

| | |
|-------------------------------|---|
| OBJETO DE CONTRATACIÓN | <i>“ARRENDAMIENTO DE UN (1) ESPACIO FÍSICO (DE DOS PLANTAS) PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE BARCAFETERÍA UBICADO EN LA CASA DE LOS ARCOS DE LA UNIVERSIDAD DE CUENCA”.</i> |
| FECHA: | Mayo 2023 |

1. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN

Cuenca, declarada Patrimonio Cultural de la Humanidad en el año 1999 por la UNESCO, es una ciudad con alta riqueza cultural, no solamente importante por su arquitectura sino por sus tradiciones y costumbres que alberga.

En el año 2001, la ciudad fue proclamada al mismo tiempo como Capital Cultural de las Américas, gracias a su gran diversidad de patrimonios intangibles que se encuentran plasmadas en la memoria histórica de la ciudad.

Se considera que el patrimonio cultural se constituye por elementos físicos y elementos como formas de organización sociales, formados como resultado de un proceso histórico, el mismo que se encuentra en constante cambio, debido a la interacción de la sociedad y de distintos aspectos urbanos en donde no solo los proyectos generados influyen en estas permutaciones, sino con la misma importancia los habitantes de la ciudad.

La esencia de la ciudad de Cuenca se encuentra reflejada en la vida y el desarrollo histórico de sus barrios antiguos y tradicionales. Ciudad con un alto contenido patrimonial no solo expresado en su arquitectura en el casco histórico, sino también en su carácter inmaterial, que representa su historia, anécdotas y tradiciones que se reflejan en cada barrio tradicional de la ciudad, los mismos que forman parte de un contexto histórico y cultural que enriquecen y caracterizan a Cuenca.

Cada barrio adquirió su fisonomía, desde la época de la Colonia, basados en sus actividades particulares y oficios realizados en el sector. El funcionamiento de ésta ciudad siempre ha estado vinculado a la vida en sus barrios. Las Herrerías, La Convención del 45, el barrio de la Suelería, El Vado, San Sebastián, San Blas, Todos Santos, Los Salesianos, todos formando parte de la historia urbana como lo es el crecimiento de la ciudad y de una parte importante de un patrimonio intangible con la tradición, el arte, y la cultura que se realizaba en cada uno de estos lugares.

Cada barrio con sus características y valores propios, con un sentido de ciudad y de unión con los habitantes.

El Vado es un barrio antiguo y tradicional, que fue formándose con el tiempo, junto al río Tomebamba, en la periferia del casco urbano, formado bajo el amparo de una cruz colocada en la época de la Colonia, en el siglo XVIII, pasando luego en el siglo XIX a ser el centro de uno de los barrios tradicionales de Cuenca.

Este barrio, ha sido un lugar de tradiciones y de aporte a la cultura en la vida de los habitantes de la ciudad. Junto con lugares que aún persisten en la memoria de los habitantes, como las famosas panaderías y sus talleres de artesanos, los mismos que dan un porte particular y especial a la zona. Símbolos como el Río Tomebamba junto con el Puente Roto, forman parte de la historia de este barrio céntrico. Después de la creciente del llamado “Julián Matadero”, se instaura la famosa Cruz del Vado en el año 1799. Espacios reconocidos por los cuencanos como la Calle de la Condamine, la Casa de la Lira, la Casa de los Arcos y la Plaza del Carbón, son espacios que aún guardan memoria de un recuerdo patrimonial tangible guardando la tradición y la cultura de la zona.

EPICENTRO CULTURAL - Impulsando la cultura y la creatividad

El Epicentro Cultural es un proyecto clave del plan estratégico de la Universidad de Cuenca, que se enfoca en los 4 ejes estratégicos:

1. Investigación pertinente,
2. Formación profesional,
3. Vinculación con la sociedad,
4. Capacidades interinstitucionales.

Con el objetivo de formar una comunidad universitaria innovadora y comprometida con la sociedad, a través de la generación de conocimiento de calidad.

La Universidad de Cuenca cuenta con cinco casas patrimoniales de alto valor cultural, ubicadas en el emblemático barrio de El Vado. La Universidad busca integrar estas casas patrimoniales con sus equipamientos y servicios culturales y crear una red de innovación cultural que impulse actividades en el espacio urbano, a través de un trabajo interdisciplinar.

El Epicentro Cultural conecta espacios artísticos y culturales para mejorar la oferta cultural, el uso del espacio público y reactivar inmuebles en desuso. Genera impacto en la economía local y la seguridad.

La Universidad de Cuenca posee casas patrimoniales ocupadas parcialmente por oficinas universitarias, lo que disminuye la vida urbana en el área y limita la interacción con la comunidad. Por esta razón, es importante fomentar actividades que promuevan el

intercambio entre la Universidad y la comunidad. Además, la Universidad cuenta con equipamientos culturales, como el Teatro Carlos Cueva Tamariz, el Museo Universitario, el Centro de Documentación Regional Juan Bautista Vázquez, auditorios menores y espacios expositivos; sin embargo, no cuenta con estructura que los conecte y los haga accesibles para estudiantes y la comunidad. Por lo tanto, se propone rehabilitar y dar usos mixtos, culturales y artísticos a las casas patrimoniales de la Universidad para que sean accesibles para toda la comunidad. También se sugiere crear un Corredor Cultural que conecte estos edificios con los equipamientos culturales existentes, a través de espacios públicos abiertos, lugares de ocio, centros culturales, comercios, viviendas y servicios, para mejorar la articulación entre la Universidad y el barrio; y aprovechar al máximo el patrimonio cultural.

La Casa de Los Arcos está ubicada en el Barranco del Tomebamba, que es una de las zonas emblemáticas y turísticas de la capital azuaya. Esta casona fue construida en 1915. Por el diseño neoclásico y el predominio de arcos en las puertas y ventanas le llaman la Casa de Los Arcos. En 1970 el inmueble fue adquirido por el artesano Guillermo Vázquez y por Octavio Muñoz.

La Universidad de Cuenca adquirió el inmueble en el 2004 y restauró algunos espacios deteriorados que actualmente funcionan como oficinas administrativas. Actualmente la ocupación de este inmueble no es total, existiendo espacios físicos colindantes al río tomebamba que pueden ser reactivados, contribuyendo así a dinamizar este espacio y zonas colindantes.

La reactivación de un barrio tradicional en la ciudad se da a partir de la reactivación de un equipamiento público que ha dejado de funcionar, devolviendo memoria al lugar y a los habitantes. La inserción de equipamientos públicos en sitios de oportunidad como la casa de los arcos, generan un paseo cultural que va tejiendo la trama urbana de sectores vinculados.

Con la reactivación del equipamiento, se generará nuevos espacios públicos y una vinculación directa cultural, social, económica y turística con el centro histórico de Cuenca, de la misma manera una vinculación con los nodos que se generan en espacios importantes como La plaza de El Vado, plaza de San Sebastián y el Otorongo.

Bajo estas premisas, la Universidad de Cuenca con el afán de coadyuvar a la reactivación de estos espacios que se podrán disponer para uso de la Comunidad Universitaria y ciudadanía en general, ha previsto el arriendo de un espacio físico, establecido en:

-Local para el funcionamiento de un bar/cafetería en un espacio de 158 m², con todas las instalaciones de energía eléctrica y agua potable en perfecto estado, el local está

ubicado en la Casa de los Arcos de la Universidad de Cuenca con predio urbano 01-02-056-005-000, este espacio está proyectado para la prestación del servicio de bar/cafetería. El local mantiene las siguientes características:

- Dirección: Condamine 12-25 (subida de El Vado)
- Acceso: El Bar está ubicado en Planta a nivel del río Tomebamba de la Casa de los Arcos, existen dos rutas de acceso, el primero a través de una entrada principal ubicada a orilla del río tomebamba, y otro acceso por el pasillo al interior de la casa.
- Área total: 158 m²
- Instalaciones: 4 Tomacorrientes, 6 luminarias
- Batería sanitaria

El Reglamento General de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, en el Art. 219 dispone: *“Procedimiento. - Las entidades previstas en el artículo 1 de la Ley podrá dar en arrendamiento bienes inmuebles de su propiedad (...) El SERCOP determinará el procedimiento y los requisitos que se deberán cumplir en estas contrataciones”*.

El Art. 220 ibídem señala: *“Normas supletorias. - En todo lo no previsto en esta Sección, se aplicarán de manera supletoria, y en lo que sea pertinente, las normas de la Ley de Inquilinato y del Código Civil”*.

El Código Civil en el artículo 1864 dispone: *“Los arrendamientos de bienes nacionales, municipales o de establecimientos públicos, están sujetos a la Ley de Contratación Pública y otras leyes; y en lo que no lo estuvieren, a las disposiciones del presente Título”*.

La Resolución No. RE-2016-SERCOP-0000072 de fecha 31 de agosto de 2016, establece los Procedimientos de Arrendamiento de Bienes inmuebles, en la sección II del Capítulo II lo pertinente a las *“Entidades Contratantes como Arrendadoras”*, en cuyo artículo 372 indica: *“Casos especiales.- Los contratos de arrendamiento de locales de uso especial, como mercados, camales, casetas, cabinas, entre otros, siempre que no respondan a una modalidad administrativa de autorización, licencia o concesión de uso público, se arrendarán preferentemente a arrendatarios locales, para lo cual no será necesario publicar la convocatoria en el Portal Institucional del Servicio Nacional de Contratación Pública, sino que se podrán cursar invitaciones individuales. [...]”*

2. OBJETIVOS DE LA CONTRATACIÓN

2.1 OBJETO CONTRACTUAL

“ARRENDAMIENTO DE UN (1) ESPACIO FÍSICO (DE DOS PLANTAS) PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE BAR-CAFETERÍA UBICADO EN LA CASA DE LOS ARCOS DE LA UNIVERSIDAD DE CUENCA”. Propiedad de la Universidad de Cuenca.

2.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Gestionar el *ARRENDAMIENTO DE UN (1) ESPACIO FÍSICO PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE BAR-CAFETERÍA UBICADO EN LA CASA DE LOS ARCOS DE LA UNIVERSIDAD DE CUENCA.*, con base a los términos de referencia establecidos en el pliego y anexos que forman parte del presente proceso de contratación.

Generar un espacio para el funcionamiento de un Bar-Cafetería en el inmueble propiedad de la Universidad de Cuenca.

3. ESPECIFICACIONES

El local en arriendo se encuentra ubicado en Condomine 12-25 (subida de El Vado), propiedad de la Universidad de Cuenca con predio urbano 01-02-056-005-000, mismo que tiene una superficie de 158,00 metros cuadrados.

El espacio se entregará en buen estado, por lo que, mediante este acto, el arrendatario se obliga a entregarlos en las mismas condiciones en que los recibió; o en su defecto, a cubrir todos los gastos que demanden las reparaciones por daños o pérdidas, uso inadecuado negligencia del arrendatario respondiendo personal y pecuniariamente de todo daño o desperfecto que hubiere en ellos o en sus instalaciones. Se excluye el deterioro propio del uso normal del inmueble.

No obstante, lo dicho, si el arrendatario con la respectiva autorización hiciera mejoras o adecuaciones en el bien objeto de la contratación, éstas quedarán en beneficio del arrendador, sin que por tal motivo el arrendador deba pagar ningún valor por reembolso o indemnización.

El manejo de desechos será de responsabilidad exclusiva del arrendatario/a, el mismo que deberá cumplir con el Reglamento expedido por la Universidad de Cuenca para el efecto.

Características del Inmueble

El espacio objeto de arrendamiento se encuentra ubicado en el interior de la casa de los arcos ubicado en Condamine 12-25 (subida de El Vado), de la ciudad de Cuenca, cuyo acceso se lo realiza desde la Condamine y desde el pasaje colindante al río tomebamba, los oferentes deberán realizar una visita, lo que les permitirá ver las características y condiciones del Inmueble.

Condiciones del Arriendo

| | |
|-------------------------------|--|
| Contrato | El plazo de ejecución contractual rige desde la suscripción del contrato, por un plazo de 4 años, contados a partir de la fecha de notificación por parte del administrador del contrato, sin embargo, el pago del canon de arrendamiento se realizará desde la notificación realizada por Administrador del Contrato del funcionamiento integral de este espacio. |
| Canon mensual base | Monto base 450 USD, sobre el cual el oferente podrá presentar su oferta igual o mayor a este monto. En el documento de presupuesto referencial se indica el incremento porcentual que se ejecutar por el periodo de arrendamiento. |
| Modalidad de la oferta | Conforme lo establecido en el pliego. |
| Adjudicación | A la mejor oferta (La que cumpla con todos los requisitos establecidos en el pliego y obtenga en mayor puntaje). |
| Uso de los inmuebles | Será arrendado exclusivamente para destinarlo a Bar-Cafetería |

El Arrendatario deberá adoptar a su costo, todas las medidas de seguridad necesarias para evitar que las instalaciones y bienes del local sufran pérdidas, daños o deterioro alguno. La Universidad de Cuenca no se responsabiliza por robos o hurtos, deterioros, daños de instalaciones, productos y bienes que se guarden al interior del local arrendado o instalaciones arrendadas.

Documento a presentar: Copia del Registro Único de Contribuyentes (RUC) otorgado por el SRI.

3.1 ESPECIFICACIONES GENERALES:

Ubicación y características del local:

El espacio objeto de arrendamiento se encuentra ubicado en el interior de la casa de los arcos ubicado en Condamine 12-25 (subida de El Vado), parroquia San Sebastián de la ciudad de Cuenca, cuyo acceso se lo realiza desde la calle la Condamine y desde el pasaje colindante al río tomebamba, los oferentes deberán realizar una visita, lo que les permitirá ver las características y condiciones del Inmueble.

Local para el funcionamiento de un bar en un espacio de 158,00 m², con todas las instalaciones de energía eléctrica y agua potable en perfecto estado, el local está ubicado en el interior de la casa de los arcos ubicado en Condamine 12-25 (subida de El Vado), de la ciudad de Cuenca, este espacio está proyectado para la prestación del servicio de bar/cafetería. El local mantiene las siguientes características:

- Acceso: El Bar está ubicado en Planta Baja de la casa de los arcos, existen dos rutas de acceso, acceso se lo realiza desde la calle la Condamine y desde el pasaje colindante al río tomebamba.
- Área total: 158 m²
- Instalaciones: 4 Tomacorrientes, 6 luminarias
- Batería sanitaria
- El local se encuentra en excelente estado de conservación.
- El tipo de negocio a implementarse en el local será: Un bar cafetería
- El local comercial cuenta con el servicio de agua potable; luz eléctrica.

4. DESTINO Y USO DEL INMUEBLE:

En base a lo establecido en el Plan Estratégico 2022-2027, y proyecto estratégico Epicentro Cultural aprobado por el consejo universitario, mediante Resolución: UC-CU-RES-280-2021, del 21 de diciembre del 2021, detalla:

“(...) Espacios comerciales

Se refiere principalmente a las plantas bajas y las vistas al río, con el objetivo de aprovechar el potencial de las casas para la ciudad. Son espacios pensados para el intercambio económico de productos culturales y creativos, pueden ser tiendas gastronómicas, de diseño, librerías, etc.

El modelo de gestión para los espacios comerciales privados estará a cargo de cada uno de los administradores del convenio. La Universidad de Cuenca abre una convocatoria pública para seleccionar 3 espacios enfocados en gastronomía y 2 en tiendas de diseño, que manejarán el espacio de manera independiente.

Responsables: Agentes privados.

Tiempo: 4 años con opción de renovación

Costos: Por definir.

Beneficiarios: Estudiantes, vecindario y ciudadanía en general.

Procesos:

1. *Elaboración de TDRs*
2. *Lanzamiento de convocatoria pública*
3. *Selección de postulantes*
4. *Firma de convenio*
5. *Implementación del uso comercial Infraestructura:*
 - *Mantenimiento de paredes*
 - *Gestión de recursos*
 - *Iluminación*

El arrendatario se encargará de la adaptación física del espacio (...)”.

Conforme estas premisas, se establece:

INSTALACIÓN. - El oferente debe emplazar en el área a rentar la infraestructura y equipamiento que permita la funcionalidad integral de este espacio:

-Local a arrendar 158,00 m².

En las áreas internas del lugar en arrendamiento, deberá instalar mobiliario, necesario para prestar el servicio de bar/cafetería en condiciones de asepsia que garantice la salud de los usuarios, dichos mobiliarios deben incluir mínimamente sillas, mesas, aparadores, etc. cuya ocupación sea por lo menos de 60 m² metros cuadrados, en caso de que el arrendatario quiera superar esta dimensión debe contar con aprobación de la Universidad de Cuenca; el bar-cafetería debe contar con equipamiento completo, tanto para la preparación y conservación de alimentos frescos como de cafetería y bebidas para el consumo de los mismos en estas instalaciones; también adecuaran un espacio para la preparación, servicio y almacenamiento de los alimentos.

Se deja establecido que cualquier adecuación adicional, mejora o adición que el arrendatario pretendiese realizar deberá solicitarlo por escrito al administrador del contrato, y solo en el caso de contar con la autorización se podrán realizar las adecuaciones o mejoras, éstas quedarán en beneficio del arrendador, sin que por tal motivo la Universidad de Cuenca deba pagar ningún valor por reembolso o indemnización.

CONDICIONES ESPECIFICAS LOCAL A ARRENDAR ESPACIO DE 158,00 M2

Especificaciones técnicas del bien sujeto a arrendamiento:

El espacio que será arrendado, es el siguiente:

ESPACIO PARA BAR-CAFETERÍA UBICADO EN LA UNIVERSIDAD DE CUENCA

| | |
|-----------------|--|
| Ubicación: | Casa de los Arcos de la Universidad de Cuenca, con predio urbano 01-02-056-005-000 |
| Área a arrendar | De 158 metros cuadrados. |

Área de preparación y atención al público:

● **Área de Comedor:**

Área interna: Para el espacio de atención y zona de preparado y despacho de los productos ofertados es necesario que el oferente proponga instalar, reinstalar o mejorar la estructura interna existente acorde al entorno natural y arquitectónico de la casa de los arcos, considerando el objeto del local en arriendo, como, por ejemplo: estructuras de metal, estructuras de mármol, polímeros, estructuras mixtas (madera, metal, plástico), tableros enchapados u otros. Adjuntar imágenes, fotos, diseño formato digital o físico.

Las mesas y sillas del área interior deben ser de madera, metal u otros materiales que guarden armonía con el entorno de la casa de los arcos, el aforo debe ser de por lo menos para 70 personas (considerar políticas de bioseguridad que se dictaminen desde la Universidad de Cuenca y el COE Nacional y Local).

-El arrendatario deberá cobrar directamente a los usuarios a quienes entregará la factura o nota de venta correspondiente al consumo de alimentos. La Universidad no erogará bajo ningún concepto recursos públicos alguno, que tengan relación con el objeto del servicio. Este servicio se ofrecerá en días laborables y fines de semana, es decir de lunes a domingo, en el caso de necesidades de la Universidad o del proveedor se puede ajustar los días de servicio.

El menú ofertado debe ser en su mayoría alimentos preparados, precocinados, snacks y productos de cafetería, al menos:

Bebidas calientes y frías: café expreso, café americano, capuchino, yogur, té en distintas opciones, infusiones en distintas opciones, gaseosas, agua, jugos y jugos naturales, bebidas de moderación, otros.

El oferente puede presentar servicios adicionales a brindar, como: televisión por cable, sistemas de calefacción, Internet inalámbrico, entre otras

-El arrendatario del servicio de bar-cafetería proporcionará todos los bienes muebles necesarios para la entrega del servicio (sillas, mesas, cocinas, neveras, etc.) así como los utensilios (cucharas, cubiertos, cuchillos, platos, ollas, etc.) a efecto que el servicio se pueda desarrollar sin inconveniente alguno.

● **Área de Cocina:**

En el área del lugar en arrendamiento, deberá instalar el equipamiento, necesario para prestar el servicio de alimentación en condiciones de asepsia que garantice la salud de los usuarios, dicho equipamiento debe incluir el mobiliario cuyas dimensión en conjunto cuenten con equipamiento completo, tanto para la recepción, elaboración, preparación y conservación de alimentos frescos como de comedor, cafetería y bebidas para el consumo de los mismos en estas instalaciones; también adecuaran un espacio para la preparación, servicio y almacenamiento de los alimentos.

Se deja establecido que cualquier adecuación adicional, mejora o adición que el arrendatario pretendiese realizar deberá solicitarlo por escrito al administrador del contrato, y solo en el caso de contar con la autorización se podrán realizar las adecuaciones o mejoras, éstas quedarán en beneficio del arrendador, sin que por tal motivo el arrendador deba pagar ningún valor por reembolso o indemnización

● **Área total exterior:**

El oferente deberá instalar mobiliario y equipamiento que permita generar estancias de encuentro para la comunidad universitaria puntos de encuentro social, puntos de encuentros culturales, puntos de entretenimiento, mediante la colocación de mesas, sillas, sillones, pufs, u otros, los mismos deben ser de madera, metal u otros materiales que guarden armonía con el entorno de la casa de los arcos, así como el equipamiento necesario para este espacio como televisores, pantallas, sistemas de audio-video u otros. Adjuntar imágenes, fotos, diseños de estas áreas en formato digital o físico.

-Permisos y certificados

El arrendatario del servicio de alimentación deberá contar con los siguientes permisos:

- Permiso de funcionamiento del cuerpo de bomberos.
- Permisos municipales y de los entes correspondientes que se requieran para la prestación del servicio.
- Permiso de funcionamiento otorgado por la ARCSA.

Una vez adjudicado tendrá 60 días para las adecuaciones y contar con todos los permisos exigidos.

Adicionalmente el arrendatario deberá contar con:

- El Registro Único de Contribuyentes (RUC) y estar habilitado ante el Servicio de Rentas Internas (SRI) para facturar el servicio a los consumidores.

REQUISITOS DEL SERVICIO

La provisión del servicio de venta de alimentación deberá procurar cumplir con los siguientes requisitos:

- El arrendatario deberá mantener diariamente a disposición de los comensales, condimentos complementarios adecuados para cada menú como: sal, endulzante y edulcorantes bajos en calorías, pimienta, salsa de tomate, salsa china, ají, vinagretas, etc.
- Los alimentos deben ser preparados con bajas cantidades en sal, azúcar y grasa.
- Debe ofrecer siempre una opción de bebida sin azúcar y agua purificada.
- La atención deberá ser siempre amable y esmerada por parte del personal de servicio.
- Todo el personal que brinda el servicio sin excepción, deberá utilizar siempre una malla para el cabello, mascarilla y uniformes adecuados para la prestación del servicio. -El prestador del servicio será responsable del manejo de los desechos orgánicos e inorgánicos ocasionados por la prestación del servicio.
- Siempre se precautelarará que el servicio sea de calidad y en las mismas condiciones del público objetivo.
- El espacio interno y externo deberá garantizar condiciones de asepsia y limpieza adecuada, factores que serán comprobados por el administrador del contrato que delegue la Universidad.

Oferta mínima de menú:

- Bebidas calientes
- Bebidas frías

Bebidas de especialidad

Coctelería con café

Coctelería

Bebidas de moderación

Jugos naturales

Snacks Salados:

- Crepas
- Pizzas
- Hamburguesas
- Papas fritas
- Sándwiches
- otros

Postres:

- Coffee pastries
- Churros
- Donas
- Cupcakes
- otros

- Se deberá contar con un menú vegetariano.

-De igual manera deberá ofrecer productos de cafetería, los cuales tendrán valores que no podrán en ningún caso ser mayor al establecido en el mercado local.

-El arrendatario tendrá que estar en capacidad de ofrecer el servicio al aforo dispuesto por los entes de control en base a disposiciones de bioseguridad

-El arrendatario podrá brindar diversos menús elaborados por sí mismos, estos deberán cumplir con características nutricionales mínimas.

-El horario en el que se ofrecerá el servicio de bar cafetería será: desde las 12h00 pm, hasta las 03h00 am, el horario de cierre se podrá extender en base a la coordinación que se realice con el administrador de contrato.

-Será obligación del arrendatario mantener la calidad y el horario establecido en los apartados anteriores.

El siguiente es el equipo mínimo necesario que el oferente deberá presentar en su propuesta para el servicio:

- refrigeradores industriales;
- cocinas industriales o plancha freidora o sus equivalentes;
- dispensadores de jugo;
- máquinas de café con capacidad mínima de 40 tazas;
 - Un (1) horno industrial a gas;
 - 1 (1) hornos de microondas;

- Un (1) asistente de cocina industrial o sus implementos individuales (licuadora, batidora, etc.) industriales;
- (2) mesas de trabajo de acero inoxidable;
- Wafleras;
- Tazones de acero inoxidable;
- Bandejas de acero inoxidable;
- Sartenes o pailas;
- Vajilla completa (platos hondos o soperos, tendidos, postreros, tazas con platos, vasos, cubiertos) para al menos setenta (90) desayunos/almuerzos;
- Cucharones, espumaderas, cuchillos, espátulas, pinzas, etc.;
- Vitrinas para cafetería.

El oferente deberá indicar del equipo señalado, si es propietario, arrendatario o lo posee bajo cualquier otra figura legal. En caso de no tener alguno de los equipos mínimos, deberá comprometerse, en caso de ser adjudicado, a adquirirlos, arrendarlos o poseerlos para el objeto del proceso de contratación, este compromiso deberá hacerlo constar por escrito, la cual será anexada a su oferta.

El oferente, del equipo que posee, deberá hacer constar el estado de funcionamiento y uso en que se encuentran los equipos.

REQUISITOS ADICIONALES.

-Contar con al menos dos extintores de incendios portátiles (polvo polivalente clase ABC), el cual deberá estar debidamente cargado por cuenta del arrendatario. -El arrendatario, deberá permitir que el arrendador, por intermedio del administrador del contrato o persona delegada o autorizada por éste, pueda verificar la situación y estado del inmueble las veces que se requieran a efecto de mantener el inmueble en las mejores condiciones, para lo cual podrá contarse con el acompañamiento de las autoridades competentes en control de sanidad y calidad de alimentos.

-Cumplir con la norma referente al manejo adecuado de desechos y residuos líquidos y sólidos.

- Cumplir con la normativa de bioseguridad, colocación de afiches informativos, distribución de puestos de aforo, dispensadores de alcohol, espacios para lavado de manos.

-Deberá realizar el mantenimiento y limpieza diaria del área de servicio de comidas. -El arrendatario deberá contratar el servicio de control de plagas por al menos tres veces durante el año y por el plazo de duración del contrato.

- El arrendatario deberá contar con un botiquín de primeros auxilios debidamente equipado.
- Será de cuenta y responsabilidad exclusiva del arrendatario, el pago de sus trabajadores respecto de:
 - dar cumplimiento de las disposiciones establecidas en el Código del Trabajo y en la Ley del Seguro Social Obligatorio, adquiriendo, respecto de sus trabajadores, la calidad de patrono, sin que la contratante tenga responsabilidad alguna por tales cargas, ni relación con el personal que labore en la ejecución del contrato, y otras contempladas en la normativa legal vigente.
 - Se deberá dar estricto cumplimiento a la normativa referente a seguridad y salud ocupacional, exigida por el IESS y el Ministerio de Trabajo que le corresponda sin excepción a su personal, quedando claramente establecido que no existe vínculo laboral alguno entre la Universidad y el personal del arrendatario.
- El arrendatario suministrará al menos los siguientes equipos, artefactos y mobiliario para un adecuado servicio:
 - La vajilla necesaria, misma que obligatoriamente deberá ser compuesta de: platos, vasos, cubiertos, bandejas de servicio.
 - Utensilios de mesa necesarios como servilleteros, saleros, pimenteros, azucareras en excelentes condiciones.
 - No se podrán usar utensilios deteriorados, los mismos deberán ser cambiados periódicamente, en base a su estado.
 - El arrendatario deberá tener su lugar para recolección de desechos.
 - Será responsabilidad del arrendatario realizar el mantenimiento de los equipos, artefactos y mobiliario, para su buen uso, conservación y mantenimiento.
 - El arrendatario se encargará de dotar y pagar las instalaciones de servicios básicos de luz y agua potable que utilice en el proceso de prestación del servicio de bar cafetería. - Se debe priorizar la compra de insumos y materiales a proveedores locales, acciones que serán demostradas mediante la presentación de facturas y/o documentación de proveedores de la localidad.
 - El personal de cocina deberá ser capacitado conforme las normas que regulen el sector, como, por ejemplo: manipulación de alimentos obligatorio, cursos de cocina, seguridad, entre otros.

El arrendatario se obliga a que el destino y uso que dará al espacio entregado en arrendamiento corresponda específicamente para el funcionamiento de un **BAR CAFETERIA**.

El local comercial es un espacio físico donde se ofrecen SERVICIOS DE BAR-CAFETERIA, en base a lo establecido por las ordenanzas municipales vigentes.

El arrendatario no podrá realizar actividades ilícitas en el espacio entregado bajo arriendo. Por lo que el arrendador no tendrá ninguna responsabilidad civil o penal en el caso de darse incumplimiento a esta prohibición. Así mismo, el arrendador deslinda su responsabilidad frente a las entidades respectivas de control.

El incumplimiento de una de estas especificaciones, será causal de terminación del contrato y restitución inmediata del bien inmueble; 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.

5. ASPECTOS ECONÓMICOS:

Canon de arrendamiento:

El canon arrendaticio será de **USD 450 más IVA**. El canon arrendaticio estipulado, tendrá un incremento proporcional de manera anual en conformidad a los acuerdos entre las partes, considerando la variabilidad del mercado. (revisar documento de presupuesto referencial).

Los valores correspondientes a energía eléctrica, agua potable, y otros de recaudación de terceros establecidos por la Empresa Eléctrica Regional Centro Sur C.A., se incluyen en el costo del canon de arrendamiento.

De suspenderse las actividades del bar/cafetería por caso fortuito o fuerza mayor, el administrador del contrato tendrá la potestad de realizar el respectivo descuento al canon mensual vigente arrendaticio.

5.1 Forma de pago:

El canon mensual establecido será cancelado por el arrendatario en su totalidad de manera anticipada dentro del término de los 8 primeros días de cada mes. En base al valor establecido por el administrador del contrato.

El pago del canon mensual de arrendamiento se realizará directamente en la Tesorería de la Institución o mediante depósito a la cuenta corriente No. 8018669 del Banco del Pacífico a nombre de la Universidad de Cuenca, RUC 01600011240001; en caso de que

el mencionado pago se realice por transferencia bancaria el arrendatario asume el valor de la transacción establecido por la entidad bancaria.

Cuando el pago del canon arrendaticio se hubiere realizado a través de depósito, el arrendatario deberá remitir el comprobante de depósito o de transferencia de manera obligatoria a la Universidad de Cuenca, mediante correo electrónico a la dirección: miriam.reinoso@ucuenca.edu.ec. El comprobante de depósito o transferencia que se envíe deberá contener la identificación clara y precisa del arrendatario y hacer referencia al mes de pago realizado. El arrendatario cancelará el canon de arrendamiento mensual, no se aceptarán depósitos o transferencias parciales, por lo que, el incumplimiento a lo manifestado será imputado al impago de los valores convenidos, y de presentarse dos impagos consecutivos del canon de arrendamiento, el arrendador se reserva el derecho de ejercer cualquier acción a la que estuviere amparado en virtud del contrato y de la legislación vigente.

6. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR:

- a) El arrendador, se obliga a entregar en buenas condiciones el inmueble arrendado;
- b) El arrendador, dará facilidades al arrendatario para que pueda cumplir con cualquier obligación que se derive natural y legalmente del objeto de este contrato y sea exigible para constar en cualquier documento del mismo o en norma legal específicamente aplicable.
- c) El arrendador, permitirá el libre acceso al sitio, objeto de este contrato, a cualquier persona autorizada por el arrendatario, siendo el arrendatario el único responsable por las actividades realizadas por el personal que autorice.
- d) El arrendador, se reserva el derecho de solicitar a las autoridades competentes los controles de calidad del servicio ofrecido.

7. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO:

- El arrendatario, deberá cumplir con el destino y uso establecido para el arrendamiento del bien inmueble;
- Dar cumplimiento integral a las especificaciones técnicas, condiciones específicas, requisitos del servicio y requisitos adicionales establecidos en los términos de referencia
- El arrendatario, deberá cumplir con las normativas impuestas por la Universidad de Cuenca y las entidades de regulación pública pertinentes en

materia de sanidad, seguridad industrial, protección al consumidor, declaración, publicidad de precios y facturación;

- El arrendatario, deberá encargarse de la limpieza del área asignada, recoger los desechos generados por su actividad en el área anexa de atención público; así mismo deberá depositar los residuos en los recipientes respectivos, considerando la normativa vigente con respecto al cuidado del medio ambiente;
- El arrendatario, deberá obtener todos y cada uno de los permisos necesarios para el desarrollo de su actividad comercial;
- El arrendatario, deberá cumplir con las normativas legales vigentes y aquellas que pudieran regir en lo posterior en materia de sanidad, seguridad industrial y protección al consumidor;
- El arrendatario, cumplirá con las ordenanzas municipales; normas de seguridad; normas en materia de declaración, publicidad de precios y facturación, así como todas las disposiciones legales que rijan la actividad comercial, inclusive en lo posterior;
- El arrendatario, deberá permitir que el arrendador, por intermedio del administrador del contrato o persona delegada o autorizada por éste, pueda verificar la situación y estado del inmueble las veces que se requieran a efecto de mantener el inmueble en las mejores condiciones;
- El arrendatario, deberá permitir que el arrendador, por intermedio de sus facultades, docentes investigadores o instancias adscritas, previa notificación pueda verificar condiciones del servicio, como asepsia, buenas prácticas de manufactura, indicadores de nutrición, uso de materiales amigables con el ambiente, manejo de desechos, etc. Y realizar recomendaciones que serán de cumplimiento para el arrendatario;
- El arrendatario, tendrá bajo su responsabilidad la instalación de elementos, dispositivos especiales requeridos por temas de seguridad y el servicio de vigilancia privada para el local en mención, los que correrán por cuenta del arrendatario. Previo a cualquier instalación o adecuación, se requerirá la autorización del administrador del contrato;

- El arrendatario, deberá cumplir con todas las disposiciones que el administrador del contrato o la Universidad de Cuenca, emita respecto de Bioseguridad, mantenimiento, limpieza y otros temas relacionados para el buen estado y funcionamiento de la infraestructura entregada;
- El arrendatario, deberá indemnizar, defender y mantener indemne al arrendador contra cualquier pérdida, perjuicio, costo, daño, responsabilidades, reclamaciones, demandas, multas, intereses, acciones y gastos en que pudiese incurrir o en que se vea obligado a intervenir directamente, o como un tercero, por sus actos o aquellos de sus empleados, contratistas o usuarios, o por cualquier incumplimiento del arrendatario, de sus obligaciones bajo este contrato o la ley y, que sean el resultado de culpa leve, dolo, negligencia o actos u omisiones;
- Sí el arrendatario, llega a incumplir con lo establecido en el párrafo anterior, de conformidad y bajo las condiciones detalladas en el mismo, el arrendador, bajo su propia discreción y en salvaguarda de los bienes públicos podrá terminar el contrato entendiéndose que el incumplimiento es consecuencia del destino de los inmuebles a un objeto ilícito o distinto del convenido o que causa daños al inmueble, y/o proceder a demandar cualquier indemnización por daños y perjuicios a la que pudiera tener derecho, sin que medie oposición para ello por parte del arrendatario;
- El arrendatario, deberá cumplir con la normativa laboral vigente, teniendo responsabilidad y/o relación laboral directa con el personal contratado por éste para el ejercicio de los servicios establecidos en los términos de referencia, garantizando y ejecutando el pago íntegro de las remuneraciones del trabajador y de todos sus beneficios laborales y de seguridad social;
- En el caso de que hubiere daños, robos o perjuicios de los bienes del arrendatario, éstos son de responsabilidad netamente del propietario y de considerarlo conveniente podrá contar con un seguro de bienes, excluyendo al arrendador de absoluta responsabilidad, sin dar lugar a reclamo alguno;
- El arrendatario, deberá suscribir en el término de 2 días, un acta de entrega recepción del inmueble 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 inmueble por parte del arrendador;

- El arrendatario, deberá entregar el inmueble en las mismas o mejores condiciones de las que consta en el acta de entrega recepción, salvo desgaste por el uso normal de los mismos. En caso de que se produzcan daños debido al mal uso del inmueble, el arrendatario reconocerá los valores por dichos gastos; los gastos debido al mal uso del inmueble, no corresponden a daños por construcción
- El arrendatario, deberá 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;
- El horario de atención deberá ser como mínimo de 12H00 pm a 03H00 am, de lunes a sábado, previa autorización del administrador del contrato se podrá ampliar o reducir el horario de atención.
- El arrendatario entregara un cronograma de entregas de bienes o productos de proveedores externos para aprobación y autorización de circulación por parte del administrador del contrato.
- El arrendatario, podrá exhibir letreros dentro de sus respectivas áreas de uso exclusivo, los artes correspondientes a los diseños y a las especificaciones técnicas dadas por la Universidad de Cuenca de acuerdo a la información brindada por el arrendatario: nombre comercial del negocio; logotipo.
- Gestionar a su costo, la obtención de los servicios básicos requeridos para la ejecución de su actividad comercial o prestación de sus servicios.
- 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.

PROHIBICIONES DEL ARRENDATARIO:

- Al arrendatario, le está prohibido realizar actividades ilícitas en los bienes inmuebles entregado bajo arriendo;
- Al arrendatario, le está prohibido subarrendar, transferir o ceder a terceros el uso u ocupación de los inmuebles, esto dará lugar a que se deje automáticamente sin efecto la validez del contrato y se conceda el espacio comercial a otra persona interesada;
- Al arrendatario, le está prohibido cerrar los locales dados en arriendo más de tres días consecutivos, salvo caso fortuito o fuerza mayor, que deberá ser demostrado en base a la normativa legal vigente, ya que se sobre entenderá que el arrendatario los ha abandonado, dando lugar a que la Universidad de Cuenca, declare terminado el contrato y se le asigne los inmuebles a otra persona inmediatamente;
- Al arrendatario, le está prohibido cambiar de actividades comerciales en los locales, sin autorización de la Universidad de Cuenca o utilizar los bienes inmuebles o locales como bodega, dormitorio u otras actividades no autorizadas;
- Al arrendatario, le está prohibido remodelar o modificar la estructura original de los inmuebles, realizar conexiones eléctricas, de gas o telefónicas clandestinas, si hubiere la necesidad de alguna modificación ésta deberá ser solicitada al administrador del contrato a través de un comunicado por escrito quien notificará si está autorizada o no su solicitud; y,
- El arrendatario, está prohibido de hacer uso de parlantes, radios y equipos audiovisuales con volúmenes altos; si hubiere la necesidad de alguno, ésta deberá ser notificada al administrador del contrato para su respectiva aprobación.

8. CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO:

Las causales para la terminación del contrato serán las siguientes:

- a) Por vencimiento del plazo del contrato;
- b) Por falta de pago de dos (2) cánones de arriendo consecutivos.
- c) Por incumplimiento de las obligaciones de una de las partes.
- d) Por incumplimiento de las especificaciones del destino del inmueble o incurrir en una de las prohibiciones establecidas.
- e) Por transferencia del dominio, conforme lo establece el Art. 31 de la Ley de Inquilinato.

- f) Por mutuo acuerdo de las partes.
- g) Por las demás causales establecidas por la Ley de Inquilinato.

El arrendador como legítimo propietario del bien inmueble, podrá en cualquier momento, disponer de los inmuebles o la parte en donde se encuentran en mera tenencia el arrendatario, para la transferencia, enajenación, donación, uso institucional o cualquier otra figura legal que fuere del caso, sin que el arrendatario tenga derecho a indemnización alguna por este concepto, bastará que el arrendador notifique por escrito al arrendatario.

Igualmente, las contravenciones a las estipulaciones señaladas en el presente documento y en el contrato darán derecho al arrendador, para dar por terminado anticipadamente el mismo, y, exigir la inmediata desocupación y entrega de los inmuebles arrendados, antes de que venza el plazo acordado, sin perjuicio de las demás causales establecidas en la Ley de Inquilinato vigente.

8.1 Procedimiento de terminación unilateral

Se efectuará conforme normativa legal para el efecto.

9. PLAZO.

El plazo de vigencia contractual será de **cuatro (4) AÑOS**, contados desde la fecha de notificación por parte del administrador del contrato para el inicio del plazo contractual.

10. RENOVACIÓN CONTRACTUAL

De considerar pertinente a los intereses institucionales la Universidad de Cuenca podrá renovar el contrato por un mismo período de vigencia (4 años) previo a establecer un nuevo canon arrendaticio, de no contar con la aceptación de la contraparte, conforme lo establecido en el literal a) de la cláusula: "*Cláusulas de terminación del contrato*" corresponde la terminación contractual por vencimiento del plazo del contrato, sin trámite a desahucio.

11. ADMINISTRADOR DEL CONTRATO

La administración del contrato estará a cargo del administrador designado por la máxima autoridad, quien velará por el cabal y oportuno cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones derivadas del contrato. Adoptará las acciones que sean necesarias para

evitar retrasos injustificados e impondrá las multas y sanciones a que hubiera lugar, de conformidad a los artículos 70 y 80 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública en concordancia con el artículo 121 y las reglas aplicables de las normas de control interno.

El Administrador del Contrato será el encargado de velar por el cumplimiento de las normas legales y compromisos contractuales entre las partes, así como la absolución de consultas propias del presente contrato.

El Administrador del Contrato, mediante informe técnico justificado, recomendará a la máxima autoridad o su delegado, la pertinencia o no de proceder con la renovación del contrato de arrendamiento, previa terminación del mismo y a solicitud del ARRENDATARIO, verificando la que la petición este dentro del plazo previsto para la renovación, prevista en la cláusula de "PLAZO",

El Administrador del Contrato remitirá a la Coordinación Financiera o a la Tesorería la información de: depósitos realizados por los ARRENDATARIOS por concepto de canon de arrendamiento, servicios básicos y/o expensas de ser el caso.

El Administrador del Contrato remitirá bimensualmente un: informe de cumplimiento de contrato de arrendamiento, en el cual indicará las novedades presentadas en la ejecución del mismo.

La Universidad de Cuenca en cualquier momento durante la vigencia del contrato podrá cambiar de Administrador/a del Contrato; para lo cual bastará cursar un oficio al contratista informándole sobre este: particular, sin que se modifique el texto del contrato.

12. GARANTÍA

El arrendatario depositará el valor de un canon arrendaticio mensual por concepto de garantía, y lo realizará directamente en la Tesorería de la Institución o mediante depósito a la cuenta corriente No. 8018669 del Banco del Pacífico a nombre de la Universidad de Cuenca, RUC 01600011240001; en caso de que el mencionado pago se realice por transferencia bancaria el arrendatario asume el valor de la transacción establecido por la entidad bancaria

De ninguna manera el arrendatario podrá solicitar que se atribuya al arrendador, este valor como una parte o como un canon completo de arriendo.

A la terminación del contrato, se devolverá el valor de un canon arrendaticio, previa suscripción de la respectiva acta entrega recepción del inmueble arrendado a entera satisfacción del arrendador, así como se haya corroborado que se encuentran al día y sin valores pendientes por alguna de las obligaciones adquiridas; caso contrario, el arrendador podrá imputar los valores pendientes de pago a la garantía entregada por el arrendatario.

De existir cualquier deterioro que no corresponda al uso normal del inmueble, excepto por daños de construcción, el arrendador hará efectivo el depósito de garantía para resarcir los daños y volver el inmueble al estado en que fue entregado al arrendatario, sin perjuicio de que en el evento de que dicho monto no alcanzare para cubrir los daños ocasionados, el arrendador pueda exigir al arrendatario la diferencia del valor que se requiera para subsanar los desperfectos.

Este valor bajo ningún concepto devengará interés alguno a favor del arrendatario.

13. DE LA RELACIÓN LABORAL ENTRE LAS PARTES.

Por la naturaleza del procedimiento y del contrato, ninguna de las partes adquiere relación laboral ni de dependencia respecto del personal de la otra parte contractual que trabajen en la ejecución de la actividad comercial que se realice en el inmueble objeto del contrato; así como de la(s) empresa(s) proveedora(s) de servicios, agentes, contratistas, subcontratistas, colaboradores, pasantes, entre otros de aquellas.

14. MEJORAS

El arrendatario, podrá realizar mejoras necesarias para la correcta operación y funcionalidad del bien inmueble arrendado previa autorización escrita por parte del arrendador, conviniendo además en forma expresa ambas partes, que a la terminación del presente contrato cualquier obra, variación o mejora realizada por el arrendatario, y que no pueda separarse sin detrimento del inmueble arrendado, quedará en beneficio del arrendador, sin derecho alguno del arrendatario para reclamar su importe, valor o reembolso de lo que invirtió en el mismo.

El arrendatario, deberá entregar el inmueble una vez finalizado el plazo, en las mismas o en mejores condiciones en que lo recibió y, en el evento de existir daños, éstos

deberán ser reparados o repuestos por el arrendatario, para el efecto en el acta de entrega recepción del inmueble, además de hacer constar las condiciones del inmueble, se hará constar un inventario de los bienes que contiene.

15. PERMISOS PARA EL NORMAL DESEMPEÑO DE ACTIVIDADES.

El arrendador como propietario del inmueble se compromete con quien resulte ARRENDATARIO, a entregar y facilitar los documentos y autorizaciones necesarias dentro de sus competencias para que pueda gestionar y obtener los permisos necesarios para que logre desempeñar su actividad económica en el espacio dado en arrendamiento. Se aclara que todos los valores correspondientes a la obtención de los Permisos Municipales y demás que fueren pertinentes para el normal: desempeño de sus actividades, serán sufragados integralmente a quien se designe como ARRENDATARIO, sin que el ARRENDADOR tenga que cancelar valor alguno por estos conceptos.

16. COMUNICACIONES ENTRE LAS PARTES.

Todas las comunicaciones entre las Partes serán por escrito; también podrán efectuarse a través de medios electrónicos.

Cualquier comunicación (pago de cánones de arriendo, daños materiales al inmueble, reclamos de la comunidad, etc.), requerida o permitida por el contrato, deberá ser enviada al Administrador del Contrato y viceversa, en la dirección que las partes hubiesen especificado por escrito en el Contrato.

Las Partes tendrán la obligación de comunicar a la otra parte, cualquier cambio de dirección, en caso de no hacerlo, se entenderán válidas las comunicaciones realizadas en las direcciones que constaren en el contrato.

17. MULTAS

En caso de retraso en la cancelación del canon mensual de arrendamiento se impondrá una multa diaria del 5% del valor del canon mensual sin IVA.

En caso que el retraso sea igual a 2 cuotas vencidas por canon de alquiler se procederá a dar por terminado el contrato de arrendamiento y el arrendatario podrá ser declarado como contratista incumplido.

Por cada incumplimiento a las obligaciones y condiciones indicadas en el presente pliego, se procederá a aplicar una multa del 15% del valor del canon mensual de arrendamiento, en este contexto, el administrador del contrato podrá emitir un informe en el cual podrá determinar las acciones a mejorar o la terminación del contrato.

18. MÉTODO DE EVALUACIÓN

Para la evaluación de las ofertas el delegado de la máxima autoridad calificará el cumplimiento de los parámetros y las ofertas presentadas; la evaluación de las ofertas se realizará sobre la información que proporcionen los oferentes sobre los parámetros de cumplimiento y las/la que cumpla con el concepto de mejor canon de arrendamiento.

Integridad de las ofertas: Se revisará que las ofertas hayan incorporado todos los formularios que se detallan en estos pliegos, bajo el/los parámetros de cumplimiento: En esta etapa se analizarán todos los documentos exigidos, en base a la metodología cumple o no cumple, y se evaluará si una oferta debe ser habilitada para la posterior calificación.

La integridad de la oferta técnica se evaluará considerando la presentación de los Formularios y requisitos mínimos previstos en el pliego.

1. Calificación de las propuestas: En esta etapa, se evaluará las ofertas, de acuerdo a los siguientes parámetros:

- **CALIFICACIÓN DE LA OFERTA POR PUNTAJE**

Método de Evaluación

1. Para la evaluación de las ofertas se conformará una comisión técnica de apoyo compuesta por el Director de Proyectos Estratégicos, quien calificará el cumplimiento de los parámetros de diseño e innovación de la infraestructura a arrendar.
2. Calificación de las propuestas: se evaluará las ofertas, de acuerdo a los siguientes parámetros:

- **CALIFICACIÓN DE LA OFERTA POR PUNTAJE**

1. **Oferta Económica:** Se calificará con 45 puntos a la oferta que presente el valor más alto de canon de arrendamiento. A las ofertas siguientes, se le puntuará a una regla directamente proporcional.

Se calificará con el total del puntaje a la oferta cuyo monto total ofertado sea el más alto. A las demás ofertas se calificará en forma inversamente proporcional, tomando como base la oferta de monto más alto, utilizando la siguiente fórmula: (POxCM) /PMO

$$\text{OFERTA ECONOMICA} = \frac{\text{PRECIO DEL OFERENTE X CALIFICACIÓN MÁXIMA}}{\text{PRECIO MAYOR OFERTADO}}$$

Dónde: PMO= Precio Mayor Ofertado

CM= Calificación Máxima (50%)

PO= Precio del Oferente.

2. Experiencia General: Se calificará con un máximo de 5 puntos, se debe presentar por lo menos 1 contratos, actas y/o certificados de haber prestado el servicio de bar, comedor o cafetería, en espacios públicos o privados; o ser administrador/propietario de un negocio con servicio de bar cafetería, en los últimos 15 años, el mismo que deberá contener la siguiente información:

- OBJETO.
- FECHA DE EJECUCIÓN.

3. Diseño de espacios:

Se calificará con un máximo de 50 puntos:

| PARAMETRO | CUMPLE (máximo puntaje del parámetro evaluado) | CUMPLE MEDIANAMENTE (1/2 del máximo puntaje del parámetro evaluado) | NO CUMPLE (0 puntos del máximo puntaje del parámetro evaluado) |
|---|--|--|---|
| a) Cumple con las especificaciones de la convocatoria, en base a los requisitos y requerimientos solicitados en el diseño de espacios internos y externos de la convocatoria. Puntaje máximo (20 puntos), desglosados en: Diseño área interior: 10 puntos Diseño área exterior: 10puntos | | | |

**TERMINOS DE REFERENCIA
ARRENDAMIENTO DE BIENES
INMUEBLES**

| | | | |
|---|--|--|--|
| <p>b) Grado de innovación considerando si es un nuevo concepto o complementa algo ya existente en el caso de mobiliario y diseño de las áreas solicitadas. Si el oferente aplica un rediseño integral de la estructura existente se asigna el puntaje máximo. Puntaje máximo (20 puntos), desglosados en: Innovación infraestructura: 10 puntos. Innovación mobiliario: 10 puntos</p> | | | |
| <p>c) Satisface apropiadamente los requisitos de: Cualidades de uso, cualidades funcionales, ergonomía de mobiliario, factibilidad productiva de mobiliario, viabilidad, atractivo visual y diseño de infraestructura, Puntaje máximo (5 puntos). desglosados en: Cualidades mobiliario: 5 puntos</p> | | | |
| <p>d) Concepto de las áreas ofrecen al usuario funcionalidad o una inclinación</p> | | | |
| <p>emocional con la estructura institucional existente o nueva y su entorno natural. Puntaje máximo (3 puntos).</p> | | | |
| <p>e) Valor ecológico considerando si el diseño aporta en uso de materiales locales, fabricación limpia, evita desperdicios. Puntaje máximo (2 puntos).</p> | | | |

Parámetros de calificación por puntaje:

| PARÁMETRO | CUMPLE | OBSERVACIONES |
|---------------------|-------------------|---|
| Oferta Económica | 45 puntos | |
| Diseño de espacios | 50 puntos | En base a especificaciones detalladas se evaluará la presentación de diseños. |
| Experiencia General | 5 puntos | |
| TOTAL: | 100 PUNTOS | |

Aquella oferta que cumpla integralmente con los parámetros mínimos, será adjudicada, caso contrario será descalificada.

NOTA:

El proveedor de requerir realizar una visita al espacio que se arrendará o de solicitar información adicional, deberá solicitar una cita a partir de la fecha en la que receipte la invitación y hasta antes de la fecha límite de presentación de la oferta previa coordinación con delegado por la Máxima Autoridad para actuar en este proceso el licenciado Paulo Berrezueta al número telefónico 0984208995, funcionario que podrá explicar en términos generales el objeto de la invitación, coordinar la vista y absolver las consultas de ser caso.

19. CUADRO DE RESPONSABILIDAD

| | NOMBRES APELLIDOS COMPLETOS | Y CARGO/FUNCIÓN | FIRMA |
|---------------------------|--|-------------------------------|--------------|
| ELABORADO POR: | Geovanny Piña Morocho | Coordinador Administrativo | |
| REVISADO POR: | Karina Apolo Carrión | Analista Financiero I | |
| APROBADO POR: | Geovanny Piña Morocho | Coordinador Administrativo | |

