

RESOLUCIÓN DE INICIO No. **256** 2019

PROCEDIMIENTO No. AR-MAG-001-2019

“ARRENDAMIENTO DE UN ESPACIO FÍSICO UBICADO EN EL MEZZANINE DEL EDIFICIO DEL MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERÍA – PLANTA CENTRAL”

EL MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERÍA

CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador determina: *“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”;*
- Que,** el artículo 227 de la referida norma indica *“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 artículo 288 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: *“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 (LOSNCP), publicada en el Registro Oficial Suplemento No. 395 de 04 de agosto del 2008 y sus reformas, determina los principios y normas para regular los procedimientos de contratación para la adquisición o arrendamientos de bienes, ejecución de obras y prestación de servicios, incluidos los de consultoría, que realicen las entidades previstas en el artículo 1 de la Ley en mención;
- Que,** el numeral 9a del artículo 6 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, define a la delegación la traslación de determinadas facultades y atribuciones de un órgano superior a otro inferior, a través de la máxima autoridad, en el ejercicio de su competencia y por un tiempo determinado y establece que: *“(…) Son delegables todas las facultades y atribuciones previstas en esta Ley para la máxima autoridad de las entidades y organismos que son parte del sistema nacional de contratación pública. La resolución que la máxima autoridad emita para el efecto podrá instrumentarse en decretos, acuerdos, resoluciones, oficios o memorandos y determinará el contenido y alcance de la delegación, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, de ser el caso. (…)”;*
- Que,** el numeral 24 del artículo 6 de la Ley ibídem y el artículo 20 de su Reglamento General de aplicación, establecen que los pliegos son los documentos precontractuales elaborados y aprobados por la máxima autoridad de la institución contratante o su delegado, para cada procedimiento, observando los modelos elaborados por el SERCOP que sean aplicables los cuales deberán propender a la eficacia, eficiencia, calidad de la obra, bienes y servicios y el ahorro en los contrataciones;
- Que,** el artículo 23 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, antes mencionada, señala: *“Antes de iniciar un procedimiento precontractual, de acuerdo a la naturaleza de la contratación, la entidad deberá contar con los estudios y diseños completos, definitivos y actualizados, planos y cálculos, especificaciones técnicas,* *”*

debidamente aprobados por las instancias correspondientes, vinculados al Plan Anual de Contratación de la entidad (...);

- Que,** el artículo 36 de la referida Ley manifiesta *“Las Entidades Contratantes deberán formar y mantener un expediente por cada contratación en el que constarán los documentos referentes a los hechos y aspectos más relevantes de sus etapas de preparación, selección, contratación, ejecución, así como en la fase pos contractual. El Reglamento establecerá las normas sobre su contenido, conformación y publicidad a través del portal de COMPRASPÚBLICAS.”;*
- Que,** el artículo 59 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, señala: *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 Reglamento General a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación, publicado en el Registro Oficial Suplemento No. 588 de 12 de mayo del 2009 y sus reformas, tiene por objeto el desarrollo y aplicación de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, que crea el Sistema Nacional de Contratación Pública, de aplicación obligatoria por las entidades previstas en el artículo 1 de la Ley en mención;
- Que** el artículo 4 de la norma adjetiva antes señalada, establece: *“(...) En aplicación de los principios de Derecho Administrativo son delegables todas las facultades previstas para la máxima autoridad tanto en la Ley como en este Reglamento General, aún cuando no conste en dicha normativa la facultad de delegación expresa. La Resolución que la máxima autoridad emita para el efecto, determinará el contenido y alcance de la delegación. Las máximas autoridades de las personas jurídicas de derecho privado que actúen como entidades contratantes, otorgarán poderes o emitirán delegaciones, según corresponda, conforme a la normativa de derecho privado que les sea aplicable. (...);”;*
- Que,** el artículo 65 del RGLOSNCPP, al tratar las contrataciones que realizan las entidades del estado como arrendadoras, establece lo siguiente:

“Art. 65.- Procedimiento.- Las entidades previstas en el artículo 1 de la Ley podrá dar en arrendamiento bienes inmuebles de su propiedad, para lo cual, publicará en el Portal www.compraspublicas.gov.ec los pliegos en los que se establecerá las condiciones en las que se dará el arrendamiento, con la indicación de la ubicación y características del bien. En los pliegos se preverá la posibilidad de que el interesado realice un reconocimiento previo del bien ofrecido en arrendamiento.

Para la suscripción del contrato, el adjudicatario no requiere estar inscrito y habilitado en el RUP.

El SERCOP determinará el procedimiento y los requisitos que se deberán cumplir en estas contrataciones.

Art. 66.- Normas supletorias.- En todo lo no previsto en esta Sección, se aplicarán de manera supletoria, y en lo que sea pertinente, las normas de la Ley de Inquilinato y del Código Civil.”;

- Que,** la Resolución No. RE-SERCOP-2016-0000072 de 31 de agosto de 2016, y sus posteriores reformas, que contiene la Codificación y Actualización de las resoluciones emitidas por el SERCOP, aplicables a los procesos de contratación pública, al tratar el arrendamiento de bienes inmuebles, en los casos en los que la entidad contratante actúe como arrendadora, indica lo siguiente:

“Art. 370.- Pliegos.- 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, publicarán en el Portal Institucional del Servicio Nacional de Contratación Pública 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 se publicará la convocatoria por la prensa nacional o local, según sea el caso, por una sola vez; sin perjuicio de que se puedan realizar invitaciones directas.

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 registrarán por las normas del presente capítulo sino por los usos y costumbres de la actividad.

Art. 373.- Normas supletorias.- En todo lo no previsto en este capítulo, se aplicarán de manera supletoria, y en lo que sean aplicables, las normas de la Ley de Inquilinato y de la Codificación del Código Civil.”;

- Que,** con Decreto Ejecutivo No. 487, de 21 de agosto del 2018, el señor Presidente Constitucional de la República del Ecuador, licenciado Lenin Moreno Garcés, nombró como Ministro de Agricultura y Ganadería, al señor ingeniero Xavier Lazo Guerrero;
- Que,** conforme se desprende del Acuerdo Ministerial Nro. 013 de 04 de febrero de 2019, el señor Ministro de Agricultura y Ganadería, delegó a quien ejerce la rectoría de la Coordinación General Administrativa Financiera, actuar como ordenador de gasto corriente para la adquisición o arrendamiento de bienes, ejecución de obras y prestación de servicios, incluidos los de consultoría, y procedimientos especiales, en las contrataciones cuyo presupuesto referencial se encuentre comprendido hasta el coeficiente 0.000009 del Presupuesto Inicial del Estado;
- Que,** mediante Memorando No. MAG-CGAF-2019-8425-M de 12 de agosto de 2019, el ingeniero Manuel Andrés Guarderas Ayala, Director Administrativo (subrogante), emitió directrices y disposiciones sobre el procedimiento especial de arrendamiento, en los casos en los que la entidad actúa como arrendadora, señalando la normativa y requisitos que se deben cumplir para esta finalidad;
- Que,** con comunicación de 27 de agosto de 2019, la ingeniera María Katherine Hidalgo Pino, Coordinadora General Administrativa Financiera, se dirigió a la ingeniera Geovanna Chávez, Directora Metropolitana de Catastro del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y solicitó se otorgue la FIJACIÓN DEL CANON DE ARRENDAMIENTO para un área

ubicada en el mezzanine del edificio institucional el Ministerio de Agricultura y Ganadería, según el siguiente detalle:

"(...)

EDIFICIO:	MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERÍA – PLANTA CENTRAL
PISO:	MEZZANINE
AREA:	265,21 m2
N° PREDIO:	0131183
CLAVE CATASTRAL:	10705 11 003 000 000 000
DIRECCIÓN:	AV. ELOY ALFARO N30-350 Y AMAZONAS

(...);

Que, mediante Oficio Nro. GADDMQ-DMC-2019-11445-O de 11 de septiembre de 2019, la señora Mary Elizabeth Caleño, Responsable de Secretaría General –Gestión Documental y Archivos de la Dirección Metropolitana de Catastro del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, se dirigió a la ingeniera María Katherine Hidalgo Pino, Coordinadora General Administrativa Financiera e indicó:

"(...) revisados los registros correspondientes se ha comprobado que el predio antes detallado no consta inscrito, sin embargo, de acuerdo al avalúo y al impuesto predial, considerando que según catastro el área total de construcción es de 36.050,84 m2 y de acuerdo a su requerimiento, se fija el canon de arrendamiento correspondiente a los 265,21 m2 de área ubicada en el mezzanine en \$ 1.266,00 dólares (mil doscientos sesenta y seis, 00/100 dólares) mensuales."

Que, según consta en el Memorando No. MAG-CGAF-2019-12930-M de 15 de noviembre de 2019, la ingeniera Nathalia Cano Rodao, Directora Administrativa, se dirigió a la ingeniera María Katherine Hidalgo Pino, Coordinadora General Administrativa Financiera y solicitó:

"(...) designe al Administrador de Contrato, y al Responsable de la etapa precontractual, dentro del proceso de contratación del "ARRENDAMIENTO DE UN ESPACIO FÍSICO UBICADO EN EL MEZZANINE DEL EDIFICIO DEL MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERÍA – PLANTA CENTRAL"; para lo cual sugiero los siguientes servidores de la Dirección a mi cargo:

DELEGADO TÉCNICO/ RESPONSABLE DE LA FASE PRECONTRACTUAL

Funcionario	Cargo	Nro. Cédula
Narciza Verónica Maliza Castro	SP5	180380565-2

ADMINISTRADOR DEL CONTRATO

NOMBRES:	Miguel Ángel
APELLIDOS:	Moreta Cevallos
ESTADO CIVIL:	Divorciado
NUMERO DE CÉDULA:	171875146-2
CORREO ELECTRÓNICO:	mmoreta@mag.gob.ec
CARGO:	SERVIDOR PÚBLICO DE APOYO 4
PROFESIONAL:	N/A
FECHA DE INICIO DE FUNCIONES:	1 de octubre del 2018
FECHA DE NACIMIENTO:	26 de enero de 1989

(...)"

Que, con Memorando No. MAG-CGAF-2019-12946-M de 15 de noviembre de 2019, la ingeniera María Katherine Hidalgo Pino, Coordinadora General Administrativa Financiera, se dirigió a la ingeniera Narciza Verónica Maliza Castro, Servidor Público 5, e indicó:

"(...) se acepta la sugerencia planteada y en virtud de las facultades legales que me asisten, y al no existir impedimento de orden legal, DESIGNO a usted delegado técnico y responsable de

la etapa precontractual para el proceso cuyo objeto es la contratación del "ARRENDAMIENTO DE UN ESPACIO FÍSICO UBICADO EN EL MEZZANINE DEL EDIFICIO DEL MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERÍA – PLANTA CENTRAL.

El delegado técnico deberá llevar a cabo las etapas de audiencia de preguntas, respuestas y aclaraciones, apertura de ofertas presentadas, convalidación de errores, evaluación y calificación de ofertas, puja o negociación y las demás previstas en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y su Reglamento General, hasta la recomendación de adjudicación o declaración de desierto del procedimiento o cancelación del mismo, según corresponda.”;

Que, mediante Memorando No. MAG-CGAF-2019-13049-M, de 19 de noviembre de 2019, el ingeniero Adrián Patricio Aguas Camacho, Servidor Público 7, presentó su **“INFORME DE NECESIDAD PARA EL ARRENDAMIENTO DE UN ESPACIO FÍSICO UBICADO EN EL MEZZANINE DEL EDIFICIO DEL MAG – PLANTA CENTRAL”** en el que consta:

“4.- OBJETIVO:

4.1 GENERAL.

Generar ingresos mediante el arrendamiento de espacios físicos pertenecientes al Ministerio de Agricultura y Ganadería – Planta Central.

4.2 ESPECÍFICOS

Dar en arrendamiento, un espacio físico ubicado en el piso mezzanine del edificio institucional del Ministerio de Agricultura y Ganadería – Planta Central.

CONCLUSIÓN.-

En base a lo expuesto anteriormente, se recomienda dar inicio al proceso de contratación del “ARRENDAMIENTO DE UN ESPACIO FÍSICO UBICADO EN EL MEZZANINE DEL EDIFICIO DEL MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERÍA – PLANTA CENTRAL”, mediante Procedimiento Especial – Arrendamiento de Bienes Inmuebles.”

Que, el 19 de noviembre de 2019, se emitió el documento denominado **“TÉRMINOS DE REFERENCIA “ARRENDAMIENTO DE UN ESPACIO FÍSICO UBICADO EN EL MEZZANINE DEL EDIFICIO DEL MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERÍA – PLANTA CENTRAL”**, elaborado por el ingeniero Adrián Aguas, Servidor Público 7; y, aprobado por la ingeniera Nathalia Cano, Directora Administrativa, en el que consta:

“33. RECOMENDACIÓN

Recomendar el proceso de contratación a realizar contemplado lo dispuesto en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.”;

Que, mediante Memorando No. MAG-CGAF-2019-13158-M de 19 de noviembre de 2019, la ingeniera Nathalia Cano Rodao, Directora Administrativa, se dirigió a la ingeniera María Katherine Hidalgo Pino, Coordinadora General Administrativa Financiera y solicitó:

“(…) la autorización de inicio del procedimiento especial de arrendamiento especial de bienes inmuebles cuyo objeto es: **“ARRENDAMIENTO DE UN ESPACIO FÍSICO UBICADO EN EL MEZZANINE DEL EDIFICIO DEL MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERÍA – PLANTA CENTRAL.”**;

Que, el requerimiento formulado por la Dirección Administrativa, fue aprobado por la Coordinación General Administrativa Financiera, mediante sumilla manuscrita inserta en el mismo documento, que dispone: **“Autorizado, Dirección Administrativa favor continuar con trámite legal pertinente”**.

En ejercicio de las atribuciones establecidas en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y Reglamento General a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, en concordancia con la delegación conferida mediante Acuerdo Ministerial Nro. 013, de 04 de febrero de 2019;

RESUELVE:

Artículo 1.- AUTORIZAR el inicio del procedimiento especial de arrendamiento de bienes inmuebles, signado con el código No. **AR-MAG-001-2019**, cuyo objeto de contratación es el **"ARRENDAMIENTO DE UN ESPACIO FÍSICO UBICADO EN EL MEZZANINE DEL EDIFICIO DEL MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERÍA – PLANTA CENTRAL"**, con un valor base por concepto de canon de arrendamiento mensual de USD. 749,45 (SETECIENTOS CUARENTA Y NUEVE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON 45/100) más el valor del IVA; por el plazo de siete (7) años contados a partir de la suscripción del acta de entrega del espacio físico.

Artículo 2.- APROBAR el cronograma y el pliego precontractual, que han sido elaborados por la Unidad de Gestión de Contratación Pública, en base a la documentación preparatoria generada por el área requirente, para el procedimiento cuyo objeto es el **"ARRENDAMIENTO DE UN ESPACIO FÍSICO UBICADO EN EL MEZZANINE DEL EDIFICIO DEL MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERÍA – PLANTA CENTRAL"**; bajo la modalidad de procedimiento especial – arrendamiento de bienes inmuebles.

Artículo 3.- DISPONER a la Coordinación General Administrativa, que a través de la Dirección Administrativa y la Unidad de Gestión de Contratación Pública, proceda con la publicación de esta resolución, los pliegos y la convocatoria con el cronograma en el portal www.compraspublicas.gov.ec para los proveedores que deseen participar en este proceso.

DISPOSICIÓN FINAL.- La presente Resolución entrará en vigencia a partir de la fecha de su suscripción, sin perjuicio de su publicación en el Portal Institucional del SERCOP.

Ejecútese, cúmplase y publíquese. **22 NOV. 2019**



Ing. María Katherine Hidalgo Pino
COORDINADORA GENERAL ADMINISTRATIVA FINANCIERA

