

## **“ TERMINOS DE REFERENCIA PARA PROCESO ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO”**

### **OBJETO**

Arrendamiento de un bien inmueble denominado “La Quinta Concepción” de propiedad de la Escuela Superior Politécnica de Chimborazo ubicado en la parroquia Lizarzaburu, cantón Riobamba.

### **PLAZO DE EJECUCIÓN**

El plazo de ejecución dará inicio desde la fecha de terminación del contrato que se encuentra vigente, y tendrá un plazo de (5) cinco años.

### **TIPO DE ADJUDICACION**

La adjudicación del proceso será total.

### **FORMAS Y CONDICIONES DE PAGO:**

FORMA DE PAGO SUGERIDA: El canon de arrendamiento será cancelado de manera mensual durante la ejecución del contrato; el pago se lo realizará en la cuenta corriente del Banco del Pacífico No. 7970870 a nombre de: ESPOCH AUTOGESTION, por mes vencido, dentro de los diez primeros días de cada mes desde la entrega de la factura correspondiente por parte de la ESPOCH.

### **ANTECEDENTES**

La Escuela Superior Politécnica de Chimborazo es una institución de educación superior, personería jurídica de derecho público, autónoma, sin fines de lucro, creada mediante Ley Constitutiva No. 6909, publicada en el Registro Oficial Nro. 173 de fecha 07 de mayo de 1969 y el Decreto Nro. 1223, publicado en el Registro Oficial Nro. 425 de fecha 06 de noviembre de 1973, mediante el cual obtuvo la actual denominación; con domicilio en la ciudad de Riobamba, provincia de Chimborazo, se rige por la Constitución de la República del Ecuador, La Ley Orgánica de Educación Superior, su Reglamento General, otras leyes conexas.

La Escuela Superior Politécnica de Chimborazo, dentro de sus activos fijos cuenta con un terreno de un área de un 1.378,03 m<sup>2</sup> (mil trescientos setenta y ocho metros cuadrados, tres decímetros cuadrados), denominado “La Quinta Concepción” ubicado en la Avenida Primeras Olimpíadas entre Avenida Daniel León Borja y Luis A. Falconí (frente al parque Guayaquil), parroquia Lizarzaburu, cantón Riobamba, provincia de Chimborazo; adquirido por contrato de permuta celebrado con la Ilustre Municipalidad de Riobamba, según consta en la Escritura Pública otorgada el dieciocho de marzo de mil novecientos ochenta. Conforme Certificado de Avalúo y Registro Catastral, emitido por el GAD Municipal

Riobamba el 05 de marzo de 2024, el inmueble está conformado por una superficie (terreno) de 1.378,03 m2, y una construcción de 743,00 m2 en una sola planta.

### **OBJETIVO:**

Este procedimiento tiene como propósito dar en arrendamiento un bien inmueble denominado "La Quinta Concepción" de propiedad de la Escuela Superior Politécnica de Chimborazo ubicado en la Avenida Primeras Olimpiadas entre Avenida Daniel León Borja y Luis A. Falconí (frente al parque Guayaquil), parroquia Lizarzaburu, cantón Riobamba, provincia de Chimborazo, para que sean utilizadas lícitamente por el arrendatario, a fin de cumplir su objeto social y comercial, para lo cual el oferente deberá presentar en su oferta de manera detallada el uso planificado de estas instalaciones.

### **INFORMACION QUE DISPONE LA ENTIDAD**

Escritura Pública otorgada el dieciocho de marzo de mil novecientos ochenta; Certificado de Avalúo y Registro Catastral emitido por el GAD Municipal Riobamba.

### **BASE DE LA OFERTA ECONÓMICA (CANON DE ARRENDAMIENTO)**

Se fija como base del canon de arrendamiento mensual USD 5.479,41 (CINCO MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE CON 41/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMÉRICA) más IVA. Adicionalmente el arrendatario deberá pagar mensualmente los valores por consumo de agua potable, energía eléctrica, servicio telefónico, pago de impuesto predial, pago de mejoras y otro servicio básico adicional e impuestos que sean utilizados en el inmueble arrendado.

Se depositará una garantía que consistirá en un valor equivalente a dos meses de arrendamiento según corresponda la oferta ganadora.

### **PROHIBICIONES AL OFERENTE ADJUDICADO**

Está prohibido al oferente adjudicado y es causal de terminación anticipada del contrato, el utilizar el local arrendado para uso indebido; entiéndase como uso indebido, el uso diferente a lo ofertado y contratado; o las sub arrendaciones.

### **AUTORIZACIONES AL OFERENTE ADJUDICADO**

La Escuela Superior Politécnica de Chimborazo autoriza para que el oferente adjudicado por si o a través de un tercero, realice construcciones, adecuaciones, remodelaciones y/o mantenimiento a la infraestructura física que se requieran para el buen desempeño de su actividad, sin que estas intervenciones produzcan depreciación al inmueble; en todo caso, requerirá para aquello, de autorización escrita de la Dirección de Infraestructura y Mantenimiento de la Escuela Superior Politécnica de Chimborazo, para introducir mejoras, las mismas que quedarán en beneficio de la institución sin costo alguno.

La Escuela Superior Politécnica de Chimborazo no cancelará ni reconocerá valor económico alguno al adjudicado por las intervenciones que se realicen en el inmueble, durante la ejecución o concluido el plazo de duración de este contrato o cualquiera de sus prorrogas.

El adjudicado devolverá a la Escuela Superior Politécnica de Chimborazo el inmueble con todas las mejoras realizadas en él, incluyendo todos los bienes muebles del interior de la edificación. Los bienes muebles e inmuebles serán entregados en el estado en que se encuentren a la terminación de la relación contractual.

## **TRANSFERENCIA**

En el caso que la Escuela Superior Politécnica de Chimborazo decidiera vender el inmueble arrendado durante el plazo que se encuentre vigente el contrato, el nuevo adquirente estará obligado a respetar todas y cada una de las condiciones pactadas en el contrato, especialmente el canon de arrendamiento y el plazo.

La Escuela Superior Politécnica de Chimborazo incluirá una cláusula en el contrato de transferencia de dominio del inmueble, con los compromisos pactados, además notificará por escrito al adjudicado de esta transferencia, con el fin que los cánones de arrendamiento sean cancelados al nuevo propietario.

## **PERMISOS**

Serán de cuenta del adjudicado la obtención de los permisos necesarios para realizar las construcciones, adecuaciones, remodelaciones y/o mantenimiento a la infraestructura física; y de manera obligatoria deberá notificar a la Escuela Superior Politécnica de Chimborazo el inicio de estos trabajos para que se asigne un técnico responsable del seguimiento de los mismos.

## **CUANTIA**

La cuantía de este proceso es \$ 328.764,60 (TRESCIENTOS VEINTE Y OCHO MIL SETESCIENTOS SESENTA Y CUATRO 60/100) más IVA.

## **GASTOS E IMPUESTOS**

Todos los gastos que demande el otorgamiento de la escritura pública serán de cuenta del adjudicado, así como cualquier otra clase de impuesto fiscal o municipal que se creare y que afecte al predio.

Riobamba, abril 03 del 2024

Elaborado por:

Revisado por:

Ing. Katy Vicuña  
**TÉCNICO GENERAL DE DESPACHO**

Eco. Paola Fernanda Hidalgo  
**DIRECTOR ADMINISTRATIVO (SUBROGANTE)**