

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA Nro. GADPRB-004-2025
CÓDIGO DE PROCESO: ARBI-GADPRBC-2025-01

SEÑOR WILSON HONORIO JÁCOME MINCHALO,
PRESIDENTE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO PARROQUIAL
RURAL DE BAÑOS.

CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador determina 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 ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución”;*
- Que,** el artículo 288 de la Constitución de la República del Ecuador determina que: *“Las compras públicas cumplirán con criterios de eficiencia, transparencia, calidad, responsabilidad ambiental y social. Se priorizarán los productos y servicios nacionales, en particular los provenientes de la economía popular y solidaria, y de las micro, pequeñas y medianas unidades productivas”;*
- Que,** la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, su Reglamento y demás resoluciones establecen las diferentes modalidades y procedimientos de contratación de acuerdo al monto de cada uno de ellos;
- Que,** el artículo 59 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, dispone: *“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 218 del Reglamento a la Ley Orgánica del Servicio Nacional de Contratación Pública, establece el procedimiento en caso de que la entidad contratante sea arrendadora, donde señala: *“Procedimiento en caso de que la entidad contratante sea arrendataria.- En el caso de que las entidades contratantes sean arrendatarias se seguirá el siguiente procedimiento y condiciones:*
- 1. Las entidades contratantes publicarán en el portal COMPRASPÚBLICAS el pliego en el que constará las condiciones mínimas del inmueble requerido, con la referencia al sector y lugar de ubicación del mismo. Adicionalmente deberá publicar la convocatoria en la página web de la institución, o el uso de otros medios de comunicación que se considere pertinentes, sin perjuicio de que se puedan efectuar invitaciones directas;*
 - 2. La entidad contratante adjudicará el contrato de arrendamiento a la mejor oferta tomando en consideración el cumplimiento de las condiciones previstas en el pliego y el precio del canon arrendaticio;*
 - 3. El valor del canon de arrendamiento será determinado sobre la base de los valores de mercado vigentes en el lugar en el que se encuentre el inmueble;*
 - 4. El contrato de arrendamiento se celebrará por el plazo necesario, de acuerdo al uso y destino que se le dará; y,*

5. *Para la suscripción del contrato, el adjudicatario no requiere estar inscrito y habilitado en el Registro Único de Proveedores RUP.*
6. *Las entidades arrendatarias podrán renovar, por una sola vez, los contratos de arrendamiento, por un plazo igual o inferior al del contrato renovado. Posteriormente podrán arrendar el mismo inmueble, luego de efectuar un nuevo procedimiento y con las debidas justificaciones del caso.”.*

Que, el artículo 220 del Reglamento a la Ley Orgánica del Servicio Nacional de Contratación Pública, establece que: *“Normas supletorias.- En todo lo relacionado a la selección del arrendador o arrendatario por parte de las entidades contratantes enlistadas en el artículo 1 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, se aplicarán los requisitos y procedimientos que determine el Servicio Nacional de Contratación Pública, las normas contenidas en la Codificación del Código Civil, la Codificación de la Ley de Inquilinato y el Código de Comercio.*
En la fase de ejecución contractual se estará a lo dispuesto en la Ley de Inquilinato. Lo no previsto en el contrato ni en la Ley de Inquilinato se regirá por lo establecido en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.”.

Que, el artículo 17 de la Ley de Inquilinato establece que: *“La pensión mensual de arrendamiento de un inmueble no podrá exceder de la doceava parte del cien 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, mediante artículo 28 de la Ley de Inquilinato establece que: *“Plazo del contrato escrito.*
- El plazo estipulado en el contrato escrito será obligatorio para arrendador y arrendatario. Sin embargo, en todo contrato de arrendamiento tendrá derecho el arrendatario a una duración mínima de dos años, (...).”;

Que, numeral 16 del artículo 6 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, en concordancia con el Art. 20 de su Reglamento de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, determinan que los pliegos para los diferentes procesos contractuales deben ser aprobados por la Máxima Autoridad de la institución o su delegado;

Que, los pliegos han sido elaborados según lo dispuesto en el Art.27 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública;

Que, mediante Memorando Nro. MEMO Nro. GADPRB-SECGADPRB-2025-008-M, de fecha 23 de enero del 2025, emitido por el Abg. David Vera Merchán, en su calidad de Secretario General del GAD Parroquial Rural de Baños, remite a esta Autoridad la solicitud de elaboración del Pliegos para el Proceso Especial de Arrendamientos de bienes inmuebles – entidades públicas como arrendatarias código del Proceso: **ARBI-GADPRBC-2025-01**, cuyo objeto es el **“ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA EL ARCHIVO DEL GADPRB”**;

- Que,** mediante Memorando Nro. MEMO-0046-2025-GADPRB, de fecha 30 de enero de 2025, emitido por la Arquitecta Marisol del Pilar Vizuite Zúñiga en calidad de Directora de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial Rural de Baños, entrega los pliegos del Proceso Especial de Arrendamientos de bienes inmuebles – entidades públicas como arrendatarias **ARBI-GADPRBC-2025-01**, cuyo objeto es el **“ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA EL ARCHIVO DEL GADPRB”**, indicando que los mismos han sido elaborados conforme los documentos presentado por el Abg. David Vera Merchán, en su calidad de Secretario General del GAD Parroquial Rural de Baños; manifiesta también que los pliegos se han elaborado de acuerdo a las normas legales contenidas en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública (LOSNC), así como acorde a los formatos y Reglamento General, resoluciones emitidos y publicados por el SERCOP cuanto a lo necesario para dar inicio al Proceso;
- Que,** mediante Memorando Nro. GADPRB-SECGADPRB-2025-0011-M, de fecha 30 de enero de 2025, emitido por el Abg. David Vera Merchán, en su calidad de Secretario General del GAD Parroquial Rural de Baños, manifiesta que ha revisado el pliego realizado por la Arquitecta Marisol del Pilar Vizuite Zúñiga y que considera que todo lo revisado se encuentra correctamente realizado, razón por lo cual solicita a la Máxima Autoridad se sirva autorizar el pliego presentado, así como su publicación e inicio del Proceso Especial de Arrendamientos de bienes inmuebles – entidades públicas como arrendatarias **ARBI-GADPRBC-2025-01**, cuyo objeto es el **“ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA EL ARCHIVO DEL GADPRB”**;
- Que,** de conformidad con el Art. 24 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, conforme consta en la certificación conferida por el Ing. Jorge Morejón Morejón, Director Financiero del GAD Parroquial Rural de Baños, mediante documento Certificación Financiera No. 015-DF-GADPRB-2025, de fecha 21 de enero del 2025, se cuenta con la disponibilidad de fondos en la Partida Presupuestaria N°. 73.05.02.03, denominada **“ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA EL ARCHIVO DEL”**, por un valor de MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y SEIS 60/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD. \$ 1,956.60), que será publicada conforme estable la ley en el momento de la adjudicación o en caso de ser cancelado el proceso;
- Que,** por lo manifestado en uso de las atribuciones que me confiere la Constitución, el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y los Reglamentos pertinentes:

RESUELVO:

- Art. 1.-** Aprobar el pliego del Proceso Especial de Arrendamientos de bienes inmuebles – entidades públicas como arrendatarias **ARBI-GADPRBC-2025-01**, cuyo objeto es el **“ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA EL ARCHIVO DEL GADPRB”**, con un plazo de ejecución 365 días contados a partir del día siguiente de la firma del contrato.

Art. 2.- Autorizar la publicación e inicio del Proceso Especial de Arrendamientos de bienes inmuebles – entidades públicas como arrendatarias **ARBI-GADPRBC-2025-01**, cuyo objeto es el “**ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA EL ARCHIVO DEL GADPRB**”, con un plazo de ejecución de 365 días contados a partir del día siguiente de la firma del contrato.

Por lo que se autoriza a la Arquitecta Marisol del Pilar Vizuite Zúñiga Directora de Planificación del GADPRB, para que proceda con la publicación del proceso y todos los documentos necesarios desde la cuenta principal del GAD Parroquial de Baños.

Art. 3.- Se designa el seguimiento del proceso de contratación al Abg. David Vera en calidad de Secretario General del GAD Parroquial Rural de Baños, para que lleve a cabo cada una de las etapas del Proceso Especial de Arrendamientos de bienes inmuebles – entidades públicas como arrendatarias **ARBI-GADPRBC-2025-01**, cuyo objeto es el “**ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA EL ARCHIVO DEL GADPRB**”, con el acompañamiento de la Directora de Planificación del GADPR de Baños.

Esta resolución entrará en vigencia a partir de la fecha de su expedición y publicación en el portal www.compraspublicas.gob.ec.

Dado y firmado en el despacho de la Presidencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial Rural de Baños, a los treinta días del mes de enero del año 2025.

Señor Wilson Honorio Jácome Minchalo
PRESIDENTE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO PARROQUIAL RURAL DE BAÑOS.

ELABORADO POR: Abg. Jessica Salazar Jara DIRECTORA JURÍDICA DEL GADPRB.	
--	--