

**Resolución Nro. SETEGISP-CGAF-DIA-2021-0008-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](http://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-2021-0008-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 representación del Director General, cumpla con las siguientes atribuciones y responsabilidades: (...)Autorizar

## Resolución Nro. SETEGISP-CGAF-DIA-2021-0008-R

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

*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, designo 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, mediante escritura pública de la Notaría Decima Primera del Cantón 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, Inmobiliar;

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;

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

**Resolución Nro. SETEGISP-CGAF-DIA-2021-0008-R**

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

*Plan de Arrendamiento 2021 y se autoriza su ejecución”;*

Que, mediante certificado catastral, se estableció como clave catastral 21015003010400200;

Que, con Informe Técnico No. Q-062-21 de fecha 26 de febrero de 2021, emitido por la Dirección de Análisis y Uso de Bienes, consta lo siguiente: “11. **OBSERVACIONES ADICIONALES Y RESULTADOS DEL ANÁLISIS TÉCNICO DEL INMUEBLE:**

(...)

“[...] **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 de similares características en el sector, se establece que el valor mínimo de arriendo es de \$5,63 dólares americanos por metro cuadrado más IVA.*

(...) **12.4. Conclusiones específicas del Informe Técnico**

- 1. El bien inmueble comprende un espacio ubicado en la planta baja de una edificación de tres niveles, con un área de construcción de 17,51m2, según levantamiento 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 muy buen estado de conservación.*
- 6. El valor promedio del canon de arriendo establecido a través del costo promedio en el sector es de 5,63 dólares americanos por metro cuadrados más IVA, incluyendo el costo de servicios básicos.*
- 7. El bien inmueble alcanzan una calificación de 82,50% 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. El bien inmueble se encuentra desocupado y en buenas condiciones para el uso solicitado*

**12.6. Recomendaciones del Informe Técnico**

- 1. Luego de la visita en sitio, se recomienda técnicamente considerar lo indicado en las conclusiones específicas y conclusión general del presente informe técnico, para dar continuidad proceso que permita el uso solicitado, dentro del marco legal correspondiente”.*

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-2021-009-INF, 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 \$ 98,58(NOVENTA Y OCHO CON 58/100 DÓLARES DE LOS 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 [...]”;

<b>Cálculo Realizado</b>	
Valor de Arriendo por m2	\$5,63
Área en Arrendamiento	17,51 m2
Valor de Arriendo (Valor Comercial) (sin IVA)	\$98,58

Que, la Dirección de Administración de Bienes, elaboró los Términos de Referencia para “**DAR EN ARRENDAMIENTO EL BIEN INMUEBLE: LOCAL (COCINA) EN EL CAC LAGO AGRIO UBICADO EN LA AV. AGUARICO Y AV. CIRCUNVALACIÓN, CANTÓN LAGO AGRIO, PROVINCIA DE SUCUMBÍOS**”;

Que, mediante memorando Nro. SETEGISP-DABP-2021-0918-M de fecha 09 DE ABRIL 2021, la ingeniera María Gabriela Santos Maldonado, Directora de Administración de Bienes Permanentes, solicitó al doctor Alex

**Resolución Nro. SETEGISP-CGAF-DIA-2021-0008-R**

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

Roberto Villacis Baquero- Director de Patrocinio y Contratación, Subrogante a esa fecha la revisión y validación de los componentes legales de los Términos de Referencia para **“DAR EN ARRENDAMIENTO EL BIEN INMUEBLE: LOCAL (COCINA) EN EL CAC LAGO AGRIO UBICADO EN LA AV. AGUARICO Y AV. CIRCUNVALACIÓN, CANTÓN LAGO AGRIO, PROVINCIA DE SUCUMBÍOS”**;

Que, mediante memorando Nro. SETEGISP-DPC-2021-0238-M de fecha 12 de abril de 2021, doctor Alex Roberto Villacis Baquero- Director de Patrocinio y Contratación, Subrogante a esa fecha emitió el informe de validación de los componentes legales de los Términos de Referencia para **“DAR EN ARRENDAMIENTO EL BIEN INMUEBLE: LOCAL (COCINA) EN EL CAC LAGO AGRIO UBICADO EN LA AV. AGUARICO Y AV. CIRCUNVALACIÓN, CANTÓN LAGO AGRIO, PROVINCIA DE SUCUMBÍOS”**;

Que, mediante memorando Nro. SETEGISP-DABP-2021-1038-M de fecha 16 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 (COCINA) EN EL CAC LAGO AGRIO UBICADO EN LA AV. AGUARICO Y AV. CIRCUNVALACIÓN, CANTÓN LAGO AGRIO, PROVINCIA DE SUCUMBÍOS”**;

Que, mediante sumilla inserta de fecha 16 de abril de 2021 en el memorando Nro. SETEGISP-DABP-2021-1038-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-2021-0789-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 (COCINA) EN EL CAC LAGO AGRIO UBICADO EN LA AV. AGUARICO Y AV. CIRCUNVALACIÓN, CANTÓN LAGO AGRIO, PROVINCIA DE SUCUMBÍOS”** y;

Que, mediante memorando Nro. SETEGISP-DPC-2021-0275-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 (COCINA) EN EL CAC LAGO AGRIO UBICADO EN LA AV. AGUARICO Y AV. CIRCUNVALACIÓN, CANTÓN LAGO AGRIO, PROVINCIA DE SUCUMBÍOS”**.

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-01-21 para **“DAR EN ARRENDAMIENTO EL BIEN**



**Resolución Nro. SETEGISP-CGAF-DIA-2021-0008-R**

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

**INMUEBLE: LOCAL (COCINA) EN EL CAC LAGO AGRIO UBICADO EN LA AV. AGUARICO Y AV. CIRCUNVALACIÓN, CANTÓN LAGO AGRIO, PROVINCIA DE SUCUMBÍOS, CIUDAD LOJA, PROVINCIA DE SUCUMBÍOS**", a realizarse a través de un Procedimiento Especial, estableciendo como canon base de arrendamiento mensual el valor de USD 98,58 (Noventa y ocho dólares de los Estados Unidos de América con 58/100), 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-01-21 para "**DAR EN ARRENDAMIENTO EL BIEN INMUEBLE: LOCAL (COCINA) EN EL CAC LAGO AGRIO UBICADO EN LA AV. AGUARICO Y AV. CIRCUNVALACIÓN, CANTÓN LAGO AGRIO, PROVINCIA DE SUCUMBÍOS, CIUDAD LOJA, PROVINCIA DE SUCUMBÍOS**", 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:

<b>NOMBRE</b>	<b>CARGO</b>	<b>FUNCION</b>
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**

Copia:

Señorita Abogada  
Pamela Ivette Gomez Bernal  
**Especialista de Contratación Pública**

Señor Ingeniero  
Jessica Ivonne Guerron Avila  
**Analista de Contratacion Publica 2**

jpg/pg