**PLIEGO DE PROCEDIMIENTO ESPECIAL**

**DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES**



**MUNICIPIO DE LOJA**

**CÓDIGO DEL PROCESO: PE-ML-UPRIJ-02-2021**

**OBJETO DE CONTRATACIÓN:**

**ARRENDAMIENTO DEL AREA NAUTICA Y BAR UBICADOS EN EL PARQUE RECREACIONAL INFANTIL JIPIRO**

**NOVIEMBRE 2021**

**PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES**

**PE-ML-UPRIJ-02-2021**

**CONTENIDO**

**SECCIÓN I CONVOCATORIA**

**SECCIÓN II INSTRUCCIONES A LOS OFERENTES**

**CAPÍTULO 1. INFORMACIÓN GENERAL**

1.1. OBJETO DE LACONTRATACIÓN
1.1.1.- Propósito y Alcance

1.2. CONDICIONES GENERALES
1.2.1 Participantes 1.2.2 Presentación de ofertas
1.2.3 Calificación de ofertas
1*.*2*.*4Inhabilidades
1.2.5 Formatos
1.2.6 Obligaciones del Oferente
1.2.7 Tipo de Contrato
1.2.8 Valor referencial
1.2.9 Canon de arrendamiento
1.2.10 Precio de la Oferta
1.2.11 Plazo de entrega
1.2.12 Vigencia de la Oferta
1.2.13 Moneda de Cotización y Pago 1.2.14 Forma de pago

**CAPÍTULO 2. PRESENTACIÓN DE PROPUESTAS**

2.1. Proceso a seguirse
2.1.1.- Entrega de Ofertas (técnica y económica) 2.1.2.- Oferta Única 2.1.3.- Calificación de Participantes
2.1.4.- Adjudicación

2.1.5.- Declaratoria de procedimiento desierto
2.1.6.- Cancelación del Procedimiento

**CAPÍTULO 3. FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO**

3.1.- Forma del contrato
3.2.- Administración del contrato

**CAPÍTULO 4.****INDICACIONES PARA ELABORACIÓN DE LAS OFERTAS**

4.1.- Requisitos mínimos
4.2.- Forma de presentar la oferta
4.2.1.- Forma física
4*.*2*.*2*.-* Idioma
4*.*2*.*3*.-* Excepciones a los Documentos 4.2.4.- Ofertas Alternativas4*.*2*.*5*.-* Presentación de las Ofertas 4.3.- Documentos de la Oferta Técnica
4.3.1.- Determinación del bien objeto del arrendamiento

**CAPÍTULO 5. RECHAZO DE LAS OFERTAS** 5.1.- Causas de rechazo 5.2.- Causas para descalificación de las ofertas

**CAPÍTULO 6.** **EVALUACIÓN TÉCNICA**
6.1.- Metodología de evaluación

**CAPÍTULO 7.** **RECLAMACIONES**

**SECCIÓN III FORMULARIOS OFERTA TÉCNICA Y ECONÓMICA**

FORMULARIO No. 1 Carta de presentación y compromiso
FORMULARIO No. 2 Datos generales del oferente
FORMULARIO No. 3 Modelo de propuesta
FORMULARIO No. 4 Cuadro de descripción del bien inmueble

**SECCIÓN IV PROYECTO DE CONTRATO**

**SECCIÓN V ESPECIFICACIONES GENERALES Y TÉCNICAS**

**PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES**

**PE-ML-UPRIJ-02-2021**

**SECCIÓN I**

**CONVOCATORIA**

De acuerdo con los Pliegos de Procedimiento Especial de Arrendamiento, aprobados por el Ing. Jorge Arturo Bailón Abad, alcalde del cantón Loja, se invita a las personas naturales y jurídicas, nacionales o extranjeras, o accionistas de éstas, o compromisos de asociación o consorcio, legalmente capaces para contratar, a que presenten sus ofertas para el **ARRENDAMIENTO DEL AREA NAUTICA Y BAR UBICADOS EN EL PARQUE RECREACIONAL INFANTIL JIPIRO**

El detalle de los citados bien inmueble es:

**Ubicación y características del terreno:**

LUGAR: PARQUE JIPIRO

EL ESPACIO EN ARRENDAMIENTO TIENE LAS SIGUIENTES EXTENSIONES: ÁREA NÁUTICA (LAGUNA Y CANALES) 3000 M2, MUELLE 70 M2 Y BAR 19 M2

**Condiciones mínimas del arrendamiento:**

1. Destinar y usar el espacio entregado en arrendamiento únicamente para lo establecido en el Numera 12 "Destino” de los Términos de Referencia.
2. Suscribir, un acta de Entrega-Recepción en la que constará el estado de la infraestructura y todo lo referente a las condiciones de uso en las que se entrega el bien por parte del ARRENDADOR.
3. Realizar el pago por concepto de canon de arrendamiento de manera mensual, y por anticipado en el plazo de los diez (10) primeros días de cada mes y remitir los comprobantes de los pagos a la Administración del Parque Jipiro, para su control.
4. El arrendatario deberá ofrecer el servicio con los bienes muebles y equipos nuevos debidamente acreditados, para la seguridad de los usuarios y cumplir con los siguientes requerimientos:
* Contar con un mínimo de 15 botes para 4 tripulantes, nuevos fabricados en fibra de vidrio
* Instalar los elementos, dispositivos especiales o de cualquier otro tipo requeridos por temas de seguridad y de vigilancia privada para el espacio en arrendamiento. Los mismos que estarán ubicados en lugares estratégicos de la laguna.
* Los rubros generados por la instalación, el mantenimiento y el uso de los elementos implementados por temas de seguridad para el espacio en arrendamiento correrán por cuenta del ARRENDATARIO. El ARRENDADOR no se hará responsable por las situaciones que puedan derivarse de la no instalación de elementos, dispositivos especiales o de cualquier otro tipo requeridos por temas de seguridad y de vigilancia privada pare el espacio en arrendamiento. Para el alquiler de los botes deben utilizar necesariamente chalecos salvavidas.
* El Arrendatario contará con personal para la limpieza de la Laguna, canales, área donde se estacionan los botes y cinco metros a la redonda del Bar.
* El Arrendatario ubicará señalética para ofrecer el alquiler de botes e informar normas de bioseguridad y buen uso del servicio.
* Ser responsable por los gastos que demande la adecuación, el mantenimiento, la conservación y/o reparación que fueren necesarios realizar para conservar el espacio entregado en arriendo.
* El ARRENDATARIO podrá realizar mejoras al bien arrendado y asumirá estos costos, toda vez que se cuente con la automación del Administrador del Contrato.
* Permitir que el ARRENDADOR, por intermedio de su Representante Legal o de personas delegadas o autorizadas por este, puedan verificar la situación y estado actual del espacio otorgado en arrendamiento, las veces que se requieran.
1. Ser responsable de dar cumplimiento a la normativa de seguridad industrial, para el giro del negocio establecido.
2. Ser responsable del dinero, materiales y cualquier objeto de valor guardado al interior del inmueble.
3. Asumir la responsabilidad por los daños ocasionados en el espacio arrendado, obligándose a la inmediata reparación, a su costa. En el caso de no hacerlo se atendrá a lo manifestado en el artículo 7 de la Ley de Inquilinato, en lo pertinente al pago por el valor de las reparaciones realizadas por el ARRENDADOR. Además, el ARRENDADOR podrá exigir la terminación del contrato.
4. Entregar a satisfacción del ARRENDADOR el espacio al final del periodo contractual, considerando para la elaboración del Acta de Devolución, las condiciones en las que se recibió el mismo y el desgaste par el uso normal del inmueble. Si se hubiesen realizado adecuaciones o mejoras al inmueble que no puedan ser retiradas sin detrimento al inmueble, se entregara el inmueble con lo que se haya incorporado al bien, aclarando que el Municipio de Loja al finalizar el contrato o en el trascurso del mismo no reconocerá valor alguno a favor del ARRENDATARIO par estas situaciones. En caso de que se produzcan gastos debidos al mal uso del inmueble, el ARRENDATARIO reconocerá dichos valores.
5. Previa la suscripción del Acta de Devolución a la terminación de la relación contractual, el ARRENDATARIO deberá entregar el espacio dado en arrendamiento en buenas condiciones de uso y al día en el pago de los valores de arriendo, servicios básicos bajo su responsabilidad o cualquier otro pago que tenga a su cargo.
6. Cumplir con todas las disposiciones que el Administrador del Contrato emita respecto de mantenimientos, limpieza, servicio y otros temas.
7. Cumplir con cualquier otra obligación que se derive natural y legalmente del objeto del contrato y sea exigible por constar en cualquier documento de la norma legal específicamente aplicable al mismo.

El Municipio de Loja, en base al memorando Nro. ML-DA-2021-1509-M suscrito por el director Administrativo, establece como presupuesto referencial para considerar el canon de arrendamiento mensual actualizado del inmueble ubicado en la Avenida Salvador Bustamante Celi y Francisco Lecaro, parroquia El Valle del cantón Loja, es de $500,00 más IVA (quinientos con 00 /100 dólares).

Valor que será reajustable cada año de acuerdo con la tasa de inflación establecida a la fecha por parte del Banco Central del Ecuador.

**Plazo y forma de pago:**

El canon de arriendo, será pagado por el ARRENDATARIO en su totalidad de manera anticipada dentro del plazo de los diez (10) primeros días de cada mes.

El pago del canon mensual de arrendamiento, se realizará mediante el pago en el Sistema de Gestión de Ingresos Municipales (GIM).

El ARRENDATARIO deberá remitir copia del comprobante de pago realizado a la Administración del Parque Jipiro, así coma los comprobantes de pagos de los servicios básicos que pesen sobre el Área Náutica y Bar

Siendo el comprobante de pago emitido por Recaudaciones el único documento que probará que el ARRENDATARIO ha cancelado el canon de arrendamiento mensual, no se aceptaran depósitos o transferencias parciales sin justificación por parte del ARRENDATARIO, de darse el incumplimiento a lo estipulado será imputado al impago de los valores convenidos, y de presentarse dos impagos consecutivos del canon de arrendamiento sin justificación y sin compromiso escrito de pago propuesto por el ARRENDATARIO y aceptado por el ARRENDADOR, por una sola ocasión, sin excepción, durante la vigencia del contrato y como Ultima instancia administrativa para recuperación de valores; agotada esta vía el ARRENDADOR se reserva el derecho de ejercer cualquier acción a la que estuviere amparado en virtud del contrato y de la legislación vigente.

Podrán intervenir en este proceso las personas naturales y jurídicas, nacionales o extranjeras, legalmente constituidas y domiciliadas en el país.

Para la presentación de las ofertas **no será necesario que los oferentes se encuentren habilitados en el Registro Único de Proveedores** (RUP) **Art. 371** ***Resolución SERCOP-2016-0000072***. No podrán participar en este procedimiento las personas naturales y jurídicas, nacionales o extranjeras, que se hallen incursas en las inhabilidades previstas en los artículos 62 y 63 de la Ley Orgánica Reformatoria a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y 110 y 111 del Reglamento General de la LOCNCP.

**El interesado deberá presentar su propuesta en un sobre cerrado, hasta las 12H00 del 02 de diciembre del 2021.**

El calendario del Procedimiento Especial se realizará de acuerdo a los siguientes plazos:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ETAPA** | **FECHA LIMITE** | **HORA** |
| Publicación del proceso en el portal | 24/11/2021 | 18h00 |
| Fecha límite de audiencia de preguntas y aclaraciones | 25/11/2021 | 16h00 |
| Fecha límite de recepción de las ofertas | 02/12/2021 | 12h00 |
| Fecha de apertura de las ofertas | 02/12/2021 | 13h00 |
| Fecha estimada de la adjudicación | 06/12/2021 | 18h00 |

El procedimiento se ceñirá a las disposiciones de la LOSNCP, su Reglamento General y Resolución SERCOP-2016-0000072.

Loja, noviembre del 2021.

Ing. Jorge Arturo Bailón Abad

**ALCALDE DEL CANTÓN LOJA**

**SECCIÓN II**

**INSTRUCCIONES A LOS OFERENTES**

**CAPÍTULO 1**

**INFORMACIÓN GENERAL**

* 1. **OBJETO DE LA CONTRATACIÓN:**
		1. **Propósito y Alcance. -** Este procedimiento precontractual tiene por objeto seleccionar la oferta más conveniente para el **ARRENDAMIENTO DEL AREA NAUTICA Y BAR UBICADOS EN EL PARQUE RECREACIONAL INFANTIL JIPIRO**; dentro del perímetro urbano de la ciudad.
	2. **TÉRMINOS DE REFERENCIA**

**TÉRMINOS DE REFERENCIA PARA EL ARRENDAMIENTO DEL AREA NAUTICA Y BAR UBICADOS EN EL PARQUE RECREACIONAL INFANTIL JIPIRO.**

ANTECEDENTES

La Unidad Parque Recreacional infantil Jipiro, dedicada al servicio del deporte, la cultura y la educación; se encuentra ubicada en el sector Norte de la ciudad, es uno de los atractivos turísticos más importantes de Loja y uno de los espacios públicos abiertos más concurrido por las familias lojanas y turistas en general se puede acceder todos los días del año, en este lugar las personas pueden realizar comidas al aire libre, deportes, existen pistas de bicicletas canchas de baloncesto, tenis, índor futbol, cancha sintética y piscina, además de castillos y otros medios de distracción, diversas construcciones destinadas para la recreación, como son: toboganes, patios y otra serie de construcciones metálicas como barras, columpios, rodaderas, etc.

Otro de los atractivos importantes con que cuenta la Unidad Parque Recreacional Jipiro es la laguna ubicada en el área norte del parque y con el objetivo de disponer nuevos entretenimientos y seguir fomentando la recreación en el Parque, la Dirección Administrativa a través de la Unidad Parque Recreacional Infantil Jipiro ha visto la necesidad de dar en **“ARRENDAMIENTO DEL ÁREA NÁUTICA Y BAR, UBICADOS EN PARQUE RECREACIONAL INFANTIL JIPIRO”.**

**Con** memorando No. ML-JR-2021-1114-M**, fecha 23 de septiembre del 2021, dispone la Junta de Remates, a través de la Dirección Administrativa, se realice el proceso correspondiente para la publicación de la convocatoria y ejecución del Procedimiento Especial para el arrendamiento de bienes inmuebles para las entidades contratantes como arrendadoras para la adjudicación del Área Náutica y Bar del Parque Recreacional Infantil Jipiro.**

La Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública (LOSNCP), en su Art. 59 establece lo siguiente: "Los contratos de arrendamiento tanto para el caso en que el Estado o una institución pública tengan la calidad de arrendadora como arrendataria se sujetare a las normas previstas en el Reglamento de esta Ley."

En el Art. 65 del Reglamento General de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública (RGLOSNCP) se establece el procedimiento para el arrendamiento de bienes inmuebles en los que las entidades contratantes acaten como arrendadoras, constando lo siguiente: "*Las entidades previstas en el artículo 1 de la Ley podrán dar en arrendamiento bienes inmuebles de su propiedad, para lo cual publicará, en el Portal* [*www.compraspublicas.gob.ec*](http://www.compraspublicas.gob.ec) *los pliegos en los que se establecerá las condiciones en las que se dará el arrendamiento, con la indicación de la ubicación y características del bien. En los pliegos se preverá la posibilidad de que el interesado realice un reconocimiento previo del bien ofrecido en arrendamiento. Para la suscripción del contrato, el adjudicatario no requiere estar inscrito y habilitado en el RUP. El SERCOP determinará el procedimiento y los requisitos que se deberán cumplir en estas contrataciones*.".

En la Resolución No. RE-SERCOP-2016-0000072 "Codifica Resoluciones del Servicio Nacional de Contratación Pública" de 31 de agosto de 2016, expedida por el Servicio Nacional de Contratación Pública, sobre las entidades contratantes como arrendadoras, artículos 370, 371, se establece lo siguiente:

*“Art. 370.- Pliegos.- Las entidades previstas en el artículo 1 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Publica podrán dar en arrendamiento bienes inmuebles de su propiedad, para lo cual, publicaran en el Portal Institucional del Servicio Nacional de Contratación Publica 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”*.

Por su parte, el Art. 371 establece: “*Adjudicación.- La recepción de ofertas se realizara 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*”.

OBJETO. -

Este Procedimiento Especial tiene como propósito seleccionar a la oferta de mejor costo, el diseño y calidad de los Botes, así como los parámetros de seguridad considerados para el **“ARRENDAMIENTO DEL ÁREA NÁUTICA Y BAR, UBICADOS EN LA UNIDAD PARQUE JIPIRO**”, en la ciudad de Loja.

ALCANCE

El alcance de este Proceso Especial es hasta que el **“ARRENDAMIENTO DEL ÁREA NÁUTICA Y BAR, UBICADOS EN LA UNIDAD PARQUE JIPIRO**”**,** sean entregados a entera satisfacción.

METODOLOGÍA DE TRABAJO

El Proceso para “ARRENDAMIENTO DEL ÁREA NÁUTICA Y BAR, UBICADOS EN LA UNIDAD PARQUE JIPIRO”; se realizará mediante un procedimiento Especial, de acuerdo a lo que establece la LOSNCP, reglamento y resoluciones vigentes.

Para la calificación se tomará en cuenta,quienofrezca el mayor precio y al menos dos años de vigencia del contrato, el diseño y calidad de los Botes, así como los parámetros de seguridad considerados.

INFORMACIÓN QUE DISPONE LA ENTIDAD

El Municipio de Loja cuenta con la siguiente información:

* Especificaciones
* Localidad

PRODUCTOS O SERVICIOS ESPERADOS Y MULTAS. –

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **LUGAR** | **DESCRIPCIÓN** | **ÁREA EN M2 A ARRENDAR** |
| PARQUE JIPIRO | EL ESPACIO EN ARRENDAMIENTO TIENE LAS SIGUIENTES EXTENSIONES: **ÁREA NÁUTICA (LAGUNA Y CANALES) 3000 M2, MUELLE 70 M2 Y BAR 19 M2** | 3.089 M2  |

Las multas se impondrán por incumplimiento de cualquier clausula expresa en el contrato o la Ley, por parte del ARRENDATARIO, el ARRENDADOR procederá a emitirle una sanción ya sea escrita o económica, que se aplicará de acuerdo a las siguientes consideraciones.

Se sancionará y notificará de manera escrita mediante Oficio, por el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en el contrato y por otras causas estipuladas en el contrato, previo informe del Administrador del Contrato.

Se sancionará al arrendatario con multas equivalentes al (5%) cinco por ciento del valor del canon de arrendamiento mensual, sin IVA, por los siguientes incumplimientos:

1. La acumulación de tres (3) Llamados de atención notificados mediante Oficio, por el incumplimiento de diferentes obligaciones establecidas en el Numeral 11 del presente documento.
2. Con excepción de las Obligaciones que establezcan la terminación del contrato.
3. El incumplimiento reincidente en la misma obligación luego de haber sido notificado el primer llamado de atención y/o por no haberse corregido lo solicitado.
4. Por otras causas no estipuladas en el presente documento que el Administrador del Contrato establezca como pertinente, previo informe del Administrador del Contrato de arriendo.

PLAZO DE EJECUCIÓN. -

El plazo total para la ejecución del contrato considerando el Memorando No. ML-DA-2021-1509-M, del 28 de septiembre del 2021suscrito por el Sr. Fausto Maldonado Valdivieso, director Administrativo del Municipio de Loja, a fin de que el arrendatario recupere su inversión y el arrendador garantice la oferta turística del servicio es de (5 años) cinco años contados a partir de la firma del contrato. A la fecha de terminación el ARRENDATARIO deberá entregar el bien en las mismas condiciones en las que se recibió, y aquello que no pueda ser retirado sin detrimento se entenderá como incorporado al bien, aclarando que el Municipio al finalizar contrato o en el trascurso del mismo no reconocerá valor alguno a favor del ARRENDATARIO por estas situaciones. En caso de que se produzcan gastos debidos al mal uso del objeto arrendar, el ARRENDATARIO reconocerá dichos valores.

De requerirlo, el instrumento podrá renovarse por un periodo menor o igual al establecido por acuerdo escrito entre las partes, para lo cual, previo a la terminación del Contrato por el cumplimiento del plazo establecido, cualquiera de las Partes que deseará renovarlo, podrá solicitarlo a la otra por lo menos con TREINTA (30) DIAS DEANTICIPACIÓN A LA FECHA DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO, siendo suficiente prueba legal de la renovación, la aceptación por escrito de la contraparte.

MONTO Y CONDICIONES DE PAGO. -

a. Canon base de arrendamiento:

Se establece como canon base de arrendamiento mensual, la cantidad USD 500.00 (QUINIENTOS DOLARES 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA) más IVA, en base al memorando No. ML-DA-2021-1509-M, del 28 de septiembre del 2021, suscrito por el Sr. Fausto Maldonado Valdivieso, director Administrativo del Municipio de Loja.

Se entenderá como canon base al valor definido por el Municipio de Loja sobre el cual se receptará la oferta. Cabe recalcar que no será válida ninguna oferta económica menor al valor antes establecido, de manera mensual. Anualmente se preverá una revisión del valor de arriendo en función de la inflación anual acumulada del año inmediato anterior determinada por el Banco Central del Ecuador o quien haga sus veces, que podrá establecer un incremento del canon de arrendamiento adjudicado, conforme a las normas legales. A este valor se le agregara el porcentaje del IVA que estuviera vigente

**b. Forma de pago**

El canon de arriendo, será pagado por el ARRENDATARIO en su totalidad de manera anticipada dentro del plazo de los diez (10) primeros días de cada mes.

El pago del canon mensual de arrendamiento, se realizará mediante el pago en el Sistema de Gestión de Ingresos Municipales (GIM).

El ARRENDATARIO deberá remitir copia del comprobante de pago realizado a la Administración del Parque Jipiro, así coma los comprobantes de pagos de los servicios básicos que pesen sobre el Área Náutica y Bar

Siendo el comprobante de pago emitido por Recaudaciones el único documento que probará que el ARRENDATARIO ha cancelado el canon de arrendamiento mensual, no se aceptaran depósitos o transferencias parciales sin justificación por parte del ARRENDATARIO, de darse el incumplimiento a lo estipulado será imputado al impago de los valores convenidos, y de presentarse dos impagos consecutivos del canon de arrendamiento sin justificación y sin compromiso escrito de pago propuesto por el ARRENDATARIO y aceptado por el ARRENDADOR, por una sola ocasión, sin excepción, durante la vigencia del contrato y como Ultima instancia administrativa para recuperación de valores; agotada esta vía el ARRENDADOR se reserva el derecho de ejercer cualquier acción a la que estuviere amparado en virtud del contrato y de la legislación vigente.

**VIGENCIA DE LA OFERTA. -**

La oferta tendrá una vigencia de treinta (60) días calendario o hasta la suscripción del contrato.

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS. -

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **LUGAR** | **DESCRIPCIÓN** | **ÁREA EN M2 A ARRENDAR** |
| PARQUE JIPIRO | EL ESPACIO EN ARRENDAMIENTO TIENE LAS SIGUIENTES EXTENSIONES: **ÁREA NÁUTICA (LAGUNA Y CANALES) 3000 M2, MUELLE 70 M2 Y BAR 19 M2** | 3.089 M2 |

CONDICIONES MÍNIMAS DEL ARRENDAMIENTO. -

1. Destinar y usar el espacio entregado en arrendamiento únicamente para lo establecido en el Numera l2 **"Destino” del inmueble**.
2. Suscribir, un acta de Entrega-Recepción en la que constará el estado de la infraestructura y todo lo referente a las condiciones de uso en las que se entrega el bien por parte del ARRENDADOR.
3. Realizar el pago por concepto de canon de arrendamiento de manera mensual, y por anticipado en el plazo de los diez (10) primeros días de cada mes y remitir los comprobantes del pago a la Administración del Parque Jipiro, para su control.
4. El arrendatario deberá ofrecer el servicio con los bienes muebles y equipos nuevos debidamente acreditados, para la seguridad de los usuarios y cumplir con los siguientes requerimientos:
* Contar con un mínimo de 15 botes para 4 tripulantes, nuevos fabricados en fibra de vidrio
* instalar los elementos, dispositivos especiales o de cualquier otro tipo requeridos por temas de seguridad y de vigilancia privada para el espacio en arrendamiento. Los mismos que estarán ubicados en lugares estratégicos de la laguna.

Los rubros generados por la instalación, el mantenimiento y el uso de los elementos implementados por temas de seguridad para el espacio en arrendamiento correrán por cuenta del ARRENDATARIO. El ARRENDADOR no se hará responsable por las situaciones que puedan derivarse de la no instalación de elementos, dispositivos especiales o de cualquier otro tipo requeridos por temas de seguridad y de vigilancia privada pare el espacio en arrendamiento. Para el alquiler de los botes deben utilizar necesariamente chalecos salvavidas.

* El Arrendatario contará con personal para la limpieza de la Laguna, canales, área donde se estacionan los botes y cinco metros a la redonda del Bar.
* El Arrendatario ubicará señalética para ofrecer el alquiler de botes e informar normas de bioseguridad y buen uso del servicio.
* Ser responsable por los gastos que demande la adecuación, el mantenimiento, la conservación y/o reparación que fueren necesarios realizar para conservar el espacio entregado en arriendo.
* El ARRENDATARIO podrá realizar mejoras al bien arrendado y asumirá estos costos, toda vez que se cuente con la automación del Administrador del Contrato.
* Permitir que el ARRENDADOR, por intermedio de su Representante Legal o de personas delegadas o autorizadas por este, puedan verificar la situación y estado actual del espacio otorgado en arrendamiento, las veces que se requieran.
1. Ser responsable de dar cumplimiento a la normativa de seguridad industrial, para el giro del negocio establecido.
2. Ser responsable del dinero, materiales y cualquier objeto de valor guardado al interior del inmueble.
3. Asumir la responsabilidad por los daños ocasionados en el espacio arrendado, obligándose a la inmediata reparación, a su costa. En el caso de no hacerlo se atendrá a lo manifestado en el artículo 7 de la Ley de Inquilinato, en lo pertinente al pago por el valor de las reparaciones realizadas por el ARRENDADOR. Además, el ARRENDADOR podrá exigir la terminación del contrato.
4. Entregar a satisfacción del ARRENDADOR el espacio al final del periodo contractual, considerando para la elaboración del Acta de Devolución, las condiciones en las que se recibió el mismo y el desgaste par el uso normal del inmueble. Si se hubiesen realizado adecuaciones o mejoras al inmueble que no puedan ser retiradas sin detrimento al inmueble, se entregara el inmueble con lo que se haya incorporado al bien, aclarando que el Municipio de Loja al finalizar el contrato o en el trascurso del mismo no reconocerá valor alguno a favor del ARRENDATARIO par estas situaciones. En caso de que se produzcan gastos debidos al mal uso del inmueble, el ARRENDATARIO reconocerá dichos valores.
5. Previa la suscripción del Acta de Devolución a la terminación de la relación contractual, el ARRENDATARIO deberá entregar el espacio dado en arrendamiento en buenas condiciones de uso y al día en el pago de los valores de arriendo, servicios básicos bajo su responsabilidad o cualquier otro pago que tenga a su cargo.
6. Cumplir con todas las disposiciones que el Administrador del Contrato emita respecto de mantenimientos, limpieza, servicio y otros temas.
7. Cumplir con cualquier otra obligación que se derive natural y legalmente del objeto del contrato y sea exigible por constar en cualquier documento de él o norma legal específicamente aplicable al mismo.

DESTINO DEL INMUEBLE. -

El Área Náutica será destinada únicamente para el alquiler de Botes y en el Bar venta de comida rápida, bebidas y heladería; y, queda terminantemente prohibido subarrendar.

El ARRENDATARIO se obliga a que el destino y uso que dará al espacio entregado en arrendamiento corresponda únicamente a los habilitados en este numeral.

El ARRENDATARIO no podrá realizar actividades ilícitas en el espacio entregado bajo arriendo; y, queda terminantemente prohibido almacenar, fabricar o comercializar materiales tales como explosivos, sustancias psicotrópicas, armas, municiones, productos inflamables o cualquier otro producto que ponga en riesgo y peligro la vida de las personas o el buen nombre y prestigio del ARRENDADOR.

El ARRENDADOR no tendrá ninguna responsabilidad civil o penal en el caso de darse incumplimiento a estas prohibiciones. Así como también, el mismo deslinda su responsabilidad frente a las entidades respectivas de control.

El incumplimiento de esta disposición, será causal de terminación del Contrato y restitución inmediata del bien objeto de arrendamiento; también acarreará la obligación del pago ante los órganos correspondientes, más las multas y las indemnizaciones a que se dieren lugar por el particular cometido.

OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR. -

1. Suscribir un acta de Entrega-Recepción del inmueble objeto del presente proceso, en la que constara el estado del espacio otorgado en arriendo y las condiciones de uso del bien inmueble.
2. El Municipio de Loja, se reservará el derecho de solicitar a las autoridades competentes las visitas correspondientes para constatar el cumplimiento del contrato en lo referente a los bienes y/o servicios que puede comercializar el ARRENDATARIO en el espacio, de acuerdo al destino definido para el espacio otorgado en arrendamiento, establecido en el Numeral 12, del presente documento.
3. El Municipio de Loja, se reservará el derecho de realizar las inspecciones correspondientes para constatar el estado del inmueble objeto de la contratación.
4. Cumplir con cualquier otra obligación que se derive natural y legalmente del objeto de este contrato y sea exigible por constar en cualquier documento del mismo o en norma legal específicamente aplicable.

**INDICACIONES PARA** **ELABORACIÓN DE LAS OFERTAS**

**REQUISITOS MÍNIMOS**

El oferente deberá presentar los siguientes documentos como oferta técnica:

1. Carta de presentación y compromiso, según el modelo de estos Pliegos (Formulario No. 1);
2. Datos generales del oferente (Formularios No. 2);
3. Modelo de propuesta (Formulario No. 3);
4. Copia de cédula de ciudadanía.

**FORMA DE PRESENTAR LAS OFERTAS**

**Forma física:** Se presentarán la oferta técnica y económica en un sobre cerrado en el Municipio de Loja, ubicado en la calle Bolívar y José Antonio Eguiguren, en la Jefatura de Compras Públicas, hasta la fecha y hora establecida en el cronograma del proceso. Los documentos se presentarán debidamente, foliados (numerados) y rubricados (firmados) por el oferente; (los documentos adicionales planos, fotografías que se adjunten, no necesitan ser foliados ni rubricados).

**Idioma:** Laoferta y sus documentos, así como la correspondencia relacionada con este proceso deben ser escritos en idioma castellano.

**Excepciones a los Documentos:** No se aceptarán excepciones, condicionamientos, rubros no solicitados ni cualquier modificación a los Pliegos, ya que serán causa de rechazo de la oferta.

El sobre se cerrará con las suficientes seguridades que impidan conocer su contenido antes de la apertura oficial y se rotulará con la siguiente leyenda:

**PROCEDIMIENTO ESPECIAL**

 **“CÓDIGO DEL PROCESO PE-ML-UPRIJ-02-2021”**

**OFERTA**

**Ingeniero**

**JORGE ARTURO BAILÓN ABAD**

**ALCALDE DEL CANTÓN LOJA**

Presente

PRESENTADA POR: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Los oferentes son responsables de la entrega de su oferta. No se tomarán en cuenta las ofertas entregadas en otro lugar o después del día y hora fijados para su entrega-recepción.

El Municipio de Loja será el responsable de recibir la oferta, recibirá y conferirá comprobante de recepción de la oferta entregada y anotará, tanto en los recibos como en los sobres de las ofertas, la fecha y hora de recepción.

**DOCUMENTOS DE LA OFERTA TÉCNICA**

Los documentos que constituyen la oferta y sus anexos son los siguientes:

1. **Carta de presentación y compromiso:** Suscrita por el oferente o representante legal, según el modelo presentado en el Formulario No. 1. La omisión o condicionamiento, de uno o más de los párrafos que constan en el modelo, ocasionará la no calificación de la oferta;
2. **Datos del oferente:** Si el oferente es persona natural o jurídica se ajustará a los términos del presente formulario (Formulario No. 2). Si el oferente es un consorcio presentará el compromiso de asociarse en caso de serle adjudicado el contrato con la determinación del nombre de la persona autorizada para representarlo y suscribir la oferta, así como el proyecto de minuta de asociación, (si el consorcio ya estuviera constituido se presentará el compromiso de extender su vigencia hasta por lo menos 60 días después de la fecha probable de la entrega recepción del bien). Además, se incluirán todos los documentos exigidos en los literales anteriores, según corresponda, para cada uno de los integrantes del consorcio. Cada proveedor miembro del consorcio deberá estar o no habilitado en el RUP;
3. **Modelo de propuesta** (Formulario No. 3);
4. **Descripción detallada de las características técnicas** del inmueble y sus componentes, conforme requerimientos establecidos por la Entidad Contratante en el numeral 10 y 11 de este documento (Formulario No. 4);
5. Copia de cédula de ciudadanía;

**Determinación del bien a darse en arrendamiento:** En el Formulario No. 4 se presentarán las Especificaciones Generales y Técnicas del bien inmueble con suficiente detalle para permitir establecer el grado de cumplimiento de lo exigido en la Sección IV de estos Pliegos.

**1.3 CONDICIONES GENERALES**

Los interesados podrán formular preguntas en la audiencia de preguntas, respuestas y aclaraciones, de acuerdo al cronograma establecido para este proceso.

**1.3.1 Participantes:** La convocatoria está abierta para las personas naturales y jurídicas nacionales o asociaciones de éstas, con las limitaciones establecidas en la convocatoria, domiciliadas en el país, que estén legalmente habilitadas para ejercer actividades comerciales en el Ecuador, registradas o no y habilitadas o no en el Registro Único de Proveedores (RUP) del portal de Compras Públicas y que tengan interés en participar.

**1.3.2 Presentación de ofertas:** Se las hará de manera física, dentro del plazo previsto en este Pliego, de la siguiente manera:

Forma física: Se presentarán la oferta técnica y económica en un sobre cerrado en el Municipio de Loja, ubicado en la calle Bolívar y José Antonio Eguiguren, en la Jefatura de Compras Públicas, hasta la fecha y hora establecida en el cronograma del proceso. Los documentos se presentarán debidamente, foliados (numerados) y rubricados (firmados) por el oferente; (los documentos adicionales planos, fotografías que se adjunten, no necesitan ser foliados ni rubricados).

Idioma: La oferta y sus documentos, así como la correspondencia relacionada con este proceso deben ser escritos en idioma castellano.

Excepciones a los Documentos: No se aceptarán excepciones, condicionamientos, rubros no solicitados ni cualquier modificación a los Pliegos, ya que serán causa de rechazo de la oferta.

La oferta económica deberá igual o superior al valor del canon de arrendamiento establecido por el MUNICIPIO DE LOJA.

**1.3.3 Calificación de ofertas:** Se habilitará si la oferta técnica y económica cumple con los requisitos establecidos en estos pliegos previos a la adjudicación.

**1.3.4 Inhabilidades:** No podrán participar en el presente procedimiento precontractual, por sí o por interpuesta persona, las personas incursas en las inhabilidades generales y especiales, previstas en los Artículos 62 y 63 de la LOSNCP.

**1.3.5 Formatos:** El oferente, de forma obligatoria, presentará su oferta en los formatos de documentos establecidos en estos pliegos. No se habilitarán aquellas ofertas cuyo formato no se ajuste al establecido en este documento.

**1.3.6 Obligaciones del oferente:** Los oferentes deberán revisar cuidadosamente los Pliegos y cumplir con todos los requisitos solicitados en ellos.

La omisión o descuido del oferente al revisar los Pliegos, no le relevará de sus obligaciones con relación a su oferta.

Garantizar el uso y goce pacifico del inmueble durante la vigencia del presente contrato.

Mantener el inmueble libre de cualquier tipo de litigio, afectación o limitación al dominio que pudiere afectar o perturbar el uso pacífico y legítimo goce del arrendatario sobre la bien inmueble materia de este contrato.

**1.3.7** **Tipo de Contrato:** El valor de contrato y su canon de arrendamiento será reajustable cada año de acuerdo a la tasa de inflación establecida a la fecha por parte del Banco Central del Ecuador**.**

**1.3.8 Valor** **referencial:** Se establece como canon base de arrendamiento mensual, la cantidad USD 500.00 (QUINIENTOS DOLARES 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA) más IVA, en base al memorando No. ML-DA-2021-1509-M, del 28 de septiembre del 2021, suscrito por el Sr. Fausto Maldonado Valdivieso, director Administrativo del Municipio de Loja.

Se entenderá como canon base al valor definido por el Municipio de Loja sobre el cual se receptará la oferta. Cabe recalcar que no será válida ninguna oferta económica menor al valor antes establecido, de manera mensual. Anualmente se preverá una revisión del valor de arriendo en función de la inflación anual acumulada del año inmediato anterior determinada por el Banco Central del Ecuador o quien haga sus veces, que podrá establecer un incremento del canon de arrendamiento adjudicado, conforme a las normas legales. A este valor se le agregara el porcentaje del IVA que estuviera vigente.

**1.3.9 Canon de arrendamiento** El presupuesto referencial para considerar el canon de ARRENDAMIENTO DEL ÁREA NÁUTICA Y BAR UBICADOS EN EL PARQUE RECREACIONAL INFANTIL JIPIRO, es de USD 500,00 más IVA (quinientos con 00/100). Valor que será reajustable cada año de acuerdo con la tasa de inflación establecida a la fecha por parte del Banco Central del Ecuador.

**1.3.10 Precio de la oferta:** La oferta económica deberá cubrir el valor del servicio de arrendamiento del inmueble.

Los precios presentados por el oferente son de su exclusiva responsabilidad. Cualquier omisión al respecto se interpretará como voluntaria y tendiente a conseguir precios que le permitan presentar una oferta más ventajosa.

**1.3.11 Plazo de entrega:** El plazo total para la ejecución del contrato considerando el Memorando No. ML-DA-2021-1509-M, del 28 de septiembre del 2021suscrito por el Sr. Fausto Maldonado Valdivieso, director Administrativo del Municipio de Loja, a fin de que el arrendatario recupere su inversión y el arrendador garantice la oferta turística del servicio es de (5 años) cinco años contados a partir de la firma del contrato. A la fecha de terminación el ARRENDATARIO deberá entregar el bien en las mismas condiciones en las que se recibió, y aquello que no pueda ser retirado sin detrimento se entenderá como incorporado al bien, aclarando que el Municipio al finalizar contrato o en el trascurso del mismo no reconocerá valor alguno a favor del ARRENDATARIO por estas situaciones. En caso de que se produzcan gastos debidos al mal uso del objeto arrendar, el ARRENDATARIO reconocerá dichos valores.

De requerirlo, el instrumento podrá renovarse por un periodo menor o igual al establecido por acuerdo escrito entre las partes, para lo cual, previo a la terminación del Contrato por el cumplimiento del plazo establecido, cualquiera de las Partes que deseará renovarlo, podrá solicitarlo a la otra por lo menos con TREINTA (30) DIAS DE ANTICIPACIÓN A LA FECHA DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO, siendo suficiente prueba legal de la renovación, la aceptación por escrito de la contraparte.

**1.3.12 Vigencia de la oferta:** La oferta deben tener un período de validez de al menos 60 días calendario, contados a partir de la fecha límite para la presentación de la oferta técnica.

**1.3.13 Moneda de cotización y pago:** Las ofertas deberán presentarse en dólares de los Estados Unidos de América. Los pagos se realizarán en la misma moneda.

**1.3.14 Forma de pago:** El pago se realizará de forma mensual dentro los diez primeros días del mes en la Tesorería de la Municipalidad, previa suscripción del valor en ventanillas de la Unidad de Rentas Municipales.

**CAPÍTULO 2**

**PRESENTACIÓN DE PROPUESTAS**

**2.1 PROCESO A SEGUIRSE**

**2.1.1 Entrega de la Oferta técnica y económica:** El plazo máximo para que los oferentes presenten sus ofertas en los términos solicitados en el Capítulo 4 “Indicaciones para elaboración de las ofertas”, numeral 4.1 “Requisitos mínimos” y numeral 4.2 “Forma de presentar las ofertas”, será el indicado en el cronograma de la convocatoria como “Fecha límite para presentar ofertas”.

**2.1.2 Oferta Única:** la oferta deberá ser evaluada en los términos previstos en los Pliegos.

**2.1.3 Calificación de Participantes:** La Máxima Autoridad o su delegado evaluará la oferta del proveedor y calificará el cumplimiento, la Máxima Autoridad o su delegado, previo informe del proceso, adjudicará el contrato si es conveniente a los intereses de la Institución.

 **2.1.4 Adjudicación:** La Máxima Autoridad o su delegado, adjudicará el contrato, mediante resolución motivada.

Terminado el proceso, en forma inmediata se procederá a la publicación de la Resolución de Adjudicación y notificación a través del portal de Compras Públicas.

**2.1.5 Declaratoria de Procedimiento Desierto:** La Máxima Autoridad o su delegado, declarará desierto el procedimiento de manera total o parcial en los casos previstos en el Artículo 33 de la LOSNCP.

**2.1.6 Cancelación del Procedimiento:** En cualquier momento entre la convocatoria y 24 horas antes de la fecha de presentación de las ofertas, la Máxima Autoridad o su delegado podrá declarar cancelado el procedimiento, de acuerdo a lo establecido en el artículo 34 de la LOSNCP.

**CAPÍTULO 3**

**FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO**

**3.1 Forma del Contrato:** Notificada la adjudicación, el adjudicatario completará la documentación necesaria para formalizar el contrato, cuyo proyecto forma parte de estos Pliegos, lo que se cumplirá observando los requisitos establecidos en los Artículos 68 y 69 de la LOSNCP y en los Artículos 112 y 113 de su Reglamento General.

**3.2 Administración del Contrato:** El MUNICIPIO DE LOJA designará de manera expresa un Administrador del mismo, acorde con lo establecido en el artículo 121 del Reglamento General de la LOSNCP.

**CAPÍTULO 4**

**INDICACIONES PARA** **ELABORACIÓN DE LAS OFERTAS**

**4.1 REQUISITOS MÍNIMOS**

El oferente deberá presentar los siguientes documentos como oferta técnica:

1. Carta de presentación y compromiso, según el modelo de estos Pliegos (Formulario No. 1);
2. Datos generales del oferente (Formularios No. 2);
3. Modelo de propuesta (Formulario No. 3);
4. Copia de cédula de ciudadanía.

**4.2 FORMA DE PRESENTAR LAS OFERTAS**

**4.2.1 Forma física:** Se presentarán la oferta técnica y económica en un sobre cerrado en el Municipio de Loja, ubicado en la calle Bolívar Y José Antonio Eguiguren en la Jefatura de Contratación Pública, hasta la fecha y hora establecida en el cronograma del proceso. Los documentos se presentarán debidamente, foliados (numerados) y rubricados (firmados) por el oferente; (los documentos adicionales planos, fotografías que se adjunten, no necesitan ser foliados ni rubricados).

**4.2.2 Idioma:** Laoferta y sus documentos, así como la correspondencia relacionada con este proceso deben ser escritos en idioma castellano.

**4.2.3 Excepciones a los Documentos:** No se aceptarán excepciones, condicionamientos, rubros no solicitados ni cualquier modificación a los Pliegos, ya que serán causa de rechazo de la oferta.

El sobre se cerrará con las suficientes seguridades que impidan conocer su contenido antes de la apertura oficial y se rotulará con la siguiente leyenda:

**PROCEDIMIENTO ESPECIAL**

 **“CÓDIGO DEL PROCESO PE-ML-UPRIJ-02-2021”**

**OFERTA**

**Ingeniero**

**JORGE ARTURO BAILÓN ABAD**

**ALCALDE DEL CANTÓN LOJA**

Presente

PRESENTADA POR: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Los oferentes son responsables de la entrega de su oferta. No se tomarán en cuenta las ofertas entregadas en otro lugar o después del día y hora fijados para su entrega-recepción.

El Municipio de Loja será el responsable de recibir la oferta, recibirá y conferirá comprobante de recepción de la oferta entregada y anotará, tanto en los recibos como en los sobres de las ofertas, la fecha y hora de recepción.

**4.3 DOCUMENTOS DE LA OFERTA TÉCNICA**

Los documentos que constituyen la oferta y sus anexos son los siguientes:

1. **Carta de presentación y compromiso:** Suscrita por el oferente o representante legal, según el modelo presentado en el Formulario No. 1. La omisión o condicionamiento, de uno o más de los párrafos que constan en el modelo, ocasionará la no calificación de la oferta;
2. **Datos del oferente:** Si el oferente es persona natural o jurídica se ajustará a los términos del presente formulario (Formulario No. 2). Si el oferente es un consorcio presentará el compromiso de asociarse en caso de serle adjudicado el contrato con la determinación del nombre de la persona autorizada para representarlo y suscribir la oferta, así como el proyecto de minuta de asociación, (si el consorcio ya estuviera constituido se presentará el compromiso de extender su vigencia hasta por lo menos 60 días después de la fecha probable de la entrega recepción del bien). Además, se incluirán todos los documentos exigidos en los literales anteriores, según corresponda, para cada uno de los integrantes del consorcio. Cada proveedor miembro del consorcio deberá estar o no habilitado en el RUP;
3. **Modelo de propuesta** (Formulario No. 3);
4. **Descripción detallada de las características técnicas** del inmueble y sus componentes, conforme requerimientos establecidos por la Entidad Contratante (Formulario No. 4);
5. Copia de cédula de ciudadanía;

**4.3.1 Determinación del bien a darse en arrendamiento:** En el Formulario No. 4 se presentarán las Especificaciones Generales y Técnicas del bien inmueble con suficiente detalle para permitir establecer el grado de cumplimiento de lo exigido en la Sección IV de estos Pliegos.

Lo expresado en estas especificaciones será de cumplimiento obligatorio.

**CAPÍTULO 5**

**RECHAZO DE LAS OFERTAS**

 **5.1 Causas de Rechazo:** Luego de evaluados los documentos de la Oferta Técnicay Económica contenidos en el sobre, la Máxima Autoridad o su delegado rechazará una Oferta por las siguientes causas:

1. Si no cumplieran los requisitos exigidos en las Especificaciones Generales y Técnicas de estos Pliegos;
2. Si se hubieran entregado las Ofertas en otro lugar o después de la hora establecida;
3. Cuando las ofertas contengan errores sustanciales y/oevidentes, que no puedan ser convalidados por no ser considerados errores de forma o mediante corrección aritmética y que afecten notoriamente el monto total de la oferta;
4. Si el contenido de los formularios presentados difiere del modelo, condicionándolos o modificándolos, de tal forma que alteren las condiciones previstas para la ejecución del contrato;
5. Si se presentaran documentos con tachaduras o enmendaduras no salvadas; cuando no puedan ser convalidados;

**5.2 Causas para descalificación de las ofertas:** Una Oferta será inhabilitada en cualquier momento del proceso, si se comprobare falsedad o adulteración de la información presentada.

**CAPÍTULO 6**

**EVALUACIÓN TÉCNICA**

**Metodología de evaluación:** La evaluación de la oferta consistirá en la evaluación bajo la metodología de “cumple o no cumple” todos y cada uno de los requisitos exigidos en el Capítulo 4 “Indicaciones para elaboración de las ofertas”, numeral 4.1 “Requisitos mínimos” y numeral 4.2 “Forma de presentar las ofertas”. Las ofertas calificadas serán aquellas que cumplan con todos los requisitos técnicos detallados en la Sección IV de estos Pliegos (Especificaciones Generales y Técnicas) y se adjudicará A quien ofrezca el mayor precio en el canon de arrendamiento y por lo menos 2 años de contrato, de conformidad con lo establecido en el segundo inciso del Art. 371. Resolución SERCOP-2016-0000072, que dispone: “*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*.”

**CAPÍTULO 7**

**RECLAMACIONES**

Para el evento de que el oferente o adjudicatario presente reclamos relacionados con su oferta respecto del trámite precontractual o de la adjudicación, tendrán derecho a presentar las reclamaciones de conformidad al procedimiento previsto en el Capítulo 1 (De las Reclamaciones) del Título V (De las Reclamaciones y Controversias) del Reglamento General de la LOSNCP.

**SECCIÓN III**

**FORMULARIO DE OFERTA**

**FORMULARIO No. 1**

**NOMBRE DEL OFERENTE:**

**3.1 PRESENTACIÓN Y COMPROMISO**

El que suscribe, en atención a la convocatoria efectuada por el Municipio de Loja*,* para el **ARRENDAMIENTO DEL AREA NAUTICA Y BAR UBICADOS EN EL PARQUE RECREACIONAL INFANTIL JIPIRO***,* luego de examinar el pliego del presente procedimiento, al presentar esta oferta por *mis propios derechos,* declaro que:

1. Brindaré el servicio de arrendamiento del bien inmueble de acuerdo a las características que constan en los pliegos publicados en el portal Compras Públicas, listos para su uso inmediato, de conformidad con las características detalladas en esta oferta de acuerdo con los documentos precontractuales, especificaciones técnicas e instrucciones del Municipio de Loja, en el plazo y por los precios indicados en el Formulario de Propuesta.
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 proceso 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. Suministraré el servicio; 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 declaro expresamente que no he ofrecido, ofrezco u ofreceré, y no he efectuado o efectuaré 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. Acepto que en el caso de que se comprobare una violación a los compromisos establecidos en los numerales 2, 3, 4, 5 y 6 que anteceden, la Entidad Contratante me descalifique como oferente, o dé por terminado en forma inmediata el contrato, observando el debido proceso, para lo cual me allano a responder por los daños y perjuicios que tales violaciones hayan ocasionado.
8. Declaro que me obligo 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 civiles y penales correspondientes y en especial las determinadas en los artículos 200 y 201 del Código Penal vigente.
9. Conozco las condiciones de la contratación, he 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. Entiendo 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, manifiesto que suscribiré el contrato comprometiéndome a ejecutar el suministro o prestar el servicio sobre la base de las cantidades, especificaciones, términos de referencia y condiciones, las mismas que declaro conocer; y en tal virtud, no podré aducir error, falencia o cualquier inconformidad, como causal para solicitar ampliación del plazo.
12. Conozco y acepto 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. Me someto a las disposiciones de la LOSNCP, de su Reglamento General, de las resoluciones del SERCOP y demás normativa que le sea aplicable.
14. Garantizo la veracidad y exactitud de la información y documentación, así como de las declaraciones incluidas en los documentos de la oferta, formularios y otros anexos, así como de toda la información que como proveedor consta en el portal, al tiempo que autorizo a la Entidad Contratante a efectuar averiguaciones para comprobar u obtener aclaraciones e información adicional sobre las condiciones técnicas, económicas y legales del oferente. Acepto que, en caso de que se comprobare administrativamente por parte de las entidades contratantes que el oferente o contratista hubiere alterado o faltado a la verdad sobre la documentación o información que conforma su oferta, dicha falsedad ideológica será causal para descalificarlo del procedimiento de contratación, declararlo adjudicatario fallido o contratista incumplido, según corresponda, previo el trámite respectivo; y, sin perjuicio de las acciones judiciales a las que hubiera lugar.
15. No contrataré 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 LOSNCP y de los artículos 110 y 111 de su Reglamento General y demás normativa aplicable.
17. En caso de que sea adjudicatario, conviene en:
18. Firmar el contrato dentro del término de 15 días desde la notificación con la resolución de adjudicación. Como requisito indispensable previo a la suscripción del contrato presentará las garantías correspondientes. (*Para el caso de Consorcio se tendrá un término no mayor de treinta días*)
19. 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 LOSNCP.

*(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).*

Para constancia de lo ofertado, suscribo este formulario,

**------------------------------------------------------**

**NOMBRE Y FIRMA DEL OFERENTE**

**C.I.**

**FORMULARIO No. 2**

**DATOS GENERALES DEL OFERENTE.**

NOMBRE DEL OFERENTE:

Ciudad:

Calle:

No.:

Calle:

Teléfono(s):

Correo electrónico:

Cédula de Ciudadanía (Pasaporte):

R.U.C:

Para constancia de lo ofertado, suscribo este formulario,

**------------------------------------------------------**

**NOMBRE Y FIRMA DEL OFERENTE**

**C.I.**

**FORMULARIO No. 3**

**MODELO DE LA PROPUESTA**

Ingeniero

JORGE ARTURO BAILÓN ABAD

**ALCALDE DEL CANTÓN LOJA**

**Presente.-**

El que suscribe, en atención a la convocatoria efectuada por el Municipio de Loja y habiendo examinado los Pliegos, declaro que conozco la naturaleza y las condiciones para el **ARRENDAMIENTO DEL AREA NAUTICA Y BAR UBICADOS EN EL PARQUE RECREACIONAL INFANTIL JIPIRO**, y propongo la cantidad de USD $ XXXXXXXX de conformidad con el presupuesto referencial establecido por la Institución.

Declaro también que el inmueble ofrecido se encuentra listo para su ocupación en el plazo establecido a partir de la suscripción del contrato.

DETALLAR LAS CONDICIONES PARTICULARES EN LAS CUALES SE PONDRÁ A SERVICIO DE LA CIUDADANÍA, LOS LOCALES EN ARRENDAMIENTO

Loja, a de del 2021

-------------------------------------------------------

**NOMBRE Y FIRMA DEL OFERENTE**

**C.I.**

**FORMULARIO No. 4**

**CUADRO DE DESCRIPCIÓN DEL BIEN INMUEBLE**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **ITEM** | **CANTIDAD** | **CARACTERÍSTICAS****DEL INMUEBLE** | **DESTINO** | **VALOR****DEL CANON****MENSUAL** | **VALOR DEL CANON ANUAL(\*)** |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |

 El valor por arrendamiento mensual es de USD. xxxxxxxxx más IVA

Loja, a de del 2021

-------------------------------------------------------

**NOMBRE Y FIRMA DEL OFERENTE**

**C.I.**

**SECCIÓN IV**

**PROYECTO DE CONTRATO**

**COMPARECIENTES. -**

Intervienen en la celebración del presente Contrato, cuyo objeto es el **ARRENDAMIENTO DEL AREA NAUTICA Y BAR UBICADOS EN EL PARQUE RECREACIONAL INFANTIL JIPIRO,** por una parte el XXXXXXXXXXXX, representada por…, a quien en adelante se le denominará **LA CONTRATANTE**; y, por otra *(Nombre del contratista y de ser el caso del representante legal)*, a quien en adelante se le denominará **LA CONTRATISTA**. Las partes se obligan en virtud del presente Contrato, al tenor de las siguientes cláusulas:

**Cláusula Primera. - ANTECEDENTES**

**1.01.-** De conformidad con los artículos 22 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública –LOSNCP-, 25 y 26 de su Reglamento General, el Plan Anual de Contrataciones del MUNICIPIO DE LOJA, contempla la ejecución de **ARRENDAMIENTO DEL AREA NAUTICA Y BAR UBICADOS EN EL PARQUE RECREACIONAL INFANTIL JIPIRO**

**1.02.-**Previos los informes y los estudios respectivos, la Máxima Autoridad del MUNICIPIO DE LOJA, mediante resolución *(No.) de (día) de (mes) de (año)*, resolvió aprobar los pliegos de Arrendamiento de Bienes Inmuebles No. **xxxxxxx** para **ARRENDAMIENTO DEL AREA NAUTICA Y BAR UBICADOS EN EL PARQUE RECREACIONAL INFANTIL JIPIRO**

**1.03.-** Se realizó la respectiva convocatoria el (día) (mes) (año), a través de la prensa y por el portal [www.compraspublicas.gob.ec](http://www.compraspublicas.gob.ec).

**1.04.-** Luego del proceso correspondiente, la Máxima Autoridad del MUNICIPIO DE LOJA, mediante resolución *(No.) de (día) de (mes) de (año)*, adjudicó el contrato del Proceso de Procedimiento Especial para **ARRENDAMIENTO DEL AREA NAUTICA Y BAR UBICADOS EN EL PARQUE RECREACIONAL INFANTIL JIPIRO** al Oferente *(nombre del adjudicatario y de ser el caso la representación legal y el nombre)**.*

**Cláusula Segunda. - DOCUMENTOS DEL CONTRATO**

**2.01** Forman parte integrante del Contrato los siguientes documentos

1. Los Pliegos incluyendo las especificaciones técnicas del servicio a contratarse;
2. La Oferta presentada por el CONTRATISTA;
3. Los demás documentos de la Oferta del adjudicatario;
4. La resolución de adjudicación; y,

**Cláusula Tercera. - INTERPRETACIÓN Y DEFINICIÓN DE TÉRMINOS**

**3.01.-** Los términos del Contrato deben interpretarse en su sentido literal, a fin de revelar claramente la intención del Municipio de Loja. En todo caso su interpretación sigue las siguientes normas:

1. Cuando los términos estén definidos en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, LOSNCP, o en este Contrato, se atenderá su tenor literal.
2. 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 del MUNICIPIO DE LOJA. De existir contradicciones entre el Contrato y los documentos del mismo, prevalecerán las normas del Contrato.
3. 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.
4. 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.

**3.02.- Definiciones:** En el presente Contrato, los siguientes términos serán interpretados de la manera que se indica a continuación:

1. "Adjudicatario", es el Oferente a quien la Máxima Autoridad de la (Nombre) del MUNICIPIO DE LOJA) le adjudica el Contrato;
2. “SERCOP”, Servicio Nacional de Contratación Pública.
3. “LOSNCP”, Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.
4. "Oferente", es la persona natural o jurídica, asociación o consorcio que presenta una "Oferta", en atención al llamado a arrendar un bien inmueble;
5. "Oferta", es la propuesta para contratar, ceñida a los pliegos, presentada por el Oferente a través de la cual se obliga, en caso de ser adjudicada, a suscribir el Contrato y a la ejecución del proyecto. (nombre del proyecto);

**Cláusula Cuarta: OBJETO DEL CONTRATO. -**

**4.01.-** La CONTRATISTA, se obliga para con LA CONTRATANTE a respetar el servicio de **ARRENDAMIENTO DEL AREA NAUTICA Y BAR UBICADOS EN EL PARQUE RECREACIONAL INFANTIL JIPIRO** del MUNICIPIO DE LOJA, en la ciudad de Loja.

**Cláusula Quinta: UBICACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL LOCAL**

**5.01.-**El local ofrecido en arrendamiento a La CONTRATISTA, tiene por objeto **ARRENDAMIENTO DEL AREA NAUTICA Y BAR UBICADOS EN EL PARQUE RECREACIONAL INFANTIL JIPIRO,** la misma que contiene las especificaciones generales y técnicas siguientes:

LUGAR: PARQUE JIPIRO

EL ESPACIO EN ARRENDAMIENTO TIENE LAS SIGUIENTES EXTENSIONES: ÁREA NÁUTICA (LAGUNA Y CANALES) 3000 M2, MUELLE 70 M2 Y BAR 19 M2

**Condiciones mínimas del arrendamiento:**

1. Destinar y usar el espacio entregado en arrendamiento únicamente para lo establecido en el Numera 12 "Destino” de los Términos de Referencia.
2. Suscribir, un acta de Entrega-Recepción en la que constará el estado de la infraestructura y todo lo referente a las condiciones de uso en las que se entrega el bien por parte del ARRENDADOR.
3. Realizar el pago por concepto de canon de arrendamiento de manera mensual, y por anticipado en el plazo de los diez (10) primeros días de cada mes y remitir los comprobantes de los pagos a la Administración del Parque Jipiro, para su control.
4. El arrendatario deberá ofrecer el servicio con los bienes muebles y equipos nuevos debidamente acreditados, para la seguridad de los usuarios y cumplir con los siguientes requerimientos:
* Contar con un mínimo de 15 botes para 4 tripulantes, nuevos fabricados en fibra de vidrio
* Instalar los elementos, dispositivos especiales o de cualquier otro tipo requeridos por temas de seguridad y de vigilancia privada para el espacio en arrendamiento. Los mismos que estarán ubicados en lugares estratégicos de la laguna.
* Los rubros generados por la instalación, el mantenimiento y el uso de los elementos implementados por temas de seguridad para el espacio en arrendamiento correrán por cuenta del ARRENDATARIO. El ARRENDADOR no se hará responsable por las situaciones que puedan derivarse de la no instalación de elementos, dispositivos especiales o de cualquier otro tipo requeridos por temas de seguridad y de vigilancia privada pare el espacio en arrendamiento. Para el alquiler de los botes deben utilizar necesariamente chalecos salvavidas.
* El Arrendatario contará con personal para la limpieza de la Laguna, canales, área donde se estacionan los botes y cinco metros a la redonda del Bar.
* El Arrendatario ubicará señalética para ofrecer el alquiler de botes e informar normas de bioseguridad y buen uso del servicio.
* Ser responsable por los gastos que demande la adecuación, el mantenimiento, la conservación y/o reparación que fueren necesarios realizar para conservar el espacio entregado en arriendo.
* El ARRENDATARIO podrá realizar mejoras al bien arrendado y asumirá estos costos, toda vez que se cuente con la automación del Administrador del Contrato.
* Permitir que el ARRENDADOR, por intermedio de su Representante Legal o de personas delegadas o autorizadas por este, puedan verificar la situación y estado actual del espacio otorgado en arrendamiento, las veces que se requieran.
1. Ser responsable de dar cumplimiento a la normativa de seguridad industrial, para el giro del negocio establecido.
2. Ser responsable del dinero, materiales y cualquier objeto de valor guardado al interior del inmueble.
3. Asumir la responsabilidad por los daños ocasionados en el espacio arrendado, obligándose a la inmediata reparación, a su costa. En el caso de no hacerlo se atendrá a lo manifestado en el artículo 7 de la Ley de Inquilinato, en lo pertinente al pago por el valor de las reparaciones realizadas por el ARRENDADOR. Además, el ARRENDADOR podrá exigir la terminación del contrato.
4. Entregar a satisfacción del ARRENDADOR el espacio al final del periodo contractual, considerando para la elaboración del Acta de Devolución, las condiciones en las que se recibió el mismo y el desgaste par el uso normal del inmueble. Si se hubiesen realizado adecuaciones o mejoras al inmueble que no puedan ser retiradas sin detrimento al inmueble, se entregara el inmueble con lo que se haya incorporado al bien, aclarando que el Municipio de Loja al finalizar el contrato o en el trascurso del mismo no reconocerá valor alguno a favor del ARRENDATARIO par estas situaciones. En caso de que se produzcan gastos debidos al mal uso del inmueble, el ARRENDATARIO reconocerá dichos valores.
5. Previa la suscripción del Acta de Devolución a la terminación de la relación contractual, el ARRENDATARIO deberá entregar el espacio dado en arrendamiento en buenas condiciones de uso y al día en el pago de los valores de arriendo, servicios básicos bajo su responsabilidad o cualquier otro pago que tenga a su cargo.
6. Cumplir con todas las disposiciones que el Administrador del Contrato emita respecto de mantenimientos, limpieza, servicio y otros temas.
7. Cumplir con cualquier otra obligación que se derive natural y legalmente del objeto del contrato y sea exigible por constar en cualquier documento de la norma legal específicamente aplicable al mismo.

Cláusula Sexta: OBLIGACIONES DE LA CONTRATANTE

**6.01.-** Son obligaciones de LA CONTRATANTE, a parte de las establecidas en otras cláusulas del contrato y sus anexos, las siguientes:

1. Cumplir con las obligaciones establecidas en el contrato, y en los documentos del mismo, en forma ágil y oportuna.
2. Dar solución a los problemas que se presenten en la ejecución del contrato, en forma oportuna.
3. De ser necesario, tramitar los contratos complementarios que sean del caso.
4. Las demás, propias de cada contrato.

**Cláusula Séptima: CONTRATOS COMPLEMENTARIOS.**

**7.01.-** Por causas justificadas, las partes podrán firmar contratos complementarios, de conformidad con lo establecido en los artículos 85 y 87 de la LOSNCP, y en el artículo 144 del RGLOSNCP.

**Cláusula Octava: CANON. -**

**8.01.-** El canon mensual de arrendamiento pactado libre y voluntariamente por las partes es de USD $XXX.XX (XXXXX DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA) más IVA, correspondiente al inmueble objeto del contrato.

**8.02.-** Solo en caso de renovación, el canon mensual podrá modificarse considerando para el reajuste, el índice inflacionario vigente.

**Cláusula Novena. - FORMA DE PAGO**

**9.01. -** El pago se realizará de forma mensual dentro los diez primeros días Del mes por anticipado en la Tesorería de la Municipalidad, previa suscripción del valor en ventanillas de la Unidad de Rentas Municipales

Al último pago del contrato se le adicionará el acta de entrega recepción única, la cual se suscribirá entre el contratista y el Administrador del Contrato.

**Cláusula Décima. - PLAZO**

**10.01.-** El plazo estimado para la ejecución del contrato es de xxxxxxxx (días-meses-año) contados a partir de la fecha de su suscripción del contrato, de persistir la necesidad podrá ser renovado por un periodo igual o mayor al acordado, el mismo que se solicitará con treinta días de anticipación.

**Cláusula Décima Primera. - ESTADO DEL INMUEBLE DADO EN ARRENDAMIENTO**

**11.01.-** Las partes reconocen y declaran que a la presente fecha, el inmueble materia del presente contrato se encuentra en buenas condiciones, y así se compromete la Arrendataria a devolverlo al término del plazo de este contrato.

La Arrendataria conviene expresamente en conservar la integridad de las paredes, pisos, instalaciones sanitarias, eléctricas y toda otra instalación dentro del inmueble objeto del presente contrato y no se responsabiliza por daños que se ocasionen en el inmueble, materia de este contrato por desastres naturales y de fuerza mayor.

Respecto a la fachada del inmueble objeto del contrato se estará a lo dispuesto en la cláusula décima subsiguiente.

**Cláusula Décima Segunda: MEJORAS**

**12.01.-** Se deja establecido que cualquier reparación, mejora o adición que previa autorización escrita al Arrendador, efectuare la Arrendataria durante la vigencia del presente contrato de arrendamiento y que no pueda ser posteriormente removida sin detrimento del inmueble, quedará en beneficio exclusivo del Arrendador sin que éste deba algún valor por este concepto.

**12.02.-** LA CONTRATANTE no se responsabiliza por los deterioros que provengan del uso normal del inmueble arrendado, como tampoco de aquellos que sobrevengan de un acontecimiento por caso fortuito o fuerza mayor.

**Cláusula Décima Tercera. - DECLARACIONES. -**

**13.01.-** Las partes de manera expresa, acuerdan que, si la arrendataria solicita el aumento del canon de arrendamiento, este debe realizarse acorde al nivel de inflación fijado por el Banco Central del Ecuador.

**13.02.-** La Arrendataria acepta el canon mensual de arrendamiento que se deja establecido en este contrato y por lo tanto renuncia al derecho de fijación del mismo por parte de las autoridades correspondientes siendo irrelevante que dicha fijación sea mayor o menor, así como las regulaciones que se hicieren en las futuras leyes que pudieran expedirse sobre la fijación de cánones de arrendamiento, como también cualquier acción judicial por este concepto. Las partes convienen en dejar expresa constancia que renuncian a reclamar cualquier valor indebidamente pagado a consecuencia del canon de arrendamiento fijado en este contrato, toda vez que dicho precio ha sido pactado de mutuo acuerdo.

**13.03.-** El Arrendador es responsable de mantener en buen estado las instalaciones que permitan recibir los servicios básicos como energía eléctrica, agua potable y todos aquellos servicios que sirvan para el buen funcionamiento del inmueble que se va arrendar.

**13.04.-** El Arrendador declara que será el responsable a su costo de dar el mantenimiento preventivo y reparaciones que se necesiten para la buena imagen, funcionamiento y conservación de la fachada del inmueble que se da en arrendamiento, de manera permanente hasta la finalización del presente contrato o de sus renovaciones en caso que llegaren a celebrarse.

**13.05.-** En caso de que a la Arrendataria le suspendan los servicios básicos antes mencionados, por causas imputables al Arrendador, la Arrendataria se reserva su legítimo derecho a solicitar la indemnización de perjuicio a que haya lugar.

**13.06.-** Las partes declaran que el presente contrato de arrendamiento empieza a regir desde la fecha de suscripción del presente instrumento, en que la Arrendataria recibe física y materialmente el inmueble.

**13.07.-** Las partes declaran que conocen, aceptan y se obligan a respetar las normas contenidas en la Ley de Inquilinato.

**Cláusula Décima Cuarta. - MULTAS**

**14.01.-** En caso de retraso en la cancelación del alquiler mensual se le cobrará una multa de 10% del valor de arriendo, y en caso de que el retraso supere las 3 cuotas vencidas se procederá a dar por terminado el contrato de alquiler y el arrendatario será declarado como adjudicatario fallido.

**Cláusula Décima Quinta. - OTRAS OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA**

**15.01.-** A más de las obligaciones ya establecidas en el presente Contrato y en las Condiciones Generales, 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.

**Cláusula Décima Sexta. - RECEPCIÓN DEFINITIVA.**

**16.01.-** La recepción del (objeto de la contratación) se realizará a entera satisfacción del MUNICIPIO DE LOJA y será necesaria la suscripción de la respectiva Acta suscrita por el CONTRATISTA y los integrantes de la comisión designada por el MUNICIPIO DE LOJA, en los términos del artículo 124 del Reglamento General de la LOSNCP. La liquidación final del Contrato se realizará en los términos previstos por el artículo 125 del reglamento mencionado, y formará parte del acta.

**Cláusula Décima Séptima. - DE LA ADMINISTRACIÓN DEL CONTRATO**

**17.01.-** El Municipio de Loja designa al señor (nombres del designado), en calidad de Administrador del Contrato, quien deberá atenerse a las condiciones generales y específicas de los pliegos que forman parte del presente Contrato.

**17.02.-**Del Administrador del Contrato. - El Administrador debidamente designado, actúa a nombre y en representación de la entidad durante la vigencia del contrato y tendrá los siguientes deberes:

* Velar por el cabal y oportuno cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato.
* Adoptar las acciones que sean necesarias para evitar retrasos injustificados del contrato.
* Imponer las multas y sanciones a que hubiere lugar en este contrato.
* Presentar un informe a la máxima autoridad en el evento de que se presentare algún problema en el transcurso de la ejecución del mismo, el cual contendrá el detalle de la liquidación de la multa a que hubiere lugar, conforme los términos del contrato.

El Administrador del Contrato es responsable de tomar todas las medidas necesarias para la adecuada ejecución del mismo, con estricto cumplimiento de sus cláusulas, plazos y costos previstos, cualquier omisión, descuido o negligencia en el cumplimiento de sus funciones los hará administrativa, civil y penalmente responsables, según corresponda.

**Cláusula Décima Octava. -PAGO DE SERVICIOS BÁSICOS**

**18.01.-** Los pagos que correspondan al consumo de agua potable, consumo de energía eléctrica no están incluidos en el canon mensual, bajo la supervisión del Administrador del Contrato, que será el funcionario que designe LA CONTRATANTE, quien informará periódicamente del cumplimiento a cabalidad del presente contrato y de las novedades que se presentaron respecto del mismo.

El arrendador se compromete a entregar debidamente cancelado el último recibo correspondiente al pago de energía eléctrica.

**Cláusula Décima Novena. - TERMINACIÓN DEL CONTRATO**

**19.01.-** El Contrato termina:

1. Por cabal cumplimiento de las obligaciones contractuales.
2. Por mutuo acuerdo de las partes, en los términos del artículo 93 de la LOSNCP.
3. Por sentencia o laudo ejecutoriados que declaren la nulidad del Contrato o la resolución del mismo a pedido de la CONTRATISTA.
4. Por declaración anticipada y unilateral de la CONTRATANTE, en los casos establecidos en el artículo 94 de la LOSNCP. Además, se incluirán las siguientes causales: El procedimiento a seguirse para la terminación unilateral del Contrato será el previsto en el artículo 95 de la LOSNCP.
5. Por muerte del Contratista.

**Cláusula Vigésima. - SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS**

**20.01.-** Si respecto de la divergencia o controversia existentes no se lograre un acuerdo directo entre las partes, éstas se someterán al procedimiento establecido en la Ley de la Jurisdicción Contencioso Administrativa; siendo competente para conocer la controversia el Tribunal Distrital de lo Contencioso Administrativo que ejerce jurisdicción en el domicilio de la Entidad Contratante.

**20.02.-** 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 Vigésima Primera. - CONOCIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN**

**21.01.-** LA CONTRATISTA declara conocer y expresa su sometimiento a la LOSNCP y su Reglamento General, y más disposiciones vigentes en el Ecuador.

**Cláusula Vigésima Segunda. - COMUNICACIONES ENTRE LAS PARTES**

**22.01.-** Todas las comunicaciones, sin excepción, entre las partes, relativas a los trabajos, serán formuladas por escrito y en idioma castellano. Las comunicaciones entre la Fiscalización y la CONTRATISTA se harán a través de documentos escritos.

**Cláusula Vigésima Tercera. - TRIBUTOS**

**23.01.-** El Municipio de Loja efectuará a la CONTRATISTA las retenciones que dispongan las leyes tributarias: actuará como agente de retención del Impuesto a la Renta, de acuerdo al Artículo 45 de la Ley de Régimen Tributario Interno; con relación al Impuesto al Valor Agregado, procederá conforme a la legislación tributaria vigente.

**Cláusula Vigésima Cuarta. - DOMICILIO**

**24.01.-** Para todos los efectos de este Contrato, las partes convienen en señalar su domicilio en la ciudad de Loja.

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

**La CONTRATANTE: Municipio de Loja**

**Ciudad: Loja**

**Dirección: Calle Simón Bolívar y José Antonio Eguiguren esquina.**

**Teléfono: 07 2570-407 / 07 570-409**

**Correo electrónico: info@loja.gob.ec.**

LA CONTRATISTA:(Dirección y teléfonos)

**Cláusula Vigésima Quinta. - ACEPTACIÓN DE LAS PARTES**

**25.01.-** Libre y voluntariamente, las partes expresamente declaran su aceptación a todo lo convenido en el presente Contrato y se someten a sus estipulaciones y para constancia y validez proceden a firmarlo en 4 ejemplares del mismo contenido y valor, en la ciudad de Loja a los.

**------------------------------------------**

**LA CONTRATANTE**

**------------------------------------------**

**CONTRATISTA**