



**“TERMINOS DE REFERENCIA PARA EL ARRENDAMIENTO DE DOS ESPACIOS
FÍSICOS DESTINADOS PARA OFICINA DEL FONDO COMPLEMENTARIO
PREVISIONAL CERRADO DE CESANTÍA DE LA UNACH”**

ANTECEDENTES:

La Universidad Nacional de Chimborazo es propietaria de los predios Universitarios en el que se hallan construidos todas las edificaciones destinadas a los espacios administrativos, Facultades y Dependencias Universitarias. Los ambientes institucionales deben contar con servicios que permitan una adecuada interrelación entre docentes, estudiantes y comunidad universitaria; tales servicios pueden ser proporcionados por oferentes que, para un desarrollo adecuado del mismo, lo ejecuten en los espacios institucionales adecuados para tal efecto; consecuentemente, resulta eficaz al realizar procedimientos de contratación de espacios destinados a servicios institucionales, permitiendo además el contar con recursos económicos en autogestión, recursos éstos que serán invertidos en la misma entidad.

El Fondo Complementario Previsional Cerrado de Cesantía de la Universidad Nacional de Chimborazo, existe desde 1996 y es un Organismo privado sin fines de lucro que se constituye con los aportes voluntarios de sus partícipes, es decir está integrado por los servidores universitarios que prestan sus servicios laborales en la Institución; los docentes, servidores y trabajadores universitarios requieren contar con un espacio físico donde funcione las oficinas del Fondo Complementario Previsional Cerrado de Cesantía tanto en el Campus Edison Riera como en el Campus La Dolorosa.

Con fecha 21 de enero del 2025 mediante Oficio N.º 01-EFT0-INFRA-2025, el Ing. Francisco Tello administrador del contrato N.º. 004-CCP-UNACH-2023 correspondiente a “CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN ESPACIO FÍSICO DESTINADO PARA OFICINA DEL FONDO COMPLEMENTARIO PREVISIONAL CERRADO DE CESANTÍA DE LA UNACH, EN LA UNIVERSIDAD NACIONAL DE CHIMBORAZO.” comunica a la Mg. Johana Latorre Representante Legal Fondo De Cesantía UNACH que el contrato de arrendamiento está por terminar el día 27 de febrero del 2025.

Con fecha 23 de enero de 2025 mediante Oficio No. 024-FCPC-C-UNACH-2025 la Mg. Johana Latorre Representante Legal Fondo De Cesantía UNACH, en contestación al Oficio N.º 01-EFT0-INFRA-2025 de fecha 21 de enero del presente, donde se notifica al FCPC-C-UNACH la fecha de vencimiento del contrato N.º 004-CCP-UNACH-2023 correspondiente al arrendamiento de la oficina del Fondo, indica lo siguiente:

“1. El FCPC-C-UNACH expresa a usted, como administrador la voluntad para renovar el arrendamiento del espacio destinado para atención de los partícipes, ubicado en el edificio administrativo de la Unach, campus Edison Riera, tercer piso.

2. El FCPC-C-UNACH busca arrendar un espacio en el campus La Dolorosa para destinarse como sucursal de atención a los partícipes de este organismo.

En consideración a los pedidos realizados en párrafo que antecede, solicito que estos puedan ser tomados en cuenta para brindar mayores beneficios a los partícipes”.

OBJETIVO:

Arrendar al Fondo Complementario Previsional Cerrado de Cesantía de la Unach dos espacios físicos, el primero ubicado en el edificio administrativo del Campus Edison Riera y el segundo ubicado en el bloque A del Campus La Dolorosa, para que puedan brindar atención a los docentes, servidores y trabajadores universitarios que son parte del Fondo Complementario Previsional Cerrado de Cesantía de la Unach.

ALCANCE:

El arriendo de dos espacios físicos al Fondo Complementario Previsional Cerrado de Cesantía de la Unach, el primero ubicado en la tercera planta del edificio administrativo del Campus Edison Riera con un área de 50.13 m2 y el segundo ubicado en la planta baja del bloque A del Campus La Dolorosa con un área de 30.00 m2, permitirá una mejor atención a quienes son parte del Fondo Complementario Previsional Cerrado de Cesantía.



METODOLOGIA DE TRABAJO:

Una vez suscrito el contrato respectivo, el administrador de contrato suscribirá la correspondiente acta entrega de los espacios físicos conjuntamente con el arrendatario, en la mencionada acta se hará constar todas las características y estado en el que se entregan dichos espacios.

El arrendatario por el uso de los espacios destinados a arrendamiento, cancelará los valores por concepto de canon mediante transferencia bancaria al “Banco Guayaquil”, cuenta corriente número 0031028981 perteneciente a la UNACH, dentro de los cinco primeros días del mes que corresponda; a partir, de que ha sido presentada la correspondiente factura. Por cada día de retardo de la cancelación del canon de arrendamiento acordado, se aplicará la multa de 1 por 1000 del valor del canon en mora de pago.

INFORMACIÓN QUE DISPONE LA ENTIDAD:

Los espacios destinados para la oficina del FONDO COMPLEMENTARIO PREVISIONAL son los siguientes:

- El primer espacio está situado en la Av. Antonio José de Sucre Km 1 ½ vía a Guano (frente al Paseo Shopping) en la tercera planta del edificio administrativo del Campus Edison Riera, con un área total de 50.13 m2, consta de instalaciones eléctricas, instalaciones de datos, un baño y limpieza del lugar.
- El segundo espacio está situado en la Av. Eloy Alfaro y 10 de Agosto en la planta baja del bloque A del Campus La Dolorosa, con un área total de 30.00 m2, consta de instalaciones eléctricas, instalaciones de datos y limpieza del lugar.

OBJETO DE CONTRATACIÓN:

ARRENDAMIENTO DE DOS ESPACIOS FÍSICOS DESTINADOS PARA OFICINAS DEL FONDO COMPLEMENTARIO PREVISIONAL CERRADO DE CESANTÍA DE LA UNACH

PLAZO DE EJECUCIÓN:

El plazo de ejecución será de 2 años contados a partir de la suscripción del contrato.

VIGENCIA DE LA OFERTA:

La oferta se entenderá vigente hasta la fecha de celebración del contrato, de acuerdo a lo establecido en el artículo 30 de la LOSNCP.

NORMATIVA APLICABLE

LEY ORGÁNICA DEL SISTEMA NACIONAL DE CONTRATACIÓN PÚBLICA

“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”.

REGLAMENTO GENERAL A LA LEY ORGÁNICA DEL SISTEMA NACIONAL DE CONTRATACIÓN PÚBLICA

“Art. 219.- Procedimiento en caso de que la entidad contratante sea arrendadora. - Las entidades previstas en el artículo 1 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública podrán dar en arrendamiento bienes inmuebles de su propiedad, para lo cual, seguirán el siguiente procedimiento:

1. La máxima autoridad o su delegado publicará en el portal COMPRASPÚBLICAS, el pliego en el que se establecerá las condiciones en las que se dará el arrendamiento, con la indicación de la ubicación y características del bien. En el pliego se preverá la



- posibilidad de que el interesado realice un reconocimiento previo del bien ofrecido en arrendamiento. Adicionalmente deberá publicar la convocatoria en la página web de la institución, o el uso de otros medios de comunicación que se considere pertinentes;
2. La recepción de ofertas se realizará en el día y hora señalados en el pliego, luego de lo cual la máxima autoridad o su delegado, adjudicará el arrendamiento al mejor postor;
3. Se entenderá que la oferta más conveniente es aquella que, ajustándose a las condiciones del pliego y ofrezca el mayor precio; y,
4. Para la suscripción del contrato, el adjudicatario no requiere estar inscrito y habilitado en el RUP".

TIPO DE ADJUDICACION:

La adjudicación es total, de acuerdo a las características específicas del servicio objeto de la contratación.

FORMAS Y CONDICIONES DE PAGO (CANON DE ARRENDAMIENTO)

FORMA DE PAGO:

El canon de arrendamiento será cancelado de manera mensual durante la ejecución del contrato.

El canon de arrendamiento mensual del primer espacio situado en la Av. Antonio José de Sucre Km 1 ½ vía a Guano (frente al Paseo Shopping) en la tercera planta del edificio administrativo del Campus Edison Riera, con un área total de 50.13 m2 será de \$ 350.90 (TRESCIENTOS CINCUENTA, 90/100 DOLARES) más IVA.

El canon de arrendamiento mensual del segundo espacio situado en la Av. Eloy Alfaro y 10 de Agosto en la planta baja del bloque A del Campus La Dolorosa, con un área total de 30.00 m2 será de \$ 210.00 (DOSCIENOS DIEZ, 00/100 DOLARES) más IVA.

Por los dos espacios el canon de arrendamiento mensual será de **\$ 560.90 (QUINIENTOS SESENTA, 90/100 DOLARES) más IVA, CON UN INCREMENTO EQUIVALENTE AL PORCENTAJE DE INFLACIÓN ANUAL VIGENTE DURANTE EL PLAZO DEL CONTRATO**; el pago se efectuará mediante transferencia bancaria en la cuenta de la Universidad Nacional de Chimborazo, dentro de los primeros cinco días laborables del mes que corresponda a la siguiente cuenta:

Banco Guayaquil
Cuenta Corriente
Número de cuenta: 0031028981
Ruc Unach: 0660001840001

Prohibición de presentación de documentos impresos establecida en el Reglamento General a la LOSNCP. "Art. 35.- Documentos suscritos electrónicamente. - Los servidores encargados de hacer el control previo al pago, los auditores de la Contraloría General del Estado, o cualquier otro servidor público, en ningún caso podrán exigir la impresión de documentos que tengan firma electrónica. Una vez impresos, perderán su validez legal..."

Normas de Control Interno de la Contraloría General del Estado, 410-17 Firmas electrónicas que dice: "Las entidades, organismos y dependencias del sector público, así como las personas jurídicas que actúen en virtud de una potestad estatal, ajustarán sus procedimientos y operaciones e incorporarán los medios tecnológicos necesarios que permitan el uso de la firma electrónica de conformidad con el marco legal y la normativa relacionada que sea emitida por el organismo rector.

2. Conservación de archivos electrónicos, Los archivos electrónicos o mensajes de datos firmados electrónicamente se conservarán en su estado original mediante el uso de medios electrónicos, repositorios de datos y/o sistemas de gestión documental institucionales, que dispongan de funcionalidades que garanticen la autenticidad, fiabilidad, integridad y disponibilidad a largo plazo de la información digital ahí contenida (...)"



PROYECTO AL QUE PERTENECE LA CONTRATACION:

NO APLICA

ESPACIO OBJETO DE ARRENDAMIENTO:

N	DESCRIPCION	CANTIDAD	UNIDAD DE MEDIDA	CÓDIGO CPC
1	ARRENDAMIENTO DE DOS ESPACIOS FÍSICOS DESTINADOS PARA OFICINA DEL FONDO COMPLEMENTARIO PREVISIONAL CERRADO DE CESANTÍA DE LA UNACH	1	UNIDAD	721120011
CONDICIONES MÍNIMAS DEL INMUEBLE				
- El primer espacio está situado en la ciudad de Riobamba en la Av. Antonio José de Sucre Km 1 ½ vía a Guano (frente al Paseo Shopping) en la tercera planta del edificio administrativo del Campus Edison Riera, con un área total de 50.13 m2, consta de instalaciones eléctricas, instalaciones de datos, un baño y limpieza del lugar. - El segundo espacio está situado en la ciudad de Riobamba en la Av. Eloy Alfaro y 10 de Agosto en la planta baja del bloque A del Campus La Dolorosa, con un área total de 30.00 m2, consta de instalaciones eléctricas, instalaciones de datos y limpieza del lugar.				

LOCALIDAD DONDE SE EJECUTARÁ LA CONTRATACIÓN:

PROVINCIA:	Chimborazo
CANTON:	Riobamba

OBLIGACIONES DE LAS PARTES:

1. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA (ARRENDATARIO):

- El arrendatario queda prohibido de subarrendar el espacio dado en arrendamiento por parte de la Universidad Nacional de Chimborazo.
- El arrendatario deberá comunicar y pedir autorización por escrito al administrador del contrato, en caso de querer realizar cambios o mantenimientos a los espacios arrendados, así como pedir la autorización del personal que ingresarán para realizar dichas actividades.
- El arrendatario se compromete a cumplir con los horarios establecidos por la Universidad Nacional de Chimborazo.
- El arrendatario deberá adoptar las medidas que considere pertinentes para garantizar en primera instancia la conservación y seguridad del espacio físico, sus equipos y mobiliario (teléfono, persianas, cafetera, instalaciones eléctricas y de datos), y no atenten contra la integridad de las personas que ocupan las instalaciones en la Universidad Nacional de Chimborazo.
- El arrendatario en caso de daño o deterioro del espacio arrendado no imputable a su desgaste natural sino por su impericia o mal uso, deberá restaurarlo y mantenerlo en las mismas condiciones en las que el espacio le fue entregado.



- Al momento de la devolución del bien éste deberá ser entregado en las mismas condiciones en las que lo recibió.

2. OBLIGACIONES DEL CONTRATANTE (ARRENDADOR-UNACH):

- La Universidad Nacional de Chimborazo preverá la posibilidad de que el arrendatario realice un reconocimiento previo del bien ofrecido en arrendamiento.
- El contrato podrá terminar por voluntad expresa tanto del Fondo Complementario Previsional Cerrado de Cesantía de la UNACH, como de la Universidad Nacional de Chimborazo, previa notificación por escrito con al menos 6 meses de anticipación, sin derecho a indemnización de ningún tipo.
- En caso de terminación del contrato la Arrendadora y notificado este en el término descrito en el inciso anterior; se compromete a permitir el acceso hasta que el Fondo Complementario Previsional Cerrado de Cesantía de la UNACH retiren sus equipos (computadoras de escritorio) y mobiliario de manera total.
- La Arrendadora durante la vigencia del contrato se compromete abstenerse de tocar, manipular y modificar los equipos instalados por la arrendataria, así como de suspender de cualquier forma la energía eléctrica que permita el correcto funcionamiento de los equipos de la Arrendataria.

REQUISITOS MÍNIMOS:

1. EQUIPO MÍNIMO:

NO APLICA

2. PERSONAL TÉCNICO MÍNIMO CLAVE:

NO APLICA

3. EXPERIENCIA MÍNIMA DEL PERSONAL TÉCNICO:

NO APLICA

EXPERIENCIA GENERAL Y ESPECÍFICA MÍNIMA:

NO APLICA

OTRO(S) PARÁMETRO(S) RESUELTO POR LA ENTIDAD:

PARÁMETRO	DIMENSIÓN
Monto de multas a imponerse	De conformidad con lo establecido en el Art. 71 de la LOSNCP, por cada día de retardo en la ejecución de las obligaciones contractuales por parte del arrendatario, se aplicará la multa equivalente al uno por mil sobre el porcentaje de las obligaciones que se encuentran pendientes de ejecutarse conforme lo establecido en el contrato.
Término de suscripción del contrato	El contrato a suscribirse, por disposición del Art. 60 de la LOSNCP, es un Contrato Administrativo. Una vez adjudicado el procedimiento en el portal del SERCOP, el contrato se celebrará con el oferente adjudicado en el término de 15 días contados desde la adjudicación, previo la presentación de requisitos legales establecidos.
Forma de presentación de la oferta	



	La oferta se deberá presentar al correo electrónico del Gestor asignado natalia.nunez@unach.edu.ec; Ing. Natalia Núñez, hasta la fecha límite para su presentación debidamente firmada electrónicamente El sistema de suscripción y validación de documentos firmados electrónicamente admitido será el sistema FIRMA EC, provisto por el Ministerio de Telecomunicaciones y de la Sociedad de la Información. ** REGLAMENTO GENERAL A LA LEY ORGÁNICA DEL SISTEMA NACIONAL DE CONTRATACIÓN PÚBLICA Art. 31.- Uso de firma electrónica Art. 32.- Del certificado de firma electrónica Art. 35.- Documentos suscritos electrónicamente
GARANTÍA DE ARRENDAMIENTO	El arrendatario deberá presentar una garantía por un monto de \$ 560.90 (QUINIENTOS SESENTA, 90/100 DÓLARES), valor más IVA, que corresponde a 1 mes de arriendo; garantía que será presentada previo a suscribir el contrato.

OBSERVACIONES:

PARÁMETRO	CONDICIONES
Forma de presentación de la oferta	NORMATIVA SECUNDARIA Art. 113: “La oferta se deberá presentar únicamente a través del portal COMPRASPÚBLICAS, a excepción de los siguientes procedimientos: 1. Procedimientos especiales: Contrataciones en situaciones de emergencia; adquisición de bienes inmuebles; arrendamiento de bienes inmuebles; y, feria inclusiva; ...” La oferta se deberá presentar únicamente a través del correo electrónico del funcionario encargado y establecido en los pliegos de la presente contratación hasta la fecha límite para su presentación, debidamente firmada electrónicamente. FORMULARIOS: Al momento de presentar su oferta obligatoriamente deberán presentar firmados los Formularios de Oferta que se encuentran dentro del pliego de la contratación. ENTREGA: No se receptorá ofertas de forma física, únicamente al correo electrónico del servidor establecido en los pliegos del proceso. FIRMA ELECTRÓNICA: Para la presente contratación no es obligatoria la suscripción de la oferta mediante firma electrónica según establece la normativa vigente. <i>Reglamento General LOSNCP “35.- Documentos suscritos electrónicamente. – (...) No estarán sujetos a la obligatoriedad de suscripción electrónica de documentos, en ninguna de sus etapas o fases, los procedimientos de feria inclusiva, arrendamiento y adquisición de inmuebles y contratación en situación de emergencia. En el caso del procedimiento de ínfima cuantía, el uso de la firma electrónica será discrecional. Adicionalmente, no estarán sujetos a la obligatoriedad de suscripción electrónica el libro de obra, proformas y las garantías contractuales.”</i>
Documentos Suscritos Electrónicamente.	Art.35 numeral 1 del Reglamento General a la LOSNCP “1. En la celebración de contratos, se considerará como fecha de suscripción de éstos la fecha en que el último interviniente firme electrónicamente.”



FIRMAS DE RESPONSABILIDAD:

Elaborado en la ciudad de Riobamba, 10 de febrero del 2025, por los abajo suscritos.

ELABORADO POR	
UNIDAD REQUIRENTE	FIRMA EC
ELABORADO POR:	
Ing. Edwin Francisco Tello Oquendo Analista de Gestión de Infraestructura y Mantenimiento	
VALIDADO TITULAR UNIDAD REQUIRENTE	FIRMA EC
Ing. Oscar Efrén Paredes Peñaherrera Coordinador de Gestión de Infraestructura y Mantenimiento	