

RESOLUCIÓN No GADMPS-A-2026-06-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 manda “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 manda: “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, consta, la DETERMINACIÓN DE LA NECESIDAD DE CONTRATACIÓN ARRENDAMIENTO DEL LOCAL NRO. 19 DEL CENTRO COMERCIAL DE PROPIEDAD DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PABLO SEXTO, de fecha 3 de julio de 2026 manifestando "... 8. CONCLUSIÓN. En conclusión, el arrendamiento del local Nro. 19 del Centro Comercial Municipal constituye una estrategia adecuada para optimizar el aprovechamiento de la infraestructura municipal, fomentar actividades económicas y generar ingresos para la institución. Por lo expuesto, se concluye que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pablo Sexto dispone de un bien inmueble apto, disponible y legalmente habilitado para ser entregado en arrendamiento mediante el procedimiento especial previsto en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y su Reglamento General. En consecuencia, existe la necesidad institucional de ejecutar el procedimiento especial denominado "Arrendamiento del Local Nro. 19 del Centro Comercial de Propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pablo Sexto", con la finalidad de optimizar el uso de la infraestructura municipal, fomentar el desarrollo económico local y generar ingresos para la institución, por lo que se recomienda continuar con la etapa preparatoria y posterior fase precontractual conforme a la normativa vigente. La presente determinación de necesidad constituye el sustento técnico y administrativo para continuar con la etapa preparatoria del procedimiento especial de arrendamiento, conforme a la normativa vigente. 9. RECOMENDACIONES. Se recomienda a la máxima autoridad o su delegado autorizar el inicio del procedimiento especial de arrendamiento del Local Nro. 19 del Centro Comercial Municipal, disponiendo la elaboración y aprobación de los documentos habilitantes necesarios para la fase precontractual, de conformidad con la LOSNCP, su Reglamento General y demás normativa aplicable. ...", elaborado por el Lcdo. José Poma, Asistente de Comisaría; revisado por Arq. Estefanía Sánchez, Directora de Planificación; y aprobado por el Lcdo. Edinson Cajas Jumbo, Director Administrativo.

QUE, el Lcdo. José Poma, Asistente de Comisaría, elabora el PERFIL DE PROYECTO de ARRENDAMIENTO DEL LOCAL NRO. 19 DEL CENTRO COMERCIAL DE PROPIEDAD DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PABLO SEXTO.

QUE, se cuenta con los TÉRMINOS DE REFERENCIA del "ARRENDAMIENTO DEL LOCAL NRO. 19 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 Arq. Estefanía Sánchez, Directora de Planificación; y aprobado por el Lcdo. Edinson Cajas Jumbo, delegado de Alcaldía.

QUE, el Arq. Daniel González Álvarez, TÉCNICO DE AVALUOS Y CATASTROS emite el INFORME Nro. GADMPS-AVCT-2026-008, Informe técnico para determinación referencial del canon de arrendamiento de los locales comerciales del Centro Comercial Municipal de Pablo Sexto, constando "... 8. ANALISIS RESPECTO DE LA ORDENANZA Y EL CRITERIO JURIDICO El Memorando Nro. GADMPS-COMM-2026-0115-M-GD requiere información técnica para sustentar la etapa preparatoria del arrendamiento de los locales Nos. 01, 02, 19 y 20. Con el propósito de evitar expedientes fragmentados y disponer de una base uniforme para los locales que se pretende arrendar, se ha consolidado en este informe la información de los siete locales de planta baja, incorporando además los Nos. 06, 17 y 18, previamente analizados. El cálculo técnico permite establecer un parámetro objetivo y verificable, basado en la superficie de cada local y en el avalúo catastral actualizado. Sin embargo, la aplicación concreta del canon debe atender también a la clasificación del local y de la actividad comercial permitida, al estado de servicios, a la documentación habilitante y a las condiciones que se establezcan en los instrumentos precontractuales y contractuales. Conforme al Informe Jurídico No. 020-PS-GADMPS-2026, la Ordenanza vigente debe continuar aplicándose mientras no sea derogada, reformada o sustituida. En consecuencia, la dependencia administradora deberá determinar y justificar la categoría que corresponde a cada local conforme a dicha Ordenanza. El valor de cobro que se adopte deberá, además, respetar el límite máximo referencial que resulte aplicable conforme al artículo 17 de la Ley de Inquilinato. De acuerdo con el régimen de contratación pública aplicable al arrendamiento de inmuebles municipales, las actuaciones de la etapa preparatoria, la definición del objeto, la convocatoria o mecanismo de selección, la adjudicación y la suscripción contractual deberán ser tramitadas por las unidades competentes, con el acompañamiento jurídico que corresponda. El presente informe constituye un respaldo técnico para integrar el expediente, mas no reemplaza dichos actos administrativos. 9. CONCLUSIONES • El Centro Comercial Municipal de Pablo Sexto se encuentra identificado con clave catastral 1411500101006007000, con área de predio de 925,00 m², construcción de 1.011,03 m² y avalúo comercial total de USD 237.217,38, conforme la información actualizada disponible en Avalúos y Catastros. • El presente informe unifica la información técnica de los locales comerciales Nos. 01, 02, 06, 17, 18, 19 y 20, ubicados en la planta baja del Centro Comercial Municipal de Pablo Sexto, e incorpora los cuatro locales solicitados expresamente en el Memorando Nro. GADMPS-COMM-2026-0115-M-GD. • Aplicando el cálculo proporcional del avalúo de terreno y construcción, en concordancia con el Art. 17 de la Ley de Inquilinato, se obtienen los siguientes cánones mensuales referenciales: Local 01: USD 49,18; Local 02: USD 26,42; Local 06: USD 51,52; Local 17: USD 36,19; Local 18: USD 36,43; Local 19: USD 37,48; Local 20: USD 35,36; total mensual referencial de los locales: USD 272,58. • Los valores obtenidos son de naturaleza técnica referencial. No sustituyen la categoría ni los valores previstos en la Ordenanza vigente, ni producen por sí solos la fijación definitiva del canon, adjudicación o habilitación del contrato. • El Informe Jurídico No. 020-PS-GADMPS-2026 determina que la Ordenanza municipal mantiene

vigencia mientras no sea reformada o sustituida, y recomienda su actualización integral mediante estudios técnicos, financieros y de mercado. 10. RECOMENDACIONES • Aplicar, para la administración y cobro actual de los locales comerciales, los valores establecidos en la Ordenanza que regula el funcionamiento y ocupación del Centro Comercial y de las Ferias Libres del cantón Pablo Sexto, conforme el criterio jurídico emitido; sin perjuicio de adjuntar el presente informe como respaldo técnico del cálculo referencial solicitado. • Disponer que la dependencia administradora determine y deje constancia de la categoría aplicable a cada local y de la actividad comercial autorizada, conforme a la Ordenanza vigente; el canon que se adopte deberá observar la normativa aplicable y no superar el máximo referencial técnico determinado en este informe cuando corresponda. • Realizar, antes de la entrega de cada local, un acta de entrega-recepción e inventario suscrita por las partes, que detalle el estado físico, instalaciones eléctricas e hidrosanitarias, accesorios, equipos, lecturas de medidores o método de distribución de consumos y responsabilidades de mantenimiento. • Regular expresamente en los contratos el uso, conservación, mantenimiento y restitución de cada local; además de la forma de distribución y pago del servicio de energía eléctrica mientras exista un medidor compartido. Se recomienda gestionar la individualización de medidores para evitar controversias de consumo y facturación. • Para determinar el precio total se tomarán en cuenta todos los departamentos, piezas o locales del inmueble, en el caso de existir infraestructura existente en los locales, se solicitará un informe de avalúo al técnico de infraestructura del GAD-Pablo Sexto o delegado, ya que en Avalúos y Catastro se valora edificaciones y terreno. • Impulsar la actualización o reforma de la Ordenanza que regula el Centro Comercial y las Ferias Libres, incorporando parámetros técnicos, financieros y de mercado, procedimientos de selección, categorías, garantías, plazos, renovación, obligaciones, causales de terminación y mecanismos de reajuste periódico. ...”.

QUE, el Lcdo. Edinson Cajas Jumbo, **DELEGADO DE LA MÁXIMA AUTORIDAD GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON PABLO SEXTO**, aprueba el pliego, del PROCEDIMIENTO ESPECIAL, código ARBI-GADMPS-2026-00006, cuyo objeto es “ARRENDAMIENTO DEL LOCAL NRO. 19 DEL CENTRO COMERCIAL DE PROPIEDAD DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PABLO SEXTO”.

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-2026-00006, Para el “ARRENDAMIENTO DEL LOCAL NRO. 19 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 (veinticinco dólares de los Estados Unidos de América con 00/100), más IVA., con un plazo del contrato de arrendamiento de dos (2) años calendario contados a partir de la suscripción del Acta de Entrega Recepción del local comercial asignado.

ART. 2.- AUTORIZAR el inicio del PROCEDIMIENTO ESPECIAL con el código ARBI-GADMPS-2026-00006, Para el “ARRENDAMIENTO DEL LOCAL NRO. 19 DEL CENTRO COMERCIAL DE PROPIEDAD DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PABLO SEXTO”, conforme a lo establecido en la Ley Orgánica Reformativa a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, y su Reglamento.

ART. 3.- DESIGNAR a la Arquitecta Estefanía Aracelly Sánchez Abarca, con cedula de ciudadanía No. 1104634603, 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-2026-00006, Para el “ARRENDAMIENTO DEL LOCAL NRO. 19 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 10 días del mes de julio 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	

