

ACERIAS NACIONALES DEL ECUADOR SOCIEDAD ANÓNIMA (A.N.D.E.C.)			
CONDICIONES PARA EL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES DE PROPIEDAD DE ANDEC S.A			
FECHA:	14 DE SEPTIEMBRE DE 2026		
CPC (9 dígitos).	721120011 SERVICIOS DE ARRENDAMIENTO DE OFICINAS		
1. ANÁLISIS DE MEJOR VALOR DE DINERO POR TIEMPO			
En el siguiente procedimiento ANDEC SA actuará como arrendadora, es decir no erogará recursos, sin por el contrario recibirá un canon mensual de arriendo. El generar ingresos es una de las premisas básicas en toda empresa, más aún si se tiene un inmueble sin uso pues este genera gastos como: agua, luz, alcúotas y mantenimientos. Es entonces importante que todo bien genere ingresos para demostrar una administración eficiente. • El arrendamiento genera un flujo constante y constituye una fuente de ingresos • El inmueble seguirá siendo propiedad de ANDEC S.A • En el momento en el que se requiera y previo al trámite correspondiente se podrá contar con un bien de capital para cualquier operación. Las entidades contratantes podrán dar en arrendamiento bienes inmuebles de su propiedad, para lo cual, seguirán el siguiente procedimiento: <i>“La máxima autoridad o su delegado publicará en el Portal 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”</i> Durante la ejecución del contrato se espera recibir al menos \$14.912,79 (canon) y dejar de pagar al menos \$ 2.949,84 (alcúota), más tarifas de servicios. Resultando altamente conveniente para ANDEC S.A el continuar con el arredramiento de un inmueble sin uso. Esta operación es altamente conveniente para la empresa, ya que transforma un activo improductivo (un inmueble sin uso que generaba gastos de mantenimiento y alcúotas) en una fuente neta de ingresos y de liberación de costos fijos. El precio es el único factor para considerar pues se tiene una base fija y le publicará el procedimiento tratando de lograr ofertas al alza.			
2. TIPO DE PROCESO SELECCIONADO		PROCEDIMIENTO	JUSTIFICACIÓN COSTO POR DINERO Y ESTRATEGIA DE ADQUISICIÓN:
		1) Arrendamiento bienes inmuebles	☒ Se entenderá que la oferta más conveniente es aquella que, ajustándose a las condiciones del pliego y ofrezca el mayor precio.
3. DESCRIPCIÓN:			
Los términos de referencia deben ser claros, completos y detallados de tal forma que no haya lugar a ambigüedades o contradicciones que propicien o permitan diferentes interpretaciones de una misma disposición, ni indicaciones parciales.			



a) Antecedentes.	Acerías Nacionales del Ecuador ANDEC S.A. es propietaria legítima de la oficina 806, los parqueaderos 572 y 573, y la bodega 250, inmuebles ubicados en la Torre Dos del Edificio Torres del Castillo (Dirección: Luis Tamayo N24-33 y Alfredo Baquerizo Moreno, en la ciudad de Quito). Actualmente, estos activos fijos se encuentran desocupados, manteniendo un óptimo estado de conservación técnica, con sus obligaciones tributarias totalmente saneadas al día y libres de cualquier gravamen o litigio judicial.
b) Objetivos (¿Para qué?)	Dar en arrendamiento un oficina, bodega y parqueaderos, en la ciudad de Quito. Dirección: Edificio Torres del Castillo, Torre Dos, en la ciudad de Quito. Dirección: Luis Tamayo N24-33 y Alfredo Baquerizo Moreno, con el fin de mitigar de forma definitiva el gasto corriente por concepto de alcúotas de mantenimiento, optimizar la gestión de los activos fijos en desuso y generar un flujo de ingresos complementario que garantice la auto sustentabilidad financiera del inmueble.
c) Alcance (¿Hasta dónde?).	La oficina, bodega y parqueos serán dados en arrendamiento, el canon no incluye: pago de agua, luz, alcúota (valor mensual \$ 122,91 y puede variar por decisión de la administración del edificio). Los bienes están en correcto estado de mantenimiento. La oficina no tiene mobiliario.
d) Metodología de trabajo (¿Cómo?).	- Una vez definido el arrendatario, se suscribirá un contrato al amparo de la Ley de Inquilinato y se lo inscribirá conforme la normativa legal vigente. ANDEC S.A asumirá cualquier costo derivado de esta operación. - El arrendatario podrá hacer uso del inmueble una vez suscrito el contrato. - Andec S.A pagará las facturas de agua, luz y alcúota hasta el día de la firma del contrato. A partir de esa fecha el arrendatario hará los pagos de acuerdo con su consumo y uso. - Hasta el 10mo día de cada mes ANDEC S.A emitirá la factura correspondiente a nombre del arrendatario, quien en forma inmediata procederá con el pago, en la cuenta bancaria que se informará previa suscripción del contrato. En caso de que la fecha de contrato no coincida con fin o inicios de mes, el primer pago se realizará a prorrata por días, luego se igualará los pagos a mes vencido desde el primer día al último día del mes. - ANDEC S.A vigilará el pago de servicios y alcúota.
e) Información que dispone la entidad (Diagnósticos, estadística, etc.).	ANDEC S.A cuenta con la documentación habilitante que demuestra la propiedad de los inmuebles, pago de impuestos, pagos de servicios básicos y en general lo requerido para la legalidad de la presente operación. Se contempla la posibilidad de que el o los interesados realicen un reconocimiento previo del bien ofrecido en arrendamiento. De esto se levantará un acta. A continuación, linderos y metraje:

PREDIO	DENOMINACIÓN DE LA UNIDAD PRINCIPAL	NIVEL	ÁREA EN M2	ALICUOTA TOTAL	LINDEROS					
					NORTE	SUR	ESTE	OESTE	SUPERIOR	INFERIOR
3635948	OFICINA 806	N + 25.58	83,35	0,2920%	Con Of 805 en 12,26 m, con circulación peatonal comunal en 1,80 m y con Of 807 en 1,52 m	Con vacío hacia retiro lateral sur en 15,21 m y Of 807 en 0,52 m	Con vacío hacia terraza privada local 206 en 4,61 m	Con Of 807 en 5,36 m y con circulación peatonal comunal en 1,29 m	Con Of 907 en 83,35 m2	Con Of 707 en 83,35 m2
3635839	PARQUEADERO 572	N - 15.60	12,00	0,0420%	Con circulación peatonal comunal en 4,80 m	Con P574 en 4,80 m	Con P573 en 2,50 m	Con circulación vehicular comunal en 2,50 m	Con circulación vehicular comunal en 12,00 m2	Con suelo natural en 12,00 m2
3635840	PARQUEADERO 573	N - 15.60	12,98	0,0455%	Con circulación peatonal comunal en 2,65 m y con ducto de inyección de aire 2 en 7,37 m	Con P575 en 5,35 m	Con muro de castillo en 2,52 m	Con P572 en 2,50 m	Con circulación vehicular comunal en 12,98 m2	Con suelo natural en 12,98 m2
3635861	BODEGA 250	N - 15,60	3,83	0,0134%	Con muro límite de castillo en 1,50 m	Con circulación peatonal comunal en 1,50 m	Con B251 en 2,58 m	Con P571 en 2,54 m	Con B210 en 3,83 m2	Con suelo natural en 3,83 m2

Productos o servicios esperados (¿Qué y cómo?).

Canon mensual de arrendamiento, pago de agua, luz, alícuota y uso adecuado de los espacios.

g) Lugar del Inmueble en arrendamiento:

Dirección: Edificio Torres del Castillo, Torre Dos, en la ciudad de Quito. Dirección: Luis Tamayo N24-33 y Alfredo Baquerizo Moreno.

4. PLAZO DE EJECUCIÓN: (expresarlo en días)

730 días

Desde la firma del contrato de arrendamiento. Se puede renovar conforme lo establece Ley de Inquilinato siempre y cuando las partes así lo requieran y se llegue a un acuerdo del precio.

5. FORMA Y CONDICIONES DE PAGO:

- Hasta el 10mo día de cada mes ANDEC S.A emitirá la factura correspondiente a nombre del arrendatario, quien en forma inmediata procederá con el pago, en la cuenta bancaria que se informará previa suscripción del contrato. En caso de que la fecha de contrato no coincida con fin o inicios de mes, el primer pago se realizará a prorrata por días, luego se igualará los pagos a mes vencido desde el primer día al último día del mes.
- ANDEC S.A vigilará el pago de servicios y alícuota.



10. OBLIGACIONES DE LAS PARTES:
DE LAS OBLIGACIONES DE EL ARRENDATARIO:

- 10.1. Entregar el bien inmueble arrendado en el mismo estado que lo recibe, caso contrario cubrirá los valores correspondientes que por material y mano de obra se generen por tales conceptos.
- 10.2. En casos de daño del bien inmueble arrendado producido por el mal uso del mismo, el arrendatario se obliga a repararlas de su propia cuenta.
- 10.3. No podrá realizar mejoras al bien arrendado, sin la debida autorización por escrito de El Arrendador
- 10.4. No podrá subarrendar parte o la totalidad del bien arrendado
- 10.5. No podrá realizar dentro de bien arrendado ni sus alrededores, ningún tipo de actos que atenten contra la moral, las buenas costumbres, y la tranquilidad de las personas que componen el entorno social en este inmueble.
- 10.6. EL ARRENDATARIO se obliga a permitir el acceso al piso, al ARRENDADOR y a las personas y/o profesionales designados por el mismo para la inspección y comprobación del estado del bien arrendado y sus elementos así como en su caso para la realización de cualquier tipo de obra o reparación que pudiera ser necesario llevar a cabo tanto en la oficina arrendada como del edificio del que forma parte.
- 10.7. Cumplir el plazo del arriendo pactado con el Arrendador, y en caso de querer darlo por terminado antes de su vencimiento, se obliga a cumplir lo señalado en el último párrafo de la cláusula quinta a manera de indemnización a favor del Arrendador
- 10.8. Le está expresamente prohibido al ARRENDATARIO elaborar, introducir, almacenar o comercializar cualquier producto prohibido o ilegal sujeto a control.

RESPONSABILIDADES: EL ARRENDADOR

- 10.9. Entrega de los bienes en óptimas condiciones.
- 10.10. Pago de servicios hasta la fecha de firma del contrato de arrendamiento.
- 10.11. Arreglo de los bienes siempre y cuando el daño no sea imputado al uso común y habitual.

ANDEC S.A no será responsable de los daños y perjuicios que se originen al ARRENDATARIO cuando éstos resultaren de caso fortuito o fuerza mayor, en consecuencia tampoco habrá lugar al pago de indemnización alguna por daño emergente y lucro cesante.

El ARRENDATARIO será el único responsable de cuantos daños, tanto físicos como materiales puedan ocasionarse a terceros, y sean consecuencia, directa o indirecta de su habitación u ocupación en el bien arrendado, eximiendo de toda responsabilidad al ARRENDADOR, incluso por daños derivados de instalaciones para servicios o suministros, pues el Arrendador no asume responsabilidad por desperfectos que se ocasionen en los equipos e instalaciones del ARRENDATARIO por apagones del servicio eléctrico, alteración de voltaje, suspensión del servicio de agua potable o cualquier otro imprevisto o fuerza mayor de similar naturaleza.

Las partes reconocen que el ARRENDATARIO, asume además de las obligaciones descritas en este contrato, las que se encuentran estipuladas en las Leyes vigentes.

Elaborado por:	Ing. Karen Murillo Coque Especialista Activos Fijos e Inventarios	FIRMA:	
Autorizado por:	Ing. Bolívar Aguilera Gerente de Logística	FIRMA:	
En caso de que uno o más numerales no apliquen en la compra colocar (-) o (N/A). Los numerales en color verde son opcionales. Dependiendo del área se registrarán firmas de responsabilidad.			

