



GAD MUNICIPALIDAD  
DE AMBATO



GAD Municipalidad de Ambato

**PLIEGO DE PROCEDIMIENTO ESPECIAL  
ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES  
ENTIDADES CONTRATANTES COMO ARRENDADORAS**

**UNIDAD DE TERMINALES**

**COMO ENTIDAD OPERATIVA DESCONCENTRADA  
DEL GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO**



**Código de Procedimiento Nro. ARBI-UDT2025-002**

**Objeto de Contratación:**

**ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL PEQUEÑO 02 TTA DE LA  
UNIDAD DE TERMINALES COMO ENTIDAD OPERATIVA  
DESCONCENTRADA DEL GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO**

**Ambato, 03 de diciembre 2025**



GAD MUNICIPALIDAD  
DE AMBATO



## ÍNDICE

### **I. CONDICIONES PARTICULARES PARA EL ARREDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES – ENTIDADES CONTRATANTES COMO ARRENDADORAS**

#### SECCIÓN I

##### 1.1 Convocatoria

#### SECCIÓN II

#### **OBJETO DE LA CONTRATACIÓN, PRESUPUESTO REFERENCIAL Y TÉRMINOS DE REFERENCIA**

- 2.1 Objeto de contratación
- 2.2 Presupuesto referencial
- 2.3 Términos de Referencia
- 2.4 Canon de arrendamiento
- 2.5 Objetivos
- 2.6 Alcance
- 2.7 Metodología de Trabajo
- 2.8 Especificaciones Técnicas del Bien a Arrendarse
- 2.9 Pago del Canon de Arrendamiento
- 2.10 Plazo De Ejecución Contractual

#### SECCIÓN 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
- 3.6 Forma de presentar la oferta

#### SECCIÓN IV

#### **EVALUACIÓN DE LA OFERTA**

- 4.1 Metodología de la evaluación
- 4.2 Parámetros de calificación (cumple / no cumple)
- 4.3. Parámetros de evaluación por puntaje
- 4.4. Orden de Prelación





## **SECCIÓN V**

### **OBLIGACIONES DE LAS PARTES**

- 5.1 Obligaciones del Arrendador
- 5.2 Obligaciones de la Arrendatario
- 5.3 Obligaciones de la Entidad Contratante
- 5.4 Administrador del Contrato
- 5.5 Garantías
- 5.6 Plazos
- 5.7 Prohibición del Arrendatario
- 5.8 Dirección de la Entrega de la Oferta
- 5.9 Marco Legal

## **SECCIÓN VI**

### **FORMULARIOS DE LA OFERTA**

- Formulario 1.- Presentación y Compromiso
- Formulario 2.- Datos generales del oferente
- Formulario 3.- Canon de arrendamiento, plazo de ejecución y vigencia de la oferta
- Formulario 4.- Certificado de No Adeudar





## SECCIÓN I

### CONVOCATORIA

Habiéndose la **UNIDAD DE TERMINALES COMO ENTIDAD OPERATIVA DECONCENTRADA DEL GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO**, acogido al Procedimiento Especial para el arrendamiento de bienes inmuebles – entidades contratantes como arrendadoras, se invita a todos los oferentes interesados a que presenten su oferta técnica y económica para el procedimiento denominado: **ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL PEQUEÑO 02 TTA DE LA UNIDAD DE TERMINALES COMO ENTIDAD OPERATIVA DESCONCENTRADA DEL GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO**.

El canon referencial mensual para el arrendamiento del espacio es de **\$126.21 (CIENTO VEINTE Y SEIS DOLARES 21/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA)**, al que se le deberá agregar impuesto al IVA; gastos Administrativos; servicios básicos de energía eléctrica y agua potable; y, alícuotas pertinentes (seguridad y Limpieza), el plazo estimado para la ejecución del contrato es de **(730) días** calendario **2 Años**, contados a partir del día siguiente de la suscripción del contrato.

Las condiciones generales de esta invitación son las siguientes:

1. El pliego está disponible de forma gratuita en el Portal Institucional del Servicio Nacional de Contratación Pública [www.compraspublicas.gob.ec](http://www.compraspublicas.gob.ec).
2. Los interesados podrán formular preguntas en el día y hora señalados de acuerdo con lo establecido en el cronograma. Así mismo la máxima autoridad o su delegado absolverán todas las preguntas y realizarán las aclaraciones necesarias en la fecha establecida.
3. Para poder participar en el presente procedimiento, al momento de la presentación de la propuesta, los oferentes de acuerdo con la normativa vigente no necesitan encontrarse habilitados en el Registro Único de Proveedores pudiendo estar registrado o no. En consecuencia, para participar, bastará presentar su propuesta con firma electrónica o no, en concordancia con el art. 35 el RGLOSNCP.
4. La oferta se presentará de conformidad con lo que establece la normativa legal vigente, en lo referente al procedimiento de arrendamiento de bienes inmuebles, el artículo 47 de la RGLOSNCP, señala que: *"(...) No estarán sujetos a la obligatoriedad de suscripción electrónica de documentos, en ninguna de sus etapas o fases, los procedimientos de arrendamiento y adquisición de inmueble (...)"*, en la UNIDAD DE TERMINALES COMO ENTIDAD OPERATIVA DESCONCENTRADA DEL GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO, ubicada en las calles A. Guerrero y Paso Lateral( en el interior del Terminal); **hasta las 10H00 del día 10 de diciembre de 2025**.
5. La evaluación de la oferta se realizará aplicando los parámetros de calificación definidos por la entidad contratante en el pliego.
6. Los pagos del contrato se realizarán de forma mensual, deberá cancelar por concepto de arrendamiento en la oficina de recaudación ubicado en el Terminal Terrestre Ambato, por el concepto de utilización del bien inmueble.





7. El procedimiento se ceñirá a las disposiciones de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, su Reglamento General, la normativa expedida por el Servicio Nacional de Contratación Pública y el presente pliego.
8. El calendario del presente proceso de contratación se realizará de acuerdo con los siguientes plazos:

ETAPA	FECHA LIMITE	HORA
Fecha de publicación	03-12-2025	17H00
Fecha límite de Preguntas y Aclaraciones	08-12-2025	17H00
Fecha límite de propuestas	10-12-2025	10H00
Fecha Apertura de ofertas	10-12-2025	11H00
Fecha estimada de Adjudicación	23-12-2025	17H00

9. En el caso de ser necesario, el término para la convalidación de errores será de acuerdo con el siguiente cronograma.

ETAPA	FECHA LIMITE	HORA
Fecha límite para solicitar convalidación de errores	12-12-2025	17H00
Fecha límite para presentar convalidación errores	17-12-2025	17H00
Fecha estimada de adjudicación	23-12-2025	17H00

10. **Lugar y fecha de la socialización:** La etapa de socialización, preguntas, respuestas y aclaraciones del procedimiento especial se realizará en la Unidad de Terminales como Entidad Operativa Desconcentrada del GAD Municipalidad de Ambato, ubicada en las calles: A. Guerrero y Paso Lateral, **el día 08 de diciembre de 2025 a las 10H00.**
11. Los requerimientos mínimos que deberá tener la documentación de la oferta se señalan en los pliegos, en la sección "Especificaciones Técnicas o Términos de Referencia".
12. No podrán participar en este procedimiento las personas naturales y jurídicas, nacionales o extranjeras, que se encuentren comprendidas en las inhabilidades previstas en los artículos 75 y 76 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.
13. El procedimiento se ceñirá a las disposiciones de la LOSNCP.
14. La máxima Autoridad o su delegado mediante Resolución motivada adjudicará la oferta o declarará desierto el proceso sin lugar a reclamo por parte del oferente, situación en la que no habrá lugar a pago de indemnización alguna.

Ambato, 03 de diciembre de 2025

Ing. Byron Marcelo Pinto Guzman Msc.  
**ADMINISTRADOR DE LA UNIDAD DE TERMINALES EOD DEL GAD  
MUNICIPALIDAD DE AMBATO**



## SECCIÓN II

### **OBJETO DE LA CONTRATACION, PRESUPUESTO REFERENCIAL Y TÉRMINOS DE REFERENCIA**

**2.1 Objeto de contratación:** Este procedimiento precontractual tiene como propósito principal contratar el **ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL PEQUEÑO 02 TTA DE LA UNIDAD DE TERMINALES COMO ENTIDAD OPERATIVA DESCONCENTRADA DEL GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO.**

**2.2. Presupuesto referencial:** El presupuesto referencial es **\$ 3.029,04 (TRES MIL VEINTE Y NUEVE CON 04/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA)**, al que se le deberá agregar el Impuesto al Valor Agregado (IVA), de conformidad con el siguiente detalle:

CODIGO CPC	OBJETO DE CONTRATACIÓN	CANON MENSUAL DE ARRENDAMIENTO	SUBTOTAL	IVA 15%	TOTAL
721120014	ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL PEQUEÑO 02 TTA DE LA UNIDAD DE TERMINALES COMO ENTIDAD OPERATIVA DESCONCENTRADA DEL GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO	\$ 126,21	\$126,21	\$ 18,93	\$145,14

**Nota:** Adicional es importante mencionar que el oferente adjudicado a parte del valor del canon de arrendamiento asumirá los valores que se graven por: el impuesto al IVA; gastos Administrativos; servicios básicos de energía eléctrica y agua potable; y, alícuotas pertinentes (seguridad y Limpieza).

**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..**

**2.3. Términos De Referencia:** Ver anexo TDR.

**2.4. Canon de arrendamiento:**

El CANON MENSUAL PARA EL **ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL PEQUEÑO 02 TTA DE LA UNIDAD DE TERMINALES COMO ENTIDAD OPERATIVA DESCONCENTRADA DEL GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO**, corresponde a la cantidad de **\$126,21 (CIENTO VEINTE Y SEIS CON 21/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA)**, al que se le deberá agregar el Impuesto al Valor Agregado (IVA).







El arrendador (UNIDAD DE TERMINALES COMO ENTIDAD OPERATIVA DESCONCENTRADA DEL GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO), dará en arriendo el espacio físico descrito a continuación:

GIRO COMERCIAL	TIPO	LOCAL No.	UBICACIÓN	CANTIDAD	AREA	ESTADO DE INFRAESTRUCTURA
LOTERÍA NACIONAL	LOCAL COMERCIAL PEQUEÑO	02	TTA	1	22,70 m2	BUENO

Ubicado en el interior del Terminal Terrestre Ambato

## 2.5. Objetivos

### 2.5.1 Objetivo General. -

Realizar el proceso de “ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL PEQUEÑO 02 TTA DE LA UNIDAD DE TERMINALES COMO ENTIDAD OPERATIVA DESCONCENTRADA DEL GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO.

### 2.5.2 Objetivos Específicos. -

- Ofertar el espacio físico para el funcionamiento.
- Generar ingresos de autogestión a través del cobro del canon de arrendamiento.
- Aprovechar al 100% los espacios que tiene la Unidad de Terminales como Entidad Operativa Desconcentrada del GAD Municipalidad de Ambato.

## 2.6 Alcance

Entregar en calidad de arriendo los espacios para el funcionamiento, de acuerdo con el siguiente detalle:

GIRO COMERCIAL	TIPO	LOCAL No.	UBICACIÓN	CANTIDAD	AREA	ESTADO DE INFRAESTRUCTURA
LOTERÍA NACIONAL	LOCAL COMERCIAL PEQUEÑO	02	TTA	1	22,70 m2	BUENO

**NOTA:** Los interesados tienen la posibilidad de realizar el reconocimiento previo del bien ofrecido en arrendamiento.

## 2.7 Metodología De Trabajo.



- a) Los locales comerciales que se encuentran ubicados en el Terminal Terrestre Ambato se otorgarán en arrendamiento y su uso será destinado exclusivamente para el **giro comercial establecido / LOTERÍA NACIONAL** en este pliego; y no podrá ser objeto de subarrendamiento o cesión.
- b) En caso de que el arrendatario contraviniera la obligación en mención, la Unidad De Terminales podrá terminar de manera anticipada el contrato, la desocupación y la entrega del inmueble dado en arrendamiento de conformidad con lo que se establece en la Ley de inquilinato, en su artículo 30, causales de terminación.
- c) El arrendatario no podrá ceder este contrato a terceros por ningún motivo.
- d) Está prohibido al arrendatario efectuar cualquier reforma locativa sin el consentimiento por escrito de la Unidad de Terminales y en caso de hacerlo, las mejoras introducidas quedarán en beneficio del propietario, sin costo alguno para la UDT y sin que los cambios introducidos causen perjuicios al inmueble
- e) El arrendatario estará en obligación de realizar las reparaciones necesarias para entregar el inmueble en las mismas condiciones recibidas, salvo el desgaste que sufre el inmueble por deterioro por el uso normal o por fuerza mayor.
- f) El arrendatario pagará todos los daños ocasionados en el inmueble arrendado, si estos se produjeran por su culpa, descuido o negligencia, salvo los daños ocasionados por casos de desastres naturales o daños colaterales que respondan a accidentes sucedidos en el edificio, externos al inmueble, que no puedan ser imputados a la directa responsabilidad del arrendatario.

## 2.8 Especificaciones Técnicas del bien a arrendarse

### 2.8.1 Especificaciones

GIRO COMERCIAL	TIPO	LOCAL No.	UBICACIÓN	CANTIDAD	AREA	ESTADO DE INFRAESTRUCTURA
LOTERÍA NACIONAL	LOCAL COMERCIAL PEQUEÑO	02	TTA	1	22,70 m2	BUENO

**Nota:** El giro específico de negocio establecido es para **LOTERÍA NACIONAL**

## 2.9 Pago Del Canon De Arrendamiento





El arrendatario deberá cancelar por concepto de arrendamiento en la oficina de recaudación ubicado en el Terminal Terrestre Ambato, durante cada mes que decurre o deberá realizar el pago a la siguiente cuenta:

Banco Pacifico  
No. de cuenta: 8183977 cta. corriente  
RUC: 1895044098001  
Beneficiario: BCE-CCU- Unidad de Terminales

## 2.10. Plazo De Ejecución Contractual

La duración del contrato de arrendamiento será por el plazo de **(730)** días calendario, **(2) años**, contados a partir del día siguiente de la suscripción del contrato, y podrá ser renovado por el mismo plazo.

## SECCIÓN III

### CONDICIONES PARTICULARES DEL PROCEDIMIENTO

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

ETAPA	FECHA LIMITE	HORA
Fecha de publicación	03-12-2025	17H00
Fecha límite de Preguntas y Aclaraciones	08-12-2025	17H00
Fecha límite de propuestas	10-12-2025	10H00
Fecha Apertura de ofertas	10-12-2025	11H00
Fecha estimada de Adjudicación	23-12-2025	17H00

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

ETAPA	FECHA LIMITE	HORA
Fecha límite para solicitar convalidación de errores	12-12-2025	17H00
Fecha límite para presentar convalidación errores	17-12-2025	17H00
Fecha estimada de adjudicación	23-12-2025	17H00

**3.2. Vigencia de la oferta:** La oferta se entenderá vigente hasta la fecha de celebración del contrato, pudiendo prorrogarse el plazo previsto por disposición de la Unidad de Terminales EOD. (90 DÍAS CALENDARIOS)

**3.3. Precio de la oferta:** Se entenderá por precio de la propuesta al valor que el oferente haga constar en su oferta presentada.



**3.4. Plazo de ejecución:** La duración del contrato de arrendamiento será por el plazo improrrogable de **(730)** días calendario, **(2)** años, contados a partir del día siguiente de la suscripción del contrato.

**3.5. Forma de pago:** El arrendatario deberá cancelar por concepto de arrendamiento en la oficina de recaudación ubicado en el Terminal Terrestre Ambato, durante cada mes que decurre o deberá realizar el pago a la siguiente cuenta:

Banco Pacifico  
No. de cuenta: 8183977 cta. corriente  
RUC: 1895044098001

**3.6. Forma de presentar la oferta:** Las ofertas deberán ser entregadas en la Unidad de Terminales como Entidad Operativa Desconcentrada del GAD Municipalidad de Ambato correspondiente, dentro de las fechas determinadas en el cronograma, y de la siguiente manera:

*-La documentación presentada con firma manual deberá ser entregada en sobre cerrado que contenga la documentación impresa en la administración de la Unidad de Terminales; y/o caso contrario, la documentación presentada con firma electrónica deberá estar debidamente suscrita y se debe validar mediante el aplicativo Firma EC (parámetro obligatorio) y entregados en la administración de la Unidad de Terminales en (CD y/o memoria flash)*

Se presentará en sobre único el cual contendrá la siguiente ilustración:

#### PROCEDIMIENTO ESPECIAL

#### OBJETO DE CONTRATACIÓN:

**“ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL PEQUEÑO 02 TTA DE LA UNIDAD DE TERMINALES COMO ENTIDAD OPERATIVA DESCONCENTRADA DEL GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO”**

**CÓDIGO DEL PROCESO: ARBI-UDT2025-002**

#### SOBRE ÚNICO DE OFERTA

Ing.

Byron Marcelo Pinto Guzman

**ADMINISTRADOR DE LA UNIDAD DE TERMINALES EOD DEL GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO**

Presente.-

**OFERTA PRESENTADA POR:** .....

**RUC DEL PARTICIPANTE:** .....

**CORREO ELECTRÓNICO:** .....





TELÉFONO: .....

No se tomarán en cuenta las ofertas entregadas en otro lugar o después del día y hora fijados para su entrega-recepción

## SECCIÓN IV

### EVALUACION DE LA OFERTA

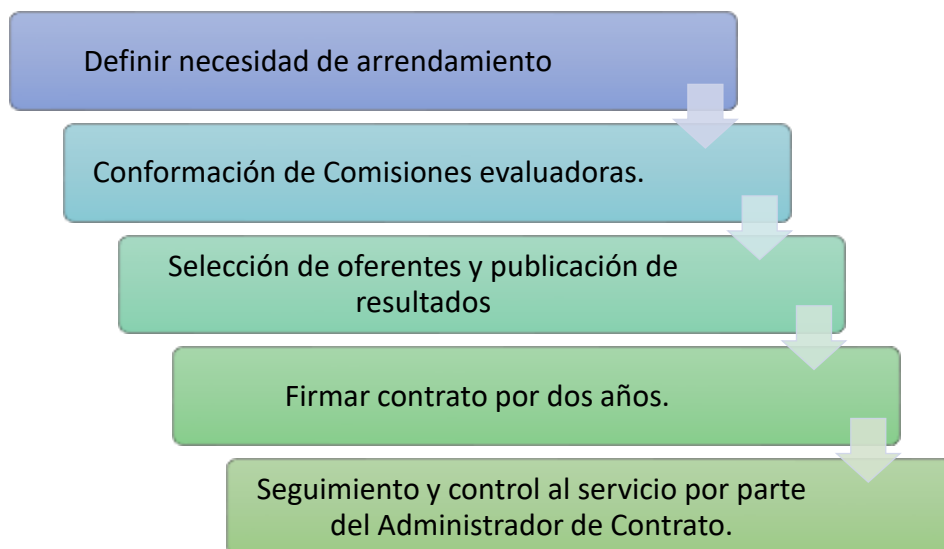
#### 4.1 METODOLOGÍA DE LA EVALUACIÓN

El contrato se celebrará entre el representante de la **Unidad de Terminales como Entidad Operativa Desconcentrada del GAD Municipalidad de Ambato** y el **arrendatario**, previo a ello, el proceso de selección se desarrollará de acuerdo con los parámetros que exige la herramienta de trabajo del Sistema Oficial de Contratación Pública del Ecuador (SOCE) y conforme a lo establecido a los Procedimientos Especiales de arrendamiento de bienes inmuebles – Entidades contratantes como arrendadoras, el cual se encuentra regulado en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, su reglamento y la Codificación de Regulaciones emitidas por el SERCOP en lo que sea aplicable u en forma subsidiaria la Ley de Inquilinato y el Código Civil.

Para la publicación en el Portal de Compras Públicas del pliego y documentación relevante, adicionalmente se deberá considerar el artículo 320 del Reglamento de General a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

\*Considérese el Manual de Usuario de Arrendamiento de Bienes Inmuebles- Entidades Contratantes como arrendadoras (Procedimientos Especiales) en el siguiente link: [MANUAL-DE-USUARIO-ARRENDAMIENTO-DE-BIENES-INMUEBLES.pdf \(compraspublicas.gob.ec\)](http://compraspublicas.gob.ec/Manual-DE-USUARIO-ARRENDAMIENTO-DE-BIENES-INMUEBLES.pdf)

**Detalle del procedimiento:**



#### 4.2 PRIMERA ETAPA: REQUISITOS MÍNIMOS (CUMPLE/NO CUMPLE)

Para la verificación del cumplimiento de los requisitos mínimos se aplicará la metodología “CUMPLE / NO CUMPLE”.

PARÁMETRO	CUMPLE	NO CUMPLE	OBSERVACIONES
Integridad de la oferta			
Cumplimiento de Términos de Referencia			
Canon de Arrendamiento			
Otros parámetros			

A continuación, se describirán los criterios de evaluación de esta **PRIMERA ETAPA**:

##### A. Integridad de la oferta

La integridad de la oferta se evaluará considerando la presentación de los Formularios y requisitos mínimos previstos en el Pliego.

##### B. Cumplimiento de Términos de Referencia

La entidad contratante verificará que cada participante, en la oferta presentada, dé cumplimiento expreso a los términos de referencia para los servicios que se pretende contratar.

**NOTA:** El giro específico de negocio establecido es para **LOTERÍA NACIONAL**





### C. Canon de Arrendamiento

La entidad contratante adjudicará el contrato de arrendamiento a la mejor oferta ajustándose a las condiciones del pliego y que ofrezca el mayor precio.

### D. D. Otros parámetros

a) Presentación del Certificado de cumplimiento de obligaciones tributarias, original electrónico del SRI.

b) Presentación del Certificado para personas naturales o jurídicas (SERCOP):

- No tener procesos adjudicados o contratos pendientes con el Estado; y,

- No ser contratista incumplido o adjudicatario fallido con el Estado

d) Certificado de No adeudar a la Entidad

Todos los oferentes, deberán presentar el Certificado de No Adeudar a la Unidad de Terminales EDO, emitido por la Unidad Administrativa Financiera, para lo cual se deberá presentar las constancias respectivas.

## 4.3 SEGUNDA ETAPA: EVALUACIÓN POR PUNTAJE

Únicamente los oferentes que hayan cumplido con todos los requisitos mínimos de la primera etapa (CUMPLE / NO CUMPLE), podrán acceder a la segunda etapa **por puntaje**.

### PARÁMETROS DE EVALUACIÓN

Parámetro	Valoración
Integridad de la oferta	25 puntos
Cumplimiento de Términos de Referencia	25 puntos
Canon de Arrendamiento	25 puntos
Otros parámetros	25 puntos
<b>TOTAL</b>	<b>100 puntos</b>

A continuación, se describen los parámetros de la **SEGUNDA ETAPA POR PUNTAJE**:

### Para el eje canon de Arrendamiento

La oferta económica se evaluará aplicando un criterio proporcional; a mayor precio, mayor puntaje





Se otorgará el máximo puntaje a la o las ofertas que presenten el mejor costo (mayor precio), y a las demás ofertas se asignará un puntaje directamente proporcional.

#### **4.4 ORDEN DE PRELACIÓN**

El orden de prelación se establecerá de tal manera que el primer lugar lo ocupe la oferta que obtenga el mayor puntaje en la segunda etapa de calificación y el último lugar la oferta que obtenga el menor puntaje.

La máxima autoridad o su delegado, recomendará la adjudicación del contrato a favor de la oferta que ocupe el primer lugar en el orden de prelación; si un oferente es ganador de varios procedimientos se adjudicará a un solo proceso y el oferente que tenga el segundo mayor puntaje ascenderá al primer lugar de los procesos que no se han adjudicado al proveedor de mayor puntaje ya adjudicado; de la misma manera se procederá hasta el oferente con el tercer mayor puntaje..

En caso de empate en el primer lugar de prelación, la máxima autoridad o su delegado definirá la recomendación de adjudicación mediante sorteo público en presencia de los oferentes interesados.

## **SECCIÓN V**

### **OBLIGACIONES DE LAS PARTES**

#### **5.1. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR (Unidad de Terminales como Entidad Operativa Desconcentrada del GAG Municipalidad de Ambato)**

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

#### **5.2. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO**

A más de las obligaciones contempladas en la normativa correspondiente, el arrendatario deberá cumplir con lo siguiente:

- a) El arrendatario en general deberá cumplir con todas las obligaciones que naturalmente se desprenden o emanan del contrato suscrito con el objeto de la presente contratación.





- b) Dar cabal cumplimiento a lo establecido en el presente documento de acuerdo con los términos y condiciones del contrato.
- c) No podrá subarrendar los espacios destinados al giro de negocio establecido en este pliego.
- d) Utilizar las instalaciones objeto del arrendamiento, únicamente para el giro de negocio establecido en este término de referencia.
- e) Mantener las instalaciones en las mismas o mejores condiciones en las que se le fue entregado el inmueble. En caso de suscitarse una desmejora deberá arreglarla, a excepción que se derive del uso natural del bien o que sea por caso fortuito o fuerza mayor, debidamente justificado.
- f) Pago del canon de arrendamiento según establece el contrato. De igual forma, remitir a la Unidad de Terminales EOD correspondiente, copia del comprobante de pago o depósito, según corresponda.
- g) En lo que sea pertinente, dar fiel cumplimiento a las disposiciones de las ordenanzas que rigen a la Unidad de Terminales

### 5.3. OBLIGACIONES DE LA ENTIDAD CONTRATANTE (ARRENDADORA)

- a) El término para la atención o solución de peticiones o problemas será de (5) días calendarios, contados desde la solicitud del contratista con los justificativos del caso.
- b) Velar por el cumplimiento de las obligaciones y deberes establecidos en el contrato.
- c) Realizar el monitoreo y seguimiento para el estricto cumplimiento con base en los productos o servicios esperados y de los pagos de los cánones de arrendamiento.
- d) Lo no estipulado en los TDR y pliego se aplicará conforme indicado en las Ordenanzas que rigen para el funcionamiento de la Unidad de Terminales.
- e) Designar un servidor como administrador del contrato, quien velará el cabal cumplimiento de cada una de las obligaciones contractuales.

### 5.4. ADMINISTRADOR DEL CONTRATO

El Administrador de este contrato, queda autorizado para realizar las gestiones inherentes a su ejecución, así como velar por el correcto uso del bien inmueble y de las condiciones establecidas.

El Administrador de contrato será el encargado de velar por el cabal y oportuno cumplimiento de las normas legales y de todas y cada una de las obligaciones y compromisos contractuales asumidos por parte del ARRENDATARIO, 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 de los pliegos. Respecto de su gestión, reportará al Jefe inmediato, debiendo comunicar todos los aspectos operativos, técnicos, económicos y de cualquier naturaleza que pudieren afectar al cumplimiento del objeto del contrato.



Además, el Administrador del Contrato deberá cumplir con las disposiciones contenidas en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, su Reglamento General de aplicación, y lo establecido en la Normativa Secundaria emitida por el SERCOP.

La ENTIDAD ARRENDADORA podrá cambiar de Administrador de contrato, para lo cual bastará cursar al ARRENDATARIO la respectiva comunicación, sin que sea necesario la modificación del texto contractual.

## 5.5. GARANTÍAS

El arrendatario que resulte adjudicado deberá presentar previo a la suscripción del contrato las siguientes garantías:

- ✓ Garantía correspondiente al servicio. – Dos (2) meses del valor del canon arrendaticio del local adjudicado, esto en base al artículo 40 de la ORDENANZA DE ADMINISTRACIÓN, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL “TERMINAL TERRESTRE AAMBATO DEL CANTÓN AMBATO – TTA”. La garantía se encontrará vigente durante el tiempo que dure el servicio y será devuelta una vez que se suscriba la correspondiente Acta de Entrega Recepción Definitiva.
- ✓ A la terminación del contrato, el arrendador devolverá al arrendatario la garantía recibida, una vez que se haya suscrito la respectiva acta de devolución del espacio a completa satisfacción del arrendador, así como, se haya corroborado que se encuentran al día y sin deuda alguna de las obligaciones; caso contrario, el arrendador podrá imputar los valores pendientes de pago a la garantía entregada por el arrendatario.
- ✓ De existir cualquier deterioro que no corresponda al uso normal del bien inmueble dado en arrendamiento, el arrendador utilizará el valor de la garantía para resarcir los daños y volver al estado en que le fueron entregados al arrendatario, sin perjuicio de que en el evento de que dicho monto no alcanzará para cubrir los daños ocasionados, el arrendador, pueda exigir al arrendatario la diferencia del valor que se requiera para subsanar los desperfectos.
- ✓ Este valor bajo ningún concepto devengará interés alguno a favor del arrendatario.





## 5.6. PLAZOS

La duración del contrato de arrendamiento será por el plazo improrrogable de (730) días calendario, (2) años, contados a partir del día siguiente de la suscripción del contrato, podrá ser renovado por el mismo plazo.

## 5.7. PROHIBICIÓN DEL ARRENDATARIO

- ✓ Se prohíbe el subarriendo, la cesión de derechos u obligaciones adquiridas por el arrendatario, derivadas de la suscripción del contrato de arrendamiento.
- ✓ De igual forma se prohíbe el expendio de bebidas alcohólicas, productos psicotrópicos y demás productos que sean perjudiciales para los usuarios en las instalaciones del Terminal. Siendo causal de terminación inmediata del contrato, sin tener que realizar otro procedimiento administrativo o legal, dejando la salvedad para el arrendador de tomar las medidas legales pertinentes.

## 5.8. DIRECCIÓN DE ENTREGA DE LAS OFERTAS

Las ofertas técnica y económica se entregarán en **sobre cerrado** que contenga la documentación en medio magnética (**CD o memoria flash**) y/o impresa en la Unidad de Terminales como Entidad Operativa Desconcentrada del GAD Municipalidad de Ambato, ubicada en las calles: A. Guerrero y Paso Lateral, dentro del horario establecido en el cronograma.

## 5.9. MARCO LEGAL

### Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública

*“Art. 73.- Los contratos de arrendamiento tanto para el caso en que el Estado o una institución pública tenga 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

*Artículo 322 del RGLONCP señala que: “Las entidades contratantes 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 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 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 en el RUP”

**Artículo 323.- Casos especiales.-** “Los contratos de arrendamiento de locales comerciales, tales como, quioscos, stands, cabinas, islas, casetas, plazas de mercados, baterías sanitarias, y establecimientos similares, en bienes de uso público conforme el artículo 417 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, siempre que no respondan a una modalidad administrativa de autorización, licencia o concesión de uso público, se arrendarán, preferentemente, a arrendatarios locales o actuales, pudiéndose cursar invitaciones individuales, sin necesidad de aplicar lo previsto en el artículo anterior, conforme lo determine la entidad contratante. (...)”

### **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 hubiere 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) Algarazas 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.*

#### **LEY DE INQUILINATO:**

- ✓ *“Art. 28.- PLAZO DEL CONTRATO ESCRITO. - El plazo estipulado en el contrato escrito será obligatorio para arrendador y arrendatario. Sin embargo, en todo contrato de arrendamiento tendrá derecho el arrendatario a una duración mínima de dos años (...)”*
- ✓ *“Art. 33.- ANTICIPACION DEL ARRENDADOR. - El arrendador comunicará al arrendatario su resolución de terminar el contrato con noventa días de anticipación, por lo menos, a la fecha de expiración del mismo. Si no lo hiciere, el contrato se entenderá renovado en todas sus partes, por el período de un año y por una sola vez (...)”*
- ✓ *“Art. 35.- FACULTAD DEL ARRENDATARIO. - En los contratos escritos sin fijación de plazo y en los verbales, el arrendatario podrá dar por terminado el contrato de arrendamiento, en cualquier tiempo, previo aviso al arrendador con anticipación de un mes, por lo menos (...)”*

#### **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 VI

### FORMULARIOS DE LA OFERTA DE PROCEDIMIENTO ESPECIAL ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES ENTIDADES CONTRATANTES COMO ARRENDADORAS

- **Formulario 1**  
1.1 Presentación y Compromiso
- **Formulario 2**  
1.2 Datos Generales del Oferente
- **Formulario 3**  
1.3 Canon de arrendamiento, plazo de ejecución y vigencia de la oferta
- **Formulario 4**  
1.4 Certificado de No Adeudar





## FORMULARIOS DE LA OFERTA

### Formulario No. 1

NOMBRE DEL OFERENTE: .....

CÓDIGO DEL PROCESO: .....

OBJETO DE LA CONTRATACIÓN: .....

#### 1.1 PRESENTACIÓN Y COMPROMISO

*El que suscribe, en atención a la convocatoria efectuada por **(nombre de la entidad contratante)** para la ejecución de **(detalle de los bienes y/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 si se trata de asociación o consorcio)** declara que:*

1. 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.
2. 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.
3. Al presentar esta oferta, cumple con toda la normativa general, sectorial y especial aplicable a su actividad económica, profesión, ciencia u oficio.
4. Acepta que en el caso de que se comprobare una violación a los compromisos establecidos en el presente formulario, la entidad contratante le descalificará como oferente, o dará 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.
5. 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.
6. Acepta que, en caso de que la entidad contratante o el SERCOP comprobaren administrativamente que como 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, que en su defecto se apliquen las sanciones previstas en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, según corresponda; sin perjuicio de las acciones legales a que hubiera lugar.





7. *En calidad de oferente, no se encuentra incurso en las inhabilidades generales y especiales para contratar, establecidas en la LOSNCP, su Reglamento General y demás normativa aplicable.*
8. *La procedencia de los fondos y recursos utilizados para el presente procedimiento de contratación pública son de origen lícito; para lo cual, proporcionará a la entidad contratante, al Servicio Nacional de Contratación Pública y a los organismos de control competentes, la información necesaria referente al representante legal, en el caso de personas jurídicas; o, del procurador común de los compromisos de asociación o consorcio o de las asociaciones o consorcios constituidos; así como de sus socios o partícipes, hasta identificar a la última persona natural.*
9. *Entrega la información sobre la identidad de la persona natural que será el beneficiario final de los recursos públicos y/o quien ejerza el control de las cuentas bancarias relacionadas o inmersas en el flujo de los recursos públicos obtenidos como consecuencia del contrato respectivo.*

**Atentamente,**



**FIRMA DEL OFERENTE O REPRESENTANTE LEGAL (Según el caso)**  
**CÈDULA - RUC**





## Formulario No. 2

**NOMBRE DEL OFERENTE:** .....

**CÓDIGO DEL PROCESO:** .....

**OBJETO DE LA CONTRATACIÓN:** .....

### 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:	

LA NUEVA HISTORIA

Atentamente,

-----  
**FIRMA DEL OFERENTE o REPRESENTANTE LEGAL (Según el caso)**

**CÉDULA - RUC**

#### ANEXOS:

\*COPIA DE CÉDULA Y CERT. VOTACIÓN DEL OFERENTE

\*RUC ACTUALIZADO DEL OFERENTE





**Formulario No. 3**

**NOMBRE DEL OFERENTE:** .....

**CÓDIGO DEL PROCESO:** .....

**OBJETO DE LA CONTRATACIÓN:** .....

**1.4 CANON DE ARRENDAMIENTO, PLAZO DE EJECUCIÓN Y VIGENCIA DE LA OFERTA.**

**(LUGAR Y FECHA)**

El que suscribe, en atención a la convocatoria efectuada por la **UNIDAD DE TERMINALES EOD DEL GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO**, habiendo examinado los Pliegos de la Convocatoria, declaro que conozco la naturaleza y las condiciones de este arrendamiento y prestación del servicio, para lo cual propongo como CANON DE ARRENDAMIENTO MENSUAL la cantidad de ..... (...../100 dólares), al que se le deberá agregar el 15% de Impuesto al Valor Agregado (IVA), de conformidad con el siguiente detalle:

CODIGO CPC	OBJETO DE CONTRATACIÓN	CANON MENSUAL DE ARRENDAMIENTO	TIEMPO	SUBTOTAL	IVA	TOTAL
	<b>TOTAL</b>					

Declara también comprometerme a la prestación de este servicio, de ser adjudicado, por el plazo establecido de (730) días calendario, (2) años, contados a partir del día siguiente de la suscripción del contrato.

**Nota:** Adicional es importante mencionar que en el caso de resultar adjudicado asumiré el valor de Gastos Administrativos, Alícuotas (seguridad y Limpieza).

**Atentamente,**

-----  
**FIRMA DEL OFERENTE o REPRESENTANTE LEGAL (Según el caso)**

**CÈDULA - RUC**





GAD MUNICIPALIDAD  
DE AMBATO



GAD Municipalidad de Ambato

### Formulario No. 4

**NOMBRE DEL OFERENTE:** .....

**CÓDIGO DEL PROCESO:** .....

**OBJETO DE LA CONTRATACIÓN:** .....

#### 1.5 Certificado de no adeudar a la Entidad Contratante:

Fecha de emisión del Certificado (DD/MM/AAAA)	Observaciones / Medio de verificación

Atentamente,



-----  
**FIRMA DEL OFERENTE o REPRESENTANTE LEGAL (Según el caso)**  
**CÈDULA - RUC**

**ANEXOS:**

*\*CERTIFICACIONES DEL OFERENTE*

