

RESOLUCIÓN DE INICIO No. 029-2023

CÓDIGO DEL PROCESO PEA-UC-001-2023

"ARRENDAMIENTO DE UN (1) ESPACIO FÍSICO (DE DOS PLANTAS) PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE BARCAFETERÍA UBICADO EN LA CASA DE LOS ARCOS DE LA UNIVERSIDAD DE CUENCA"

Econ. Fernando Martínez Toledo
DIRECTOR ADMINISTRATIVO FINANCIERO
UNIVERSIDAD DE CUENCA

CONSIDERANDO:

Que, el Artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador, establece 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 sus 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 de los derechos reconocidos en la Constitución";

Que, el artículo 288 ibídem, manda: "*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 219 del Reglamento a la Ley Orgánica del Servicio Nacional de Contratación Pública, en concordancia con el artículo 370 de la Codificación de Resoluciones de SERCOP (Resolución No. RE- SERCOP-2016-0000072), establece el procedimiento en caso de que la entidad contratante sea arrendadora, donde señala:

"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, seguirán el siguiente procedimiento:

1. La máxima autoridad o su delegado publicará en el portal COMPRASPÚBLICAS, 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 deberá publicar la convocatoria en la página web de la institución, o el uso de otros medios de comunicación que se considere pertinentes;

2. 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;

3. *Se entenderá que la oferta más conveniente es aquella que, ajustándose a las condiciones del pliego y ofrezca el mayor precio; y,*
4. *Para la suscripción del contrato, el adjudicatario no requiere estar inscrito y habilitado en el RUP."*

Que, el artículo 220 de la norma ibídem, en concordancia con el artículo 373 de la Codificación de Resoluciones de SERCOP (Resolución No. RE- SERCOP-2016-0000072) señala que las normas supletorias en lo relacionado a la selección del arrendador o arrendatario por parte de las entidades contratantes del artículo 1 de la LOSNCP será lo contenido 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. Y, 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 Capítulo II, Sección II de la Codificación de Resoluciones del SERCOP (Resolución No. RE- SERCOP-2016-0000072), *LAS ENTIDADES CONTRATANTES COMO ARRENDADORAS*, en los artículos 371 y 372 señalan:

"Art. 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.

Art. 372.- Casos especiales. - *Los contratos de arrendamiento de locales de uso especial, como mercados, camales, casetas, cabinas, entre otros, siempre que no respondan a una modalidad administrativa de autorización, licencia o concesión de uso público, se arrendarán preferentemente a arrendatarios locales, para lo cual no será necesario publicar la convocatoria en el Portal Institucional del Servicio Nacional de Contratación Pública, sino que se podrán cursar invitaciones individuales.*

Los contratos que correspondan a hoteles, salones para recepciones o eventos, restaurantes, entre otros, de propiedad de las entidades contratantes, cuyas características de uso no sean de largo plazo, tampoco se regirán por las normas del presente capítulo sino por los usos y costumbres de la actividad";

Que, con Resolución No. UC-R-018-2022 de fecha 25 de octubre de 2020, la Arq. María Augusta Hermida Palacios, Rectora de la Universidad de Cuenca, en su artículo primero, numeral 2, resuelve delegar al Director Administrativo Financiero, la contratación de procedimientos especiales para arrendamiento de bienes muebles e inmuebles (Arrendadora, Arrendataria);

Que, con fecha 16 de mayo de 2023, mediante Memorando Nro. UC-DAF-CA-2023-1442-M, el Mgt. Geovanny Piña Morocho - Coordinador Administrativo, se dirige al economista Fernando Martínez Toledo, Director Administrativo Financiero, mediante el cual solicita:

"Luego de un cordial saludo, me permito informar que en marco del proyecto del Epicentro Cultural estipulado en el plan estratégico de la Universidad de Cuenca, hace necesario el contar con un espacio físico que preste el servicio de bar cafetería en la casa patrimonial de los arcos. En concordancia con lo determinado en artículo 370, 371, 372 y 373 de la

Resolución del Servicio Nacional de Contratación Pública, de 31 de agosto 2016 (reformada el 12 de junio de 2018), siendo pertinente generar el proceso de arrendamiento de este espacio físico ubicado en:

- Bar-Cafetería Casa de los arcos

Por lo descrito, **solicito comedidamente su autorización para iniciar el proceso de arriendo del local señalado** a través de la Coordinación de Compras Públicas:
 "ARRENDAMIENTO DE UN (1) ESPACIO FÍSICO (DE DOS PLANTAS) PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE BAR-CAFETERÍA UBICADO EN LA CASA DE LOS ARCOS DE LA UNIVERSIDAD DE CUENCA. (...)"

Con este fin se adjunta: Términos de referencia Presupuesto referencia El canon arrendaticio será:

DESCRIPCIÓN	METROS CUADRADOS	VALOR TOTAL SIN IVA (*)
ARRENDAMIENTO DE UN (1) ESPACIO FÍSICO (DE DOS PLANTAS) PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE BAR-CAFETERÍA UBICADO EN LA CASA DE LOS ARCOS DE LA UNIVERSIDAD DE CUENCA	158,00	\$ 450,00

(*) Los valores no incluyen IVA.

El canon arrendaticio, tendrá un incremento en base a lo establecido en el presupuesto referencial considerando la inversión y el flujo económico por el plazo del contrato..

- Los valores correspondientes a energía eléctrica, agua potable y otros de recaudación de terceros establecidos por la Empresa Eléctrica Regional Centro Sur C.A. y ETAPA, se incluyen en el costo del canon arrendaticio
- Plazo: Se sugiere que el plazo estipulado de duración del contrato sea de 4 (cuatro) años a partir de la suscripción del mismo.

(...) "

Que, con fecha 17 de mayo de 2023, el economista Fernando Martínez Toledo, Director Administrativo Financiero, mediante recorrido en Hoja de Ruta del Memorando Nro. UC-DAF-CA-2023-1442-M, remite el trámite al Ing. Fernando Vélez Mendoza, Coordinador de Contratación Pública, y emite el siguiente comentario:

"Se autoriza continuar el procedimiento de arrendamiento, de conformidad con la normativa vigente.";

Que, con fecha 17 de mayo de 2023, mediante recorrido en Hoja de Ruta del Memorando Nro. UC-DAF-CA-2023-1442-M, el Ing. Fernando Vélez Mendoza, Coordinador de Contratación Pública asigna el trámite a la Ing. María Eugenia Naranjo Vaca, Analista de Contratación Pública, con el siguiente comentario:

"Estimada María Eugenia, por favor realizar control previo de la documentación de la fase preparatoria; dar cumplimiento de recomendaciones de la CGE y mecanismos de control establecidos, y de cumplir conforme normativa iniciar el proceso contratación mediante lo señalado en el CAPÍTULO IV - PROCEDIMIENTOS ESPECIALES, conforme estable el

artículo 219 del Reglamento General a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.”

Que, con fecha 18 de mayo de 2023, el Mgt. Geovanny Piña Morocho, Coordinador Administrativo, remite la documentación de la fase preparatoria actualizada;

Que, la Coordinación de Contratación Pública, con base a los Términos de Referencia elaborados por el área requirente, elaboró el Pliego para el presente proceso; y, remitió al área requirente para su revisión previa a la publicación en el portal de compras públicas;

Que, con fecha 22 de mayo de 2023, los responsables de la elaboración de la documentación de la fase preparatoria, mediante documento de conformidad con el pliego expresan:

"en calidad de responsables de la elaboración y aprobación de la documentación de la fase preparatoria, para la "ARRENDAMIENTO DE UN (1) ESPACIO FÍSICO (DE DOS PLANTAS) PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE BARCAFETERÍA UBICADO EN LA CASA DE LOS ARCOS DE LA UNIVERSIDAD DE CUENCA", expresamos la conformidad al contenido del pliego signado con el código PEA-UC-001-2023, y por otra parte confirmamos que no se han incluido condiciones no previstas dentro del presente proceso de contratación".

Que, en sujeción a lo previsto en el artículo 100 del Código Orgánico Administrativo, se han señalado los hechos relevantes sobre la base que consta en el expediente electrónico, las normas y principios jurídicos aplicables han sido enunciados, de igual manera los hechos determinados guardan estricta relación con el régimen jurídico invocado en la presente resolución; y

Con estos antecedentes, y en ejercicio de las atribuciones contempladas en la Constitución de la República del Ecuador, la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, su Reglamento General y demás normativa conexas;

RESUELVE:

Artículo 1.- APROBAR todos los documentos de la fase preparatoria para la contratación del "ARRENDAMIENTO DE UN (1) ESPACIO FÍSICO (DE DOS PLANTAS) PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE BARCAFETERÍA UBICADO EN LA CASA DE LOS ARCOS DE LA UNIVERSIDAD DE CUENCA." de conformidad con el Art. 71 del RGLOSNC.

Artículo 2.- AUTORIZAR el inicio de la contratación mediante lo señalado en el **CAPÍTULO IV - PROCEDIMIENTOS ESPECIALES**, conforme lo establece los artículos 218, 219 y 220 del Reglamento General a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública; y, **APROBAR** el pliego y cronograma del procedimiento de contratación signado con el código **PEA-UC-001-2023**, cuyo objeto de contratación es el **"ARRENDAMIENTO DE UN (1) ESPACIO FÍSICO (DE DOS PLANTAS) PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE BARCAFETERÍA UBICADO EN LA CASA DE LOS ARCOS DE LA UNIVERSIDAD DE CUENCA"** elaborado de conformidad con los Términos de Referencia suscritos por el área requirente

Artículo 3.- DESIGNAR, de conformidad con el Art. 58 del Reglamento General a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, como funcionario responsable de llevar

adelante la fase precontractual del presente proceso y recomendar respecto de la cancelación, adjudicación o declaratoria de desierto, según corresponda, a la Tecnóloga Karina Jhuliana Apolo Carrión, con CI: 1104808272.

Artículo 4.- DESIGNAR a la Ing. María Eugenia Naranjo Vaca, servidora de la Coordinación de Contratación Pública y Proveeduría, la publicación del procedimiento en el Sistema Oficial de Contratación del Estado (SOCE) del Portal de Compras Públicas del SERCOP, www.compraspublicas.gob.ec, así como la presente Resolución, la información y documentos relevantes de acuerdo a lo establecido en el artículo 14 del RGLOSNCOP.

Cuenca, 22 de mayo de 2023

Econ. Fernando Martínez Toledo
DIRECTOR ADMINISTRATIVO FINANCIERO
UNIVERSIDAD DE CUENCA

Elaborado por:	Revisado por:
Ing. María Eugenia Naranjo Vaca ANALISTA COMPRAS PÚBLICAS	Ing. Fernando Vélez Mendoza COORDINADOR CONTRATACIÓN PÚBLICA