personal administrativo, considerando la apertura de nueva oferta tanto en grado como en posgrado.

En la Facultad de Ingeniería en Geología y Petróleos (FIGP - E13), debido a un problema con paredes 3 aulas no están siendo usadas.

El Edificio de Formación Básica (DFB - E14) dispone de aulas con capacidad para 48 estudiantes, siendo uno de los que se emplean para atender la demanda de los paralelos de los cursos de nivelación y los primeros niveles.

Por lo mencionado en las secciones previas, considerando el incremento de cupos, el incremento en la oferta de tercer nivel y de cuarto nivel, para poder atender estos requerimientos, es necesario contar con al menos 6 aulas.

Por otro lado, el incrementar los estudiantes en los cursos de nivelación, implica contar con un número adicional de profesores, para dar clases en 8 paralelos. Considerando que se tienen 5 asignaturas en el curso de nivelación, y que en promedio un profesor puede hacerse cargo de 3 paralelos o 4 paralelos, se requieren aproximadamente 10 profesores. Lo cual implica contar con al menos 3 espacios para destinarlos a oficinas.

Para cubrir la demanda actual y futura, la Dirección de Docencia requiere el servicio de arrendamiento de un inmueble con el espacio necesario para cubrir el déficit de aulas para las clases presenciales y oficinas que ofrece la EPN, y en el ámbito de las competencias, la Dirección de Planificación solicita el arrendamiento de un inmueble que cuente con los servicios básicos y demás requerimientos necesarios para el desarrollo normal de las actividades de la EPN.

4. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO ESPECIAL

Descripción General del Requerimiento:	Servicio de Arrendamiento de Inmuebles
Procedimiento contractual sugerido:	Procedimiento especial
Presupuesto Referencial:	\$72.000.00 más impuestos, por canon de arriendo
Certificación presupuestaria (Especificar y adjuntar una copia)	

5. OBJETIVOS.

5.1. Objetivo General.

Arrendar un espacio físico que posibilite el uso de al menos 10 aulas para al menos 20 estudiantes cada una, con servicios sanitarios independientes, oficinas docentes y administrativas, ubicado junto al Campus Politécnico José Rubén Orellana.

5.2. Objetivos específicos.

- Contratar un espacio adecuado para el desarrollo de clases de la EPN.
- Pagar el canon de arrendamiento adecuado a los recursos económicos de la EPN.
- Garantizar un ambiente que permita el correcto desarrollo de los estudiantes politécnicos en la institución.

6. ALCANCE.

Contratación del servicio de “ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE DONDE FUNCIONARÁN AULAS Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y DOCENTES DE LA EPN” con las siguientes características:

Ubicación: Provincia Pichincha, cantón Quito, sector la Floresta, calles Toledo, Madrid o aledañas.

Área aproximada: 1200 m² de construcción.

Ambientes: que posibiliten el uso de diez aulas con mobiliario para al menos 20 estudiantes por cada una, con servicios sanitarios independientes.

Servicios: el inmueble debe contar con servicios básicos como agua potable y energía eléctrica.

Generalidades: Estar ubicado junto al Campus Politécnico José R. Orellana, contar con oficinas administrativas para 20 personas al menos, contar con entrada de acceso público.

7. METODOLOGÍA DE TRABAJO.

La Escuela Politécnica Nacional cancelará los 10 primeros días de cada mes, en forma mensual la suma acordada como canon de arrendamiento previa la presentación de la factura correspondiente; además, La Escuela Politécnica Nacional será responsable de cancelar oportuna y totalmente las planillas por consumo de servicios de energía eléctrica, agua potable directamente a las empresas que suministran dichos servicios y, una vez cancelados estos conceptos se suscribirá el acta de entrega-recepción del servicio.

8. INFORMACIÓN DETALLADA DE LOS BIENES Y SERVICIOS REQUERIDOS PARA EL PROCESO DE CONTRATACIÓN (TÉRMINOS DE REFERENCIA Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS)

8.1. Productos o servicios esperados:

Código CPC	Descripción del bien o servicio	Unidad	Cantidad	Precio Unitario	Precio Total
731120013	“ARRENDAMIENTO DE UN LOCAL DONDE FUNCIONARÁN AULAS Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y DOCENTES DE LA EPN”	Unidad	1	72.000.00	72.000.00
Presupuesto Referencial (SIN IVA)					USD\$ 72.000.00

8.2. DESCRIPCIÓN DEL BIEN O SERVICIO REQUERIDO:

“DESCRIPCION DEL BIEN O SERVICIO A CONTRATAR”	
Ubicación	Provincia Pichincha, cantón Quito, sector la Floresta, calles Toledo, Madrid o aledañas
Área	Área aproximada 1200 metros de construcción;
Ambientes	Un espacio físico que posibilite el uso de al menos 10 aulas para al menos 20 estudiantes cada una, con servicios sanitarios independientes, oficinas docentes y administrativas, ubicado junto al Campus Politécnico José Rubén Orellana.
Servicios	el inmueble debe contar con servicios básicos como agua potable y energía eléctrica y cisterna.
Generalidades	Estar ubicado junto al Campus Politécnico José R. Orellana, contar con oficinas administrativas para 20 personas al menos, contar con entrada de acceso público.

9. METODOLOGÍA DE EVALUACIÓN.

9.1. Consideraciones para selección del proveedor:

Estar ubicado junto al Campus Politécnico José R. Orellana, contar con oficinas administrativas para 20 personas al menos, contar con entrada de acceso público.

9.2. Experiencia General Mínima:

No aplica

9.3. Experiencia Específica Mínima:

No aplica

9.4. Experiencia Personal Técnico:

No aplica

9.5. Personal Técnico Mínimo

No aplica

10. FORMA Y CONDICIONES DE PAGO

El canon mensual que el oferente adjudicado recibirá de la Escuela Politécnica Nacional, por los locales, su equipamiento y la concesión del servicio será pagado dentro de los diez primeros días de cada mes, mediante transferencia bancaria, una vez que sea recibida la factura, debiendo notificar al Administrador de Contrato, previo al pago del canon fijado.

CONDICIONES DE PAGO

Se aplicará la siguiente fórmula:

Paso 1: Aplicación del artículo 17 de la Ley de Inquilinato.

La Ley de inquilinato establece el máximo que se puede dar en arriendo, siendo, la doceava parte del diez por ciento del avalúo comercial. Al no haber avalúo comercial por ser institución educativa, se utiliza de referencia el avalúo catastral.

100% = USD 1.130.442,94 (corresponde al avalúo catastral).
10% = USD 113.044,29 (10% del avalúo catastral)

USD 113.044,29 / 12 = USD 9.420,36 (doceava parte del 10%)

Siendo así que, el valor máximo que se puede cobrar por arriendo en la ubicación elegida es de: USD 9.420,36 (Nueve mil cuatros cientos veinte con 36/100 dólares americanos).

En este caso particular, de acuerdo a la cotización presentada por la Fundación Colegio Americano, propietaria del sitio Ex Junior College, se ha determinado un costo de \$ 4.838

por cada metro cuadrado y al multiplicar por 1240 m², nos determina un Canon mensual de \$ 6000,00 (seis mil dólares americanos). Este valor ha sido presentado mediante oficio EPN-DP- 2023-0026-O, con fecha 18 de abril del 2023.

De acuerdo al informe técnico mencionado en el Oficio SETEGISP-SII-2023-0499-O, con fecha 12 de mayo de 2023. En el Informe Técnico Nro. Q-332-23 de 11 de mayo de 2023:

“(...) 12.5. Conclusiones generales del Informe Técnico:

1. El canon de arriendo propuesto por el propietario, de fecha 18/04/2023, se encuentra por debajo del costo promedio referencial obtenido en el sector, a través de valores levantados en sitio, con fecha 08/05/2023. (...)”

10.1. CANON DE ARRENDAMIENTO

El valor del canon de arrendamiento se pacta inicialmente en USD 6000 (seis mil dólares); como valor base sin incluir IVA, más el pago de los servicios básicos.

El canon de arrendamiento no está sujeto a revisión alguna, el mismo tiene una duración de 365 días (1 año).

Adicionalmente al canon de arrendamiento, la entidad pagará mensualmente el valor del consumo generado en los espacios arrendados por los servicios básicos tales como energía eléctrica y de agua potable.

El valor por consumo telefónico, televisión satelital y demás servicios que implemente será pagado por el arrendatario directamente a la empresa proveedora del servicio.

11. OBLIGACIONES DE LAS PARTES

El Arrendador, se obliga a:

- Entregar el inmueble en muy buenas condiciones para ocupación inmediata del arrendatario, caso contrario cubrirá los valores correspondientes a material y mano de obra que se generen por reparaciones.
- Revisará cuidadosamente el pliego y cumplirá con todos los requisitos solicitados en el mismo.
- Atenderá los arreglos en el plazo que convengan las partes en función del daño, falla o averías mayores o menores que de detecten en las oficinas arrendadas
- Realizará el pago del impuesto predial de manera oportuna.
- No efectuar ningún acto directo o indirecto que perturbe la posesión que tiene EL ARRENDATARIO.

- Notificará al arrendatario por escrito la voluntad de terminar el arrendamiento del inmueble, con un mínimo de noventa (90) días plazo.
- Autorizar al ARRENDATARIO a efectuar cualquier mejora útil en el inmueble de su propiedad, (pintado de fachada e interiores, cableado eléctrico y de red).
- Garantizar el uso y goce pacífico del inmueble durante la vigencia del presente contrato.

El Arrendatario, se obliga a:

- Designar al administrador del contrato y la comisión para la suscripción de las actas parciales y definitivas.
- Comunicar oportunamente al arrendador en caso de detectarse daño, fallas ocultas u otras averías mayores o menores en las oficinas arrendadas.
- No subarrendar, ceder ni traspasar en todo o en parte el inmueble materia del contrato;
- Cuidar el inmueble objeto de arriendo en forma diligente, no pudiendo destinarlo para otro uso que el señalado en el objeto del presente proceso;
- Devolver el bien al ARRENDADOR al vencimiento del plazo estipulado sin más deterioro que el producido por el uso normal.
- Cancelar los valores por energía eléctrica y agua potable.
- Contratar los servicios de seguridad y limpieza, para el bien inmueble
- La Escuela Politécnica Nacional, realizará las adecuaciones necesarias para salvaguardar los intereses de la entidad.

12. MULTAS

No aplica.

13. ADMINISTRADOR DEL CONTRATO

Se recomienda que el administrador del contrato sea la Arq. Carla Gabriela Moreno Olalla, funcionaria de la Dirección De Planificación.

14. Delegados fase precontractual

Delegado de la máxima autoridad: Mgs. Ricardo Daniel Gordón Tinajero

Técnico afín: Arq. Diego Roberto Villarreal Pallango

Delegado de la unidad requirente: Ing. Álvaro Bolívar Naranjo Velasco

15. GARANTÍAS

No aplica

16. PLAZO

365 días (12 meses). A partir de la suscripción del contrato.

17. PROHIBICIÓN DEL ARRENDATARIO

No aplica

18. MARCO LEGAL

Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública

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.

Reglamento General de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública

Art. 48.- Definición del objeto de contratación.- La entidad contratante definirá adecuadamente el objeto de contratación, concerniente a la adquisición o arrendamiento de bienes, ejecución de obras o prestación de servicios, incluidos los de consultoría, en estricto cumplimiento de los principios de trato justo, igualdad y no discriminación, concurrencia y transparencia.

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.

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.

Codificación de Resoluciones (SERCOP)

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.

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. 372.- Casos especiales.- Los contratos de arrendamiento de locales de uso especial, como mercados, camales, casetas, cabinas, entre otros, siempre que no respondan a una modalidad administrativa de autorización, licencia o concesión de uso público, se arrendarán preferentemente a arrendatarios locales, para lo cual no será necesario publicar la convocatoria en el Portal Institucional del Servicio Nacional de Contratación Pública, sino que se podrán cursar invitaciones individuales.

Los contratos que correspondan a hoteles, salones para recepciones o eventos, restaurantes, entre otros, de propiedad de las entidades contratantes, cuyas características de uso no sean de largo plazo, tampoco se registrarán por las normas del presente capítulo sino por los usos y costumbres de la actividad.

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.

Ley de Inquilinato

Art. 15.- Exoneración de inscripción.- Exonérese a las instituciones de derecho público y de derecho privado con finalidad pública de la obligación de inscribir sus bienes inmuebles destinados al arrendamiento para la vivienda, vivienda y taller, y vivienda y comercio, en las oficinas de Registro de Arrendamientos de las municipalidades.

Art. 16.- Prohibición para las instituciones del sector público.- En ningún caso, las instituciones a las que se refiere el artículo precedente podrán cobrar en concepto de cánones de arrendamiento por sus inmuebles, valores superiores a los límites legales.

Art. 17.- Límite máximo para las pensiones de arrendamiento. - La pensión mensual de arrendamiento de un inmueble no podrá exceder de la doceava parte del diez por ciento del avalúo comercial con que dicho inmueble conste en el Catastro Municipal, y de los impuestos municipales que gravaren a la propiedad urbana.

Para determinar el precio total se tomarán en cuenta todos los departamentos, piezas o locales del inmueble, inclusive los ocupados por el arrendador.

Cuando se arrienda sólo una parte del predio, la pensión se fijará proporcionalmente a dicha parte.

Para fijar la pensión mensual de arrendamiento, se tendrá en cuenta el estado, condición y ubicación del inmueble y los requisitos exigidos en el Art. 3.

Art. 30.- CAUSALES DE TERMINACIÓN. - El arrendador podrá dar por terminado el arrendamiento y, por consiguiente, exigir la desocupación y entrega del local arrendado

antes de vencido el plazo legal o convencional, sólo por una de las siguientes causas:

- a) Cuando, la falta, de pago de las dos pensiones locativas mensuales se hubieren mantenido hasta la fecha en que se produjo la citación de la demanda al inquilino;*
- b) Peligro de destrucción o ruina del edificio en la parte que comprende el local arrendado y que haga necesaria la reparación;*
- c) Algazaras o reyertas ocasionadas por el inquilino;*
- d) Destino del local arrendado a un objeto ilícito o distinto del convenido;*
- e) Daños causados por el inquilino en el edificio, sus instalaciones o dependencias, conforme a lo previsto en el Art. 7;*
- f) Subarriendo o traspaso de sus derechos, realizados por el inquilino, sin tener autorización escrita para ello;*
- g) Ejecución por el inquilino en el local arrendado de obras no autorizadas por el arrendador;*
- h) Resolución del arrendador de demoler el local para nueva edificación. En ese caso, deberá citarse legalmente al inquilino con la solicitud de desahucio, con tres meses de anticipación por lo menos, a la fecha fijada, para la demolición, la que sólo podrá ser tramitada cuando se acompañen los planos aprobados y el permiso de la Municipalidad respectiva para iniciar la obra.*

El arrendador deberá comenzar la demolición en la fecha fijada. Si no lo hiciere, pagará la indemnización contemplada en el inciso segundo del Art. 6; e,

- i) Decisión del propietario de ocupar el inmueble arrendado, siempre y cuando justifique legalmente la necesidad de hacerlo, porque es arrendatario y no tiene otro inmueble que ocupar.”*

Código Civil.

Art. 1856.- Arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado, salvo lo que disponen las leyes del trabajo y otras especiales.

Art. 1857.- Son susceptibles de arrendamiento todas las cosas corporales o incorporeales que pueden usarse sin consumirse; excepto aquellas que la ley prohíbe arrendar, y los derechos estrictamente personales, como los de habitación y uso.

Puede arrendarse aún la cosa ajena, y el arrendatario de buena fe tendrá acción de saneamiento contra el arrendador, en caso de evicción.

Art. 1860.- En el arrendamiento de cosas, la parte que da el goce de ellas se llama arrendador, y la parte que da el precio, arrendatario.

Art. 1861.- La entrega de la cosa que se da en arriendo podrá hacerse bajo cualquiera de las formas de tradición reconocidas por la ley.

Art. 1864.- Los arrendamientos de bienes nacionales, municipales o de establecimientos públicos, están sujetos a la Ley de Contratación Pública y otras leyes; y en lo que no lo estuvieren, a las disposiciones del presente Título.

Art. 1883.- El arrendatario está obligado al pago del precio o renta.

Podrá el arrendador, para seguridad de este pago y de las indemnizaciones a que tenga derecho, retener todos los frutos existentes de la cosa arrendada, y todos los objetos con que el arrendatario la haya amoblado, guarnecido o provisto, y que le pertenecieren; y se entenderá que le pertenecen, a menos de prueba en contrario.

SECCIÓN III CONDICIONES DEL PROCEDIMIENTO

3.1 Cronograma del procedimiento: El cronograma que regirá el procedimiento será el siguiente:

Concepto	Día	Hora
Fecha de publicación	07/06/2023	18:00
Fecha límite para audiencia de preguntas, respuestas y Aclaraciones	08/06/2023	18:00
Fecha límite de entrega de ofertas	09/06/2023	18:00
Fecha de apertura de oferta	09/06/2023	19:00
Fecha estimada de adjudicación	15/06/2023	18:00

En el caso de ser necesario, el término para la convalidación de errores será de acuerdo al siguiente cronograma será:

Concepto	Día	Hora
Fecha límite para solicitar convalidación de errores	12/06/2023	19:00
Fecha límite para convalidación de errores	13/06/2023	19:00
Fecha estimada de adjudicación	19/06/2023	18:00

3.2 Vigencia de la oferta: La oferta estará vigente hasta la suscripción del contrato, de acuerdo a lo establecido en el artículo 30 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

3.3 Canon de arrendamiento mensual: El Canon de arrendamiento mensual mínimo es de USD 6.000.00 (seis mil dólares de los Estados Unidos de América con 00/100), como valor base sin incluir IVA, más el pago de los servicios básicos.

3.4 Plazo de ejecución: 1 año contados a partir de la suscripción del contrato.

De persistir la necesidad de común acuerdo se podrá prorrogar la vigencia del contrato, siendo condición indispensable que el nivel de satisfacción del servicio sea excelente o muy bueno y previa negociación respecto del canon de arrendamiento.

3.5 Forma de pago: Los pagos se realizarán de la manera prevista en el pliego y en el contrato.

Anticipo: NO APLICA.

3.6 Forma de presentar la oferta: La oferta se debe presentar con firma electrónica conforme Circular Nro. SERCOPSERCOP-2020-0022-C, al correo omar.quezada@epn.edu.ec

**PUBLICACIÓN ESPECIAL ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE DONDE
FUNCIONARÁN AULAS Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y
DOCENTES DE LA EPN**

“CÓDIGO DEL PROCEDIMIENTO PE-EPN-027-2023”

OFERTA

Señor(a)

FLORINELLA MUÑOZ

ESCUELA POLITECNICA NACIONAL

Presente

PRESENTADA POR: _____

SECCIÓN IV EVALUACIÓN DE LA OFERTA

METODOLOGÍA DE EVALUACIÓN.

Consideraciones para selección del proveedor:

Estar ubicado junto al Campus Politécnico José R. Orellana, contar con oficinas administrativas para 20 personas al menos, contar con entrada de acceso público.

Experiencia General Mínima:

No aplica

Experiencia Específica Mínima:

No aplica

Experiencia Personal Técnico:

No aplica

Personal Técnico Mínimo

No aplica

SECCIÓN V OBLIGACIONES DE LAS PARTES

El Arrendador, se obliga a:

- Entregar el inmueble en muy buenas condiciones para ocupación inmediata del arrendatario, caso contrario cubrirá los valores correspondientes a material y mano de obra que se generen por reparaciones.
- Revisará cuidadosamente el pliego y cumplirá con todos los requisitos solicitados en el mismo.
- Atenderá los arreglos en el plazo que convengan las partes en función del daño, falla o averías mayores o menores que se detecten en las oficinas arrendadas
- Realizará el pago del impuesto predial de manera oportuna.
- No efectuar ningún acto directo o indirecto que perturbe la posesión que tiene EL ARRENDATARIO.
- Notificará al arrendatario por escrito la voluntad de terminar el arrendamiento del inmueble, con un mínimo de noventa (90) días plazo.
- Autorizar al ARRENDATARIO a efectuar cualquier mejora útil en el inmueble de su propiedad, (pintado de fachada e interiores, cableado eléctrico y de red).
- Garantizar el uso y goce pacífico del inmueble durante la vigencia del presente contrato.

El Arrendatario, se obliga a:

- Designar al administrador del contrato y la comisión para la suscripción de las actas parciales y definitivas.
- Comunicar oportunamente al arrendador en caso de detectarse daño, fallas ocultas u otras averías mayores o menores en las oficinas arrendadas.
- No subarrendar, ceder ni traspasar en todo o en parte el inmueble materia del contrato;
- Cuidar el inmueble objeto de arriendo en forma diligente, no pudiendo destinarlo para otro uso que el señalado en el objeto del presente proceso;
- Devolver el bien al ARRENDADOR al vencimiento del plazo estipulado sin más deterioro que el producido por el uso normal.
- Cancelar los valores por energía eléctrica y agua potable.
- Contratar los servicios de seguridad y limpieza, para el bien inmueble
- La Escuela Politécnica Nacional, realizará las adecuaciones necesarias para salvaguardar los intereses de la entidad.

**MODELO DE PLIEGO DEL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO DE BIENES
INMUEBLES**

ÍNDICE

**II. CONDICIONES GENERALES DE LOS PLIEGOS DEL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE
ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES**

SECCIÓN I

DEL PROCEDIMIENTO DE CONTRATACIÓN

- 1.1 Ámbito de aplicación
- 1.2 Resolución de inicio
- 1.3 Participante
- 1.4 Presentación y apertura de oferta
- 1.5 Inhabilidades
- 1.6 Obligaciones del oferente
- 1.7 Audiencia de preguntas, respuestas y aclaraciones
- 1.8 Cambios al cronograma
- 1.9 Convalidación de errores de forma
- 1.10 Causas de rechazo
- 1.11 Adjudicación y notificación
- 1.12 Garantías
- 1.13 Cancelación del procedimiento
- 1.14 Declaratoria de procedimiento desierto
- 1.15 Adjudicatario fallido
- 1.16 Publicación
- 1.17 Moneda de cotización y pago
- 1.18 Reclamos
- 1.19 Administración del contrato
- 1.20 Inconsistencia, simulación y/o inexactitud de la información

SECCIÓN II

METODOLOGÍA DE EVALUACIÓN DE LA OFERTA

- 2.1. Metodología de evaluación de la oferta
- 2.2. Formulario para la elaboración de la oferta

SECCIÓN III FASE CONTRACTUAL

- 3.1 Ejecución del contrato:
 - 3.1.1 Inicio, planificación y ejecución contractual
 - 3.1.2 Cumplimiento de especificaciones o términos de referencia
 - 3.1.3 Obligaciones del Contratista
 - 3.1.4 Obligaciones de la Contratante
 - 3.1.5 Pagos
 - 3.1.6 Administrador del contrato

NOTAS: Edición del modelo de pliego: Las condiciones generales no son materia de ajuste y/o modificaciones por parte de las entidades contratantes. Las condiciones generales son principios básicos, estipulaciones o cláusulas establecidas, con el objeto de regular la relación con los partícipes en el presente procedimiento de contratación pública, en el marco de la legislación aplicable. La normativa y disposiciones administrativas expedidas por el Servicio Nacional de Contratación Pública que se emitan durante el procedimiento, quedan incorporadas al Pliego de Condiciones Generales y se aplicarán de manera obligatoria.

II. CONDICIONES GENERALES DEL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES

SECCIÓN I DEL PROCEDIMIENTO DE CONTRATACIÓN

11 **Ámbito de aplicación:** El procedimiento de Procedimiento Especial para las contrataciones previstas en el artículo 59 de Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, y 64 del Reglamento General de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

12 **Resolución de inicio:** La máxima autoridad de la entidad contratante o su delegado emitirá una Resolución motivada, demostrando la existencia de la circunstancia material y/o necesidad concreta que le faculta acogerse al Procedimiento Especial para la contratación de bienes, obras o servicios, según sea el caso. Adicionalmente, en la mencionada Resolución, deberá aprobar el pliego, el cronograma del procedimiento y dispondrá el inicio del mismo. Esta Resolución se publicará en el Portal Institucional del Servicio Nacional de Contratación Pública.

13 **Participante:** En el presente procedimiento para el “**ARRENDAMIENTO DE BODEGA PARA ALMACENAMIENTO DE BIENES, SUMINISTROS Y ARCHIVOS DEL INSTITUTO NACIONAL DE ECONOMÍA POPULAR Y SOLIDARIA**”, se efectuará una invitación directa para participar en él.

14 **Presentación y apertura de oferta:** La oferta técnica y económica, se presentará en un sobre único en la dirección establecida por la entidad contratante, hasta la fecha y hora indicada en el cronograma del procedimiento.

Una hora más tarde de fenecido el término para la presentación del sobre único, se procederá a la apertura de la(s) oferta(s) recibida(s).

15 **Inhabilidades:** No podrán participar en el presente procedimiento precontractual, por sí mismas o por interpuesta persona, quienes incurran en las inhabilidades generales y/o especiales, de acuerdo a los artículos 62 y 63 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, artículos 110 y 111 del Reglamento General de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública; y en la normativa expedida por el Servicio Nacional de Contratación Pública.

De verificarse con posterioridad que un oferente incurso en una inhabilidad general o especial hubiere suscrito el contrato, dará lugar a la terminación unilateral del contrato conforme el numeral 5 del artículo 94 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

Sin embargo, en el presente procedimiento no es requisito la inscripción y habilitación en el RUP del adjudicatario conforme el segundo inciso del artículo 64 del RGLOSNCP.

1.6 Obligaciones del oferente: El oferente deberá revisar cuidadosamente el pliego y cumplir con todos los requisitos solicitados en él. La omisión o descuido del oferente al revisar dicho documento no le relevará de sus obligaciones con relación a la presentación de su oferta.

1.7 Audiencia de preguntas, respuestas y aclaraciones: Cuando el procedimiento así lo disponga, en el día y hora señalados para el efecto, se celebrará la audiencia de preguntas, respuestas y aclaraciones en la cual la Comisión Técnica o a la máxima autoridad o su delegado, explicará en términos generales el objeto de la contratación, absolverá las consultas, realizará las aclaraciones que el oferente invitado efectúe respecto del pliego y proporcionará la información correspondiente. Cuando fuere pertinente, el proveedor invitado suscribirá un convenio de estricta confidencialidad respecto de la información a la que ha tenido acceso con motivo de su participación en el procedimiento y la audiencia de preguntas, respuestas y aclaraciones. De dicha audiencia se levantará un acta que será publicada en el Portal Institucional del Servicio Nacional de Contratación Pública.

Formulada la invitación, la audiencia no podrá exceder el término de tres (3) días contados desde su publicación.

1.8 Cambios al cronograma: La entidad contratante podrá modificar el cronograma con la motivación respectiva; el cambio será publicado en el Portal Institucional del Servicio Nacional de Contratación Pública y podrá realizarse hasta la fecha límite fijada para la audiencia informativa.

1.9 Convalidación de errores de forma: Si se presentaren errores de forma, los oferentes, en el término previsto en el cronograma, contado a partir de la fecha de notificación, podrán convalidarlos previa petición de la entidad contratante, conforme a lo previsto en el artículo 23 del Reglamento General de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y en la normativa expedida por el Servicio Nacional de Contratación Pública para el efecto.

En ningún caso será posible convalidar lo siguiente:

- La no presentación de cualquiera de los numerales establecidos en el formulario que integra el pliego al momento de presentar la oferta;
- La oferta económica, salvo que se trate de errores de cálculo o de sumatoria;
- Modificaciones a especificaciones, características o condiciones de la oferta técnica originalmente presentadas, salvo omisiones de certificación, errores tipográficos, de foliado o sumilla.

Al efecto, se estará a lo dispuesto en la normativa que el Servicio Nacional de Contratación Pública expida respecto de la materia.

1.10 Causas de rechazo: Luego de evaluada la oferta, la entidad contratante podrá rechazarla por las siguientes causas:

1.10.1 Si no cumpliera los requisitos exigidos en las Condiciones Generales y Condiciones Particulares que incluyen las especificaciones técnicas y los formularios de este pliego.

1.10.2 Si se hubiera entregado y/o presentado la oferta en lugar distinto al fijado o después de la hora establecida para ello, o no se hubiera subido el valor de la propuesta al Portal Institucional del Servicio Nacional de Contratación Pública.

1.10.3 Cuando la oferta contenga errores sustanciales, y/o evidentes, que no puedan ser convalidados, de acuerdo a lo señalado en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, su Reglamento General y la normativa expedida por el Servicio Nacional de Contratación Pública.

1.10.4 Si el contenido de cualquiera de los acápite de los formularios difiriere del previsto en el pliego, condicionándolo o modificándolo, de tal forma que se alteren las condiciones contempladas para la ejecución del contrato. De igual forma, si se condicionara la oferta con la presentación de cualquier documento o información.

1.10.5 Si el oferente no hubiere atendido la petición de convalidación, en el término fijado para el efecto, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 23 del Reglamento General de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y en la normativa expedida por el Servicio Nacional de Contratación Pública.

1.10.6 Si al momento de la presentación de la propuesta, el oferente interesado no se encontrare habilitado en el Registro Único de Proveedores o no hubiere “registrado” o “indicado” en su propuesta, el número o código de RUP.

La oferta será descalificada por la entidad contratante en cualquier momento del procedimiento, si de la revisión de los documentos que fueren del caso, pudiere evidenciarse inconsistencia, simulación o inexactitud en la información presentada. La entidad contratante podrá solicitar al oferente la documentación que estime pertinente y que ha sido referida en cualquier documento de la oferta, no relacionada con el objeto mismo de la contratación, para validar la oferta presentada del procedimiento.

La adjudicación se circunscribirá a la oferta calificada. No se aceptarán ofertas alternativas.

1.11 Adjudicación y notificación: La máxima autoridad de la entidad contratante o su delegado, mediante Resolución motivada, con base en el resultado de la evaluación de la oferta reflejado en el informe elaborado por los integrantes de la Comisión Técnica, cuando fuere del caso, o el responsable de evaluar las propuestas, adjudicará el contrato al proveedor invitado si éste cumpliera con las especificaciones técnicas previstas en el pliego y se adecúa o mejora el presupuesto referencial previsto.

En la contratación de empresas de correos rápidos o courier, cuando se recibiere una sola oferta, de convenir a los intereses institucionales, la entidad contratante podrá adjudicar el procedimiento a dicho oferente.

Tratándose de la contratación de productos y/o servicios comunicacionales, a través de un proceso de selección, la adjudicación podrá efectuarse por la totalidad de los productos o servicios requeridos o parte de ellos, de así convenir a los intereses de la entidad contratante.

La notificación de la adjudicación se la realizará publicando la Resolución a través del Portal Institucional del Servicio Nacional de Contratación Pública.

1.12

Garantías: No aplica en éste procedimiento de contratación.

1.13 Cancelación del procedimiento: En cualquier momento comprendido entre la invitación y hasta veinticuatro (24) horas antes de la fecha de presentación de las ofertas, la máxima autoridad de la entidad contratante podrá declarar cancelado el procedimiento mediante Resolución motivada, de acuerdo a lo establecido en el artículo 34 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

1.14 Declaratoria de procedimiento desierto: La máxima autoridad de la entidad contratante, podrá declarar desierto el procedimiento, si se produjere alguno de los casos previstos en el artículo 33 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

Dicha declaratoria se realizará mediante Resolución motivada de la máxima autoridad de la entidad contratante o su delegado, fundamentada en razones técnicas, económicas y/o jurídicas. Una vez declarado desierto el procedimiento, la máxima autoridad o su delegado podrá disponer su archivo o su reapertura.

De declararse desierta la contratación de productos y/o servicios comunicacionales a través de un proceso de selección, la máxima autoridad o su delegado podrá iniciar un nuevo procedimiento bajo la figura de contratación directa de conformidad con las disposiciones del Reglamento General de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

1.15 Adjudicatario fallido: En caso de que el adjudicatario no suscribiere el contrato dentro del término previsto, por causas que le sean imputables, la máxima autoridad de la entidad contratante o su delegado le declarará adjudicatario fallido conforme lo previsto en el artículo 35 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, y seguirá el procedimiento previsto en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y la normativa expedida por el Servicio Nacional de Contratación Pública para el efecto. Una vez que el Servicio Nacional de Contratación Pública haya sido notificado con tal Resolución, actualizará el Registro de Incumplimientos, suspendiendo del Registro Único de Proveedores al infractor y procederá de conformidad con lo prescrito en el artículo 98 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

1.16 Publicación: La máxima autoridad o su delegado tiene la obligación de publicar los procedimientos de contratación y la información relevante de los mismos en el Portal Institucional, tomando en consideración la normativa expedida por el Servicio Nacional de Contratación Pública en relación a los documentos considerados como relevantes.

1.17 Moneda de cotización y pago: La oferta deberá presentarse en dólares de los Estados Unidos de América. El pago se realizará en la misma moneda.

1.18 Reclamos: En el caso de que los oferentes o adjudicatarios presenten reclamos relacionados con su oferta, se deberá considerar lo establecido en los artículos 102 y 103 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y el procedimiento correspondiente establecido en la normativa expedida para el efecto.

1.19 Administración del contrato: La entidad contratante designará de manera expresa un administrador del contrato, quien velará por el cabal y oportuno cumplimiento de todas y cada

una de las obligaciones derivadas del mismo. El administrador deberá canalizar y coordinar todas y cada una de las obligaciones contractuales convenidas, así como a los integrantes de la Comisión para la recepción provisional, parcial, total y definitiva del contrato, de conformidad a lo establecido en los artículos 121 y 124 del Reglamento General de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

El administrador del contrato, quedará autorizado para realizar las gestiones inherentes a su ejecución, incluyendo aquello que se relaciona con la aceptación o no de los pedidos de prórroga que pudiera formular el contratista.

El administrador será el encargado de la administración de las garantías durante todo el período de vigencia del contrato; adoptará las acciones que sean necesarias para evitar retrasos injustificados e impondrá las multas y sanciones a que hubiere lugar, así como también deberá atenerse a las Condiciones Generales y Específicas del pliego que forma parte del contrato.

Respecto de su gestión, reportará a la autoridad institucional señalada en el contrato debiendo comunicar todos los aspectos operativos, técnicos, económicos y de cualquier naturaleza que pudieren afectar al cumplimiento del objeto del contrato.

Tendrá bajo su responsabilidad la aprobación y validación de los productos e informes que emita y/o presente el contratista y suscribirá las actas que para tales efectos se elaboren.

120 **Inconsistencia, simulación y/o inexactitud de la información:** En el caso de que la entidad contratante encuentre que existe inconsistencia, simulación o inexactitud en la información presentada por el oferente, adjudicatario o contratista, la máxima autoridad de la entidad contratante o su delegado, descalificará del procedimiento de contratación al proveedor, lo declarará adjudicatario fallido o contratista incumplido, según corresponda y, en último caso, previo al trámite de terminación unilateral, sin perjuicio además, de las acciones judiciales a que hubiera lugar.

SECCIÓN II

METODOLOGÍA DE EVALUACIÓN DE LA OFERTA

2.1. Metodología de evaluación de la oferta: La evaluación de la oferta se encaminará a proporcionar una información imparcial sobre si una oferta debe ser rechazada. Para ello se establecen tres etapas: 1) Integridad de la oferta: Se verificará la presentación del Formulario único de la oferta debidamente elaborado y suscrito, así como los demás formularios adicionales propuestos por la entidad contratante. 2) Oferta técnica: Se verifica el cumplimiento de los requisitos mínimos que debe contener la oferta. 3) Se evalúa las condiciones cumplidas por el oferente en la etapa anterior, y la oferta económica. Deberá ponderarse las condiciones de mejora en los términos de referencia. La entidad contratante, bajo su responsabilidad, deberá asegurar que los parámetros de evaluación publicados en el Portal Institucional del Servicio Nacional de Contratación Pública, cuando fuere requerido, hayan sido los realmente utilizados en el procedimiento.

a. Primera Etapa: Integridad de las ofertas.-

Se revisará que la oferta haya incorporado todos los formularios definidos en el presente pliego, conforme el siguiente detalle:

1. FORMULARIO DE LA OFERTA
2. FORMULARIO DE COMPROMISO DE ASOCIACIÓN O CONSORCIO
3. FORMULARIO DE COMPROMISO DE SUBCONTRATACIÓN (*Aplica únicamente para la contratación de obras*)

Aquella oferta que contenga el FORMULARIO DE LA OFERTA debidamente elaborado y suscrito, pasará a la etapa de evaluación “cumple / no cumple”; caso contrario será rechazada.

b. Segunda Etapa: Evaluación de la oferta técnica (cumple / no cumple).- Los parámetros de calificación deberán estar definidos y dimensionados por la entidad contratante, no darán lugar a dudas, ni a interpretación o a la subjetividad del evaluador, se considerarán parámetros técnico-económicos con dimensionamiento de mínimos o máximos admisibles y de obligatorio cumplimiento.

Los parámetros deberán estar debidamente sustentados, relacionados con el objeto de la contratación y no contravenir la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, su Reglamento General o la normativa expedida por el Servicio Nacional de Contratación Pública. Estos parámetros deberán estar completamente definidos, no serán restrictivos ni discriminatorios y deberán establecer su indicador y el medio de comprobación.

Al evaluar la oferta presentada por una asociación, consorcio o compromiso de asociación o consorcio, las entidades contratantes deberán considerar los aportes de cada participante, con base en la información que deberá desglosarse a través del Formulario, que es parte del presente pliego e integrará en consecuencia la oferta y en observancia de la normativa que el Servicio Nacional de Contratación Pública expedirá para el efecto.

Se presentará un formulario por cada tipo de bien o servicio que fuera parte del procedimiento de contratación, según su tipología, y se utilizará la metodología señalada.

22. Formulario para la elaboración de la oferta: El oferente incluirá en su oferta la información que se establece en el Formulario de la Oferta. Pueden utilizarse formatos elaborados en ordenador a condición que la información sea la que se solicita y que se respeten los campos existentes en el formulario que contiene el presente pliego.

SECCIÓN III FASECONTRACTUAL

3.1 Ejecución del contrato:

3.1.1 Inicio, planificación y ejecución contractual: El contratista iniciará los trabajos, prestará los servicios o entregará los bienes dentro del plazo establecido en el contrato. Iniciada la ejecución del contrato y durante toda la vigencia del mismo, el contratista analizará conjuntamente con el administrador del contrato el cumplimiento del mismo, de acuerdo con el cronograma entregado por él en su oferta para el cumplimiento del contrato derivado del procedimiento de contratación.

3.1.2 Cumplimiento de especificaciones o términos de referencia: Todos los bienes a entregar, servicios a prestar u obras a ejecutar deberán cumplir en forma estricta con las especificaciones técnicas y/o los términos de referencia requeridos según sea el caso, en el pliego y constantes en el contrato. En el caso de que el contratista descubriera discrepancias entre los distintos documentos, deberá indicarlo inmediatamente al administrador del contrato, o al fiscalizador cuando se trate de la ejecución de obra, a fin de que establezca el documento que prevalecerá sobre los demás; y, su decisión será definitiva.

En caso de que cualquier dato o información no hubieren sido establecidos por la entidad contratante o, el contratista no pudiese obtenerla directamente, éstas se solicitarán al administrador del contrato. La administración proporcionará, cuando considere necesario, instrucciones adicionales, para realizar satisfactoriamente el proyecto.

3.1.3 Obligaciones del contratista: El contratista debe contar con o disponer de todos los permisos y autorizaciones que le habiliten para la ejecución correcta y legal de la obra, para el ejercicio de su actividad, especialmente, pero sin limitarse a cumplimiento de legislación ambiental, seguridad industrial y salud ocupacional, legislación laboral, y aquellos términos o condiciones adicionales que se hayan establecidos en el contrato. Asimismo, y de ser necesario y lo disponga el administrador del contrato, deberá realizar y/o efectuar, colocar o dar todos los avisos y advertencias requeridos por el contrato o las leyes vigentes (señalética, letreros de peligro, precaución, etc.), para la debida protección del público, personal de la administración del contrato o fiscalización y personal del contratista mismo, especialmente si las actividades afectan la vía pública o las instalaciones de servicios públicos.

Los sueldos y salarios del contratista con los trabajadores se estipularán libremente, pero no serán inferiores a los mínimos legales vigentes en el país.

El contratista deberá pagar los sueldos, salarios y remuneraciones a su personal, sin otros descuentos que aquellos autorizados por la ley, y en total conformidad con las leyes vigentes. Los contratos de trabajo deberán ceñirse estrictamente a las leyes laborales del Ecuador. Las mismas disposiciones aplicarán los subcontratistas a su personal.

Serán también de cuenta del contratista y a su costo, todas las obligaciones a las que está sujeto según las leyes, normas y reglamentos relativos a la seguridad social.

En el caso de las obras, el contratista deberá también suscribir con las EPS's o MYPES subcontratistas, los contratos que correspondan, en los porcentajes ofertados y evaluados, copia de los cuales deberá ser entregada a la entidad contratante para conocimiento y

seguimiento por parte de fiscalización y administración del contrato. En el transcurso de la ejecución de la obra el contratista podrá solicitar a la entidad contratante la sustitución del o los subcontratistas, únicamente en el caso de incumplimiento o retraso en la ejecución de los rubros subcontratados que afecte el avance de obra programado y que conste en el cronograma vigente aprobado por el fiscalizador.

El contratista, además, deberá notificar a la entidad contratante cualquier situación que le justifique la sustitución, reemplazo o cambio de su(s) subcontratista(s), en los casos señalados en las Condiciones Generales. En forma previa a la presentación de las planillas correspondientes, deberá entregar a la fiscalización de la obra los documentos contentivos de la información relacionada con el cumplimiento del origen de los rubros y el detalle de su ejecución por parte del subcontratista, de acuerdo a los términos constantes en la oferta evaluada.

El contratista se comprometerá a no contratar a personas menores de edad para realizar actividad alguna durante la ejecución contractual; y que, en caso de que las autoridades del ramo determinaren o descubrieren tal práctica, se someterá y aceptará las sanciones que de aquella puedan derivarse, incluso la terminación unilateral y anticipada del contrato, con las consecuencias legales y reglamentarias pertinentes.

El contratista, en general, deberá cumplir con todas las obligaciones que naturalmente se desprendan o emanen del contrato suscrito.

3.14 Obligaciones de la contratante:

- Designar al administrador del contrato.
- Cumplir con las obligaciones establecidas en el contrato, y en los documentos del mismo, en forma ágil y oportuna.
- Dar solución a los problemas que se presenten en la ejecución del contrato, en forma oportuna.
- Las demás, determinadas en el pliego.

3.15 Pagos: El trámite de pago seguirá lo estipulado en las cláusulas respectivas del contrato. En caso de retención indebida de los pagos al contratista se cumplirá lo previsto en el artículo 101 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

3.16 Administrador del Contrato.- El administrador del contrato será designado por la máxima autoridad de la entidad contratante, o su delegado, siendo responsable de la coordinación y seguimiento de la ejecución contractual; en obra, responsable de la coordinación y seguimiento de las actividades de construcción y de las acciones del fiscalizador.

Corresponde, en todos los casos, evaluar las acciones, decisiones y medidas tomadas por la fiscalización para la ejecución de la obra, con estricto cumplimiento de las obligaciones contractuales, conforme los programas, cronogramas, plazos y costos previstos; y, emitir la autorización o conformidad respectiva. Solo contando con la autorización del administrador del contrato, el contratista podrá ejecutar las obras adicionales por costo más porcentaje, aumento de cantidades de obras y contratos complementarios.

Tendrá a su cargo además, la administración de las garantías de modo tal que asegure que

éstas se encuentren vigentes, durante todo el período de vigencia del contrato; ya sea hasta el devengamiento total del anticipo entregado (de ser el caso), como hasta la recepción definitiva del objeto del contrato respecto de la garantía de fiel cumplimiento.

El administrador del contrato tendrá la potestad de dirimir en el caso de existir diferencias de carácter técnico o económico entre el contratista y la fiscalización respecto de la ejecución del contrato.

Respecto de su gestión reportará a la máxima autoridad institucional o ante la autoridad prevista en el contrato (área requirente), debiendo comunicar todos los aspectos operativos, técnicos, económicos y de cualquier naturaleza que pudieren afectar al cumplimiento del objeto del contrato.

III. FORMULARIO DE OFERTA DEL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES

NOMBRE DEL OFERENTE:

1.1 PRESENTACIÓN Y COMPROMISO

El que suscribe, en atención a la invitación efectuada por INSTITUTO NACIONAL DE ECONOMÍA POPULAR Y SOLIDARIA para la ejecución de *(detalle de los bienes o servicios)*, luego de examinar el pliego del presente procedimiento, al presentar esta oferta por *(sus propios derechos, si es persona natural) / (representante legal o apoderado de si es persona jurídica), (procurador común de..., si se trata de asociación o consorcio)* declara que:

1. El oferente es proveedor elegible de conformidad con las disposiciones de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, su Reglamento General, y demás normativa expedida por el Servicio Nacional de Contratación Pública.
2. La única persona o personas interesadas en esta oferta está o están nombradas en ella, sin que incurra en actos de ocultamiento o simulación con el fin de que no aparezcan sujetos inhabilitados para contratar con el Estado.
3. La oferta la hace en forma independiente y sin conexión abierta u oculta con otra u otras personas, compañías o grupos participantes en este procedimiento y, en todo aspecto, es honrada y de buena fe. Por consiguiente, asegura no haber vulnerado y que no vulnerará ningún principio o norma relacionada con la competencia libre, leal y justa; así como declara que no establecerá, concertará o coordinará –directa o indirectamente, en forma explícita o en forma oculta- posturas, abstenciones o resultados con otro u otros oferentes, se consideren o no partes relacionadas en los términos de la normativa aplicable; asimismo, se obliga a abstenerse de acciones, omisiones, acuerdos o prácticas concertadas o y, en general, de toda conducta cuyo objeto o efecto sea impedir, restringir, falsear o distorsionar la competencia, ya sea en la presentación de ofertas y posturas o buscando asegurar el resultado en beneficio propio o de otro proveedor u oferente, en este procedimiento de contratación. En tal virtud, declara conocer que se presumirá la existencia de una práctica restrictiva, por disposición del Reglamento para la aplicación de la Ley Orgánica de Regulación y Control del Poder de Mercado, si se evidencia la existencia de actos u omisiones, acuerdos o prácticas concertadas y en general cualquier conducta, independientemente de la forma que adopten, ya sea en la presentación de su ofertas, o buscando asegurar el resultado en beneficio propio o de otro proveedor u oferente, en este procedimiento de contratación.
4. Al presentar esta oferta, cumple con toda la normativa general, sectorial y especial

aplicable a su actividad económica, profesión, ciencia u oficio; y, que los equipos y materiales que se incorporarán, así como los que se utilizarán para su ejecución, en caso de adjudicación del contrato, serán de propiedad del oferente o arrendados y contarán con todos los permisos que se requieran para su utilización.

5. Suministrará la mano de obra, equipos y materiales requeridos para el cumplimiento de sus obligaciones, de acuerdo con el pliego; suministrará todos los bienes ofertados, nuevos de fábrica, completos, listos para su uso inmediato, de conformidad con las características detalladas en esta oferta y las especificaciones técnicas solicitadas (*bienes*)/ prestará los servicios, de acuerdo con los pliegos, especificaciones técnicas, términos de referencia e instrucciones(*servicios*); en el plazo y por los precios indicados en el Formulario de Oferta; que al presentar esta oferta, ha considerado todos los costos obligatorios que debe y deberá asumir en la ejecución contractual, especialmente aquellos relacionados con obligaciones sociales, laborales, de seguridad social, ambientales y tributarias vigentes.
6. Bajo juramento declara expresamente que no ha ofrecido, ofrece u ofrecerá, y no ha efectuado o efectuará ningún pago, préstamo o servicio ilegítimo o prohibido por la ley; entretenimiento, viajes u obsequios, a ningún funcionario o trabajador de la entidad contratante que hubiera tenido o tenga que ver con el presente procedimiento de contratación en sus etapas de planificación, programación, selección, contratación o ejecución, incluyéndose preparación del pliego, aprobación de documentos, calificación de ofertas, selección de contratistas, adjudicación o declaratoria de procedimiento desierto, recepción de productos o servicios, administración o supervisión de contratos o cualquier otra intervención o decisión en la fase precontractual o contractual.
7. Acepta que en el caso de que se comprobare una violación a los compromisos establecidos en el presente formulario, la Entidad Contratante le descalifique como oferente, o dé por terminado en forma inmediata el contrato, observando el debido proceso, para lo cual se allana a responder por los daños y perjuicios que tales violaciones hayan ocasionado.
8. Declara que se obliga a guardar absoluta reserva de la información confiada y a la que pueda tener acceso durante las visitas previas a la valoración de la oferta y en virtud del desarrollo y cumplimiento del contrato en caso de resultar adjudicatario, así como acepta que la inobservancia de lo manifestado dará lugar a que la entidad contratante ejerza las acciones legales según la legislación ecuatoriana vigente.
9. Conoce las condiciones de la contratación, ha estudiado las especificaciones técnicas, términos de referencia y demás información del pliego, las aclaraciones y respuestas realizadas en el proceso, y en esa medida renuncia a cualquier reclamo posterior, aduciendo desconocimiento por estas causas.
10. Entiende que las cantidades indicadas en el Formulario de Oferta para esta contratación son exactas y, por tanto no podrán variar por ningún concepto.

11. De resultar adjudicatario, manifiesta que suscribirá el contrato comprometiéndose a ejecutar el suministro o prestar el servicio sobre la base de las cantidades, especificaciones técnicas, términos de referencia y condiciones, las mismas que declara conocer; y en tal virtud, no podrá aducir error, falencia o cualquier inconformidad, comocausal para solicitar ampliación del plazo.
12. Conoce y acepta que la entidad contratante se reserva el derecho de adjudicar el contrato, cancelar o declarar desierto el procedimiento, si conviniere a los intereses nacionales o institucionales, sin que dicha decisión cause ningún tipo de reparación o indemnización a su favor.
13. Se somete a las disposiciones de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, de su Reglamento General, de la normativa que expida el Servicio Nacional de Contratación Pública y demás normativa que le sea aplicable.
14. Garantiza la veracidad y exactitud de la información y documentación proporcionada; así como de las declaraciones realizadas para el presente procedimiento de contratación, inclusive aquellas respecto de la calidad de productor nacional; contenidas en los documentos de la oferta, formularios y otros anexos. De igual forma garantiza la veracidad y exactitud de la información que como proveedor consta en el Registro Único de Proveedores, al tiempo que autoriza al Servicio Nacional de Contratación Pública y a la entidad contratante a efectuar averiguaciones para comprobar u obtener aclaraciones e información adicional sobre las condiciones técnicas, económicas y legales del oferente.
Acepta que, en caso de que la entidad contratante o el Servicio Nacional de Contratación Pública comprobaren administrativamente que el oferente o contratista hubiere alterado o faltado a la verdad sobre la documentación o información que conforma su oferta, dicha falsedad será causal para descalificarlo del procedimiento de contratación, declararlo adjudicatario fallido, contratista incumplido y/o en su defecto se apliquen las sanciones previstas en el artículo 106 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, según corresponda; sin perjuicio de las acciones legales a que hubiera lugar.
15. No contratará a personas menores de edad para realizar actividad alguna durante la ejecución contractual; y que, en caso de que las autoridades del ramo determinaren o descubrieren tal práctica, se someterán y aceptarán las sanciones que de tal práctica puedan derivarse, incluso la terminación unilateral y anticipada del contrato, con las consecuencias legales y reglamentarias pertinentes.
16. Bajo juramento, que no está incurso en las inhabilidades generales y especiales para contratar establecidas en los artículos 62 y 63 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y de los artículos 110 y 111 de su Reglamento General y demás normativa aplicable.

17. En caso de que sea adjudicatario, conviene en:
- a) Firmar el contrato dentro del término de quince (15) días desde la notificación con la resolución de adjudicación.
 - b) Aceptar que, en caso de negarse a suscribir el respectivo contrato dentro del término señalado, se aplicará la sanción indicada en los artículos 35 y 69 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.
 - c) Garantizar la presentación del servicio de arrendamiento que efectuará de conformidad con los documentos del contrato.

(Si el oferente fuere extranjero, se añadirá un literal que dirá: d) Previamente a la firma del contrato, el oferente se compromete a domiciliarse en el país conforme lo disponen el artículo 6 y la Sección XIII de la Ley de Compañías; y, a obtener el RUP).

Fecha:

FIRMA

1.2

DATOS GENERALES DEL OFERENTE.

NOMBRE DEL OFERENTE: *(determinar si es persona natural, jurídica, consorcio o asociación; en este último caso, se identificará a los miembros del consorcio o asociación. Se determinará al representante legal, apoderado o procurador común, de ser el caso).*

Ciudad:

Calle (principal):

No.:

Calle (intersección):Teléfono(s):

Correo electrónico:

Cédula de Ciudadanía (Pasaporte):R.U.C:

1.3 NÓMINA DE SOCIO(S), ACCIONISTA(S) O PARTÍCIPE(S) MAYORITARIOS DE PERSONAS JURÍDICAS, Y DISPOSICIONES ESPECÍFICAS PARA PERSONAS NATURALES, OFERENTES (DE SER EL CASO)

A. DECLARACIÓN

En mi calidad de representante legal de (*razón social*) declaro bajo juramento y en pleno conocimiento de las consecuencias legales que conlleva faltar a la verdad, que:

1. Libre y voluntariamente presento la nómina de socios, accionistas o partícipes mayoritarios que detallo más adelante, para la verificación de que ninguno de ellos esté inhabilitado en el RUP para participar en los procedimientos de contratación pública;

2. Que la compañía a la que represento (*el oferente deberá agregar la palabra SI, o la palabra, NO, según corresponda a la realidad*) está registrada en la **BOLSA DE VALORES**.

(En caso de que la persona jurídica tenga registro en alguna bolsa de valores, deberá agregar un párrafo en el que conste la fecha de tal registro, y declarar que en tal virtud sus acciones se cotizan en la mencionada Bolsa de Valores.)

3. Me comprometo a notificar a la entidad contratante la transferencia, cesión, enajenación, bajo cualquier modalidad de las acciones, participaciones o cualquier otra forma de participación, que realice la persona jurídica a la que represento. En caso de no hacerlo, acepto que la entidad contratante declare unilateralmente terminado el contrato respectivo. (*Esta declaración del representante legal solo será obligatoria y generará efectos jurídicos si la compañía o persona jurídica NO cotiza en bolsa*)

4. Acepto que en caso de que el accionista, partícipe o socio mayoritario de mi representada se encuentre inhabilitado por alguna de las causales previstas en los artículos 62 y 63 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública; y, 110 y 111 de su Reglamento General, la entidad contratante descalifique a mi representada.

5. Garantizo la veracidad y exactitud de la información; y, autorizo a la entidad contratante, al Servicio Nacional de Contratación Pública, o a los órganos de control, a efectuar averiguaciones para comprobar tal información.

6. En caso de que los socios, accionistas o partícipes mayoritarios de la persona jurídica a la que represento o sus representantes legales, tengan de forma directa o indirecta bienes o capitales de cualquier naturaleza en aquellos territorios considerados por la entidad competente como paraísos fiscales deberán describir a continuación los mismos:

Bien, capital o cuenta financiera	1) Descripción y/o detalle de: bienes; 3) acciones, participaciones o capitales; 3) cuenta/s financiera/s (Número de cuenta, nombre de la entidad financiera); o, 4) otros a describir	País del Paraíso Fiscal que se encuentra el bien, capital, acciones, participaciones o cuenta/s financiera/s.
-----------------------------------	--	---

7. En caso de que la persona jurídica tenga entre sus socios, accionistas, partícipes mayoritarios o sus representantes legales a alguien considerada como “Persona Expuesta Políticamente (PEP)” de conformidad a lo previsto en los artículos 42 y 45 del Reglamento General a la Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos deberá detallar a continuación los nombres, apellidos y números de identificación de los mismos.”

8. En caso de personas jurídicas o que la oferta se presente a través de un compromiso de asociación o consorcio o, de una asociación o consorcio constituido, declaro que uno o más accionistas, partícipes, socios que conforman la misma, así como representantes legales o procuradores comunes, según corresponda, ejercen una dignidad de elección popular o un cargo en calidad de servidor público. (El oferente deberá agregar la palabra SI, o la palabra, NO, según corresponda).

En caso de que la declaración sea afirmativa, el oferente deberá completar la siguiente información:

Nombres completos del servidor público/ dignatario	Cédula o RUC	Cargo o dignidad que ejerce	Entidad o Institución que ejerce el cargo o dignidad

9. Acepto que en caso de que el contenido de la presente declaración no corresponda a la verdad, la entidad contratante:

- a. Observando el debido proceso, aplique la sanción indicada en el último inciso del artículo 19 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública;
- b. Descalifique a mi representada como oferente; o,
- c. Proceda a la terminación unilateral del contrato respectivo, en cumplimiento del artículo 64 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, si tal comprobación ocurriere durante la vigencia de la relación contractual.

Además, me allano a responder por los daños y perjuicios que estos actos ocasionen.

B. NÓMINA DE SOCIOS, ACCIONISTAS O PARTÍCIPES:

TIPO DE PERSONA JURÍDICA: Compañía Anónima

Compañía de Responsabilidad Limitada Compañía Mixta
Compañía en Nombre Colectivo Compañía en Comandita Simple Sociedad Civil
Corporación Fundación
Asociación o consorcio Otra

Nombres completos del socio accionista(s), partícipe(s)	Número de cédula de identidad, ruc o identificación similar emitida por país extranjero, de ser el caso	Porcentaje de participación en la estructura de propiedad de la persona jurídica	Domicilio Fiscal

NOTA: Si el socio (s), accionista (s) o partícipe (s) mayoritario (s) es una persona jurídica, de igual forma, se deberá identificar los nombres completos de todos los socio (s), accionista (s) o partícipe (s) hasta persona natural, para lo que se usará el siguiente formato:

Nombres completos del socio(s) accionista(s), partícipe(s)	Número de cédula de identidad ruc o identificación similar emitida por país extranjero, de ser el caso	Porcentaje de participación en la estructura de propiedad de la persona jurídica	Domicilio Fiscal

C DISPOSICIONES ESPECÍFICAS PARA PERSONAS NATURALES.

1. En caso de contar de forma directa o indirecta con bienes o capitales de cualquier naturaleza en aquellos territorios considerados por la entidad competente como paraísos fiscales, describirá a continuación los mismos:

capital o cuenta financiera	Descripción y/o detalle de: 1) bienes; 2) acciones, participaciones o capitales; 3) cuenta/s financiera/s (Número de cuenta, nombre de la entidad financiera); o, 4) otros a describir	País del Paraíso Fiscal que se encuentra el bien, capital, acciones, participaciones o cuenta/s financiera/s.

2. Declaro ser una “Persona Expuesta Políticamente (PEP)” de conformidad a lo previsto en los artículos 42 y 45 del Reglamento General a la Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos: Sí ()

3. Declaro que ejerzo una dignidad de elección popular o un cargo en calidad de servidor público. (El oferente deberá agregar la palabra SI, o la palabra, NO, según corresponda).

En caso de que la declaración sea afirmativa, el oferente deberá completar la siguiente información:

Nombres completos	Cédula o RUC	Cargo o dignidad que ejerce	Entidad o Institución que ejerce el cargo o dignidad

Notas:

1. La presente Sección del Formulario de la oferta será llenado por personas jurídicas y personas

naturales. (Esta obligación será aplicable también a los partícipes de las asociaciones o consorcios que sean personas jurídicas o naturales, constituidas de conformidad con el artículo 26 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.)

2. *La falta de presentación de esta Sección por parte de la persona jurídica o persona natural, será causal de descalificación de la oferta.*

D. DECLARACIÓN DE BENEFICIARIO FINAL

1. De conformidad a lo previsto en el artículo 61 de la Codificación y Actualización de Resoluciones emitidas por el SERCOP, sin perjuicio de la normativa secundaria que para el efecto emita la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE), se entenderá por beneficiario final a la o las personas naturales que, través de sociedades u otros mecanismos societarios o asociativos, ejercen el control efectivo en la toma de decisiones de una persona jurídica o consorcio determinado, y/o a la o las personas naturales que, a través de un tercero, realizan o se benefician de una transacción financiera derivada del flujo de los recursos públicos obtenidos de en un contrato sujeto a la LOSNCP; todo esto, sin perjuicio de poseer, directa o indirectamente, una participación accionaria o derechos a voto de la persona jurídica contratista.

2. Por consiguiente, declaro que la(s) siguiente(s) persona(s) natural(es), sea que consten o no como socios o accionistas, en cualquier nivel de la estructura accionaria de la persona jurídica, son los beneficiarios finales y/o ejercen el control efectivo final de los movimientos financieros del oferente:

<i>Nombre</i>	<i>Cédula/Pasaporte</i>	<i>Nacionalidad</i>	<i>No (s). de Cuenta (s)</i>	<i>Institución Financiera</i>

1.4

SITUACIÓN FINANCIERA Hoja.... de

(Nota: Se deberá presentar la declaración de impuesto a la renta del ejercicio fiscal inmediato anterior que fue entregada al Servicio de Rentas Internas SRI.)

1.5

TABLA DE CANTIDADES Y PRECIOS

Código CPC	Descripción del bien o servicio	Unidad	Cantidad	Precio Unitario	Precio Global
TOTAL					

(Nota: Estos precios no incluyen IVA)

PRECIO TOTAL DE LA OFERTA: *(en letras y números)*, más IVA

1.6

COMPONENTES DE LOS (BIENES O SERVICIOS) OFERTADOS

El oferente deberá llenar una tabla de los componentes de los (*bienes o servicios*), en la cual se deben incluir todos y cada uno de los rubros ofertados, que respondan a los requerimientos de (*la entidad contratante*).

1.7

EXPERIENCIA DEL OFERENTE

Contratante	Objeto del contrato (descripción de los bienes o servicios)	Monto del Contrato	Plazo contractual	Fechas de ejecución		Observaciones
				Inicio	Terminación	

1.8

PERSONAL TÉCNICO MÍNIMO REQUERIDO

No.	Cargo / Función	Experiencia en trabajos similares	Observaciones

1.10 DECLARACIÓN DE VALOR AGREGADO ECUATORIANO DE LA OFERTA

El que suscribe, (*por mis propios derechos o en calidad de representante legal de la compañía..., o del consorcio...*) declaro bajo juramento y en pleno conocimiento de las consecuencias legales que conlleva faltar a la verdad, que:

- Libre y voluntariamente presento la información que detallo más adelante, para fines única y exclusivamente relacionados con el presente procedimiento de contratación;
- Garantizo la veracidad y exactitud de la presente información; y, autorizo a la Entidad Contratante, al Servicio Nacional de Contratación Pública, o los Órganos de Control, a efectuar averiguaciones para comprobar tal información.
- Autorizo a que esta información se transparente a través del Portal Institucional del Servicio Nacional de Contratación Pública; y, doy mi consentimiento para que se realicen las verificaciones que sean pertinentes en cualquier momento y sin previo aviso.
- Como oferente me comprometo a tener, en el momento que el Servicio Nacional de Contratación Pública lo solicite, la documentación de respaldo necesaria para el cálculo del VAE, para la verificación correspondiente.
- La falta de veracidad de la información presentada por el oferente será causa de descalificación de la oferta, declararlo adjudicatario fallido o de terminación unilateral del contrato, según corresponda; sin perjuicio de las acciones judiciales a las que hubiera lugar.

El proveedor, como parte de la entrega de la oferta, presentará los siguientes datos:

FORMULARIO DE DECLARACIÓN DE VALOR AGREGADO ECUATORIANO DE LA OFERTA

	Si	No
¿Es intermediario (importador directo, distribuidor o comerciante) de todos los productos que conforman su oferta?		<input type="checkbox"/>
		Valor en USD\$.
(a) ¿Cuánto va a importar o importó, directamente, para cumplir con esta oferta? ²		<input type="text"/>
(b) ¿Cuánto va a comprar o compró en el Ecuador, pero que es importado, para cumplir con esta oferta?		<input type="text"/>

² El valor declarado en (a) debe ser el valor CIF "Costo, seguro y flete"; es decir, que incluye el coste de la mercancía, el del transporte, así como el seguro. Los costos pagados dentro del territorio nacional (como por ejemplo agentes de aduana) para la importación, desaduanización y otros servicios relacionados, no se deben tomar en cuenta.

El oferente del Estado deberá tener siempre todos los documentos de respaldo de su formulario de Declaración de Valor Agregado Ecuatoriano, incluso aquellos fechados doce meses previos a la adjudicación del contrato con el Estado. Estos documentos serán usados en la verificación respectiva de su declaración de Valor Agregado Ecuatoriano.

Notas:

- Como respaldo de la pregunta (a), el oferente del Estado deberá tener siempre como justificativo sus declaraciones aduaneras de importaciones y facturas de importación. El oferente podrá presentar también cotizaciones oficiales enviadas desde el exterior siempre y cuando éstas estén debidamente legalizadas. En este caso el valor que conste en la cotización deberá ser en valor FOB, el cual estará sujeto a posterior verificación en aduanas del Ecuador. El valor FOB (libre a bordo) corresponde al costo de la mercancía en el puerto de embarque sin incluir el seguro y el flete al puerto de destino convenido.
- Como respaldo de la pregunta (b), el oferente del Estado deberá tener siempre como justificativo de la procedencia de los productos que ofrece e insumos que utiliza para la producción de los bienes y/o prestación de los servicios (materia prima, bienes, maquinaria y equipos adquiridos, servicios recibidos y en general otros insumos utilizados), los certificados que indiquen la procedencia de los mismos, emitidos por parte de sus respectivos proveedores de materia prima, insumos y bienes, detallando el país de producción de los mismos y/o, constar en las facturas correspondientes de sus proveedores la procedencia de los mismos, como ecuatorianos o extranjeros.
- Dentro del valor declarado de las importaciones directas (en inciso a) o indirectas (en el inciso b), se deberá incluir los valores de los servicios que hayan sido recibidos desde el exterior y que impliquen un pago y/o transferencia enviada al exterior y que son parte integrante de la oferta o, que han sido usados para producir los bienes que son parte de su oferta.
- En el caso de la maquinaria y equipos que hayan sido importados para la producción de bienes y/o la prestación de servicios que sean parte de su oferta, el valor que deberá imputar como importaciones, corresponderá solamente a la proporción en dólares de su depreciación al tiempo de uso para la producción de los bienes pertenecientes a la oferta.
- El literal (c) se lo obtendrá directamente de la oferta económica final del proveedor.

Las entidades contratantes, al momento de revisar la declaración del Valor Agregado Ecuatoriano de la oferta, deberán también comprobar la respuesta entregada por el oferente a la pregunta inicial del formulario, bajo los siguientes criterios:

- La pregunta inicial debe ser respondida de forma obligatoria por el proveedor, en caso de que no se responda, deberá solicitarse dicha información en la etapa de convalidación de errores.

- La respuesta entregada por el proveedor solo pueden ser “Si” o “No”, nunca ambas al mismo tiempo.

-

Para constancia de lo ofertado, suscribo este formulario,

FIRMA DEL OFERENTE, SU REPRESENTANTE LEGAL, APODERADO O PROCURADOR COMÚN (según el caso)

(LUGAR Y FECHA)

1.10 FORMULARIO PARA LA DECLARACIÓN DE VALOR AGREGADO ECUATORIANO DE LA OFERTA DE DESARROLLO DE SOFTWARE Y ADQUISICIÓN DE SOFTWARE.

(NO SE REQUIERE PARA ESTE TIPO DE PROCESO)

NOMBRE DEL OFERENTE:

Código del Procedimiento

Señor
(Máxima Autoridad ENTIDADCONTRATANTE)
Presente

De mi consideración:

El que suscribe, (*por mis propios derechos o en calidad de representante legal de la compañía....., o del consorcio.*) declaro bajo juramento y en pleno conocimiento de las

consecuencias legales que conlleva faltar a la verdad, que:

- Libre y voluntariamente presento la información que detallo más adelante, para fines única y exclusivamente relacionados con el presente procedimiento de contratación;
- Garantizo la veracidad y exactitud de la presente información; y, autorizo a la Entidad Contratante, al Servicio Nacional de Contratación Pública, o a los Órganos de Control, a efectuar averiguaciones para comprobar tal información.
- Autorizo a que esta información se transparente a través del Portal Institucional del Servicio Nacional de Contratación Pública; y, doy mi consentimiento para que se realicen las verificaciones que sean pertinentes en cualquier momento y sin previo aviso.
- Como oferente me comprometo a tener, en el momento que el Servicio Nacional de Contratación Pública lo solicite, la documentación de respaldo necesaria para el cálculo del VAE, para la verificación correspondiente.
- La falta de veracidad de la información presentada por el oferente será causa de descalificación de la oferta, declararlo adjudicatario fallido o de terminación unilateral del contrato, según corresponda; sin perjuicio de las acciones judiciales a las que hubiera lugar.

El proveedor, como parte de la entrega de la oferta, presentará la siguiente información:

Formulario de Declaración de Valor Agregado Ecuatoriano de la Oferta

1.- ¿El producto desarrollado u ofertado, o el producto objeto del servicio de su oferta es software de código abierto?

Si No

2.- Por favor llenar la siguiente tabla para los casos de consultorías para el desarrollo de software, o adquisición de software:

PROCESO	PONDERACIÓN (a)	ECUATORIANOS (b)	EXTRANJEROS (c)	% ECUATORIANO (a x b/(b+c))
Análisis	20%			
Diseño	25%			
Codificación	45%			
Prueba	5%			
entación	5%			
VAEP				

VAEP = _____%

a = Ponderación de cada proceso del desarrollo del software (fijo)

b = Número de personas ecuatorianas contratadas que participan en cada proceso del desarrollo del software

c = Número de personas extranjeras contratadas que participan en cada proceso del desarrollo del software

VAEP = Resultado de la fórmula $VAEP = \sum \left(a \times \frac{b}{(b+c)} \right)$

3.- Por favor llenar la siguiente tabla para otros servicios prestados en los que no se considere el desarrollo de software (excepto consultoría para el desarrollo de software y, adquisición de software):

SERVICIO	PONDERACIÓN* (a)	ECUATORIANOS (b)	EXTRANJEROS (c)	% ECUATORIANO (a x b/(b+c))
VAES				

* El número de servicios a calificar será variable y determinado por la entidad contratante conforme el alcance y objeto de contratación. Por tanto, la ponderación variará, de acuerdo a la fórmula $100/n$.

VAEP = _____ % VAES = _____ %

SERVICIO = Tipo de servicio de software que se está ofertando.

a = Ponderación de cada servicio de software ($100/\text{número de servicios}$).

b = Número de personas contratadas nacionales que participan en la prestación de cada servicio de software de su oferta.

c = Número de personas contratadas extranjeras que participan en la prestación de cada servicio de software de su oferta.

VAEP = Resultado de la fórmula, $VAEP = \sum \left(a \times \frac{b}{(b+c)} \right)$, según el numeral 2.

En caso que el software objeto del servicio es software de código abierto, el VAEP es 1, de lo contrario, el VAEP se calcula como en el numeral 2.

VAES = Resultado de la fórmula, $VAES = \sum \left(a \times \frac{b}{(b+c)} \right) \times VAEP$

El oferente del Estado deberá tener siempre todos los documentos de respaldo de su formulario de Declaración de Valor Agregado Ecuatoriano. Estos documentos serán usados en la verificación respectiva de su declaración de Valor Agregado Ecuatoriano.

Las entidades contratantes, al momento de revisar la declaración del Valor Agregado Ecuatoriano de la oferta, deberán también comprobar la respuesta entregada por el oferente a la pregunta inicial del formulario, bajo los siguientes criterios:

- La pregunta inicial debe ser respondida de forma obligatoria por el proveedor, en caso de que no se responda, deberá solicitarse dicha información en la etapa de convalidación de errores.

- La respuesta entregada por el proveedor en la primera pregunta solo puede ser “Sí” o “No”, nunca ambas al mismo tiempo.

Como documento de verificación del formulario de declaración del VAE, el oferente deberá presentar como anexo el registro de propiedad intelectual, conforme a la legislación del país de origen del software, donde conste la lista de programadores, desarrolladores o autores que intervinieron o que intervinieren en el desarrollo del software. En caso de no presentarse esta documentación, se asumirá que el software es 100% de origen extranjero y su VAE será igual a cero.

En la consultoría para el desarrollo de software, el Servicio Nacional de Contratación Pública verificará que el personal declarado hubiere sido efectivamente contratado para el objeto de la contratación, y que su autoría se reconozca expresamente en los créditos del software resultante. En la adquisición de software y en los otros servicios en los que no se considere el desarrollo de software, el oferente presentará la lista de programadores, desarrolladores o autores que estuvieren efectivamente incluidos en los créditos del software, tal como conste en el registro de propiedad intelectual, conforme a la legislación del país de origen del software, así como el listado del personal técnico involucrado en la prestación del servicio contratado. En todos los casos el oferente deberá indicar quiénes de las personas que constaren en la lista son efectivamente ecuatorianos.

Para constancia de lo ofertado, suscribo este formulario,

FIRMA DEL OFERENTE, SU REPRESENTANTE LEGAL, APODERADO O PROCURADOR

(LUGAR Y FECHA)

a) Procedimiento de declaración electrónica transitorio

Hasta que el módulo facilitador de la contratación pública (herramienta informática USHAY) u otras herramientas informáticas del Sistema Oficial de Contratación del Estado, se encuentren desarrolladas y actualizadas conforme a esta metodología, en la presentación de ofertas, en el **“Formulario de Declaración de Valor Agregado Ecuatoriano de la oferta”** vigente, en los procesos de contratación de bienes y servicios de software por régimen común, los proveedores calificados deberán responder “NO” a la pregunta “¿Es intermediario (importador directo, distribuidor o comerciante) de todos los productos que conforman su oferta?”, adicionalmente, deberán dejar en blanco los casilleros a y b del formulario en mención. No obstante, deberán adjuntar como anexo electrónico en el módulo facilitador de contratación pública y en la presentación de su oferta, los formularios correspondientes conforme a la metodología detallada en esta subsección.

IV. FORMULARIO DE COMPROMISO DE ASOCIACIÓN O CONSORCIO

(NO SE REQUIERE PARA ESTE TIPO DE PROCESO) PROCEDIMIENTO No.

OBJETO DE CONTRATACIÓN:

Comparecen a la suscripción del presente compromiso, por una parte,(persona natural o representante legal de persona jurídica), debidamente representada por ; y, por otra parte, (personas natural o representante legal de persona jurídica), representada por , todos debidamente registrados y habilitados en el RUP.

Los comparecientes, en las calidades que intervienen, capaces para contratar y obligarse, acuerdan suscribir el presente compromiso de Asociación o Consorcio para participar en el procedimiento de contratación No....., cuyo objeto es..... y por lo tanto expresamos lo siguiente:

- a) El Procurador Común de la Asociación o Consorcio será (*indicar el nombre*), con cédula de ciudadanía o pasaporte No..... de (*Nacionalidad*), quien está expresamente facultado representar en la fase precontractual.
- b) El detalle valorado de los aportes de cada uno de los miembros es el siguiente: (*incluir el detalle de los aportes sea en monetario o en especies, así como en aportes intangibles, de así acordarse*).
- c) Los compromisos y obligaciones que asumirán las partes en la fase de ejecución contractual, de resultar adjudicada; son los siguientes: (*detallar*)
- d) En caso de resultar adjudicados, los oferentes comprometidos en la conformación de la asociación o consorcio, declaran bajo juramento que formalizarán el presente compromiso mediante la suscripción de la pertinente escritura pública y se habilitará al Consorcio constituido en el RUP, para dar cumplimiento a lo previsto en la normativa expedida por el Servicio Nacional de Contratación Pública, aplicable a este caso.
- e) La asociación o consorcio está integrado por:

Número	Asociados o Consorciados	Porcentaje de participación
1		

El total de la columna, es decir la suma de los porcentajes de participación de los miembros, debe ser igual al 100%.

- f) La responsabilidad de los integrantes de la asociación o consorcio es solidaria e indivisible para el cumplimiento de todas y cada una de las responsabilidades y obligaciones emanadas del procedimiento precontractual, con renuncia a los beneficios de orden y excusión;
- g) La constitución de la asociación o consorcio se la realizará dentro del plazo establecido en la normativa vigente o en el pliego, previo a la suscripción del contrato.
- h) El plazo del compromiso de asociación o consorcio y plazo del acuerdo en caso de resultar adjudicatario, cubrirá la totalidad del plazo precontractual, hasta antes de suscribir el contrato de asociación o consorcio respectivo, y noventa días adicionales.

Además, manifestamos que el consorcio cumplirá con todo lo determinado en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y su Reglamento General, así como con lo establecido en la normativa que expida el Servicio Nacional de Contratación Pública.

Atentamente,

Asociado o consorciado 1.-

Firma: *Representante Legal o persona natural.*

Nombre: *Representante Legal o persona natural.*

Domicilio:

Lugar de recepción de notificaciones:

Asociado o consorciado 2.-

Firma: *Representante Legal o persona natural*

Nombre: *Representante Legal o persona natural.***Domicilio:**

Lugar de recepción de notificaciones:

PROYECTO DE CONTRATO

CONDICIONES PARTICULARES DE LOS CONTRATOS DEL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES

Comparecen a la celebración del presente contrato, por una parte el INSTITUTO NACIONAL DE ECONOMÍA POPULAR Y SOLIDARIA, representada por (*nombre de la máxima autoridad o su delegado*), en calidad de (*cargo*), a quien en adelante se le denominará contratante; y, por otra el (la) (*nombre y cargo del representante legal de la entidad pública o subsidiaria*), a quien en adelante se le denominará contratista. Las partes se obligan en virtud del presente contrato, al tenor de las siguientes cláusulas:

Cláusula Primera.- ANTECEDENTES

1.1 De conformidad con los artículos 22 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, 25 y 26 de su Reglamento General, y el Plan Anual de Contratación de la contratante, contempla la contratación de (*establecer el objeto de contratación*).

1.2. Previo los informes y los estudios respectivos, la máxima autoridad de la contratante resolvió acogerse al Procedimiento Especial y aprobar el pliego para la contratación entre entidades públicas o subsidiarias de (*establecer el objeto de contratación*).

1.3 Se cuenta con la existencia y suficiente disponibilidad de fondos en la partida presupuestaria (*No.*), conforme consta en la certificación conferida por (*funcionario competente y cargo*), mediante documento (*identificar certificación, número, fecha y valor*).

1.4 Se realizó la respectiva invitación el (*día*) (*mes*) (*año*), a través del Portal Institucional del Servicio Nacional de Contratación Pública.

1.5 Luego del procedimiento correspondiente, (*nombre*) en su calidad de máxima autoridad de la contratante (*o su delegado*), mediante resolución (*No.*) de (*día*) de (*mes*) de(*año*), adjudicó el contrato para (*establecer objeto del contrato*) al oferente (*nombre de la entidad pública o subsidiaria*) con RUC No.

Cláusula Segunda.- DOCUMENTOS DEL CONTRATO

2.1 Forman parte integrante del contrato los siguientes documentos:

- a) El pliego (Condiciones Particulares del Pliego CPP y Condiciones Generales del Pliego CGP) incluyendo las especificaciones técnicas, o términos de referencia del objeto de la contratación.
- b) Las Condiciones Generales de los Contratos publicados y vigentes a la fecha de la invitación en el Portal Institucional del Servicio Nacional de Contratación Pública - SERCOP-

- c) La oferta presentada por el contratista, con todos sus documentos que la conforman.
- d) La resolución de adjudicación (*número y fecha*).
- e) La (s) certificación (es) de (*dependencia a la que le corresponde certificar*), que acrediten la existencia de la partida presupuestaria y disponibilidad de recursos, para el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato.
- f) En el caso que el bien a ser adquirido corresponda a uno de la lista de los CPCs publicados en el Portal Institucional del Servicio Nacional de Contratación Pública, que constan en el Anexo 20 de la Codificación y Actualizaciones de las Resoluciones del SERCOP, se considerará como parte integrante del contrato los requerimientos correspondientes al nivel de Transferencia de Tecnología, según corresponda.

(En los contratos cuya cuantía sea igual o superior a la base prevista para la licitación de bienes y servicios o la licitación de obras, según corresponda, se protocolizarán ante Notario Público, incorporándose los documentos determinados en el artículo 112 del Reglamento General a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.)

Cláusula Tercera.- OBJETO DEL CONTRATO

3.1 El contratista se obliga con la (*contratante*) a (*suministrar, instalar y entregar debidamente funcionando los bienes*) (*proveer los servicios requeridos*) (*ejecutar las obras*) y a ejecutar el contrato a entera satisfacción de la contratante, según las características y especificaciones técnicas constantes en la oferta, que se agrega y forma parte integrante de este contrato.

3.2 Para el caso de prestación de servicios en los que requiera de equipos informáticos, equipos de impresión, vehículos, equipos médicos y proyectores, se deberá aplicar el principio de vigencia tecnológica de conformidad a las regulaciones expedidas por el Servicio Nacional de Contratación Pública.

(Estipúlese lo que la entidad contratante considere pertinente en cuanto a correctivos o actualizaciones del servicio que recibirá, incluyendo riesgos, de ser el caso).

3.3 (*Caso de Obras*) Se compromete al efecto, a realizar dicha obra, con sujeción a su oferta, planos, especificaciones técnicas generales y particulares de la obra, anexos, condiciones generales de los contratos, instrucciones de la entidad y demás documentos contractuales, tanto los que se protocolizan en este instrumento, cuanto los que forman parte del mismo sin necesidad de protocolización, y respetando la normativa legal aplicable.

El contratista se obliga con la (*contratante*) a cumplir con todos los requerimientos y compromisos determinados según el nivel de transferencia de tecnología que se requiera para uno de los bienes que constan en el Anexo 20 de la Codificación y Actualización de Resoluciones emitidas por el Servicio Nacional de Contratación Pública.

Cláusula Cuarta.- PRECIO DEL CONTRATO

4.1 El valor del presente contrato, que la contratante pagará al contratista, es el de *(cantidad exacta en números y letras)* dólares de los Estados Unidos de América, más IVA, de conformidad con la oferta presentada por el contratista, valor que se desglosa como se indica a continuación:

4.2 Los precios acordados en el contrato, constituirán la única compensación al contratista por todos sus costos, inclusive cualquier impuesto, derecho o tasa que tuviese que pagar, excepto el Impuesto al Valor Agregado que será añadido al precio del contrato.

Cláusula Quinta.- FORMA DE PAGO

(Para bienes y/o servicios)

5.1 *(En esta cláusula la Entidad contratante detallará la forma de pago. De contemplarse la entrega de anticipo hasta un máximo del setenta por ciento, (70%) del valor contractual, se deberá establecer la fecha máxima del pago del mismo.)*

5.2 El anticipo que la contratante haya entregado al contratista para la prestación del servicio, no podrá ser destinado a fines ajenos a esta contratación.

El contratista deberá levantar el sigilo bancario en caso de entrega de anticipo de tal manera que el administrador verifique que los valores sean usados para el fin establecido.

(En el caso de servicios, serán pagados contra la presentación de la correspondiente factura, previa aprobación de la entidad contratante).

5.3 No habrá lugar a alegar mora de la contratante, mientras no se amortice la totalidad del anticipo otorgado

(Para obras)

5.1 *(En esta cláusula la entidad contratante detallará la forma de pago. De contemplarse la entrega de anticipo (hasta un máximo del cincuenta por ciento, (50%) del valor contractual, se deberá establecer la fecha máxima del pago del mismo.)*

5.2 El valor restante de la obra, esto es, *(establecer el porcentaje en letras)* por ciento (%), se cancelará mediante pago contra presentación de planillas *(establecer periodo: mensual, bimensual, etc.)*, debidamente aprobadas por la fiscalización y la administración del contrato. De cada planilla se descontará la amortización del anticipo y cualquier otro cargo, legalmente establecido, al contratista.

Dentro de los primeros cinco (5) días laborables posteriores al período al que corresponde la planilla, el contratista preparará la correspondiente planilla y la someterá a consideración de

la fiscalización.

5.3 Entregada la planilla por el contratista, la fiscalización, en el plazo de (*número días*) la aprobará o formulará observaciones de cumplimiento obligatorio para el contratista, y de ser el caso continuará en forma inmediata el trámite y se procederá al pago dentro del plazo de (*número días*) contados desde la aprobación. Si la fiscalización no aprueba o no expresa las razones fundadas de su objeción, transcurrido el plazo establecido, se entenderá que la planilla está aprobada y debe ser pagada por la contratante.

5.4 **Discrepancias:** Si existieren discrepancias entre las planillas presentadas por el contratista y las cantidades de obra calculadas por la fiscalización, ésta notificará al contratista. Si no se receptare respuesta, dentro de los (*número días*) días laborables siguientes a la fecha de la notificación, se entenderá que el contratista ha aceptado la liquidación hecha por la fiscalización y se dará paso al pago. Cuando se consiga un acuerdo sobre tales divergencias, se procederá como se indica en el numeral 5.3 de esta cláusula.

5.5 En los (*número de días*) primeros días laborables de cada mes, la fiscalización y el contratista, de forma conjunta, efectuarán las mediciones de las cantidades de obra ejecutadas durante los (*establecer periodo: mensual, bimensual, etc.*) anteriores. Se emplearán las unidades de medida y precios unitarios establecidos en la Tabla de Cantidades y Precios para cada rubro señalada en el Formulario de oferta.

Nota: (En caso de haberse estipulado reajuste de precios: en cada planilla de obra ejecutada, el fiscalizador calculará el reajuste de precios provisional, aplicando las fórmulas de reajuste que se indican en este contrato. El fiscalizador realizará el reajuste definitivo tan pronto se publiquen los índices del INEC que sean aplicables).

Cláusula Sexta.- GARANTÍAS

6.1 En este contrato, por su naturaleza, no se rendirán garantías, a excepción de la garantía técnica.

Cláusula Séptima.- PLAZO

7.1 (*Caso de obras*) El plazo para la ejecución y terminación de la totalidad de los trabajos contratados es de (*establecer periodo en letras – días*), contados a partir de (*establecer si desde la fecha de la firma del contrato, desde la fecha de notificación de que el anticipo se encuentra disponible, o desde cualquier otra condición, de acuerdo a la naturaleza del contrato*), de conformidad con lo establecido en la oferta.

(*Caso de bienes*) El plazo para la entrega de la totalidad de los bienes contratados, (*instalados, puestos en funcionamiento, así como la capacitación, de ser el caso*) a entera satisfacción de la contratante es de (*número de días*), contados a partir de (*fecha de entrega del anticipo o suscripción del contrato*).

(Caso de servicios) El plazo para la prestación de los servicios contratados a entera satisfacción de la contratante es de *(número de días)*, contados a partir de *(fecha de entrega del anticipo o suscripción del contrato)*.

Cláusula Octava.- MULTAS

8.1 Por cada día de retardo en la ejecución de las obligaciones contractuales por parte del contratista, se aplicará la multa de *(valor establecido por la entidad contratante, de acuerdo a la naturaleza del contrato, en ningún caso podrá ser menos al 1 por 1.000 del valor del contrato)*. *(El porcentaje para el cálculo de las multas lo determinará la entidad en función del incumplimiento y de la contratación)*.

Cláusula Novena.- DEL REAJUSTE DE PRECIOS

(Para obras) El reajuste de precios para efectos del pago de las planillas se calculará de acuerdo con la(s) siguientes fórmula(s):

La fecha de partida sub cero, corresponde a los treinta días anteriores de la fecha límite de presentación de la oferta.

(Incorporar la fórmula de reajuste en base a aquella establecida en los artículos 127,

128 y 129 del Reglamento General de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública).

(Para bienes, que no correspondan al sistema de precios unitarios) El valor de este contrato es fijo y no estará sujeto a reajuste por ningún concepto, caso contrario se deberá aplicar lo establecido en el artículo 141 del Reglamento General de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

(Para servicios cuya forma de pago corresponda al sistema de precios unitarios) El contrato se sujetará al sistema de reajuste de precios previsto en los artículos 126 y 140 del Reglamento General de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

Nota: (Esta cláusula no será aplicable si las partes han convenido, según lo previsto en el pliego correspondiente, en la renuncia del reajuste de precios, caso en el cual se establecerá en su lugar una disposición específica en ese sentido).

Cláusula Décima.- SUBCONTRATACIÓN

(Para el caso de Obras exclusivamente)

101 El contratista podrá subcontratar determinados trabajos, previa autorización de la contratante, siempre que el monto de la totalidad de lo subcontratado no exceda del treinta por ciento, (30%) del valor total del contrato, y el subcontratista esté habilitado en el RUP.

(ESTABLECER AQUÍ LA CLÁUSULA DE SUBCONTRATACIÓN, DE CONVENIRSE, observando

lo dispuesto en el artículo 120 del Reglamento General de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública).

102 El contratista será el único responsable ante la contratante por los actos u omisiones de sus subcontratistas y de las personas directa o indirectamente empleadas por ellos.

Cláusula Undécima.- DE LA ADMINISTRACIÓN DEL CONTRATO:

11.1 La contratante designa al (*nombre del designado*), en calidad de administrador del contrato, quien deberá atenerse a las Condiciones Generales y Particulares del pliego que forma parte del presente contrato, y velará por el cabal cumplimiento del mismo en base a lo dispuesto en el artículo 121 de Reglamento General de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

11.2 La contratante podrá cambiar de administrador del contrato, para lo cual bastará cursar al contratista la respectiva comunicación; sin que sea necesario la modificación del texto contractual.

Cláusula Duodécima.- TERMINACIÓN DEL CONTRATO

12.1 Terminación del contrato.- El contrato termina conforme lo previsto en el artículo 92 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública LOSNCP y las Condiciones Particulares y Generales del Contrato.

12.2 Causales de Terminación unilateral del contrato.- Tratándose de incumplimiento del contratista, procederá la declaración anticipada y unilateral de la contratante, en los casos establecidos en el artículo 94 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública LOSNCP. Además, se considerarán las siguientes causales:

- a) Si el contratista no notificare a la contratante acerca de la transferencia, cesión, enajenación de sus acciones, participaciones, o en general de cualquier cambio en su estructura de propiedad, dentro de los cinco días hábiles siguientes a la fecha en que se produjo tal modificación;
- b) Si la contratante, en función de aplicar lo establecido en el artículo 78 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, no autoriza la transferencia, cesión, capitalización, fusión, absorción, transformación o cualquier forma de tradición de las acciones, participaciones o cualquier otra forma de expresión de la asociación, que represente el veinticinco por ciento, (25%) o más del capital social del contratista;
- c) Si se verifica, por cualquier modo, que la participación ecuatoriana real en la provisión de bienes o prestación de servicios objeto del contrato es inferior a la declarada.⁶⁹

- d) Si el contratista incumple con las declaraciones que ha realizado en el formulario de oferta Presentación y compromiso;
- e) *(La entidad contratante podrá incorporar causales adicionales de terminación unilateral, conforme lo previsto en el numeral 6 del Art. 94 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.)*

12.3 Procedimiento de terminación unilateral.- El procedimiento a seguirse para la terminación unilateral del contrato será el previsto en el artículo 95 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

Cláusula Décima Tercera.- SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

13.1 Si respecto de la divergencia o controversia existentes no se lograre un acuerdo directo entre las partes, éstas se someterán al procedimiento Contencioso Administrativo contemplado en el Código Orgánico General de Procesos; o la normativa que corresponda; siendo competente para conocer la controversia el Tribunal Distrital de lo Contencioso Administrativo que ejerce jurisdicción en el domicilio de la entidad contratante.

En caso de que la entidad contratante sea de derecho privado, la cláusula 13.1.- “Solución de Controversias dirá: Si respecto de la divergencia o controversia existentes no se lograre un acuerdo directo entre las partes, éstas recurrirán ante la justicia ordinaria del domicilio de la entidad contratante”.

13.2 La legislación aplicable a este contrato es la ecuatoriana. En consecuencia, el contratista declara conocer el ordenamiento jurídico ecuatoriano y por lo tanto, se entiende incorporado el mismo en todo lo que sea aplicable al presente contrato.

Cláusula Décima Cuarta: COMUNICACIONES ENTRE LAS PARTES

14.1 Todas las comunicaciones, sin excepción, entre las partes, relativas a los trabajos, serán formuladas por escrito o por medios electrónicos y en idioma castellano. Las comunicaciones entre el administrador del contrato y el contratista se harán a través de documentos escritos, o por medios electrónicos.

Cláusula Décima Quinta.- DOMICILIO

15.1. Para todos los efectos de este contrato, las partes convienen en señalar su domicilio en la ciudad de *(establecer ciudad)*.

15.2. Para efectos de comunicación o notificaciones, las partes señalan como su dirección, las siguientes:

La contratante: *(dirección y teléfonos, correo electrónico)*. El contratista: *(dirección y teléfonos, correo electrónico)*.

Cláusula Décima Sexta.- ACEPTACION DE LAS PARTES

16.1 Declaración.- Las partes libre, voluntaria y expresamente declaran que conocen y aceptan el texto íntegro de las Condiciones Generales de los Contratos de Procedimiento Especial, publicado en el Portal Institucional del Servicio Nacional de Contratación Pública, vigente a la fecha de la Invitación del procedimiento de contratación, y que forma parte integrante de este Contrato que lo están suscribiendo.

16.2. Libre y voluntariamente, las partes expresamente declaran su aceptación a todo lo convenido en el presente contrato y se someten a sus estipulaciones.

Dado, en la ciudad de Quito, a

LA CONTRATANTE

EL CONTRATISTA

CONDICIONES GENERALES

**DE LOS CONTRATOS DEL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO DE BIENES
INMUEBLES**

Cláusula Primera.- INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO Y DEFINICIÓN DE TÉRMINOS

1.1 Los términos del contrato se interpretarán en su sentido literal, a fin de revelar claramente la intención de los contratantes. En todo caso su interpretación sigue las siguientes normas:

- a. Cuando los términos están definidos en la normativa del Sistema Nacional de Contratación Pública o en este contrato, se atenderá su tenor literal.
- b. Si no están definidos se estará a lo dispuesto en el contrato en su sentido natural y obvio, de conformidad con el objeto contractual y la intención de los contratantes. De existir contradicciones entre el contrato y los documentos del mismo, prevalecerán las normas del contrato.
- c. El contexto servirá para ilustrar el sentido de cada una de sus partes, de manera que haya entre todas ellas la debida correspondencia y armonía.
- d. En su falta o insuficiencia se aplicarán las normas contenidas en el Título XIII del Libro IV de la Codificación del Código Civil, "De la Interpretación de los Contratos".

1.2 **Definiciones:** En el presente contrato, los siguientes términos serán interpretados de la manera que se indica a continuación:

- a. **"Adjudicatario"**, es el oferente a quien la entidad contratante le adjudica el contrato.
- b. **"Comisión Técnica"**, es la responsable de llevar adelante el procedimiento de contratación, a la que le corresponde actuar de conformidad con la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, su Reglamento General, la normativa expedida por el Servicio Nacional de Contratación Pública, el pliego, y las disposiciones administrativas que fueren aplicables.
- c. **"Contratista"**, es el oferente adjudicado.

- d. **“Contratante” “Entidad Contratante”**, es la entidad pública que ha tramitado el procedimiento del cual surge o se deriva el presente contrato.
- e. **“LOSNCP”**, Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.
- f. **“RGLOSNCP”**, Reglamento General de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.
- g. **“Ofertante”**, es la persona natural o jurídica, asociación o consorcio que presenta una "oferta", en atención al llamado a participar.
- h. **“Oferta”**, es la propuesta para contratar, ceñida al pliego, presentada por el oferente a través de la cual se obliga, en caso de ser adjudicada, a suscribir el contrato y a la provisión de bienes o prestación de servicios.
- i. **“SERCOP”**, Servicio Nacional de Contratación Pública.

Cláusula Segunda.- FORMA DE PAGO

Serán de obligatorio cumplimiento las condiciones de la forma de pago previstas en las condiciones particulares del contrato, y además:

- 2.1 El valor por concepto de anticipo será depositado en una cuenta que el contratista aperture en una institución financiera estatal, o privada de propiedad del Estado en más de un cincuenta por ciento. El contratista autoriza expresamente se levante el sigilo bancario de la cuenta en la que será depositado el anticipo. El administrador del contrato designado por la contratante verificará que los movimientos de la cuenta correspondan estrictamente al proceso de ejecución contractual.

El anticipo que la contratante haya otorgado al contratista para la ejecución del contrato, no podrá ser destinado a fines ajenos a esta contratación.
- 2.2 La amortización del anticipo entregado en el caso de la prestación de servicios se realizará conforme lo establecido en el art 139 del Reglamento General de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.
- 2.3 Todos los pagos que se hagan al contratista por cuenta de este contrato, se efectuarán con sujeción al precio convenido, a satisfacción de la contratante, previa la aprobación del administrador del contrato.

2.4 De los pagos que deba hacer, la contratante retendrá igualmente las multas que procedan, de acuerdo con el contrato.

2.5 **Pagos indebidos:** La contratante se reserva el derecho de reclamar al contratista, en cualquier tiempo, antes o después de la prestación del servicio, sobre cualquier pago indebido por error de cálculo o por cualquier otra razón, debidamente justificada, obligándose el contratista a satisfacer las reclamaciones que por este motivo llegare a plantear la contratante, reconociéndose el interés calculado a la tasa máxima del interés convencional, establecido por el Banco Central del Ecuador.

Cláusula Tercera.- GARANTÍAS

3.1. Se estará a lo contemplado en las condiciones particulares del contrato y la Ley.

3.2. **Ejecución de las garantías:** Las garantías contractuales podrán ser ejecutadas por la contratante en los siguientes casos:

La de fiel cumplimiento del contrato:

Cuando la contratante declare anticipada y unilateralmente terminado el contrato por causas imputables al contratista.

Si la contratista no la renovare cinco (5) días antes de su vencimiento.

La del anticipo:

Si el contratista no la renovare cinco (5) días antes de su vencimiento.

En caso de terminación unilateral del contrato y que el contratista no pague a la contratante el saldo adeudado del anticipo, después de diez (10) días de notificado con la liquidación del contrato.

La técnica:

Cuando se incumpla con el objeto de esta garantía, de acuerdo con lo establecido en el pliego y este contrato.

Cláusula Cuarta.- PRÓRROGAS DE PLAZO

4.1. La contratante prorrogará el plazo total o los plazos parciales en los siguientes casos: Cuando el contratista así lo solicitare, por escrito, justificando los fundamentos de la solicitud,

dentro del plazo de quince (15) días siguientes a la fecha de producido el hecho, siempre que este se haya producido por motivos de fuerza mayor o caso fortuito aceptado como tal por la máxima autoridad de la entidad contratante o su delegado, previo informe del administrador del contrato. Tan pronto desaparezca la causa de fuerza mayor o caso fortuito, el contratista está obligado a continuar con la ejecución del contrato, sin necesidad de que medie notificación por parte del administrador del contrato para reanudarlo.

Por suspensiones en la ejecución del contrato, motivadas por la contratante u ordenadas por ella y que no se deban a causas imputables al contratista.

Si la contratante no hubiera solucionado los problemas administrativos- contractuales en forma oportuna, cuando tales circunstancias incidan en la ejecución del trabajo.

- 4.2.** En casos de prórroga de plazo, las partes elaborarán un nuevo cronograma, que suscrito por ellas, sustituirá al original o precedente y tendrá el mismo valor contractual del sustituido. Y en tal caso se requerirá la autorización de la máxima autoridad de la contratante, previo informe del administrador del contrato.

Cláusula Quinta.- OTRAS OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA

A más de las obligaciones señaladas en las condiciones particulares del pliego que son parte del presente contrato, las siguientes:

- El contratista se compromete a ejecutar el contrato derivado del procedimiento de contratación tramitado, sobre la base de las especificaciones técnicas o los términos de referencia elaborados por la entidad contratante y que fueron conocidos en la etapa precontractual; y en tal virtud, no podrá aducir error, falencia o cualquier inconformidad con los mismos, como causal para solicitar ampliación del plazo, o contratos complementarios. La ampliación del plazo, o contratos complementarios podrán tramitarse solo si fueren aprobados por el administrador del contrato.
- El contratista se compromete durante la ejecución del contrato, a facilitar a las personas designadas por la entidad contratante, toda la información y documentación que éstas soliciten para disponer de un pleno conocimiento técnico relacionado con la ejecución del contrato, así como de los eventuales problemas técnicos que puedan plantearse y de las tecnologías, métodos y herramientas utilizadas para resolverlos.
- Los delegados o responsables técnicos de la entidad contratante, como el administrador del contrato, deberán tener el conocimiento suficiente de la ejecución del contrato, así como la eventual realización de ulteriores desarrollos. Para el efecto, el contratista se

compromete durante el tiempo de ejecución contractual, a facilitar a las personas designadas por la entidad contratante toda la información y documentación que le sea requerida, relacionada y/o atinente al desarrollo y ejecución del contrato.

- Queda expresamente establecido que constituye obligación del contratista ejecutar el contrato conforme a las especificaciones técnicas o términos de referencia establecidos en el pliego, y cumplir con el porcentaje mínimo de Valor Agregado Ecuatoriano ofertado.
- El contratista está obligado a cumplir con cualquiera otra que se derive natural y legalmente del objeto del contrato y sea exigible por constar en cualquier documento del mismo o en norma legal específicamente aplicable.
- El contratista se obliga al cumplimiento de las disposiciones establecidas en el Código del Trabajo y en la Ley de Seguridad Social obligatorio, adquiriendo, respecto de sus trabajadores, la calidad de patrono, sin que la contratante tenga responsabilidad alguna por tales cargas, ni relación con el personal que labore en la ejecución del contrato, ni con el personal de la subcontratista.
- El contratista se obliga al cumplimiento de lo exigido en el pliego, a lo previsto en su oferta y a lo establecido en la legislación ambiental, de seguridad industrial y salud ocupacional, seguridad social, laboral, etc.

Cláusula Sexta.- OBLIGACIONES DE LA CONTRATANTE

6.1 Son obligaciones de la contratante las establecidas en las condiciones particulares del pliego que son parte del contrato.

Cláusula Séptima.- CONTRATOS COMPLEMENTARIOS

7.1 Por causas justificadas, las partes podrán firmar contratos complementarios, de conformidad con lo establecido en los artículos 85 y 87 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, y en el artículo 144 del Reglamento General de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

Cláusula Octava.- RECEPCIÓN DEL CONTRATO

El acta de entrega-recepción, sea parcial, provisional o definitiva, según la naturaleza del contrato, será suscrita por las partes, en el plazo previsto en el contrato, siempre que no existan observaciones pendientes y el administrador del contrato haya emitido el informe de conformidad

a lo previsto en los artículos 123 y 124 del Reglamento General de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública

- Si la contratante no hiciere ningún pronunciamiento respecto de la solicitud de recepción definitiva, ni la iniciare, una vez expirado el término de quince (15) días, se considerará que tal recepción se ha efectuado de pleno derecho, para cuyo efecto un Juez de lo Civil o un Notario Público, a solicitud del contratista notificará que dicha recepción se produjo, de acuerdo con el artículo 81 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.
- Operada la recepción definitiva presunta, a solicitud del contratista o declarada por la contratante, producirá como único efecto la terminación del contrato, dejando a salvo de los derechos de las partes a la liquidación técnico-económica correspondiente.
- Las partes buscarán en el plazo de treinta (30) días posteriores a la recepción definitiva presunta suscribir el acta de la liquidación técnico-económica del contrato, sin perjuicio de iniciar las acciones legales de las que se crean asistidas.

LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO: La liquidación final del contrato suscrita entre las partes se realizará en los términos previstos por el artículo 125 del Reglamento General de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

Cláusula Novena.- TRIBUTOS, RETENCIONES Y GASTOS

- 9.1. La contratante efectuará al contratista las retenciones que dispongan las leyes tributarias, conforme la legislación tributaria vigente.

La contratante retendrá el valor de los descuentos que el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social ordenare y que corresponda a mora patronal, por obligaciones con el seguro social provenientes de servicios personales para la ejecución del contrato de acuerdo a la Ley de Seguridad Social.

- 9.2. Es de cuenta del contratista el pago de los gastos notariales, de las copias certificadas del contrato y los documentos que deban ser protocolizados en caso de que sea necesario. En dicho caso, el contratista entregará a la contratante hasta dos copias del contrato, debidamente protocolizadas. En caso de terminación por mutuo acuerdo, el pago de los derechos notariales y el de las copias será de cuenta del contratista.

Cláusula Décima.- TERMINACIÓN UNILATERAL DEL CONTRATO

10.1 La declaratoria de terminación unilateral y anticipada del contrato no se suspenderá por la interposición de reclamos o recursos administrativos, demandas contencioso administrativas, arbitrales o de cualquier tipo de parte del contratista.

10.2 Tampoco se admitirá acciones constitucionales contra las resoluciones de terminación unilateral del contrato, porque se tienen mecanismos de defensa, adecuado y eficaz para



proteger los derechos derivados de tales resoluciones, previstos en la Ley.

(Hasta aquí el texto de las condiciones generales del contrato)