	ESTUDIOS / INSTRUMENTO DE DETERMINACIÓN DEL PRESUPUESTO REFERENCIAL Versión: 2026-01	FECHA DE ELABORACIÓN
	ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES - ARRENDADOR	23/03/2026

**BASE LEGAL:**

**LEY ORGÁNICA DEL SISTEMA NACIONAL DE CONTRATACIÓN PÚBLICA**

*“(…) Art. 23.- Estudios. - Antes de iniciar un procedimiento precontractual, de acuerdo con la naturaleza de la contratación, la entidad contratante deberá contar con los estudios y diseños completos, definitivos y actualizados, planos y cálculos, especificaciones técnicas o términos de referencia, análisis de precios unitarios -APUS- de ser el caso, presupuesto referencial y demás información necesaria para la contratación, debidamente aprobados por las instancias correspondientes. (...) Los estudios previos para los procedimientos de contratación serán elaborados preferentemente por técnicos especializados del área requirente de la entidad contratante, quienes asumirán la responsabilidad de asegurar que dichos estudios cumplan con las normas técnicas y de calidad aplicables al objeto contractual. En caso de que el área requirente no cuente con personal técnico especializado, la máxima autoridad o su delegado dispondrá su elaboración a los técnicos de otras unidades de la misma entidad que acrediten conocimientos suficientes y experiencia relacionada con la materia del contrato. Solo en ausencia debidamente justificada de personal técnico especializado en toda la entidad contratante, se podrá contratar estudios previos mediante consultoría, conforme a lo establecido en esta Ley y su Reglamento (...)”.*

*“(…) Art. 73.- Régimen. - 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 (...)”*

*“(…) Art. 112.- Responsabilidades. - (...) Las entidades contratantes están prohibidas de incluir en el presupuesto referencial y en el precio del contrato los costos de cualquier reunión de trabajo, visita, inspección, recepción, proceso de capacitación, transferencia de conocimiento, entre otros. Se exceptúa de esta disposición los eventos de transferencia de conocimiento que sea en fábrica o para eventos de alta especialidad tecnológica o del conocimiento que estará previsto en el reglamento de aplicación a esta Ley, en todo caso los costos de estas actividades los cubrirá la entidad contratante mediante la aplicación de la normativa correspondiente (...)”.*

**REGLAMENTO GENERAL A LA LEY ORGÁNICA DEL SISTEMA NACIONAL DE CONTRATACIÓN PÚBLICA**


*“(…) Art. 3.- Definiciones: (...) 22. Objeto de contratación: Es el bien, obra o servicio, incluidos los de consultoría, que se van a adquirir o arrendar (bienes), a ejecutar (obras) o a prestar (servicios), por parte de las entidades contratantes, a través de una relación jurídica contractual, con identificación de tiempo, lugar, modo, circunstancias y demás características o cláusulas que se pacten. (...)”.*

*“(…) Art. 27.- Excepciones de inscripción en el RUP. - No será necesario que el proveedor esté inscrito en el RUP para participar en los siguientes procedimientos de contratación: (...) d) Arrendamiento de Bienes Inmuebles (...)”.*

*“(…) Art. 47.- Efectos documentos suscritos electrónicamente. – “(...) No estarán sujetos a la obligatoriedad de suscripción electrónica de documentos, en ninguna de sus etapas o fases, los procedimientos de: (...) c) Arrendamiento y adquisición de inmuebles (...)”.*

*“(…) Art. 73.- Determinación del presupuesto referencial. - Las entidades contratantes deberán contar con un presupuesto referencial apegado a la realidad de mercado al momento de publicar sus procedimientos de contratación (...) En el caso de los procedimientos especiales se aplicará su propia normativa (...)”.*

*“(…) 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*

	ESTUDIOS / INSTRUMENTO DE DETERMINACIÓN DEL PRESUPUESTO REFERENCIAL Versión: 2026-01	<b>FECHA DE ELABORACIÓN</b>
	ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES - ARRENDADOR	23/03/2026

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 (...)."*

#### **DATOS DE LA UNIDAD REQUIRENTE:**

**DIRECCIÓN:** Av. Universitaria y Av. América


**FACULTAD CIENCIAS ECONÓMICAS**

**DEPARTAMENTO:** Decanato

**UNIDAD:** Facultad de Ciencias Económicas UCE

**TITULAR DEL ÁREA REQUIRENTE:** MSc. Roberto Paúl Rivadeneira Jaramillo

**CARGO:** Decano de la Facultad de Ciencias Económicas

	ESTUDIOS / INSTRUMENTO DE DETERMINACIÓN DEL PRESUPUESTO REFERENCIAL Versión: 2026-01	FECHA DE ELABORACIÓN
	ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES - ARRENDADOR	23/03/2026

**COMISIÓN FASE PREPARATORIA:**

De conformidad con el Oficio Nro. UCE-FCE-DEC-2026-0035-O de fecha 08 de enero de 2026

N°	Cédula	Títulos y Nombres	Designación	Certificación SERCOP
1	0603029638	MSc. Mónica Patricia Tello Sánchez	Delegado que Presidirá	VIGENTE
2	0502568371	MSc. Mónica Jeaneth Barbosa Reyes	Profesional Afín	VIGENTE
3	0602581977	MSc. Rosa del Carmen Rojas Arias	Titular del área o delegado	VIGENTE

**OBJETO DE CONTRATACIÓN:** Arrendamiento del Espacio Bar Comedor de la Facultad de Ciencias Económicas UCE

**1. ANTECEDENTES:**

Conforme lo establecido en los Artículos 22 numeral 1 y 65 del Reglamento General de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, se cuenta con el Informe de necesidad de la contratación

**2. ANÁLISIS DEL SERVICIO ESPERADO**

**2.1. ANÁLISIS DEL SERVICIO ESPERADO**

DETALLE DEL REQUERIMIENTO (APLICA PARA PROCEDIMIENTOS DE BIENES, SERVICIOS Y CONSULTORÍA)					
ÍTEM	CPC (NIVEL 9)	DESCRIPCIÓN DEL CPC	DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO ESPERADO	UNIDAD MEDIDA	CANTIDAD
			Arrendamiento del Bar Comedor: El oferente debe tener como mínimo los siguientes implementos:		
			Cocina mixta industrial de acero inoxidable AISI 304 con 3 quemadores, plancha, asador, freidora y horno convencional a gas.		
			Frigorífico vertical de 2 puertas fabricado en acero inoxidable con puertas panorámicas, ruedas de movilidad, luz LED, enfriador y congelador (alto 2.00 m, largo 1.65 m, fondo 0.70 m).		
			Cafetera: Capacidad mínima de 20 tazas. (1 unidad)		
			Licuada frapeadora de 3HP, 2 vasos de 2.0 L, cuchillas de acero inoxidable, 38.000 rpm, certificación NSF, con características de alto desempeño, durabilidad y facilidad de uso.		
			Microondas semi-industrial: 20 litros (1 unidades)		
			Ollas: 3 grandes, 3 medianas y 3 pequeñas (9 unidades)		
			Ollas de presión: 13 litros (1 unidad)		
			Tazones: De acero inoxidable (6 unidades)		


Nota: La Unidad Requiriente deberá llenar la información de los campos requeridos, sin modificar la estructura del formato.



ESTUDIOS / INSTRUMENTO DE DETERMINACIÓN DEL PRESUPUESTO REFERENCIAL Versión: 2026-01	FECHA DE ELABORACIÓN
	ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES - ARRENDADOR

23/03/2026

1	721120014	SERVICIO DE ARRENDAMIENTO DE KIOSCOS	Bandejas para servir: De plástico en buenas condiciones o cualquier material superior a plástico (50 unidades)	Unidad	1
			Sartenes y pailas: De acero inoxidable (5 unidades)		
			Cristalería y Vajilla: Para 50 personas (sopero, tendido, postre, tazas, vasos) (250 unidades)		
			Self Service: De acero inoxidable de 4 servicios (1 unidad)		
			Cucharones, espumaderas, utensilios de corte y preparación, espátulas, pinzas, etc. (8 unidades)		
			Mesa de trabajo: De acero inoxidable (1 unidad)		
			Mesas: De 4 puestos cada una con sus respectivas sillas. (10 unidades)		
			Sistema de audio y/o video para ambientación del local: Recomendable acorde al lugar (1 unidad)		
			Campana extractora industrial: De acero inoxidable (1 unidad)		
			Salida del ducto del extractor de olores: Recomendable en tol (1 unidad)		
			Dispensadores: 1 Alcohol en gel, 1 jabón para manos, 1 papel higiénico y 1 papel toalla para manos. (4 unidades)		
			Extintor: Las especificaciones dispuestas por la Autoridad competente.		
			Señalética: Según la normativa ISO 7010 y la NTE INEN-ISO 3864-1: rutas de evacuación derecha e izquierda, riesgo eléctrico, prohibido fumar, prohibido mascotas, extintor PQS o CO2, pulsador de alarma, piso mojado, bodega, cocina, entre otras que sean necesarias.		
			Estanterías: Adecuadas para el almacenamiento y separación de objetos inflamables de los demás. (3 unidades)		
			Tachos de basura: Con su respectiva funda distintiva de cada color para su correcta identificación: desechos orgánicos, inorgánicos, peligrosos y no peligrosos en caso de existir. (8 unidades)		
			Es requisito indispensable que la propuesta técnica del oferente debe ajustarse a las recomendaciones emitidas por la DSSOA, en los <i>INFORMES DE INSPECCIÓN de fecha 26 de enero del 2026 y 04 de marzo del 2026</i>		
<b>Prohibiciones Estrictas:</b> Queda terminantemente prohibida la venta, comercialización o consumo de bebidas alcohólicas y sustancias psicotrópicas dentro de las instalaciones. El incumplimiento de esta cláusula será causal de terminación inmediata de la relación contractual.					

	ESTUDIOS / INSTRUMENTO DE DETERMINACIÓN DEL PRESUPUESTO REFERENCIAL Versión: 2026-01	<b>FECHA DE ELABORACIÓN</b>
	ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES - ARRENDADOR	23/03/2026

### 3. PLAZO DE EJECUCIÓN

#### Ley de Inquilinato

*“(...) Art. 28.- Plazo del contrato escrito. - 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 (...)”*


**2 AÑOS**

### 4. DEFINICIÓN CANON DE ARRENDAMIENTO

De conformidad con el plazo establecido de 730 días (24 meses) y considerando un canon de arrendamiento mensual es de USD 300.00 (TRESCIENTOS DÓLARES DE ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA 00/100) el valor total del canon de arrendamiento es de USD 7.200.00 (SIETE MIL DOSCIENTOS DÓLARES DE ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA 00/100), más IVA.

### 5. CONCLUSIONES:

- Por todo lo expuesto, se cuenta con los estudios necesarios para dar en arrendamiento el espacio físico destinado para bar comedor, en función de la necesidad de contar con un área de expendio de alimentos para estudiantes, docentes y funcionarios de la Facultad de Ciencias Económicas UCE y público en general.
- De conformidad con el informe emitido por la Dirección de Planificación Física Universitaria, mediante Oficio Nro. *UCE-DPFU-2026-0464-O*, el Sr Arq. Marcelo Abelardo Amores Naranjo, Director de Planificación Física Universitaria de la UCE, se concluye que el presupuesto referencial para el Arrendamiento del Espacio Bar Comedor de la Facultad de Ciencias Económicas UCE, es por un valor de USD. \$300.00 (trescientos dólares de los Estados Unidos de América 00/100) mensuales, más IVA.
- Del análisis técnico efectuado, se concluye que el proceso de arrendamiento del espacio físico destinado a bar comedor es viable y técnicamente necesario, en tanto contribuye de manera directa al bienestar de la comunidad universitaria de la Facultad de Ciencias Económicas UCE.
- El procedimiento propuesto se ajusta a los principios de legalidad, igualdad, trato justo y transparencia establecidos en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública (LOSNCPP), así como a las disposiciones contenidas en las Contraloría General del Estado relativas a las Normas de Control Interno, garantizando una retribución económica adecuada para la institución y la prestación de un servicio de calidad para los usuarios.
- En virtud de los estudios técnicos, económicos y legales realizados, se determina que se cuenta con los elementos suficientes para proceder con el arrendamiento del espacio físico destinado al funcionamiento del bar-comedor, con el objetivo de disponer de un área adecuada para el expendio de alimentos dirigida a estudiantes, docentes, personal administrativo, personal de servicios y público en general de la Facultad de Ciencias Económicas UCE.

	ESTUDIOS / INSTRUMENTO DE DETERMINACIÓN DEL PRESUPUESTO REFERENCIAL Versión: 2026-01	FECHA DE ELABORACIÓN
	ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES - ARRENDADOR	23/03/2026

**6. FIRMAS DE RESPONSABILIDAD:**

**COMISIÓN TÉCNICA:**

**ELABORADO POR:**

<b>PROFESIONAL DESIGNADO POR LA MÁXIMA AUTORIDAD O SU DELEGADO, QUIEN LA PRESIDRÁ</b>	<b>TITULAR DEL ÁREA REQUIRENTE O SU DELEGADO</b>	<b>PROFESIONAL AFÍN AL OBJETO DE LA CONTRATACIÓN</b>
<i>Nombres y Apellidos: Mónica Patricia Tello Sánchez</i>	<i>Nombres y Apellidos: Rojas Arias Rosa Del Carmen</i>	<i>Nombres y Apellidos: Mónica Jeaneth Barbosa Reyes</i>
<i>Título Académico Tercer Nivel: Economista</i>	<i>Título Académico Tercer Nivel: Ingeniera</i>	<i>Título Académico Tercer Nivel: Doctora en Contabilidad y Auditoría</i>
<i>Cédula/ciudadanía: 0603029638</i>	<i>Cédula/ciudadanía: 0602581977</i>	<i>Cédula/ciudadanía: 0502568371</i>
<i>Cargo: Docente Carrera de Finanzas</i>	<i>Cargo: : Docente Carrera de Estadística</i>	<i>Cargo: : Docente Carrera de Finanzas</i>
<i>Código Certificado SERCOP vigente: 9yMuLcEwFG</i>	<i>Código Certificado SERCOP vigente: ELk21GIxBy</i>	<i>Código Certificado SERCOP vigente: 5CcTJ9I51S</i>

**REVISADO Y APROBADO POR:**

<b>TITULAR DE LA UNIDAD REQUIRENTE</b>
<i>Nombres y Apellidos: Roberto Paúl Rivadeneira Jaramillo</i>
<i>Título Académico Tercer Nivel: Economista</i>
<i>Cédula/ciudadanía: 1710169937</i>
<i>Cargo: Decano de la Facultad de Ciencias Económicas UCE</i>
<i>Código Certificado SERCOP vigente: Sas2p0N9C</i>

Nota: La Unidad Requirente deberá llenar la información de los campos requeridos, sin modificar la estructura del formato.