

TÉRMINOS DE REFERENCIA						
1. DESCRIPCIÓN GENERAL						
1.1 Objeto del procedimiento	CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DE ARRIENDO DE UN BIEN INMUEBLE DE PROPIEDAD PRIVADA PARA OFICINA DE LA COORDINACIÓN ZONAL 2 DE GESTIÓN DE RIESGOS, EN LA PROVINCIA DE NAPO, CIUDAD DE TENA PARA EL PERIODO FISCAL 2024.					
1.2 Fecha	28 de agosto de 2023					
1.3 Área Requirente	Coordinación Zonal 2 de Gestión de Riesgos					
1.4 Responsable de la Área Requirente	Ing. Edgar Chulde, Analista de Análisis de Riesgos Zonal 3 (Analista designado para el proceso)					
1.5 Tipo de Compra	Bien		Servicio	X	Obra	Consultoría
1.6 Tipo de Contratación	Procedimiento Especial-Arrendamiento de bienes inmuebles					
1.7 Corresponde a	Gasto Corriente	X	Inversión			
1.8 Ejecución Presupuestaria	Anual		Plurianual	X		

2. ANTECEDENTES

La Constitución de la República del Ecuador en su artículo 288 prescribe: “Las compras públicas cumplirán con criterios de eficiencia, transparencia, calidad, responsabilidad ambiental y social...”; En la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública determina en su artículo 4, los principios que rigen el Sistema Nacional de Contratación Pública: “Para la aplicación de esta Ley y de los contratos que de ella deriven, se observarán los principios de legalidad, trato justo, igualdad, calidad, vigencia tecnológica, oportunidad, concurrencia, transparencia, publicidad; y, participación nacional”;

En cumplimiento a lo establecido en el artículo 3 del Reglamento General para la Administración, Utilización, Manejo y Control de los Bienes e Inventarios del Sector Público establece: “Es obligación de la máxima autoridad de cada entidad u organismo, el orientar y dirigir la correcta conservación y cuidado de los bienes públicos que han sido adquiridos o asignados para uso y que se hallen en poder de la entidad a cualquier título”.

En relación al Oficio Nro. SGR-CZ2GR-2023-0505-O de fecha 31 de julio de 2023, a través del cual la Coordinación Zonal 2 de Gestión de Riesgos (CZ2 SGR) remite a la Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público (SETEGISP) y describe “*La Coordinación Zonal 2 de Gestión de Riesgos ejecuta y gestiona acciones de prevención y respuesta ante el desarrollo de eventos peligrosos que afecta a la población y con mayor énfasis a personas vulnerables en la jurisdicción territorial de Napo y Orellana, teniendo nuestra sede principal en la ciudad del Coca además de*”

Secretaría de Gestión de Riesgos

Dirección: CIS ECU 9-1-1, Av. Samborondón, Km 0,5
Código postal: 092302 / Samborondón-Ecuador
Teléfono: +593-4-259 3500
www.gestionderiesgos.gob.ec

contar desde el año 2014 con personal técnico en la ciudad de Tena, a fin de brindar oportunamente la atención en la provincia de Napo, persistiendo la necesidad con la finalidad de prestar y continuar brindando oportunamente los servicios institucionales que maneja esta cartera de estado en el ámbito del análisis de riesgos, reducción de riesgos, respuesta y recuperación ante eventos peligrosos a la población de la provincia de Napo, se solicita de manera cordial y comedida un bien inmueble “infraestructura pública disponible en el cantón Tena” para uso institucional para el funcionamiento de la oficina de la Coordinación Zonal 2 de Gestión de Riesgos, en la ciudad de Tena para el periodo fiscal 2024...”

Además, menciona “Y en referencia a la Circular Nro. SETEGISP-SETEGISP-2022-0003-C, en el caso de no existir un bien inmueble público desocupado/disponible se solicita la autorización para iniciar el proceso de arrendamiento de “CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DE ARRIENDO DE UN BIEN INMUEBLE DE PROPIEDAD PRIVADA PARA OFICINA DE LA COORDINACIÓN ZONAL 2 DE GESTIÓN DE RIESGOS, EN LA CIUDAD DE TENA PARA EL PERIODO FISCAL 2024”, que en lo posterior considerando la normativa legal vigente como entidad requirente con la documentación pertinente se solicitará la emisión de autorización para el arrendamiento...”

En base al memorando Nro. SGR-CZ2GR-2023-0930-M con fecha 31 de julio del presente año se designa al Ing. Edgar Chulde, Analista de Análisis de Riesgos Zonal 3, para iniciar el proceso de requerimiento de bien inmueble para el funcionamiento de las oficinas de la Coordinación Zonal 2 de Gestión de Riesgos, en la ciudad de Tena para el periodo fiscal 2024 con la Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público (SETEGISP) y de no registrar bienes inmuebles desocupados – respuesta SETEGISP, se inicie con el proceso para la “CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DE ARRIENDO DE UN BIEN INMUEBLE DE PROPIEDAD PRIVADA PARA OFICINA DE LA COORDINACIÓN ZONAL 2 DE GESTIÓN DE RIESGOS, EN LA CIUDAD DE TENA, PROVINCIA DE NAPO PARA EL PERIODO FISCAL 2024”.

En base al Oficio Nro. SETEGISP-DAUB-2023-0815-O con fecha 15 de agosto de 2023, la Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público (SETEGISP) remite el siguiente pronunciamiento *“de conformidad con el ámbito de acción, a las competencias y atribuciones otorgadas a la SECRETARÍA TÉCNICA DE GESTIÓN INMOBILIARIA DEL SECTOR PÚBLICO, de coordinar, gestionar, administrar, custodiar, distribuir y controlar los bienes del sector público y demás que disponga el ordenamiento jurídico vigente; al principio de legalidad que dispone el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador; en atención a lo señalado en el numeral 29 del artículo 6 del Decreto Ejecutivo No. 503 de 12 de septiembre de 2018, publicado en el Suplemento al Registro Oficial Nro. 335 de 26 de septiembre de 2018; con fundamento en el artículo 27 del Decreto Ejecutivo Nro. 457 de 18 de junio de 2022, reformado mediante Decreto Ejecutivo Nro. 488 de 12 de julio de 2022; al artículo 6 de la Normativa Secundaria del Sistema Nacional de Contratación Pública; y, al Oficio Nro. SGR-CZ2GR-2023-0505-O de fecha 31 de julio de 2023, con el cual solicitó la búsqueda y disponibilidad de un bien inmueble en la provincia de Napo, para uso de la Coordinación Zonal 2 de Gestión de Riesgos; esta Secretaría Técnica, informa a su representada que realizada la gestión de búsqueda en la base de datos de bienes inmuebles de propiedad de esta Secretaría y de otras entidades públicas administradas por esta Secretaría que se encuentran dentro de las competencias de esta entidad, a la fecha NO se registran bienes inmuebles desocupados en la localidad y con las características solicitadas en su petición...”*

Adicional a ello, “se informa que para iniciar o renovar el procedimiento de arrendamiento de bienes inmuebles privados para uso institucional, su entidad deberá remitir a esta Cartera de Estado la documentación correspondiente de acuerdo al marco legal establecido para el inicio de estos procesos...”

Secretaría de Gestión de Riesgos

Dirección: CIS ECU 9-1-1, Av. Samborondón, Km 0,5
Código postal: 092302 / Samborondón-Ecuador
Teléfono: +593-4-259 3500
www.gestionderiesgos.gob.ec

3. OBJETO DE CONTRATACIÓN

CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DE ARRIENDO DE UN BIEN INMUEBLE DE PROPIEDAD PRIVADA PARA OFICINA DE LA COORDINACIÓN ZONAL 2 DE GESTIÓN DE RIESGOS, EN LA PROVINCIA DE NAPO, CIUDAD DE TENA PARA EL PERIODO FISCAL 2024.

4. OBJETIVOS

Contratar con el servicio de arriendo de un bien inmueble de propiedad privada para oficina de la Coordinación Zonal 2 de Gestión de Riesgos, en la ciudad de Tena para el periodo fiscal 2024.

Contar con un espacio físico adecuado para el para el desenvolvimiento de las funciones encomendadas al personal técnico y administrativo de la Secretaría de Gestión de Riesgos.

Brindar la atención adecuada, oportuna y garantizar la gestión interna, cumpliendo con los objetivos institucionales de la Coordinación Zonal 2 de Gestión de Riesgos, con énfasis en la provincia de Napo.

5. JUSTIFICACION

El Ecuador al ser un país multiamenaza, está propenso a sufrir daños en su infraestructura y servicios esenciales, de igual manera a que su población resulte afectada ante emergencias o desastres, por lo que requiere de una respuesta y asistencia humanitaria oportuna y que aporte en su recuperación.

La provincia de Napo es altamente vulnerable a todos los eventos peligrosos, excepto tsunamis, en efecto se ha tenido erupción volcánica (Reventador en 2002), deslaves, desbordamiento de ríos y quebradas, vendavales, derrames de hidrocarburos, entre otros, de forma recurrente. De los eventos adversos que se presentaron en la zona 2 durante los años 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 y 2021 (1138) el 56.50% suscitaron en la provincia de Napo lo cual equivale a un total de 643 eventos en esa provincia.

Desde el año 2020 y hasta la presente, en el cantón El Chaco, sector San Luis de la provincia de Napo se viene suscitando el evento erosión regresiva que inició el 02 de febrero del año 2020 producto del colapso de la cascada, ante lo cual la Coordinación Zonal 2 se constante monitoreo, seguimiento y coordinando con los organismos públicos la atención inmediata de suscitarse el desplazamiento de los moradores del sector y al no disponer de un espacio para oficina y bodega en la provincia de Napo, el personal técnico y servidores de la Coordinación Zonal 2 de Gestión de Riesgos, deberán movilizar los bienes y equipo técnico desde la ciudad de El Coca provincia de Orellana por un tiempo aproximado de cuatro horas, cabe mencionar que en la época lluviosa debido a los movimientos en masa es de difícil acceso la conectividad vial entre la provincia de Napo y Orellana, lo que dificultaría la atención oportuna a la ciudadanía.

Además, la Coordinación Zonal 2 de Gestión de Riesgos ejecuta y gestiona acciones de análisis de riesgo, reducción de riesgos, respuesta y recuperación ante el desarrollo de eventos peligrosos que afecta a la población y con mayor énfasis a personas vulnerables en la jurisdicción territorial de Napo y Orellana, teniendo nuestra sede principal en la ciudad El Coca además de, contar desde el año 2014 con personal técnico en la ciudad de Tena, a fin de brindar oportunamente la atención en la provincia de Napo.

Secretaría de Gestión de Riesgos

Dirección: CIS ECU 9-1-1, Av. Samborondón, Km 0,5
Código postal: 092302 / Samborondón-Ecuador
Teléfono: +593-4-259 3500
www.gestionderiesgos.gob.ec

Por lo expuesto, es de vital importancia contar con la "CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DE ARRIENDO DE UN BIEN INMUEBLE DE PROPIEDAD PRIVADA PARA OFICINA DE LA COORDINACIÓN ZONAL 2 DE GESTIÓN DE RIESGOS, EN LA PROVINCIA DE NAPO, CIUDAD DE TENA PARA EL PERIODO FISCAL 2024", considerando a la vez las amenazas activas como: "Erosión regresiva del río Quijos, Erosión hídrica del río Coca, alerta naranja del volcán Reventador, alerta amarilla del volcán Cotopaxi".

6. CÓDIGO CPC.

721120011: Servicio de arrendamiento de oficina

7. ALCANCE

Mantener la operatividad en el territorio de la provincia de Napo comprendida de 5 cantones "El Chaco, Quijos, Tena, Archidona, Carlos Julio Arosemena Tola", con la prestación de los servicios institucionales en materia de gestión de riesgos para la ejecución de acciones estrategias de análisis del riesgo, reducción de riesgos, respuesta y recuperación.

8. METODOLOGÍA DE TRABAJO

La Secretaría de Gestión de Riesgos, hará uso del bien inmueble, objeto de esta contratación; por lo tanto, el administrador del contrato deberá generar la documentación habilitante mensual, para efectuar los pagos de acuerdo a lo establecido en la forma, condiciones y requisitos de pago previsto en los Términos de Referencia de la contratación del servicio en mención "Contratación del Servicio de arriendo de un bien inmueble de propiedad privada para Oficina de la Coordinación Zonal 2 de Gestión de Riesgos, en la provincia de Napo, ciudad de Tena para el periodo fiscal 2024".

OBLIGACIONES DE LAS PARTES

OBLIGACIONES DE LA ARRENDADORA:

Serán obligaciones de la ARRENDADORA, cumplir con las obligaciones estipuladas en el presente términos de referencia y orden de compra.

OBLIGACIONES DE LA ARRENDATARIA:

Serán obligaciones de la ARRENDATARIA, destinar el bien arrendado al objeto mismo de la orden de compra y garantizar su buen cuidado.

ESTADO DEL BIEN INMUEBLE DADO EN ARRENDAMIENTO

La ARRENDADORA declara que, a la presente fecha, el inmueble materia de la orden de compra, se encuentra en buenas condiciones de conservación, en buen estado de funcionamiento para continuar con su ocupación.

La ARRENDATARIA conviene expresamente en conservar la integridad de las paredes, pisos, instalaciones sanitarias y eléctricas, y toda la instalación dentro del inmueble objeto de la orden de compra y a responder por los daños que se ocasionen en el inmueble, excepto los ocasionados por desastres naturales y fuerza mayor, para lo cual se suscribirá un acta de entrega-recepción definitiva conforme a la orden de compra.

Secretaría de Gestión de Riesgos

Dirección: CIS ECU 9-1-1, Av. Samborondón, Km 0,5
Código postal: 092302 / Samborondón-Ecuador
Teléfono: +593-4-259 3500
www.gestionderiesgos.gob.ec

MEJORAS

Se deja establecido que cualquier reparación, mejora o adición que previa autorización escrita a la ARRENDADORA, efectuare la ARRENDATARIA durante la vigencia de la orden de compra de arrendamiento y que no pueda ser posteriormente removida sin detrimento del inmueble, quedará en beneficio exclusivo de la ARRENDADORA.

TERMINACIÓN DE LA CONTRATACIÓN DEL SERVICIO “ORDEN DE COMPRA”

La presente orden de compra se podrá declarar por terminado en los siguientes casos:

- a) Por mutuo acuerdo de las partes;
- b) Por vencimiento del plazo;
- c) Por incumplimiento de los términos descritos en la orden de compra por parte del arrendador;
- d) La SGR podrá declarar terminado anticipada y unilateralmente la orden de compra cuando, ante circunstancias técnicas o económicas imprevistas o de caso fortuito o fuerza mayor, debidamente comprobadas; y, cuando el arrendador no hubiere accedido a terminar de mutuo acuerdo el contrato del servicio “Orden de Compra”

ADMINISTRADOR DEL CONTRATO

La Administración de la orden de compra la ejercerá el servidor que designe la Máxima Autoridad o su delegado. El Administrador del contrato tendrá las obligaciones y deberes establecidos en los artículos 80 de la LOSNCP, 295 y 303 de su Reglamento.

9. INFORMACIÓN QUE DISPONE LA ENTIDAD CONTRATANTE

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE LA VIVIENDA A ARRENDAR:

Local comercial/vivienda con baño privado para oficina con un área de 65 m² aproximadamente, que cuenta con servicios básicos disponibles y garaje para el vehículo institucional

- Área para oficinas Administrativas
- Servicios básicos (incluye agua)
- Baños
- Garaje para vehículo institucional
- Cuenta con iluminación permanente
- Documentación al día (pago de impuesto predial vigente, planos de la construcción, escritura pública)
- No incluye el servicio de energía eléctrica

10. PRODUCTOS O SERVICIOS ESPERADOS

Garantías: El área requirente deberá considerar lo detallado en los Art. 73 al 77 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

Que el servicio de arrendación se de las condiciones planteadas, en la necesidad y presente términos de referente

Secretaría de Gestión de Riesgos

Dirección: CIS ECU 9-1-1, Av. Samborondón, Km 0,5
Código postal: 092302 / Samborondón-Ecuador
Teléfono: +593-4-259 3500
www.gestionderiesgos.gob.ec

Documentos entregables en la entrega de la oferta:

1. Certificado de gravamen
2. Copia simple de la escritura pública
3. Copia simple del pago del impuesto predial.
4. Plano digital (en formato AUTOCAD o pdf) del bien inmueble requerido.
5. Archivo digital con fotografías del bien inmueble que incluirá imágenes de: vista de fachada, vía de acceso, vista interior, pisos, puertas, ventanas, instalaciones eléctricas y sanitarias, medidores de servicios básicos, sistema contra incendios, piezas sanitarias, estacionamiento, y otras instalaciones adicionales que tenga el bien inmueble requerido.
6. Esquema de ubicación o captura de Google earth del bien inmueble que contenga nombre de calles y ubicación del predio dentro de la manzana.

11. PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo para la "CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DE ARRIENDO DE UN BIEN INMUEBLE DE PROPIEDAD PRIVADA PARA OFICINA DE LA COORDINACIÓN ZONAL 2 DE LA SECRETARÍA DE GESTIÓN DE RIESGOS, EN LA PROVINCIA DE NAPO, CIUDAD DE TENA PARA EL PERIODO FISCAL 2024" será de doce (12) meses, desde el 01 de enero al 31 de diciembre de 2024.

12. LUGAR DE ENTREGA

Provincia de Napo, cantón Tena, barrio Central, calles Abdón Calderón y Luis Pangay S/N.

13. VIGENCIA DE LA OFERTA

Las ofertas se entenderán vigentes hasta 60 días calendario.

14. PRESUPUESTO REFERENCIAL

El presupuesto referencial se determinará una vez que se cuente con el estudio de mercado.

15. FORMA Y CONDICIONES DE PAGO

EL PAGO SE REALIZARÁ PREVIO A LA UTILIZACION DEL BIEN INMUEBLE O SERVICIO a través de pagos que se realizarán los primeros días del mes, previa presentación de:

- Factura y documentos habilitantes del proveedor
- Certificado de satisfacción del servicio (a excepción del primer mes, y aplicara para pago del mes siguiente presentara el certificado de satisfacción del mes anterior.)
- Informe favorable del Administrador de Orden de Compra.
- Acta Entrega Recepción Parcial/Definitiva

En cada pago mensual del servicio, se adjuntará un Acta Entrega – Recepción Parcial, la misma que será suscrita entre el Administrador de la Orden de Compra y el Representante Legal del proveedor adjudicado, o su delegado, a excepción del primer mes, y aplicará para el pago del mes siguiente adjuntar el acta entrega excepción parcial del mes anterior)

Secretaría de Gestión de Riesgos

Dirección: CIS ECU 9-1-1, Av. Samborondón, Km 0,5
Código postal: 092302 / Samborondón-Ecuador
Teléfono: +593-4-259 3500
www.gestionderiesgos.gob.ec

Para el pago final del servicio se adjuntará un Acta de Entrega-Recepción definitiva conforme la Orden de Compra, la misma que será suscrita entre el Administrador de la Orden de Compra y el Representante Legal del proveedor adjudicado, o su delegado.

16. GARANTÍAS

NO APLICA

17. MULTAS

Por cada día de retraso en la implementación del servicio y entrega de los vehículos, se aplicará la multa diaria del 1 por 1.000 del monto pendiente de ejecución del contrato; salvo casos de fuerza mayor o casos fortuitos debidamente comunicados y justificados.

Además, la Secretaría de Gestión de Riesgos aplicará la multa de 1 por 1.000 del valor de la facturación mensual en el incumplimiento de las obligaciones contractuales.

De conformidad con lo dispuesto en el Reglamento General de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, será responsabilidad del Administrador del Contrato velar por el cabal y oportuno cumplimiento de las obligaciones derivadas de este contrato, así como el de adoptar todas las acciones necesarias para evitar retrasos injustificados e imponer las multas y sanciones que tengan lugar por retraso en la entrega o incumplimiento de las obligaciones del contratista.

El pago de las multas no libera al contratista del cumplimiento de sus obligaciones.

18. EVALUACIÓN DE LA OFERTA

18.1 Equipo mínimo

Área para oficinas administrativas
Servicios básicos (incluye agua)
Baños
Garaje para vehículo institucional
Cuenta con iluminación permanente
Documentación al día (pago de impuesto predial vigente, planos de la construcción, escritura pública)

18.2 Personal técnico mínimo

No aplica

18.3 Experiencia mínima del personal técnico

No aplica

19. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA:

- Cumplir con todos los requisitos solicitados en los términos de referencia, pliego y contrato.
- Realizar los trabajos única y exclusivamente basados en las órdenes de trabajo emitidas y autorizadas por el Administrador del contrato.

Secretaría de Gestión de Riesgos

Dirección: CIS ECU 9-1-1, Av. Samborondón, Km 0,5
Código postal: 092302 / Samborondón-Ecuador
Teléfono: +593-4-259 3500
www.gestionderiesgos.gob.ec

- El Contratista debe estar al día en sus obligaciones tributarias y patronales.

A más de las obligaciones ya establecidas, el Contratista está obligado a cumplir con cualquier otra que se derive natural y legalmente del objeto del contrato y pueda ser exigible por constar en cualquier documento de él o en norma legal específicamente aplicable al mismo.

- Dar solución a las peticiones y problemas que se presenten en la ejecución del contrato, en un plazo de 2 días contados a partir de la solicitud realizada por el administrador del contrato.
- Garantizar el cumplimiento del porcentaje del Valor Agregado Ecuatoriano ofertado.
- Otras que la entidad contratante crea conveniente

20. OBLIGACIONES DE LA CONTRATANTE:

- Suscribir las actas de entrega recepción (acorde a los art. 321 y 325 del RLOSNC) de los trabajos recibidos, siempre que se haya cumplido con lo previsto en la ley para la entrega recepción; y, en general cumplir con las obligaciones derivadas del contrato.
- Otras que la entidad contratante crea conveniente.

21. RECOMENDACIONES:

Luego de determinar la necesidad de contratar el “**SERVICIO DE ARRIENDO DE UN BIEN INMUEBLE DE PROPIEDAD PRIVADA PARA OFICINA DE LA COORDINACIÓN ZONAL 2 DE GESTION DE RIESGOS, EN LA PROVINCIA DE NAPO, CIUDAD DE TENA PARA EL PERIODO FISCAL 2024.**”, se sugiere realizar el proceso de contratación observando lo establecido en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

22. ANEXOS:

- ANEXO 1: INFORME DE NECESIDAD.

23. FIRMAS DE RESPONSABILIDAD DE REQUERIMIENTO:

Elaborado por:	Revisado por:	Aprobado por:
Nombre: Ing. Edgar Chulde	Nombre: Ing. Jorge Valencia	Nombre: Esp. Juan Carlos Barragán.
Cargo: Analista de Análisis de Riesgos Zonal 3	Cargo: Director Zonal 2 de Gestión de Riesgos	Cargo: Coordinador Zonal 2 de Gestión de Riesgos

Secretaría de Gestión de Riesgos

Dirección: CIS ECU 9-1-1, Av. Samborondón, Km 0,5
Código postal: 092302 / Samborondón-Ecuador
Teléfono: +593-4-259 3500
www.gestionderiesgos.gob.ec