

**Resolución Nro. SETEGISP-SETEGISP-2023-0004-R**

**Quito, D.M., 27 de julio de 2023**

**SECRETARÍA TÉCNICA DE GESTIÓN INMOBILIARIA DEL SECTOR PÚBLICO**

**TERMINACIÓN UNILATERAL Y ANTICIPADA DEL CONTRATO DE  
ARRENDAMIENTO Nro. PROE-SETEGISP-02-22**

**FERNANDO MAURICIO VILLACÍS CADENA  
SECRETARIO TÉCNICO**

**CONSIDERANDO:**

**Que**, el artículo 76 de la Constitución de la República del Ecuador, establece en su numeral 7 literal l) lo siguiente:

*“(...) En todo proceso en el que se determinen derechos y obligaciones de cualquier orden, se asegurará el derecho al debido proceso que incluirá las siguientes garantías básicas: (...) 7. El derecho de las personas a la defensa incluirá las siguientes garantías: (...) l) Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se considerarán nulos. Las servidoras o servidores responsables serán sancionados (...)”;*

**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**, el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador, prescribe que:

*“(...) La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación”;*

**Que**, el Código Orgánico Administrativo, publicado en el Registro Oficial Suplemento Nro. 31 de 07 de julio de 2017, en el artículo 23 prescribe: *“Principio de racionalidad. La decisión de las administraciones públicas debe estar motivada”;*

**Que**, el artículo 47 del Código ibídem, dispone: *“La máxima autoridad administrativa de la correspondiente entidad pública ejerce su representación para intervenir en todos los actos, contratos y relaciones jurídicas sujetas a su competencia. Esta autoridad no requiere delegación o autorización alguna de un órgano o entidad superior, salvo en los casos expresamente previstos en*

## **Resolución Nro. SETEGISP-SETEGISP-2023-0004-R**

**Quito, D.M., 27 de julio de 2023**

la ley”;

**Que**, el artículo 68 del mismo cuerpo normativo, prescribe: *“La competencia es irrenunciable y se ejerce por los órganos o entidades señalados en el ordenamiento jurídico, salvo los casos de delegación, avocación, suplencia, subrogación, descentralización y desconcentración cuando se efectúen en los términos previstos en la ley”*;

**Que**, el Código ut supra, en el artículo 69, respecto a la delegación de competencias determina: *“Los órganos administrativos pueden delegar el ejercicio de sus competencias, incluida la de gestión, en: (...) 2. Otros órganos o entidades de otras administraciones (...)”*;

**Que**, el artículo 71 del referido Código Orgánico Administrativo, determina los siguientes efectos de la delegación:

*“1. Las decisiones delegadas se consideran adoptadas por el delegante.  
2. La responsabilidad por las decisiones adoptadas por el delegado o el delegante, según corresponda.”*;

**Que**, la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, publicada en el Registro Oficial Suplemento No. 395, de 4 de agosto de 2008, reformada el 21 de agosto de 2018, 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 realicen las instituciones del Estado;

**Que**, el numeral 4 del artículo 92 de la ley ibídem, prescribe que los contratos terminan: *“(...) Por declaración unilateral del contratante, en caso de incumplimiento del contratista (...)”*;

**Que**, el artículo 94 de la Ley Orgánica del Sistema de Contratación Pública, señala las causales de la Terminación Unilateral del Contrato, cuyo numeral 7 se indica lo siguiente:

*“(...) La Entidad Contratante podrá declarar terminada anticipada y unilateralmente los contratos a que se refiere esta Ley, en los siguientes casos: (...) 7. La Entidad Contratante también podrá declarar terminado anticipada y unilateralmente el contrato cuando, ante circunstancias técnicas o económicas imprevistas o de caso fortuito o fuerza mayor, debidamente comprobadas, el contratista no hubiere accedido a terminar de mutuo acuerdo el contrato. En este caso, no se ejecutará la garantía de fiel cumplimiento del contrato ni se inscribirá al contratista como incumplido (...)”*; (Énfasis añadido)

**Que**, el primer inciso del artículo 95 de la misma Ley, establece lo siguiente:

*“Notificación y Trámite. - Antes de proceder a la terminación unilateral, la Entidad Contratante notificará al contratista, con la anticipación de diez (10) días término, sobre su decisión de terminarlo unilateralmente. Junto con la notificación, se remitirán los informes técnico y económico, referentes al cumplimiento de las obligaciones de la Entidad Contratante y del contratista. La notificación señalará específicamente el incumplimiento o mora en que ha incurrido el contratista de acuerdo al artículo anterior y le advertirá que, de no remediarlo en el término señalado, se dará por terminado unilateralmente el contrato.”*

## **Resolución Nro. SETEGISP-SETEGISP-2023-0004-R**

**Quito, D.M., 27 de julio de 2023**

*Si el contratista no justificare la mora o no remediare el incumplimiento, en el término concedido, la Entidad Contratante podrá dar por terminado unilateralmente el contrato, mediante resolución de la máxima autoridad de la Entidad Contratante, que se comunicará por escrito al contratista y se publicará en el portal institucional del Servicio Nacional de Contratación Pública SERCOP. La resolución de terminación unilateral no se suspenderá por la interposición de reclamos o recursos administrativos, demandas contencioso administrativas, arbitrales o de cualquier tipo o de acciones de amparo de parte del contratista. Tampoco se admitirá acciones constitucionales contra las resoluciones de terminación unilateral del contrato, porque se tienen mecanismos de defensas adecuados y eficaces para proteger los derechos derivados de tales resoluciones, previstos en la Ley. (...);*

**Que**, mediante Decreto Ejecutivo No. 458, publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 87 de 20 de junio de 2022, se expidió el **Reglamento General de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública**;

**Que**, el artículo 295 del Reglamento citado, señala: *“En todos los procedimientos que se formalicen a través de contratos u órdenes de compra, las entidades contratantes designarán de manera expresa a un administrador del contrato, quien velará por el cabal y oportuno cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones contractuales.”;*

**Que**, el artículo 311 del Reglamento enunciado, establece:

*“La resolución de terminación unilateral del contrato observará los requisitos establecidos en el artículo 99 del Código Orgánico Administrativo y recogerá las partes pertinentes de los informes técnico, económico y jurídico.*

*La resolución de terminación unilateral del contrato será publicada en el portal de COMPRASPÚBLICAS e inhabilitará de forma automática al contratista registrado en el RUP.*

*La resolución deberá señalar expresamente la terminación unilateral del contrato y declarar al contratista incumplido, en el caso de personas naturales y al representante legal, en el caso de las personas jurídicas; pero únicamente al representante que haya actuado en calidad de tal, en el período en que se generaron las acciones que motivaron la sanción; (...);*

**Que**, el artículo 312 del Reglamento ibidem, prevé:

*“En la resolución de terminación unilateral del contrato se establecerá el avance físico de las obras, bienes o servicios y la liquidación financiera y contable del contrato; requiriéndose que dentro del término de diez días contados a partir de la fecha de notificación de la resolución de terminación unilateral, el contratista pague a la entidad contratante los valores adeudados hasta la fecha de terminación del contrato conforme a la liquidación practicada y en la que se incluya, si fuera del caso, el valor del anticipo no devengado debidamente reajustado. La misma deberá ser notificada igualmente a la empresa de seguros, banco o institución financiera que haya emitido las garantías (...).”*

**Que**, mediante Decreto Ejecutivo Nro. 503 de 12 de septiembre de 2018, publicado en el Registro Oficial Suplemento 335 de 26 de septiembre de 2018, se otorgan las facultades que ejercerá el Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público;

**Resolución Nro. SETEGISP-SETEGISP-2023-0004-R**

**Quito, D.M., 27 de julio de 2023**

**Que**, mediante Decreto Ejecutivo Nro. 1107 de 27 de julio de 2020, el Presidente de la República derogó el Decreto Ejecutivo Nro. 1064 de 19 de mayo de 2020, así como reformó el Decreto Ejecutivo Nro. 503 de 12 de septiembre de 2018 y por tanto dispuso lo siguiente:

**“Artículo Único.-** En el Decreto Ejecutivo Nro. 503, publicado en el Registro Oficial Suplemento Nro. 335 de 26 de septiembre de 2018, efectúese las siguientes reformas:

a) Sustitúyase el artículo 1 por el siguiente texto:

**“Art. 1.-** *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, dotado 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 la competencias y responsabilidades específicas derivadas de otros instrumentos jurídicos”.*

b) Sustitúyase el artículo 5 por el siguiente texto:

**“Art 5.-** *La Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público será dirigida por un Secretario Técnico, designado por el titular de la Secretaría General de la Presidencia.*

(...)

**DISPOSICIÓN GENERAL.-** *En el Decreto Ejecutivo Nro. 503 publicado en Registro Oficial Suplemento Nro. 335 de 26 de septiembre de 2018 y demás normativa vigente, donde se haga referencia al “Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público – INMOBILIAR” o a su “Director General”, léase como “Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público” o “Secretario Técnico” respectivamente, de acuerdo con lo establecido en el presente Decreto (...). (Énfasis añadido)*

**Que**, a través del ACUERDO Nro. PR-SGPR-2021-002 de 28 de mayo de 2021, el Secretario General de la Presidencia de la República dispuso:

**“(…) Artículo 2.-** *Designar a Fernando Mauricio Villacís Cadena, como Secretario Técnico de la Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público (...). (Énfasis añadido)*

**Que**, mediante RESOLUCIÓN-SETEGISP-ST-2021-0011 de 21 de julio de 2021, se expidió la “REFORMA AL ESTATUTO ORGÁNICO DEL SERVICIO DE GESTIÓN INMOBILIARIA DEL SECTOR PÚBLICO, ACTUALMENTE SECRETARÍA TÉCNICA DE GESTIÓN INMOBILIARIA DEL SECTOR PÚBLICO, emitida mediante Resolución Nro. INMOBILIAR-DGSGI-2017-0017 de 20 de enero del 2017, publicada en el Registro Oficial Edición Especial Nro. 28 de 04 de julio de 2017 y su reforma emitida mediante Resolución Nro. INMOBILIAR-DGSGI-2018-0182 de 25 de septiembre de 2018, publicada mediante Registro Oficial, Suplemento N0. 666 de 06 de diciembre de 2018., publicada en el Registro Oficial, Quinto Suplemento Nro. 526 de 30 de agosto de 2021;

**Resolución Nro. SETEGISP-SETEGISP-2023-0004-R**

**Quito, D.M., 27 de julio de 2023**

**Que**, con fecha 18 de julio de 2022, se suscribe el Contrato de Arrendamiento Nro. PROE-SETEGISP-02-22, entre el señor Luis Abrahan Vera Estrella con número de cédula de ciudadanía Nro. 0104617386 y la Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, cuyo objeto es la entrega en arrendamiento del “LOCAL COMERCIAL 213 Y PARQUEADEROS N2-46 Y N2-22 DEL EDIFICIO UNICORNIO II, UBICADO EN LA CALLE JUAN GONZÁLEZ N36-80, CANTÓN QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA, por un valor mensual de USD \$550,00 (QUINIENTOS CINCUENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON 00/100) más IVA, con un plazo de duración de dos (2) años contados a partir de la suscripción de contrato;

**Que**, mediante Acta No. CZ9-2022-0022A de 18 de julio de 2022, la Secretaria Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, realizo la entrega al señor Luis Abrahan Vera Estrella, las siguientes áreas:

“(…) 3. **CARACTERÍSTICAS FÍSICAS.**

<b>Nro.</b>	<b>Descripción</b>	<b>Predio</b>	<b>GID</b>	<b>Área m2</b>	<b>Avalúo</b>
1	LOCAL Nro. 213	256885	110157	79,22m2	\$108.948,77
2	PARQUEADERO P2.22, EDIFICIO UNICORNIO II	258227	108507	14,40m2	\$12.567,27
3	PARQUEADERO P2. 46. EDIFICIO UNICORNIO	258251	108574	13,20m2	\$11.519,47

(…)”.

**Que**, a través del oficio Nro. SETEGISP-DABT-2023-0081-O de 06 de abril del 2023, la ingeniera Sandy Verónica González Guerrón, Administradora del Contrato notificó al señor Luis Abraham Vera Estrella, informando las facturas vencidas que ascienden al valor de \$ 4.312,00 incluido IVA; además el valor de las expensas que suman al valor de \$ 770,38 más sus intereses, por la cual se indicó lo siguiente: “(…) *Cuando existe más o tres (3) llamados de atención a EL ARRENDATARIO, por incumplimiento de diferentes obligaciones contractuales, solicitadas por el Administrador del Contrato mediante oficio, se procederá con la notificación por parte de la SECRETARÍA TÉCNICA, previo a dar por terminado unilateral y anticipada el contrato de Arrendamiento Nro. PROE-SAETEGISP-02-22 de 18 de julio de 2022, suscrito entre la Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público y el señor Luis Abraham(sic) Vera Estrella, se solicita cancelar el valor de USD, 3.696,00 (TRES MIL SEIS CIENTOS NOVENTA Y SEIS CON 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTE AMÉRICA) correspondiente a los cánones de arriendo de los meses de octubre, noviembre y diciembre de 2022; enero y febrero 2023, a la Cuenta Corriente No. 7350929 del Banco del Pacífico a nombre de INMOBILIAR, código 170202, una vez realizado el mismo, sírvase remitir el respectivo comprobante a los correos: verónica.gonzalez@inmobiliar.gob.ec; lidia.abadi@inmobiliar.gob.ec, a fin de registrar el pago y cancelar las facturas ya emitidas (…)*”.

**Que**, con oficio Nro. SETEGISP-DABT-2023-0097-O de 25 de abril del 2023, el ingeniero Pablo Armando Calahorrano Cajas, Administrador del Contrato, notificó por segunda ocasión al señor Luis Abrahan Vera Estrella, informando lo siguiente: “(…) *a. Por incumplimiento de las obligaciones o vencimiento del plazo del contrato, para lo cual se suscribirá el acta de entrega recepción; se solicita ejecutar los pagos de los cánones vencidos de los meses de octubre a*

## **Resolución Nro. SETEGISP-SETEGISP-2023-0004-R**

**Quito, D.M., 27 de julio de 2023**

*diciembre de 2022 y de enero – abril de 2023; valores que deben ser cancelados de manera inmediata a la Cuenta de Corriente Nro. 7350929 del Banco del Pacífico a nombre de INMOBILIAR código. 170202 (...)*".

**Que**, a través del oficio Nro. SETEGISP-DABT-2023-0120-O de 12 de mayo del 2023, el ingeniero Pablo Armando Calahorrano Cajas, Administrador del Contrato, notificó al señor Luis Abrahan Vera Estrella, informando lo siguiente: *"(...) a. Por incumplimiento de las obligaciones o vencimiento del plazo del contrato, para lo cual se suscribirá el acta de entrega recepción. Se solicita ejecutar los pagos de los cánones vencidos de los meses de octubre a diciembre de 2022 y de enero – mayo de 2023; valores que deben ser cancelados de manera inmediata a la Cuenta de Corriente Nro. 7350929 del Banco del Pacífico a nombre de INMOBILIAR código. 170202 (...)"*.

*Además, se pone en conocimiento, que, al no realizar el pago, se remitirá el expediente a la Dirección de Legalización y Litigios para que inicie el proceso legal correspondiente para la recuperación de dichos valores y la restitución del local.*

### **FACTURAS VENCIDAS:**

*La Dirección Financiera procedió a facturar el canon de arriendo de acuerdo al siguiente detalle:  
Factura Nro. 001-003-000001675 por el mes de octubre de 2022, por un valor de USD 616,00 incluido IVA.*

*Factura Nro. 001-003-000001850, por el mes de noviembre de 2022, por un valor de USD 616,00 incluido IVA.*

*Factura Nro. 001-003-000002079, por el mes de diciembre de 2022, por un valor de USD 616,00 incluido IVA*

*Factura Nro. 001-003-000002333, por el mes de enero de 2023, por un valor de USD 616,00 incluido IVA.*

*Factura Nro. 001-003-000002458, por el mes de febrero de 2023, por un valor de USD 616,00 incluido IVA.*

*Factura Nro. 001-003-000002586, por el mes de marzo de 2023, por un valor de USD 616,00 incluido IVA.*

*Factura Nro. 001-003-000002770, por el mes de abril de 2023, por un valor de USD 616,00 incluido IVA.*

*Factura Nro. 001-003-000002928, por el mes de mayo de 2023, por un valor de USD 616,00 incluido IVA.*

*Estas facturas suman un valor total de \$ 4.928,00 incluida IVA.*

*Además, mediante oficio S/N de fecha 12 de mayo de 2023, suscrito por el Ldo. Santiago Tobar, Administrador Centro de Negocios Unicornio II, comunicó a la Ing. Sandy González Analista de Administración de Bienes, lo siguiente "(...) comunicamos que el señor Vera desde el mes de diciembre de 2022 hasta la presente fecha no ha cancelado a la administración las expensas de mantenimiento, solicito de manera comedida su intermedio para que el señor Walter Vera proceda a cancelar a la brevedad posible los valores adeudados (...)". Según el siguiente detalle:*

**Resolución Nro. SETEGISP-SETEGISP-2023-0004-R**

**Quito, D.M., 27 de julio de 2023**

AÑO	MES	VALOR	INTERES
2022	dic-22	190,13	8,22
2023	ene-23	190,13	6,58
2023	feb-23	190,13	4,93
2023	mar-23	190,13	3,29
2023	abr-23	190,13	1,64
2023	may-23	190,13	0,00
<i>Sub total</i>		<b>1.140,7824,67</b>	
<i>Interés por mora</i>		<b>24,67</b>	
<b>TOTAL DEUDA</b>		<b>1.165.45</b>	

(...)"

**Que**, con memorando Nro. SETEGISP-DABT-2023-0552-M de 19 de mayo de 2023, la Directora de Administración de Bienes Transitorios, solicitó a la Directora de Financiera, solicitó lo siguiente: "(...) *quien corresponda se facilite el informe económico financiero del mismo, al igual que el valor registrado de la garantía de dicho contrato, en el que certifique los valores depositados en las cuentas de SETEGISP desde el año 2022, hasta la presente fecha (...)*".

**Que**, a través de memorando Nro. SETEGISP-CGAF-DIF-2023-1101-M de 23 de mayo de 2023, la Directora Financiera indicó al Directora de Administración de Bienes Transitorios, lo siguiente:

"(...) *una vez realizada la revisión correspondiente en el Sistema de Administración de Gestión Financiera eSIGEF se evidencio que, la Dirección Financiera en los años 2022 y 2023, ha recaudado y registrado los pagos que se detallan a continuación:*

**Resolución Nro. SETEGISP-SETEGISP-2023-0004-R**

**Quito, D.M., 27 de julio de 2023**

<b>EJERCICIO</b>	<b>NO_CUR</b>	<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>MONTO (USD)</b>
2022	2048	VERA ESTRELLA LUIS ABRAHAM(sic); F-1435; RECAUDACIÓN POR ALQUILER DE LOCAL COMERCIAL 213 Y PARQUEADERO N2-46 Y N2-22 DEL EDIFICIO UNICORNIO II; POR EL MES DE AGOSTO DE 2022; POR EL VALOR DE \$ 616 INC.IVA; DEPOSITO # 5411950.	616,00
2022	2156	VERA ESTRELLA LUIS ABRAHAM(sic); F-1529; RECAUDACIÓN POR ALQUILER DE LOCAL COMERCIAL 213 Y PARQUEADERO N2-46 Y N2-22 DEL EDIFICIO UNICORNIO II; POR EL MES DE SEPTIEMBRE DE 2022; POR EL VALOR DE \$ 616,00 INCLUIDO IVA; MEDIANTE DEPÓSITO NRO. 7720491; SEGÚN MEMO NRO. SETEGISP-DABT-2022-1618-M; GV.	616,00
2022	2708	VERA ESTRELLA LUIS ABRAHAM(sic); PERCIBIDO FACTURA NRO. 1436; RECAUDACIÓN POR ARRIENDO LOCAL COMERCIAL UNNICORNIO II, PERIODO: PROPORCIONAL DE JULIO 2022; POR USD 246.40 INCLUIDO IVA; SEGÚN MEMORANDO NRO. SETEGISP-DABT-2022-1812-M. LP.	246,40
			<b>1.478,40</b>

Adicionalmente, se evidenció que el arrendatario en mención tiene cuentas por cobrar por el valor de USD. 2.464,00 correspondiente a los cánones de arrendamiento de los meses: enero, febrero, marzo y abril de 2023 (...).

**Que**, mediante memorando Nro. SETEGISP-CGAF-DIF-2023-1227-M de 09 de junio de 2023, la Directora Financiera comunicó a la Directora de Administración de Bienes Transitorios, lo siguiente:

*“(...) se ha realizado el registro correspondiente en el Sistema de Administración Financiera eSIGEF, de las facturas correspondientes al arrendatario señor **VERA ESTRELLA LUIS ABRAHAM (sic)**, con número de **RUC: 0104617386001**.*

Adicionalmente, comunico que el arrendatario en mención, a la presente fecha registra cuentas por cobrar por el valor de USD. 5.544,00, correspondiente a los cánones de arrendamiento de los meses: de octubre a diciembre de 2022 y de enero a junio de 2023 (...).

**Que**, con memorando Nro. SETEGISP-DABT-2023-0715-M de 23 de junio de 2023, la Directora de Administración de Bienes Transitorios solicitó al Director de Patrocinio y Contratación, lo siguiente: *“(...) dar por terminado el contrato de arriendo No. PROE-SETEGISP-02-22 Sr. Luis Abraham(sic) Vera Estrella (...)*”.

**Resolución Nro. SETEGISP-SETEGISP-2023-0004-R**

**Quito, D.M., 27 de julio de 2023**

**Que**, mediante memorando Nro. SETEGISP-DABT-2023-0725-M de 26 de junio de 2023, en alcance al memorando Nro. SETEGISP-DABT-2023-0715-M de 23 de junio de 2023 la Directora de Administración de Bienes Transitorios adjuntó el Informe Técnico Económico referente al contrato de arrendamiento PROE-SETEGISP-02-22 con el Sr. Luis Abrahan Vera Estrella, a fin de continuar con el proceso correspondiente.

**Que**, mediante **Informe Técnico Económico-SAB-DABT-001-2023** de 26 de junio de 2023, el ingeniero Pablo Armando Calahorrano Cajas, Administrador del Contrato Nro. PROE-SETEGISP-02-22, dio a conocer lo siguiente:

**“... 3. LIQUIDACIÓN DE PLAZOS**

*Con el fin de realizar la liquidación del contrato de arriendo se detalla la liquidación de plazos y económica respectivamente:*

<i>FECHA SUSCRIPCIÓN CONTRATO</i>	<i>18 de julio de 2022</i>
<i>FECHA FIN DEL CONTRATO</i>	<i>18 de julio de 2024</i>
<i>FECHA PERIODO DE PAGO N° 1 proporcional julio 2022</i>	<i>18 al 31 de julio de 2022</i>
<i>FECHA PERIODO DE PAGO N° 2 agosto 2022</i>	<i>Del 01 al 31 de agosto 2022.</i>
<i>FECHA PERIODO DE PAGO N° 3 septiembre 2022</i>	<i>Del 01 al 30 de septiembre 2022.</i>
<i>FECHA PERIODO DE PAGO N° 4 octubre 2022</i>	<i>impago</i>
<i>FECHA PERIODO DE PAGO N° 5 noviembre 2022</i>	<i>impago</i>
<i>FECHA PERIODO DE PAGO N° 6 diciembre 2022</i>	<i>impago</i>
<i>FECHA PERIODO DE PAGO N° 7 enero 2023</i>	<i>impago</i>
<i>FECHA PERIODO DE PAGO N° 8 febero 2023</i>	<i>impago</i>
<i>FECHA PERIODO DE PAGO N° 9 marzo 2023</i>	<i>impago</i>
<i>FECHA PERIODO DE PAGO N° 10 abril 2023</i>	<i>impago</i>
<i>FECHA PERIODO DE PAGO N° 11 mayo 2023</i>	<i>impago</i>
<i>FECHA PERIODO DE PAGO N° 12 junio 2023</i>	<i>impago</i>
<i>DIAS MORA</i>	<i>273</i>

**LIQUIDACIÓN ECONÓMICA**

**Resolución Nro. SETEGISP-SETEGISP-2023-0004-R**

**Quito, D.M., 27 de julio de 2023**

SUBTOTAL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PROE-SETEGISP-02-22	\$ 550,00
IVA	\$ 66,00
TOTAL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PROE-SETEGISP-02-22	\$ 616,00
FECHA PERIODO DE PAGO N° 1 proporcional julio 2022	\$ 246.40
FECHA PERIODO DE PAGO N° 2 agosto 2022	\$ 616.00
FECHA PERIODO DE PAGO N° 3 septiembre 2022	\$ 616.00
FECHA PERIODO DE PAGO N° 4 octubre 2022	impago
FECHA PERIODO DE PAGO N° 5 noviembre 2022	impago
FECHA PERIODO DE PAGO N° 6 diciembre 2022	impago
FECHA PERIODO DE PAGO N° 7 enero 2023	impago
FECHA PERIODO DE PAGO N° 8 febrero 2023	impago
FECHA PERIODO DE PAGO N° 9 marzo 2023	impago
FECHA PERIODO DE PAGO N° 10 abril 2023	impago
FECHA PERIODO DE PAGO N° 11 mayo 2023	impago
FECHA PERIODO DE PAGO N° 12 junio 2023	impago
VALOR IMPAGO	\$ 5.544,00

**EXPENSAS**

MES	VALOR	INTERÉS
DICIEMBRE 2022	\$ 190.13	\$ 9.87
ENERO 2023	\$ 190.13	\$ 8.22
FEBRERO 2023	\$ 190.13	\$ 6.58
MARZO 2023	\$ 190.13	\$ 4.93
ABRIL 2023	\$ 190.13	\$ 3.29
MAYO 2023	\$ 190.13	\$ 1.64
JUNIO 2023	\$ 190.13	\$ 0.00
SUBTOTAL	\$ 1.330,91	\$ 34.54
<b>TOTAL DEUDA</b>	<b>\$ 1.365.45</b>	

**4. CONCLUSIÓN**

*El arrendatario no ha cancelado los valores correspondientes a los cánones de arriendo por los meses de octubre a diciembre de 2022 y enero a junio de 2023 cuya deuda asciende hasta el momento a un monto de USD \$ 5.544,00 INC. IVA. Así como también las expensas por los meses de diciembre de 2022 y enero a junio de 2023, cuyo monto asciende a \$ 1.365,45 que incluye intereses. Vale la pena indicar que el valor de las expensas debió ser cancelado a la Administración del Centro de Negocios Unicornio II.*

*Evidenciando lo antes establecido y considerando que ha existido pocas gestiones de cobro por parte del Administrador anterior, y que desde el momento de mi Administración (desde 05 de abril de 2023), la gestión de cobros no ha tenido una respuesta adecuada por parte del arrendatario con el pago de los cánones vencidos, se concluye que el mismo se encuentra incumpliendo prolongadamente con las obligaciones contractuales, las cuales son suficientes para el fin del vínculo contractual.*

## Resolución Nro. SETEGISP-SETEGISP-2023-0004-R

Quito, D.M., 27 de julio de 2023

### 5. RECOMENDACIÓN

*De conformidad con los antecedentes expuestos, como Administrador del Contrato de arrendamiento No. PROE-SETEGISP-02-22, suscrito el 18 de junio de 2022 cuyo objeto fue dar en “ARRENDAMIENTO UN LOCAL COMERCIAL 213 Y PARQUEADEROS N2-46 Y N2-22 DEL EDIFICIO UNICORNIO II, UBICADO EN LA CALLE JUAN GONZÁLEZ N36-80, CANTÓN QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA” con el Sr. Luis Abraham(sic) Vera Estrella y esta Secretaría Técnica; se recomienda la TERMINACIÓN del referido instrumento de acuerdo a las cláusulas establecidas; y, normativa legal vigente”.*

**Que**, a través del oficio S/N de fecha 27 de junio de 2023, el licenciado Santiago Tobar, Administrador del Centro de Negocios Unicornio II, informó lo siguiente: “(...) *Inmobiliar es propietario del local Nro. 213 del Centro de Negocios Unicornio II y da en arrendamiento al señor Walter Vera, el local antes mencionado, comunicamos que el señor Vera desde el mes de diciembre del 2022 hasta la presente fecha no ha cancelado a la administración las expensas de mantenimiento*”. **“TOTAL DE DEUDA 1365,45”**.

**Que**, a través del oficio Nro. SETEGISP-SETEGISP-2023-0374-O de 30 de junio de 2023, el Secretario Técnico de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, **NOTIFICÓ** al señor LUIS ABRAHAN VERA ESTRELLA, arrendatario del “LOCAL COMERCIAL 213 Y PARQUEADEROS N2-46 Y N2-22 DEL EDIFICIO UNICORNIO II, UBICADO EN LA CALLE JUAN GONZÁLEZ N36-80, CANTÓN QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA, la decisión de dar por terminado unilateralmente y anticipa el **Contrato de Arrendamiento signado con el código PROE-SETEGISP-02-22**, el 18 de julio de 2022, notificación que se la realizó en los siguientes términos:

#### **“...III.- INCUMPLIMIENTO**

*La Contratista ha incurrido en la causal de Terminación Unilateral establecida en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, derivado del Contrato de Arrendamiento Nro. PROE-SETEGISP-02-22 de fecha de 18 de julio de 2022, a través del cual se entregó en arriendo el “LOCAL COMERCIAL 213 Y PARQUEADEROS N2-46 Y N2-22 DEL EDIFICIO UNICORNIO II, UBICADO EN LA CALLE JUAN GONZÁLEZ N36-80, CANTÓN QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA”, y toda vez que desde octubre de 2022 hasta la presente fecha no se han realizado los pagos mensuales del canon de arrendamiento establecido en el contrato y a su vez no se ha dado respuesta a los comunicados emitidos a los correo electrónico wrve26@gmail.com y cellmax.company@gmail.com, señalado en la mismo Contrato de Arrendamiento...”.*

#### **III.- CONCLUSIÓN**

*Con los antecedentes expuestos, base legal citada y atendiendo a lo prescrito en el artículo 95 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, se adjunta el Informe Técnico - Económico referente al cumplimiento de las obligaciones de las Partes, del cual se desprende el incumplimiento en el que ha incurrido en su calidad de Contratista; por lo que, por medio de la presente se da a conocer la intención de dar por Terminado de manera Unilateral el Contrato de Arrendamiento Nro. PROE-SETEGISP-02-22 de fecha de 18 de julio de 2022, por lo que se*

## **Resolución Nro. SETEGISP-SETEGISP-2023-0004-R**

**Quito, D.M., 27 de julio de 2023**

*requiere su pronunciamiento respecto a este incumplimiento, en el término de 10 días contados a partir de la presente notificación, caso contrario se continuará conforme lo establece el artículo 98 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.”*

**Que**, a través de correo electrónico de fecha 03 de julio de 2023 a las 11h34, se realizó la notificación del oficio Nro. SETEGISP-SETEGISP-2023-0374-O de 30 de junio de 2023, en el cual se da a conocer la intención de dar por Terminado Unilateralmente el Contrato de Arrendamiento Nro. PROE-SETEGISP-02-22 de 18 de julio de 2022, al correo electrónico wrve26@gmail.com, señalado en el expediente y al correo electrónico cellmax.company@gmail.com.

**Que**, mediante notificación por boleta se deja constancia de la Primera Notificación de fecha 03 de julio de 2023, a las 14H21 minutos, al señor Walter Vera Estrella, con cédula de ciudadanía Nro. 010399148-5, hermano del señor Luis Abrahan Vera Estrella, del Oficio Nro. SETEGISP-SETEGISP-2023-0374-O de 30 de junio de 2023, en la cual se da a conocer la intención de dar por Terminado Unilateralmente el Contrato de Arrendamiento Nro. PROE-SETEGISP-02-22 de 18 de julio de 2022, misma que fue entregada en el Local Comercial 213 del Edificio Unicornio II, ubicado en la calle Amazonas y Corea N36-177. En virtud que no se logró notificar en persona al señor Luis Abrahan Vera Estrella, se procedió de conformidad a lo previsto en el artículo 166 del Código Orgánico Administrativo, tal como se evidencia en el recibido de notificación

**Que**, con notificación por boleta se deja constancia de la Segunda Notificación de fecha 05 de julio de 2023, a las 10H30 minutos, al señor Walter Vera Estrella, con cédula de ciudadanía Nro. 010399148-5, hermano del señor Luis Abrahan Vera Estrella, del Oficio Nro. SETEGISP-SETEGISP-2023-0374-O de 30 de junio de 2023, en la cual se da a conocer la intención de dar por Terminado Unilateralmente el Contrato de Arrendamiento Nro. PROE-SETEGISP-02-22 de 18 de julio de 2022, misma que fue entregada en el Local Comercial 213 del Edificio Unicornio II, ubicado en la calle Amazonas y Corea N36-177. En virtud que no se logró notificar en persona al señor Luis Abrahan Vera Estrella, se procedió de conformidad a lo previsto en el artículo 166 del Código Orgánico Administrativo, tal como se evidencia en el recibido de notificación”.

**Que**, con correo eléctrico de fecha 18 de julio de 2023, se solicitó a la Unidad de Gestión Documental y Archivo, se dé a conocer la recepción de documentación en respuesta al oficio Nro. SETEGISP-SETEGISP-2023-0374-O de 30 de junio de 2023, en el cual la Asistente de Gestión Documental y Archivo, informó lo siguiente: *“En referencia al correo que antecede, me permito informar que una vez revisada la matriz de registros externos y el Sistema de Gestión Documental Quipux, se pudo evidenciar que no se ha recibido ninguna respuesta por la UGDA, respecto al oficio Nro. SETEGISP-SETEGISP-2023-0374-O de 30 de junio de 2023”.*

**Que**, mediante INFORME JURÍDICO Nro. DPC-001-2023 de 18 de julio de 2023, el Director de Patrocinio y Contratación, recomendó lo siguiente: *“(…) se continúe con el trámite pertinente para la Terminación Unilateralmente del Contrato de Arrendamiento Nro. PROE-SETEGISP-02-22 suscrito el 18 de julio de 2022 y se emita la Resolución de Terminación Unilateral y Anticipada del Contrato de Arrendamiento Nro. PROE-SETEGISP-02-22 suscrito el 18 de julio de 2022, así como la Declaración de Contratista Incumplido, que deberá ser registrada en el Registro de Incumplimientos del Sistema Nacional de Contratación Pública-SERCOP, dentro del Portal COMPRAS PÚBLICAS.*

## **Resolución Nro. SETEGISP-SETEGISP-2023-0004-R**

**Quito, D.M., 27 de julio de 2023**

*Así también, se continúe con las acciones legales afín de recuperar los valores adeudados dentro del Contrato de Arrendamiento No. PROE-SETEGISP-02-22, suscrito el 18 de junio de 2022, y a su vez la ejecución de la garantía entregada por el arrendatario, conforme lo establecido en la Cláusula Décima Primera del contrato.*

*Esto sin perjuicio de las acciones legales que deben estar realizado ante sede jurisdiccional”.*

**Que**, la Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, ha cumplido con lo prescrito en el artículo 76 de la Constitución de la República del Ecuador y de modo esencial con lo manifestado en su literal 1); y, asimismo, ha cumplido los presupuestos establecidos en el Artículo 94 numeral 7, Artículo 95 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y Artículo 311 de su Reglamento General de Aplicación, con lo cual, ha atendido y aplicado en forma cabal el debido proceso establecido para los casos de Terminación Unilateral y Anticipada de los contratos regulados por la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública;

En ejercicio de las atribuciones contempladas en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, su Reglamento General, la Codificación de las Resoluciones emitidas por el Servicio Nacional de Contratación Pública SERCOP.

Por lo expuesto y en ejercicio de sus atribuciones legales y reglamentarias.

### **RESUELVE**

**Artículo 1.- ACOGER** el "INFORME TÉCNICO - ECONÓMICO-SAB-DABT-001-2023 de 26 de junio de 2023", y el "INFORME JURÍDICO Nro. DPC-001-2023 de 18 de julio de 2023", practicado al Contrato de Arrendamiento signado con el código PROE-SETEGISP-02-22, suscrito el 18 de julio de 2022, cuyo objeto es el arrendamiento del "LOCAL COMERCIAL 213 Y PARQUEADEROS N2-46 Y N2-22 DEL EDIFICIO UNICORNIO II, UBICADO EN LA CALLE JUAN GONZÁLEZ N36-80, CANTÓN QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA.

**Artículo 2.- DECLARAR la Terminación Unilateral y Anticipada** del Contrato de Arrendamiento signado con el código PROE-SETEGISP-02-22, suscrito el 18 de julio de 2022, debidamente suscrito entre el señor Luis Abrahan Vera Estrella, portador de cédula de ciudadanía Nro. 0104617386 y la Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, por haber incurrido en la causal prevista en el numeral 1) del artículo 94 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y no haber remediado ni justificado los incumplimientos detallados en los informes técnico, económico, que sustentan el presente acto, dentro del término de 10 días posteriores a la notificación del oficio Nro. SETEGISP-SETEGISP-2023-0374-O de 30 de junio de 2023, de conformidad con lo establecido en el artículo 95 de la norma ibidem.

**Artículo 3.- DECLARAR CONTRATISTA INCUMPLIDO** al señor Luis Abrahan Vera Estrella portador de la cédula de ciudadanía No. 0104617386 y oficiar a la Directora Nacional de Contratación Pública para que solicite al Servicio Nacional de Contratación Pública (SERCOP) la inclusión de contratista incumplido en el Registro de incumplimientos conforme lo prescrito en el numeral 1 del artículo 19 y artículo 98 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación

**Resolución Nro. SETEGISP-SETEGISP-2023-0004-R**

**Quito, D.M., 27 de julio de 2023**

Pública, artículo 311 del Reglamento, artículos 43 y 43.1 de la Resolución RE-SERCOP-2016-0000072, mediante la cual se expidió la Codificación y actualización de las Resoluciones emitidas por el Servicio Nacional de Contratación Pública.

**Artículo 4.- ESTABLECER** como liquidación financiera y contable, aquella constante en el "INFORME TÉCNICO-ECONÓMICO-SAB-DABT-001-2023" de 26 de junio de 2023, liquidación económica que es de exclusiva responsabilidad del Administrador de Contrato PROE-SETEGISP-02-22, suscrito el 18 de julio de 2022.

**Artículo 5.- OTORGAR** al señor Luis Abrahan Vera Estrella portador de la cédula de ciudadanía No. 0104617386, el término de diez días contados a partir de la fecha de notificación de la presente Resolución, para que pague a la Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, los valores adeudados hasta la presente fecha, conforme a la liquidación económica practicada y que consta en el informe del administrador del contrato, referido en el artículo precedente.

**Artículo 6. DISPONER** a la Dirección de Legalización y Litigios, continúe en conjunto con el administrador del contrato PROE-SETEGISP-02-22 suscrito el 18 de julio de 2022, con las acciones legales para recuperar los valores que el arrendatario debe cancelar a la Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, por concepto de liquidación económica del contrato más los intereses fijados por el Directorio del Banco Central del Ecuador de ser el caso; así también los valores generados por expensas con los debidos intereses fijados por la Administración del Centro de Negocios Unicornio II, valores que se calcularán hasta la fecha efectiva del pago.

Esto sin perjuicio de las acciones legales que deben estar realizado ante sede jurisdiccional.

**Artículo 7.- NOTIFICAR** con esta Resolución al señor Luis Abrahan Vera Estrella portador de la cédula de ciudadanía No. 0104617386 a los correos electrónicos wrve26@gmail.com y cellmax.company@gmail.com.

**Artículo 8.- PUBLICAR** la presente Resolución en el portal [www.compraspublicas.gob.ec](http://www.compraspublicas.gob.ec) y en la página web de la Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria Sector Público.

**Artículo 9.-** La presente Resolución entrará en vigencia a partir de su suscripción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.-**

*Documento firmado electrónicamente*

Fernando Villacis Cadena  
**SECRETARIO TÉCNICO DE GESTIÓN INMOBILIARIA**

Anexos:

- INFORME TÉCNICO-ECONOMICO
- INFORME JURÍDICO 1
- INFORME JURÍDICO 2

**Resolución Nro. SETEGISP-SETEGISP-2023-0004-R**

**Quito, D.M., 27 de julio de 2023**

Copia:

Señora Magíster  
María Estefanía Pazmiño Segarra  
**Coordinadora General de Asesoría Jurídica**

Señorita Abogada  
Maria Gabriela Ordoñez Crespo  
**Directora de Legalizacion y Litigios**

Señora Magíster  
Diana Valeria Saltos Hidalgo  
**Coordinadora General Administrativa Financiera**

Señor Ingeniero  
Pablo Armando Calahorrano Cajas  
**Analista de Tesorería 1**

Señora Tecnóloga  
Betty Yamara Gaona Sanchez  
**Directora de Administracion de Bienes Transitorios**

Señor Máster  
Carlos Dario Padron Romero  
**Asesor 2**

va/ja/mp