

TÉRMINOS DE REFERENCIA PARA “CONTRATACIÓN DEL ARRIENDO DEL BIEN INMUEBLE PARA EL DESARROLLO DEL TORNEO DE LA COPA DAVIS SALINAS – SEPTIEMBRE 2022.

1. ANTECEDENTES.

La Ley Orgánica de Contratación Pública establece en su Art. 59.-Régimen. -Los contratos de arrendamiento tanto para el caso en que el Estado o una institución pública tengan la calidad de arrendadora como arrendataria se sujetará a las normas previstas en el Reglamento de esta Ley;

La Codificación y Actualización de Resoluciones del Servicio Nacional de Contratación Pública establece en su artículo Art. 16.- En los procedimientos de arrendamiento de bienes inmuebles se publicará en el Portal Institucional del Servicio Nacional de Contratación Pública, lo siguiente: 1. Pliego en el que consten las condiciones mínimas del inmueble, con la indicación de la ubicación y características del bien; 2. La publicación de la convocatoria o las invitaciones efectuadas por la entidad contratante realizadas a través de la prensa local o nacional; 3. Para el caso de las entidades contratantes previstas en el artículo (...), tanto para el inicio del procedimiento de arrendamiento, como para la prórroga y/o renovación de los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles. 4. El contrato de arrendamiento;

Por todo lo expuesto, la DEDERACION ECUTORIANA DE TENIS requiere iniciar con el proceso de “**CONTRATACIÓN DEL ARRIENDO DEL BIEN INMUEBLE PARA EL DESARROLLO DEL TORNEO DE LA COPA DAVIS SALINAS – SEPTIEMBRE 2022.**” de acuerdo con la normativa vigente y que mediante convocatoria pública sean ofertados por parte de personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, legalmente constituidas en el país.

2. OBJETIVO DE LA COMPRA

2.1 GENERAL.

Arrendar el bien inmueble en donde se va a desarrollar la COPA DAVIS Grupo I, ECUADOR vs SUIZA que cuente con las instalaciones adecuadas para el desarrollo del evento que se llevará a cabo.

2.2 ESPECÍFICOS

- Contar con un espacio para desarrollar actividades de tenis.
- Ofrecer un servicio óptimo e instalaciones adecuadas que cumplan con las exigencias para el desarrollo de esta actividad.
- Brindar apoyo a los jugadores, capitanes, delegaciones y staff que organizan dicho evento.

3. **ALCANCE**

La misión de la Federación Ecuatoriana de Tenis es buscar y brindar un área exclusiva que cumpla con los espacios adecuados para el desarrollo de la COPA DAVIS, por lo tanto, se requiere de un bien inmueble, que deberá estar ubicado en la provincia de Santa Elena, Cantón Salinas, ciudad Salinas, Barrio Fajardo.

El inmueble debe prestar las condiciones de uso de manera inmediata; es decir encontrarse en condiciones óptimas, contar con mínimo 5 canchas de tenis de cemento reglamentarias, 5 canchas de arcilla reglamentarias, camerinos, gimnasio, sala de masajes, restaurant, bares, piscina, contar con oficinas, bodegas y espacios para adecuados para salas de prensa con paredes enlucidas y pintadas, pisos en condiciones habitables, y contar con la dotación de servicios básicos (agua potable y energía eléctrica), internet, televisión por cable.

En cumplimiento a las directrices emitidas por la Federación Ecuatoriana de Tenis, de acuerdo con la Norma Técnica es necesario iniciar el procedimiento respectivo para el arrendamiento del bien inmueble donde se realizará el TORNEO DE LA COPA DAVIS ya que la Federación Ecuatoriana de Tenis no cuenta con un bien disponible ni con los fondos presupuestarios para poder adquirir un bien inmueble.

4. **METODOLOGÍA DE TRABAJO**

La metodología de servicio a utilizar se detalla a continuación:

- El inmueble, objeto de la contratación, deberá estar disponible al momento de la firma del contrato, conforme a los requerimientos establecidos, para uso por parte de la Entidad Contratante.
- Las respuestas a los requerimientos realizados por el arrendatario deberán ser absueltas por parte del arrendador en un plazo máximo de 2 días hábiles.
- Contar con la facturación física o electrónica y esta será emitida al inicio del contrato para realizar el pago correspondiente.
- Una vez notificada la adjudicación del proceso el contratista deberá coordinar con el/la administrador/a del contrato para las inspecciones correspondientes y verificación del cumplimiento de las áreas especificadas, para verificar la infraestructura del cual se guardará un registro fotográfico; de ser el caso, se describirán los mantenimientos de los espacios a realizarse y que son de compromiso tanto del Arrendador como del Arrendatario.
- El/La Administrador(a) de Contrato realizará en cualquier momento la verificación de que la infraestructura del inmueble se encuentra en perfectas condiciones, de lo contrario, notificará al Arrendador para su arreglo.
- Al finalizar el plazo contractual y de no existir renovación, se suscribirá un acta de entrega recepción del bien.

5. **INFORMACIÓN QUE DISPONE LA ENTIDAD**

- Ficha de costos
- Cronograma de evento
- Proyecto

6. **PRODUCTOS O SERVICIOS ESPERADOS**

Federación Ecuatoriana de Tenis requiere el **arrendamiento de un bien inmueble** que deberá cumplir con los siguientes espacios para el Desarrollo del Torneo COPA DAVIS

CPC 962900116: SERVICIOS AUXILIARES DE ESPECTACULOS N.C.P. (ORGANIZACIÓN DE EVENTO SOCIAL, CULTURAL, DESFILE, ETC.)

AREAS INTERNAS:

El inmueble debe tener un área de construcción mínimo 120 metros cuadrados o superior, cuyas instalaciones se encuentren adecuadas para el uso del Club, con las siguientes características:

COCINA: 1 área

- El área de la cocina deberá ser un espacio seguro y limpio para la recepción y para racionar los alimentos.

COMEDOR:

- El área de la del comedor debe ser amplio y deberá contar con meseros mesas y sillas en buen estado.

BATERÍAS SANITARIAS:

- Debe existir una batería sanitaria y un lavamanos.
- Las baterías sanitarias deben garantizar la privacidad y control de la seguridad, de modo que no permitan que queden encerrados.
- Estar próximas o cerca de las instalaciones.

BODEGA:

- Se necesita algunas áreas que funcione como bodega.

PISOS, PAREDES Y TECHOS:

- Garanticen seguridad para los tenistas.
- Faciliten la limpieza y desinfección.
- Buen estado de estos.

VENTANAS Y VIDRIOS:

- Las ventanas deben tener vidrios en buen estado: completos y asegurados.

- Las ventanas deben permitir la ventilación e iluminación de los diferentes espacios.

PUERTAS:

- Las puertas interiores y exteriores deben estar en buen estado y garantizar la seguridad de las cosas que se encuentren dentro.

AREA (EXTERNA): Áreas verdes / patio

- Se requiere un espacio de mínimo 100 metros cuadrado o superior para la recreación y actividades.
- Espacio externo para la recreación.

SERVICIOS BÁSICOS:

- Debe tener agua, energía eléctrica, cobertura telefónica e internet, un sistema de eliminación de aguas residuales y de recolección de basura.

INSTALACIONES ELÉCTRICAS

- Las instalaciones de todos los espacios deben contar con protección y estar debidamente aseguradas
- Las tomas eléctricas que no se utilicen deben encontrarse anuladas con tapas ciegas para evitar riesgo alguno.
- Además, se requiere contar con un sistema de detección de humo e instalaciones eléctricas en buen estado.

CERRAMIENTO

- El cerramiento de la propiedad debe contar con protección y estar debidamente aseguradas.

7. PRESUPUESTO REFERENCIAL

De conformidad con las cotizaciones recibidas para el proceso **CONTRATACIÓN DEL ARRIENDO DEL BIEN INMUEBLE PARA DESARROLLO DEL EVENTO DE LA COPA DAVIS**, se ha establecido que el presupuesto referencial es USD \$27,000.00 (Veinte y siete mil con 00/100 dólares de Norteamérica), el cual no tendrá ningún incremento en el periodo de contrato y de acuerdo con la Ley de Inquilinato en su Art. 21 no podrá realizarse aumento de pensión por lo menos en el transcurso de dos años.

El valor del servicio de arriendo por la unidad corresponde a USD \$3,000.00 diarios por 9 días incluido IVA. Este valor cubre todos los costos necesarios para que el oferente preste los servicios de manera indirecta en la unidad.

8. **PLAZO DE EJECUCIÓN:**

El plazo de ejecución es desde la suscripción del contrato hasta el 22 de septiembre del 2022, con opción a renovación.

9. **FORMA Y CONDICIONES DE PAGO**

El pago se lo realizará a la firma del contrato una vez presentada la factura física o electrónica (obligatorio a partir del 29 de noviembre del 2022), así como con la presentación del informe favorable del Administrador del contrato, Acta Entrega Recepción que corresponda (Parcial/Definitiva) suscrita por el administrador de contrato, técnico de recepción y el arrendador/a. A la finalización del contrato se suscribirá el Acta- Entrega recepción definitiva de conformidad a lo señalado en los artículos 124 y 125 del Reglamento General de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

10. **PERSONAL TÉCNICO / EQUIPO DE TRABAJO / RECURSOS**

No aplica

11. **OTROS PARAMETROS**

- Copia simple del RUC con actividades en el contexto del giro del negocio del local y/o espacio en arrendamiento.
- Copia simple de la cédula de identidad y certificado de votación de la persona natural o representante legal.
- Para ser el caso de personas con poderes especiales o generales se anexará una copia del documento notariado
- Para el caso de personas jurídicas se adjuntará la documentación que acredite ser el representante legal de la misma.
- Copia simple del pago del impuesto predial del año 2022
- Copia simple de planillas de servicios básicos (agua, energía eléctrica), las mismas que deban estar al día en los pagos.
- Oficio de disponibilidad del arrendador(a).
- Copia simple de la escritura.

12. **PARÁMETROS DE EVALUACIÓN**

La metodología de evaluación será la de "Cumple o no cumple" y "Por puntaje". Se realizará la verificación de los documentos y requisitos mínimos solicitados en el pliego, aquellas ofertas que cumplan integralmente esta metodología serán evaluadas.

PARAMETROS DE EVALUACION	CUMPLE	NO CUMPLE
Integridad de la oferta		
Cumplimiento de términos de referencias		
Tabla de cantidades y precios (oferta económica)		
Otros parámetros		

13. **GARANTIAS**

No aplica

14. **MULTAS**

En razón que el Art. 71 de la LOSNCP fue reformado por el Art. 11 numeral 2, a través de la LEY ORGÁNICA PARA LA REACTIVACIÓN DE LA ECONOMÍA, FORTALECIMIENTO DE LA DOLARIZACIÓN Y MODERNIZACIÓN DE LA GESTIÓN FINANCIERA, publicada en el Segundo Suplemento del Registro Oficial NO. 150 de 29 de diciembre del 2017, en caso de incumplimiento de las obligaciones contractuales asumidas por el arrendador se aplicará la multa del 1 por 1000 del valor pendiente de ejecución del contrato, por cada día de retraso en el incumplimiento de sus obligaciones contractuales

15. **REAJUSTE DE PRECIOS**

En la presente contratación no se contempla reajuste de precios.

16. **VIGENCIA DE LA OFERTA.**

Se requiere que la vigencia de la oferta sea de 30 días o hasta la suscripción del contrato.

17. **ADMINISTRADOR DEL CONTRATO**

El Administrador del Contrato es quien deberá velar por el fiel cumplimiento del contrato, cumplimiento de la normativa y además será el responsable de suscribir las actas de entrega- recepción e informe de satisfacción (Art. 70 y 80 de LOSNCP, Art. 121 y 124 del Reglamento General a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública)

18. **OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA**

- Entregará el bien inmueble en perfecto estado, apto para su uso que garantice el uso inmediato.
- Mantenerla en buen estado el bien inmueble.
- El bien inmueble debe cumplir con las necesidades del requirente, tanto las características como los espacios necesarios para atender las necesidades de los usuarios conforme a la normativa legal vigente.
- Asumirá el pago de las obligaciones derivadas por el consumo de servicios básicos, así como también las obligaciones municipales, tributarias y otras que sean propias del arrendador(a), con respecto al área del inmueble materia de este contrato
- Emitirá la factura correspondiente por concepto de arrendamiento.
- Debe contar con autorización del Servicio de Rentas Internas para arrendamiento de bienes inmuebles, mediante RUC.
- Atenderá los arreglos en el plazo que convengan a las partes en función del daño, fallas ocultas u otras averías mayores o menores se detecten o presenten en la infraestructura del bien arrendado.
- Suscribir las actas entregas recepción parcial y/o definitivas, según corresponda.
- El canon de arrendamiento debe incluir el valor de agua potable y luz eléctrica.
- Notificará al arrendatario por escrito, de conformidad con el artículo 33 de la Ley de Inquilinato, con un mínimo de (90) días plazo de anticipación a la fecha de vigencia del contrato, la voluntad de terminar el arrendamiento de las oficinas.

19. **OBLIGACIONES DEL CONTRATANTE**

- Destinar y usar el espacio entregado en arrendamiento únicamente para los fines descritos.
- 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.
- Cancelar el valor del canon o precio del arrendamiento dentro de los primeros 5 días hábiles de cada mes.
- Conservar el inmueble y las cosas recibidas en arrendamiento, en caso de daño por mal uso y propia culpa deberá efectuar oportunamente la reparación necesaria la o el coordinador del Club, siempre y cuando sean distintos a los derivados del uso normal o por el deterioro del tiempo.
- Comunicar oportunamente al arrendador en caso de detectarse daño, fallas ocultas u otras averías mayores o menores en la infraestructura.
- Designar un administrador de contrato que será responsable de la recepción del bien inmueble objeto del arriendo
- Recibir el bien inmueble a conformidad según las necesidades para el funcionamiento del Club
- El cooperante no podrá subarrendar la parte o la totalidad de los espacios físicos arrendados.

- Podrá dar por terminado el presente contrato en cualquier tiempo, previo aviso a la Arrendadora con anticipación de un mes, por lo menos, según lo dispuesto en el artículo 35 de la Ley de Inquilinato

20. TERMINO PARA SOLUCIÓN DE PROBLEMAS O PETICIONES. (# DE DIAS)

Dar solución a las peticiones y problemas que se presentaren en la ejecución del contrato, en un plazo de 2 días calendario contados a partir de la petición escrita formulada por el contratista.

Salinas, 12 de septiembre del 2022

Elaborado por:	Revisado por:	Aprobado por:
<i>Ing. Clara Chávez Encargada de Compras</i>	<i>Econ. Othmar Moyano Coordinador Técnico</i>	<i>Econ. Danilo Carrera Presidente</i>