

INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL

DIRECCIÓN PROVINCIAL SANTO DOMINGO DE LOS TSÁCHILAS

CONVOCATORIA

De acuerdo con los pliegos de contratación, se convoca a las personas naturales y jurídicas, asociaciones o consorcios, propietarias de inmuebles en el cantón Santo Domingo, provincia Santo Domingo de los Tsáchilas, para la contratación del:

“SERVICIO DE ARRIENDO DE UN LOCAL COMERCIAL PARA EL PUNTO DE ATENCIÓN LA CONCORDIA DE LA DIRECCIÓN PROVINCIAL SANTO DOMINGO DE LOS TSACHILAS. DPJ”

Los pliegos están disponibles sin costo en el portal web www.compraspublicas.gob.ec con el código NRO. ARBI-IESS-2024-00012, de conformidad con lo previsto en el artículo 59 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

Las ofertas se recibirán hasta el jueves, 10 de octubre de 2024, a las 15H00, cumpliendo con el cronograma del proceso.



Firmado electrónicamente por:
SUSANA GABRIELA
FIERRO JARRIN

Srta. Mgs. Susana Gabriela Fierro Jarrin

**DIRECTORA PROVINCIAL IESS
SANTO DOMINGO DE LOS TSACHILAS**

**MODELO DE PLIEGO DE PROCEDIMIENTO ESPECIAL
ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE**

INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL IESS

**CÓDIGO DEL PROCESO:
ARBI-IESS-2024-00012**

OBJETO DE LA CONTRATACIÓN:

**“SERVICIO DE ARRIENDO DE UN LOCAL COMERCIAL
PARA EL PUNTO DE ATENCIÓN LA CONCORDIA DE
LA DIRECCIÓN PROVINCIAL SANTO DOMINGO DE
LOS TSACHILAS. DPJ”**

Santo Domingo, Octubre 2024

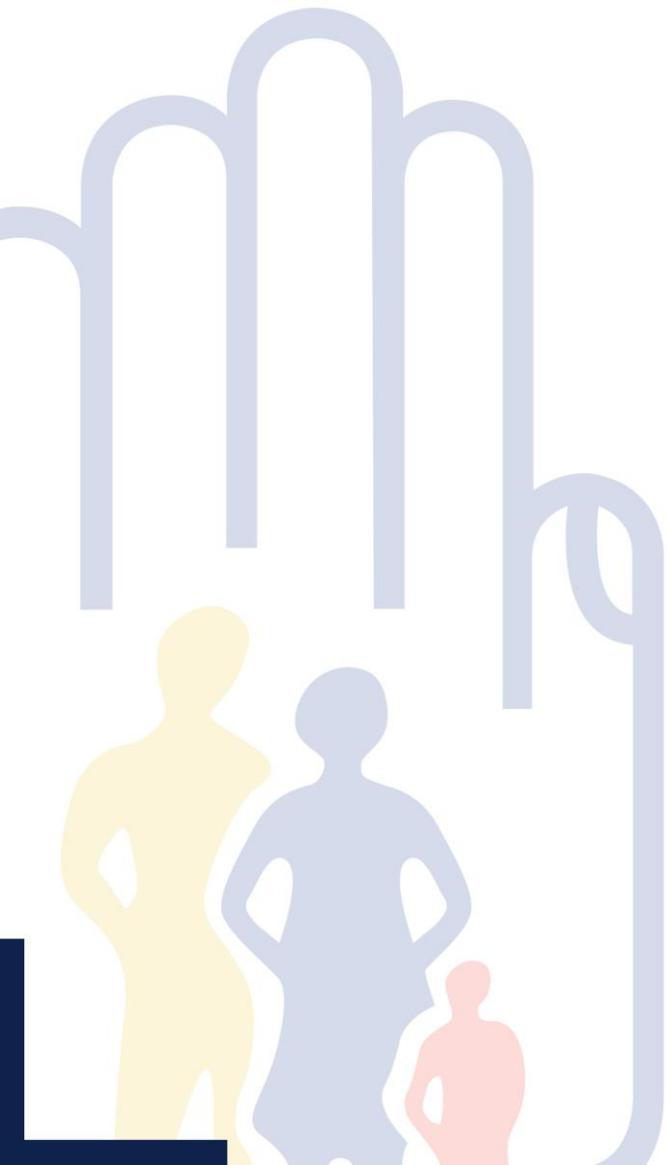
**MODELO DE PLIEGO DE PROCEDIMIENTO ESPECIAL
ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE**

ÍNDICE

**I. CONDICIONES DEL PLIEGO DEL PROCEDIMIENTO ESPECIAL
ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE**

SECCIÓN I	CONVOCATORIA
SECCIÓN II	OBJETO DE LA CONTRATACIÓN, PRESUPUESTO REFERENCIAL, ESPECIFICACIONES TÉCNICAS 2.1 Objeto de contratación 2.2 Presupuesto referencial 2.3. Especificaciones técnicas
SECCIÓN III	CONDICIONES DEL PROCEDIMIENTO 3.1 Cronograma del procedimiento 3.2 Vigencia de la oferta 3.3 Precio de la Oferta 3.4 Forma de presentar la oferta 3.5. Plazo de ejecución: parciales y/o total 3.6. Forma y condiciones de pago
SECCIÓN IV	VERIFICACIÓN Y EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS TÉCNICAS 4.1 Verificación de las ofertas 4.1.1 Integridad de las ofertas 4.1.2 Especificaciones técnicas o términos de referencia 4.1.3 Porcentaje de Valor Agregado Ecuatoriano mínimo de la oferta 4.1.4 Otro(s) parámetro(s) resuelto(s) por la entidad contratante 4.1.5. Verificación de cumplimiento de integridad y requisitos mínimos de la oferta 4.1.6 Información Financiera de Referencia 4.1.7 Oferta Económica
SECCIÓN V	OBLIGACIONES DE LAS PARTES 5.2 Obligaciones del contratista 5.3 Obligaciones de la contratante

Nota: Edición del modelo de pliego. - El presente modelo de pliego es de uso obligatorio para las entidades contratantes. En consecuencia, las entidades contratantes asumen la responsabilidad por los ajustes y/o modificaciones realizadas al presente pliego, así como también por la determinación y aplicabilidad de los formularios previstos.



**PROCEDIMIENTO ESPECIAL ARRENDAMIENTO DE BIEN
INMUEBLE**

(ARBI-IESS-2024-00012)

**I. CONDICIONES DEL PLIEGO DEL PROCEDIMIENTO ESPECIAL
ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE**

**SECCIÓN I
CONVOCATORIA**

Se convoca a las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, asociaciones de éstas o consorcios o compromisos de asociación o consorcio, que se encuentren habilitadas o no en el Registro Único de Proveedores, legalmente capaces para contratar, a que presenten sus ofertas para SERVICIO DE ARRIENDO DE UN LOCAL COMERCIAL PARA EL PUNTO DE ATENCIÓN LA CONCORDIA DE LA DIRECCIÓN PROVINCIAL SANTO DOMINGO DE LOS TSACHILAS. DPJ

Aquellos proveedores que no hayan sido invitados automáticamente a través del Portal de COMPRASPUBLICAS, siempre que estén registrados en la categoría del producto, CPC, correspondiente, para participar en el procedimiento podrán auto invitarse, hasta antes de la fecha límite para la presentación de ofertas. El plazo estimado para la ejecución del contrato es de 36 meses, contado a partir de 1 de noviembre del 2024.

Las condiciones generales de esta convocatoria son las siguientes:

1. El pliego está disponible, sin ningún costo, en el Portal de COMPRASPUBLICAS, únicamente el oferente que resulte adjudicado, una vez recibida la notificación de la adjudicación, pagará a la *entidad contratante* el valor de \$0,00 dólares de conformidad con lo previsto en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.
2. Los interesados podrán formular preguntas dentro de los términos establecidos para cada procedimiento de contratación; y, la Comisión

Técnica, o el responsable designado por la máxima autoridad o su delegado absolverá obligatoriamente todas las preguntas y realizará las aclaraciones necesarias, conforme a la normativa emitida por el Servicio Nacional de Contratación Pública para el efecto.

3. La oferta se podrá presentar de forma física en un CD que contenga los formularios de la oferta (suscritos electrónicamente) y los anexos correspondientes; el sobre cerrado que contiene el CD debe entregarse en la Av. Rio Lelia y la Lorena 2 piso Unidad de Compras Públicas de la Dirección Provincial Santo Domingo de los Tsáchilas; o de forma electrónica al correo electrónico maria.naranjoa@iess.gob.ec dentro de la fecha y hora establecidas en el cronograma del procedimiento y desde el correo electrónico registrado por el proveedor en el SOCE (de ser el caso), de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento General de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública –RGLOSNCP

La entidad contratante será responsable de la validación de la firma electrónica, de conformidad con la normativa vigente.

4. El acto de apertura de ofertas será público y se efectuará de acuerdo a la hora y fecha señalada en el cronograma en la Dirección Provincial IESS Santo Domingo de los Tsáchilas, de la ciudad de Santo Domingo, provincia de Santo Domingo de los Tsáchilas, ubicadas en la Av. Rio Lelia y La Lorena.
5. La fecha estimada de adjudicación es *21 de Octubre 2024*.
6. Los pagos del contrato se realizarán con cargo a los fondos propios provenientes del presupuesto de la entidad contratante relacionados con la partida presupuestaria N° 53010602 denominada “Arriendo de Edificios, Locales y Residencias”, que serán cancelados con los recursos a los cuales se refieren las certificaciones presupuestarias N° 20123010000 - 574000049 correspondiente al ejercicio económico 2024, N° 20123010000 - 624000020 correspondiente al ejercicio económico 2025, N° 20123010000 - 674000013 correspondiente al ejercicio económico 2026, N° 20123010000 - 724000010 correspondiente al ejercicio económico 2027. La partida presupuestaria deberá certificarse por la totalidad de la contratación incluyéndose el IVA.

Anticipo: *no aplica.*

Forma de pago:

Los pagos se realizarán en forma mensual previo a la suscripción del acta entrega recepción parcial o definitiva según corresponda, de conformidad a lo señalado en el artículo 325 del Reglamento General de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública e informe de satisfacción emitido por el Administrador de Contrato manera mensual y adjuntará el certificado de obligaciones patronales con el IESS.

Nota: El valor mensual de arrendamiento deberá encontrarse dentro de lo establecido en el “Certificado de Pensión Máxima de Arrendamiento”, emitido por el GAD Municipal de Santo Domingo”

7. La *entidad contratante* se reserva el derecho de cancelar o declarar desierto el procedimiento de contratación, donde no habrá lugar a pago de indemnización alguna.

Santo Domingo de los Tsáchilas, 3 de octubre 2024.



Firmado electrónicamente por:
SUSANA GABRIELA
FIERRO JARRIN

Mgs. Susana Gabriela Fierro Jarrin
Directora Provincial IESS Santo Domingo de los Tsáchilas

SECCIÓN II

OBJETO DE LA CONTRATACIÓN, PRESUPUESTO REFERENCIAL, ESPECIFICACIONES TÉCNICAS Y/O TÉRMINOS DE REFERENCIA.

2.1 Objeto de contratación: SERVICIO DE ARRIENDO DE UN LOCAL COMERCIAL PARA EL PUNTO DE ATENCIÓN LA CONCORDIA DE LA DIRECCIÓN PROVINCIAL SANTO DOMINGO DE LOS TSACHILAS. DPJ

2.2 Presupuesto referencial: El presupuesto referencial es de USD. \$ 18.900,00 (dieciocho mil novecientos con 00/100 dólares de los Estados Unidos de Norteamérica), más IVA.

<i>Código CPC</i>	<i>Descripción del bien</i>	<i>Unidad</i>	<i>Cantidad</i>	<i>Precio Unitario</i>	<i>Precio Total</i>	<i>Total</i>
721120011	SERVICIO DE ARRIENDO DE UN LOCAL COMERCIAL PARA EL PUNTO DE ATENCIÓN LA CONCORDIA DE LA DIRECCIÓN PROVINCIAL SANTO DOMINGO DE LOS TSACHILAS. DPJ"	UNIDAD	36	\$ 525,00	\$ 18.900	\$ 18.900

2.3 Términos de Referencia

Proveer a la Dirección Provincial del IESS Santo Domingo de los Tsáchilas, el arrendamiento de un bien inmueble de un espacio físico para el funcionamiento del Punto de Atención IESS en el cantón La Concordia, de acuerdo a las siguientes especificaciones:

- **Área Mínima:** La Dirección Provincial del IESS Santo Domingo requiere de un bien inmueble en óptimas condiciones para la atención de las necesidades institucionales, dimensión del área del local mínimo de 120.00 m².
- **Ubicación deseada:** Un inmueble que se encuentre ubicado en una zona comercial del cantón La Concordia, preferentemente cerca a otras instancias públicas, que sea de fácil acceso vehicular y peatonal.

DETALLE
En óptimas condiciones para la atención de las necesidades institucionales que la Dirección Provincial IESS Santo Domingo de los Tsáchilas, dimensión del área del local mínimo de 120.00 m2.
Cuenta con acceso para personas con discapacidad física, parqueadero para un vehículo.
Dispone de dos ambientes de trabajo, un área para atención al público y otra para sala de reuniones y capacitaciones. Puerta de vidrio tipo mampara para ingreso del público.
Un baño, servicios básicos (agua potable, alcantarillado, luz eléctrica y teléfono, acceso a internet).
Piso de cerámica o cemento, paredes enlucidas y pintadas, puertas de ingreso tipo mampara con vidrio y protegidas con lanford.
Instalaciones eléctricas: Comunes

- El arrendador entregara el bien inmueble en perfectas condiciones las misma que serán validadas por el/la ADMINISTRADOR DEL CONTRATO.
- Será obligación de el/la administrador de contrato, al día siguiente de la firma del contrato y al finalizar el plazo contractual, el levantar y generar un acta de entrega recepción que incluya la memoria fotográfica de las condiciones de cada componente del bien inmueble en arrendamiento.
- Mejoras: El/la arrendador/a expresamente autoriza a la Dirección Provincial IESS Santo Domingo de los Tsáchilas, a realizar todas las mejoras, implementación e instalación de adecuaciones, redes y servicios básicos, imprescindibles para el efectivo y oportuno desenvolvimiento de la Oficina de Atención Universal, acorde a la distribución estratégica de espacios diseñados para el efecto, las mismas que una vez terminado el contrato podrán ser retiradas siempre y cuando no afecten la infraestructura del inmueble.
- La Dirección Provincial del IESS Santo Domingo de los Tsáchilas cancelará por su cuenta los valores que incurran por consumo de energía eléctrica, teléfono e internet. Así mismo, el arrendador deberá

garantizar el cumplimiento del pago respectivo del impuesto predial y demás obligaciones municipales.

Se adjunta Términos de Referencia para revisión total.

SECCIÓN III CONDICIONES DEL PROCEDIMIENTO

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

Concepto	Día	Hora
Fecha de publicación	7/10/2024	12:00
Fecha límite de audiencia de preguntas, respuestas y aclaraciones	9/10/2024	15:00
Fecha límite de entrega de propuestas	14/10/2024	15:00
Fecha de apertura de ofertas	14/10/2024	16:00
Fecha estimada de adjudicación	21/10/2024	12:00

Concepto	Día	Hora
Fecha límite para solicitar convalidación de errores	15/10/2024	14:00
Fecha límite para convalidación de errores	16/10/2024	17:00

3.2 Vigencia de la oferta: Las ofertas se entenderán vigentes hasta *90 días calendario*.

3.3 Precio de la Oferta:

El presupuesto referencial para la presente contratación es de \$18.900,00 (Dieciocho mil novecientos 00/100 centavos, dólares de los Estados Unidos de Norteamérica) más IVA, con un canon mensual de arrendamiento por USD \$ 525,00 (quinientos veinte y cinco 00/100 dólares americanos) más IVA.

El valor del contrato es fijo para el plazo requerido y no contempla reajuste de precios.

3.4 Forma de presentar la oferta:

La oferta se podrá presentar de forma física en un CD que contenga los formularios de la oferta (suscritos electrónicamente) y los anexos correspondientes; el sobre cerrado que contiene el CD debe entregarse en la Av. Rio Lelia y la Lorena 2 piso Unidad de Compras Públicas de la Dirección Provincial Santo Domingo de los Tsáchilas; o de forma electrónica al correo electrónico maria.naranjoa@iess.gob.ec dentro de la fecha y hora establecidas en el cronograma del procedimiento y desde el correo electrónico registrado por el proveedor en el SOCE (de ser el caso), de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento General de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública –RGLOSNCP.

Para la entrega física, se presentará un sobre único el cual contendrá la siguiente ilustración:

<p>ARBI-IESS-2024-00012</p> <p>“SERVICIO DE ARRIENDO DE UN LOCAL COMERCIAL PARA EL PUNTO DE ATENCIÓN LA CONCORDIA DE LA DIRECCIÓN PROVINCIAL SANTO DOMINGO DE LOS TSACHILAS. DPJ”</p> <p>Abg. Susana Gabriela Fierro Jarrín</p> <p>DIRECTORA PROVINCIAL IESS SANTO DOMINGO DE LOS TSÁCHILAS</p> <p>Presente.-</p> <p>PRESENTADA POR : _____</p>

No se tomará en cuenta la oferta entregada en otro lugar o después del día y hora fijados para su entrega recepción.

3.5. Plazo de ejecución: parciales y/o total

El “SERVICIO DE ARRIENDO DE UN LOCAL COMERCIAL PARA EL PUNTO DE ATENCIÓN LA CONCORDIA DE LA DIRECCIÓN PROVINCIAL SANTO DOMINGO DE LOS TSACHILAS. DPJ”, se realizará en el plazo de **3 años o (36 meses), que debe regir desde 01 de noviembre de 2024, hasta el 30 de noviembre de 2027**, y de persistir la necesidad podrá ser renovado de acuerdo a lo establecido en la Ley de Inquilinato.

El ARRENDATARIO se compromete a entregar al ARRENDADOR al final del plazo convenido el inmueble objeto de este contrato, en las mismas condiciones en las que lo recibió, exceptuando el deterioro normal por el uso del mismo y los provenientes de caso fortuito o fuerza mayor.

3.6. Forma y condiciones de pago

Los pagos se realizarán en forma mensual previo a la suscripción del acta entrega recepción parcial o definitiva según corresponda, contra entrega del servicio y de conformidad a lo señalado en el Reglamento General de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública e informe de satisfacción emitido por el Administrador de Contrato manera mensual y adjuntará el certificado de obligaciones patronales con el IESS.

Nota: El valor mensual de arrendamiento deberá encontrarse dentro de lo establecido en el “Certificado de Pensión Máxima de Arrendamiento”, emitido por el GAD Municipal de Santo Domingo”

SECCIÓN IV VERIFICACIÓN Y EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS TÉCNICAS

4.1 Verificación de las ofertas:

4.1.1 Integridad de las ofertas: La integridad de la oferta consiste en la verificación de la presentación de los formularios y requisitos mínimos previstos en el pliego.

Luego de esta verificación la entidad contratante determinará si ejecutará la etapa de convalidación de errores.

I. Formulario Único de la Oferta:

- 1.1 Presentación y compromiso;
- 1.2 Datos generales del oferente;
- 1.3 Nómina de accionistas, partícipes o socios mayoritarios de personas jurídicas y declaración de beneficiario final.
- 1.4 Situación financiera del oferente;
- 1.5 Tabla de cantidades y precios;
- 1.6 Componente de los bienes y/o servicios ofertados;
- 1.7 Declaración de Valor Agregado Ecuatoriano de la oferta
- 1.8 Otros parámetros de calificación propuestos por la entidad contratante

II. Formulario de compromiso de asociación o consorcio (*de ser procedente*)

4.1.2 Especificaciones técnicas o términos de referencia:

La entidad contratante deberá verificar el cumplimiento de las especificaciones técnicas o términos de referencia de los bienes y/o servicios que se pretende adquirir o contratar, de conformidad con lo detallado en el pliego.

4.1.3 Porcentaje de Valor Agregado Ecuatoriano mínimo de la oferta

Se deberá aplicar obligatoriamente la metodología definida por el Servicio Nacional de Contratación Pública para la determinación de Valor Agregado

Ecuatoriano en la adquisición de bienes y/o prestación de servicios, según corresponda, que será considerado como uno de los criterios para la adjudicación.

Para que una oferta sea considerada ecuatoriana el Valor Agregado Ecuatoriano de la misma deberá ser igual o superior al umbral del Valor Agregado Ecuatoriano del procedimiento de contratación pública, publicado por la entidad contratante conforme lo establecido por el Sistema Oficial de Contratación del Estado -SOCE.

Únicamente en el caso de que la oferta presentada no acredite Valor Agregado Ecuatoriano, se considerará las ofertas de origen extranjero que se hayan presentado.

Umbrales de VAE del procedimiento		
Descripción	Umbral VAE	
721120011	ARRENDAMIENTO DE BODEGAS	0%

NO APLICA

4.1.4 Otro(s) parámetro(s) resuelto(s) por la entidad contratante:

No.	Parámetro	Dimensión
1	Escrituras del Bien Inmueble en referencia	Copias escritura con firma eléctrica del oferente
2	Ruc	Copias ruc con firma eléctrica del oferente
3	Cédula y papeleta de votación	Copias Cédula y papeleta de votación con firma eléctrica del oferente
4	Impuesto Predial	Copia Impuesto Predial del certificado del Impuesto Predial 2024
5	Canon de Arrendamiento	Copia del Canon de Arrendamiento vigente
6	Croquis de ubicación del local con fotografías	Croquis de ubicación del local con fotografías

4.1.5 Verificación de cumplimiento de integridad y requisitos mínimos de la oferta:

Parámetro	Cumple	No Cumple	Observaciones
Integridad de la Oferta			
Especificaciones técnicas / Términos de referencia			
Otro(s) parámetro(s) resuelto(s) por la entidad contratante			
Copias escritura con firma eléctrica del oferente			
Copias ruc con firma eléctrica del oferente			
Copias Cédula y papeleta de votación con firma eléctrica del oferente			
Copia Impuesto Predial del certificado del Impuesto Predial 2024			
Copia del Canon de Arrendamiento vigente			

4.1.6 Información Financiera de Referencia:

NO APLICA

4.1.7 Oferta Económica

Se deberá presentar la oferta económica de acuerdo al presupuesto referencial establecido en el pliego.

SECCIÓN V OBLIGACIONES DE LAS PARTES

5.1 Obligaciones del contratista:

- El/la contratista o arrendador/a deberá revisar cuidadosamente los Términos de Referencia y cumplir con todos los requisitos solicitados en los mismos. La omisión o descuido del oferente al revisar los Términos de Referencia, no le relevará de sus obligaciones con relación a su oferta.
- Atenderá los arreglos en el plazo que convengan las partes en función del daño, fallas ocultas u otras averías mayores o menores que se detecten o presenten en las oficinas arrendadas por la Dirección Provincial IESS Santo Domingo de los Tsáchilas.
- Mantener el espacio físico arrendado en buenas condiciones y realizar el mantenimiento adecuado.
- Notificar al arrendatario por escrito, de conformidad con el artículo 33 de la Ley de Inquilinato, con un mínimo de noventa (90) días plazo de anticipación a la fecha de vigencia del contrato, la voluntad de terminar el arrendamiento del inmueble.
- Mantendrá el inmueble libre de cualquier tipo de litigio, afectación o limitación al dominio que pudiere afectar o perturbar el uso pacífico y legítimo del goce de la Dirección Provincial IESS Santo Domingo de los Tsáchilas, sobre el bien inmueble material de este contrato.
- Cancelar el consumo de agua potable.

(De acuerdo a la naturaleza de la contratación, la entidad contratante podrá establecer las condiciones adicionales que considere pertinentes.)

5.2 Obligaciones de la contratante:

- Designar al administrador del contrato, para la plena ejecución del contrato.
- Comunicar oportunamente al arrendador en caso de detectarse daño, fallas ocultas u otras averías mayores o menores en las oficinas arrendadas por la Dirección Provincial IESS Santo Domingo de los Tsáchilas.

- La Dirección Provincial del IESS no podrá subarrendar la parte o la totalidad del bien arrendado.

(De acuerdo a la naturaleza de la contratación la entidad contratante podrá establecer las condiciones adicionales que considere pertinentes)

