



**DIRECCIÓN PROVINCIAL DEL CONSEJO DE LA
JUDICATURA GUAYAS**

**PLIEGO DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES
-ENTIDADES CONTRATANTES COMO
ARRENDATARIAS**

CÓDIGO DEL PROCESO: ARBI-DPCJG-2025-0001

Objeto de Contratación:

**“ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL
FUNCIONAMIENTO DE LA UNIDAD JUDICIAL
MULTICOMPETENTE EN EL CANTÓN SALITRE,
PROVINCIA DEL GUAYAS”**

GUAYAS, JULIO DE 2025



ÍNDICE

SECCIÓN I CONVOCATORIA

SECCIÓN II CONDICIONES ESPECÍFICAS

- 2.1 Objeto de Contratación
- 2.2 Base Legal
- 2.3 Presupuesto referencial y canon de arrendamiento
- 2.4 Términos de referencia

SECCIÓN III CONDICIONES GENERALES

- 3.1 Participantes
- 3.2 Inhabilidades
- 3.3 Obligaciones del Oferente
- 3.4 Preguntas, Respuestas y Aclaraciones
- 3.5 Modificación de los Pliegos
- 3.6 Presentación de la oferta
- 3.7 Carátula de la oferta
- 3.8 Documentos de la oferta
- 3.9 Período de Validez de las ofertas
- 3.10 Apertura de las ofertas
- 3.11 Convalidación de errores de forma
- 3.12 Causas de Rechazo
- 3.13 Evaluación
- 3.14 Adjudicación
- 3.15 Adjudicatario Fallido
- 3.16 Declaratoria de procedimiento desierto y cancelación del procedimiento
 - 3.16.1 Declaratoria de procedimiento desierto
 - 3.16.2 Cancelación del procedimiento
- 3.17 Formalización
- 3.18 Administración del contrato
- 3.19 Calendario del Proceso
- 3.20 Moneda de Cotización y Pago
- 3.21 Reclamos

SECCIÓN IV PROYECTO DEL CONTRATO

SECCIÓN V MODELO DE FORMULARIOS

- Formulario No.1 Carta de Presentación y Compromiso
- Formulario No.2 Datos Generales del Oferente
- Formulario No.3 Componentes del Bien Inmueble a Arrendar
- Formulario No.4 Referencia Resolución INCOP 037-09
 - Formulario No.4.1 Declaración del Representante Legal de la Persona Jurídica Oferente cuyas Acciones se Negocian en Bolsa de Valores Nacionales o Extranjeras.
- Formulario No.5 Oferta Económica



CÓDIGO DEL PROCEDIMIENTO: ARBI-DPCJG-2025-0001

SECCIÓN I

CONVOCATORIA

La Dirección Provincial del Consejo de la Judicatura Guayas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública -LOSNC- , convoca a ustedes a la presentación de ofertas para la contratación del servicio para el “ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA UNIDAD JUDICIAL MULTICOMPETENTE EN EL CANTÓN SALITRE, PROVINCIA DEL GUAYAS”, cuyo cronograma será el siguiente:

CONCEPTO	FECHA	HORA
Fecha de publicación	22/07/2025	15H00
Fecha límite de publicación del Acta de Audiencia de preguntas y aclaraciones	23/07/2025	15H00
Fecha límite de propuestas	25/07/2025	15H00
Fecha apertura ofertas	25/07/2025	16H00
Fecha estimada de adjudicación	30/07/2025	17H00

OJO: De existir inconsistencia entre el cronograma presentado en este cuadro y el cronograma establecido en el Portal Oficial de Compras Públicas, se deberá atender al cronograma de este último.

En el caso de ser necesario, el término para la convalidación de errores se realizará observando los plazos establecidos en la LOSNCP y su Reglamento General.

La hora en la cual se llevará a cabo la Audiencia de Preguntas y Aclaraciones para el PROCESO No. ARBI-DPCJG-2025-0001 será a la hora establecida en el presente cronograma.

CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE

CARACTERÍSTICAS SOLICITADAS	
Provincia	Guayas
Cantón	Salitre
Ciudad	Salitre
Área de Construcción	Mínimo 486,88 m ² - Máximo 586,88 m ²
Ubicación	Centrico – Calles Principales
Estructura	Estructura: De hormigón armado y/o metálico
Servicios básicos	<p><i>El inmueble deberá contar con todos los servicios básicos de infraestructura como son:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Red de agua potable - Aguas servidas - Instalaciones hidrosanitarias - Red de energía eléctrica (iluminación y tomacorrientes) - Ascensores (opcional) - Climatización (opcional)
Baños	Al menos 2 baños
Adaptabilidad de los Espacios	<i>El inmueble deberá permitir una fácil readecuación y remodelación de las instalaciones.</i>
Características y tipo de construcción	<ul style="list-style-type: none"> - <i>El inmueble deberá ser apto para que funcionen todas las oficinas de las servidoras y servidores públicos que laboran en la Unidad Judicial cantón Naranjito.</i> - <i>El inmueble contará con ambientes independientes, sin existencia de humedad en ninguno de sus ambientes.</i> - <i>El inmueble deberá tener estructura de hormigón armado, con acabados en excelente estado de conservación como: pintura, pisos de baldosa o cerámica, puertas de aluminio y vidrio, ventanas de aluminio y vidrio, baños y seguridades necesarias a fin de evitar robos.</i> - <i>Ingreso por planta baja.</i>

Las condiciones generales de esta convocatoria son las siguientes:

1. Los pagos del contrato se realizarán con cargo a los fondos provenientes de la partida presupuestaria 530502 denominada "Edificios, Locales, Residencias Parqueaderos, Casilleros Judiciales y Bancarios (Arrendamientos)" de acuerdo a las certificación



presupuestaria anual 118 de fecha 01 de julio de 2025 y certificación plurianual Nro. 3443, de fecha 30 de Junio de 2025

2. El canon base de arrendamiento mensual es de USD \$2.000.00 USD más IVA (MIL DOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON 00/100) más IVA.
3. Con respecto al pago de servicios básicos de energía eléctrica y agua potable serán asumidos por el arrendatario.
4. El valor por concepto de arrendamiento será depositado al mes vencido los primeros 10 días del mes siguiente, en la cuenta que el arrendador designe.
5. El plazo del contrato de arrendamiento será de 24 (Veinticuatro) meses, el plazo que podrá ser renovado previa certificación de fondos y de persistir la necesidad institucional.
6. Los pliegos están disponibles, sin ningún costo, en el portal de compras públicas www.compraspublicas.gob.ec, de conformidad con lo previsto en el inciso cuarto del artículo 31 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.
7. Para la presentación de las ofertas y suscripción del contrato no será necesario que los oferentes se encuentren habilitados en el Registro Único de Proveedores (RUP) en concordancia con lo expuesto en el numeral 5, Art. 218, del Reglamento General a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y numeral 1, del Art. 113, de la Resolución No. R.E-SERCOP-2023-0134.
8. De acuerdo a lo establecido en el Art. 35 y 74 del Reglamento General a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y el artículo 113 de la Resolución No. RE-SERCOP-2023-0134, las ofertas pueden ser presentadas: - De manera electrónica por los oferentes que tengan firma electrónica, la cual deberá ser presentada dentro del Portal Oficial de Contratación Pública; conforme al cronograma establecido para el procedimiento.
9. Una hora más tarde de fijada como límite para la presentación de las ofertas, se procederá a dar apertura de las ofertas presentadas, en las oficinas de la Unidad Provincial Administrativa de la Dirección Provincial del Consejo de la Judicatura Guayas ubicado en la ciudad de Guayaquil, Pedro Moncayo 934 y 9 de Octubre.
10. El bien inmueble materia de la presente contratación debe estar disponible para la ocupación inmediata.
11. La Dirección Provincial del Consejo de la Judicatura de Guayas, podrá declarar desierto el proceso de así convenir a los intereses nacionales e institucionales, sin que el participante tenga derecho a reclamo o indemnización alguna.
12. Las demás especificaciones técnicas del inmueble y sus características, así como la forma en la que debe presentarse la oferta, constan detalladas en los pliegos del proceso, mismos que se encuentran publicados en el portal www.compraspublicas.gob.ec de conformidad con el inciso tercero del artículo 31 de la LOSNCP.

Guayaquil, 17 de Julio de 2025

Atentamente,



Abg. Oscar Guerrero Jalón

DIRECTORA PROVINCIAL DEL CONSEJO DE LA JUDICATURA GUAYAS

CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO: ARBI-DPCJG-2025-0001

“ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE – ENTIDADES CONTRATANTES COMO ARRENDATARIAS”

SECCIÓN II

CONDICIONES ESPECÍFICAS

2.1 OBJETO DE LA CONTRATACIÓN

El “ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA UNIDAD JUDICIAL MULTICOMPETENTE EN EL CANTÓN SALITRE, PROVINCIA DEL GUAYAS”, para lo cual las ofertas presentadas deberán cumplir con todas las especificaciones técnicas y requerimientos, financieros y legales exigidos en estos pliegos.

2.2 BASE LEGAL

La presente contratación se regirá por el procedimiento determinado para el arrendamiento de bienes inmuebles por parte del Estado o sus Instituciones como Arrendatarios, conforme a lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública; artículo 218 del Reglamento General de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

2.3 PRESUPUESTO REFERENCIAL Y CANON DE ARRENDAMIENTO

El desglose del presupuesto referencial es el siguiente:

El canon mensual de arrendamiento es de USD \$2.000,00 USD más IVA (DOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON 00/100) más IVA, con un valor total por proceso de contratación de USD \$ 48.000,00 USD (CUARENTA Y OCHO MIL CON 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMÉRICA) más IVA.

Ante lo expuesto, la Unidad Provincial Financiera preverá los fondos necesarios para cancelar estos servicios por concepto de arrendamiento.

Los fondos para los pagos derivados de este contrato, provendrán de la partida presupuestaria No 530502 denominada “Edificios, Locales, Residencias Parquederos, Casilleros Judiciales y Bancarios (Arrendamientos)” de acuerdo a las certificación presupuestaria anual 118 de fecha 01 de julio de 2025 y certificación plurianual Nro. 3443, de fecha 30 de Junio de 2025, en las condiciones previstas en el Art. 24 de la LOSNCP y el Art. 54 del RGLOSNCNCP.

2.4 TÉRMINOS DE REFERENCIA



TÉRMINOS DE REFERENCIA PARA “ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA UNIDAD JUDICIAL MULTICOMPETENTE EN EL CANTÓN SALITRE, PROVINCIA DEL GUAYAS”

2.1. Antecedentes

Mediante Memorando-CJ-DNJ-2024-1644-M (TR: DP09-INT-2023-09056) de fecha 24 de octubre de 2024, el Abg. Roger Fernando Tumalli Martínez, Director Nacional de Asesoría Jurídica, se dirigió al Abg. Oscar Andrés Guerrero Jalón, Director Provincial, sobre la Recomendación 12 del informe codificado como: DPGY-0040-2022 emitido por la Contraloría General del Estado, indicando lo siguiente:

*“(...) A la vez, es criterio de esta Dirección Nacional de Asesoría Jurídica que también se establezca una coordinación con los Gobiernos Autónomos Descentralizados y otras entidades del sector público, a fin de proponer y de ser el caso celebrar un **Comodato**, puesto que es una figura jurídica totalmente aplicable al presente caso, y la cual se encuentra contemplada en el artículo 2077 del Código Civil, más aún, cuando la celebración de dicho compromiso contractual, es en beneficio del servicio que brinda institucionalmente los operadores de justicia a la ciudadanía ecuatoriana, por tanto es preponderante resaltar la aplicabilidad de dicha figura y su celebración, que de ninguna manera contraviene el ordenamiento jurídico ecuatoriano, en consecuencia, esta Dirección Nacional de Asesoría Jurídica manifiesta que es procedente su aplicabilidad y celebración. (...)”.*

Mediante Resolución No. DPJ-G09-044-2024-OAGJ de fecha 28 de noviembre de 2024, el Abg. Oscar Andrés Guerrero Jalón, Director Provincial, autorizó el inicio del proceso y aprobó los pliegos del procedimiento de Arrendamiento de Bienes Inmuebles - Entidades contratantes como ARRENDATARIAS N° ARBI-DPCJG-2024-00005 “ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA UNIDAD JUDICIAL MULTICOMPETENTE CON SEDE EN EL CANTÓN SALITRE DE LA PROVINCIA DE GUAYAS”.

Con fecha 29 de noviembre de 2024, se publicó en el portal de Compras Públicas el proceso de Arrendamiento de Bienes Inmuebles - Entidades contratantes como ARRENDATARIAS N° ARBI-DPCJG-2024-00005 “ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA UNIDAD JUDICIAL MULTICOMPETENTE CON SEDE EN EL CANTÓN SALITRE DE LA PROVINCIA DE GUAYAS”.

La Resolución No. 219-2024 suscrita el 19 de diciembre de 2024, con la que se aprueba el Estatuto Orgánico de Gestión de Procesos del Consejo de la Judicatura, señala en el numeral 4.2.8 GESTIÓN ADMINISTRATIVA PROVINCIAL, como **misión**: “Administrar y proveer de manera oportuna, bienes, obras y servicios dentro de su Jurisdicción” y como **atribuciones y responsabilidades** en el literal **g) Elaborar y gestionar procesos de arrendamiento de bienes inmuebles de acuerdo a los parámetros establecidos para el efecto**; y literal **s) Elaborar y gestionar los procesos de contratación pública en sus etapas (preparatoria, precontractual, contractual y de ejecución) en el campo de su competencia de conformidad a las directrices emitidas por el nivel central.**

Mediante Resolución No. DPCJ-G09-057-2024-OAGJ de fecha 26 de diciembre de 2024, el Abg. Oscar Andrés Guerrero Jalón, Director Provincial, resolvió:

“Artículo 1.- DECLARAR DESIERTO el procedimiento especial signado con el Código Nro. ARBI-DPCJG-2024-00005: “ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA UNIDAD JUDICIAL MULTICOMPETENTE EN EL CANTÓN SALITRE, PROVINCIA DEL GUAYAS”, de conformidad con el artículo 33 literal d) de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.



Artículo 2.- DISPONER la REAPERTURA del procedimiento especial signado con el Código Nro. **ARBI-DPCJG-2024-0005: “ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA UNIDAD JUDICIAL MULTICOMPETENTE EN EL CANTÓN SALITRE, PROVINCIA DEL GUAYAS”**, considerando que la necesidad institucional persiste, y al amparo del párrafo innumerado del artículo 33 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, la misma que determina que una vez declarado desierto el procedimiento, la máxima autoridad o su delegado, podrá disponer su archivo o su reapertura. (...).”.

Mediante Resolución No. DPCJ-G09-059-2024-OAGJ de fecha 27 de diciembre de 2024, el Abg. Oscar Andrés Guerrero Jalón, Director Provincial, autorizó el inicio del proceso y aprobó los pliegos del procedimiento de Arrendamiento de Bienes Inmuebles - Entidades contratantes como ARRENDATARIAS N° **ARBI-DPCJG-2024-00006 “ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA UNIDAD JUDICIAL MULTICOMPETENTE CON SEDE EN EL CANTÓN SALITRE DE LA PROVINCIA DE GUAYAS”**.

Con fecha 31 de diciembre de 2024, se publicó en el portal de Compras Públicas el proceso de Arrendamiento de Bienes Inmuebles - Entidades contratantes como ARRENDATARIAS N° ARBI-DPCJG-2024-00006 “ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA UNIDAD JUDICIAL MULTICOMPETENTE CON SEDE EN EL CANTÓN SALITRE DE LA PROVINCIA DE GUAYAS”.

Mediante sesión extraordinaria No. 003-2025, de 10 de enero de 2025, con Resolución No. 003 - 2025, el Pleno del Consejo de la Judicatura aprobó la “PROGRAMACIÓN ANUAL DE LA POLÍTICA PÚBLICA - PLAN OPERATIVO ANUAL 2025, PROGRAMACIÓN PLURIANUAL CON PRESUPUESTOS PRORROGADOS”.

Mediante Memorando-CJ-DNP-2025-0039-M (TR: CJ-INT-2025-00623) de fecha 13 de enero de 2025, la Lic. Verónica Zoraya Jaramillo Grijalva, Directora Nacional de Planificación, Encargada, pone en conocimiento de la Dirección Provincial de Guayas, la “Programación Anual de la Política Pública - Plan Operativo Anual 2025, Programación Plurianual con Presupuestos Prorrogados”.

Mediante Memorando circular-DP09-UPPL-2025-0003-MC (TR: CJ-INT-2025-00623) de fecha 13 de enero de 2025, la Unidad Provincial de Planificación, se dirigió a los Coordinadores Provinciales, realizando la socialización de la Programación Anual de la Política Pública - Plan Operativo Anual 2025, Programación Plurianual con Presupuestos Prorrogados” – Dirección Provincial de Guayas.

En la PAPP-POA 2025 la tarea “Contratar arrendamiento de un bien inmueble para el funcionamiento de la Unidad Judicial Multicompetente Del Cantón Salitre”, se encuentra registrada de la siguiente forma:

Tarea PAPP-POA	Geo	Fte	Item concatenado	Monto de Contrato con IVA	Total Planificado 2025 (Prorrogado)	Total Planificado 2026	Total Planificado 2027
Contratar arrendamiento de un bien inmueble para el funcionamiento de la Unidad Judicial Multicompetente Del Cantón Salitre	919	001	530502-Edificios- Locales y Residencias- Parqueaderos- Casilleros Judiciales y Bancarios (Arrendamientos)	55.200,00	23.843,33	27.600,00	3.756,67

Mediante Resolución No. DPCJ-G09-008-2025-OAGJ de fecha 28 de enero de 2025, el Abg. Oscar Andrés Guerrero Jalón, Director Provincial, resolvió:



“Artículo 1.- DECLARAR DESIERTO el procedimiento especial signado con el Código Nro. ARBI-DPCJG-2024-0006: “ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA UNIDAD JUDICIAL MULTICOMPETENTE EN EL CANTÓN SALITRE, PROVINCIA DEL GUAYAS”, de conformidad con el artículo 33 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública. (...).”

Mediante Memorando-DP09-UPA-2025-0277-M (TR: DP09-INT-2025-01625) de fecha 24 de febrero de 2025, el Ing. José Antonio Intriago Torres, Coordinador Provincial Administrativo, se dirigió al Sr. Eduardo Eladio Reyes Montaña, Oficinista Auxiliar de la Unidad Provincial Administrativa, realizándole la Designación como funcionario responsable de la fase preparatoria de los procesos, manifestando lo siguiente:

“(...) Se encuentra registradas en la PAPP 2025, con un presupuesto de \$ 23.843,33 USD, la siguiente tarea:

- *Contratar arrendamiento de un bien inmueble para el funcionamiento de la Unidad Judicial Multicompetente Del Cantón Salitre*

En virtud de lo expuesto, designo a usted, como funcionario responsable de la fase preparatoria de las mencionadas contrataciones, para lo cual deberá gestionar toda la información relevante de esta fase del proceso de Contratación.

Esta fase incluye, sin limitarse a:

1. *Elaborar el Informe de Necesidad.*
2. *Remitir el Informe de Necesidad para revisión al Responsable de Servicios Generales.*
3. *Una vez, revisado por el Responsable de Servicios Generales, remitir para Aprobación al suscrito (Coordinador). (...).”*

Mediante Oficio-DP09-2025-0169-OF (TR: DP09-INT-2025-02174) de fecha 18 de marzo de 2025, el Abg. Oscar Andrés Guerrero Jalón, Director Provincial, se dirigió a la Mgst Yan Cornejo Montoya, Directora Zonal 8 de la Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, realizando la SOLICITUD DE DISPONIBILIDAD DE BIENES INMUEBLES PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS UNIDADES JUDICIALES DE LA DIRECCION PROVINCIAL DEL CONSEJO DE LA JUDICATURA DEL GUAYAS, indicando lo siguiente:

“(...) solicito gentilmente, se sirva informar la disponibilidad de los bienes inmuebles para el funcionamiento de las Unidades Judiciales ubicadas en los cantones antes mencionados, y detallados a continuación:

CANTONES	METROS CUADRADOS	
	MÍNIMO	MÁXIMO
MILAGRO	1000 M ²	1100 M ²
PEDRO CARBO	299,03 M ²	399,03 M ²
SALITRE	486,88 M ²	586,88 M ²
DAULE	598,37 M ²	698,37 M ²
BALZAR	372,64 M ²	472,64 M ²
GENERAL VILLAMIL PLAYAS	750,49 M ²	850,49 M ²
EL TRIUNFO	1100 M ²	1200 M ²
NARANJAL	781 M ²	881 M ²
NARANJITO	592,70 M ²	692,70 M ²
YAGUACHI	692,48 M ²	792,48 M ²
BUCAY	1000 M ²	1000 M ²
GUAYAQUIL	5.000,00 M ²	5.100,00 M ²

(...).”



Mediante Oficio-DP09-2025-0180-OF (TR: DP09-INT-2025-02318) de fecha 24 de marzo de 2025, el Abg. Oscar Andrés Guerrero Jalón, Director Provincial, se dirigió al señor Milton Moreno Pérez, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Salitre, realizando la solicitud de disponibilidad de un bien inmueble para el funcionamiento de la Unidad Judicial Multicompetente en el cantón Salitre.

Mediante oficio No. SETEGISP-DZ8-2025-0769-O de fecha 04 de abril de 2025, del Mgs. Yan An Cornejo Montoya Directora Zonal 8, dirigido al Abg. Oscar Andrés Guerrero Jalón Director Provincial del Consejo de la Judicatura – Guayas, en Pronunciamento indica lo siguiente:

(...) *“En relación a las atribuciones, competencias y jurisdicción, la Dirección Zonal 8 de la SETEGISP dará atención a su requerimiento.*

*Por lo expuesto, esta Secretaría Técnica, encargada de gestionar la administración de los bienes del sector público de manera eficiente y eficaz, viabilizando la dotación, gestión, asignación, distribución y administración de los bienes inmuebles, para el uso de las instituciones públicas, mejorando la calidad de servicios que prestan a la ciudadanía; tiene a bien comunicar que, **realizado el análisis, uso, disposición, asignación de espacios y verificación en el Sistema de Administración de Bienes Inmuebles (SABI) encargada de la Dirección Zonal 8, se constató que, por el momento, lamentamos comunicar que no contamos con bienes inmuebles disponibles para atender su requerimiento, en relación a las características que demandan”.***

Con fecha 28 de marzo de 2025, se suscribió el **Informe de Necesidad Nro. 001-UPA-SG-2025-0001-ERM**, elaborado por el Cba. Eduardo Reyes Montaña, Oficinista Auxiliar de la Unidad Provincial Administrativa, revisado por el Ing. Kevin Sánchez Quinche, Analista 2 - Responsable de Servicios Generales y aprobados por el Ing. José Intriago Torres, Coordinador Provincial Administrativo.

Con fecha 25 de abril de 2025, se suscribió el documento **Determinación del Presupuesto Referencial** elaborado por el Cba. Eduardo Reyes Montaña, Oficinista Auxiliar de la Unidad Provincial Administrativa, revisado por el Ing. Kevin Sánchez Quinche, Analista 2 - Responsable de Servicios Generales y aprobados por el Ing. José Intriago Torres, Coordinador Provincial Administrativo.

2.2. Objetivos

Objetivo General:

Arrendar un bien inmueble para el funcionamiento de la Unidad Judicial Multicompetente en el Cantón Salitre, provincia del Guayas.

Este objetivo se alinea con los principios de transparencia y eficiencia que rigen las compras públicas en Ecuador, como se establece en el Reglamento General a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública (LOSNCPP).

Objetivos Específicos:

- Garantizar un espacio físico amplio, que permita el funcionamiento de la Unidad Judicial Multicompetente en el Cantón Salitre.
- Contar con un inmueble que cumpla con los parámetros técnicos necesarios de conformidad al modelo de gestión del Consejo de la Judicatura.

2.3. Alcance



El proveedor del servicio de arrendamiento proveerá de espacio físico no menor a 486,88 metros cuadrados y este deberá estar ubicado en el cantón Salitre, provincia del Guayas, que permitirá la instalación de equipos tecnológicos y estaciones de trabajo para el personal de las áreas asignadas a utilizar dichas instalaciones.

2.4. Metodología de trabajo

El proveedor será el responsable de entregar el espacio físico en condiciones adecuadas, que permitan su utilización inmediata.

El arrendatario no podrá realizar cambios o modificaciones en la estructura o en la parte arquitectónica del inmueble, que se destine para el servicio de arrendamiento sin autorización expresa por parte del ARRENDADOR.

El propietario del inmueble en calidad de ARRENDADOR se compromete a cubrir el pago del servicio de agua potable, así mismo la entidad contratante se compromete a asumir el pago del servicio de energía eléctrica.

En caso de que el ARRENDADOR requiera acceder al área arrendada, necesitará previamente la autorización del ARRENDATARIO y/o Administrador del Contrato.

La Arrendataria no responderá por daños ocasionados en el inmueble cuando estos provengan de caso fortuito o fuerza mayor, o sean causados por deterioros, por el tiempo o uso legítimo.

2.5. Información que dispone la entidad

La Dirección Provincial del Consejo de la Judicatura - Guayas, cuenta con inmuebles propios para brindar los servicios de justicia en los cantones Guayaquil, Durán, Milagro, El Empalme y Samborombón, por lo que no cuenta con un inmueble propio en los cantones Balzar, Daule, Pedro Carbo, Naranjal, Naranjito, Bucay, El Triunfo, Playas, Yaguachi y **Salitre**, ni para los archivos pasivos de las principales dependencias de la provincia.

La Dirección Provincial del Consejo de la Judicatura - Guayas, al no tener inmueble propio en el cantón Salitre para el funcionamiento de la Unidad Judicial y brindar la atención de los servicios de justicia, resulta necesario arrendar un inmueble que cumpla con los espacios adecuados para el buen funcionamiento de dicha Unidad Judicial.

2.6. Productos o servicios esperados

El bien inmueble a contratarse deberá contar con las siguientes características y ubicación:

Ubicación	<i>El Inmueble deberá estar ubicado en el cantón Salitre</i>
Uso	<i>Administrativo / Judicial</i>
Área a utilizar	<i>Mínimo 486,88 m² - Máximo 586,88 m²</i>
Características y Tipo de Construcción	<i>Casa o edificio de una o más plantas construido de Hormigón Armado</i>
Estructura y Pisos	<i>El Inmueble debe tener edificación de estructura de Hormigón Armado.</i>

	<p>Acabados en excelente estado de conservación (pintura, pisos, puertas, ventanas, baños, etc.) No deberá ofrecer peligros de colapso, inundación, filtraciones de aguas lluvias, etc.</p>
<p>Instalaciones Hidrosanitarias, Eléctricas y Telefónicas</p>	<p>Las piezas deben estar en perfecto estado de funcionamiento. Poseer todos los servicios de infraestructura básica como son: Red de agua potable, aguas servidas, energía eléctrica (iluminación y tomacorriente).</p>
<p>Adaptabilidad de los Espacios</p>	<p>Uso apto para oficinas, el mismo que deberá permitir una fácil recaudación y remodelación de las instalaciones.</p>
<p>Servicios de Emergencia</p>	<p>Debe ser un lugar de fácil acceso y evacuación</p>
<p>Requerimientos Básicos (Modelos de Gestión)</p>	<p>Ascensores (Opcional) Sistema de Climatización Baños La edificación no deberá ofrecer peligros de colapsos, inundaciones ni filtraciones de aguas lluvias. Espacio para Salas de Audiencias Espacio para Atención al Usuario Espacio para Archivo Concentrado Accesos Diferenciados (usuario – funcionamiento) Oficinas para equipos jurisdiccionales Oficinas para Jueces</p>

2.6.1. Mantenimiento del inmueble arrendado.

El propietario del inmueble (Arrendador) se asegurará del mantenimiento y conservación del edificio por deterioro de la pintura, filtraciones de agua en paredes y la Dirección Provincial del Consejo de la Judicatura - Guayas efectuará la limpieza de las oficinas e instalaciones a partir de su utilización, en todas las áreas tanto oficinas servicios Higiénicos, y áreas comunes.

2.7. Plazo de ejecución: parciales y/o total

El plazo del contrato de arrendamiento a efectuarse tendrá una duración de 730 días, contados a partir del día de la firma del contrato.

El contrato podrá ser renovado siempre que ambas partes lleguen a un acuerdo por escrito para lo cual deberán notificar su voluntad de renovar el contrato con un tiempo mínimo de un mes a la terminación del contrato. Según lo determinado en el Artículo 33 de la ley de Inquilinato.

La renovación del plazo podrá ser expresa o tácita, siempre y cuando persista la necesidad.

2.8. Presupuesto Referencial

El presupuesto referencial para la contratación del servicio de "ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA UNIDAD JUDICIAL MULTICOMPETENTE CON SEDE EN EL CANTÓN SALITRE DE LA PROVINCIA DE



GUAYAS” un valor de USD \$ 48.000,00 (CUARENTA Y OCHO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON 00/100), más IVA.

2.9. Formas y condiciones de pago

Por planillas mensualmente posteriores al servicio recibido, dentro de los 10 primeros días del mes siguiente, los cuales incluirán lo siguiente:

- Hoja de control;
- Acta de Entrega Recepción Parcial (original);
- Informe de conformidad emitido por parte del Administrador del Contrato; y,
- Factura.

Para el primer pago se requerirá el Acta Entrega - Recepción del inmueble, se realizará la inspección al inmueble que cumpla con todo lo requerido por la institución y sus instalaciones deberán estar en perfecto estado, el cual debe estar firmado por el arrendador y el Administrador del Contrato.

Para el último pago del contrato se realizará por el prorrateo del periodo en el que se prestó el servicio, una vez se cuente con el Acta de Entrega Recepción Definitiva, la cual se suscribirá de conformidad a lo señalado en el artículo 325 del Reglamento General de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

1. EVALUACIÓN DE LA OFERTA

3.1 Integridad de la Oferta: La integridad de la oferta se evaluará considerando la presentación de los Formularios y requisitos mínimos previstos en el pliego. Para la verificación del cumplimiento de los requisitos mínimos se estará a la metodología “CUMPLE / NO CUMPLE”.

3.2 Evaluación de la oferta (cumple / no cumple): Los parámetros de calificación propuestos a continuación, son las condiciones mínimas que deberá cumplir la oferta.

PARÁMETRO	CUMPLE	NO CUMPLE
Cumplimiento de Término de Referencia		
Oferta económica		
Otros parámetros resultados por la entidad contratante		

El oferente deberá cumplir con todos los requerimientos solicitados por la Dirección Provincial del Consejo de la Judicatura - Guayas, de lo contrario su oferta será descalificada.

3.2.1. Cumplimiento de Términos de referencia: La Dirección Provincial del Consejo de la Judicatura – Guayas verificará el cumplimiento expreso y puntual a los Términos de Referencia.

3.2.2. Oferta Económica: El oferente deberá presentar su oferta cumpliendo todas y cada una de las especificaciones determinadas en el pliego.

3.2.3. Otros parámetros resueltos por la Entidad Contratante: El oferente deberá presentar en su oferta, la documentación que se detalla a continuación:

- Copia de la cédula y papeleta de votación actualizada.
- Copia catastro municipal 2024 o año en curso.

- Certificado de historial de dominio del inmueble y/o Posesión Efectiva de Administrador Común.
- Pago de Predios Urbanos

4. MULTAS Y SANCIONES:

- Se entiende incorporadas al contrato las normas jurídicas aplicables vigentes al tiempo de su celebración.

El contrato empezará su ejecución toda vez se suscriba el Acta de entrega Recepción Inicial, los parámetros de incumplimiento del mismo serán en base a los siguientes enunciados

PARÁMETRO	MULTA
RETARDO INJUSTIFICADO EN LA ENTREGA DEL BIEN INMUEBLE PARA USO DEL ARRENDATARIO	5%
RECEPCION DEL BIEN INMUEBLE EN MAL ESTADO (PREVIA INSPECCIÓN Y ACTA DE ENTREGA RECEPCION) POR PARTE DEL ADMINISTRADOR DE CONTRATO	5%
RETARDO DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO (ESPECIFICAR FRECUENCIA Y QUE IMPLICA)	5%
FALTA DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO (ESPECIFICAR FRECUENCIA Y QUE IMPLICA)	5%
FALTA DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO (ESPECIFICAR FRECUENCIA APROXIMADA Y QUE IMPLICA)	5%
FALTA DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO (ESPECIFICAR FRECUENCIA APROXIMADA Y QUE IMPLICA)	5%
FALTA DE EJECUCION DE MEJORAS UTILES	5%
SUSPENSIÓN DELIVERADA DE SERVICIOS BÁSICOS ESENCIALES (AGUA, LUZ) POR PARTE DEL ARRENDADOR	5%
FALTA DE PROVISIÓN DE SERVICIOS BÁSICOS ESENCIALES (AGUA, LUZ) A CAUSA DEL ARRENDADOR	5%
BLOQUEO, OBSTRUCCION, CERRAMIENTO O CUALQUIER ACCION EJECUTADA POR EL ARRENDADOR QUE IMPIDA EL USO O ACCESO DEL ARRENDATARIO AL BIEN INMUEBLE	5%
DAÑOS REALIZADOS DELIVERADAMENTE POR EL ARRENDADOR AL BIEN INMUEBLE QUE IMPIDAN EL USO O ACCESO DEL ARRENDATARIO AL BIEN INMUEBLE	5%

- Las multas se impondrán por 5 días de retraso en la ejecución de las obligaciones contractuales, conforme a las especificaciones descritas en el cuadro anterior en base a lo descrito en el artículo 71 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, así como por incumplimientos de las demás obligaciones contractuales.

Art. 71.-Cláusulas Obligatorias.-En los contratos sometidos a esta Ley se estipulará obligatoriamente cláusulas de multas, así como una relacionada con el plazo en que la entidad deberá proceder al pago del anticipo, en caso de haberlo; el que no podrá exceder del término de treinta (30) días. Las multas se impondrán por retardo en la ejecución de las obligaciones contractuales conforme al cronograma valorado, así como por incumplimientos de las demás

obligaciones contractuales, las que se determinarán por cada día de retardo; las multas se calcularán sobre el porcentaje de las obligaciones que se encuentran pendientes de ejecutarse conforme lo establecido en el contrato. En todos los casos, las multas serán impuestas por el administrador del contrato, y el fiscalizador, si lo hubiere, el o los cuales establecerán el incumplimiento, fechas y montos. Las multas impuestas al contratista pueden ser impugnadas en sede administrativa, a través de los respectivos recursos, o en sede judicial o arbitral. Nota: Artículo reformado por artículo 11 numeral 2 de Ley No. 0, publicada en Registro Oficial Suplemento 150 de 29 de Diciembre del 2017.

- El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones contractuales determinadas en el contrato o en los documentos que forman parte del mismo o se entienden formar parte de él por ser normas jurídicas vigentes al tiempo de su celebración, o porque siendo posteriores regulan aspectos o situaciones propias o aplicables al presente contrato, será sancionado con una multa diaria del uno por mil aplicado sobre el porcentaje de las obligaciones que se encuentran pendientes de ejecutarse conforme lo establecido en el contrato.
- La Arrendataria queda autorizada por el Arrendador para que haga efectiva la multa impuesta, de los valores en el contrato le corresponde recibir sin requisito o trámite previo alguno.
- Los valores de las multas impuestas serán deducidos del valor del canon mensual y se harán constar en las planillas o facturas.
- Si el valor de las multas excede del 5% del monto total del contrato, la Arrendataria podrá dar por terminada anticipada y unilateralmente el contrato.
- El cobro de las multas no excluye el derecho de Arrendataria para exigir el cumplimiento del contrato o para demandar su terminación o declararlo unilateralmente terminado, según corresponda; y, en cualquiera de estos casos, requerir además el resarcimiento y pago de daños y perjuicios de conformidad con la Ley.
- La Arrendataria podrá pedir a un mismo tiempo la multa y la indemnización de daños y perjuicios. Sin embargo, el valor que se haya cobrado por concepto de multas, será imputado a lo que pudiera mandarse a pagar por concepto de daños y perjuicios. En caso de que los valores cobrados por concepto de multas resultaren ser mayores al de daños y perjuicios que se llegaren a determinar, la Arrendataria no tendrá obligación alguna de devolver el excedente.
- El pago de la multa no extingue la obligación principal.
- Además, la ARRENDATARIA sancionará al ARRENDADOR, con multa de 1x10000 (uno por diez mil) diarios del valor del total de las obligaciones pendientes de ejecutarse en los siguientes casos:
 - a) Por incumplimiento de las peticiones realizadas por el administrador de contrato para el mantenimiento preventivo y correctivo del inmueble de forma escrita;
 - b) Si no atendiera los arreglos de forma inmediata y emergente así mismo brindando una solución definitiva al detectar o presentarse fallas ocultas u otras averías mayores o menores, daños estructurales que se encuentran en el inmueble arrendado por la Dirección Provincial del Consejo de la Judicatura - Guayas en un plazo no mayor a 5 días laborables.
 - c) Si EL ARRENDATARIO no acatare las órdenes, notificadas formalmente por escrito, por el administrador y durante el tiempo que dure este incumplimiento.



d) Por incumplimiento injustificado del ARRENDADOR en la entrega de la factura correspondiente en el plazo previsto en el presente contrato o el retardo en la corrección de las observaciones que se llegaren a formular a la misma.

e) Si no asistiere a las reuniones programadas para la inspección del bien inmueble. Esta multa se aplicará equivalente al 1x10000 (uno por diez mil) del valor del total de las obligaciones pendientes de ejecutarse del mes en curso, por cada reunión formalmente convocada a la que no asistiere.

f) • Las multas y sanciones serán impuestas por el administrador del contrato, quien establecerá en su informe el incumplimiento, fechas y montos.



ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES

No. ARBI-DPCJG-2025-0001

SECCIÓN III

CONDICIONES GENERALES

PROCEDIMIENTO PRECONTRACTUAL

3.1 Participantes: La convocatoria está abierta para las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, asociaciones de éstas o consorcios, que tengan interés en participar en este procedimiento sin necesidad de que se encuentren habilitadas en el Registro Único de Proveedores, RUP según el numeral 1 del Art 218 del RGLOSNC y del Art. 109 de la Resolución Nro. RE-SERCOP-2023-0134.

3.2 Inhabilidades: No podrán participar en el presente procedimiento precontractual, por sí o por interpuesta persona, las personas que incurran en las inhabilidades generales y especiales, de acuerdo con los artículos 62 y 63 de la LOSNCP y 250, 251 y 252 del Reglamento General de la LOSNCP.

3.3 Obligaciones del Oferente: Los oferentes deberán revisar cuidadosamente los Pliegos y cumplir con todos los requisitos solicitados en ellos. La omisión o descuido del oferente al revisar los documentos no le relevará de sus obligaciones con relación a su oferta.

3.4 Preguntas, Respuestas y Aclaraciones: Si el interesado, luego del análisis de los Pliegos detecta un error u omisión o inconsistencia, o necesita una aclaración sobre una parte de los documentos, deberá solicitarla a la entidad a través del portal o por oficio. La Dirección Provincial del Consejo de la Judicatura Guayas responderá las aclaraciones solicitadas a través del portal, de acuerdo a lo establecido en la ley.

3.5 Modificación de los Pliegos: La entidad podrá emitir aclaraciones o modificaciones de los pliegos, por propia iniciativa o a pedido de los participantes, siempre que éstas no alteren el presupuesto referencial ni el objeto del contrato, modificaciones que deberán ser publicadas en el portal www.compraspublicas.gob.ec, hasta el término máximo de responder preguntas o realizar aclaraciones.

Asimismo, la máxima autoridad de la entidad contratante o su delegado, podrá cambiar el cronograma con la motivación respectiva; el cambio será publicado en el portal www.compraspublicas.gob.ec y podrá realizarse hasta la fecha límite de la etapa de respuestas y aclaraciones.

3.6 Presentación de la oferta

De acuerdo con lo establecido en el Art. 35 y 74 del Reglamento General a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y el artículo 113 de la Resolución No. RE-SERCOP-2023-0134, las ofertas pueden ser presentadas: - De manera física en un sobre cerrado en las oficinas de la Unidad Provincial Administrativa de la Dirección Provincial del Consejo de la Judicatura de Guayas ubicado en la ciudad de Guayaquil, Pedro Moncayo 934 y 9 de Octubre. La oferta debe constar de manera electrónica por los oferentes que tengan firma electrónica, la cual deberá ser presentada en un medio magnético de almacenamiento que contenga la oferta digital firmada electrónicamente en un sobre cerrado en las oficinas de la Unidad Provincial Administrativa de la Dirección Provincial del Consejo Guayas ubicado en la ciudad de Guayaquil, Pedro Moncayo 934 y 9



de Octubre; hasta la fecha límite para su presentación, conforme al cronograma establecido para el procedimiento.

3.7 Carátula de la oferta

Las Ofertas físicas deberán presentarse en original, en un sobre cerrado que impida conocer su contenido, con la siguiente leyenda rotulada.

Las Ofertas electrónicas deberán tener la siguiente leyenda:

“ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA UNIDAD JUDICIAL MULTICOMPETENTE CON SEDE EN EL CANTÓN SALITRE DE LA PROVINCIA DE GUAYAS”
CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO: ARBI-DPCJG-2025-0001

OFERTA TÉCNICA
Abg. Oscar Guerrero Jalón DIRECTORA PROVINCIAL DEL CONSEJO DE LA JUDICATURA GUAYAS Presente
PRESENTADA POR: _____
No. RUC: (Del Oferente)
No. de teléfono: (Del Oferente)

No se aceptarán ofertas presentadas después de la hora y fecha señaladas en el presente cronograma.

3.8 Documentos de la oferta

La oferta deberá contener los siguientes documentos:

1. Carta de presentación y compromiso, conforme al formulario adjunto a la presente, que estará debidamente suscrito por el Oferente o Representante Legal (Formulario No. 1)
2. Datos Generales del Oferente (Formulario No. 2)
3. Detalle de los componentes del bien a arrendarse (Formulario No.3)
4. Información de accionistas de personas jurídicas (Formulario No. 4, de ser el caso. Formulario 4.1 de ser el caso.
5. Formulario 4.2. obligatorio para personas naturales y jurídicas.).
6. Declaración del Representante Legal de la Persona Jurídica Oferente cuyas Acciones se negocian en Bolsas de Valores Nacionales o Extranjeras (Formulario No. 4.1 de ser el caso)
7. Oferta Económica (Formulario No.5)
8. Copia de Comprobante de pago del impuesto predial del inmueble (del último año).
9. Copia de Certificado de gravámenes del inmueble, proporcionado por el Registro de la Propiedad.
10. Para el caso de personas jurídicas, copia del nombramiento del Representante Legal o de su Apoderado Especial.



11. Para el caso de personas naturales que hayan delegado su representación a terceros, remitir copia del Poder Especial Notariado, en el que se verifique tal condición.
12. Archivo fotográfico (opcional).

3.9 Período de Validez de las ofertas

Las ofertas deberán tener un período de validez de al menos 90 días, lo cual constará expresamente en la carta de presentación y compromiso del oferente. En caso de que no se señale una fecha estará vigente hasta la celebración del contrato, de acuerdo a lo establecido en el artículo 30 de la LOSNCP.

3.10 Apertura de las ofertas

Una hora más tarde de fijada como límite para la presentación de las ofertas, se procederá a dar apertura de las ofertas presentadas, en las oficinas de la Unidad Provincial Administrativa de la Dirección Provincial del Consejo de la Judicatura Guayas ubicado en la ciudad de Guayaquil, Pedro Moncayo 934 y 9 de Octubre, para lo cual se invita al público en general, a ser partícipes del presente acto.

3.11 Convalidación de errores de forma:

Si se presentaran errores de forma, las ofertas podrán ser convalidadas por el oferente en un término de entre 2 a 5 días, contado a partir de la fecha de notificación, a criterio de la entidad contratante. Así mismo, dentro del período de convalidación, los oferentes podrán integrar a su oferta documentos adicionales que no impliquen modificación del objeto de la misma, conforme al artículo 79 del Reglamento General de la LOSNCP. En este caso, la entidad contratante podrá recibir físicamente los documentos correspondientes.

La entidad contratante está obligada a analizar en profundidad cada una de las ofertas presentadas en la etapa de calificación, a fin de determinar todos los errores de forma existentes en ellas, respecto de los cuales se notificará a través del portal www.compraspublicas.gob.ec en el mismo día y hora a cada uno de los oferentes, el requerimiento de convalidación respectivo. Los oferentes notificados podrán convalidar tales errores para efectos de ser calificados.

Si la entidad contratante, al analizar las ofertas presentadas, determina la existencia de uno o más errores de forma, se deberá reprogramar el cronograma del proceso, en función del término concedido a los oferentes para efectos de que convaliden los errores de forma notificados.

3.12. Causas de Rechazo: Luego de evaluadas las ofertas, la entidad rechazará una oferta por las siguientes causas:

3.12.1 Si no cumpliera los requisitos exigidos en las condiciones generales, especificaciones técnicas y formularios de estos pliegos.

3.12.2 Si se hubiera entregado la oferta en lugar distinto al fijado o después de la hora establecida para ello.

3.12.3 Cuando las ofertas contengan errores sustanciales, y/o evidentes, que no puedan ser convalidados por no ser errores de forma. Los errores de forma deberán ser obligatoriamente notificados al oferente respectivo, para que pueda convalidarlos.

3.12.4 Si el contenido de los formularios presentados difiere del solicitado en los pliegos, condicionándolos o modificándolos, de tal forma que se alteren las condiciones previstas para la ejecución del contrato.

3.12.5 Si se presentaren documentos con tachaduras o enmiendas no salvadas cuando no puedan ser convalidadas de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 79 del Reglamento General de la LOSNCP.

Una oferta será descalificada en cualquier momento del proceso, si se comprobare falsedad o adulteración de la información presentada.

La adjudicación se circunscribirá a las ofertas calificadas. No se aceptarán ofertas posteriores a la fecha indicada. Ningún oferente podrá intervenir con más de una oferta.

3.13. Evaluación

Las ofertas de los proveedores serán evaluadas por la Dirección Provincial del Consejo de la Judicatura de Guayas, en relación al cumplimiento de los términos de referencia previstos.

La metodología aplicable será de “cumple” o “no cumple”, y en este caso se analizarán los documentos exigidos y será aplicado por la Entidad contratante bajo su responsabilidad y con el respaldo de los documentos respectivos. El criterio de calificación y adjudicación será el establecido en el numeral 18 del artículo 6 de la LOSNCP que establece: “18. Mejor Costo en Obras, o en Bienes o Servicios No Normalizados: Oferta que ofrezca a la entidad las mejores condiciones presentes y futuras en los aspectos técnicos, financieros y legales, sin que el precio más bajo sea el único parámetro de selección. En todo caso, los parámetros de evaluación deberán constar obligatoriamente en los Pliegos.”, considerando la siguiente ponderación:

PARÁMETROS DE EVALUACIÓN		CUMPLE	NO CUMPLE	PORCENTAJE
CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES PREVISTAS EN EL PLIEGO	Se referirá a la integridad de la oferta, se evaluará considerando la presentación de cada uno de los formularios previstos en los pliegos y presentación de cada uno de los documentos solicitados en el presente procedimiento conforme lo establece el numeral 14 y 15 de los términos de referencia.			50%
CARACTERÍSTICAS MÍNIMAS DEL BIEN INMUEBLE	El proveedor deberá ofertar el servicio de arrendamiento, conforme al detalle que se encuentra expreso en los términos de referencia, descritos en el numeral 6 del presente documento. (número de espacios, áreas y características generales).			25%
VALOR DEL CANON DE ARRENDAMIENTO	Se referirá a la propuesta económica presentada por el oferente siempre que cumpla lo establecido en el Artículo 17 de la Ley de Inquilinato.			25%

En caso de existir ofertas que cumplan con las características requeridas por la institución en el bien inmueble, así como en el valor del canon arrendaticio, para lograr establecer la propuesta prioritaria y conveniente a los intereses institucionales, se procederá y valorará los siguientes parámetros:

Costo más bajo por m2.



3.14. Adjudicación

La Máxima Autoridad de la Dirección Provincial del Consejo de la Judicatura Guayas, en base al acta de evaluación, adjudicará el contrato o en su defecto lo declarará desierto.

3.15 Adjudicatario Fallido:

En caso de que el adjudicatario no celebre el contrato dentro del término de 15 días, por causas que le sean imputables, la máxima autoridad de la Entidad Contratante le declarará adjudicatario fallido y una vez que notifique de esta condición al SERCOP, procederá de conformidad con los artículos 35 y 98 de la LOSNCP.

Así mismo, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 90 del Reglamento General de la LOSNCP, la entidad contratante llamará al oferente que ocupó el segundo lugar en el orden de prelación para que suscriba el contrato, el cual deberá cumplir con los requisitos establecidos para el oferente adjudicatario, incluyendo la obligación de mantener su oferta hasta la suscripción del contrato. Si el oferente llamado como segunda opción no suscribe el contrato, la entidad declarará desierto el proceso, sin perjuicio de la sanción administrativa aplicable al segundo adjudicatario fallido.

3.16. Declaratoria de procedimiento desierto y cancelación del procedimiento.

3.16.1.- Declaratoria de procedimiento desierto. - De conformidad con lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, la Máxima Autoridad de la Dirección Provincial del Consejo de la Judicatura Guayas declarará desierto el procedimiento de manera total o parcial, en los siguientes casos:

- a) Por no haberse recibido oferta alguna;
- b) Por haber sido inhabilitadas todas las ofertas o la única presentada, de conformidad con la ley;
- c) Por considerarse inconvenientes para los intereses nacionales o institucionales todas las ofertas o la única presentada. La declaratoria de inconveniencia deberá estar sustentada en razones económicas, técnicas o jurídicas.
- d) Si una vez adjudicado el contrato, se encontrare que existe inconsistencia, simulación o inexactitud en la información presentada por el adjudicatario, detectada por la Entidad Contratante, la máxima autoridad de ésta o su delegado, de no existir otras ofertas calificadas que convengan técnica y económicamente a los interés nacionales o institucionales, declarará desierto el procedimiento sin perjuicio del inicio de las acciones que correspondan en contra del adjudicatario fallido; y,
- e) Por no celebrarse el contrato por causas imputables al adjudicatario, siempre que no sea posible adjudicar el contrato a otro oferente.

Una vez declarado desierto el procedimiento, el Director Provincial del Consejo de la Judicatura Guayas podrá disponer su archivo o su reapertura.

3.16.2.- Cancelación del procedimiento. -

En cualquier momento entre la convocatoria y 24 horas antes de la fecha de presentación de la oferta, la Máxima Autoridad de la Dirección Provincial del Consejo de la Judicatura Guayas, podrá declarar, mediante acto administrativo motivado, la cancelación del procedimiento, sin que dé lugar a ningún tipo de reparación o indemnización, en los siguientes casos:



- De no persistir la necesidad, en cuyo caso se archivará el expediente;
- Cuando sea necesario introducir una reforma sustancial que cambie el objeto de la contratación, en cuyo caso se deberá convocar a un nuevo procedimiento; y,
- Por violación sustancial del procedimiento precontractual.

La declaratoria de desierto o cancelación no dará lugar a ningún tipo de reparación o indemnización a los oferentes.

3.17. Formalización

Notificada la adjudicación, dentro de un término de 15 días contado a partir de la misma, la entidad contratante formalizará el proyecto de contrato que es parte integrante de estos pliegos, de acuerdo con lo establecido en los artículos 68 y 69 de la LOSNCP y 257 y 258 de su Reglamento General.

3.18. Administración del contrato

El Director Provincial designará al Administrador del Contrato, acorde con lo establecido en el artículo 295 del Reglamento General de la LOSNCP notificará al contratista. El Administrador 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 hubiere lugar, así como también deberá atenerse a las condiciones generales y específicas de los pliegos que forman parte del presente contrato.

3.19. Calendario del Proceso

CONCEPTO	FECHA	HORA
Fecha de publicación	22/07/2025	15H00
Fecha límite de publicación del Acta de Audiencia de preguntas y aclaraciones	23/07/2025	15H00
Fecha límite de propuestas	25/07/2025	15H00
Fecha apertura ofertas	25/07/2025	16H00
Fecha estimada de adjudicación	30/07/2025	17H00

En el caso de ser necesario, el término para la convalidación de errores se realizará observando los plazos establecidos en la LOSNCP y su Reglamento General.

La hora en la cual se llevará a cabo la Audiencia de Preguntas y Aclaraciones para el PROCESO No. ARBI-DPCJG-2025-0001 será a la hora establecida en el presente cronograma.

3.20 Moneda de Cotización y Pago:

Las ofertas deberán presentarse en dólares de los Estados Unidos de América. Los pagos se realizarán en la misma moneda.

3.21 Reclamos:



Para el evento de que los oferentes o adjudicatarios presenten reclamos relacionados con su oferta, se deberá considerar lo establecido en los artículos 102 y 103 de la LOSNCP, según el procedimiento que consta en los artículos 342 al 345 de su Reglamento General.

**ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES
No. ARBI-DPCJG-2025-0001**

**SECCIÓN IV
Versión 2023-001
PROYECTO DE CONTRATO**

**CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL
FUNCIONAMIENTO DE LA UNIDAD JUDICIAL MULTICOMPETENTE CON SEDE EN
EL CANTÓN SALITRE DE LA PROVINCIA DE GUAYAS**

COMPARECIENTES.- Comparecen a la celebración del presente contrato, por una parte la Dirección Provincial del Consejo de la Judicatura Guayas, que en adelante se denominará “ARRENDATARIA”, representada legalmente por el Abg. Oscar Guerrero Jalón, en su calidad de Director Provincial, debidamente facultado para el efecto; y, por otra parte, el Señor/a xxxxxxxxxxxxxx, con cédula o RUC. xxxxxxxxxxxxxx, quien en adelante se denominará el “ARRENDADOR/A”, quienes de una manera libre y voluntaria estipulan lo siguiente:

PRIMERA.- ANTECEDENTES.-

1.01. De conformidad con los artículos 22 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública – LOSNCP, 43 de su Reglamento General y el Plan Anual de Contrataciones de la Dirección Provincial del Consejo de la Judicatura Guayas, contempla contratar el “ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA UNIDAD JUDICIAL MULTICOMPETENTE CON SEDE EN EL CANTÓN SALITRE DE LA PROVINCIA DE GUAYAS”.

1.02. Previos informes y estudios respectivos, el Abg. Oscar Guerrero Jalón, Director Provincial del Consejo de la Judicatura Guayas, autorizó el inicio y aprobó los pliegos del Procedimiento Especial, signado con código No. ARBI-DPCJG-2025-0001, cuyo objeto de la contratación es “ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA UNIDAD JUDICIAL MULTICOMPETENTE CON SEDE EN EL CANTÓN SALITRE DE LA PROVINCIA DE GUAYAS”.

1.03. Se realizó la respectiva convocatoria el día 22 de 2025, a través del Portal de Compras Públicas www.compraspublicas.gob.ec, y la correspondiente publicación mediante la página web institucional, a las personas naturales y jurídicas para que presenten sus ofertas para el Procedimiento Especial No. ARBI-DPCJG-2025-0001, cuyo objeto de contratación es “ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA UNIDAD JUDICIAL MULTICOMPETENTE CON SEDE EN EL



CANTÓN SALITRE DE LA PROVINCIA DE GUAYAS” de conformidad a las especificaciones y cronograma establecidos en dicha publicación.

1.04. Mediante Resolución Nro. DPCJG-XXX-2025, el Abg. Oscar Guerrero Jalón, Director Provincial del Consejo de la Judicatura Guayas resuelve: “...XXXXXXX” a la oferta presentada por xxxxxxxxxx, con número de RUC. xxxxxxxxxx, por el valor de xxxxxxxxxx; por un plazo de xxxxxxxxxx...” por haber cumplido con todos los requisitos establecidos en los pliegos y por ser la oferta que se apega a las necesidades institucionales en el ámbito técnico, económico y legal.”

SEGUNDA.- DOCUMENTOS DEL CONTRATO.-

2.01. Forman parte del contrato y se agregan como documentos habilitantes los siguientes:

- a) Los pliegos incluyendo las especificaciones técnicas constantes en los Términos de Referencia del bien a arrendarse.
- b) La oferta presentada por el ARRENDADOR.
- c) Las certificaciones presupuestarias.
- d) La Resolución de adjudicación.

Forman parte también del contrato sin necesidad de agregarse como documentos habilitantes los informes, memorandos y todo documento interno que han servido de base para el proceso de elaboración del contrato.

TERCERA.- OBJETO DEL CONTRATO.

3.01. La arrendataria, desea ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA UNIDAD JUDICIAL MULTICOMPETENTE CON SEDE EN EL CANTÓN SALITRE DE LA PROVINCIA DE GUAYAS, a favor del arrendador, de conformidad con las especificaciones constantes en los términos de referencia, que forman parte del presente contrato.

CUARTA.- PENSIÓN MENSUAL.

4.01. La arrendataria pagará al ARRENDADOR/A por el bien inmueble, la pensión mensual de USD XXXXX dólares mensuales más IVA, por un lapso de doce meses.

QUINTA.- FORMA DE PAGO.-

La Dirección Provincial del Consejo de la Judicatura Guayas, sufragará el pago por concepto de canon de arrendamiento, por mensualidades vencidas los diez primeros días del mes siguiente, con cargo a la partida presupuestaria No. 530502 “Edificios Locales, Residencias, Parqueaderos, Casilleros Judiciales y Bancarios (Arrendamientos)” de conformidad a lo establecido en el Art. 24 de la LOSNCP y el Art. 54 inciso primero, tercero y cuarto del RGLOSNCP, bajo los siguientes términos:

Para el periodo comprendido de agosto del año 2025 a agosto de 2027, se cancelará el canon mensual de USD\$2,000.00 (DOS MIL 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMÉRICA) más IVA.

Ante lo expuesto, la Unidad Provincial Financiera preverá los fondos necesarios para cancelar estos servicios por concepto de arrendamiento.

Para el pago será necesario el informe de recepción a conformidad, emitido por el Administrador del Contrato y la factura respectiva.



Con respecto al pago de servicios básicos de energía eléctrica y agua potable serán asumidos por el arrendatario.

Para el pago oportuno de los valores mensuales, el arrendador deberá entregar hasta el 5 de cada mes la documentación correspondiente, caso contrario cualquier demora en el pago será de responsabilidad del arrendador.

SEXTA.- GARANTÍA.-

6.01. En este contrato se rendirán las siguientes garantías:

El arrendador deberá garantizar que la estructura de la edificación soportará el peso que representa el archivo y todo lo adicional para el funcionamiento del BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA UNIDAD JUDICIAL MULTICOMPETENTE CON SEDE EN EL CANTÓN SALITRE, PROVINCIA DE GUAYAS.

SÉPTIMA.- PLAZO.-

7.01. En el plazo del presente contrato, será de VEINTICUATRO meses (24) contados desde Agosto del año 2025 a Agosto de 2027, plazo que podrá ser renovado previa certificación de fondos y de persistir la necesidad institucional.

OCTAVA.- MULTAS.-

8.01. Por cada día de retraso en el cumplimiento de la ejecución de las obligaciones contractuales, se aplicará la multa del 1x1000 del monto total de la contratación, en los términos establecidos en el Art. 71 de la LOSNCP y 292 de su Reglamento General.

8.02. Las multas serán impuestas por el Administrador del contrato, quien establecerá un informe de incumplimiento, fechas y montos.

NOVENA.- DE LA ADMINISTRACIÓN DEL CONTRATO

9.01. La arrendataria designa a el/la servidor/a xxxxxxxxxxxx, funcionario/a de la Institución, en calidad de Administrador/a del Contrato, quien deberá observar y cumplir las funciones y responsabilidades que le corresponden por concepto de este contrato y deberá atenerse a las condiciones del pliego que forma parte del presente contrato y velará por el cabal y oportuno cumplimiento del mismo, en base a lo dispuesto por el Reglamento General a la Ley Orgánica de Contratación Pública.

9.02. La arrendataria podrá cambiar de administrador del contrato, para lo cual bastará cursar al ARRENDATARIO/A la respectiva comunicación; sin que sea necesario la modificación del texto contractual.

DÉCIMA.- DE LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO.

10.01. Causales de terminación:

Por conclusión del plazo contractual.

Por mutuo acuerdo en los términos del artículo 93 de la LOSNCP.

Por sentencia o laudo ejecutoriados que declaren la nulidad del contrato.

Por muerte del ARRENDATARIO.

10.02. Causales de terminación unilateral del contrato. - se declarará la terminación unilateral del contrato, cuando el ARRENDATARIO incumpla con sus obligaciones principales derivadas del presente contrato, en los casos establecidos en la LOSNCP, su



Reglamento General y la Normativa Secundaria del Sistema Nacional de Contratación Pública.

10.03.Procedimiento de terminación unilateral.- El procedimiento a seguir para la terminación unilateral del contrato será el previsto en el artículo 95 de la LOSNCP en concordancia con el Art. 312 del RGLOSNC.

DÉCIMA PRIMERA.- SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS.

11.01.En caso de que, respecto de las divergencias o controversias suscitadas sobre el cumplimiento, e interpretación y ejecución del presente contrato, no se logre un acuerdo directo entre las partes, éstas renuncian expresamente a la jurisdicción ordinaria, y se someten a los mecanismos alternativos de resolución de conflictos previstos en la Ley de Arbitraje y Mediación de la República del Ecuador y a las siguientes normas:

- a) Las partes someterán la controversia a mediación para lograr un acuerdo mutuamente satisfactorio.
- b) En el evento de que la mediación no solucionare la controversia, las partes se someterán al procedimiento establecido en el Código Orgánico General de Procesos, siendo competente para conocer y resolver la controversia el Tribunal Distrital de lo Contencioso Administrativo que ejerce jurisdicción en el domicilio de la entidad contratante.
- c) El arrendador renuncia a utilizar la vía diplomática para todo reclamo relacionado con este contrato. Si el arrendador incumpliere este compromiso, la arrendataria podrá dar por terminado unilateralmente el contrato y hacer efectiva la garantía.
- d) La legislación aplicable a este contrato es la ecuatoriana. En consecuencia, el arrendador declara conocer el ordenamiento jurídico ecuatoriano y, por lo tanto, se entiende incorporado el mismo en todo lo que sea aplicable al presente contrato.

DÉCIMA SEGUNDA.- COMUNICACIÓN ENTRE LAS PARTES.

12.01. Todas las comunicaciones, sin excepción, entre las partes, relativas a los trabajos, serán formuladas por escrito y en idioma castellano. Las comunicaciones entre el ARRENDADOR y la ARRENDATARIA se harán a través de documentos escritos o a través de medios electrónicos.

DÉCIMA TERCERA.- DOMICILIO.

13.01. Para todos los efectos de este contrato, las partes convienen en señalar su domicilio en la ciudad de Guayaquil, Provincia de Guayas, renunciando el/ la ARRENDADOR/A a cualquier fuero especial, que en razón del domicilio pueda tener.

13.02. Para efectos de comunicación o notificaciones, las partes señalan como su dirección las siguientes:

Arrendador/a:

Arrendataria: Pedro Moncayo 934 y 9 de Octubre, ciudad de Guayaquil y provincia de Guayas.

DÉCIMA CUARTA.- ACEPTACIÓN DE LAS PARTES.

14.01. Libre y voluntariamente, las partes de manera expresa declaran su aceptación a todo lo convenido en el presente contrato y se someten a sus estipulaciones y lo suscriben en la ciudad de Guayaquil, a los xxxx días del mes de xxxxx de 2025.



Abg. Oscar Guerrero Jalón
DIRECTOR PROVINCIAL DEL CONSEJO DE LA JUDICATURA GUAYAS
ARRENDATARIA

ARRENDADOR/A

NOTA: EL PRESENTE MODELO DE CONTRATO, ESTÁ SUJETO A CAMBIOS.
ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES

No. ARBI-DPCJG-2025-0001
SECCIÓN V

MODELO DE FORMULARIOS

Formulario No. 1

NOMBRE DEL OFERENTE:

CARTA DE PRESENTACIÓN Y COMPROMISO

Abg.
Oscar Guerrero Jalón
Director Provincial del Consejo de la Judicatura Guayas.
Presente.-

El que suscribe, en atención a la convocatoria efectuada por la Dirección Provincial del Consejo de la Judicatura de Guayas, dentro de procedimiento signado con el código No. **ARBI-DPCJG-2025-0001**, cuyo objeto es el **“ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA UNIDAD JUDICIAL MULTICOMPETENTE CON SEDE EN EL CANTÓN SALITRE DE LA PROVINCIA DE GUAYAS”**, luego de examinar el pliego del presente procedimiento, al presentar esta oferta por (sus propios derechos, si es persona natural) / (representante legal de..., si es persona jurídica), declara que:

- 1) Entregaré en arrendamiento el inmueble requerido, de conformidad con las características detalladas en los Pliegos de la Oferta, de acuerdo con los requerimientos determinados por la Dirección Provincial del Consejo de la Judicatura Guayas, por el plazo y el precio que corresponde en razón del canon de arrendamiento, indicado en el Formulario “Propuesta Económica”.
- 2) Habiendo examinado los pliegos del proceso de arrendamiento del bien inmueble, declaro que conozco la naturaleza y las condiciones de esta contratación.
- 3) La única persona o personas interesadas en esta oferta está o están nombradas en ella, que son propietario/s del bien inmueble ofrecido en arriendo, sin que incurra en actos de ocultamiento o simulación con el fin de que no aparezcan sujetos inhabilitados para contratar con el Estado.

- 4) Declara, también, que la oferta la hace en forma independiente y sin conexión oculta con otra u otras personas, compañías o grupos participantes en este procedimiento de servicio de arrendamiento de oficinas y que, en todo aspecto, la oferta es honrada y de buena fe. Por consiguiente, asegura no haber vulnerado y que no vulnerará ningún principio o norma relacionada con la competencia libre, leal y justa; así como declara que no establecerá, concertará o coordinará –directa o indirectamente, en forma explícita o en forma oculta posturas, abstenciones o resultados con otro u otros oferentes, se consideren o no partes relacionadas en los términos de la normativa aplicable.
- 5) Al presentar esta oferta, considera todos los costos obligatorios que debe y deberá asumir en la ejecución contractual, especialmente aquellos relacionados con obligaciones sociales, laborales, de seguridad social, ambientales y tributarias vigentes.
- 6) Se allana, en caso de que se comprobare una violación a los compromisos establecidos en los numerales 2, 3, 4 y 5 que anteceden, a que la entidad contratante le descalifique como oferente, o proceda a la terminación unilateral del contrato, según sea el caso.
- 7) Conoce las condiciones del servicio de arrendamiento requerido y ha estudiado las especificaciones técnicas y demás Pliegos, inclusive sus alcances (detallar los alcances en caso de haberlos), como consta por escrito en el texto de esta carta, y se halla satisfecho del conocimiento adquirido.
- 8) Entiende que las cantidades indicadas en el Formulario de Valor de la Oferta (formulario No. 5) son fijas y no podrán variar por ningún concepto. (SI APLICA)
- 9) Conoce y acepta que la Dirección Provincial del Consejo de la Judicatura Guayas se reserva el derecho de adjudicar o de declarar desierto el procedimiento convocado / invitado si conviniere a los intereses nacionales e institucionales.
- 10) Se responsabiliza de la veracidad, exactitud de la información y de las declaraciones incluidas en los documentos de la Oferta, formularios y otros anexos, considerando que esta contratación se enmarca en el principio de la buena fe; sin perjuicio de lo cual autoriza a la Dirección Provincial del Consejo de la Judicatura Guayas a obtener aclaraciones e información adicional sobre las condiciones técnicas y económicas del Oferente.
- 11) Bajo juramento se compromete expresamente a no ofrecer ningún pago, préstamo o servicio, entretenimiento de lujo, viajes u obsequios a ningún funcionario o trabajador de la Entidad Contratante, y acepta que en caso de violar este compromiso, la Dirección Provincial del Consejo de la Judicatura de Guayas dará por terminado en forma inmediata el contrato observando el debido proceso, para lo cual se allana a responder por los daños y perjuicios que estos actos ocasionen.
- 12) Bajo juramento, no estar incurso en las inhabilidades generales y especiales e incapacidades para contratar establecidas en los artículos 62 y 63 de la LOSNCP, y 251, 252 y 253 su Reglamento General.
- 13) Se somete a las exigencias y demás condiciones establecidas en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública LOSNCP, su Reglamento General, Las Resoluciones del INCOP, y los Pliegos respectivos en caso de ser Adjudicatario.
- 14) En caso de llegar a ser adjudicatario, me obligo a:
Firmar el contrato o el documento previsto en los pliegos en el término de 15 días laborables contados desde la adjudicación.
A proveer el servicio de arriendo a satisfacción de la entidad contratante.



(Si el oferente fuere extranjero, se añadirá este literal:
Previamente a la firma del contrato o del documento requerido, el oferente se compromete a domiciliarse en el país, conforme lo dispone el artículo 6 y la sección XIII de la Ley de Compañías.)

Atentamente,

FIRMA DEL OFERENTE, SU REPRESENTANTE LEGAL O PROCURADOR COMÚN
(según el caso)

Formulario No. 2

NOMBRE DEL OFERENTE:

No. ARBI-DPCJG-2025-0001

DATOS GENERALES DEL OFERENTE

DATOS GENERALES DEL OFERENTE

Nombre del oferente:
R.U.C.

DOMICILIO DEL OFERENTE

Provincia:
Cantón:
Calle principal:
Teléfono:
Correo electrónico:

Atentamente.

Nombre:.....
FIRMA:.....



Formulario No. 3

NOMBRE DEL OFERENTE:

No. ARBI-DPCJG-2025-0001
COMPONENTES DEL BIEN INMUEBLE A ARRENDARSE

El oferente deberá llenar una tabla con los componentes de la descripción del inmueble que ofrece dar en arrendamiento, en la cual se deben describir el contenido de las mismas, que respondan a los requerimientos de la Dirección Provincial del Consejo de la Judicatura Guayas.

DESCRIPCIÓN DETALLADAS DE LAS CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES DEL INMUEBLE OFERTADO

ÍTEM	CARACTERÍSTICAS SOLICITADAS	CARACTERÍSTICAS OFERTADAS
Área de Construcción	Mínimo 486,88 m ² - Máximo 586,88 m ²	
Ubicación	Centrico – Calles Principales	
Estructura	Estructura: De hormigón armado y/o metálico	
Servicios básicos	<i>El inmueble deberá contar con todos los servicios básicos de infraestructura como son:</i> <i>- Red de agua potable</i> <i>- Aguas servidas</i> <i>- Instalaciones hidrosanitarias</i> <i>- Red de energía eléctrica (iluminación y tomacorrientes)</i> <i>- Ascensores (opcional)</i> <i>- Climatización (opcional)</i>	



Baños	Al menos 2 baños	
Adaptabilidad de los Espacios	<i>El inmueble deberá permitir una fácil readecuación y remodelación de las instalaciones.</i>	
Características y tipo de construcción	<p><i>-El inmueble deberá ser apto para que funcionen todas las oficinas de las servidoras y servidores públicos que laboran en la Unidad Judicial cantón Naranjito.</i></p> <p><i>- El inmueble contará con ambientes independientes, sin existencia de humedad en ninguno de sus ambientes.</i></p> <p><i>- El inmueble deberá tener estructura de hormigón armado, con acabados en excelente estado de conservación como: pintura, pisos de baldosa o cerámica, puertas de aluminio y vidrio, ventanas de aluminio y vidrio, baños y seguridades necesarias a fin de evitar robos.</i></p> <p><i>- Ingreso por planta baja.</i></p>	

Atentamente.

Nombre:.....

FIRMA:.....

Formulario No. 4

NOMBRE DEL OFERENTE:

No. ARBI-DPCJG-2025-0001

**DECLARACIONES DE PERSONAS JURÍDICAS Y PERSONAS NATURALES,
OFERENTES.**



En mi calidad de representante legal de (nombre de persona jurídica/ razón social) o, (nombre de la persona natural), declaro bajo juramento en conocimiento de las consecuencias legales que se generen por faltar a la verdad, lo siguiente:

A. DECLARACIÓN

En mi calidad de representante legal de..... (Razón social) declaro bajo juramento y en pleno conocimiento de las consecuencias legales que conlleva faltar a la verdad, que:

1. Libre y voluntariamente presento la nómina de socios, accionistas o partícipes mayoritarios que detallo más adelante, para la verificación de que ninguno de ellos esté inhabilitado en el RUP para participar en los procedimientos de contratación pública;

2. Que la compañía a la que represento..... (El oferente deberá agregar la palabra SI, o la palabra, NO, según corresponda a la realidad) está registrada en la BOLSA DE VALORES.

(En caso de que la persona jurídica tenga registro en alguna bolsa de valores, deberá agregar un párrafo en el que conste la fecha de tal registro, y declarar que en tal virtud sus acciones se cotizan en la mencionada Bolsa de Valores.)

3. Me comprometo a notificar a la entidad contratante la transferencia, cesión, enajenación, bajo cualquier modalidad de las acciones, participaciones o cualquier otra forma de participación, que realice la persona jurídica a la que represento. En caso de no hacerlo, acepto que la entidad contratante declare unilateralmente terminado el contrato respectivo. (Esta declaración del representante legal solo será obligatoria y generará efectos jurídicos si la compañía o persona jurídica NO cotiza en bolsa)

4. Acepto que en caso de que el accionista, partícipe o socio mayoritario de mi representada se encuentre inhabilitado por alguna de las causales previstas en los artículos 62 y 63 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública; y, 250, 251 y 252 de su Reglamento General, la entidad contratante descalifique a mi representada.

5. Garantizo la veracidad y exactitud de la información; y, autorizo a la entidad contratante, al Servicio Nacional de Contratación Pública, o a los órganos de control, a efectuar averiguaciones para comprobar tal información.

6. En caso de que la persona jurídica tenga entre sus socios, accionistas, partícipes mayoritarios o sus representantes legales a alguien considerada como "Persona Expuesta Políticamente (PEP)" de conformidad a lo previsto en los artículos 42 y 45 del Reglamento General a la Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos deberá detallar a continuación los nombres, apellidos y números de identificación de los mismos."

7. En caso de personas jurídicas o que la oferta se presente a través de un compromiso de asociación o consorcio o, de una asociación o consorcio constituido, declaro que uno o más accionistas, partícipes, socios que conforman la misma, así como representantes legales o procuradores comunes, según corresponda, ejercen una dignidad de elección popular o un cargo en calidad de servidor público. (El oferente deberá agregar la palabra SI, o la palabra, NO, según corresponda).



En caso de que la declaración sea afirmativa, el oferente deberá completar la siguiente información:

Nombres completos del servidor público/ dignatario	Cédula o RUC	Cargo o dignidad que ejerce	Entidad o Institución que ejerce el cargo o dignidad

8. Acepto que en caso de que el contenido de la presente declaración no corresponda a la verdad, la entidad contratante:

- a) Observando el debido proceso, aplique la sanción indicada en el último inciso del artículo 19 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública;
- b) Descalifique a mi representada como oferente; o,
- c) Proceda a la terminación unilateral del contrato respectivo, en cumplimiento del artículo 64 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, si tal comprobación ocurriere durante la vigencia de la relación contractual.

Además, me allano a responder por los daños y perjuicios que estos actos ocasionen.

B. NÓMINA DE SOCIOS, ACCIONISTAS O PARTÍCIPES:

- TIPO DE PERSONA JURÍDICA:** Compañía Anónima
 Compañía de Responsabilidad Limitada Compañía Mixta
 Compañía en Nombre Colectivo
 Compañía en Comandita Simple Sociedad Civil
 Corporación
 Fundación
 Asociación o consorcio
 Otra

Nombres completos del socio(s), accionista(s), partícipe(s)	Número de cédula de identidad, ruc o identificación similar emitida por país Extranjero de ser el caso	Porcentaje de participación en la estructura de propiedad de la persona jurídica	Domicilio Fiscal

NOTA: Si el socio (s), accionista (s) o partícipe (s) mayoritario (s) es una persona jurídica, de igual forma, se deberá identificar los nombres completos de todos los socio (s), accionista (s) o partícipe (s) hasta persona natural, para lo que se usará el siguiente formato:

Nombres completos del socio(s), accionista(s), partícipe(s)	Número de cédula de identidad, ruc o identificación similar emitida por país extranjero, de ser el caso	Porcentaje de participación en la estructura de propiedad de la persona jurídica	Domicilio Fiscal

C. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS PARA PERSONAS NATURALES.

1. Declaro ser una “Persona Expuesta Políticamente (PEP)” de conformidad a lo previsto en los artículos 42 y 45 del Reglamento General a la Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos: Sí ()

2. Declaro que ejerzo una dignidad de elección popular o un cargo en calidad de servidor público. (El oferente deberá agregar la palabra SI, o la palabra, NO, según corresponda).

En caso de que la declaración sea afirmativa, el oferente deberá completar la siguiente información:

Nombres completos	Cédula o RUC	Cargo o dignidad que ejerce	Entidad o Institución que ejerce el cargo o dignidad

Notas:

1. La presente Sección del Formulario de la oferta será llenado por personas jurídicas y personas naturales. (Esta obligación será aplicable también a los partícipes de las asociaciones o consorcios que sean personas jurídicas o naturales, constituidas de conformidad con el artículo 26 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.)

2. La falta de presentación de esta Sección por parte de la persona jurídica o persona natural, será causal de descalificación de la oferta.

D. DECLARACIÓN DE BENEFICIARIO FINAL

1. De conformidad a lo previsto en el artículo 61 de la Codificación y Actualización de Resoluciones emitidas por el SERCOP, sin perjuicio de la normativa secundaria que para el efecto emita la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE), se entenderá por beneficiario final a la o las personas naturales que, través de sociedades u otros mecanismos societarios o asociativos, ejercen el control efectivo en la toma de decisiones de una persona jurídica o consorcio determinado, y/o a la o las personas naturales que, a través de un tercero, realizan o se benefician de una transacción financiera derivada del



flujo de los recursos públicos obtenidos de en un contrato sujeto a la LOSNCP; todo esto, sin perjuicio de poseer, directa o indirectamente, una participación accionaria o derechos a voto de la persona jurídica contratista.

2. Por consiguiente, declaro que la(s) siguiente(s) persona(s) natural(es), sea que consten o no como socios o accionistas, en cualquier nivel de la estructura accionaria de la persona jurídica, son los beneficiarios finales y/o ejercen el control efectivo final de los movimientos financieros del oferente:

<i>Nombre</i>	<i>Cédula/Pasaport</i>	<i>Nacionalidad</i>	<i>No (s). de Cuenta (s)</i>	<i>Institución Financiera</i>

Atentamente.

Nombre:.....

FIRMA:.....

Formulario No. 5

NOMBRE DEL OFERENTE:

No. ARBI-DPCJG-2025-0001

OFERTA ECONÓMICA

Abg.



Oscar Guerrero Jalón
Director Provincial del Consejo de la Judicatura Guayas.
Presente.-

De mis consideraciones:

El o La que suscribe en atención a la convocatoria efectuada por la Dirección Provincial del Consejo de la Judicatura Guayas, para el ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA UNIDAD JUDICIAL MULTICOMPETENTE CON SEDE EN EL CANTÓN SALITRE DE LA PROVINCIA DE GUAYAS, conforme el detalle de las características y especificaciones del inmueble; habiendo examinado los pliegos, declaro que conozco la naturaleza y las condiciones del objeto a contratarse para lo cual propongo como valor total del canon mensual, la cantidad de USD.....(DEBERÁ ESPECIFICARSE TANTO EN NÚMEROS COMO EN LETRAS, el valor total de la oferta en dólares de los Estados Unidos de América) más IVA. Es decir la cantidad de USD....., más IVA, por los 12 (DOCE) meses, contados a partir del 16 de diciembre de 2024 al 15 de diciembre de 2025.

Con respecto al pago de servicios básicos de energía eléctrica y agua potable serán asumidos por el arrendatario.

En caso de ser adjudicatario de la contratación materia de la presente convocatoria, declaro bajo juramento, comprometerme a cumplir con el objeto del contrato, con las condiciones establecidas en la convocatoria y en los pliegos que forman parte integrante de este proceso.

La propuesta tiene una validez de 90 días contados a partir de la fecha de presentación de la oferta.

En cuanto a la forma de pago en caso de resultar adjudicatario me someto a lo contemplado en los términos establecidos en el contrato.

Atentamente.

Nombre:.....

FIRMA:.....