



## PLIEGOS

### PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES

**Dirección Provincial del Consejo de la Judicatura de Cañar**

**Dr. Marlon Vélez Crespo**

Director Provincial del Consejo de la Judicatura de Cañar

**Código del proceso:** ARBI-DPCJ-2025-002

**Objeto de Contratación:** “”.

Contratar el servicio de arrendamiento de un Edificio en el cantón Azogues, para el funcionamiento de la Unidad Judicial Penal y El Tribunal Primero de lo Penal, con sede en Azogues

Azogues, 18 de Diciembre del 2025



**PROCEDIMIENTO DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES  
ARBI-DPCJ-2025-002**

**ÍNDICE**

**ÍNDICE GENERAL**

**I. CONDICIONES PARTICULARES DEL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES**

<b>SECCIÓN I</b>	CONVOCATORIA
<b>SECCIÓN II</b>	OBJETO DE LA CONTRATACIÓN, PRESUPUESTO REFERENCIAL, TÉRMINOS DE REFERENCIA
<b>SECCIÓN III</b>	CONDICIONES DEL PROCEDIMIENTO
<b>SECCIÓN IV</b>	EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS
<b>SECCIÓN V</b>	OBLIGACIONES DE LAS PARTES

**II. CONDICIONES GENERALES DEL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES**

<b>SECCIÓN I</b>	DEL PROCEDIMIENTO DE CONTRATACIÓN
------------------	-----------------------------------

**III. FORMULARIOS**

<b>SECCIÓN I</b>	FORMULARIO DE LA OFERTA
------------------	-------------------------



## I. CONDICIONES PARTICULARES DEL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES

### PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES ARBI-DPCJ-2025-002

#### SECCIÓN I CONVOCATORIA

La Dirección Provincial del Consejo de la Judicatura de Cañar, al amparo de lo dispuesto en el artículo 73 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, publicada Suplemento del Registro Oficial No. 395, de 4 de Agosto 2008 .Última Reforma: Cuarto Suplemento del Registro Oficial 140, 7-X-2025, y en los artículos 320 del Reglamento General de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública (Emitida mediante Decreto Ejecutivo 193, 27-X-2025 y publicado en el Séptimo Suplemento del Registro Oficial 155, 30-X-2025); convoca al procedimiento especial de arrendamiento de Bienes Inmuebles para la “**Contratar el servicio de arrendamiento de un edificio para el funcionamiento de la Unidad Judicial Penal y Tribunal Primero Penal, con sede en el cantón Azogues**”, cuyo inmueble estará ubicado en el cantón Azogues, Provincia del Cañar.

El pliego está disponible, sin ningún costo en el Portal Institucional del SERCOP ([www.compraspublicas.gob.ec](http://www.compraspublicas.gob.ec)); El adjudicatario no requiere estar inscrito y habilitado en el RUP.

se requiere para el ejercicio fiscal 2025, el valor de \$ 3.600,00, para el pago canon y el valor de \$ 540,00, para el pago del 15 % de IVA; y, en tanto que para el ejercicio fiscal 2026 se requiere el valor de \$ 39.600,00, para el pago del canon y el valor de \$ 5.940,00 para el pago del 15% de IVA, lo que serán considerados en la certificación plurianual.

Para el contrato de arrendamiento del inmueble se ha establecido el presupuesto referencial total de: **USD 49.680,00 (cuarenta y nueve mil seiscientos ochenta dólares)** incluido el 15% IVA, con pagos mensuales contra mes de servicio vencido.

La Arrendataria pagará por concepto de canon arrendaticio mensual la cantidad de USD 3.600,00 (tres mil seiscientos dólares) más USD 540,00 (quinientos cuarenta dólares) del 15% IVA, valor que cubre todos los gastos en los que el contratista deba incurrir para el fiel cumplimiento de esta contratación

En consecuencia se cancelará en el ejercicio fiscal 2025, el valor de \$ 3.600,00, por el canon y el valor de \$ 540,00, por el 15 % de IVA; y, en tanto que para el ejercicio fiscal 2026 se cancelará el valor de \$ 39.600,00, por el canon y el valor de \$ 5.940,00 por el 15% de IVA, lo que serán considerados en la correspondiente certificación plurianual.

El plazo estimado para el arrendamiento del inmueble es de un **1 año (365 días)**, contados desde el día siguiente de la fecha de suscripción del contrato.

Los pagos del contrato se realizarán de acuerdo con la certificación emitida por Unidad Financiera de la Dirección Provincial del Consejo de la Judicatura de Cañar, contenida en la certificación presupuestaria No. 107 y 108 de fecha 28 de Octubre del 2025 y la certificación plurianual No. 3641 y 3642 emitida el 27 de Octubre del 2025, cuyos recursos que se contemplarán en la planificación de gasto corriente del año 2026, en la partida presupuestaria No. 55 00 000 001 530502 0301 002 0000 0000, denominada **Edificios-Locales y Residencias, Parqueaderos, Casilleros Judiciales y Bancarios (arrendamientos)**.

Los pagos serán mensuales contra prestación del servicio, previo al informe del administrador del contrato que respalden el arrendamiento prestado a satisfacción de la Dirección Provincial del Consejo de la Judicatura de Cañar y con la presentación de la respectiva factura y certificado tributario.

Las condiciones mínimas del inmueble requerido son las siguientes:

Área de Construcción:	No menor a 1200 m <sup>2</sup>
Lugar de ubicación:	Provincia: Cañar, cantón: Azogues, en el perímetro urbano.
Estructura:	Paredes de hormigón armado, de techo o losa y con cerámica el piso.
Servicios básicos, tasas, tributos o predio urbano:	El local contará con: <ul style="list-style-type: none"><li>• Red de agua potable.</li><li>• Red de energía eléctrica.</li><li>• Pagos de tributos al día</li></ul> Los valores por el consumo de energía eléctrica y agua potable serán pagados por la Dirección Provincial del Consejo de la Judicatura de Cañar.
Adaptabilidad de espacios	En caso de requerirse se podrán realizar adecuación de los espacios físicos para solventar la necesidad institucional.
Infraestructura	<ul style="list-style-type: none"><li>• Al menos deberá contar con 6 baños con lavamanos.</li><li>• Contar con iluminación y tomas eléctricas en buenas condiciones</li><li>• El acceso principal con seguridades.</li><li>• Disponible para uso inmediato.</li></ul>
Duración del contrato	1 año (365 días)



Sin embargo, la entidad contratante podrá realizar cualquier modificación interna de las oficinas de ser necesario ampliar espacios y únicamente cuando se comprometa la estructura física se deberá contar con la autorización del propietario para modificar la estructura de paredes.

Al concluirse el contrato y de no haberse suscrito uno nuevo para la ocupación del inmueble, la Dirección Provincial del Consejo de la Judicatura de Cañar procederá a la desocupación y retiro de todos los elementos instalados, y solamente en los casos que sea imposible su retiro, o que al ser retirados perdieran su utilidad, las mejoras que se realicen en el inmueble quedarán para beneficio del arrendador.

Podrán intervenir en este proceso las personas naturales y jurídicas, nacionales o extranjeras, legalmente constituidas y domiciliadas en el país. Para la presentación de las ofertas no será necesario que se encuentren habilitadas en el Registro Único de Proveedores (RUP).

No podrán participar en este procedimiento las personas naturales y jurídicas, nacionales o extranjeras, que se encuentren comprendidas en las inhabilidades previstas en los artículos 75 y 76 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y artículos 337 y 338 del Reglamento General de la LOSNCP.

Las ofertas se recibirán únicamente de manera física y en sobre cerrado en la Secretaría de la Dirección Provincial del Cañar, ubicada en la Calle Azuay, entre Simón Bolívar y Ayacucho, Edificio Cantón, Altos del Banco de Guayaquil, Cuarta Planta.

Las ofertas se recibirán con firma electrónica en archivo digital al correo de la secretaría de la Dirección Provincial del Cañar madeleine.siguenza@funcionjudicial.gob.ec y enviados desde el correo electrónico del proveedor.

Los interesados deberán presentar sus propuestas hasta la fecha y hora máxima para la entrega de ofertas, contenida en el cronograma.

Los documentos que contengan firma electrónica deberán ser grabados en el dispositivo, en su formato original para su validación electrónica por parte de la entidad contratante, a través de Firmaec (no escaneo).

En el caso de exceder el tamaño de capacidad de envío, las ofertas deberán remitirse por partes utilizando la siguiente nomenclatura: OFERTA PARTE 1 \_Nombre oferente, OFERTA PARTE 2 \_Nombre oferente, así hasta que complete el total de su oferta.

En caso de no ser convalidado, será considerado como no presentación del requisito.

Los pliegos son públicos y su acceso es gratuito para cualquier persona a través del Portal de Contratación Pública, de conformidad con lo previsto en el artículo 28 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública LOSNCP".

El oferente que resulte adjudicado, una vez recibida la notificación de la adjudicación, no pagará valor alguno.

El procedimiento se ceñirá a las disposiciones de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y su Reglamento General. La máxima autoridad de la Entidad Contratante o su delegado podrá cancelarlo en cualquier momento hasta 24 horas antes de la presentación de las ofertas, o declararlo desierto, en los casos establecidos en los artículos 32 de la LOSNCP.

Azogues, 18 de Diciembre del 2025

Dr. Marlon Vélez Crespo  
**DIRECTOR PROVINCIAL DEL CONSEJO DE LA JUDICATURA DE CAÑAR**



## SECCIÓN II

### OBJETO DE LA CONTRATACIÓN, PRESUPUESTO REFERENCIAL, TÉRMINOS DE REFERENCIA

**2.1. Objeto:** Este procedimiento precontractual tiene como propósito seleccionar a la oferta que mejores condiciones tenga para la Dirección Provincial del Consejo de la Judicatura de Cañar, para la **"Contratar el servicio de arrendamiento de un edificio para el funcionamiento de la Unidad Judicial Penal y Tribunal Primero Penal, con sede en el cantón Azogues"**.

**2.2. Presupuesto referencial:** El presupuesto referencial total de: **USD 49.680,00 (cuarenta y nueve mil seiscientos ochenta dólares)** incluido el 15% IVA, con pagos mensuales contra mes de servicio vencido. El contrato de arriendo tendrá un plazo de 1 año, contados a partir del día siguiente de la suscripción del contrato y se pagará por concepto de canon arrendatario mensual la cantidad de USD 3.600,00 (tres mil seiscientos dólares) más USD 540,00 (quinientos cuarenta dólares) del 15% IVA, con cargo a la certificación presupuestaria No. 107 y 108, de fecha 28 de Octubre del 2025, con cargo a la partida presupuestaria No.56.00.000.001.530502.2104.002.0000.0000 denominada **"Edificios Locales Residencias Parqueaderos Casilleros Judiciales y Bancarios (Arrendamientos)"**, y con la certificación plurianual No. 3641 y 3642 emitida el 27 de Octubre del 2025, cuyos recursos se contemplarán en la planificación de gasto corriente del año 2026, dentro del grupo de gasto 530000.

El pago de los servicios básicos, tales como agua potable y energía eléctrica será de responsabilidad del Arrendatario

Así mismo el arrendador deberá mantener en buen estado la infraestructura y la pintura de las paredes internas y externas del inmueble y realizar los arreglos necesarios en caso de existir presencia de humedad, filtraciones de agua u otros defectos en las oficinas, puertas de entrada principal, vidrios y demás espacios dados en arrendamiento.

#### 2.3. Términos de Referencia

##### ❖ ANTECEDENTES

El Consejo de la Judicatura tiene como misión el **"Proporcionar un servicio de administración de Justicia eficaz, eficiente, efectivo, íntegro, oportuno, intercultural y accesible, que contribuya a la paz social y a la seguridad jurídica, afianzando la vigencia del Estado constitucional de derechos y justicia"**, y como visión, el **"Consolidar al sistema de Justicia ecuatoriano como un referente de calidad, confianza y valores, que promueva y garantice el ejercicio de los derechos individuales y colectivos"**.

Según el Reglamento de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública en su párrafo final del Art. 64-- - El Plan Anual de Contratación PAC detallará la siguiente información:

1. Los procesos de contratación que se realizarán en el año fiscal;
2. Descripción detallada del objeto de contratación que guarde concordancia con el código del clasificador central de productos, CPC; para que los proveedores puedan identificar las obras, bienes, servicios o consultoría a contratarse;
3. El presupuesto estimativo de los bienes, servicios u obras a adquirir o contratar; y,
4. El cronograma de implementación del Plan.

Los procesos de contratación deberán ejecutarse de conformidad y en la oportunidad determinada en el Plan Anual de Contratación elaborado por cada entidad contratante, previa la obtención de la certificación de la disponibilidad presupuestaria, a menos que circunstancias no previstas al momento de la elaboración del PAC hagan necesaria su modificación. Los formatos del PAC serán elaborados por el Servicio Nacional de Contratación Pública y publicados en el Portal de Contratación Pública.

Las entidades contratantes podrán modificar el PAC, a través de una resolución administrativa debidamente motivada, siempre y cuando tales reformas obedezcan a una justificación técnica y económica, o por causas de caso fortuito o fuerza mayor debidamente sustentadas.

Para la elaboración y publicación del PAC en el Portal de Contratación Pública, las entidades contratantes elegirán un código CPC de nueve (9) dígitos para los bienes, obras o servicios, incluidos los de consultoría, que programarán contratar en el ejercicio fiscal.

No será obligatoria la publicación en el PAC inicial o reformulado, de los siguientes procedimientos de contratación:

- a) Ínfima cuantía;
- b) Contrataciones en situación de emergencia;
- c) Arrendamiento y adquisición de bienes inmuebles; y,
- d) Aquellos que la Ley o el Reglamento determine su reserva o confidencialidad correspondiente.

Mediante resolución No. 219-2024 del 19 de diciembre del 2024; el Pleno del Consejo de la Judicatura resolvió **"EXPEDIR EL ESTATUTO ORGÁNICO DE GESTIÓN POR PROCESOS DEL CONSEJO DE LA JUDICATURA"**; y en su numeral 4.2.8 GESTIÓN ADMINISTRATIVA PROVINCIAL, al Coordinador Provincial Administrativo, otorga atribuciones y responsabilidades de los literales **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"**; y **t)** **"Utilizar el portal de compras públicas y la publicación de toda la**

Pág. 5/29



información relevante en la gestión de contratación pública en el campo de su competencia y jurisdicción"; y como entregables los numerales 27."Oficios, memorandos, correos electrónicos y otros documentos de la etapa preparatoria, precontractual y contractual para el desarrollo de los procesos"; y 28."Informes de uso del portal de compras públicas".

La Dirección Provincial del Consejo de la Judicatura de Cañar, al no contar con una edificación propia en el cantón Azogues, desde hace muchos años atrás ha venido contratando el arrendamiento de un inmueble que cumpla con las características técnicas requeridas para el normal funcionamiento de la Unidad Judicial Penal y el Tribunal Primero de lo Penal, con sede en el cantón Azogues, contrato qué estará vigente hasta el 30 de Octubre de 2025, y al ser una necesidad prioritaria para prestar los servicios de justicia, se requiere arrendar un edificio de aproximadamente de 1200 m<sup>2</sup> de construcción, mismo que se debe encontrar ubicado dentro del área urbana en la ciudad de Azogues, provincia de Cañar.

2.4. En la programación anual de la política pública PAPP POA 2025, se encuentra planificada la actividad: 3200-"**Contratar el servicio de arrendamiento de un edificio para el funcionamiento de la Unidad Judicial Penal y Tribunal Primero Penal, con sede en el cantón Azogues**", para su contratación en el C3.

El Ingeniero Patricio Torres Flores, con fecha 30 de Septiembre del 2025 ha elaborado el correspondiente informe de necesidad para "**Contratar el servicio de arrendamiento de un inmueble en el cantón Azogues, para el funcionamiento de la Unidad Judicial Penal y El Tribunal Primero de lo Penal, con sede en Azogues**", documento que cuenta con la aprobación del Director Provincial de Cañar en el que indica que:

"El suscripto en mi calidad de Coordinador Administrativo encargado, por intermedio del presente informe de Necesidad, me permite hacer de conocimiento del Doctor Marlon Vélez Crespo, Director Provincial del Cañar del Consejo de la Judicatura, que desde hace varios años atrás la Unidad Judicial Penal y Tribunal Primero de lo Penal, Dependencias Judiciales con sede en esta ciudad de Azogues, vienen funcionando en un inmueble de propiedad del Ing. Pablo Fernando Cantós Vicuña, con RUC.0101043529001, para el efecto en el mes de octubre del 2024, se ha suscrito el contrato No. 010-003-0019-2024-CJC, mismo que fenece el 31 de Octubre del 2025, siendo necesario que conforme la normativa vigente se realice un nuevo proceso de contratación para el período 1 de Noviembre del 2025 al 31 de Octubre del 2026.

Al respecto la Codificación de la Ley de Inquilinato vigente, en el TÍTULO IV, al referirse a la Fijación de las Pensiones de Arrendamiento, su artículo. 17.- dice:

"**LIMITE MAXIMO PARA LAS PENSIONES DE ARRENDAMIENTO.**- La pensión mensual de arrendamiento de un inmueble no podrá exceder de la doceava parte del diez por ciento del avalúo comercial con que dicho inmueble conste en el Catastro Municipal, y de los impuestos municipales que gravaren a la propiedad urbana.

Para determinar el precio total se tomarán en cuenta todos los departamentos, piezas o locales del inmueble, inclusive los ocupados por el arrendador.

Cuando se arrienda sólo una parte del predio, la pensión se fijará proporcionalmente a dicha parte.Para fijar la pensión mensual de arrendamiento, se tendrá en cuenta el estado, condición y ubicación del inmueble y los requisitos exigidos en el Art. 3..

Por lo expuesto señor Director considero que el valor del canon de arrendamiento determinado como valor de mercado vigente, es por el canon mensual de \$ 3.600,00, más \$ 540,00 por el 15 % de IVA, dando un total mensual de \$ 4.140,00, valor que debe ser considerado para el año de vigencia del contrato, esto es \$ 43.200,00 para el pago del canon y \$ 6.480,00, por el 15% de IVA.

El Ing. Patricio Torres Flores, Coordinador Administrativo de la Dirección Provincial del Cañar, mediante Memorando-DP03-UPA-2025-0584-M TR: DP03-INT-2025-01939, de fecha 30 de septiembre del 2025, manifiesta que:

"Estimada Director, de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento General a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, emitida mediante Decreto No. 458, publicada en el segundo suplemento del Registro Oficial No.87, de 20 de junio 2022, artículo 2018, respecto del Arrendamiento de Bienes Inmuebles, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, los contratos vigentes que concluyen el 31 de Octubre del 2025; y, los informes de necesidad respecto de realizar los proceso contratación de los arrendamientos de inmuebles de los cantones Azogues y Deleg, para el funcionamiento de las Unidades Judiciales y Administrativas de la Provincia, comedidamente solicito se gestione de manera urgente y por intermedio de la Unidad de Planificación la emisión de las correspondientes CERTIFICACIONES PRESUPUESTARIAS PLURIANUALES, para los períodos fiscales 2025 y 2026, lo que permitirán contratar dichos servicios, conforme el presupuesto y condiciones establecidas en dichos informe.

Es importante considerar que en el próximo mes de octubre del presente año, fenece los contratos de arrendamiento de los cantones Azogues y Díleg."

El Doctor Marlon Vélez Crespo, Director Provincial del Cañar, mediante Memorando-DP03-2025-3393-M (TR: DP03-INT-2025-01939), de fecha 30 de Septiembre del 2025, solicita a la Coordinadora de Planificación la gestión para la emisión de las certificaciones plurianuales para contratar los servicios de arrendamiento de los inmuebles de los cantones Azogues y Deleg, manifiesta que:

"En atención al memorando DP03-UPA-2025-0584-M suscrito por el ingeniero Milton Patricio Torres Flores, responsable de la Unidad Provincial Administrativa, previo control y verificación respectiva, gestione de manera urgente las correspondientes CERTIFICACIONES PRESUPUESTARIAS PLURIANUALES, para los períodos fiscales 2025 y 2026, que permita realizar los proceso contratación de los arrendamientos de inmuebles en los cantones: Azogues y Deleg, para el funcionamiento de las unidades judiciales y administrativas del Consejo de la Judicatura del Cañar.



Lo indicado, en estricta sujeción al Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, su Reglamento General; Ley Orgánica de la Contraloría General del Estado; las Normas de Control Interno para las Entidades, Organismos del Sector Público y de las Personas Jurídicas de Derecho Privado que dispongan de recursos públicos; la Normativa Técnica del Sistema Nacional de las Finanzas Públicas SINIFIP, y demás normativa aplicable.”.

El Ingeniero Patricio Torres Flores, Coordinador Administrativo Encargado, mediante Memorando-DP03-UPA-2025-0590-M (TR: DP03-INT-2025-01939), de fecha 1 de Octubre del 2025, manifiesta que:

“Estimada Director, de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento General a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, emitida mediante Decreto No. 458, publicada en el segundo suplemento del Registro Oficial No.87, de 20 de junio 2022, artículo 2018, respecto del Arrendamiento de Bienes Inmuebles, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, los contratos vigentes que concluyen el 31 de Octubre del 2025; y, los informes de necesidad respecto de realizar los proceso contratación de los arrendamientos de inmuebles de los cantones Azogues y Deleg y que corresponden a:

Para la contratación de un Inmueble en la ciudad de Azogues, para el funcionamiento de la Unidad Judicial Penal y Tribunal Primero de lo Penal, con sede en esta ciudad de Azogues, se requiere para el ejercicio fiscal 2025, el valor de \$ 3.600,00, para el pago canon y el valor de \$ 540,00, para el pago del 15 % de IVA; y, en tanto que para el ejercicio fiscal 2026 se requiere el valor de \$ 39.600,00, para el pago del canon y el valor de \$ 5.940,00 para el pago del 15% de IVA, lo que serán considerados en la certificación plurianual.

Para la contratación de un Inmueble en la ciudad de Azogues, para el funcionamiento de las Oficinas de la Dirección Provincial y sus Coordinaciones, con sede en esta ciudad de Azogues, se requiere para el ejercicio fiscal 2025, el valor de \$ 800,00, para el pago del canon y al valor de \$ 120,00, para el pago del 15 % de IVA, en tanto que para el ejercicio fiscal 2026 se requiere el valor de \$ 8.800,00, para el pago del canon y el valor de \$ 1.320,00 para el pago del 15% de IVA, lo que serán considerados en la certificación plurianual.

Para la contratación de un Inmueble en el cantón Déleg, para el funcionamiento de la Unidad Judicial Multicompetente, con sede en el cantón Déleg, se requiere para el ejercicio fiscal 2025, el valor de \$ 229,56, para el pago del canon y el valor de \$ 34,43, para el pago del 15 % de IVA, en tanto que para el ejercicio fiscal 2026 se requiere el valor de \$ 2.525,16, para el pago del canon y el valor de \$ 378,73 para el pago del 15% de IVA, lo que serán considerados en la certificación plurianual.

Además es necesario aclarar que tomando en consideración que los contratos tendrán una vigencia de doce meses, contados a partir del primero de noviembre del 2025, estos valores permitirán cubrir únicamente en pago del canon del mes de noviembre del 2025, por cuanto el servicio prestado durante el mes de diciembre del 2025 será cancelado en el mes de enero del 2026.

Por todo lo expuesto y con la finalidad de elaborar los proyectos de pliegos, resolución de inicio y continuar con el proceso de contratación, comedidamente solicito se autorice realizar este gasto, para lo cual es necesario se disponga que la unidad de Planificación emita las validaciones PAPP - POA 2025, contando con ese documento, se requiera a la Unidad Financiera las certificaciones de estos recursos para el ejercicio fiscal 2025 y las certificaciones plurianuales que fueron ya solicitadas anteriormente para financiar el ejercicio fiscal 2026.

Es importante considerar que el 31 de octubre del presente año, fenenec los tres contratos de arrendamiento”.

**a. JUSTIFICACIÓN:**

El arrendamiento del inmueble en el cantón Azogues se justifica con la necesidad de asegurar la continuidad del funcionamiento de la Unidad Judicial Penal y el Tribunal Primero de lo Penal, con sede en este cantón.

Las instalaciones serán ocupadas estrictamente para la prestación de servicios judiciales, de requerirse la implementación de algún servicio adicional dentro de las instalaciones que requiera la modificación de la infraestructura, se solicitará la autorización por escrito al arrendador.

El bien inmueble deberá contar con las seguridades que se requieren para el resguardo de bienes muebles, equipos y expedientes generados en los diferentes despachos judiciales, además que presten las facilidades para adecuar oficinas, salas y espacios físicos según la necesidad de la entidad contratante, cuyas instalaciones puedan ser utilizadas de forma libre y pacífica.

Esta contratación se encuentra alineada al objetivo estratégico de la PAPP POA 2025:

*OEI2 “Fortalecer la gestión institucional y modernizar los procesos y servicios judiciales con prioridad en capacitación, evaluación y tecnificación de servidores judiciales” - EO2.2 Garantizar que la infraestructura física y equipamiento de las unidades judiciales a nivel nacional se encuentren en óptimas condiciones”.*

Este procedimiento tiene como propósito seleccionar la mejor oferta para esta contratación.

**b. OBJETIVOS DE LA CONTRATACIÓN:**

**Objetivo general**

Contratar el arrendamiento de un inmueble en el cantón Azogues para el funcionamiento de la Unidad Judicial Penal y



el Tribunal Primero de lo Penal , con sede en este cantón, con el fin de garantizar la continuidad del servicio judicial en un espacio adecuado, seguro y acondicionado.

#### **Objetivos específicos**

o Garantizar un espacio físico adecuado para el desarrollo de las actividades jurisdiccionales y administrativas de la Unidad Judicial Penal y el Tribunal Primero de lo Pena del cantón Azogues.

o Asegurar la protección de bienes muebles, equipos tecnológicos y documentación judicial mediante un inmueble que cuente con condiciones de seguridad y funcionalidad.

o Optimizar los recursos institucionales mediante el uso continuo de un inmueble previamente adecuado, evitando gastos adicionales en readecuaciones.

#### **c. ALCANCE**

El inmueble permitirá el funcionamiento de la Unidad Judicial Penal y el Tribunal Primero de lo Pena, con sede en el cantón Azogues para que los afectados o víctimas puedan presentar sus trámites judiciales en el menor tiempo posible, además de que por estar cerca a sus hogares, esto les permitirá ahorrar tiempo y recursos económicos.

En estos términos de referencia se describen aspectos técnicos, legales, financieros, contractuales, y cumplimiento, entre otros, que la Dirección Provincial del Consejo de la Judicatura de Cañar considera que el oferente debe tener en cuenta para presentar su oferta. Los términos de referencia deben ser interpretados integralmente. El orden de los capítulos y numerales no implica prelación entre los mismos. Los títulos utilizados son orientadores y no afectan las exigencias en ellos contenidas.

#### **d. SITUACIÓN ACTUAL**

La Dirección Provincial del Consejo de la Judicatura de Cañar no cuenta con un inmueble propio en el cantón Azogues, para el funcionamiento de la Unidad Judicial Penal y el Tribunal Primero de lo Pena, consecuentemente en la actualidad se encuentra funcionando en unas instalaciones arrendadas.

#### **e. ANÁLISIS DE BENEFICIO**

El contar con un inmueble arrendado, permitirá el normal funcionamiento de la Unidad Judicial Penal y el Tribunal Primero de lo Pena, con sede en el cantón Azogues, hecho que beneficia directamente a todo el cantón, así como el resguardo de mobiliarios y equipamiento tecnológico en condiciones de seguridad.

#### **f. ANÁLISIS DE EFICIENCIA O EFECTIVIDAD**

El servicio de justicia es accesible para todo ciudadano del cantón Azogues y sus alrededores que así lo requieran por estar cerca de sus hogares, además que les ahorra tiempo y dinero.

#### **❖ SERVICIO ESPERADO**

La Dirección Provincial del Consejo de la Judicatura de Cañar requiere que el inmueble cumpla como mínimo con las siguientes características:

<b>Área de Construcción:</b>	No menor a 1200 m <sup>2</sup>
<b>Lugar de ubicación:</b>	Provincia: Cañar, cantón: Azogues, en el perímetro urbano.
<b>Estructura:</b>	Paredes de hormigón armado, de techo o losa y con cerámica el piso.
<b>Servicios básicos, tasas, tributos o predio urbano:</b>	El local contará con: <ul style="list-style-type: none"><li>• Red de agua potable.</li><li>• Red de energía eléctrica.</li><li>• Pagos de tributos al día</li></ul> Los valores por el consumo de energía eléctrica y agua potable serán pagados por la Dirección Provincial del Consejo de la Judicatura de Cañar.
<b>Adaptabilidad de espacios</b>	En caso de requerirse se podrán realizar adecuación de los espacios físicos para solventar la necesidad institucional.
<b>Infraestructura</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Al menos deberá contar con 6 baños con lavamanos.</li><li>• Contar con iluminación y tomas eléctricas en buenas condiciones</li><li>• El acceso principal con seguridades.</li><li>• Disponible para uso inmediato.</li></ul>
<b>Duración del contrato</b>	1 año (365 días)



El espacio físico contará como mínimo de las siguientes oficinas y espacios físicos requeridos por la contratante, y que permitan el normal desarrollo de actividades en la unidad judicial.

Ítems	Detalle	Destino
1	Cuatro espacios de 50 m2 aprox.	Para uso como salas de audiencia
2	Tres espacio de 35 m2 aprox.	Para uso como ventanilla de atención al público, citaciones e información.
3	Dos espacio individual de 50 m2 aprox.	Para uso como archivo activo
4	Un espacio individual de 40 m2 aprox.	Para uso como archivo pasivo
5	Dos espacio físico de 30 m2 aprox.	Para uso como sala de espera
6	Ocho espacios para oficinas individuales de 45 m2 aprox.	Para uso como oficinas de los Jueces de primer nivel y Tribunal Penal
7	Cuatro área de aproximadamente de 50 m2 aprox.	Para uso de puestos de trabajo para 6 Secretarios y 8 Ayudantes Judiciales

La entidad contratante podrá realizar cualquier modificación interna de las oficinas de ser necesario para ampliar espacios. Y cuando únicamente se comprometa la estructura física se deberá contar con la autorización de la arrendataria para modificar la estructura de paredes.

#### ❖ FORMA Y CONDICIONES DE PAGO

Los pagos se realizarán mensualmente y en consecuencia no se requerirá para el pago de la suscripción de actas parciales, previo informe de conformidad del Administrador del Contrato y presentación de la factura.

El informe del Administrador del contrato contendrá antecedentes, condiciones contractuales, condiciones en las que se desarrolló el arrendamiento, pagos realizados respecto a los servicios básicos, multas y su solicitud expresa de pago.

Para el caso de terminación de mutuo acuerdo, para el pago de los haberes liquidados se suscribirá un acta de entrega recepción total por el servicio recibido de conformidad con el artículo 374 del nuevo Reglamento a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

Los pagos se realizarán mediante transferencia bancaria, reteniéndose los valores tributarios correspondientes de Ley.

El canon de arrendamiento será fijo por el lapso que dure el contrato y posible renovación, las facturas correspondientes deberán ser emitidas a nombre de la Dirección Provincial del Consejo de la Judicatura de Cañar, con el siguiente RUC: 0360008640001.

Para el pago se deberá adjuntar al expediente generado la siguiente documentación:

- Acta de entrega del inmueble (sólo para el primer pago).
- Copia del pago impuesto predial (para el primer pago y el primer pago del año 2026).
- Copia del permiso de funcionamiento (para el primer pago y el primer pago del año 2026).
- Copia del avalúo catastral actualizado (para el primer pago y el primer pago del año 2026).
- Informe de satisfacción (administrador de la orden de compra).
- Acta de devolución del inmueble (sólo para el pago final).
- Factura.

Y cualquier otro documento adicional que requiera la Unidad Provincial Financiera. Los pagos se realizarán en la cuenta bancaria del contratista.

#### ❖ REAJUSTE DE PRECIOS

De conformidad a lo dispuesto en el artículo 380 del Reglamento General a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, por su forma de pago, el presente contrato no está sujeto al reajuste de precios.

#### ❖ CONDICIONES PARA COLOCACIÓN DE DISTINTIVOS INSTITUCIONALES

El Arrendador autorizará por escrito la colocación de letreros, pintar distintivos, logotipos y demás propaganda correspondiente a la razón social de la Arrendataria, rigiéndose a las ordenanzas municipales, y que no menoscaben el inmueble.

#### ❖ CÓDIGO CPC

La presente contratación se fundamenta en las normas vigentes en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública (LOSNCP) y su Reglamento General.



El código CPC asignado para este servicio es:

- **721120012 SERVICIOS DE ARRENDAMIENTO DE EDIFICIOS**
- ❖ **MODALIDAD DE CONTRATACIÓN SUGERIDA**

La modalidad sugerida es el Procedimiento Especial establecido en el artículo 320 del Reglamento General de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública (Emitida mediante Decreto Ejecutivo 193, 27-X-2025 y publicado en el Séptimo Suplemento del Registro Oficial 155, 30-X-2025). En el caso de que las entidades contratantes sean arrendatarias se seguirá el siguiente procedimiento y condiciones:

1. Las entidades contratantes publicarán en el Portal de Contratación Pública el pliego en el que constará las condiciones mínimas del inmueble requerido, con la referencia al sector y lugar de ubicación del mismo. Adicionalmente deberá publicar la convocatoria en la página web de la institución, o el uso de otros medios de comunicación que se considere pertinentes, sin perjuicio de que se puedan efectuar invitaciones directas;
2. La entidad contratante adjudicará el contrato de arrendamiento a la mejor oferta tomando en consideración el cumplimiento de las condiciones previstas en el pliego y el precio del canon arrendatario;
3. El valor del canon de arrendamiento será determinado sobre la base de los valores de mercado vigentes en el lugar en el que se encuentre el inmueble;
4. El contrato de arrendamiento se celebrará por el plazo necesario, de acuerdo al uso y destino que se le dará; y,
5. Para la suscripción del contrato, el adjudicatario no requiere estar inscrito en el Registro Único de Proveedores RUP.
6. Las entidades arrendatarias podrán renovar, por una sola vez, los contratos de arrendamiento, por un plazo igual o inferior al del contrato renovado. Posteriormente podrán arrendar el mismo inmueble, luego de efectuar un nuevo procedimiento y con las debidas justificaciones del caso.

El Reglamento a la Ley del Sistema Nacional de Contratación Pública en su artículo 47 manifiesta que: (Reformado por el Art. 6 num. 15 del D.E. 206, R.O. 524-3S, 22-III-2024; Reformado por el Art. 2 numeral 37 del D.E. 57, R.O. 87-3S, 23-VII-2025). - **Efectos documentos suscritos electrónicamente.**- Los servidores encargados de hacer el control previo al pago, los auditores de la Contraloría General del Estado, o cualquier otro servidor público, en ningún caso podrán exigir la impresión de documentos que tengan firma electrónica. Una vez impresos, perderán su validez legal.

1. A efectos de la fecha de los distintos documentos que se firman electrónicamente, se tendrán en cuenta las siguientes directrices:
2. En la suscripción de actas donde intervienen varias personas, la fecha de éstas será la que conste en dicho documento, independientemente de la fecha de consignación de las firmas electrónicas de los comparecientes.

No estarán sujetos a la obligatoriedad de suscripción electrónica de documentos, en ninguna de sus etapas o fases, los procedimientos de:

- a) Régimen especial señalados en el numeral 2 del artículo 38 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, declarados confidenciales y reservados;
- b) Feria Inclusiva;
- c) Arrendamiento y adquisición de inmuebles; y,
- d) Contratación en situación de emergencia.

En el caso del procedimiento de ínfima cuantía, el uso de la firma electrónica será discrecional. Adicionalmente, no estarán sujetos a la obligatoriedad de suscripción electrónica el libro de obra, proformas y las garantías contractuales.

### SECCIÓN III CONDICIONES DEL PROCEDIMIENTO

#### 3.1. **Cronograma del proceso:** El cronograma que regirá el proceso será el siguiente:

Concepto	Día	Hora
Fecha de Publicación	18/12/2025	15h00
Fecha límite de publicación del Acta de Audiencia de preguntas, respuestas y aclaraciones	19/12/2025	15h00
Fecha límite de Propuestas	22/12/2025	15h00
Fecha Apertura de Ofertas	22/12/2025	16h00
Fecha estimada de Adjudicación	26/12/2025	16h00

El término para la convalidación de errores será de dos días, de acuerdo al siguiente cronograma:

#### 3.2. **Vigencia de la oferta:** La oferta se entenderá vigente por el plazo de 30 días.

Concepto	Día	Hora
Fecha límite para solicitar convalidación de errores	23/12/2025	15h30
Fecha límite para convalidación errores	24/12/2025	15h30
Fecha estimada de adjudicación	26/12/2025	15h30

#### 3.3. **Precio de la Oferta:** Se entenderá por precio de la oferta al valor que el oferente presente en su propuesta.

Pág. 10/29



**3.4. Precio del Canon de Arrendamiento:** La Arrendataria cancelará al Arrendador, el canon mensual de 3.600,00 (tres mil seiscientos dólares) más USD 540,00 (Quinientos cuarenta dólares) del 15% IVA, a mes vencido, a mes vencido.

**3.6. El pago de servicios básicos:** El pago de los servicios de energía eléctrica y agua potable será de responsabilidad de la Arrendataria.

**3.7. Plazo de ejecución:** El plazo del contrato de arrendamiento es de 1 año (365 días), contado desde el día siguiente de la fecha de suscripción del contrato.

La Arrendadora comunicará al Arrendatario la resolución de terminar el Contrato por lo menos con noventa (90) días de anticipación, a la fecha del vencimiento del mismo, si no lo hiciere, el Contrato culminará hasta su vigencia.

El Arrendatario por su parte, podrá comunicar su voluntad de dar por terminado el contrato, mediante comunicación por escrito de notificación a la Arrendadora, por lo menos con treinta (30) días de anticipación a la fecha del vencimiento del Contrato.

**3.8. Forma de pago:** Los pagos se realizarán mensualmente y en consecuencia no se requerirá para el pago de la suscripción de actas parciales, previo informe de conformidad del Administrador del Contrato y presentación de la factura.

El informe del Administrador del contrato contendrá antecedentes, condiciones contractuales, condiciones en las que se desarrolló el arrendamiento, pagos realizados respecto a los servicios básicos, multas y su solicitud expresa de pago.

Para el caso de terminación de mutuo acuerdo, para el pago de los haberes liquidados se suscribirá un acta de entrega recepción total por el servicio recibido de conformidad con el artículo 374 del nuevo Reglamento a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

Los pagos se realizarán mediante transferencia bancaria, reteniéndose los valores tributarios correspondientes de Ley.

El canon de arrendamiento será fijo por el lapso que dure el contrato y posible renovación, las facturas correspondientes deberán ser emitidas a nombre de la Dirección Provincial del Consejo de la Judicatura de Cañar, con el siguiente RUC: 0360008640001.

Para el pago se deberá adjuntar al expediente generado la siguiente documentación:

- Acta de entrega del inmueble (sólo para el primer pago)
- Copia del pago impuesto predial (para el primer pago y el primer pago del año 2026).
- Copia del permiso de funcionamiento (para el primer pago y el primer pago del año 2026).
- Copia del avalúo catastral actualizado (para el primer pago y el primer pago del año 2026).
- Informe de satisfacción (administrador de la orden de compra).
- Acta de devolución del inmueble (sólo para el pago final).
- Factura.

Y cualquier otro documento adicional que requiera la Unidad Provincial Financiera. Los pagos se realizarán en la cuenta bancaria del contratista.

### **3.9. Acta de condiciones en las que recibe y entrega el inmueble.**

Dentro de los tres días siguientes a la suscripción del contrato, se efectuará la suscripción del Acta de Condiciones en las que recibe el inmueble, misma que especificará el estado en que se recibe el mismo, para lo que se revisará tanto la fachada interna como externa, estado de tuberías, baños, oficinas, techo, piso y demás estructura que sea parte de esta infraestructura en el cual se encuentra el espacio que va a ser arrendado al momento en que la Arrendataria vaya a ocupar dicho espacio, con excepción de ser el caso, que el arrendador resultare el mismo propietario del inmueble que se encuentra en ocupación NO será necesario suscribir esta ACTA.

De igual forma, al concluir el plazo del contrato de arrendamiento, se suscribirá la respectiva Acta en la cual se dejará constancia de las condiciones en las que se entrega el inmueble arrendado, documento que se agregará al Acta de Entrega Recepción de este contrato.

La entrega del bien inmueble al Arrendador, se hará de acuerdo al estado en el que la Arrendataria lo recibió, caso contrario ésta cubrirá los valores correspondientes que por material y mano de obra se generen por tales conceptos, salvo aquellos que son por el deterioro normal debido al uso de los mismos y al tiempo transcurrido, CÓMO LA PINTURA.

### **3.8. Forma de presentar la oferta**

Las Ofertas deberán presentarse en archivo digital y su presentación contará con la siguiente leyenda:



Contratar el servicio de arriendo de un edificio para el funcionamiento de la Unidad Judicial Penal y Tribunal Primero Penal, con sede en el cantón Azogues

**CÓDIGO DEL PROCESO No. ARBI-CJ-DP03-2025-002**

**OFERTA TÉCNICA**

Doctor  
Marlon Velez Crespo.  
DIRECTOR PROVINCIAL DEL CONSEJO DE LA JUDICATURA DE CAÑAR  
Presente.-

Presentada por: \_\_\_\_\_  
No. RUC

La oferta se presentará de forma electrónica, al tratarse de un procedimiento especial, no será necesario subir la oferta económica al portal.

**SECCIÓN IV EVALUACIÓN DE LA OFERTA**

**4.1 Evaluación de la oferta:** Para la verificación del cumplimiento de los requisitos mínimos se estará a la metodología "cumple o no cumple".

**4.1.1 Integridad de la oferta:** La integridad de la oferta técnica se evaluará considerando la presentación de los Formularios y requisitos mínimos previstos en el pliego, de acuerdo con el siguiente detalle:

**I. Formulario de la Oferta**

Formulario No. 1.1. PRESENTACIÓN Y COMPROMISO  
Formulario No. 1.2. DATOS GENERALES DEL OFERENTE  
Formulario No. 1.3. COMPONENTES DEL BIEN INMUEBLE A ARRENDAR  
Formulario No.1.4. NÓMINA DE SOCIO(S), ACCIONISTA(S) O PARTÍCIPE(S) MAYORITARIOS DE PERSONAS JURÍDICAS OFERENTES  
Formulario No. 1.5. PRECIO DE LA OFERTA

**Requisitos mínimos. Si es persona jurídica:**

■ Copia del nombramiento del representante legal debidamente legalizado y la escritura pública de constitución, así como copia de la cédula y certificado de votación emitido en las últimas elecciones. En los casos que la oferta sea presentada por otra persona que no sea el representante legal, se deberá adjuntar el poder o documento que lo habilite para presentar la oferta, así como copia de cédula y certificado de votación emitido en las últimas elecciones.

**Si es persona natural:**

Copia de la cédula y certificado de votación del arrendador.

**Persona natural o jurídica:**

■ RUC  
■ Copia de las escrituras del bien inmueble.  
■ Copia del pago de impuestos prediales vigente.  
■ Copia simple Certificado de Avalúos y Catastros del bien inmueble (actualizado), emitido por el Municipio del cantón al que pertenece el inmueble.  
■ Certificado de no adeudar al Municipio.  
■ Croquis del sitio donde se ubica el inmueble.  
■ Permiso de funcionamiento (bomberos) vigente.  
■ Fotografías del inmueble.

En caso de que el inmueble mantenga otra situación jurídica anexar todos los documentos habilitantes.

**4.1.2 Verificación de los requisitos o condiciones mínimas:** Para la verificación del cumplimiento de los requisitos mínimos se estará a la metodología "CUMPLE/ NO CUMPLE", solamente si cumple con los todos los parámetros de los requisitos mínimos la oferta será habilitada; las condiciones mínimas que deberá cumplir la oferta para que sea considerada, son los siguientes:

**4.1.2.1. Parámetros de evaluación:** La oferta técnica y económica del proveedor será evaluada por la Dirección Provincial del Consejo de la Judicatura de Cañar, en función del cumplimiento de las especificaciones técnicas previstas en el pliego, y de la adecuación o mejora respecto del presupuesto referencial establecido, la metodología aplicable será la de "cumple o no cumple" (check list), y será aplicada por la Dirección Provincial del Consejo de la Judicatura de Cañar, bajo su responsabilidad y con el respaldo de los documentos respectivos (pliego, ofertas, actas de calificación).



El criterio de adjudicación será en los términos establecidos en el artículo 30 de la LOSNCP, que refiere al cumplimiento de todos los parámetros objetivos de evaluación y demás condiciones establecidas en los pliegos y cuya propuesta represente el mejor valor por dinero, de acuerdo con lo definido en esta Ley y su Reglamento.

PARÁMETRO DE CALIFICACIÓN	PORCENTAJE
Especificaciones técnicas (cumplimiento de las condiciones previstas en el pliego)	60%
Oferta económica (valor del canon de arrendamiento)	40%

**Especificaciones técnicas:** La oferta, cuyas especificaciones técnicas se ajusten a lo solicitado en los pliegos en su totalidad, será calificada con el 60%.

Las ofertas que incumplan con uno o más parámetros se les calificará con 0%.

**Oferta Económica:** Las Ofertas Económicas serán evaluadas por la entidad contratante en orden de prelación de la siguiente manera:

- a) La Oferta que presente el precio más bajo se le calificará con el 40%
- b) La Oferta que presente el precio que le siga al más bajo se le calificará con el 30%
- c) La Oferta que presente el precio que le siga al segundo más bajo se le calificará con el 20%
- d) La Oferta que presente el precio que le siga al tercero más bajo se le calificará con el 10%
- e) Las Ofertas que presenten el precio que le sigan al cuarto más bajo se le calificará con 0%

Si el valor de la Oferta Económica es mayor al Presupuesto Referencial será descalificada automáticamente del proceso.

## SECCIÓN V OBLIGACIONES DE LAS PARTES

### 1. Obligaciones del Arrendador

- El Arrendador se obliga al cumplimiento de las disposiciones establecidas en la normativa vigente en el Ecuador, a entregar y mantener en condiciones óptimas de habitabilidad el inmueble arrendado sin que la Arrendataria tenga responsabilidad alguna por los gastos que deba incurrir el Arrendador, esto se refiere a todo lo que implique el óptimo funcionamiento de los servicios básicos de agua potable, aguas servidas, así como el mantenimiento de las bombas y equipos hidrosanitarios en caso de contar con cisterna.
- Garantizar el uso y goce pacífico del inmueble durante la vigencia del contrato de arrendamiento.
- Mantener el inmueble libre de cualquier tipo de litigio, afectación o limitación al dominio que pudiere afectar o perturbar el uso pacífico y legítimo de la Arrendataria sobre el bien inmueble materia de este contrato.
- Entregar el bien inmueble dado en arrendamiento con todos los servicios básicos al día y previa la suscripción del acta entrega recepción del inmueble, a excepción si el inmueble ya está en uso de la entidad contratante.
- Asumir los pagos de obligaciones municipales, tributarias y otras que sean propias del Arrendador, con respecto al bien inmueble.
- Notificar a la Arrendataria acerca de la transferencia de propiedad, dentro de los cinco días hábiles siguientes a la fecha en la que se produjo la inscripción en el Registro de la Propiedad.
- A más de las responsabilidades establecidas en el presente contrato, el Arrendador deberá cumplir con cualquier otra obligación que se derive natural y legalmente del objeto de este contrato y sea exigible por constar en cualquier documento del mismo o en norma legal específicamente aplicable.
- Mantener en buen estado la infraestructura y la pintura de las paredes internas y externas del inmueble durante todo el tiempo que dure el contrato.
- Realizar los arreglos necesarios en caso de existir presencia de humedad por filtraciones de agua y otros defectos en las oficinas, puertas de entrada principal, vidrios y demás espacios dados en arrendamiento y de presentarse el deterioro o daño de cualquier equipo o bien de la arrendadora por filtraciones de agua, la arrendadora correrá con los gastos de reparación, siempre y cuando exista la respectiva comunicación e insistencia por parte del administrador del contrato y no haya sido atendido a tiempo por parte del arrendador.
- Inscribir el contrato de arrendamiento ante la entidad competente.
- Entregar de manera oportuna los documentos solicitados por la entidad contratante y emitir la factura con los datos aquí descritos para cada pago:

CLIENTE: Dirección Provincial del Consejo de la Judicatura de Cañar

RUC: 0360008640001

DIRECCIÓN: Azuay y Bolívar



ELÉFONO: 073704200

- A más de las obligaciones establecidas en el presente contrato, la Arrendataria debe cumplir con cualquier otra 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.

#### 1. Obligaciones de la Arrendataria

- Nombrar el Administrador del contrato que no haya intervenido en ninguna fase del proceso.
- Cancelar puntualmente el canon de arrendamiento fijado por las partes dentro de los plazos previstos.
- Asumir el pago del servicios de energía eléctrica y agua potable de todas las oficinas arrendadas, y durante el tiempo que dure el contrato, para lo cual los medidores deberán constar a nombre de la Dirección Provincial del Consejo de la Judicatura de Cañar.
- Al final del período contractual, entregar el inmueble en las mismas condiciones en las que le fueron recibidas, salvo desgaste por el uso normal de los mismos, excepto en lo que se refiere a pintura interior y exterior que estará a cargo del arrendador. En caso de que se produzcan gastos debidos al mal uso del inmueble, la Arrendataria reconocerá dichos valores.
- Para la ocupación de espacio dentro del inmueble por una tercera persona, contar con la debida autorización de la arrendataria, de ser el caso.
- Los pagos se realizaran en los términos establecidos en el artículo 378 del RGLOSNCP.

### II. CONDICIONES GENERALES DEL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES

#### SECCIÓN I

##### DEL PROCEDIMIENTO DE CONTRATACIÓN

**3.1. Ámbito de aplicación:** El procedimiento de Arrendamiento Bienes Inmuebles, deberá utilizarse cuando la Dirección Provincial del Consejo de la Judicatura de Cañar, tenga la calidad de "Arrendataria", atendiendo lo establecido en el artículo 73, de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y el artículo 320 del Reglamento General a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

**3.2. Resolución de inicio:** La máxima autoridad de la Dirección Provincial del Consejo de la Judicatura de Cañar emitirá una resolución en la que deberá aprobar el pliego y cronograma y dispondrá el inicio del procedimiento, esta Resolución se publicará en el Portal Institucional del SERCOP.

**3.3. Participantes:** En el presente procedimiento para la contratación del servicio para "**ARRIENDO DEL EDIFICIO PARA FUNCIONAMIENTO DE LA UNIDAD JUDICIAL MULTICOMPETENTE, CON SEDE EN EL CANTÓN BIBLIÁN**" se invitará a participar en el proceso a través del portal y de la invitación publicada en la página WEB institucional

**3.4. Inhabilidades:** No podrán participar en el presente procedimiento precontractual, por sí mismas o por interpuesta persona, quienes incurran en inhabilidades generales y/o especiales, de acuerdo con los artículos 75 y 76 de la LOSNCP; y, 337 y 338 del RGLOSNCP.

De verificarse con posterioridad que el oferente incurso en una inhabilidad general o especial hubiere suscrito el contrato, dará lugar a la terminación unilateral del contrato conforme el artículo 108 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

Sin embargo, en el presente procedimiento no es requisito la inscripción y habilitación en el RUP del el/la oferente conforme el artículo 320 del RGLOSNCP.

**3.5. Obligaciones de los Oferentes:** Los oferentes deberán revisar cuidadosamente el Pliego 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.

**3.6. Audiencia informativa:** Cuando el procedimiento así lo disponga, en el día y hora señalados para el efecto, se celebrará la audiencia informativa en la cual el delegado de la máxima autoridad institucional, explicará en términos generales el objeto de la contratación, absolverá las consultas, realizará las aclaraciones que el oferente invitado efectúe respecto del pliego y proporcionará toda la información que sea necesaria, dicha audiencia se levantará un acta que será publicada en el Portal Institucional.



**3.7. Cambios al cronograma:** La Dirección Provincial del Consejo de la Judicatura de Cañar podrá modificar el cronograma con la motivación respectiva; el cambio será publicado en el Portal Institucional y podrá realizarse hasta la fecha límite fijada para la audiencia informativa.

**3.8. Delegados del Proceso:** La Máxima Autoridad de la Entidad Contratante designará al delegado para que sustancie el presente proceso contractual.

**3.9. Preguntas, Respuestas y Aclaraciones:** Se solventará conforme el artículo 91 del Reglamento General de la LOSNCP. **Tiempos para las preguntas, respuestas y aclaraciones.**- Los proveedores podrán formular preguntas sobre el contenido del pliego a la entidad contratante, para tal efecto observarán los términos establecidos en la tabla que se detalla a continuación, contados a partir de la fecha de publicación de la convocatoria en el Portal de Contratación Pública:

Montos (USD)	Término mínimo exigido
Superior a 10.000 hasta 100.000	2 días
Superior a 100.000 hasta 500.000	4 días
Superior a 500.000 en adelante	6 días

Las preguntas formuladas por los proveedores deberán efectuarse a través del Portal de Contratación Pública.

La Comisión Técnica o el servidor designado por la máxima autoridad o su delegado para llevar adelante el procedimiento, en un término mínimo de dos (2) días y máximo de seis (6) días contado a partir de la fecha límite para recibir las preguntas, emitirá las respuestas o aclaraciones a través del Portal de Contratación Pública, las cuales podrán modificar el pliego, siempre que estas modificaciones no alteren el objeto del contrato, el plazo y/o el presupuesto referencial.

Todas las respuestas y aclaraciones, impliquen o no modificación al pliego, se deberán notificar a todos los participantes a través del Portal de Contratación Pública.

**3.10 Modelos obligatorios de pliegos.**- Se estará en base a lo dispuesto en el artículo 80 del Reglamento a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.- Los modelos de pliegos observarán la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, el presente Reglamento General, y las normas y/o políticas emitidas por el Directorio del SERCOP. Abarcarán las regulaciones para llevar a cabo las fases: precontractual, suscripción, y contractual.

El SERCOP emitirá los modelos obligatorios de pliegos para todos los procedimientos de contratación pública, excepto ínfima cuantía, catálogo electrónico, adquisición de bienes inmuebles, y contrataciones en situación de emergencia; sin perjuicio de que el SERCOP facilite a las entidades contratantes formatos no obligatorios de documentos, aplicables a este tipo de procedimientos.

Para la construcción de los modelos obligatorios de pliegos se considerará las disposiciones establecidas en la Ley para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos, aplicando criterios de simplificación y evitando la sobreregulación.

**3.11 Convalidación de errores de forma:** Se estará en base a lo dispuesto en el artículo 100 del Reglamento a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública Las ofertas, una vez presentadas no podrán modificarse. No obstante, si se presentaren errores de forma, podrán ser convalidados por el oferente a pedido de la entidad contratante, dentro del término mínimo de dos (2) días o máximo de cinco (5) días, contados a partir de la fecha de notificación.

Dicho término se fijará a criterio de la entidad contratante, en relación al procedimiento de contratación y al nivel de complejidad y magnitud de la información requerida. El pedido de convalidación será notificado a todos los oferentes, a través del Portal de Contratación Pública.

Se considera error de forma o de naturaleza convalidable, entre otros, lo siguiente:

1. Errores tipográficos, de foliado u organización de la oferta;
2. Certificación de documentos sobre su capacidad legal, técnica o económica;
3. Cualquier error en el llenado del formulario de la oferta. Se considerarán convalidables también todos los requisitos que constituyen la integridad de la oferta;
4. Que la información documental para la verificación de un hecho, circunstancia o condición haya existido con anterioridad a la fecha límite de presentación de las ofertas, siempre que, de cualquiera de los documentos presentados con la oferta, conste la información que se solicita convalidar. Por lo tanto, no será convalidable la presentación de documentación que haya sido obtenida en fecha posterior a la de presentación de ofertas.



De presentarse información sobre la convalidación solicitada por la entidad contratante, a través de la que pretenda acreditarse un hecho, circunstancia o calidad cuya existencia sea posterior a la fecha límite de presentación de las ofertas, la misma no será considerada;

5. Las contradicciones o discordancias establecidas entre la información proporcionada por el proveedor en cualquier parte de su oferta y la documentación que lo respalda;

La documentación de soporte que haya sido adjuntada en la oferta pero que no conste expresamente señalada en la oferta, será analizada y evaluada para verificar si cumple lo exigido en el pliego, y se podrá pedir convalidación de errores en virtud de la documentación adjunta. No será convalidable la presentación de documentación que haya sido obtenida en fecha posterior a la de presentación de ofertas.

Podrá requerirse documentación de soporte respecto de la información que consta en la oferta y que no se encuentre respaldada. En ningún caso, los documentos adicionales requeridos modificarán el objeto de la oferta;

6. Illegibilidad o falta de claridad de la información o documentación. Podrán aclarar o ampliar una determinada condición cuando ésta se considere incompleta, poco clara o incluso contradictoria con respecto a otra información dentro de la misma oferta. Esto incluye información detallada en los formularios;

7. Cualquier anexo de la oferta que no cuente con firma electrónica. La convalidación consistirá en que el oferente proceda a firmar los anexos con firma electrónica;

8. Cualquier oferta presentada con firma electrónica de un sistema diferente al establecido por el ente rector de las telecomunicaciones, sus anexos o certificados. La convalidación consistirá en que el oferente proceda a firmar su oferta, sus anexos o certificados con la firma electrónica autorizada por el ente rector de las telecomunicaciones.

De igual manera, en el caso de que la entidad contratante no pueda validar la firma electrónica, solicitará al oferente que remita nuevamente el documento suscrito electrónicamente, el mismo que podrá ser firmado con fecha posterior a la presentación de la oferta. Será responsabilidad del oferente verificar que los documentos firmados electrónicamente se encuentren debidamente validados;

9. En caso de que una muestra presentada dentro del proceso de contratación, difiera con las características, descripciones, detalles o fichas señaladas en la oferta. En estos casos, la convalidación consistirá en que el oferente presente una nueva muestra; y,

10. En caso de procedimientos de contratación de obra, será convalidable el análisis de precios unitarios que cuente con salarios inferiores a los determinados por la Contraloría General del Estado, en cuanto al personal que integre la mano de obra. El monto del análisis de precio unitario, no podrá variar al monto ofertado.

En los modelos obligatorios de pliegos, el SERCOP podrá establecer otros casos de errores de forma de naturaleza convalidable.

En caso de duda sobre la existencia de errores de forma o de naturaleza convalidable, la Comisión Técnica o el delegado del procedimiento enviará a convalidar la oferta, para lo cual se aplicará los principios de igualdad y razonabilidad.

**3.12 Causas de rechazo:** Luego de evaluada la oferta, Dirección Provincial del Consejo de la Judicatura de Cañar podrá rechazarla por las siguientes causas: Art. 104.- Causas de rechazo y descalificación de las ofertas.- Son causas de rechazo y descalificación de las ofertas, las siguientes:

1. No haber convalidado la oferta en el tiempo y en la forma dispuesta;
2. La existencia de errores no convalidables; o,

3. El incumplimiento de cualquiera de los requisitos mínimos determinados por la entidad contratante bajo la metodología "Cumple /No Cumple".

El responsable designado por la máxima autoridad de la entidad contratante o su delegado, o la comisión técnica, deberán dejar constancia en la correspondiente acta de calificación o informe de evaluación.

En ningún caso se solicitarán copias notarizadas o apostilladas al momento de presentación de las ofertas, ni tampoco información que pueda ser consultada en registros públicos de información. Tampoco se podrá rechazar y descalificar una oferta por la causal de integridad de la oferta, ya que este requisito es de naturaleza convalidable.

En los procedimientos de régimen común para obras, bienes y/o servicios ninguna condición o capacidad requerida a través de los parámetros de evaluación que fueran analizados bajo la metodología "Por puntaje" podrá constituir causal para la descalificación o rechazo del oferente o de su oferta.

En los procedimientos de contratación de consultoría, para acceder a la evaluación de la propuesta económica, la oferta técnica debe obtener al menos setenta (70) puntos, caso contrario será descalificada.

**3.13. Adjudicación y Notificación:** La oferta ganadora se pondrá en conocimiento de la máxima autoridad para su aprobación, la misma que se notificará al oferente adjudicado, a través del correo electrónico, con la respectiva resolución de adjudicación emitida por la máxima autoridad de la Dirección Provincial del Consejo de la Judicatura de Cañar.

**3.13. Garantías:** Por la naturaleza del proceso no se requiere la presentación de garantías pues la forma de pago será por mensualidades vencidas, dentro de los primeros cinco días del mes siguiente.

**3.14 Período de validez de la oferta:** La oferta deberá tener un periodo de validez de 30 días.



**3.15 Apertura de la Oferta:** Una hora más tarde de la fijada como límite para la presentación de las ofertas, el delegado del señor Director Provincial del Consejo de la Judicatura de Cañar, procederá a elaborar el acta de apertura de las ofertas recibidas y emitirá el informe correspondiente.

**3.16 Evaluación:** Para la evaluación de las ofertas se considerará la posibilidad de convalidar los errores de forma de la oferta presentada, conforme lo prescrito en el artículo 100 del Reglamento General de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

**3.17 Adjudicación:** El señor Director Provincial del Consejo de la Judicatura de Cañar, en base a la recomendación constante en el informe que presente el delegado del Proceso, adjudicará el proceso especial de arrendamiento o en su defecto lo declarará desierto.

**3.18 Cancelación del procedimiento.-** conforme lo establecido en el artículo 32 de la LOSNCP. En cualquier momento entre la convocatoria y 24 horas antes de la fecha de presentación de las ofertas, la máxima autoridad de la entidad podrá declarar cancelado el procedimiento, sin que dé lugar a ningún tipo de reparación o indemnización, mediante acto administrativo motivado, en los siguientes casos:

1. De no persistir la necesidad, en cuyo caso se archivará el expediente;
1. 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,
3. Por violación sustancial de un procedimiento precontractual.

**3.19 Declaratoria de procedimiento Desierto:** El procedimiento será declarado desierto antes de la adjudicación en los casos previstos en el artículo 31 de la LOSNCP.

**3.20 Adjudicatarios Fallidos:** Conformidad establece el artículo 33 de la LOSNCP. Si el adjudicatario o los adjudicatarios no celebraren el contrato por causas que les sean imputables, la máxima autoridad de la entidad, declarará fallido al adjudicatario o a los adjudicatarios y notificará de esta condición al SERCOP.

El adjudicatario fallido será inhabilitado del RUP por el plazo de tres (3) años, tiempo durante el cual no podrá contratar con las Entidades Contratantes previstas en esta Ley.

Con la declaratoria de adjudicatario fallido, la máxima autoridad o su delegado, adjudicará el contrato al siguiente oferente según un orden de prelación, de convenir a los intereses nacionales o institucionales.

Si no es posible adjudicar el contrato al oferente según el orden de prelación, el procedimiento será declarado desierto por oferta fallida; en dicha declaratoria deberá constar de forma motivada los justificativos para la no adjudicación al segundo lugar.

Así mismo, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 113 del Reglamento General de la LOSNCP, Si el adjudicatario o los adjudicatarios no celebraren el contrato por causas que les sean imputables, que no sean susceptibles de caso fortuito o fuerza mayor debidamente comprobadas, la máxima autoridad de la entidad o su delegado, lo declarará como adjudicatario fallido y notificará de esta condición al Servicio Nacional de Contratación Pública.

El adjudicatario fallido será inhabilitado del RUP por el plazo de tres (3) años, tiempo durante el cual no podrá contratar con las entidades contratantes previstas en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

Solo con la declaratoria de adjudicatario fallido, la máxima autoridad o su delegado, adjudicará el contrato al oferente que ocupó el segundo lugar en el orden de prelación, de convenir a los intereses nacionales o institucionales, quien 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 en orden de prelación no suscribe el contrato, la entidad declarará desierto el proceso de selección, sin perjuicio de la sanción administrativa aplicable al segundo adjudicatario fallido.

Si no es posible adjudicar el contrato al oferente según el orden de prelación, el procedimiento será declarado desierto por oferta fallida; en dicha declaratoria deberá constar de forma motivada los justificativos para la no adjudicación al segundo lugar.

**3.21 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. La Entidad Contratante y la Oferente deberán considerar la tarifa del Impuesto al Valor Agregado (IVA) vigente de acuerdo con la Ley del Régimen Tributario Interno.

**3.22 Reclamos:** En el evento que los oferentes o adjudicatarios presenten reclamos relacionados con su oferta, se deberá considerar lo establecido en los artículos 115 de la LOSNCP, según el procedimiento que consta en los artículos 421 de su Reglamento General.

**3.23 Administración del Contrato:** La Máxima Autoridad de la Dirección Provincial del Consejo de la Judicatura de Cañar designará de manera expresa a un servidor judicial como administrador del contrato, 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 hubiere lugar.



## FORMULARIOS

SECCIÓN I	FORMULARIO DE LA OFERTA
	1.1. PRESENTACIÓN Y COMPROMISO
	1.2. DATOS GENERALES DEL OFERENTE
	1.3. COMPONENTES DEL BIEN INMUEBLE A ARRENDAR
	1.4. NÓMINA DE SOCIO(S), ACCIONISTA(S) O PARTÍCIPLE(S) MAYORITARIOS DE PERSONAS JURÍDICAS OFERENTES.
	1.5. PRECIO DE LA OFERTA

### SECCIÓN I. FORMULARIO DE OFERTA

NOMBRE DEL OFERENTE: .....

#### 1.1. PRESENTACIÓN Y COMPROMISO

El que suscribe, en atención a la invitación efectuada por la Dirección Provincial del Consejo de la Judicatura de Cañar, dentro del proceso No. ARBI-DPCJ-2025-002, para la **"Contratar el servicio de arrendamiento de un edificio para funcionamiento de la Unidad Judicial Penal y Tribunal Primero de lo Penal, con sede en el cantón Azogues"**, luego de examinar el pliego, al presentar esta Oferta por (*sus propios derechos, si es persona natural*) / (*representante legal de..., si es persona jurídica*), declara:

- 1) Entregar en arrendamiento el inmueble requerido, de conformidad con las características detalladas en el Pliego de la Oferta, de acuerdo con los requerimientos determinados por la Dirección Provincial del Consejo de la Judicatura de Cañar, por el plazo y el precio que corresponde en razón del canon de arrendamiento
- 2) Habiendo examinado el pliego 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 un bien inmueble 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 relacionadas con el bien inmueble.
- 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 Pliego, 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 Precio de la Oferta (Formulario No. 1.5) son fijas y no podrán variar por ningún concepto. (SI APLICA).
- 9) Conoce y acepta que la Dirección Provincial del Consejo de la Judicatura de Cañar 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 de Cañar 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 Cañar 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 inciso en las inhabilidades generales y especiales e incapacidades para contratar establecidas en los artículos 75 y 76 de la LOSNCP, y 337 y 338 de 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 y el Pliego respectivo en caso de ser Adjudicatario.

14) En caso de llegar a ser adjudicatario, me obligo a:

Luego de la Adjudicación, firmar el contrato o el documento previsto en el pliego en los plazos establecidos en la LOSNCP y su Reglamento General.

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.)

(LUGAR Y FECHA)

-----  
**FIRMA DEL OFERENTE, SU REPRESENTANTE LEGAL O PROCURADOR COMÚN**  
(Según el caso)

## 1.2. DATOS GENERALES DEL OFERENTE

NOMBRE DEL OFERENTE: (determinar si es persona natural, jurídica).

Nombre del oferente:	
R.U.C:	
Tipo de personería:	
Nombres y Apellidos del Representante Legal:	
Cédula de Ciudadanía (Pasaporte):	

## DOMICILIO DEL OFERENTE

Ciudad:	
Calle (principal)	
No:	
Calle (intersección):	
Referencia:	
Teléfono(s):	
Celular:	
Correo electrónico:	
Cédula de Ciudadanía (Pasaporte):	
R.U.C:	
Código Postal:	



**Notas:**

1. *En caso de ser persona natural, deberá adjuntar: Copia de la cédula y certificado de votación emitido en las últimas elecciones a nombre del oferente.*
2. *En caso de ser persona jurídica, deberá adjuntar: Copia del nombramiento del representante legal debidamente legalizado y la escritura pública de constitución, así como copia de la cédula y certificado de votación emitido en las últimas elecciones. En los casos que la oferta sea presentada por otra persona que no sea el representante legal, se deberá adjuntar el poder o documento que lo habilite para presentar la oferta.*
3. *Aquellos oferentes que hayan cargado en la herramienta del portal de compras públicas los documentos antes mencionados, no será necesario adjuntarlos al formulario para la presentación de la oferta.*
4. *Determinar si es persona natural, jurídica, consorcio o asociación; en este último caso, se identificará a los miembros del consorcio o asociación. Se detallará al representante legal, apoderado o procurador común, de ser el caso*

(LUGAR Y FECHA)

-----  
**FIRMA DEL OFERENTE, SU REPRESENTANTE LEGAL O PROCURADOR COMÚN**  
(Según el caso)

**1.3. COMPONENTES DEL BIEN INMUEBLE A ARRENDAR**

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 de Cañar.

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS REQUERIDAS		CARACTERÍSTICAS OFERTADAS
Área de Construcción:	No menor a 1200 m <sup>2</sup>	
Lugar de ubicación:	Provincia: Cañar, cantón: Azogues, en el perímetro urbano.	
Estructura:	Paredes de hormigón armado, de techo o losa y con cerámica el piso.	
Servicios básicos, tasas, tributos o predio urbano:	El local contará con: <ul style="list-style-type: none"><li>• Red de agua potable.</li><li>• Red de energía eléctrica.</li><li>• Pagos de tributos al día</li></ul> Los valores por el consumo de energía eléctrica y agua potable serán pagados por la Dirección Provincial del Consejo de la Judicatura de Cañar.	
Adaptabilidad de espacios	En caso de requerirse se podrán realizar adecuación de los espacios físicos para solventar la necesidad institucional.	
Infraestructura	<ul style="list-style-type: none"><li>• Al menos deberá contar con 4 baños con lavamanos.</li><li>• Contar con iluminación y tomas eléctricas en buenas condiciones</li><li>• El acceso principal con seguridades.</li><li>• Disponible para uso inmediato.</li></ul>	

**a) Condición de distintivos para la imagen institucional**

El Arrendador autorizará la colocación de letreros, pintar distintivos, logotipos y demás propaganda correspondiente a la razón social de la Arrendataria, rigiéndose a las ordenanzas municipales, y que no menoscaben el inmueble.

Pág. 20/29



(LUGAR Y FECHA)

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

**1.4. NÓMINA DE SOCIO(S), ACCIONISTA(S) O PARTÍCIPE(S) MAYORITARIOS DE PERSONAS JURÍDICAS OFERENTES / DISPOSICIONES ESPECÍFICAS PARA PERSONAS NATURALES Y DECLARACIÓN DE BENEFICIARIO FINAL**

**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, accionista 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 Dirección Provincial del Consejo de la Judicatura de Cañar 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 Dirección Provincial del Consejo de la Judicatura de Cañar, 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 esté domiciliado en un paraíso fiscal, la Entidad Contratante descalifique a mi representada inmediatamente.

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

6. 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 establecidas en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública –LOSNCP-;

b . Descalifique a mi representada como oferente; o,

c . Proceda a la terminación unilateral del contrato respectivo, en cumplimiento del artículo 108 de la LOSNCP, 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	<input type="checkbox"/>
Compañía de Responsabilidad Limitada	<input type="checkbox"/>
Compañía Mixta	<input type="checkbox"/>
Compañía en Nombre Colectivo	P <input type="checkbox"/> 21/29
Compañía en Comandita Simple	<input type="checkbox"/>
Sociedad Civil	<input type="checkbox"/>
Corporación	<input type="checkbox"/>



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

\*Deberá señalar el Domicilio Fiscal, dirección domiciliaria, ciudad y país al que pertenece.

**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), 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

\*Deberá señalar el Domicilio Fiscal, dirección domiciliaria, ciudad y país al que pertenece.

#### 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

#### D. DECLARACIÓN DE BENEFICIARIO FINAL

1. De conformidad a lo previsto en el Art. 60 del Reglamento General a la LOSNCP, que dice: **Certificado de cumplimiento de la UAFE**.- Únicamente cuando el contratista realice una actividad sujeta a reporte de la Unidad de Análisis Financiero y Económico, según los lineamientos emitidos por ésta, las entidades contratantes, en la fase de ejecución contractual, exigirán la presentación del certificado de cumplimiento o su equivalente emitido por la UAFE.

La entidad contratante verificará si las actividades principales y secundarias descritas en el RUC del contratista se encuentran sujetas a reporte de la Unidad de Análisis Financiero y Económico, y notificará al contratista la obligación de obtener el código de registro y su certificado de cumplimiento.

Son sujetos obligados a reportar a la UAFE, las personas naturales o jurídicas cuya actividad principal o secundaria, sea una de las que determine dicha Unidad.

La entidad contratante que identifique a un contratista que realice actividades sujetas a reporte de la UAFE, notificará al SERCOP con la siguiente información: nombre del contratista, RUC, actividades que realiza y datos de contacto.

En el caso de que el contratista omita presentar dicho certificado en el término de treinta (30) días de suscrito el contrato será causal de terminación unilateral y anticipada del contrato. En los casos en que el plazo de ejecución contractual sea menor a treinta (30) días, deberá entregarse el certificado al día siguiente de la suscripción del contrato.

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

Nombre	Nacionalidad	No (s). de Cuenta (s)	Institución Financiera

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 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.

(LUGAR Y FECHA)

-----  
**FIRMA DEL OFERENTE, SU REPRESENTANTE LEGAL O PROCURADOR COMÚN**  
(Según el caso)

**1.5 PRECIO DE LA OFERTA**

El que suscribe, en atención a la invitación efectuada por la Dirección Provincial del Consejo de la Judicatura de Cañar, para la **Contratar el servicio de arrendamiento de un edificio para funcionamiento de la Unidad Judicial Penal y el Tribunal Primero de lo Penal, con sede en el cantón Azogues**, declara que conoce la naturaleza y las condiciones del servicio solicitado, y realiza la oferta conforme al siguiente detalle:

ITEM	DESCRIPCIÓN	AREA TOTAL M2	# MESES	CANON MENSUAL	CANON ANUAL
1	Servicio de arrendamiento de un edificio para funcionamiento de la Unidad Judicial Penal y el Tribunal Primero de lo Penal, con sede en el cantón Azogues		12		

a) **El Precio total ofertado**

El precio ofertado para este proceso es de USD \$ ..... sin IVA., por el plazo de 1 año, contados a partir de la suscripción del contrato; con un canon de arrendamiento mensual de USD \$..... ( ..... Dólares de los Estados Unidos de América) más IVA;

b) **Pago de Tributos y otros**

Los pagos de obligaciones municipales, tributarias y otras que sean propias del Arrendador, con respecto al bien inmueble.

c) **Obligaciones del arrendador**

Mantener en buen estado la infraestructura y la pintura de las paredes internas y externas del inmueble durante todo el tiempo que dure el contrato de ser necesario.

Realizar los arreglos necesarios en caso de existir presencia de humedad y otros defectos en las oficinas, puertas de entrada principal, vidrios y demás espacios dados en arrendamiento.

Inscribir el contrato de arrendamiento ante la entidad competente.

En caso de ser adjudicado me obligo al cumplimiento de las disposiciones establecidas en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, su Reglamento General, y demás normativa vigente en el Ecuador y a entregar y mantener en condiciones óptimas de habitabilidad el inmueble arrendado sin que la Arrendataria tenga responsabilidad alguna por los gastos que deba incurrir el Arrendador, esto se refiere a todo lo que implique el óptimo funcionamiento de los servicios básicos de agua potable, aguas negras, así como el mantenimiento de las bombas y equipos hidrosanitarios, infraestructura, pintura, puertas principales y cisterna; en caso de contar con ella.

d) **Declaración**

Declaro que en mi calidad de oferente he revisado cuidadosamente las condiciones generales y específicas señaladas en los pliegos del presente proceso, y me comprometo en caso de ser adjudicado a prestar los servicios ininterrumpidos de la **Contratar el servicio de arrendamiento de un edificio para funcionamiento de la Unidad Judicial Penal y el Tribunal Primero de lo Penal, con sede en el cantón Azogues**, para la correcta ejecución del contrato.

Para constancia de lo ofertado, suscribo este formulario.

Pág. 23/29

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

**DIRECCIÓN PROVINCIAL DE SUCUMBÍOS**

Av. 20 de Junio y Carchi

[www.funcionjudicial.gob.ec](http://www.funcionjudicial.gob.ec)



(LUGAR Y FECHA)

**PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES**  
**No.ARBI-DPCJ-2025-002**  
**PROYECTO DEL CONTRATO**

**COMPARECIENTES**

Comparecen a la celebración del presente contrato de arrendamiento, por una parte ....., representada por ....., en calidad de ....., conforme Acción de Personal No..... de fecha....., entidad a la cual en adelante y para efectos de este contrato se denominará la “**Arrendataria**”; y, por otra parte, el señor..... Propietario ..... de la ciudad de ....., provincia de....., a quien en adelante se le denominará el “**Arrendador**”.

Los comparecientes son hábiles para contratar y obligarse, conforme a los documentos habilitantes legalmente conferidos que se adjuntan y en las calidades en que comparecen, convienen en suscribir el presente contrato al tenor de las siguientes cláusulas:

**Cláusula primera: ANTECEDENTES**

1.1. Conforme lo dispuesto en el artículo 73 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y el artículo 320 del Reglamento General a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública; el arrendamiento de bienes inmuebles debe someterse al procedimiento precontractual establecido en los artículos indicados y la Resolución referida;

1.2. La máxima autoridad de la entidad contratante resolvió aprobar el pliego de (señalar el procedimiento de contratación) para (describir objeto de la contratación).

1.3. Se cuenta con la existencia y suficiente disponibilidad de fondos en la partida presupuestaria (No.), conforme consta en la certificación conferida por (funcionario competente y cargo), mediante documento (identificar certificación, número, fecha y valor).

1.4. Se realizó la respectiva convocatoria el (día) (mes) (año), a través del Portal Institucional del Servicio Nacional de Contratación Pública.

1.5. Luego del procedimiento correspondiente, (nombre) en su calidad de máxima autoridad de la entidad contratante (o su delegado), mediante resolución (No.) de (día) de (mes) de (año), adjudicó el contrato (establecer objeto del contrato) al oferente (nombre del adjudicatario)

**Cláusula segunda: DOCUMENTOS DEL CONTRATO**

Forman parte integrante del contrato los siguientes documentos:

- a) Los documentos que acreditan la calidad de los comparecientes y su capacidad para celebrar el contrato.
- b) Las condiciones del procedimiento.
- c) Las obligaciones de las partes.
- d) Los términos de referencia del objeto de la contratación.
- e) La oferta presentada por el Contratista, con todos sus documentos que la conforman.
- f) La resolución de adjudicación.
- g) La certificación de la Unidad Provincial Financiera, # xxxxxx que acredita la existencia de la partida presupuestaria de disponibilidad de recursos, y las certificaciones plurianuales # xxxxxx para el cumplimiento de las obligaciones del contrato.

**Cláusula tercera.- INTERPRETACIÓN Y DEFINICIÓN DE TÉRMINOS**

**3.01** Los términos del Contrato deben interpretarse en su sentido literal, a fin de revelar claramente la intención de los contratantes. En todo caso su interpretación sigue las siguientes normas:

Cuando los términos estén definidos en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, LOSNCP, o en este contrato, se atenderá su tenor literal.

Si no están definidos se estará a lo dispuesto en el contrato en su sentido natural y obvio, de conformidad con el objeto contractual y la intención de los contratantes. De existir contradicciones entre el contrato y los documentos del mismo, prevalecerán las normas del contrato.

El contexto servirá para ilustrar el sentido de cada una de sus partes, de manera que haya entre todas ellas la debida correspondencia y armonía.

En su falta o insuficiencia se aplicarán las normas contenidas en el Título XIII del Libro IV de la codificación del Código

Pág. 24/29



Civil, De la Interpretación de los Contratos.

**3.02** De existir discrepancias entre el Contrato y sus documentos precontractuales, prevalecerán las normas del Contrato. De persistir tales discrepancias, se aplicarán como documentos base para la resolución del conflicto, de manera decreciente, los siguientes, en orden de prelación:

La Oferta del Arrendador;  
Las Condiciones establecidas en el Pliego; y,

De continuar las contradicciones entre los documentos del Contrato, la Arrendataria determinará la prevalencia de su texto, de conformidad con el objeto contractual.

#### **Cláusula cuarta.- OBJETO DEL CONTRATO**

**4.01** La Arrendadora de conformidad con la oferta presentada, se obliga con la Arrendataria, a entregar en arrendamiento el inmueble ubicado en ..... de la ciudad de ....., provincia de....., en el cual funcionará .....

En todo lo no detallado en este instrumento se estará a lo dispuesto en los términos de referencia y la oferta.

#### **Cláusula quinta.- CANON MENSUAL DE ARRENDAMIENTO**

**5.01** El monto total del contrato es de..... (USD \$ ) sin incluir IVA y el canon mensual de arrendamiento pactado libre y voluntariamente entre las partes es de ..... (USD \$ ) sin incluir IVA, correspondiente al valor de arrendamiento del inmueble objeto de este contrato.

**5.02** Los precios acordados en este contrato, constituirá la única compensación a la Arrendadora por todos sus costos, inclusive cualquier impuesto, derecho o tasa que tuviese que pagar.

#### **Cláusula sexta.- FORMA DE PAGO**

**6.01** La Arrendataria pagará a la Arrendadora con cargo a la Partida Presupuestaria denominada ..... del Presupuesto de la Dirección Provincial del Consejo de la Judicatura de Cañar; de la siguiente manera:

Los pagos se realizarán en dólares de los Estados Unidos de América, mediante transferencia bancaria, a la Cuenta ..... No. .... del ..... perteneciente al señor....., conforme a las siguientes estipulaciones:

- o Informe favorable mensual del administrador del contrato;
- o Acta entrega recepción parcial del servicio o acta de entrega recepción definitiva al finalizar el contrato;
- o Factura;
- o Para el primer pago se incluirá la garantía técnica, el acta de entrega recepción del bien inmueble dado en arrendamiento con todos los servicios básicos al día, a excepción si el inmueble ya está en uso por parte de la misma entidad.

Para cancelar el último pago, se requerirá la suscripción del Acta de recepción definitiva, en la que se dejará constancia de la conformidad y aceptación del servicio, por parte del Administrador del Contrato.

**6.02** Será causa de responsabilidad de los funcionarios el que no cumplan oportunamente con las obligaciones de pago previstas en este Contrato, contando con los recursos económicos suficientes, y se aplicará lo establecido en el artículo 378 del RGLOSNCP.

**6.03** De cada factura se descontará cualquier valor a cargo de la Arrendadora, por aplicación del contrato y de la Ley.

#### **Cláusula séptima.- GARANTÍA**

**7.01** Por la naturaleza del contrato no es aplicable ningún tipo de garantía.

#### **Cláusula octava.- PLAZO**

**8.01** El plazo de ejecución del presente contrato de arrendamiento será de..... El contrato podrá ser renovado siempre que ambas partes lleguen a un acuerdo por escrito, para lo cual la Arrendataria deberá notificar al Arrendador su voluntad de renovar el contrato con un tiempo mínimo de tres meses antes de la terminación del plazo.

Asimismo, el Arrendador deberá manifestar su aceptación o negativa con al menos dos meses de anticipación al vencimiento del período de vigencia contractual.

En caso de que no medie una notificación de desahucio por parte del Arrendador, el contrato se entiende renovado automáticamente en las mismas condiciones que las establecidas en el contrato de arrendamiento.

**8.02** En caso de renovación deberá suscribirse un nuevo contrato en el cual podrá ajustarse un incremento al canon arrendatario, que en ningún caso será superior al índice inflacionario que indique el Banco Central del Ecuador.

**8.03** En función del plazo establecido, la Arrendadora realizará las previsiones correspondientes para destinar del presupuesto de cada ejercicio fiscal los fondos necesarios para cubrir esta obligación.

#### **Cláusula novena.- MULTAS**

**9.01** El Arrendador conviene en pagar a Arrendataria, en concepto de multa, la cantidad equivalente al uno por mil (1x1000), sobre el monto total del contrato sin el IVA., por incumplimiento de cualesquiera de las obligaciones

Pág. 25/29



contraídas en el contrato. Excepto en el evento de caso fortuito o fuerza mayor, conforme lo dispuesto en el artículo 30 del Código Civil, debidamente comprobado y aceptado por el arrendador; para lo cual la Arrendataria notificará dentro de las cuarenta y ocho (48) horas subsiguientes de ocurridos los hechos o de enterado el Arrendador de los mismos. De ocurrido este término, de no mediar dicha notificación, se entenderán como ocurridos los hechos que alegue la arrendataria como causa para el incumplimiento del servicio, a la cual está obligado y se le impondrá la multa prevista anteriormente.

**9.02** La Arrendataria queda autorizada por el Arrendador para que haga efectiva la multa impuesta, de los valores que por este contrato le corresponde recibir sin requisito o trámite previo alguno.

**9.03** 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.

**9.04** 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.

**9.05** 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.

**9.06** El pago de la multa no extingue la obligación principal.

#### **Cláusula décima.- OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR**

**10.01** El arrendador se obliga al cumplimiento de las disposiciones establecidas en la normativa vigente en el Ecuador, de conformidad con la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, su Reglamento General, y demás normativa legal aplicable, y a entregar y mantener en condiciones óptimas de habitabilidad el inmueble arrendado sin que el Arrendatario tenga responsabilidad alguna por los gastos que deba incurrir el Arrendador, esto se refiere a todo lo que implique el óptimo funcionamiento de los servicios básicos de agua potable, aguas servidas, así como el mantenimiento de las bombas y equipos hidrosanitarios.

**10.02** Garantizar el uso y goce pacífico del inmueble durante la vigencia del contrato de arrendamiento.

**10.03** Mantener el inmueble libre de cualquier tipo de litigio, afectación o limitación al dominio que pudiere afectar o perturbar el uso pacífico y legítimo goce de la Arrendataria sobre el bien inmueble materia de este contrato.

**10.04** Entregar el bien inmueble dado en arrendamiento con todas las planillas de los servicios básicos pagados, previa la suscripción del acta entrega recepción del inmueble.

**10.05** Asumir los pagos de obligaciones municipales, tributarias y otras que sean propias del Arrendador, con respecto al bien inmueble.

**10.06** Notificar a la Arrendataria acerca de la transferencia de propiedad, dentro de los cinco días hábiles siguientes a la fecha en la que se produjo la inscripción en el Registro de la Propiedad.

**10.07** A más de las responsabilidades establecidas en el presente contrato, el Arrendador deberá cumplir con cualquier otra obligación que se derive natural y legalmente del objeto de este contrato y sea exigible por constar en cualquier documento del mismo o en norma legal específicamente aplicable.

**10.08** Mantener en buen estado la infraestructura y la pintura de las paredes internas y externas del inmueble durante todo el tiempo que dure el contrato (pintar el inmueble al menos 1 vez durante la vigencia del contrato).

**10.09** Realizar los arreglos necesarios en caso de existir presencia de humedad y otros defectos en las oficinas y demás espacios dados en arrendamiento, así mismo mantener en perfecto funcionamiento las puertas de ingreso principales.

**10.10** Inscribir el contrato de arrendamiento ante entidad competente.

#### **Cláusula décima primera.- OBLIGACIONES DE LA ARRENDATARIA**

Son obligaciones de la Arrendataria:

**11.01** Cancelar puntualmente el canon de arrendamiento fijado por las partes.

**11.02** Designar al Administrador del Contrato.

**11.03** Asumir el pago del servicio de energía eléctrica de las áreas ocupadas durante el tiempo que dure el contrato.

**11.04** Notificar al arrendador sobre los daños que sean visibles en la infraestructura y que afecten la imagen del inmueble.

**11.05** Al final del período contractual, entregar el inmueble en las mismas condiciones en las que le fueron recibidas, salvo desgaste por el uso normal de los mismos. En caso de que se produzcan gastos debidos al mal uso del inmueble, la Arrendataria reconocerá dichos valores.

**11.06** A más de las obligaciones establecidas en el presente contrato, la Arrendataria debe cumplir con cualquier otra que se derive natural y legalmente del objeto del contrato y sea exigible por constar en cualquier documento o norma legal específicamente aplicable al mismo.

#### **Cláusula décima segunda.- ADECUACIONES Y MEJORAS AL INMUEBLE**

**12.01** A la Arrendataria le queda prohibido realizar cambios o modificaciones en la estructura o en la parte arquitectónica del inmueble materia de este contrato sin autorización expresa por parte de la Arrendadora.

**12.02** Toda mejora autorizada quedará en beneficio de la Arrendadora; si existe restitución o reconocimiento del valor invertido. La Arrendadora concederá la autorización de la cual trata esta cláusula, previa tramitación y obtención por parte de la Arrendataria de los permisos municipales que se requieran de ser el caso.



**12.03** El arrendador se obliga a dar el mantenimiento adecuado al inmueble arrendado, mientras dure este contrato y la arrendataria se compromete a entregar dicho inmueble al término contractual, en las mismas condiciones en las que recibe. Por tanto correrá a su cargo cualquier tipo de reparación por daños causados al final de este contrato.

#### **Cláusula décima tercera.- AUTORIZACIÓN DE LA ARRENDADORA**

**13.01** La Arrendataria podrá subarrendar espacios físicos, en el caso que lo requiera, con la condición de que sea únicamente para cabinas que brinden el servicio de fotocopiado al público en general que soliciten photocopias.

**13.02** El Arrendador autorizará la colocación de letreros, pintar distintivos, logotipos y demás propaganda correspondiente a la razón social de la Arrendataria, rigiéndose a las ordenanzas municipales, y que no menoscaben el inmueble

#### **Cláusula décima cuarta.- DECLARACIONES**

**14.01** La Arrendadora declara aceptar el canon mensual de arrendamiento que se deja establecido en este contrato y por lo tanto renuncia al derecho de fijación del mismo por parte de las autoridades correspondientes siendo irrelevante que dicha fijación sea mayor o menor, así como las regulaciones que se hicieren en las futuras leyes que pudieran expedirse sobre la fijación de cánones de arrendamiento, como también cualquier acción judicial por este concepto.

**14.02** La Arrendadora declara que entrega el inmueble en las condiciones descritas en su oferta que forma parte integrante del presente contrato, sin que la Arrendataria tenga reclamo alguno por este concepto.

**14.03** En caso de suspensión de los servicios básicos al inmueble objeto de este contrato, por causas imputables a la Arrendadora, la Arrendataria se reserva su legítimo derecho de solicitar la indemnización de daños y perjuicio a que hubiere lugar.

**14.04** El Arrendador declara, bajo juramento, que no se halla incurso en las inhabilidades mencionadas en los artículos 75 y 76 de la LOSNCP y los artículos 337 y 338 de su Reglamento General de aplicación.

#### **Cláusula décima quinta.- ACTA DE CONDICIONES EN LAS QUE RECIBE EL INMUEBLE**

**15.01** Dentro de los tres días siguientes a la suscripción del contrato, se efectuará la suscripción del Acta de Condiciones en las que recibe el inmueble, misma que especificará el estado en que se recibe el mismo, para lo que se revisará tanto la fachada interna como externa, estado de tuberías, baños, oficinas, techo, piso y demás estructura que sea parte de esta infraestructura en el cual se encuentra el espacio que va a ser arrendado al momento en que la Arrendataria vaya a ocupar dicho espacio.

De igual forma, al concluir el plazo del contrato de arrendamiento, se suscribirá la respectiva Acta en la cual se dejará constancia de las condiciones en las que se entrega el inmueble arrendado, documento que se agregará al Acta de Entrega Recepción de este contrato.

**15.02** La entrega del bien inmueble al Arrendador se hará de acuerdo al estado en el que la Arrendataria lo recibió, caso contrario ésta cubrirá los valores correspondientes que por material y mano de obra se generen por tales conceptos, salvo aquellos que son por el deterioro normal debido al uso de los mismos y al tiempo transcurrido.

#### **Cláusula décima sexta.- DE LA ADMINISTRACIÓN DEL CONTRATO:**

La Arrendataria designa al..... en calidad de Administrador del Contrato, quien deberá atenerse a las condiciones generales y específicas de los pliegos que forman parte del presente contrato.

El Administrador del contrato será responsable administrativa, civil y penalmente por sus acciones en el ejercicio de esta designación.

**16.01** El Administrador del Contrato 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; incluyéndose la solicitud de ejecución de las garantías, cuando fuere del caso.

**16.02** Además de las responsabilidades establecidas en la Ley y Reglamento General, el Administrador del contrato deberá cumplir con las siguientes:

- a) La solicitud y gestión de los pagos, de acuerdo a la forma pactada y una vez cumplidas las condiciones respectivas.
- b) La participación en la suscripción de las actas de entrega recepción del inmueble.
- c) Tramitar y velar por el cumplimiento del Art. 22 del RGLOSCP y, en cuanto a la publicación en el portal de compras públicas de la información considerada como relevante en la ejecución contractual.
- d) El Administrador será el encargado de velar por el cumplimiento de las normas legales y compromisos contractuales por parte del Arrendador.

#### **Cláusula décima séptima.- ANTICIPACIÓN DE LAS PARTES PARA LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO**

La Arrendadora comunicará a Arrendataria su resolución de terminar el contrato con noventa (90) días de anticipación, por lo menos, a la fecha de expiración del mismo; si no lo hiciere, el contrato se entenderá renovado en todas sus

Pág. 27/29



partes, y se deberá suscribir un nuevo instrumento. La Arrendataria por su parte podrá comunicar su voluntad de dar por terminado el contrato, con una simple notificación a la Arrendadora, con por lo menos treinta (30) días de anticipación a la fecha de vencimiento del contrato.

#### **Cláusula décima octava.- TERMINACIÓN DEL CONTRATO**

**18.01** El Contrato termina:

- 1) Por cabal cumplimiento de las obligaciones contractuales.
- 2) Por mutuo acuerdo de las partes, en los términos del artículo 106 de la LOSNCP.
- 3) Por sentencia o laudo ejecutoriados que declaran la nulidad del contrato o la resolución del mismo a pedido de la Arrendataria.
- 4) Si el valor de las multas excede del 5% del monto total del contrato.
- 5) Por declaración anticipada y unilateral de la Arrendataria, en los casos establecidos en el artículo 108 e la LOSNCP. Además, se incluirán las siguientes causales:

**Terminación unilateral del contrato.-** La Entidad Contratante podrá declarar terminada anticipada y unilateralmente los contratos a que se refiere esta Ley, en los siguientes casos:

1. Por incumplimiento del contratista;
2. Por quiebra o insolvencia del contratista;
3. Si el valor de las multas supera el monto de la garantía de fiel cumplimiento de contrato;
4. Por suspensión de los trabajos, por decisión del contratista, por más de sesenta (60) días, sin que medie fuerza mayor o caso fortuito;
5. Por haberse celebrado contratos contra expresa prohibición de esta Ley;
6. En los demás casos estipulados en el contrato, de acuerdo con su naturaleza;
7. La Entidad Contratante también podrá declarar terminado anticipada y unilateralmente el contrato cuando, ante circunstancias técnicas o económicas imprevistas o de caso fortuito o fuerza mayor, debidamente comprobadas, el contratista no hubiere accedido a terminar de mutuo acuerdo el contrato.

En este caso, no se ejecutará la garantía de fiel cumplimiento del contrato ni se inscribirá al contratista como incumplido. En este último caso, el contratista tiene la obligación de devolver el monto del anticipo no amortizado en el término de treinta (30) días de haberse notificado la terminación unilateral del contrato en la que constará la liquidación del anticipo, y en caso de no hacerlo en término señalado, la entidad procederá a la ejecución de la garantía de Buen Uso del Anticipo por el monto no devengado. El no pago de la liquidación en el término señalado, dará lugar al pago de intereses desde la fecha de notificación; intereses que se imputará a la garantía de fiel cumplimiento del contrato; y,

8. Las demás causas previstas en el Reglamento a esta Ley.
- 6) Por causas imputables a la Arrendadora, de acuerdo a las causales constantes en el artículo 96 de la LOSNCP.
- 7) El procedimiento a seguir para la terminación unilateral del contrato será el previsto en el artículo 108 de la LOSNCP.

**18.02 Terminación por mutuo acuerdo.-** De conformidad al Art. 107 de la LOSNCP. Cuando por circunstancias imprevistas, técnicas o económicas, causas de fuerza mayor o caso fortuito, no fuere posible o conveniente para los intereses de las partes, ejecutar total o parcialmente el Contrato, las partes podrán, por mutuo acuerdo, convenir en la extinción de todas o algunas de las obligaciones contractuales, en el estado en que se encuentren.

La terminación por mutuo acuerdo no implica renuncia a derechos causados o adquiridos en favor de la Arrendataria o de la Arrendadora.

#### **Cláusula décima novena.- SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS**

**19.01** Si se suscitaran divergencias o controversias en la interpretación o ejecución del presente contrato, cuando las partes no llegaren a un acuerdo amigable directo, podrán utilizar el mecanismo de mediación en el Centro de Mediación de la Azogues.

**19.02** Por el contrario si las partes no llegaren a un acuerdo, renuncian expresamente fuero y domicilio y se someten ante los Jueces de Inquilinato del Cantón Azogues.

**19.03** La legislación aplicable a este contrato es la ecuatoriana. En consecuencia, 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.

#### **Cláusula vigésima.- CONOCIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN**

El Arrendador declara conocer y expresar su sometimiento a la LOSNCP y su Reglamento General, Constitución, Código Civil, la Ley de Inquilinato en lo que fuere pertinente y demás disposiciones vigentes en el Ecuador.



#### **Cláusula vigésima primera.- TRIBUTOS, RETENCIONES Y GASTOS**

La Arrendataria efectuará a la Arrendadora las retenciones que dispongan las leyes tributarias: actuará como agente de retención del Impuesto a la Renta, de acuerdo al Artículo 45 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno; con relación al Impuesto al Valor Agregado, procederá conforme a la legislación tributaria vigente.

#### **Cláusula vigésima segunda.- CONTRATOS COMPLEMENTARIOS**

De conformidad al Art. 99 de la LOSNCP, en el caso de que fuere necesario ampliar, modificar o complementar la prestación del servicio, por causas imprevistas o técnicas, debidamente motivadas, presentadas con su ejecución, la Arrendataria podrá celebrar con la misma Arrendadora, sin licitación o concurso, contratos complementarios hasta por el 35% del monto total del Contrato, sujetándose a lo establecido en la norma antes indicada.

#### **Cláusula vigésima tercera.- RELACIÓN ENTRE LAS PARTES:**

**23.01** Las relaciones entre la Arrendataria y el Arrendador, se canalizarán por intermedio del Administrador del Contrato, sin perjuicio de las atribuciones que la máxima autoridad de la Arrendataria tiene, de acuerdo con la Ley y Reglamentos Internos.

**23.02** Todas las comunicaciones entre las partes se realizarán por escrito, dejando constancia de su entrega en la copia del documento.

**23.03** El Arrendador es el único responsable ante terceros, por las acciones relacionadas con la ejecución del contrato, sin que la Arrendataria asuma responsabilidad alguna.

#### **Cláusula vigésima cuarta.- DOMICILIO, JURISDICCIÓN Y PROCEDIMIENTO**

**24.01** Para todos los efectos de este contrato, las partes convienen en señalar su domicilio en la ciudad de Azogues.

**24.02** Para efectos de comunicación o notificaciones, las partes señalan como su dirección, las siguientes:

##### **ARRENDATARIA:**

Dirección:

Teléfono:

Email: .....

##### **ARRENDADOR:**

Dirección

Teléfono:

Email: .....

#### **Cláusula vigésima quinta.- ACEPTACIÓN DE LAS PARTES**

Libre y voluntariamente, las partes declaran su aceptación de manera expresa, a todo lo convenido en el presente instrumento contractual y se someten a sus estipulaciones, para constancia de lo cual firman un (1) ejemplar del mismo contenido y valor, por realizarse dicho acto con firma electrónica.

En la ciudad de Azogues, a los .....

**Dr. Marlon Vélez Crespo**  
DIRECTOR PROVINCIAL DEL CONSEJO  
DE LA JUDICATURA DE CAÑAR  
**ARRENDATARIA**

Nombre: xxxxxxxxxxxxxxxxx  
Cédula xxxxxxxx  
**ARRENDADOR**