

## TÉRMINOS DE REFERENCIA

### 1. DATOS GENERALES

Objeto de Contratación:	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS OFICINAS DE LA EMPRESA PÚBLICA DE LA UNIVERSIDAD DE CUENCA.
Tipo de proceso de contratación:	PROCEDIMIENTOS ESPECIALES: ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE.
Presupuesto Referencial:	POR DEFINIR
Área Requiriente:	DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA FINANCIERA
Partida Presupuestaria:	A100.000.01.00.530502.000.1 EDIFICIOS, LOCALES, RESIDENCIAS, PARQUEADEROS, CASILLEROS JUDICIALES Y BANCARIOS (ARRENDAMIENTO) A300.406.01.00.730502.000.1 EDIFICIOS, LOCALES, RESIDENCIAS, PARQUEADEROS, CASILLEROS JUDICIALES Y BANCARIOS (ARRENDAMIENTO)
CPC:	721110013: SERVICIOS DE ARRENDAMIENTO CON O SIN OPCION DE COMPRA RELATIVOS A BIENES RAICES RESIDENCIALES PROPIOS O ARRENDADOS PRESTADOS A PISOS.
Plazo de ejecución:	36 (treinta y seis) meses, contados a partir de la fecha de suscripción del contrato. Con opción de renovación por treinta y seis meses adicionales, en estricta observación a la ley de inquilinato y LOSNCP
Vigencia de la oferta:	30 (treinta) días
Forma de Pago:	El arrendatario cancelará el valor del contrato de forma mensual, por el servicio recibido en el mes inmediato anterior, previo a la entrega de la factura correspondiente e informe favorable del administrador del contrato.
Dirección de Apertura de Ofertas:	Oficinas de la Empresa Pública de la Universidad de Cuenca - UCUENCA EP, ubicadas en las calles Agustín Cueva Vallejo 3-035.
Documentos habilitantes para el pago	Factura del contratista. Informe favorable del Administrador del Contrato con la indicación de que el servicio ha sido recibido a satisfacción de la Empresa.

### 2. ANTECEDENTES

El artículo 315 de la Constitución de la República del Ecuador, faculta la creación de empresas públicas para la gestión de sectores estratégicos, la prestación de servicios públicos, el aprovechamiento sustentable de recursos naturales o de bienes públicos y el desarrollo de otras actividades económicas,

de su parte, la norma jurídica contenida en el artículo 39 de la Ley Orgánica de Educación Superior señala que, para el desarrollo de actividades económicas, productivas o comerciales, las Universidades deben crear personas jurídicas distintas de la institución educativa, en consecuencia, el H. Consejo Universitario en sesión extraordinaria del 07 de noviembre de 2012, una vez conocido el estatuto de la Empresa Pública, aprobó la Constitución, Organización y Funcionamiento de la Empresa Pública de la Universidad de Cuenca-UCUENCA EP.

La Empresa Pública cuenta con cuerpo jurídico normado bajo la LOEP (Ley Orgánica de Empresas Públicas). Es objeto de la Empresa Pública de la Universidad de Cuenca -UCUENCA EP, la administración y la gestión logística, operativa y comercial de los servicios, la consultoría especializada y los productos de proyectos de investigación, las adquisiciones, la ejecución de obras y la prestación de servicios, la administración de los bienes muebles e inmuebles y las diferentes operaciones comerciales y de negocios que supongan una relación y vinculación de base comercial con entes externos a la Universidad y con la Universidad, que le sean encargados por disposición administrativa de la Rectora.

El numeral 4 del artículo 277 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que para a la consecución del buen vivir, serán deberes generales del Estado: "Producir bienes, crear y mantener infraestructura y proveer servicios públicos".

Por su parte, el artículo 314 ibidem, establece: "(...) El Estado garantizará que los servicios públicos y su provisión respondan a los principios de obligatoriedad, generalidad, uniformidad, eficiencia, responsabilidad, universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad y calidad".

En agosto de 2024 la Técnica de Seguridad e Higiene de la Empresa presenta un informe del análisis de espacios físicos de la Empresa en donde realiza conclusiones y recomendaciones sobre que los puestos de trabajo de los funcionarios, las dimensiones de espacios que debe cumplir de acuerdo a la normativa correspondiente, así como los sistemas de emergencia.

Con el fin de contar con adecuadas condiciones físicas de infraestructura y de espacios trabajo, se ha visto la necesidad de contratar el servicio de arrendamiento de un bien inmueble propicio para el funcionamiento de las oficinas de la Empresa Pública de la Universidad de Cuenca -UCUENCA EP, que asegure a sus servidores y obreros una adecuada salud ocupacional.

### **3. JUSTIFICACION:**

A la presente fecha, la Empresa Pública de la Universidad de Cuenca -UCUENCA EP no cuenta con un inmueble propio que le permita desarrollar sus actividades y prestar servicios a la colectividad de acuerdo a su objeto; por lo que, es imperioso contar con un inmueble propicio y adecuado para al menos 25 personas.

### **4. OBJETIVOS:**

#### **4.1. General:**

- Arrendar un bien inmueble para el funcionamiento de las oficinas de la Empresa Pública de la Universidad de Cuenca -UCUENCA EP.

#### **4.2. Específicos:**

- Resguardar los archivos y bienes con los que cuenta la UCUENCA EP, cumpliendo con la normativa vigente.
- Proveer de un buen servicio de atención y despacho al usuario, como al personal de la institución.
- Brindar atención al público en general y funcionarios internos de forma oportuna y eficaz con oficinas adecuadas.

## 5. ALCANCE:

Se requiere arrendar un espacio adecuado para el funcionamiento de las oficinas de la Empresa Pública de la Universidad de Cuenca.

## 6. INFORMACIÓN QUE DISPONE LA ENTIDAD:

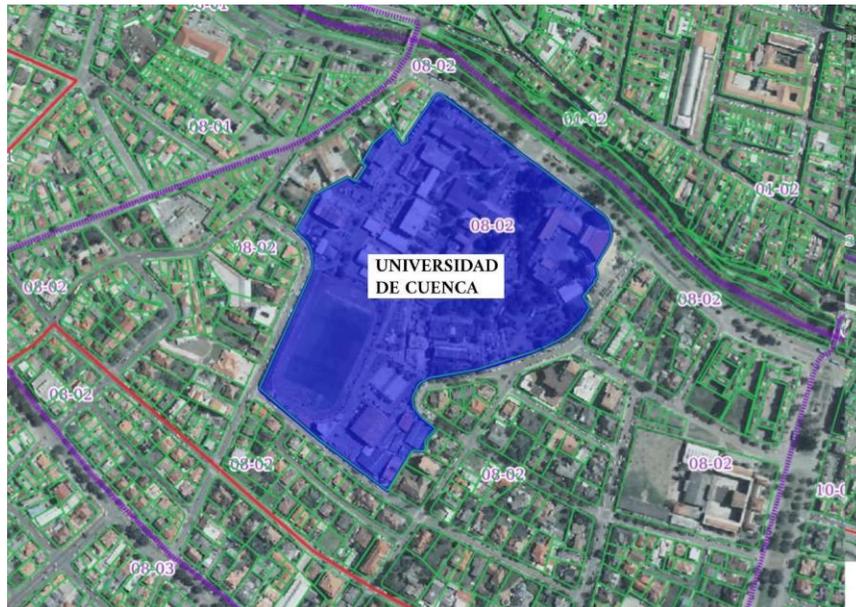
El inmueble deberá contar con todos los servicios básicos, pues en la misma laborarán aproximadamente 25 personas.

## 7. UBICACIÓN:

- Provincia: Azuay.
- Cantón: Cuenca.
- Sector: Alrededores del Campus Central de la Universidad de Cuenca, ubicado en la Av. 12 de abril y Av. Loja.

7.1. **USO DEL INMUEBLE:** Infraestructura adecuada para el normal funcionamiento de oficinas y bodega de UCUENCA EP, para la atención interna y al público en general, con pasillos y pasamanos en buen estado y todas las seguridades.

El inmueble deberá estar localizado en los alrededores del Campus Central de la Universidad de Cuenca en un rango no mayor a 400m de distancia.



El edificio deberá encontrarse en buen estado de conservación, por lo que, mediante el contrato a suscribir, el arrendatario se excluye el deterioro propio del uso normal del inmueble.

## 7.2 CARACTERÍSTICAS MÍNIMAS QUE DEBERÁ CUMPLIR EL INMUEBLE:

- a) Área terreno mínimo de 700 m<sup>2</sup>.
- b) Piso de porcelanato y ladrillo.
- c) Instalaciones eléctricas.

- d) Puertas metálicas, aluminio y madera.
- e) Ventanas de aluminio y vidrio.
- f) Mínimo 5 baños con agua.
- g) Mínimo 300 m2 de construcción en espacios comunes para la implementación de oficinas y salas de reuniones.
- h) Áreas verdes, frontal y lateral.
- i) Parqueadero mínimo para 10 vehículos.
- j) Área de construcción mínima de toda la propiedad 400 m2.

## Instalaciones Eléctricas:

Instalaciones eléctricas en buenas condiciones, empotradas en las paredes con buena capacidad de carga y toma corrientes que permitan el buen funcionamiento de los equipos tecnológicos:

Puesta a tierra de los tomacorrientes, en especial una puesta a tierra independiente para el gabinete (RACK) de los equipos informáticos.

Revisión, arreglo y cambio de lámparas y focos en las oficinas y bodega.

## Cerraduras de Seguridad:

Todas las puertas deben contar con las respectivas cerraduras y chapas para la seguridad de la oficina.

## **8. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS:**

Nro.	Código CPC	Servicio a contratar	Condiciones de uso (de ser el caso)	Cantidad	Unidad
1	721110013	Arrendamiento de un bien inmueble para el funcionamiento de las oficinas de UCUENCA EP.	Oficinas administrativas	1	Unidad

## **Condiciones del Arrendamiento:**

Plazo de ejecución:	36 (treinta y seis) meses, contados a partir de la fecha de suscripción del contrato. Con opción de renovación por treinta y seis meses adicionales, en estricta observación a la ley de inquilinato y LOSNCP
Canon base mensual	Canon arrendaticio mensual es de USD 2.400 más el IVA. La entidad contratante considerará un incremento porcentual anual en las ofertas que se presenten.
Adjudicación:	Adjudicación total al oferente invitado previa verificación de cumplimiento de los requerimientos institucionales.
Uso del inmueble:	Para uso y funcionamiento de las oficinas de UCUENCA EP, de acuerdo a lo establecido en el presente instrumento.

## 9. FORMA Y CONDICIONES DE PAGO:

El arrendatario cancelará el valor del contrato de forma mensual, por el servicio recibido en el mes inmediato anterior, previo a la entrega de la factura correspondiente e informe favorable del administrador del contrato.

## 10. MULTAS:

Por el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en el contrato, se aplicará una multa del 5 por 1000 del monto a facturar mensualmente; en caso de producirse incumplimientos a las obligaciones contractuales, será motivo suficiente para dar por terminado el contrato.

## 11. OBLIGACIONES

### Obligaciones del arrendador:

1. Suscribir el contrato en un término no mayor de 15 días calendario recibida la notificación de adjudicación mediante el portal institucional del SERCOP.
2. El/la arrendador/a deberá revisar cuidadosamente el pliego y cumplir con todos los términos solicitados en el mismo. La omisión o descuido del oferente al revisar el pliego, no le relevará de sus obligaciones con relación a su oferta.
3. Entregará el bien inmueble objeto del presente arrendamiento en perfecto estado a la UCUENCA EP, de conformidad a las especificaciones técnicas requeridas en el pliego y la oferta presentada.
4. Realizar el mantenimiento permanente del inmueble a contratar, y resolver problemas que se presenten en las edificaciones.
5. Emitirá la factura correspondiente por concepto de arrendamiento del bien inmueble a nombre de la Empresa Pública de la Universidad de Cuenca - UCUENCA EP.
6. Notificará al arrendatario por escrito, de conformidad con el artículo 33 de la Ley de Inquilinato, con un mínimo de noventa (90) días plazo de anticipación a la fecha de vigencia del contrato, la voluntad de terminar el arrendamiento del inmueble.
7. Mantendrá el inmueble libre de cualquier tipo de litigio, afectación o limitación al dominio que pudiere afectar o perturbar el uso pacífico y legítimo goce de la UCUENCA EP sobre la bien inmueble materia de este contrato.
8. Asumirá los pagos de las obligaciones derivadas por el consumo de servicios básicos hasta la firma del contrato y deberá cumplir con las obligaciones municipales, tributarias y otras que sean propias del arrendador/a, con respecto al inmueble.
9. Facilitar las llaves de las oficinas, instalaciones y las entradas principales.
10. El/la arrendadora entregará el bien inmueble en perfectas condiciones las mismas que serán validadas por el administrador de contrato.

### Obligaciones del arrendatario (UCUENCA EP):

1. Dar solución a las peticiones y problemas que se presentaren en la ejecución del contrato, en un plazo de cinco (5) días contados a partir de la petición escrita formulada por el contratista.

2. Suscribir el contrato una vez concluido el proceso precontractual.
3. Designar al administrador del contrato, para la plena ejecución del contrato.
4. Pagar oportunamente el canon de arrendamiento correspondiente con sujeción a las estipulaciones contractuales.
5. Al finalizar el contrato, en caso de no acordarse su renovación, la UCUENCA EP, entregará el bien inmueble en buenas condiciones, y en caso de existir reparaciones asumirá el costo correspondiente, salvo aquellos que se producen por el deterioro normal debido al paso del tiempo.
6. En casos de daño del bien inmueble arrendado producidos por el mal uso del mismo, el/la arrendatario/a se obliga a repararlo por su propia cuenta.
7. Notificará al arrendador por escrito, con un mínimo de noventa (90) días plazo de anticipación a la fecha de vigencia del contrato, o en cualquier momento, la voluntad de terminar el arrendamiento del inmueble siempre que no se trate de la terminación normal del vencimiento del plazo contractual.
8. Comunicar oportunamente al arrendador en caso de detectarse daños, fallas ocultas u otras averías mayores o menores en las oficinas arrendadas por la UCUENCA EP.
10. La UCUENCA EP realizará las adecuaciones necesarias para salvaguardar la salud ocupacional de los servidores de la institución, asimismo podrá ejecutar los trabajos que considere pertinentes para salvaguardar los intereses de la entidad.
11. Ocupar los bienes inmuebles arrendados sólo para el objeto del contrato.
12. Asumir los pagos de obligaciones derivadas por el consumo de servicios básicos a partir de la suscripción del contrato.
13. Será obligación del/la administradora de contrato, en un plazo máximo de 5 días posteriores a la firma del contrato y al finalizar el plazo contractual, el levantar y generar un acta de entrega recepción, que incluya la memoria fotográfica de las condiciones de cada componente del bien inmueble en arrendamiento.
14. En caso de requerir arreglos adicionales posteriores, serán realizados por el arrendatario.
15. El arrendatario se obligará a dejar el inmueble entregado en arriendo en las mismas condiciones en las que se recibió, para ello, se realizará un registro fotográfico previo a la suscripción del contrato.

## 12. EVALUACIÓN DE LA OFERTA:

### Integridad de la Oferta:

La integridad de la oferta se evaluará considerando la presentación de los Formularios y requisitos mínimos previstos en el pliego. Para la verificación del cumplimiento de los requisitos mínimos se establecerá la metodología CUMPLE o NO CUMPLE.

### Evaluación de la oferta CUMPLE/NO CUMPLE:

Parámetros	Cumple	No Cumple
Cumplimiento de los TDR		
Oferta Económica		
Otros parámetros resueltos por la entidad contratante.		

El oferente deberá cumplir con todos los requerimientos solicitados por la UCUENCA EP, de lo contrario su oferta será descalificada.

- a. Cumplimiento de los términos de referencia: El oferente deberá presentar su oferta cumpliendo todas y cada una de las especificaciones determinadas en el pliego.
- b. Oferta económica: Se deberá presentar la oferta económica de acuerdo al presupuesto referencial establecido en el pliego.
- c. Otros parámetros resueltos por la entidad contratante:

El oferente deberá presentar en su oferta, la documentación que se detalla a continuación:

Parámetro	Cumple	No Cumple
Integridad de la Oferta		
Copia de la cédula de ciudadanía y certificado de votación		
Copia del RUC		
Copias simples de las escrituras públicas		
Pago del predio urbano.		

### 13. PERIODO DE PUBLICACIÓN DE REQUERIMIENTO DE PROFORMAS

24 horas desde la publicación de la necesidad.

Elaborado por:	Angel Guillermo Paucar Paucar
Firma	 <p>Firmado electrónicamente por: ANGEL GUILLERMO PAUCAR PAUCAR</p>
Cargo:	AUXILIAR ADMINISTRATIVO
Revisado por:	Claudia Lazo Guamán
Firma	 <p>Firmado electrónicamente por: CLAUDIA MERCEDES LAZO GUAMAN</p>
Cargo:	DIRECTORA ADMINISTRATIVA FINANCIERA