



Resolución Nro. INMOBILIAR-CZ8-2018-0010-R

Guayaquil, 15 de marzo de 2018

SERVICIO DE GESTIÓN INMOBILIARIA DEL SECTOR PÚBLICO, INMOBILIAR

CONSIDERANDO

Que, el numeral 1 del Artículo 154 de la Constitución de la República del Ecuador establece: *"A las ministras y ministros de Estado, además de las atribuciones establecidas en la ley, les corresponde: 1. Ejercer la rectoría de las políticas públicas del área a su cargo y expedir los acuerdos y resoluciones administrativas que requiera su gestión. (...)"*;

Que, el Artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador establece: *"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 ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución."*

Que, la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, la misma que establece el Sistema Nacional de la Contratación Pública, contempla en el numeral 4 del Artículo 92 la terminación de los contratos: *"Por declaración unilateral del contratante, en caso de incumplimiento del contratista"*; y, en el Artículo 94 se establece que la Entidad Contratante podrá declarar terminada anticipada y unilateralmente los contratos a que se refiere esta Ley, en los siguientes casos: *"6. En los demás casos estipulados en el contrato, de acuerdo con su naturaleza"*;

Que, el Artículo 95 de Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, establece:

*"(...) 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.
(...)"*

La Entidad Contratante también tendrá derecho a demandar la indemnización de los daños y perjuicios, a que haya lugar.

Una vez declarada la terminación unilateral, la Entidad Contratante podrá volver a contratar inmediatamente el objeto del contrato que fue terminado, de manera directa, de conformidad con el procedimiento que se establezca en el reglamento de aplicación de esta Ley."

Que, el inciso segundo y tercero del Artículo 146 del Reglamento General de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, manifiesta:

"(...) La declaración de terminación unilateral del contrato se realizará mediante resolución motivada emitida por la máxima autoridad de la entidad contratante o su delegado, la que se comunicará por



Resolución Nro. INMOBILIAR-CZ8-2018-0010-R

Guayaquil, 15 de marzo de 2018

escrito al SERCOP, al contratista; y, al garante en el caso de los bancos o instituciones financieras y aseguradoras que hubieren otorgado las garantías establecidas en el artículo 73 de la Ley.

La resolución de terminación unilateral del contrato será publicada en el portal www.compraspublicas.gov.ec y en la página web de la entidad contratante e inhabilitará de forma automática al contratista registrado en el RUP. (...)

Que, de conformidad con el Decreto Ejecutivo N°798 publicado en el Registro Oficial N°485 de 06 de julio de 2011, reformado mediante el Decreto Ejecutivo N°50 de 22 de julio de 2013; Nro. 641 de 25 de marzo de 2015; el Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, INMOBILIAR, es un organismo de derecho público, con personalidad jurídica, dotado de autonomía administrativa, operativa y financiera y jurisdicción nacional, con sede principal en la ciudad de Quito; su función principal es ejercer la rectoría del Sistema Nacional de Gestión Inmobiliaria del Sector Público.

Que, mediante el Decreto Ejecutivo Nro. 837 de 25 de noviembre del 2015, publicado en el Registro Oficial N° 656 de fecha 24 de diciembre del 2015, se dispone la fusión por absorción de la Empresa Pública de Parques Urbanos y Espacios Públicos, EP, al Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público INMOBILIAR; y, en el inciso tercero del artículo 1 del Decreto Ejecutivo enunciado, se indica que los activos y pasivos constantes en acuerdos, convenios o documentos de cualquier otra naturaleza, tanto de la Empresa Pública de Parques Urbanos y Espacios Públicos, EP se traspasarán en bloque al Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, INMOBILIAR.

Que, mediante la Resolución No. EPPUEP-GDO-2014-0186-R, de fecha 24 de septiembre del 2014, el Econ. Francisco Fabián Ruiz Chang, en su calidad de Gerente de Desarrollo Organizacional (S), resolvió adjudicar el Procedimiento Especial N°PCPE-EPPUEP-011-2014 para “SELECCIONAR AL ARRENDATARIO DEL LOCAL N°3 DEL ANR PARQUE SAMANES”, a favor de la señora OSPINA ARROYAVE MARTA, por un valor mensual de US\$1,650.00 (MIL SEISCIENTOS CINCUENTA CON 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA), más IVA por un plazo de 1825 días contados a partir de la suscripción del contrato;

Que, el 31 de octubre del 2014, se suscribe el Contrato N°66-2014, entre el Lcdo. Carlos Álvarez Vélez en calidad de Gerente Comercial (S) de la Empresa Pública de Parques Urbanos y Espacios Públicos EP, EPPUEP y la señora Marta Ospina Arroyave;

Que, con fecha 15 de mayo de 2015, se suscribe el primer Contrato Complementario al Contrato de Arrendamiento del Local No. 3 ubicado en el interior del Bloque Nro. 4 del ANR Parque Samanes, entre el Lcdo. Carlos Álvarez Vélez en calidad de Gerente Comercial (S) de la Empresa Pública de Parques Urbanos y Espacios Públicos EP, EPPUEP y la señora Marta Ospina Arroyave, modificando la Cláusula Octava del contrato; y, estableciendo una reducción del 60% en los cánones de arrendamiento correspondiente a los meses de marzo a agosto del 2015.

Que, con fecha 30 de noviembre de 2015, se suscribe el segundo Contrato Complementario al Contrato de Arrendamiento del Local N°3 ubicado en el interior del Bloque N°4 del ANR Parque Samanes, entre el Lcdo. Carlos Álvarez Vélez en calidad de Gerente Comercial (S) de la Empresa Pública de Parques Urbanos y Espacios Públicos EP, EPPUEP y la señora Marta Ospina Arroyave, cuyo objeto es: “2.1. Modificar la Cláusula Octava del Contrato, al reemplazar la forma de pago por lo siguiente: “El monto mensual que el arrendatario habrá de cancelar es de USD 660.00”;

Que, mediante la Resolución No. 01 y 02 de junio del 2017, suscrita por el señor Eduardo Enrique Mangas Mairena, Presidente del Comité de Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, INMOBILIAR, resolvió, designar al señor Nicolás José Issa Wagner como Director General del Servicio



Resolución Nro. INMOBILIAR-CZ8-2018-0010-R

Guayaquil, 15 de marzo de 2018

de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, INMOBILIAR;

Que, mediante la Acción de Personal Nro. CGAF-DATH-2017-0897, de fecha 07 de junio del 2017, el Dr. Nicolás José Issa Wagner, Director General del Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, INMOBILIAR, designa a la Ing. Gladys María Carrión Torres, Coordinadora Zonal 8 del Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, INMOBILIAR;

Que, el literal i) del Artículo 9 del ACUERDO-INMOBILIAR-DGSGI-2017-0010, de fecha 22 de junio de 2017, establece las atribuciones delegadas a los titulares de las Coordinaciones Zonales operativamente desconcentradas del Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, INMOBILIAR, indicando: “ *i) Suscribir la notificación del inicio de terminación unilateral y la resolución respectiva de contratos que le correspondan.*”

Que, mediante el memorando N° INMOBILIAR-CZ8-2017-5421-M de fecha 01 de noviembre del 2017, la Ing. Gladys María Carrión Torres, Coordinadora Zonal 8, designa al Tlgo. Fausto Elías Ortega Criollo, como Administrador del Contrato Nro. 66-2014;

Que, mediante el memorando N°INMOBILIAR-CZ8-2017-5544-M de fecha 09 de noviembre de 2017, el Econ. Marcos Armijos Morocho, Especialista Zonal Administrativo Financiero emite el informe económico del Contrato N°66-2014;

Que, mediante el memorando N°INMOBILIAR-CZ8-2017-2119-O, de fecha 10 de noviembre de 2017, el Tecnólogo Fausto Ortega Criollo, Administrador del Contrato, realiza la notificación a la Sra. Marta Ospina Arroyave, sobre la decisión de dar por terminado el Contrato de Arrendamiento N° 66-2014, en razón del incumplimiento de la arrendataria manifestada en la falta de pago por más de once (11) cuotas mensuales o cánones de arrendamiento del local Nro. 3 Bloque 4, ANR Los Samanes;

Que, mediante oficio de 20 de noviembre de 2017, la Sra. Marta Ospina Arroyave en calidad de Arrendataria manifestó, su intención de realizar un acuerdo de pago para cancelar los valores adeudados y así hacer un ajuste y disminución del canon que corresponda a la actual situación económica, y además solicitó hacer la entrega formal del local 3 en los primeros días del mes de diciembre de 2017. Así también con fecha 28 de noviembre de 2017, solicita se aplique los valores cancelados mediante depósitos y transferencia bancarias, mismo que no había sido considerados. Y, con fecha 4 de diciembre de 2017, la Arrendataria solicita la inspección al local para la entrega formal, y solicita se se determine el saldo final adeudado, además de hacer efectiva la garantía.

Que, mediante el memorando N°INMOBILIAR-CZ8-2017-6719-M de fecha 26 de diciembre de 2017, el Econ. Marcos Armijos Morocho, Especialista Zonal Administrativo Financiero emite un nuevo informe económico del Contrato N°66-2014; en donde claramente se indica los valores cancelados, así como, el valor pendiente de pago por US\$ 5.672,40.

Que, mediante el memorando N°INMOBILIAR-CZ8-2018-0052-M, de fecha 04 de enero de 2018, el Tecnólogo Fausto Ortega Criollo, Administrador de Contrato, solicita a la Unidad de Asesoría Jurídica dar por terminado Unilateral y anticipadamente el contrato en mención, por falta de pago de arrendamiento de siete (7) meses; y manifiesta que el valor adeudado por la Arrendataria es de US\$ 6.068,40 en donde se incluye valor de arriendo, valor de IVA, valor de alcuotas o mantenimiento, y valor de multas por la falta de pago a tiempo.

Que, mediante el memorando N°INMOBILIAR-CZ8-2018-1303-M, de fecha 09 de marzo de 2018, el Tecnólogo Fausto Ortega Criollo, Administrador de Contrato, emite un nuevo Informe Técnico de ejecución del Contrato de Arrendamiento N° 66-2014, de la Sra. Marta Ospina Arroyave del Local Nro.

Coordinación Zonal 8:

Vía Paseo del Parque y Av. Francisco de Orellana. Parque
Samanes Teléfono: 593 4 371 4940 www.inmobiliar.gob.ec



Resolución Nro. INMOBILIAR-CZ8-2018-0010-R

Guayaquil, 15 de marzo de 2018

3; indicando que se realizó la ponderación de valores por cobrar, conforme al detalle en cuadro; y, recomendó a la Coordinadora Zonal 8 dar por terminado Unilateral y anticipadamente el contrato en mención, por falta de pago de cánones de arrendamiento por siete (7) meses, por el valor adeudado de US\$ 6.068,40.

Mediante sumilla inserta en el memorando N°INMOBILIAR-CZ8-2018-1303-M, de fecha 09 de marzo de 2018, la Coordinadora Zonal 8, dispone a la Unidad de Asesoría Jurídica, proceder con la terminación unilateral del contrato.

Que, en cumplimiento del procedimiento establecido en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y su Reglamento General, concordante con el contrato celebrado entre las Partes; y, en ejercicio de la atribución conferida mediante el ACUERDO-INMOBILIAR-DGSGI-2017-0010 de 22 de junio de 2017, Artículo 9, literal i), por DELEGACIÓN:

RESUELVO

Artículo 1.- ACOGER el memorando N°INMOBILIAR-CZ8-2018-1303-M, de fecha 09 de marzo de 2018, suscrito por el Tecnólogo Fausto Ortega Criollo, Administrador del Contrato N° 66-2014.

Artículo 2.- DAR por terminado anticipada y unilateralmente el Contrato N°66-2014; y, en consecuencia los contratos complementarios, celebrados entre la ex Empresa Pública de Parques Urbanos y Espacios Públicos, EP, fusionada por absorción al Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, INMOBILIAR, y la Señora Marta Ospina Arroyave Arrendataria, acorde a lo establecido en el Artículo 92 numeral 4, Artículo 94 numeral 6 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y Artículo 146 del Reglamento General de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, concordante con la cláusula décima cuarta del contrato; por incumplimiento del contrato, manifestada en la falta de pago de la Arrendataria por siete (7) meses de cánones de arrendamiento, por el valor de US\$ 6.068,40.

Artículo 3.- DECLARAR contratista incumplida a la Señora Marta Ospina Arroyave, toda vez que la Arrendataria no remedió, ni ha justificado en legal y debida forma su incumplimiento, manifestado en la falta de pago de cánones de arrendamiento por mas de tres meses.

Artículo 4.- NOTIFICAR con el contenido de la presente resolución a la Señora Marta Ospina Arroyave, haciéndole conocer de la resolución de terminación Unilateral del Contrato N°66-2014 y sus contratos complementarios; y, al Servicio Nacional de Contratación Pública, para que proceda con la inscripción de contratista incumplido.

Artículo 5.- DISPONER a la Unidad Administrativa Financiera la ejecución de las garantías entregadas por la Arrendataria.

Artículo 6.- DISPONER a la Unidad de Asesoría Jurídica de la Coordinación Zonal 8, del Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, INMOBILIAR, a fin de que realice las acciones legales que se consideren necesarias para el cobro de los valores de cánones pendientes y la valoración de daños y perjuicios.

Artículo 7.- PUBLICAR la presente Resolución en el portal institucional del Servicio Nacional de Contratación Pública y en el portal web institucional del Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, INMOBILIAR.

Dada y firmada en el despacho de la Coordinación Zonal 8 del Servicio de Gestión Inmobiliaria del

Coordinación Zonal 8:

Vía Paseo del Parque y Av. Francisco de Orellana. Parque
Samanes Teléfono: 593 4 371 4940 www.inmobiliar.gob.ec



Resolución Nro. INMOBILIAR-CZ8-2018-0010-R

Guayaquil, 15 de marzo de 2018

Sector Público, INMOBILIAR.

Documento firmado electrónicamente

Ing. Gladys María Carrión Torres
COORDINADORA ZONAL 8

Copia:

Señor Doctor
Nicolás José Issa Wagner
Director del Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público

Señor Magíster
Ronald Benjamin Baidal Barzola
Coordinador General de Asesoría Jurídica

Señorita Ingeniera
Maria Jose Coronel Ortiz
Especialista Zonal Administrativo Financiero

Señor Tecnólogo
Fausto Elias Ortega Criollo
Supervisor de Monitor

Señorita Ingeniera
Betty Gabriela Pasaguay Paz Y Miño
Especialista Zonal de Administración de Bienes Inmuebles

Señora Abogada
Marlluri Edith Montesdeoca Chavez
Analista Zonal de Administración de Bienes Inmuebles 1

Señorita Abogada
Alexandra del Jesús Vivas Aragundi
Especialista Zonal de Asesoría Jurídica

Señor Economista
Marcos Benedicto Armijos Morocho
Especialista Zonal Administrativo Financiero

Señorita Contadora Pública Auditora
Silvia Fernanda Pérez Gil
Asesora 2

Señora Abogada
Mariela de los Angeles Díaz Aragón
Asesora 2

mm/ajva/md