



## TERMINO DE REFERENCIA

### **“ARRENDAMIENTO DE UN LOCAL BODEGA PARA EL FUNCIONAMIENTO DE UN CENTRO DE DISTRIBUCION DE ACERIAS NACIONALES DEL ECUADOR S.A ANDEC. EN LA CIUDAD DE LOJA”.**

#### **1. ANTECEDENTES**

Andec es una empresa dedicada a la producción de acero para la construcción, preferido por los ecuatorianos, siendo la columna vertebral de las más grandes obras realizadas en el país.

En el Ecuador el principal mercado para la industria del acero es el sector de la construcción, el cual ha venido registrando un crecimiento constante. Este crecimiento se ha visto favorecido, entre otros factores por la autoconstrucción y la reactivación de la demanda interna, impulso originado por la construcción de viviendas, la mayor demanda del sector público para ejecutar diversos proyectos de edificación de viviendas y el mejoramiento de la infraestructura y equipamiento urbano.

ANDEC S.A., es uno de los principales fabricantes y comercializadores de acero y de productos elaborados en base al acero para uso industrial, especialmente en la construcción, es una de las principales empresas de su sector a nivel nacional, contando, a pesar de la intensa competencia que existe, con una buena participación de mercado en el país.

Acerías Nacionales del Ecuador S.A ANDEC, para mantener su presencia a nivel nacional sigue planificando sus estrategias para proteger y/o aumentar sus ingresos con el incremento de las ventas de producto terminado y compra de materia prima. Por lo que se cree conveniente implementar un Centro de Distribución en la Ciudad de Loja, podemos confirmar que la marca tiene buena acogida por parte de los clientes en la zona austral, el centro servirá para obtener más apertura en el mercado incrementado el número de clientes y de ventas, debido a que la atención en el Centro de Distribución será personalizada y de manera inmediata, lo que nos generara mejores negociaciones por los tiempos de entrega.

#### **2. OBJETIVO**

**“ARRENDAMIENTO DE UN LOCAL BODEGA PARA EL FUNCIONAMIENTO DE UN CENTRO DE DISTRIBUCION DE ACERIAS NACIONALES DEL ECUADOR S.A ANDEC. EN LA CIUDAD DE LOJA”.**

##### **2.1. OBJETIVO GENERAL**

**CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE UN LOCAL BODEGA PARA EL FUNCIONAMIENTO DE UN CENTRO DE DISTRIBUCION DE ACERIAS NACIONALES DEL ECUADOR S.A ANDEC. EN LA CIUDAD DE LOJA.**

#### **3. ALCANCE DE LA CONTRATACION**

Arriendo de un local para el funcionamiento de Centro de Distribución de la ciudad de Loja, de preferencia en la zona industrial.

#### **4. METODOLOGIA DEL TRABAJO**

- Recepción y Distribución de producto terminado

#### **5. INFORMACIÓN QUE DISPONE LA ENTIDAD**

Se cuenta con los planos, dimensiones de las bodegas para arriendo.

#### **6. PRODUCTOS O SERVICIOS ESPERADOS**

Las condiciones mínimas que debe cumplir el terreno para el arrendamiento por parte de Acerías Nacionales del Ecuador S.A. ANDEC, son las siguientes:





ÁREA	Área alrededor de 1901 m cuadrados.
UBICACIÓN	Ciudad de Loja, ubicado en zona industrial. Calle: Detroit y Montreal Esquina, Parque Industrial de Loja (Barrio Amable Maria, a 300m del Colegio Militar Lauro Guerrero). Zona permite el tráfico de vehículos pesados y cuenta con permiso de suelo industrial.
CARACTERÍSTICAS DEL LOCAL	Bodega techada y con cerramiento. Disponibilidad de visibilidad de la marca Infraestructura para Servicios Básicos, agua, luz y teléfono Parqueadero disponible
EQUIPAMIENTO	La bodega está equipada con grúas para carga y descarga de camiones.
PAGO DE SERVICIOS BÁSICOS	Los pagos por los servicios básicos como son: energía eléctrica, agua potable, servicios telefónicos, están a cargo de ANDEC.

Será obligación de la arrendadora levantar y entregar un acta de Entrega-Recepción que incluya la memoria fotográfica de las condiciones de cada componente del terreno en arrendamiento, según CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO descritas en cuadro anterior.

La Arrendadora garantizará el uso y goce pacífico del terreno durante la vigencia del contrato y de su renovación, manteniendo el terreno libre de cualquier tipo de litigio, afectación o limitación de dominio.

El pago de los impuestos prediales, obligaciones municipales o tributarias y otras que sean propias del terreno serán de exclusiva responsabilidad de la arrendadora.

La Arrendadora permitirá que el arrendatario implemente las adecuaciones y/o construcciones que la institución requiera; así como aquellas necesarias en los exteriores del terreno para identificar la institución. La arrendadora debe cumplir el plazo del contrato de arrendamiento. Una terminación del contrato de manera anticipada responsabilizará al arrendador para que éste pague el valor de la inversión realizada por el arrendatario, especificada en este párrafo.

## 7. PLAZO DE EJECUCIÓN

El contrato de arrendamiento será suscrito por el plazo de un (1) año contados a partir del día siguiente de la suscripción del mismo y entrega efectiva del local (365 días); este plazo podrá ser renovado, en caso de requerir la necesidad institucional

## 8. FORMA Y CONDICIONES DE PAGO

El canon de arrendamiento mensual del Terreno será de USD \$ 2.500,00 (DOS MIL QUINIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON 00/100), más IVA previo informe del administrador del contrato, presentación de factura, acta de entrega recepción donde se indicara el número de pago y solicitud de pago por parte del Responsable del Centro de Distribución. El valor por el arrendamiento mensual, será fijo por un (1) año y no contemplará reajuste de precios. Se presentara factura por parte del arrendatario.

### 8.1. CONDICIONES ADICIONALES DEL PRECIO DE LA OFERTA

Al momento de la entrega de las instalaciones están deberán estar listas para ser usadas o ser modificadas acorde a las necesidades de la institución.

## 9. PRESUPUESTO REFERENCIAL

El presupuesto referencial total de arrendamiento por el plazo requerido de un (1) año es de USD \$30.000,00 (TREINTA MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON 00/100) más IVA.



■ **PLANTA INDUSTRIAL GUAYAQUIL:** Av. Las Esclusas Solar 9 Primer Pasaje 12C SE Mz.2009 (Guasmo Central) / **Teléfonos:** 1800263327 / 04-3713590 / 04-2482832 / 04-2482833 / **Fax:** 04-2482826 • **CENTRO DE DISTRIBUCIÓN QUITO SUR:** Calle J s/n y Av. Turubamba Parque Industrial Sur / **Teléfonos:** 02-2690380 / 02-2691010 / 02-2691565 • **UNIDAD DE NEGOCIOS CUENCA:** Av. Remigio Tamariz 1-62 y Av. Solano, Edificio Oficce 4to.piso Ofc. 4 2a – 2b / **Teléfonos:** 07-4078145 / 07-4078146



Código CPC	Descripción Del Bien O Servicio	Periodo	U	Cant.	Precio Unitario	Precio Global
721120013	ARRENDAMIENTO DE UN LOCAL BODEGA PARA EL FUNCIONAMIENTO DE UN CENTRO DE DISTRIBUCION EN LA CIUDAD DE LOJA	1 año	1	1	Rubro de arrendamiento \$ 2.500,00 más iva	Rubro de arrendamiento \$ 30.000,00 más iva
<b>TOTAL</b>						<b>\$ 30.000,00 más iva</b>

#### 10. GARANTÍAS

*(No existen garantías)*

#### 11. OTRO PARÁMETRO DE CALIFICACIÓN

Toda oferta se calificará conforme al criterio CUMPLE/ NO CUMPLE

PARÁMETRO	CUMPLE	NO CUMPLE
Integridad de la oferta		
Cumplimiento de las Especificaciones técnicas del local ofertado		
Oferta económica		
Copia simple del último pago del impuesto predial (2019).		
Copia certificada de la escritura y planos que acrediten la propiedad del oferente		
Copias de planillas de servicios básicos (agua, luz, etc.) mismas que deberán estar al día en sus pagos		
Certificado de historia de dominio del predio ofertado para el arrendamiento (deberá constar el registro de gravámenes correspondiente)		

#### 12. INFORMACIÓN FINANCIERA DE REFERENCIA

Los índices financieros no constituirán un requisito mínimo de obligatorio cumplimiento y en consecuencia tendrán un carácter informativo, conforme se detalla a continuación:

Índice de Solvencia: Activo Corriente / Pasivo Corriente  $\geq 1$

Índice de Endeudamiento: Pasivo Total / Patrimonio  $\leq 1,5$

La información de los índices financieros del oferente se demostrará con la presentación de los Estados Financieros presentados a la Superintendencia de Compañías, Seguros y Valores o del formulario de Declaración del Impuesto a la Renta presentado en el Servicio de Rentas Internas (SRI), del último ejercicio fiscal.

#### 13. LUGAR DE ENTREGA DE LOS BIENES O PRESTACIÓN DEL SERVICIO

El Lugar de entrega del bien inmueble será en la Ciudad de Loja, zona industrial calles Detroit y Montreal.

#### 14. VIGENCIA DE LA OFERTA

La oferta estará vigente 120 días calendario.

#### 15. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA:

No Aplica



## 16. OBLIGACIONES DE LA CONTRATANTE

Para el caso de servicios, de ser necesario, previo el trámite legal y administrativo respectivo, celebrar los contratos complementarios en un plazo **15** días contados a partir de la decisión de la máxima autoridad.

## 17. MULTAS POR INCUMPLIMIENTO

En caso de incumplimiento de las obligaciones contractuales por parte de la arrendadora, se aplicará la multa del diez por mil (10/1.000) diario del canon mensual de arrendamiento, en los siguientes casos:

No cumplir con las obligaciones que asume en calidad de ARRENDADORA, en virtud de lo establecido en el contrato.

Dicha multa no será devuelta por ningún concepto.

La Contratante queda autorizado por La Contratista para que haga efectiva la multa impuesta, de los valores que por este contrato le corresponde recibir sin requisito o trámite previo alguno.

Si el valor de las multas impuestas llegare a superar el cinco por ciento (5%) del monto total del contrato, La Contratante podrá declarar, anticipada y unilateralmente, la terminación del contrato, conforme lo dispuesto en el numeral 3 del artículo 94 de la LOSNCP.

En caso de que La Contratista no cumpla con las normas de Seguridad Industrial, Salud y Medio Ambiente, según el anexo A del presente Pliego, la Contratante procederá a multar por un equivalen del cinco por mil (5\*1.000) del porcentaje de las obligaciones que se encuentran pendientes de ejecutarse, por cada llamada de atención, sin perjuicio de aquello se solicitará a la contratista el retiro inmediato del trabajador infractor, que ha incumplido con las normas antes indicada.

## 18. MARCO LEGAL

Para este tipo de contratación se considera lo establecido en el artículo 59 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública; el artículo 64 del Reglamento General de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública; y, CAPÍTULO II ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES de la Resolución RE-SERCOP-2016-00000072 del 31 de agosto del 2016, que expide las disposiciones que regulan los procedimientos de arrendamiento de bienes terrenos.

Loja, *26 de Enero de 2021*

**Ing. Ramiro Lapo Valdez**  
**Técnico de Distribución**



■ **PLANTA INDUSTRIAL GUAYAQUIL:** Av. Las Esclusas Solar 9 Primer Pasaje 12C SE Mz.2009 (Guasmo Central) / **Teléfonos:** 1800263327 / 04-3713590 / 04-2482832 / 04-2482833 / **Fax:** 04-2482826 • **CENTRO DE DISTRIBUCIÓN QUITO SUR:** Calle J s/n y Av. Turubamba Parque Industrial Sur / **Teléfonos:** 02-2690380 / 02-2691010 / 02-2691565 • **UNIDAD DE NEGOCIOS CUENCA:** Av. Remigio Tamariz 1-62 y Av. Solano, Edificio Oficce 4to.piso Ofc. 4 2a – 2b / **Teléfonos:** 07-4078145 / 07-4078146