

RESOLUCIÓN No GADMPS-A-2026-01-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 regirán 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, mediante memorando Nro. GADMPS-DADM-2026-0012-M-GD de fecha 08 de enero de 2026, el Director Administrativo solicita al Lcdo. José Domingo Poma Carcelén, asistente de Comisaría, dispone “... iniciar con la etapa preparatoria del proceso de arriendo de los locales ubicados en el Parque Central, observando estrictamente la normativa legal y los procedimientos administrativos aplicables. ...”.

Que, memorando Nro. GADMPS-COMM-2026-0001-M-GD de fecha 08 de enero de 2026, el Lcdo. José Domingo Poma Carcelén, ASISTENTE DE COMISARÍA, solicita al Lcdo. Edinson Manuel Cajas Jumbo, Director Administrativo “....., con la finalidad de dar cumplimiento memorando GADMPS-DADM-2026-0012-M-GD, y realizar la etapa preparatoria del proceso de arrendamiento de los locales comerciales del Parque central “Domingo Savio” del cantón Pablo Sexto, solicito comedidamente la certificación del estado del bien inmueble, como también el respectivo informe técnico, en que se detalle el número de locales disponibles, incluyendo sus medidas, valor de canon de arrendamiento, y más caracteres generales.”.

Que, se cuenta con la DETERMINACION DEL INFORME DE NECESIDAD ARRENDAMIENTO DEL LOCAL NRO. 03 DEL PARQUE CENTRAL “DOMINGO SAVIO” DEL CANTÓN PABLO SEXTO Pablo Sexto, de fecha 13 de abril del 2026, elaborado por el Lcdo. José Poma; revisado por el Arq. Paúl Arcos, DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN; y aprobado por el Lcdo. Edinson Cajas Jumbo, Director Administrativo, constando “... 8. CONCLUSIÓN./En conclusión, Arrendamiento del local Nro. 03 del Parque Central “Domingo Savio” del cantón Pablo Sexto, 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 (LOSNC) 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 local, beneficia a la comunidad al proporcionar variedad de productos de calidad, promoviendo el desarrollo turístico y 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. 03 del Parque Central “Domingo Savio” del cantón Pablo Sexto, a fin de iniciar la etapa preparatoria de conformidad con la normativa legal vigente. 9.

RECOMENDACIONES Se recomienda iniciar el proceso de " Arrendamiento del local Nro. 03 del Parque Central "Domingo Savio" del cantón Pablo Sexto".

Que, se cuenta con el PERFIL DE PROYECTO ARRENDAMIENTO DEL LOCAL NRO. 03 DEL PARQUE CENTRAL "DOMINGO SAVIO" DEL CANTÓN PABLO SEXTO, elabora por el Lcdo. José Poma, Asistente de Comisaria, constando "... 8. CONCLUSIONES. El Parque central "Domingo Savio" posee locales comerciales que permiten dinamizar la economía brindando a los visitantes, productos y servicios de calidad que enriquecen la experiencia de los clientes./En conclusión, Arrendamiento del local Nro. 03 del Parque Central "Domingo Savio" del cantón Pablo Sexto representa una estrategia efectiva para mejorar la gestión, operación y mantenimiento de estos importantes espacios de recreación, turísticos y 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 local, beneficia a la comunidad al proporcionar 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 de brindar el servicio de "ARRENDAMIENTO DEL LOCAL NRO. 03 DEL PARQUE CENTRAL "DOMINGO SAVIO" DEL CANTÓN PABLO SEXTO". a fin de iniciar la etapa preparatoria de conformidad con la normativa legal vigente. ...".

Que, se cuenta con los TÉRMINOS DE REFERENCIA para el ARRENDAMIENTO DEL LOCAL NRO. 03 DEL PARQUE CENTRAL "DOMINGO SAVIO" DEL CANTÓN PABLO SEXTO elaborado por el Lcdo. José Poma; revisado por el Arq. Paúl Arcos, DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN; y aprobado por el Lcdo. Edinson Cajas Jumbo, Director Administrativo.

Que, el Arq. Daniel González Álvarez, TÉCNICO DE AVALÚOS Y CATASTROS emite el INFORME Nro.GADMPS-AVCT-2026-003 de fecha 31 de marzo del 2026, por el cual consta el INFORME TÉCNICO SOBRE EL ESTADO GENERAL DEL PARQUE CENTRAL "DOMINGO SAVIO" Y DETERMINACIÓN DEL CANON DE ARRENDAMIENTO DE LOS LOCALES EXISTENTES, constando "... 7. COMPARACIÓN CON ORDENANZA Cabe señalar que los valores obtenidos en el presente informe corresponden al canon máximo técnico calculado conforme al Art. 17 de la Ley de Inquilinato, tomando como referencia el avalúo catastral del inmueble.

No obstante, la Ordenanza N.º 003-2024, en su Artículo 6, establece un canon de arrendamiento específico para los locales comerciales del Parque Central, el cual se detalla a continuación:

LOCAL	VALOR DE ARRENDAMIENTO
Local comercial	\$120.00 mensuales

En consecuencia, el valor determinado mediante el presente análisis técnico constituye un valor referencial basado en la normativa supletoria, mientras que el valor aplicable deberá ser definido conforme a la ordenanza municipal vigente o mediante el análisis administrativo correspondiente.

8. CONCLUSIONES

- El Parque Central “Domingo Savio” se encuentra registrado en el sistema catastral municipal y presenta un estado general adecuado de conservación tanto en su infraestructura recreativa como en los espacios comerciales existentes.
- Los locales comerciales identificados dentro del parque cuentan con condiciones físicas adecuadas para su utilización inmediata; sin embargo, algunos de ellos no disponen de servicios higiénicos propios, aspecto que deberá considerarse en los procesos de arrendamiento.
- Con base en el avalúo catastral del predio y aplicando la fórmula establecida en el Art. 17 de la Ley de Inquilinato, se determinaron los cánones técnicos de arrendamiento para cada uno de los locales existentes. así:

Cánones arrendaticios	
Local	Valor de arrendamiento mensual
Local 01 (oficina)	\$ 9.05
Local 02 (oficina)	\$ 9.05
Local 03 (tienda, comidas, otros)	\$ 27.09
Local 04 (biblioteca)	\$ 29.16

- Los valores obtenidos mediante el cálculo técnico resultan inferiores al canon establecido en la Ordenanza N.º 003-2024, por lo que su aplicación deberá analizarse conforme a las disposiciones administrativas y normativas vigentes.

9. RECOMENDACIONES

- Se recomienda continuar con los procesos administrativos necesarios para el arrendamiento de los locales comerciales, considerando los avalúos vigentes y las condiciones físicas actuales de cada espacio.
- Incluir en los pliegos y contratos de arrendamiento cláusulas claras sobre mantenimiento, uso permitido, horarios, y sanciones por incumplimiento, para garantizar la conservación del bien público y la renta conforme a objetivos municipales.

- El canon de arrendamiento encontrado en este informe es realizado de acuerdo con la Ley del Inquilinato, sin embargo, existe un canon de arrendamiento que se encuentra especificado en la Ordenanza N.º 003-2024 que Regula el Uso y gestión Integral del Parque Central “Domingo Savio” del Cantón Pablo Sexto, en el Art. 6.- “Los locales comerciales de arrendamiento se sujetarán a los siguientes cánones:

LOCAL	VALOR DE ARRIENDO MENSUAL
COMERCIAL	\$ 120.00

El valor canon de arrendamiento será revisado cada dos años.”

En esta ocasión se deberá considerar aplicar la ordenanza y/o analizar el precio a cobrar según los informes emitidos.

- Finalmente, se recomienda que cualquier modificación, adecuación o cambio de uso de los espacios existentes sea previamente evaluado desde el ámbito técnico y administrativo correspondiente, a fin de preservar el buen estado del Parque Central y su función como espacio público emblemático del cantón. ...”.

Que, se cuenta con el PLIEGO para el PROCEDIMIENTO ESPECIAL ARBIDGADMPS-2026-00001, cuyo objeto es el “ARRENDAMIENTO DEL LOCAL NRO. 03 DEL PARQUE CENTRAL “DOMINGO SAVIO” DEL CANTÓN PABLO SEXTO”, de fecha 27 de abril del 2026, aprobado por el Lcdo. Edinson Manuel Cajas Jumbo, DELEGADO DE LA MÁXIMA AUTORIDAD GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON PABLO SEXTO, constando “... El bien inmueble que se va a entregar en arrendamiento corresponde a la siguiente descripción:

CÁNONES ARRENDAMIENTOS CENTRO COMERCIAL DEL GAD MUNICIPAL PABLO SEXTO									
LOCAL COMERCIAL									
No.	Descripción	Área Total (m2)	Canon Mensual	Valor de matrícula	Ubicación	Horario	Equipamiento	Destino	Observación
1	local Nro.3	29,03 m²	\$120,00 +IVA	La Ordenanza que Regula el Uso y Gestión Integral del Parque Central “Domingo Savio” del Cantón Pablo Sexto, no indica valor alguno por este concepto.	Calle Isidoro Formaggio y 30 de octubre	09H00-23H00	Puerta principal de vidrio y aluminio 1,50m de ancho y alto de 2,30m; puerta lateral de aluminio y vidrio de 1,40 de ancho y 2,30 m de alto; una ventana lateral aluminio y vidrio de 1,70m de ancho y 0,80 m de alto; piso de baldosas; tumbado de cemento; baños internos para Damas y caballeros, con puertas de madera de 0,60m de ancho x 185m de alto ; un lavamanos junto a los baños sostenido en un mesón de 0,60m de ancho por 0,55 de largo y en la parte inferior con puertas de MDF ; un mesón en la parte central del local del local de 0,80m x 3,95m de largo y un mesón de 0,60m de ancho x 2,40m de largo con lavabo y lave a agua junto a la pared posterior, ambos mesones cuentan en la parte inferior con puertas y cajones de material MDF; cuenta con los servicios de agua en perfecto y energía eléctrica en perfecto estado de funcionamiento.	Cafetería y Heladería	

TIPO DE ADJUDICACIÓN La adjudicación de este procedimiento especial será de manera total. **PLAZO DE EJECUCIÓN** El plazo de ejecución del arrendamiento será de 3 años

calendario a partir de la suscripción del Acta Entrega Recepción del espacio asignado, plazo considerado en referencia al art. 28 de la Ley de Inquilinato que dice “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”, ya que la Ordenanza Que Regula el Uso y Gestión Integral del Parque Central “Domingo Savio” del Cantón Pablo Sexto, no indica el tiempo de duración del mismo. Pudiendo darse por terminado el contrato por incumplimiento de las cláusulas estipuladas en el mismo, por necesidad institucional o por no existir la necesidad de renovación. **FORMA Y CONDICIONES DE PAGO** Los pagos deberán realizarse de manera mensual y puntual a la Municipalidad dentro de los primeros 10 días de cada mes, si no fuese realizado el pago en el tiempo establecido, se aplicará el 10% por concepto de multas y lo dispuesto en el Art. 21 del Código Tributario para el cobro de los intereses legales. **CRONOGRAMA**

ETAPA	FECHA LIMITE	HORA
Publicación del proceso en el portal	2026-04-28	15:00
Fecha límite de audiencia de preguntas y aclaraciones	2026-04-29	15:00
Fecha límite de recepción de la oferta	2026-04-04	12:00
Fecha límite de apertura de la oferta	2026-04-05	12:00
Fecha estimada de la adjudicación	2026-04-08	15:00

.....”. y consta del expediente de la sumilla de la Máxima Autoridad por la cual dispone al Procurador Síndico, “**ELABORAR LA RESOLUCION ADMINISTRATIVA CORRESPONDIENTE, EMITASE DE ACUERDO A LA BASE LEGAL.**”.

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-2026-00001, Para el "ARRENDAMIENTO DEL LOCAL NRO. 03 DEL PARQUE CENTRAL “DOMINGO SAVIO” DEL CANTÓN PABLO SEXTO", y se establece como canon de arrendamiento mensual la cantidad de USD \$120,00 (Ciento Veinte Dólares de 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-2026-00001, Para el "ARRENDAMIENTO DEL LOCAL NRO. 03 DEL PARQUE CENTRAL “DOMINGO SAVIO” DEL CANTÓN PABLO SEXTO", conforme a lo establecido en la Ley Orgánica Reformatoria a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, y su Reglamentación.

ART. 3.- DESIGNAR al Arquitecto Paúl Arcos Montesdeoca, Director 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-2026-00001, Para el "ARRENDAMIENTO DEL LOCAL NRO. 03 DEL PARQUE CENTRAL "DOMINGO SAVIO" DEL CANTÓN 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 27 días del mes de abril 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	