

RESOLUCIÓN No GADMPS-A-2026-04-ARBI

Yajaira Elizabeth Ramón Rodas
ALCALDESA DEL CANTÓN PABLO SEXTO

CONSIDERANDO:

QUE, el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: "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 227 de la Constitución de la República del Ecuador establece que: "La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, transparencia y evaluación";

QUE, el artículo 288 de la norma Constitucional determina que: "Las compras públicas cumplirán con criterios de eficiencia, transparencia, calidad, responsabilidad ambiental y social...";

QUE, el artículo 73 de la Ley Orgánica Reformatoria a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, respecto al régimen de los contratos de arrendamiento señala: "(...) 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. Cuando el Estado tenga calidad de arrendadora, los contratos de arrendamiento de locales comerciales, tales como, quioscos, stands, cabinas, islas, casetas y establecimientos similares, en bienes de uso público conforme el artículo 417 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, siempre que no respondan a una modalidad administrativa de autorización, licencia o concesión de uso público, se arrendarán, preferentemente, a arrendatarios locales, pudiéndose cursar invitaciones individuales".

QUE, el Reglamento General a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, determina "Art. 322.- Procedimiento en caso de que la entidad contratante sea arrendadora.- Las entidades contratantes 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 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 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 en el RUP. ...”; “Art. 323.- Casos especiales.- Los contratos de arrendamiento de locales comerciales, tales como, quioscos, stands, cabinas, islas, casetas, plazas de mercados, baterías sanitarias, y establecimientos similares, en bienes de uso público conforme el artículo 417 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, siempre que no respondan a una modalidad administrativa de autorización, licencia o concesión de uso público, se arrendarán, preferentemente, a arrendatarios locales o actuales, pudiéndose cursar invitaciones individuales, sin necesidad de aplicar lo previsto en el artículo anterior, conforme lo determine la entidad contratante./Los contratos de corto plazo o por evento, de inmuebles de propiedad de las entidades contratantes, tales como hoteles, salones para recepciones o eventos, restaurantes, entre otros, tampoco aplicarán lo previsto en el artículo anterior y se registrarán por los usos y costumbres de la actividad./En los casos previstos en este artículo, el arrendatario no requiere estar inscrito en el RUP. Una vez realizada la contratación, será obligación de la entidad contratante publicar la información del contrato en la herramienta que el SERCOP determine para el efecto.”; “Art. 324.- Normas supletorias.- En todo lo relacionado a la selección del arrendador o arrendatario por parte de las entidades contratantes, se podrá recurrir a los modelos de pliegos que emita el SERCOP, así como a las normas contenidas en el 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 o el Código de Comercio. En este tipo de contratos, no se aplicará las multas establecidas en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública./En la fase de ejecución contractual, solo si la Ley de Inquilinato o el Código de Comercio o el contrato, no prevén expresamente una regulación, se aplicará lo establecido en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública para la fase contractual.”.

QUE, el artículo 1864 del Código Civil como norma supletoria establece que: “Los arrendamientos de bienes nacionales, municipales o de establecimientos públicos, están sujetos a la Ley de Contratación Pública y otras leyes; y en lo que no lo estuvieren, a las disposiciones del presente Título”.

QUE, el artículo 30 de la Ley de Inquilinato como norma supletoria establece las: “CAUSALES DE TERMINACIÓN. - El arrendador podrá dar por terminado el

arrendamiento y, por consiguiente, exigir la desocupación y entrega del local arrendado antes de vencido el plazo legal o convencional, sólo por una de las siguientes causas: (...)

QUE, se cuenta con los TÉRMINOS DE REFERENCIA, ARRENDAMIENTO DEL LOCAL NRO. 17 DEL CENTRO COMERCIAL DE PROPIEDAD DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PABLO SEXTO.” elaborado por el Lcdo. José Poma, Asistente de Comisaría; revisado por la Arquitecta Estefanía Sánchez, Directora de Planificación Territorial e Institucional; y aprobado por el Licdo. Edinson Cajas Jumbo, Director Administrativo.

QUE, se cuenta con la DETERMINACION DEL INFORME DE NECESIDAD ARRENDAMIENTO DEL LOCAL NRO. 17 DEL CENTRO COMERCIAL DE PROPIEDAD DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PABLO SEXTO., constando “... 8. CONCLUSIÓN En conclusión, el arrendamiento del local Nro. 17 del Centro comercial municipal representa una estrategia efectiva para mejorar la gestión, operación y mantenimiento de estos importantes espacios comerciales. Al delegar estas responsabilidades a un arrendatario calificado, el municipio puede optimizar sus recursos, mejorar la calidad de los servicios ofrecidos y generar ingresos adicionales. Además, al seguir las disposiciones de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública (LOSNCP) y garantizar la transparencia y equidad en el proceso de arrendamiento, se asegura la legalidad y eficiencia en la gestión de los recursos públicos. En última instancia, el arrendamiento de este del centro comercial, benefician a la comunidad al proporcionar variedad de productos de calidad, promoviendo un estilo de vida activo y dinamizando la economía para todos sus ciudadanos. Por lo antes expuesto, me permito manifestar la necesidad para la contratación **“Arrendamiento del local Nro. 17 del Centro Comercial de Propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pablo Sexto”**, a fin de iniciar la etapa precontractual de conformidad con la normativa legal vigente. **9. RECOMENDACIONES.** Se recomienda iniciar el proceso de **“Arrendamiento del local Nro. 17 del Centro Comercial de Propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pablo Sexto.”** ... “, elaborado por el Lcdo. José Poma, Asistente de Comisaría; revisado por la Arquitecta Estefanía Sánchez, Directora de Planificación Territorial e Institucional; y aprobado por el Licdo. Edinson Cajas Jumbo, Director Administrativo.

QUE, en el INFORME DEL ESTADO DEL CENTRO COMERCIAL, consta “... **5. Estado del inmueble** El Centro Comercial presenta buen estado de conservación, tanto en mantenimiento como en pintura. Las áreas comunes, incluyendo pasillos, escaleras, baños y accesos, se encuentran en buenas condiciones. Se dispone de siete locales

comerciales en la planta baja, todos con acceso directo a la calle, buena iluminación y seguridad. Actualmente, todos los locales comparten un medidor para el servicio de energía eléctrica. **6. Conclusiones** • El centro comercial está ubicado en una zona estratégica de la ciudad. • Se encuentran siete locales comerciales en óptimas condiciones para su arriendo. • Las áreas comunes presentan buen estado estructural y de mantenimiento. **7. Recomendaciones** • Proceder con el arrendamiento de los locales comerciales disponibles. • Establecer responsabilidades a los arrendatarios para el correcto uso y mantenimiento de los locales. • Implementar medidores de energía eléctrica individualizados para cada local y evitar inconvenientes de pago entre los arrendatarios. ...”, suscrito por el Arq. Daniel Gonzalez Álvarez TÉCNICO DE AVALÚOS Y CATASTROS.

QUE, el Lcdo. José Domingo Poma Carcelén, ASISTENTE DE COMISARÍA, mediante Nro. GADMPS-COMM-2026-0096-M-GD, solicita al Sr. Lcdo. “..., señor director administrativo, como es de su conocimiento fui designado como administrador de los contratos de arrendamiento de los locales comerciales ubicados en el centro comercial de propiedad municipal, en tal virtud informo para su conocimiento que los siguientes contratos: Nro. 01-ARBI-GADMPS-2025 (local 18); Nro. 03-ARBI-GADMPS-2025 (local 6) y Nro. 04-ARBI-GADMPS-2025 (local 17) cumplen el plazo el 31 de mayo del presente año. por tanto, solicito se director disponer a quien corresponda el inicio de la etapa preparatoria de los nuevos procesos de arrendamiento de estos locales, y de la misma manera se emita el informe de disponibilidad de los locales e informe técnico de los mismos. ...”.

QUE, el Lcdo. Edinson Manuel Cajas Jumbo, DELEGADO DE LA MÁXIMA AUTORIDAD GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON PABLO SEXTO aprueba el PLIEGO ARBI-GADMPS-2026-00004 OBJETO: “ARRENDAMIENTO DEL LOCAL NRO. 17 DEL CENTRO COMERCIAL DE PROPIEDAD DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PABLO SEXTO”.

QUE, el Lcdo. Edinson Manuel Cajas Jumbo DIRECTOR ADMINISTRATIVO, mediante Memorando Nro. GADMPS-DADM-2026-0459-M-GD de fecha 12 de junio de 2026, solicita a la Máxima Autoridad disponga al Procurador Síndico proceda a elaborar la resolución administrativa del procedimiento especial de código ARBI-GADMPS-2026-00004, correspondiente al “ARRENDAMIENTO DEL LOCAL NRO. 17 DEL CENTRO COMERCIAL DE PROPIEDAD DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PABLO SEXTO”, en

cuyo comentario, última reasignación dispongo al Procurador Síndico “Elabore la resolución administrativa de aprobación de pliegos y autorización de inicio del proceso.”.

En ejercicio de las atribuciones establecidas en el literal b) del artículo 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

RESUELVO:

ART. 1.- APROBAR el pliego que contiene el cronograma del **PROCEDIMIENTO ESPECIAL** signado con el código ARBI-GADMPS-2026-00004, correspondiente al “ARRENDAMIENTO DEL LOCAL NRO. 17 DEL CENTRO COMERCIAL DE PROPIEDAD DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PABLO SEXTO”, y se establece como canon de arrendamiento mensual la cantidad de USD \$25,00 (Veinte y cinco dólares los Estados Unidos de América con 00/100 centavos), más el Impuesto al Valor Agregado I.V.A.

ART. 2.- AUTORIZAR el inicio del **PROCEDIMIENTO ESPECIAL** con el código ARBI-GADMPS-2026-00004, correspondiente al “ARRENDAMIENTO DEL LOCAL NRO. 17 DEL CENTRO COMERCIAL DE PROPIEDAD DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PABLO SEXTO”, conforme a lo establecido en la Ley Orgánica Reformatoria a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, su Reglamentación y normativa conexas.

ART. 3.- DESIGNAR a la Arquitecta Estefanía Sánchez Abarca, Directora de Planificación Territorial e Institucional del GAD Municipal de Pablo Sexto, como delegado de la Máxima Autoridad para que lleve adelante la etapa precontractual del **PROCEDIMIENTO ESPECIAL** signado con el código ARBI-GADMPS-2026-00004, correspondiente al “ARRENDAMIENTO DEL LOCAL NRO. 17 DEL CENTRO COMERCIAL DE PROPIEDAD DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PABLO SEXTO”, quien deberá dar estricto cumplimiento a lo establecido en la normativa de Contratación Pública, debiendo notificarse a través del Sistema de Gestión Documental “edoc Manager” del GADMPS.

ART. 4.- DISPONER al Lcdo. Ángel Oswaldo Poma Guailas, Administrador del Portal de Compras Públicas o quien haga sus veces la publicación de la presente Resolución, Pliego y demás documentos relevantes del proceso, así como los que se generen posteriormente, en el portal institucional (Sistema Oficial de Contratación Pública del Ecuador, SOCE) del Servicio Nacional de Contratación Pública, www.compraspublicas.gob.ec conforme lo dispone la normativa de contratación pública.

ART. 5.- DISPONER al Ing. Miguel Oswaldo González Álvarez, Técnico de Sistemas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pablo Sexto, publique la presente resolución en el dominio Web institucional.

ART. 6.- Disponer a la Lcda. Bertha Yolanda Sucuzhañay Gualpa, Prosecretaria, proceda a notificar el contenido de la presente resolución a los servidores públicos.

Dado y firmado en el despacho de Alcaldía del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pablo Sexto, a los 12 días del mes de junio del año 2026.

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE. -

Yajaira Elizabeth Ramón Rodas
ALCALDESA DEL CANTÓN PABLO SEXTO

| ACCIÓN | NOMBRE Y CARGO | FIRMA |
|----------------|---|-------|
| ELABORADO POR: | Dr. Milo Pillacela Malla PROCURADOR SÍNDICO GAD MUNICIPAL DE PABLO SEXTO | |