

Resolución Nro. SETEGISP-CGAF-DIA-2021-0015-R

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

SECRETARÍA TÉCNICA DE GESTIÓN INMOBILIARIA DEL SECTOR PÚBLICO

Ingeniero 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 -LOSNCP-, 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, 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 - RGLOSNCP, prevé que *“Delegación.- 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.*



Resolución Nro. SETEGISP-CGAF-DIA-2021-0015-R

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

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

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, en 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”;*

Que, en la Ley de Inquilinato en su artículo 16 indica lo siguiente: *“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, en la Ley de Inquilinato en su 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 Acuerdo-INMOBILIAR-DGSGI-2019-0015 de 28 de noviembre de 2019, el Director General del Servicio de Gestión Inmobiliar del Sector Público – INMOBILIAR - el Dr. Ronald Benjamín Baidal Barzola- Director General Subrogante delegó al titular de la Dirección Administrativa, para que a nombre y en

Resolución Nro. SETEGISP-CGAF-DIA-2021-0015-R

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

representación del Director General, cumpla con las siguientes atribuciones y responsabilidades: (...) *Autorizar el inicio de los procedimientos de contratación pública etapa precontractual de Ínfima Cuantía, Catálogo Electrónico, Subasta Inversa Electrónica, Menor Cuantía de Bienes y/o Servicio, Menor Cuantía de Obras, Consultoría Directa y Procedimientos Especiales (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 (...);*

Que, mediante Decreto Ejecutivo Nro. 1107 de 27 de julio de 2020 el señor Presidente Constitucional de la República del Ecuador, Licenciado Lenin Moreno Garcés, reformó el Decreto Ejecutivo Nro. 503, publicado en el Registro Oficial Suplementario Nro. 335 de 26 de septiembre de 2018, en cuyo artículo único, letra a) dispuso: *“Transformar 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, designó a la doctora Silvana Mariuxi Ramírez 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 Ramírez Verdezoto – Secretaria Técnica, resuelve (...) *Declarar 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 No. 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 implementó la Estructura Organizacional de la Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público (SETEGISP);

Que, mediante memorando Nro. SETEGISP-CGAF-2020-0615-M de fecha 04 noviembre de 2020, el ingeniero David Alejandro Romero Aguirre - Coordinador General Administrativo Financiero, socializo al personal la Estructura Orgánica de Gestión Organizacional por Procesos de la Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público;

Que, con fecha 18 de julio de 2013 se suscribió la Escritura Pública de Compraventa, otorgada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Latacunga a favor de INMOBILIAR, actual Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, SETEGISP, ante la Notaria Tercera del Cantón Latacunga, inscrita en el Registro de la Propiedad el 23 de julio de 2013, del inmueble denominado “El Rosal”;

Que, mediante memorando No. SETEGISP-DABP-2021-0327-M de fecha 23 de febrero de 2021, la ingeniera María Gabriela Santos Maldonado, Directora De Administración De Bienes Permanentes, solicitó al magister Ronald Benjamín Baidal Barzola, Subsecretario de Administración de Bienes la aprobación del Plan de Arriendo 2021 y su autorización de ejecución;

Resolución Nro. SETEGISP-CGAF-DIA-2021-0015-R

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

Que, mediante memorando No. SETEGISP-SADB-2021-0064-M de fecha 23 de febrero de 2021, el magister Ronald Benjamín Baidal Barzola, Subsecretario de Administración de Bienes indicó lo siguiente “*aprobado el Plan de Arrendamiento 2021 y se autoriza su ejecución*”;

Que, mediante certificado catastral, se estableció como clave catastral 0501040103151039;

Que, con Informe Técnico No. Q-060-21 de fecha 10 de febrero de 2021, emitido por la Dirección de Análisis y Uso de Bienes, consta lo siguiente:

[...] 12.- ANTECEDENTES, ANÁLISIS, CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES DEL INFORME TÉCNICO

(...)

12.2. Canon de arrendamiento o compra

De acuerdo al levantamiento de costos referenciales de bienes inmuebles con similares características en el sector, el valor de arriendo es de \$3,38 dólares americanos por metro cuadrado más IVA y más los servicios básicos.

(...)

12.4. Conclusiones específicas del Informe Técnico

1. Los bienes inmuebles corresponden a espacios de una edificación de 4 niveles (subsuelo, planta baja, primer y segundo piso), distribuida con oficinas y locales comerciales a los extremos y un ducto de circulación central que comunica todas las plantas.

(...)

LOCAL 8: El área motivo del informe comprende el local Nro. 8, localizado en el segundo nivel del Centro de Atención Ciudadana Latacunga, con un área de construcción total de 16,13 m², actualmente el local se encuentra ocupado.

(...)

2. Los bienes inmuebles cuentan con servicios básicos.

3. Los bienes inmuebles cuenta con acceso para personas con discapacidad.

4. El bien inmueble se encuentran en buen estado de conservación.

5. El valor promedio del canon de arriendo establecido a través del costo promedio en el sector es de 3,38 dólares americanos por metro cuadrado más IVA, obtenido a través de valores levantados in situ.

6. Los bienes inmuebles alcanzan una calificación de 75% 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.

12.5. Conclusiones generales del Informe Técnico

1. Los bienes inmuebles se encuentran en buenas condiciones para el uso solicitado

12.6. Recomendaciones del Informe Técnico

1. Técnicamente se recomienda utilizar la información que consta en este informe para la ejecución del plan de arriendos.

Que, con fecha de 24 de marzo de 2021 la Dirección de Análisis y Uso de Bienes, elaboró el Informe de Determinación del Canon de Arriendo Nro. SETEGISP-DABP-UCA-2021-005, en el cual estableció: “[...] En virtud de lo expuesto, a fin de no afectar la oferta y demanda inmobiliaria existente en el mercado del sector donde se encuentra ubicado el inmueble a ser arrendado, se establece como base referencial para el proceso de arrendamiento, el valor de \$ 54.52 CINCUENTA Y CUATRO CON 52 /100 DÓLARES DE LO S ESTADOS UNIDOS DE AMERICA), toda vez que de conformidad con la normativa legal vigente, el proceso de arrendamiento se da mediante subasta ascendente, por lo que el referido valor podría incrementarse. [...]”;

Cálculo Realizado	
Valor de Arriendo por m2	\$3.38
Área en Arrendamiento	16.13 m2
Valor de Arriendo (Valor Comercial) (sin IVA)	\$54.52

Resolución Nro. SETEGISP-CGAF-DIA-2021-0015-R

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

Que, con fecha 8 de abril del 2021 la Dirección de Administración de Bienes, elaboró los Términos de Referencia para “DAR EN ARRENDAMIENTO EL BIEN INMUEBLE: LOCAL COMERCIAL NO. 8 DEL CAC LATACUNGA UBICADO EN LA CALLE MARQUEZ DE MAENZA ENTRE QUITO Y SÁNCHEZ DE ORELLANA, CANTON LATACUNGA, PROVINCIA DE COTOPAXI”;

Que, mediante memorando Nro. SETEGISP-DABP-2021-0906-M de fecha 08 de abril 2021, la ingeniera María Gabriela Santos Maldonado, Directora de Administración de Bienes Permanentes, solicitó al doctor Alex Roberto Villacis 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. 8 DEL CAC LATACUNGA UBICADO EN LA CALLE MARQUEZ DE MAENZA ENTRE QUITO Y SÁNCHEZ DE ORELLANA, CANTON LATACUNGA, PROVINCIA DE COTOPAXI”;

Que, mediante memorando Nro. SETEGISP-DPC-2021-0232-M de fecha 09 de abril de 2021, el doctor Alex Roberto Villacis 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. 8 DEL CAC LATACUNGA UBICADO EN LA CALLE MARQUEZ DE MAENZA ENTRE QUITO Y SÁNCHEZ DE ORELLANA, CANTON LATACUNGA, PROVINCIA DE COTOPAXI”;

Que, mediante memorando Nro. SETEGISP-DABP-2021-1032-M de fecha 15 de abril de 2021, la ingeniera María Gabriela Santos Maldonado - Directora de Administración de Bienes Permanentes, solicitó al ingeniero Santiago David Castro Gavilanes - Director Administrativo, autorizar el inicio del procedimiento para “DAR EN ARRENDAMIENTO EL BIEN INMUEBLE: LOCAL COMERCIAL NO. 8 DEL CAC LATACUNGA UBICADO EN LA CALLE MARQUEZ DE MAENZA ENTRE QUITO Y SÁNCHEZ DE ORELLANA, CANTON LATACUNGA, PROVINCIA DE COTOPAXI”;

Que, mediante sumilla inserta de fecha 16 de abril de 2021 en el memorando Nro. SETEGISP-DABP-2021-1032-M el ingeniero Santiago David Castro Gavilanes - Director Administrativo indicó lo siguiente “*se autoriza inicio de proceso cumpliendo normativa legal vigente*”;

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 Permanentes, solicitó al ingeniero Andrés Eduardo Castillo León – Director de Comunicación Social (...) *la publicación de la convocatoria en la prensa en tres diarios de mayor circulación a nivel nacional (...)*;

Que, mediante memorando Nro. SETEGISP-DCS-2021-0071-M de fecha 19 de abril de 2021, el ingeniero Andrés Eduardo Castillo León – Director de Comunicación Social informó a la ingeniera María Gabriela Santos Maldonado, Directora de Administración de Bienes Permanentes, lo siguiente (...) *se informa que el Plan de Arriendos 2021 ha sido publicado en El Comercio, El Universo y Expreso, tres medios de circulación nacional, el día domingo 18 de abril de 2021. (...)*;

Que, mediante memorando Nro. SETEGISP-CGAF-DIA-2021-0798-M de fecha de 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. 8 DEL CAC LATACUNGA UBICADO EN LA CALLE MARQUEZ DE MAENZA ENTRE QUITO Y SÁNCHEZ DE ORELLANA, CANTON LATACUNGA, PROVINCIA DE COTOPAXI” y;

Que, mediante memorando Nro. SETEGISP-DPC-2021-0282-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. 8 DEL CAC LATACUNGA UBICADO EN LA CALLE MARQUEZ DE MAENZA ENTRE QUITO Y SÁNCHEZ DE ORELLANA, CANTON LATACUNGA, PROVINCIA DE COTOPAXI”.



Resolución Nro. SETEGISP-CGAF-DIA-2021-0015-R

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

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-08-21** para **“DAR EN ARRENDAMIENTO EL BIEN INMUEBLE: LOCAL COMERCIAL NO. 8 DEL CAC LATACUNGA UBICADO EN LA CALLE MARQUEZ DE MAENZA ENTRE QUITO Y SÁNCHEZ DE ORELLANA, CANTON LATACUNGA, PROVINCIA DE COTOPAXI”**, a realizarse a través de un Procedimiento Especial, estableciendo como canon base de arrendamiento mensual, la cantidad de USD. 54,52 (Cincuenta y cuatro dólares de los Estados Unidos de América con 52/100) más el valor del IVA, por el plazo de dos (2) años, contados a partir de la suscripción del mismo.

Artículo dos.- Iniciar el Procedimiento Especial signado con código Nro. **PROE-SETEGISP-08-21** para **“DAR EN ARRENDAMIENTO EL BIEN INMUEBLE: LOCAL COMERCIAL NO. 8 DEL CAC LATACUNGA UBICADO EN LA CALLE MARQUEZ DE MAENZA ENTRE QUITO Y SÁNCHEZ DE ORELLANA, CANTON LATACUNGA, PROVINCIA DE COTOPAXI”**, 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
Jacqueline Rosario Gaibor Gómez	Especialista de Administración de Bienes Inmuebles	Delegada 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

Referencias:

- SETEGISP-DABP-2021-1032-M

Copia:

Señorita Abogada
Pamela Ivette Gomez Bernal
Especialista de Contratación Pública

Señor
Carlos Fernando Lugmania Chinchero
Asistente de Compras Públicas



Resolución Nro. SETEGISP-CGAF-DIA-2021-0015-R

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

cflc/pg