

Resolución Nro. SETEGISP-CGAF-DIA-2021-0011-R

Quito, D.M., 21 de abril de 2021

SECRETARÍA TÉCNICA DE GESTIÓN INMOBILIARIA DEL SECTOR PÚBLICO

Ing. Santiago David Castro Gavilanes

DIRECTOR ADMINISTRATIVO DELEGADO DE LA MÁXIMA AUTORIDAD

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 226, de la Constitución de la República del Ecuador dispone que: *“Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la Ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y el ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución”*;

Que, mediante Suplemento del Registro Oficial N° 395, de 4 de agosto de 2008, se emitió la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública -LOSNC-/, que regula los procedimientos de contratación para la adquisición o arrendamiento de bienes, ejecución de obras y prestación de servicios, incluidos los de consultoría, y su reforma el 21 de agosto del 2018;

Que, el artículo 1 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, establece el Sistema Nacional de Contratación Pública y determina los principios y normas para regular los procedimientos de contratación para la adquisición o arrendamiento de bienes, ejecución de obras y prestación de servicios, incluidos los de consultoría.

Que, en el inciso segundo del numeral 9. a) del artículo 6 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, establece en su parte pertinente que: *“Son delegables todas las facultades y atribuciones previstas en esta Ley para la máxima autoridad de las entidades y organismos que son parte del sistema nacional de contratación pública.”*;

Que, la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, en la Sección IV, Del Arrendamiento de Bienes Inmuebles, artículo 59, establece lo siguiente: *“Régimen.- Los contratos de arrendamiento tanto para el caso en que el Estado o una institución pública tengan la calidad de arrendadora como arrendataria se sujetará a las normas previstas en el Reglamento de esta Ley.”*;

Que, el artículo 4 del Reglamento General de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública -RGLOSNC/, prevé que *“En aplicación de los principios de Derecho Administrativo son delegables todas las facultades previstas para la máxima autoridad tanto en la Ley como en este Reglamento General, aun cuando no conste en dicha normativa la facultad de delegación expresa. La Resolución que la máxima autoridad emita para el efecto, determinará el contenido y alcance de la delegación. Las máximas autoridades de las personas jurídicas de derecho privado que actúen como entidades contratantes, otorgarán poderes o emitirán delegaciones, según corresponda, conforme a la normativa de derecho privado que les sea aplicable.”*;

Que, el Reglamento General de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, en la sección II del Arrendamiento de Bienes Inmuebles, apartado II Las Entidades Contratantes como Arrendadoras, en su artículo 65 dispone *“Procedimiento.- Las entidades previstas en el artículo 1 de la Ley podrá dar en arrendamiento bienes inmuebles de su propiedad, para lo cual, publicará en el Portal www.compraspublicas.gov.ec los pliegos en los que se establecerá las condiciones en las que se dará el arrendamiento, con la indicación de la ubicación y características del bien. En los pliegos se preverá la posibilidad de que el interesado realice un reconocimiento previo del bien ofrecido en arrendamiento. Para la suscripción del contrato, el adjudicatario no requiere estar inscrito y habilitado en el RUP.*

El SERCOP determinará el procedimiento y los requisitos que se deberán cumplir en estas contrataciones”.



Resolución Nro. SETEGISP-CGAF-DIA-2021-0011-R

Quito, D.M., 21 de abril de 2021

Que, en el artículo 66 del Reglamento ibídem, Apartado II, sobre las entidades contratantes como arrendadoras, se establece lo siguiente: “*Normas supletorias.- En todo lo no previsto en esta Sección, se aplicarán de manera supletoria, y en lo que se pertinente, las normas de la Ley de Inquilinato y del Código Civil.*”;

Que, en la Codificación de resoluciones del Servicio Nacional de Contratación Pública Capítulo II Arrendamiento de Bienes Inmuebles, Sección II Las entidades contratantes como arrendadoras, artículo 370 se establece lo siguiente “*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.*”

Que, en el artículo 371 de la Codificación ibídem, en su artículo 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.”

Que, en el artículo 373 de la Codificación ibídem, establece “*Normas supletorias.- En todo lo no previsto en este capítulo, se aplicarán de manera supletoria, y en lo que sean aplicables, las normas de la Ley de Inquilinato y de la Codificación del Código Civil.*”;

Que, la Ley de Inquilinato en su artículo 15 establece lo siguiente “*EXONERACIÓN DE INSCRIPCIÓN.- Exonérese a las instituciones de derecho público y de derecho privado con finalidad pública de la obligación de inscribir sus bienes inmuebles destinados al arrendamiento para la vivienda, vivienda y taller, y vivienda y comercio, en las oficinas de Registro de Arrendamientos de las municipalidades.*”, y en su artículo 16 lo siguiente: “*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.*”;

Que, el artículo 17 de la Ley ibídem establece “*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.*”;

Que, el artículo 1864 del Código Civil dispone: “*Los arrendamientos de bienes nacionales, municipales o de establecimientos públicos, están sujetos a La Ley de Contratación Pública y otras leyes; y en lo que no lo estuvieren, a las disposiciones del presente Título.*”;

Que, mediante el artículo 10 del Acuerdo-INMOBILIAR-DGSGI-2019-0015 de 28 de noviembre de 2019, el Dr. Ronald Benjamin Baidal Barzola- Director General Subrogante delegó al titular de la Dirección Administrativa, para que a nombre y en representación del Director General, cumpla con las siguientes atribuciones y responsabilidades “*(1/4) Autorizar el inicio de los procedimientos de contratación pública etapa precontractual de Infima Cuantía, Catálogo Electrónico, Subasta Inversa Electrónica, Menor Cuantía de Bienes y/o Servicio, Menor Cuantía de Obras, Consultoría Directa y Procedimientos Especiales*

Resolución Nro. SETEGISP-CGAF-DIA-2021-0011-R

Quito, D.M., 21 de abril de 2021

(arrendamientos); aprobar y/o modificar los pliegos con base a la validación de los términos de referencia aprobados por las áreas requirentes; designar a los miembros de las Comisiones Técnicas o Equipos Técnicos según corresponda con base a las recomendaciones realizadas por las áreas requirentes; suscribir resoluciones de inicio y aprobación, cancelación, declaratoria de desierto, adjudicación, modificación o aclaración, y suscribir los contratos referentes a los procedimientos de contratación pública delegados de conformidad con la normativa vigente; y, en general conocer y resolver los aspectos relacionados a la etapa precontractual de los procesos de contratación pública.(1/4)”;;

Que, mediante Decreto Ejecutivo Nro. 1107 de 27 de julio de 2020, suscrito por el señor Presidente Constitucional de la República del Ecuador, Licenciado Lenin Moreno Garcés, reformo el Decreto Ejecutivo Nro. 503, publicado en el Registro Oficial Suplementario Nro. 335 de 26 de septiembre de 2018, cuyo artículo único, letra a) dispuso: *“Transfórmese el Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público – INMOBILIAR en Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, como entidad de derecho público, adscrita a la Presidencia de la República, dotada de personalidad Jurídica, autonomía administrativa, operativa y financiera y jurisdicción nacional, con sede principal en la ciudad de Quito. Responsable de coordinar, gestionar, administrar, dar seguimiento, controlar y evaluar los bienes del sector público y de los bienes que disponga el ordenamiento jurídico vigente, que incluye las potestades de disponer, distribuir, custodiar, usar, enajenar, así como disponer su egreso y baja, además de las competencias y responsabilidades específicas derivadas de otros instrumentos jurídicos”*

Que, mediante acuerdo Nro. PR-SGPR-2020-0094 de 29 de julio de 2020 el magister Nicolás Issa Wagner, Secretario General de la Presidencia de la República, designo a la doctora Silvana Mariuxi Verdezoto, como Secretaria Técnica de la Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, conforme a la competencia otorgada en la letra b) del artículo Único del Decreto Ejecutivo Nro. 1107 de 27 de julio de 2020.

Que, mediante RESOLUCIÓN-SETEGISP-ST-2020-0016 de fecha 12 de agosto de 2020, la doctora Silvana Mariuxi Verdezoto- Secretaria Técnica resuelve (...) Declara a la Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, en proceso de reestructuración institucional conforme lo establecido en el “Artículo Único” del Decreto Ejecutivo Nro. 1107 de 27 de julio de 2020. En consecuencia de lo anterior, se dispone que las Unidades de esta Secretaría, para efectuar este proceso, emitan y ejecuten los actos administrativos necesarios para el cumplimiento de dicha reestructuración (...),

Que, mediante oficio Nro. MDT-VSP-2020-0496 de fecha 26 de octubre de 2020, el licenciado Ricardo Fabián Moya Campaña, Viceministro del Servicio Público, aprobó e implemento la Estructura Organizacional de la Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público,

Que, mediante memorando Nro. SETEGISP-CGAF-2020-0615-M de fecha 04 de noviembre de 2020, el ingeniero David Alejandro Viceministro del Servicio Público, aprobó e implemento la Estructura Organizacional de la Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público,

Que, mediante escritura pública del la Notaría Decima Primea del Canto Quito Ecuador de fecha 20 de junio de 2012, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Lago Agrio vendió el predio a la Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público,

Que, mediante memorando No. SETEGISP-DABP-2021-0327-M de 23 de febrero de 2021, la Directora de Administración de Bienes Permanentes, puso en consideración del Subsecretario de Administración de Bienes, el listado consolidado de los bienes inmuebles susceptibles a ser arrendados y solicitó la aprobación del Plan de Arrendamientos 2021 y autorización para su ejecución.

Que, mediante memorando No. SETEGISP-SABP-2021-0064-M de 23 de febrero de 2021, el Subsecretario de Administración de Bienes aprobó el Plan de Arrendamientos 2021 y autorizó su ejecución.

Que, La Dirección de Análisis y Uso de Bienes de la SETEGISP, mediante Informe Técnico No. Q-620-20 de 12 de enero de 2021, informó lo siguiente:

Resolución Nro. SETEGISP-CGAF-DIA-2021-0011-R

Quito, D.M., 21 de abril de 2021

“(…)I.2.- ANTECEDENTES, ANÁLISIS, CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES DEL INFORME TÉCNICO

(…)I2.1. Canon de arrendamiento o compra

De acuerdo al levantamiento realizado de bienes inmuebles con similares características en el sector donde se encuentra ubicado el mismo, el valor promedio en arriendo es de 5,74 dólares americanos por metro cuadrado más IVA y servicios básicos, para cada local comercial de 73,80 m².

12.2. Conclusiones específicas del Informe Técnico

1. El inmueble comprende un terreno de 1.651,27 m² según Informe de Regulación Metropolitana en cual se encuentra implantada una edificación con dos locales comerciales, patio comunal y batería sanitaria, con un área total de construcción de 326,21 m² según Informe de Regulación Metropolitana, Los dos locales comerciales tienen un área total de construcción de 147,60 m² y el patio comunal un área de 110,70 m² según planos y verificación en sitio.
2. El bien inmueble actualmente se encuentra desocupado, según información de la administración.
3. El bien inmueble cuenta con servicios básicos.
4. El bien inmueble cuenta con acceso para personas con discapacidad.
5. El bien inmueble se encuentra en buen estado de conservación, sin embargo presenta la rotura de un vidrio templado en fachada, según informe Q-116-20.
6. El bien inmueble alcanza una calificación de 55% con base en los parámetros dispuestos en el Manual de Buenas Prácticas para la Administración, Gestión y Uso de las Edificaciones del Sector Público de la SETEGISP.
7. Según los costos referenciales en el sector se determina que el valor promedio de arriendo de bienes inmuebles de similares características es de 5,74 dólares americanos por metro cuadrado más IVA y servicios básicos, para cada local comercial de 73,80 m².

12.3 Conclusiones generales del Informe Técnico

1. El bien inmueble se encuentra en buenas condiciones para el uso solicitado.

12.4 Recomendaciones del Informe Técnico

1. *Técnicamente se recomienda dar continuidad al proceso que permita el uso solicitado de los bienes inmuebles, dentro del marco legal correspondiente”. (...)*

Que, mediante Informe Técnico para Determinación del Canon de Arriendo No. SETEGISP-DABP-UCA2021-011-INF, la Dirección de Administración de Bienes, informa que el valor por metro cuadrado para arrendamiento del local comercial No. 2 de la Plaza Huerto San Agustín es de \$ 5,74 conforme el siguiente detalle:

INFORME No. SETEGISP-DABP-UCA-2021-011-INF	Valor m2 *
Valor Comercial	\$ 5,74

*Valor no incluye el porcentaje del IVA.

Para la obtención del canon que pesará sobre el local comercial No.2 de la Plaza Huerto San Agustín, ubicado en la calle Mejía entre Guayaquil y Juan José Flores, que se va a dar en arrendamiento, se considera el valor del metro cuadrado para arrendamiento (\$ 5,74) multiplicado por los metros cuadrados que se van a arrendar, conforme se detalla en el siguiente cuadro:

Valor m2 arrendamiento	Cantidad de m2 del quiosco.	Canon de arrendamiento
\$ 5,74	73,80 m2	\$ 423,61

Resolución Nro. SETEGISP-CGAF-DIA-2021-0011-R

Quito, D.M., 21 de abril de 2021

Que, la Dirección de Administración de Bienes, elaboró los Términos de Referencia para “DAR EN ARRENDAMIENTO EL BIEN INMUEBLE: LOCAL COMERCIAL No. 2 DE LA PLAZA HUERTO SAN AGUSTÍN UBICADO EN LA CALLE MEJÍA ENTRE GUAYAQUIL Y JUAN JOSÉ FLORES, CANTON QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA.”.

Que, mediante memorando Nro. SETEGISP-DABP-2021-0922-M de fecha 09 de abril de 2021, la ingeniera María Gabriela Santos Maldonado - Directora de Administración de Bienes, solicitó al doctor Alex Roberto Villacís Baquero- Director de Patrocinio y Contratación Subrogante, la revisión y validación de los componentes legales de los Términos de Referencia para “DAR EN ARRENDAMIENTO EL BIEN INMUEBLE: LOCAL COMERCIAL No. 2 DE LA PLAZA HUERTO SAN AGUSTÍN UBICADO EN LA CALLE MEJÍA ENTRE GUAYAQUIL Y JUAN JOSÉ FLORES, CANTON QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA.”,

Que, mediante memorando Nro. SETEGISP-DPC-2021-0240-M, de fecha 12 de abril de 2021 el doctor. Alex Roberto Villacís Baquero - Director de Patrocinio y Contratación, Subrogante, emitió el informe de validación de los componentes legales de los Términos de Referencia para “DAR EN ARRENDAMIENTO EL BIEN INMUEBLE: LOCAL COMERCIAL No. 2 DE LA PLAZA HUERTO SAN AGUSTÍN UBICADO EN LA CALLE MEJÍA ENTRE GUAYAQUIL Y JUAN JOSÉ FLORES, CANTON QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA.”,

Que, mediante memorando Nro. SETEGISP-DABP-2021-1040-M, de fecha 16 de abril de 2021, la ingeniera María Gabriela Santos Maldonado - Directora de Administración de Bienes, solicitó al ingeniero Santiago David Castro Gavilanes - Director Administrativo, autorizar el inicio del procedimiento para “DAR EN ARRENDAMIENTO DE DEL BIEN INMUEBLE: LOCAL COMERCIAL No. 2 DE LA PLAZA HUERTO SAN AGUSTÍN UBICADO EN LA CALLE MEJÍA ENTRE GUAYAQUIL Y JUAN JOSÉ FLORES, CANTON QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA”;

Que, mediante memorando Nro. SETEGISP-DABP-2021-1030-M, de fecha 15 de abril de 2021, la ingeniera María Gabriela Santos Maldonado - Directora de Administración de Bienes, solicitó al ingeniero Andrés Eduardo Castillo León – Director de Comunicación Social (¼) *la publicación de la convocatoria por la prensa en tres diarios de mayor circulación a nivel nacional(...)*.

Que, mediante memorando Nro. SETEGISP-CGAF-DIA-2021-0793-M de fecha 20 de abril de 2021, el ingeniero Santiago David Castro Gavilanes - Director Administrativo, solicitó a la señora María Daniela Mendoza García – Directora de Patrocinio y Contratación, la validación de los componentes legales de los pliegos para “DAR EN ARRENDAMIENTO EL BIEN INMUEBLE: LOCAL COMERCIAL No. 2 DE LA PLAZA HUERTO SAN AGUSTÍN UBICADO EN LA CALLE MEJÍA ENTRE GUAYAQUIL Y JUAN JOSÉ FLORES, CANTON QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA”,

Que, mediante memorando Nro. SETEGISP-DPC-2021-0278-M, de fecha 20 de abril de 2021, la señora María Daniela Mendoza García – Directora de Patrocinio y Contratación, emitió el informe de validación de los componentes legales de los pliegos para “DAR EN ARRENDAMIENTO EL BIEN INMUEBLE: LOCAL COMERCIAL No. 2 DE LA PLAZA HUERTO SAN AGUSTÍN UBICADO EN LA CALLE MEJÍA ENTRE GUAYAQUIL Y JUAN JOSÉ FLORES, CANTON QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA”.

De conformidad con las atribuciones conferidas.

RESUELVE:

Artículo uno.- Aprobar, autorizar los pliegos, cronograma y el inicio del proceso del Procedimiento Especial, signado con código Nro. PROE-SETEGISP-04-2021 para “DAR EN ARRENDAMIENTO EL BIEN INMUEBLE: LOCAL COMERCIAL No. 2 DE LA PLAZA HUERTO SAN AGUSTÍN UBICADO EN LA CALLE MEJÍA ENTRE GUAYAQUIL Y JUAN JOSÉ FLORES, CANTON QUITO, PROVINCIA

Resolución Nro. SETEGISP-CGAF-DIA-2021-0011-R

Quito, D.M., 21 de abril de 2021

DE PICHINCHA”, a realizarse a través de un Procedimiento Especial, estableciendo como canon base de arrendamiento mensual el valor de USD 423,61 (Cuatrocientos veinte tres dólares de los Estados Unidos de América con 61/100), más el valor del IVA, por el plazo de dos (2) años, contados a partir de la suscripción del contrato.

Artículo dos.- Iniciar el Procedimiento Especial signado con código Nro. PROE-SETEGISP-04-2021, para **“DAR EN ARRENDAMIENTO EL BIEN INMUEBLE: LOCAL COMERCIAL No. 2 DE LA PLAZA HUERTO SAN AGUSTÍN UBICADO EN LA CALLE MEJÍA ENTRE GUAYAQUIL Y JUAN JOSÉ FLORES, CANTON QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA”**, conforme el requerimiento formulado por la Dirección de Administración de Bienes, que consta en los Términos de Referencia.

Artículo tres.- Designar como delegada encargada de llevar a cabo las etapas de preguntas, respuestas y aclaraciones, apertura de ofertas presentadas, convalidación de errores, calificación técnica, y las demás requeridas hasta la recomendación de adjudicación o declaratoria de desierto del procedimiento, según corresponda, de conformidad a lo dispuesto en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y su Reglamento General a:

NOMBRE	CARGO	FUNCION
Lenin Oswaldo Cando Rocha	Técnico de Atención al Ciudadano	Delegado de la unidad requirente

Artículo cuatro.- Disponer a la unidad de Compras Públicas de la Dirección Administrativa de esta Institución, la publicación de la presente Resolución, y del proceso en mención en el Sistema Oficial de Contratación Pública.

Comuníquese y publíquese.-

Documento firmado electrónicamente

Ing. Santiago David Castro Gavilanes
DIRECTOR ADMINISTRATIVO

Copia:

Señorita Abogada
Pamela Ivette Gomez Bernal
Especialista de Contratación Pública

Señora
Stefany Dayana Paez Jaramillo
Asistente de Compras Publicas

sp/pg