

PLIEGO ARRENDAMIENTO BIENES INMUEBLES



ACERÍAS NACIONALES DEL ECUADOR SOCIEDAD ANÓNIMA (A.N.D.E.C)

Código del Proceso:
ARBI-ANDEC-001-2026

Objeto de Contratación:

“ARRENDAMIENTO DE LA OFICINA 806, LOS PARQUEADEROS 572 Y 573, Y LA BODEGA 250 DEL EDIFICIO TORRES PROPIEDAD DE ANDEC S.A.”

Guayaquil, 17 de septiembre del 2026



PLIEGO DE ARRENDAMIENTO

INTRODUCCIÓN: El **PLIEGO** que contiene las condiciones de participación del presente procedimiento de contratación ha sido dividido en dos partes sustanciales y que forman parte integrante del mismo.

PARTE I: "CONDICIONES PARTICULARES PARA LA CONTRATACIÓN"

LEY INQUILINATO:

Art. 16.- *Prohibición para las instituciones del sector público.- En ningún caso, las instituciones a las que se refiere el artículo precedente podrán cobrar en concepto de cánones de arrendamiento por sus inmuebles, valores superiores a los límites legales.*

Art. 29.- *Forma del contrato de más de un salario básico unificado del trabajador en general mensual.- (Sustituido por el num. 2 de la Disposición Reformatoria Décima del Código s/n, R.O. 509-S, 22-V-2015).- Los contratos cuyo canon de arrendamiento exceda de un salario básico unificado del trabajador en general mensual, se celebrarán por escrito, debiendo el arrendador registrarlos, dentro de los treinta días siguientes a su celebración, ante un notario o notaría, los mismos que llevarán un archivo numerado y cronológico de los contratos registrados, bajo la responsabilidad personal de los mismos.*

Título IV DE LA FIJACIÓN DE LAS PENSIONES DE ARRENDAMIENTO Art. 17.- *Límite máximo 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.* Art. 18.- *Prohíbese pactar el incremento automático de pensiones locativas de inmuebles destinados a vivienda durante la vigencia mínima del contrato de arrendamiento a que se refiere el inciso primero del artículo 28, siempre y cuando el canon de arrendamiento mensual no exceda de dos salarios mínimos vitales. Toda estipulación que contravenga esta prohibición se tendrá por no escrita.* Art. 19.- *Sanciones por cobro de pensiones excesivas.- (Sustituido por el num. 1 de la Disposición Reformatoria Décima del Código s/n, R.O. 506-S, 22-V-2015).- La Oficina de Registro de Arrendamientos, fijará el precio máximo de arrendamiento de cada local, que se hará constar en el certificado a que se refiere el Art. 10. Quien cobrara una pensión mayor de la fijada por la Oficina Municipal de Arrendamientos o la Jefatura de Catastros, según el caso, será sancionado por el Juez de Inquilinato con una multa equivalente al valor del canon de arrendamiento mensual cobrado, sin perjuicio de la devolución al inquilino de lo cobrado en exceso, que deberá liquidarse con el interés legal vigente a la fecha en que se ordene la devolución. Esta acción se tramitará en procedimiento sumario, por cuerda separada. La acción para demandar la devolución de lo cobrado en exceso y el derecho a recabar dicha devolución, prescribirá en dos años.*

REGLAMENTO LOSNCP.

Artículo 322.- Procedimiento en caso de que la entidad contratante sea arrendadora. - Las entidades contratantes podrán dar en arrendamiento bienes inmuebles de su propiedad, para lo cual, seguirán el siguiente procedimiento:

1. 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.

Adicionalmente deberá publicar la convocatoria en la página web de la institución, o el uso de otros medios de comunicación que se considere pertinentes;

2. 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;

3. Se entenderá que la oferta más conveniente es aquella que, ajustándose a las condiciones del pliego y ofrezca el mayor precio;

y,
4. Para la suscripción del contrato, el adjudicatario no requiere estar inscrito en el RUP.

PARTE II: "CONDICIONES GENERALES DEL PLIEGO PARA EL ARRENDAMIENTO" del pliego, contiene aquella información y reglas de participación que son comunes al procedimiento de contratación y por tanto no requieren de variación alguna; por ello, no son materia de ajuste y/o modificación por parte de las entidades contratantes; sin embargo, forman parte sustancial de las condiciones de participación en los procedimientos de contratación y del contrato a suscribirse con el oferente que resulte adjudicado.

ÍNDICE

I. CONDICIONES PARTICULARES PARA EL ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES.

SECCIÓN I INVITACIÓN

SECCIÓN II OBJETO DE LA CONTRATACIÓN, PRESUPUESTO REFERENCIAL Y TÉRMINOS DE REFERENCIA

- 2.1 Objeto de contratación
- 2.2 Canon
- 2.3 Especificaciones técnicas o Términos de referencia

SECCIÓN III CONDICIONES DEL PROCEDIMIENTO

- 3.1 Cronograma del procedimiento
- 3.2 Vigencia de la oferta
- 3.3 Precio de la oferta
- 3.4 Plazo de ejecución
- 3.5 Forma de pago
- 3.5.1 Anticipo
- 3.6. Forma de presentar la oferta

SECCIÓN IV EVALUACIÓN DE LA OFERTA

- 4.1 Integridad de la oferta
- 4.2 Evaluación de la oferta (cumple / no cumple)
- 4.2.1 Parámetros de calificación

SECCIÓN V OBLIGACIONES DE LAS PARTES

- 5.1. Obligaciones del Contratista
- 5.2. Obligaciones de la Contratante

I. CONDICIONES PARTICULARES PARA EL ARRENDAMIENTO DE BIENES**SECCIÓN I****INVITACIÓN**

ACERIAS NACIONALES DEL ECUADOR SOCIEDAD ANONIMA A.N.D.E.C es propietaria de una oficina 806, parqueaderos 572 - 573 y bodega 250 ubicados en el Edificio Torres del Castillo, Torre Dos, en la ciudad de Quito. Dirección: Luis Tamayo N24-33 y Alfredo Baquerizo Moreno y se acoge lo establecido en el Art. 322 del REGLAMENTO LOSNCP, siendo esta entidad arrendadora, conforme se desprende de la Resolución motivada **No. ANDEC-ADQ-0208-2026**, de fecha 17 de septiembre del 2026, suscrita por el Ing. David Melo Grijalva, Apoderado Especial y Delegado en la que dispone dar en arrendamiento los inmuebles y a mencionados dentro del proceso de arrendamiento **Nro. ARBI-ANDEC-001-2026**, cuyo objeto es el **"ARRENDAMIENTO DE LA OFICINA 806, LOS PARQUEADEROS 572 Y 573, Y LA BODEGA 250 DEL EDIFICIO TORRES PROPIEDAD DE ANDEC S.A."**.

La base del canon de arrendamiento es la suma mensual de **\$621,37 MENSUAL (NO INCLUYE PAGO DE SERVICIOS NI ALÍCUOTA)**. Total: \$ 14.912,88, por un plazo de ejecución es de **730 días (24 meses)**.

Hasta el 10 mo 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.

Las condiciones generales de esta invitación son las siguientes:

1. El pliego en forma íntegra será enviado a los proveedores invitados para su revisión y descarga.
2. Se podrán realizar preguntas dentro del plazo establecido en el cronograma al correo destinado por ANDEC S.A para el efecto.
3. La adjudicación se podrá ejecutar en forma total, de acuerdo con la conveniencia de ANDEC S.A.
4. La oferta magnética (con firma electrónica) se deberá subir en el SOCE o la oferta magnética (con firma electrónica) se deberá enviar al correo oferta_adq_locales@andec.com.ec o en forma física en las oficinas de ANDEC S.A, Centro Distribución Quito, ubicado en la Calle J s/n y Av. Turubamba Parque Industrial Sur.
5. La evaluación de la oferta se realizará aplicando los parámetros de calificación definidos por la entidad contratante y la normativa legal vigente. Una vez realizada la apertura de las ofertas, la entidad verificará su integridad, con el fin de identificar la existencia de errores susceptibles de convalidación o de aquellos que, por su naturaleza, no lo admitan.

Se verificará que la oferta contenga:

- 1)Formulario único de la oferta incluido el perfil de integridad
- 2) Documentos y requisitos mínimos solicitados en el pliego

El procedimiento se ceñirá a las disposiciones de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, su Reglamento General, la normativa expedida por el Servicio Nacional de Contratación Pública y Ley de Inquilinato.

Guayaquil, 17 de septiembre del 2026.

Ing. David Rodolfo Melo Grijalva
APODERADO ESPECIAL Y DELEGADO
ACERIAS NACIONALES DEL ECUADOR SOCIEDAD ANONIMA A.N.D.E.C.

SECCIÓN II

OBJETO DE LA CONTRATACIÓN, CANON DE ARRIENDO Y TÉRMINOS DE REFERENCIA

2.1 Objeto de contratación: Este procedimiento precontractual tiene como objetivo 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.

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).

DETALLE	METRAJE M2
OFICINA 806	83,35
PARQUEO 572	12
PARQUEO 573	12,98
BODEGA 250	3,83
TOTAL M2	112,16

Los bienes están en correcto estado de mantenimiento.

La oficina no tiene mobiliario.

- 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 10 mo 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.

2.2. La base del canon de arrendamiento es la suma mensual de \$621,37 MENSUAL (NO INCLUYE PAGO DE SERVICIOS NI ALÍCUOTA). Total: \$ 14.912,88 por 730 días.

b) Términos de referencia:

ACERIAS NACIONALES DEL ECUADOR SOCIEDAD ANÓNIMA (A.N.D.E.C.)		
CONDICIONES PARA EL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES DE PROPIEDAD DE ANDEC S.A		
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 aun 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 tramite 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:

“ 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”

Durante la ejecución del contrato se espera recibir al menos \$14.912,79 (canon) y dejar de pagar al menos \$ 2.949,84 (alícuota), más tarifas de servicios. Resultando altamente conveniente para ANDEC S.A el continuar con el arrendamiento 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 alícuotas) en una fuente neta de ingresos y de liberación de costos fijos.

El precio es el único factor a 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 en el canon mensual

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.	ANDEC S.A es propietaria de la oficina 806, parqueaderos 572 - 573 y bodega 250 ubicados en el Edificio Torres del Castillo, Torre Dos, en la ciudad de Quito. Dirección: Luis Tamayo N24-33 y Alfredo Baquerizo Moreno. Estos bienes están en correcto estado de conservación y se encuentran desocupados, todos los impuestos se encuentran al día y no media ningún litigio judicial.
b) Objetivos (¿Para qué?)	En aras de percibir un ingreso se pretende dar en arrendamiento los inmuebles mencionados. 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.

c) Alcance
 (¿Hasta
 dónde?).

La oficina, bodega y parqueos serán dados en arrendamiento, el canon no incluye: pago de agua, luz, alícuota (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 alícuota 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 alícuota.

 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:

PRECIO	DENOMINACIÓN DE LA UNIDAD PRINCIPAL	NIVEL	ÁREA EN M2	ALÍCUOTA TOTAL	LINDEROS					
					NORTE	SUR	ESTE	OESTE	SUPERIOR	INFERIOR
3635948	OFICINA 806	N + 25.58	83,35	0,2520%	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 1,28 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 5,36 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
3635864	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
 arrendamien
 to:

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

10. OBLIGACIONES DE LAS PARTES:

DE LAS OBLIGACIONES DE EL ARRENDATARIO:

- 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.
- 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.
- No podrá realizar mejoras al bien arrendado, sin la debida autorización por escrito de El Arrendador
- No podrá subarrendar parte o la totalidad del bien arrendado
- 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.

1) PLAZO DE ENTREGA Y FORMA DE PAGO

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.
--	----------	---

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.

2) OTROS PARÁMETROS DE CALIFICACIÓN

- Presentación de formulario de integridad

3) CANON DE ARRENDAMIENTO

La base del canon de arrendamiento es la suma mensual de \$621,37 MENSUAL (NO INCLUYE PAGO DE SERVICIOS NI ALÍCUOTA).
 Total: \$ 14.912,88 por 730 días.

INFORMACIÓN FINANCIERA

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 ≥ 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.**

MULTAS

Por la naturaleza del contrato no aplica, sin embargo, la falta de pago de más de 2 cánones de arrendamiento serán causal para terminación del contrato.

SECCIÓN III CONDICIONES DEL PROCEDIMIENTO

3.1 Cronograma del procedimiento: El cronograma que regirá el procedimiento será el siguiente:

Fecha de Publicación	2026-09-17 13:00	Indicar la fecha real en la cual desea publicar el Proceso.
Fecha límite de Audiencia de Preguntas y Aclaraciones	2026-09-21 16:00	Fecha límite de Audiencia de Preguntas y Aclaraciones
Fecha Límite de Propuestas	2026-09-24 11:00	Fecha máxima para la entrega de propuestas.
Fecha Apertura Ofertas	2026-09-24 12:00	Fecha de apertura de ofertas e inicio de Convalidación de Errores.
Fecha Estimada de Adjudicación	2026-09-29 17:00	Fecha estimada para la Adjudicación de la compra.

3.2 Vigencia de la oferta: La oferta se entenderá vigente hasta **90 días**. En caso de que no se señale una fecha estará vigente hasta la celebración del contrato, de acuerdo con lo establecido en el artículo 30 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

3.6. Forma de presentar la oferta:

La oferta magnética (con firma electrónica) se deberá subir en el SOCE o la oferta magnética (con firma electrónica) se deberá enviar al correo oferta_adq_locales@andec.com.ec o en forma física en las oficinas de ANDEC S.A, Centro Distribución Quito, ubicado en la Calle J s/n y Av. Turubamba Parque Industrial Sur.

No se tomarán en cuenta la oferta entregada en otro lugar o después del día y hora fijados para su entrega-recepción.

**ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES
ARBI-ANDEC-001-2026**

"ARRENDAMIENTO DE LA OFICINA 806, LOS PARQUEADEROS 572 Y 573, Y LA BODEGA 250 DEL EDIFICIO TORRES PROPIEDAD DE ANDEC S.A"

Señor
Ing. David Melo Grijalva
APODERADO ESPECIAL
ACERIAS NACIONALES DEL ECUADOR SOCIEDAD ANONIMA A.N.D.E.C.
 Presente

PRESENTADA POR: _____
 RUC Nro. _____

**SECCIÓN IV
EVALUACIÓN DE LA OFERTA**

4.1 Integridad de la oferta: La integridad de la oferta se evaluará considerando la presentación de los Formularios y requisitos mínimos previstos en el pliego. Para la verificación del cumplimiento de los requisitos mínimos se estará a la metodología "CUMPLE O NO CUMPLE" y se evaluará el precio ofertado (mayor precio)

4.2.1. Porcentaje de Valor Agregado Ecuatoriano Mínimo:

No aplica.

CUADRO DE VERIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS MÍNIMOS DE LA OFERTA TÉCNICA.

PARAMETRO DE CALIFICACION	CUMPLE	NO CUMPLE
INTEGRIDAD DE LA OFERTA (FORMULARIOS)		
FORMULARIO ÚNICO DE LA OFERTA INCLUIDO EL PERFIL DE INTEGRIDAD		
TÉRMINOS DE REFERENCIA		
COPIA SIMPLE Y ACTUALIZADA DEL RUC		
FORMULARIO DE IMPUESTO A LA RENTA		

Aquella oferta que cumpla integralmente con los parámetros mínimos será adjudicada, caso contrario será descalificada.

**SECCIÓN V
OBLIGACIONES DE LAS PARTES**

5.1 Obligaciones del adjudicatario en la aplicación de transferencia de tecnología:

DE LAS OBLIGACIONES DE EL ARRENDATARIO:

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.

En caso de daño del bien inmueble arrendado producido por el mal uso del mismo, el arrendatario se obliga a repararlas de su propia cuenta.

No podrá realizar mejoras al bien arrendado, sin la debida autorización por escrito de El Arrendador

No podrá subarrendar parte o la totalidad del bien arrendado

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.

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.

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

Le está expresamente prohibido al ARRENDATARIO elaborar, introducir, almacenar o comercializar cualquier producto prohibido o ilegal sujeto a control.

RESPONSABILIDADES: EL ARRENDADOR

Entrega de los bienes en óptimas condiciones.

Pago de servicios hasta la fecha de firma del contrato de arrendamiento.

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.