



Resolución Nro. INMOBILIAR-CZ8-2018-0090-R

Guayaquil, 20 de septiembre de 2018

**SERVICIO DE GESTIÓN INMOBILIARIA DEL SECTOR PÚBLICO, INMOBILIAR**

**Que**, el numeral 1 del Artículo 154 de la Constitución de la República del Ecuador ordena: "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, establece el Sistema Nacional de la Contratación Pública, y en el Artículo 92 contempla la forma de terminación de los contratos: "4. Por declaración unilateral del contratante, en caso de incumplimiento del contratista; y, en el Artículo 94, establece: "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**, en el inciso segundo y tercero del artículo 146 del Reglamento General de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública establece lo siguiente:



**Resolución Nro. INMOBILIAR-CZ8-2018-0090-R**

**Guayaquil, 20 de septiembre de 2018**

*"(...) 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 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](http://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 Decreto Ejecutivo N°50 de 22 de julio de 2013, 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; cuya función principal es ejercer el 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, al Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público INMOBILIAR;

**Que**, mediante Acción de Personal Nro. CGAF-DTH-2015-0193 de fecha 15 de mayo del 2015, el Director General del Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, INMOBILIAR, designó a la Economista Vanessa Alicia Centeno Vasco, Coordinadora Zonal Zona8 del Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, INMOBILIAR;

**Que**, mediante Resolución Administrativa-CZ8-2016-027 de fecha 13 de julio de 2016, la Coordinadora Zonal 8, resolvió Adjudicar el proceso especial – arriendo con código Nro. PROE-CZ8-2016-002 para DAR EN ARRENDAMIENTO EL ROCÓDROMO (ROCA ARTIFICIAL PARA LA PRÁCTICA DE ESCALADA) Y CÁNOPY, UBICADOS EN LA ZONA DE RESERVA FORESTAL EN EL ANR PARQUE SAMANES, a favor del señor Frank Rashid Rúales Mosquera;

**Que**, con fecha 01 de agosto del 2016, se suscribe el Contrato Nro. CZ8-2016-004, entre la Econ. Vanessa Alicia Centeno Vasco, Coordinadora Zonal-Zona 8 y el señor Frank Rashid Rúales Mosquera, cuyo objeto es: *"el ARRENDADOR da en arrendamiento a el ARRENDATARIO, el ROCÓDROMO (ROCA ARTIFICIAL PARA LA PRÁCTICA DE ESCALADA) Y CÁNOPY en la Zona de Reserva Forestal Senderos del ANR Samanes, de acuerdo a las especificaciones que se detallan en el cuadro siguiente y que en adelante se le podrá denominar el Inmueble";*

**Que**, mediante la Resolución N° 01 de fecha 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



Resolución Nro. INMOBILIAR-CZ8-2018-0090-R

Guayaquil, 20 de septiembre de 2018

Director General del Servicio 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 enero de 2017, establece las atribuciones delegadas a los titulares de las Coordinaciones Zonales operativamente desconcentradas del Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, INMOBILIAR, tienen la facultad de suscribir la resolución de terminación unilateral.

**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. CZ8-2016-004;

**Que**, mediante oficio N° INMOBILIAR-CZ8-2018-0507-O de fecha 07 de marzo de 2018, el Tlgo. Fausto Elías Ortega Criollo, Administrador de Contrato, realiza la notificación al señor Frank Rashin Rúales Mosquera, arrendatario del Contrato Nro. CZ8-2016-004, del rocódromo (roca artificial para la práctica de escalada) y cánopy en la zona de Reserva Forestal Senderos del ANR Samanes, comunicando que presenta retrasos en los pagos de arriendo y que se cobrará una multa proporcional a los días de retraso, así también, solicita que deposite los valores adeudados que están detallados en el presente documento;

**Que**, mediante oficio N° INMOBILIAR-CZ8-2018-1262-O de fecha 04 de junio de 2018, el Tlgo. Fausto Elías Ortega Criollo, Administrador de Contrato, realiza una nueva notificación al señor Frank Rashin Rúales Mosquera, arrendatario del Contrato Nro. CZ8-2016-004, del rocódromo (roca artificial para la práctica de escalada) y cánopy en la zona de Reserva Forestal Senderos del ANR Samanes, comunicando que presenta retrasos en los pagos de arriendo y que se cobrará una multa proporcional a los días de retraso, así también, solicita que deposite los valores adeudados que están detallados en el presente documento;

**Que**, mediante el memorando N°INMOBILIAR-CZ8-2017-4449-M de fecha 13 de julio de 2018, la CPA. Jaqueline Nina Sellán, Especialista Zonal Administrativa Financiera emite el informe económico del Contrato N° CZ8-2016-004, indicando las facturas canceladas y las facturas adeudadas por el Arrendatario, esto es, un total de siete (7) facturas por el valor de USD \$ 3,920.00;

**Que**, mediante Oficio Nro. INMOBILIAR-CZ8-2018-1565-O de fecha 13 de julio de 2018, el Tlgo. Fausto Elías Ortega Criollo, Administrador de Contrato, realiza la notificación sobre la decisión de dar por terminado el Contrato de Arrendamiento Nro. CZ8-2016-004, al señor Frank Rashin Rúales Mosquera, Arrendatario del rocódromo (roca artificial para la práctica de escalada) y cánopy en la zona de Reserva Forestal Senderos del ANR Samanes, informando



**Resolución Nro. INMOBILIAR-CZ8-2018-0090-R**

**Guayaquil, 20 de septiembre de 2018**

todos los oficios con los cuales se hizo gestión de cobranza, así también, indicando que adeuda siete (7) meses de cánones de arrendamiento por el periodo de enero a julio de 2018, por el valor de US \$4,270.00, más el IVA, incluyendo valores por multas; concediendo de acuerdo con la Ley diez (10) días para justificar o remediar; advirtiendo al Arrendatario que de no justificar o remediar se procederá a dar por terminado unilateralmente y anticipadamente el contrato en mención;

**Que**, mediante memorando N°INMOBILIAR-CZ8-2018-4568-M, de fecha 19 de julio de 2018, el Tecnólogo Fausto Ortega Criollo, Administrador del Contrato, emite un Informe Técnico del Contrato de Arrendamiento N° CZ8-2016-004, del señor Frank Rashin Rúales Mosquera, Arrendatario del rocódromo (roca artificial para la práctica de escalada) y canopy en la zona de Reserva Forestal Senderos del ANR Samanes; informando sobre el proceso previamente realizado en calidad de Administrador, informando sobre los valores pendientes de pago; y, recomendando a la Coordinadora Zonal 8, por ser conveniente para la institución, dar por terminado de manera anticipada y unilateralmente el contrato en mención, en razón de que durante el tiempo concedido el Arrendatario, no remedió su incumplimiento con el pago de los meses adeudados correspondientes a siete (07) meses vencidos desde enero a julio del 2018, lo que da un valor de US \$ 4.270,00 incluido el IVA y las multas;

Mediante sumilla inserta en el memorando N° INMOBILIAR-CZ8-2018-4568-M, de fecha 19 de julio de 2018, la Coordinadora Zonal 8 dispuso a la Unidad de Asesoría Jurídica proceder;

**Que**, mediante Oficio S/N de fecha 25 de julio del 2018, el señor Frank Rashin Rúales Mosquera, solicitó al Dr. Nicolás Issa Wagner Director General de INMOBILIAR, la condonación de los valores adeudados por cánones de arriendo y una reunión para exponer el motivo de sus atrasos;

**Que**, mediante Oficio Nro. INMOBILIAR-CZ8-2018-2092-O de fecha 14 de septiembre del 2018, dirigido al señor Frank Rashin Rúales Mosquera, la Coordinadora Zonal 8, en su parte pertinente indica lo siguiente:

*“El 8 de agosto del 2018, atendiendo a su petición de fecha 25 de julio de 2018, se mantuvo la reunión con Ing. Gladys Carrión Torres, Coordinadora Zonal 8, la Ing. Susana Córdova Directora Nacional de Parques, y el señor Frank Rashin Rúales, en la cual se escuchó sus motivos que también se expresan en su carta, a los cuales se fue dando una respuesta el día de la reunión, y sobre su petición de que se descuenta del valor de su deuda por cuanto ha realizado inversiones en el bien, que según usted indicó nunca fueron consideradas por el Administrador, se le solicitó que presente las facturas que avalen dicha inversión o gastos realizados en el espacio alquilado para un análisis de la Unidad de Obras; pero hasta la presente fecha no se ha recibido ninguna documentación con respecto a lo conversado en dicha reunión; Así también quedó establecido en la reunión, que usted con INMOBILIAR tiene un contrato de arriendo y no de alianza estratégica. Que el proceso de arrendamiento fue realizado por medio de un procedimiento especial de Contratación Pública, donde usted fue el oferente que cumplió con todos los requisitos mínimos y especificaciones técnicas requeridas por la Institución, lo que llevó a la suscripción del contrato Nro. CZ8-2016-004,*



Resolución Nro. INMOBILIAR-CZ8-2018-0090-R

Guayaquil, 20 de septiembre de 2018

*este proceso se llevó a cabo dentro de los parámetros legales establecidos en Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, y su Reglamento General; Se le explicó que en consecuencia, no se puede condonar la deuda que usted mantiene por cánones de arriendo, ni el valor del IVA.*

**Solicitud final de pago.**

*Se deja claro que se ofreció recibirle las facturas de los gastos e inversión realizadas en el bien inmueble para el análisis y verificación correspondiente de la Unidad Técnica de Obras, para buscar una posible solución; Por todo lo expuesto, se solicita realice el pago total de los valores adeudados en el plazo de 3 días, a fin de terminar el Contrato Nro. CZ8-2016-004 por cumplimiento de las obligaciones dentro del plazo establecido y, poder concluir el proceso en el portal de compras públicas; De hacer caso omiso, se continuará con el trámite para dar **POR TERMINADO UNILATERALMENTE** el contrato por incumplimiento del mismo."*

**Que**, dando cumplimiento al procedimiento establecido en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y su Reglamento General, concordante con la cláusula vigésima del contrato N° CZ8-2016-004 celebrado entre las Partes; y, en ejercicio de la atribución conferida en el literal i) del artículo 9 del ACUERDO-INMOBILIAR-DGSGI-2017-0010; por **DELEGACIÓN**:

**RESUELVO**

**Artículo 1.- ACOGER** el memorando INMOBILIAR-CZ8-2018-4568-M, de fecha 19 de julio de 2018, suscrito por el Tecnólogo Fausto Ortega Criollo, Administrador del Contrato Nro. CZ8-2016-004.

**Artículo 2.- DAR** por terminado unilateralmente el Contrato Nro. CZ8-2016-004, celebrado entre la Econ. Vanessa Alicia Centeno Vasco, Coordinadora Zonal-Zona 8 y el señor Frank Rashid Rúales Mosquera, Arrendatario; conforme a lo establecido en el Artículo 92 numeral 4 y el numeral 6 del Artículo 94 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, acorde con la cláusula vigésima del contrato, por incumplimiento del Arrendatario, manifestada en la falta de pago de los cánones de arrendamiento por siete (07) meses, esto es desde enero a julio del 2018, lo que da un valor de US \$ 4.270,00 incluido el IVA y las multas.

**Artículo 3.- DECLARAR** contratista incumplido al señor Frank Rashid Rúales Mosquera, toda vez que el Arrendatario no remedió el incumplimiento del Contrato.

**Artículo 4.- NOTIFICAR** con el contenido de la presente resolución al Señor Frank Rashid Rúales Mosquera, haciéndole conocer de la terminación Unilateral del Contrato Nro. CZ8-2016-004; y, al Servicio Nacional de Contratación Pública, para que proceda con la inscripción de contratista incumplido.



**Resolución Nro. INMOBILIAR-CZ8-2018-0090-R**

**Guayaquil, 20 de septiembre de 2018**

**Artículo 5.- DISPONER** a la Unidad Administrativa Financiera la ejecución de la garantía de conformidad con la normativa aplicable.

**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 invite al señor Frank Rashid Rúales Mosquera, al Centro de Mediación de la Procuraduría General del Estado, y de no lograrse un acuerdo amigable, se realicen 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 la ciudad de Santiago de Guayaquil, en el despacho de la Coordinación Zonal 8 del Servicio de Gestión Inmobiliaria del 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 Contadora Pública Auditora  
Silvia Fernanda Pérez Gil  
Asesora 2

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

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 Ingeniera  
Rossy Vanessa Suarez-aviles Sabino  
Especialista Zonal de Planificación y Gestión Estratégica



**Resolución Nro. INMOBILIAR-CZ8-2018-0090-R**

**Guayaquil, 20 de septiembre de 2018**

Señora Abogada  
Marlluri Edith Montesdeoca Chavez  
Analista Zonal de Derechos Litigiosos 1

mm/ajva



Firmado electrónicamente por:  
**GLADYS MARIA  
CARRION TORRES**

