

TÉRMINOS DE REFERENCIA

AUTORIDAD PORTUARIA DE GUAYAQUIL



Autoridad
Portuaria
Guayaquil

Objeto de Contratación del Servicio:

"ALQUILER DE CAFETERÍA EN EL EDIFICIO PRINCIPAL DE AUTORIDAD PORTUARIA DE GUAYAQUIL"

Guayaquil, junio de 2019

TÉRMINOS DE REFERENCIA.-

1.- BASE LEGAL.-

1.1. La Codificación de Resoluciones emitida por el SERCOP mediante Resolución Nro. RE-SERCOP-0000072 y siguientes, determina que:

Las entidades contratantes como arrendadoras.-

“Art. 370.- Pliegos.- Las entidades previstas en el artículo 1 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública podrán dar en arrendamiento bienes inmuebles de su propiedad, para lo cual, publicarán en el Portal Institucional del Servicio Nacional de Contratación Pública el pliego en el que se establecerá las condiciones en las que se dará el arrendamiento, con la indicación de la ubicación y características del bien. En el pliego se preverá la posibilidad de que el interesado realice un reconocimiento previo del bien ofrecido en arrendamiento. Adicionalmente se publicará la convocatoria por la prensa nacional o local, según sea el caso, por una sola vez; sin perjuicio de que se puedan realizar invitaciones directas.”

Art. 371.- Adjudicación.- La recepción de ofertas se realizará en el día y hora señalados en el pliego, luego de lo cual la máxima autoridad o su delegado, adjudicará el arrendamiento al mejor postor. Se entenderá que la oferta más conveniente es aquella que, ajustándose a las condiciones del pliego, ofrezca el mayor precio y al menos dos años de vigencia del contrato. Para la suscripción del contrato, el adjudicatario no requiere estar inscrito y habilitado en el Registro Único de Proveedores -RUP.”

Art. 372.- Casos especiales.- Los contratos de arrendamiento de locales de uso especial, como mercados, camales, casetas, cabinas, entre otros, siempre que no respondan a una modalidad administrativa de autorización, licencia o concesión de uso público, se arrendarán preferentemente a arrendatarios locales, para lo cual no será necesario publicar la convocatoria en el Portal Institucional del Servicio Nacional de Contratación Pública, sino que se podrán cursar invitaciones individuales.”

2.- ANTECEDENTES.-

2.1 Mediante Decreto – Ley de Emergencia No. 15 del 10 de abril de 1958, publicado en el Registro Oficial No. 486 del 12 de abril de 1958, y reformado con Decreto – Ley de Emergencia No. 1 de 17 de diciembre de 1959, publicado en el Registro Oficial No. 95 de igual fecha, se creó la Autoridad Portuaria de Guayaquil, como una Entidad Autónoma con personería jurídica, patrimonio y fondos propios y plena capacidad para adquirir derechos y contraer obligaciones, que de conformidad con lo determinado en la Ley General de Puertos y en la Ley de Régimen Administrativo Portuario Nacional es una Entidad de Derecho Público sujeta a sus disposiciones.

2.2 De conformidad con lo previsto en el Artículo 2 del Decreto – Ley de Creación, Autoridad Portuaria de Guayaquil tiene como fines específicos, el planeamiento, la financiación, la ejecución, las operaciones, los servicios y las facilidades, tanto en el actual Puerto de Guayaquil, como en Puerto Nuevo, y todas las obras portuarias que se construyeren dentro de su jurisdicción.

2.3 De conformidad con lo previsto en el Estatuto Orgánico de Gestión Organizacional por Procesos de la Autoridad Portuaria de Guayaquil, publicada en el Registro Oficial Nro. 536 del 27 de febrero del 2009, donde menciona lo siguiente: ***“PROCESOS HABILITANTES DE APOYO, literal A. Gestión de Servicios Institucionales, Productos- Plan de control e informes de ejecución de contratos administrativos”***.

2.4 En el mes de mayo de 2019, la Dirección de Gestión Técnica realizó la adecuación de un espacio físico a ser utilizado como comedor de los funcionarios, mejorando con esto no solo el clima laboral sino haciendo eficiente el tiempo invertido en el horario de almuerzo.

El Art. 18 de la normativa legal del Instrumento Andino vigente menciona lo siguiente:

Todos los trabajadores tienen derecho a desarrollar sus labores en un ambiente de trabajo adecuado y propicio para el pleno ejercicio de sus facultades físicas y mentales, que garanticen su salud, seguridad y bienestar, por lo que es necesaria la realización de Adecuaciones Civiles en la terraza del edificio principal de Autoridad Portuaria De Guayaquil.

3.- JUSTIFICACIÓN.-

La Gerencia de Autoridad Portuaria de Guayaquil dispuso alquilar el espacio físico para la colocación de una cafetería en la terraza del Edificio Principal, con la finalidad de brindar al personal un mejor clima laboral.

4. OBJETO, NATURALEZA Y TIPO DE CONTRATACIÓN.-

Este procedimiento precontractual tiene como objetivo el **“ARRENDAMIENTO DE CAFETERÍA UBICADA EN LA TERRAZA DEL EDIFICIO DE AUTORIDAD PORTUARIA DE GUAYAQUIL”**.

Por el objeto y naturaleza de la contratación, se trata de un proceso de arrendamiento de bienes inmuebles cuando la entidad es la ARRENDADORA.

La Codificación de Resoluciones del SERCOP determina lo siguiente:

Art. 372.- Casos especiales.- Los contratos de arrendamiento de locales de uso especial, como mercados, camales, casetas, cabinas, entre otros, siempre que no respondan a una modalidad administrativa de autorización, licencia o concesión de uso público, se arrendarán preferentemente a arrendatarios locales, para lo cual no será necesario

publicar la convocatoria en el Portal Institucional del Servicio Nacional de Contratación Pública, sino que se podrán cursar invitaciones individuales.”

En tal razón, por tratarse de un local de uso especial como lo es una *cafetería*, la presente contratación no se publicará en el portal de compras públicas.

5. OBJETIVOS.-

5.1 Objetivo General

Dotar de un servicio de cafetería para los funcionarios de Autoridad Portuaria de Guayaquil, que permita brindar al personal un mejor clima laboral.

6. METODOLOGIA DE TRABAJO.-

El proceso de alquiler se realizará mediante concurso en sobre cerrado en el cual el mejor postor del canon de arrendamiento será el adjudicatario del espacio físico.

El arrendatario deberá proveer a su propia cuenta los insumos, muebles y enseres para la realización de sus actividades y deslinda de cualquier responsabilidad a Autoridad Portuaria de Guayaquil por las obligaciones que este tenga con terceros.

7. PRODUCTOS Y SERVICIOS ESPERADOS.-

Provisión de alimentos y bebidas a los funcionarios y servidores de Autoridad Portuaria de Guayaquil.

8. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEL LOCAL.-

8.1.- MEMORIA DESCRIPTIVA:

Dirección:

Avenida de la Marina – Av. 25 de Julio (Calle “E” interior de APG), recinto portuario.

Clase de inmueble:

Local comercial (cafetería de una planta), ubicada en un segundo piso alto.

Código catastral:

91-2014-001

8.2.- INFRAESTRUCTURA DEL SECTOR:

El sector donde se encuentra ubicado el local cuenta con los siguientes servicios básicos de infraestructura completa:

- Agua Potable
- Aguas Servidas
- Aguas Lluvias
- Energía Eléctrica

- Red Telefónica

8.3.- DETERMINACION FISICA DEL LOCAL:

Linderos y dimensiones del Local de APG:

Local comprendido en el segundo piso alto del edificio principal de Autoridad Portuaria de Guayaquil, cuyos linderos y mensuras son los siguientes:

LOCAL DE APG:

Terreno: Regular

NORTE: Oficinas edificio administrativo, con 2.00 ml.

SUR: Terraza cubierta, con 2,00 ml.

ESTE: Corredor, con 4,00 ml.

OESTE: Terraza descubierta, con 4,00 ml.

Superficie Total: 8,00 m²

Topografía del sector:

Forma Geométrica: Regular

Relieve: Plano

Ubicación: Aislado

Cuadro de Áreas:

Área del Local según levantamiento planimétrico:

Ubicación	Área
Local de APG	Planta = 8,00 m ²
	Total = 8,00 m ²

8.4.- ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEL LOCAL:

- Estructura metálica
- Cubierta de estil panel
- Mampostería de Bloque
- Instalaciones Eléctricas empotradas
- Puerta principal de aluminio y vidrio
- Tumbado de gypsum tipo losa
- Paredes de Mampostería y fibrocemento, enlucidas, empastadas y pintadas

8.5.- CÁLCULO DE VALORACIÓN PARA FIJACIÓN DE CANON DE ARRENDAMIENTO:

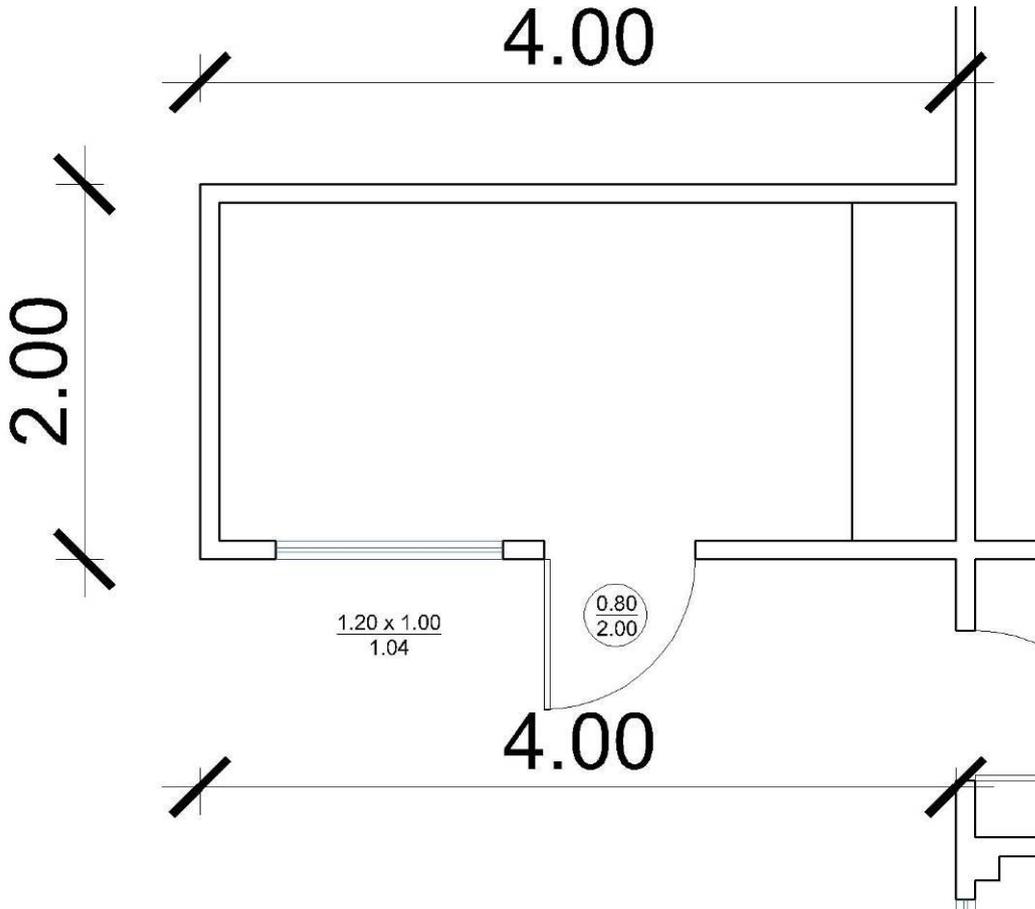
IDENTIFICACIÓN	ÁREA UTIL (M2)	VALOR REFERENCIAL(\$)
----------------	----------------	-----------------------

LOCAL (Cafetería)	8,00	40,00
-------------------	------	-------

8.6.- CONSIDERACIONES DE USO DE ESPACIO ASIGNADO:

El espacio de cada Local está previsto para el expendio de comidas preparadas y otros servicios de catering.

8.7.- PLANO



Plano detalle del Local

8.8. PERSONAL Y EQUIPO DE TRABAJO.-

El arrendatario tendrá a su costo y responsabilidad el personal que considere necesario para la prestación de sus servicios.

El local entregado deberá mantenerse en las mismas condiciones y cualquier mejora que se realice será bajo autorización previa de la Dirección de Gestión Técnica en beneficio de Autoridad Portuaria de Guayaquil sin que esta deba realizar pago o reembolso alguno por este concepto.

Todos los bienes muebles o electrodomésticos que se requieran para la prestación del servicio, serán proveídos por el arrendatario.

8.9.- PRESUPUESTO REFERENCIAL.-

El canon de arrendamiento mensual mínimo es de USD \$40,00 (Cuarenta con 00/100 dólares de los Estados Unidos de América) más IVA, al cual se le añadirá el valor por consumo de energía eléctrica y agua potable.

8.10.- PLAZO, FORMA Y CONDICIONES DE PAGO.-

El plazo mínimo para suscribir el contrato de arrendamiento es de 12 meses plazo, pudiendo el oferente establecer un plazo mayor el cual constará obligatoriamente en su oferta.

8.11.- CONDICIONES DEL ARRENDAMIENTO.-

El arrendatario, adicional a las obligaciones determinadas en la normativa aplicable deberá:

- 1.- Cumplir taxativa y expresamente con todas las cláusulas que se establecerán en el contrato de arrendamiento;
- 2.- No adeudar al Estado;
- 3.- Cumplir con todas aquellas disposiciones que establezca Autoridad Portuaria de Guayaquil en su calidad de propietaria del recinto portuario y de todas las instalaciones;
- 4.- Cancelar dentro de los 5 primeros días de cada mes, el valor correspondiente al canon de arrendamiento adjudicado más los valores correspondientes a energía eléctrica y agua potable;
- 5.- Utilizar el local arrendado sólo para las actividades especificadas en el contrato;
- 6.- No ceder a terceras personas naturales o jurídicas los derechos que tienen mediante el contrato de arrendamiento;
- 7.- Es obligación del arrendatario mantener su propia seguridad en el local arrendado. Autoridad Portuaria de Guayaquil no se responsabiliza de cualquier pérdida, robo o hurto que hubiere en el mismo;
- 8.- Incluir en su propuesta las inversiones o mejoras que podría hacer en el local (en caso de aplicar) así como el listado de muebles, enseres o electrodomésticos que utilizará para la prestación de sus servicios;
- 9.- Cumplir con las ordenanzas municipales en cuanto a mantener las condiciones de aseo, limpieza,

pulcritud, dentro, fuera y en los alrededores del local arrendado, dando así una buena imagen al mismo;

10.- Conservar y mantener la integridad del bien dado en arriendo, corriendo por cuenta del arrendatario, todas las reparaciones que por cualquier daño sufriere el mismo, por negligencia o cualquier otra circunstancia, por parte de las personas que allí laboren o que usen las instalaciones del bien, por lo que, es obligación del arrendatario su mantenimiento, buen estado de conservación y funcionamiento;

11.- Responder por los actos, hechos y daños de cualquier naturaleza, origen o monto que cometan quienes laboren en dicho espacio, tanto a la arrendadora como a terceros, dentro de las áreas de la Autoridad Portuaria de Guayaquil cuando estos hayan sido debidamente comprobados;

12.- No vender ni permitir que se ingieran bebidas alcohólicas, cigarrillos, ni ninguna otra sustancia psicotrópica dentro de los locales arrendados;

13.- Cumplir con los horarios de recolección de basura, utilizar fundas plásticas con cierre de seguridad y tachos de basura en buen estado;

14.- Cumplir con la buena y cordial relación entre los arrendatarios y usuarios, en apego a las normas de urbanidad, moral y buenas costumbres;

15.- Deberá rendir una garantía equivalente a dos cánones de arrendamiento, misma que deberá entregarse previo a la suscripción del contrato;

16.- El horario de atención del local será desde las 07h30 hasta las 17h00 de lunes a viernes.

17.- Aceptar que en caso de adeudar dos o más cánones de arrendamiento, Autoridad Portuaria de Guayaquil terminará de manera unilateral y anticipada el contrato de arrendamiento renunciando a cualquier tipo de reclamo o indemnización.

8.12.- CAUSAS PARA TERMINACIÓN DEL CONTRATO.-

- Por vencimiento del plazo del contrato
- Por fallecimiento del Arrendatario
- Por la falta de pago de dos alcúotas consecutivas
- Por la falta de pago de dos cánones de arriendo consecutivas
- Por incumplimiento de las obligaciones de una de las partes
- Por incumplimiento de las especificaciones del destino del inmueble
- Por mutuo acuerdo de las partes
- Por las demás causales establecidas por la Ley de Inquilinato
- Por incumplimiento de las cláusulas contractuales inclusive las relacionadas con mejoras,

- mantenimiento y conservación.
- Las demás determinadas en la Ley.

