

**BANCO DE DESARROLLO DEL ECUADOR B.P.  
SUCURSAL ZONAL MANABÍ**

**PROCEDIMIENTO ESPECIAL  
ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES**

**Código del Proceso No.  
ARBI-BDESZM-2025-00001**

**OBJETO DE CONTRATACIÓN:**

**“Arriendo de garaje para vehículos del Banco de Desarrollo del Ecuador B.P. Sucursal Zonal  
Manabí”**

**Portoviejo, 12 de noviembre de 2025**

**INTRODUCCIÓN:** El **PLIEGO** que contiene las condiciones de participación del presente procedimiento de contratación ha sido dividido en dos partes sustanciales y que forman parte integrante del mismo.

**PARTE I: “CONDICIONES PARTICULARES PARA EL ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES”** en la que se establecen la información y reglas específicas que rigen al procedimiento de contratación, incluidos formularios y el contrato. La entidad contratante señalará en las condiciones particulares las especificidades del procedimiento al que invita y para el efecto detallará e individualizará las condiciones del mismo y del contrato a suscribirse. En consecuencia, deberá realizar los ajustes y/o modificaciones a las condiciones particulares del presente pliego, así como la determinación y aplicabilidad de los formularios previstos para el presente procedimiento; reemplazando todo texto que conste en paréntesis por el contenido pertinente, así como incorporará o sustituirá la redacción por otro contenido que a su criterio le es aplicable.

**PARTE II: “CONDICIONES GENERALES PARA EL ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES”** del pliego, contiene aquella información y reglas de participación que son comunes al procedimiento de contratación y por tanto no requieren de variación alguna; por ello, no son materia de ajuste y/o modificación por parte de las entidades contratantes; sin embargo, forman parte sustancial de las condiciones de participación en los procedimientos de contratación y del contrato a suscribirse con el oferente que resulte adjudicado.

**CÓDIGO DEL PROCESO: ARBI-BDESZM-2025-00001**

## INDICE

### I. CONDICIONES PARTICULARES PARA LA CONTRATACIÓN DEL ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES

<b>SECCIÓN I</b>	<b>CONVOCATORIA Y/O INVITACION</b>
<b>SECCIÓN II</b>	<b>OBJETO DE LA CONTRATACIÓN, PRESUPUESTO REFERENCIAL Y TÉRMINOS DE REFERENCIA.</b> 2.1 Objeto de contratación 2.2 Presupuesto referencial 2.3 Términos de referencia
<b>SECCIÓN III</b>	<b>CONDICIONES DEL PROCEDIMIENTO</b> 3.1 Cronograma del proceso 3.2 Vigencia de la oferta 3.3 Precio de la Oferta 3.4 Plazo de ejecución 3.5 Forma de pago 3.6 Anticipo 3.7 Forma de presentar la oferta
<b>SECCIÓN IV</b>	<b>EVALUACIÓN DE LA OFERTA</b> 4.1. Integridad de la Oferta 4.2. Evaluación de la oferta (Cumple / No Cumple) 4.2.1 Parámetros de Calificación 4.2.2 Formularios de la Oferta 4.2.3 Oferta Económica 4.2.4 Otros parámetros resueltos por la Entidad Arrendataria
<b>SECCIÓN V</b>	<b>OBLIGACIONES DE LAS PARTES</b> 5.1 Obligaciones del Arrendador 5.2 Obligaciones de la Arrendataria

**Nota: Edición del modelo de pliego:** La entidad contratante señalará en las condiciones particulares las especificidades del procedimiento al que convoca y para el efecto detallará e individualizará las condiciones del mismo. En consecuencia, la entidad contratante asume la responsabilidad por los ajustes y/o modificaciones realizadas a las condiciones particulares del presente pliego, así como por la determinación y aplicabilidad de los formularios previstos para el presente procedimiento, y reemplazará todo texto que conste en paréntesis por el contenido pertinente.

**I. CONDICIONES PARTICULARES PARA LA CONTRATACIÓN DEL  
ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES**

**PROCEDIMIENTO ESPECIAL  
ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES  
ARBI-BDESZM-2025-00001**

**SECCIÓN I**

**INVITACIÓN**

De acuerdo con el pliego del Procedimiento Especial elaborado por el Banco de Desarrollo del Ecuador B.P. Sucursal Zonal Manabí, aprobado por la Mgs. Juanita del Rocío Palacios Alcívar, en su calidad de Gerente de la Sucursal, mediante Acción de Personal Nro. 2025-20-0991, de fecha 01 de agosto de 2025 y de conformidad a lo establecido en el artículo 73 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, en concordancia con el artículo 320 del Reglamento General de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y el artículo 113 de la Normativa Secundaria del Sistema Nacional de Contratación Pública, se convoca a las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, asociaciones de éstas o consorcios, propietarios o con derecho para dar en arrendamiento un inmueble para la contratación del servicio de **“Arriendo de Garaje para Vehículos del Banco de Desarrollo del Ecuador B.P. Sucursal Zonal Manabí”**.

El presupuesto referencial de la contratación es de **\$5.813,41** (Cinco mil ochocientos trece con 41/100 dólares de Estados Unidos de América), sin incluir el IVA.

El plazo de ejecución es de 327 (Trescientos veinte y siete) días calendario, contados a partir del día siguiente de la adjudicación del proceso, o hasta que se devenguen el valor total del contrato (lo que primero suceda).

En caso de persistir la necesidad institucional, y contando con los recursos necesarios, se podrá renovar el contrato por una sola vez, por un plazo igual o inferior al del contrato renovado, previo informe de necesidad por parte del Administrador del Contrato, aprobación de la máxima autoridad o su delegado; y, aceptación por escrito por parte del Arrendador. Esta particularidad se efectuará siempre y cuando la normativa legal correspondiente a la contratación pública lo establezca.

Las condiciones de esta convocatoria son las siguientes:

1. El pliego y formulario de la oferta están disponibles, sin ningún costo, en el Portal Institucional del Servicio Nacional de Contratación Pública, [www.compraspublicas.gob.ec](http://www.compraspublicas.gob.ec), para la contratación del servicio de **Arriendo de Garaje para Vehículos del Banco de Desarrollo del Ecuador B.P. Sucursal Zonal Manabí**, cuyas características se encuentran detalladas en el presente pliego.
2. Para participar en el presente procedimiento, no se requiere que el oferente se encuentre inscrito y habilitado en el Registro Único de Proveedores RUP, acorde a lo dispuesto en numeral 5 del Art. 320 del Reglamento General de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública. En consecuencia, para participar, bastará “registrar” o “indicar” en su propuesta, el número de Registro Único de Contribuyente RUC.

3. Los pagos del contrato se realizarán con cargo al fondo proveniente de la partida presupuestaria 53050200 denominada “Edificios, Locales y Residencias, Parquederos, Casilleros Judiciales y Bancarios (Arrendamientos)”, de acuerdo a la certificación presupuestaria No. 181183 por el valor de \$6.685,42 (Seis mil seiscientos ochenta y cinco con 42/100) incluido IVA, emitida el 12 de noviembre de 2025, las misma que ha sido suscrita por la Coordinadora de Gestión Institucional de conformidad con lo establecido en el artículo 41 del Reglamento de LOSNCP y el artículo 20 de la Normativa Secundaria.
4. La oferta debe presentarse por la totalidad de la contratación.
5. La evaluación de la oferta se realizará aplicando los parámetros de calificación definidos por la entidad contratante.
6. La oferta se presentará a través del Portal Institucional del SERCOP, hasta el día y hora señalados en el cronograma. El precio de la misma siempre deberá subirse a través del Portal Institucional del Servicio Nacional de Contratación Pública, hasta la fecha en que se cierre el plazo para la presentación de la oferta, la falta de ingreso del precio de la propuesta en el Portal, serán consideradas causales de descalificación de la oferta.
7. Adicionalmente, y de acuerdo a la normativa establecida para el efecto, se realizó la convocatoria por la página web del Banco de Desarrollo del Ecuador B.P. Sucursal Zonal Manabí, como consta en la publicación de fecha 13 de noviembre del 2025.
8. El procedimiento se ceñirá a las disposiciones de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, su Reglamento General, la normativa expedida por el Servicio Nacional de Contratación Pública y el presente pliego.
9. El **Banco de Desarrollo del Ecuador B.P. Sucursal Zonal Manabí** se reserva el derecho de cancelar o declarar desierto el procedimiento de contratación, situación en la que no habrá lugar a pago de indemnización alguna.

Portoviejo, 12 de noviembre de 2025.

Mgs. Juana del Rocío Palacios Alcívar  
**GERENTE SUCURSAL ZONAL MANABÍ**  
**BANCO DE DESARROLLO DEL ECUADOR B.P.**



## SECCIÓN II

### OBJETO DE LA CONTRATACIÓN, PRESUPUESTO REFERENCIAL Y TÉRMINOS DE REFERENCIA.

**2.1 Objeto de contratación:** Este procedimiento precontractual tiene como propósito contratar, en los términos del Sección Tercera ARRENDAMIENTO DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES, artículo 73 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, artículos 320 de su Reglamento General y la Normativa Secundaria del Sistema Nacional de Contratación Pública emitidas por el Servicio Nacional de Contratación Pública, para el servicio del: **Arriendo de Garaje para Vehículos del Banco de Desarrollo del Ecuador B.P. Sucursal Zonal Manabí.**

**2.2. Presupuesto referencial:** El presupuesto referencial es de \$ **\$5.813,41** (Cinco mil ochocientos trece con 41/100 dólares de Estados Unidos de América), con sujeción al Plan Anual de Contratación respectivo, **NO INCLUYE IVA**, de conformidad con el siguiente detalle:

No.	CPC	Descripción del Producto o servicio	Cant.	Precio Total
1	721120411	Arriendo de garaje para vehículos del Banco de Desarrollo del Ecuador B.P. Sucursal Zonal Manabí	1	\$5.813,41
Total				\$5,813.41

**2.3. Términos de referencia:** Los términos de referencia para la presente contratación se detallan a continuación:

- **Antecedentes**

En el Plan Operativo Anual y en el Plan Anual de Contrataciones de la Institución, correspondiente al año 2025, consta la contratación de “Arriendo de Garaje para Vehículos del Banco de Desarrollo del Ecuador B.P. Sucursal Zonal Manabí”, según los artículos 22 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y artículo 64 de su Reglamento.

Con oficio Nro. BDE-GSZM-2025-0807-OF de fecha 14 de agosto de 2025 se solicitó a la Secretaria Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, lo siguiente:

“(…)El Banco de Desarrollo del Ecuador B.P. Sucursal Zonal Manabí, no cuenta con parqueadero propio para guardar los vehículos; por lo tanto, es necesario se certifique por parte de la institución que Usted acertadamente dirige, si cuenta con un espacio físico para el parqueadero de seis Vehículos que cuente con las siguientes características:

- Mantener un personal para guardianía 24 horas de lunes a domingo.
- Piso de cemento, de material granular y/o tierra
- Sistema de circuito cerrado de video vigilancia
- Servicios básicos disponibles: energía eléctrica, agua potable
- Cada vehículo contará con un espacio mínimo de 15m<sup>2</sup>.
- Espacio físico para garaje de los vehículos con cubierta.
- Ubicación cercana a las oficinas pertenecientes a la Sucursal Zonal Manabí, con referencia a las calles Ricaurte, Córdova, Rocafuerte, Bolívar, Olmedo, Sucre, 18 de octubre.”

Para lo cual con Oficio Nro. SETEGISP-DZ4-2025-0920-O de fecha 25 de agosto de 2025 la ~~Secretaría Técnica de Gestión~~ Inmobiliaria del Sector Público en su Pronunciamiento indica:

“En este contexto, de conformidad con el ámbito de acción, a las competencias y atribuciones otorgadas a la SECRETARÍA TÉCNICA DE GESTIÓN INMOBILIARIA DEL SECTOR PÚBLICO, de coordinar, gestionar, administrar, custodiar, distribuir y controlar los bienes del sector público y demás que disponga el ordenamiento jurídico vigente; al principio de legalidad que dispone el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador; y, al Oficio Nro. BDE-GSZM-2025-0807-OF de fecha 14 de agosto de 2025, remitido por la Sra. Mgs. Juana Del Roció Palacios Alcívar, Gerente de Sucursal, Banco de Desarrollo del Ecuador B.P. en donde solicita la certificación de disponibilidad de un espacio físico para el parqueadero de seis vehículos; esta Secretaría Técnica, informa a su representado, que realizada la gestión de búsqueda en la base de datos de bienes inmuebles de propiedad de esta entidad y de otras instituciones públicas administradas por esta Secretaría que se encuentran dentro de sus competencias, a la fecha NO registra la disponibilidad de un bien inmueble en el cantón de Portoviejo con las características solicitadas. (...)”

Con oficio Nro. BDE-GSZM-2025-0949-OF, de fecha 18 de septiembre de 2025 se solicitó a la Secretaria Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, lo siguiente: “En virtud de lo expuesto, se solicita la autorización para iniciar el proceso de arrendamiento de un bien inmueble, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 6 de la Resolución RE-SERCOP-2023-0134, numeral 1.6.

Una vez obtenida la autorización correspondiente, se procederá con el trámite interno conforme a la normativa legal vigente.”

Mediante Oficio Nro. SETEGISP-DZ4-2025-1073-O, de fecha 24 de octubre de 2025, la Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público en su Pronunciamiento indica: “7. AUTORIZACIÓN: de Delegación Nro. RESOLUCIÓN-SETEGISP-ST-2024-0012 de 01 de mayo de 2024; en atención a lo señalado en el numeral 29 del artículo 6 del Decreto Ejecutivo No. 503 de 12 de septiembre de 2018; con fundamento en el artículo 27 del Decreto Ejecutivo Nro. 457 de 18 de junio de 2022, reformado mediante Decreto Ejecutivo Nro. 488 de 12 de julio de 2022, que incluyen además las normas de optimización del gasto público; al artículo 6 de la Norma Secundaria del Sistema Nacional de Contratación, al informe técnico Nro. M-136-2025 de fecha 24 de Octubre de 2025; y, de conformidad con lo prescrito en los artículos 71 y 72 del Estatuto del Régimen Jurídico y Administrativo de la Función Ejecutiva; esta Secretaría Técnica, autoriza al Banco de Desarrollo del Ecuador, para que inicie el nuevo procedimiento de arrendamiento del bien inmueble de propiedad privada para uso institucional del Banco de Desarrollo del Ecuador B.P. Sucursal Zonal Manabí, sujeto a las recomendaciones técnicas y legales establecidas en este documento. (...)”

## BASE LEGAL

La Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 226, 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*”.

La norma suprema en su artículo 227, establece: “(...) *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* (...)”.

El artículo 288 de la Constitución de la República del Ecuador, determina: “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”.

La Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y su Reglamento General, determinan los principios y normas para regular los procedimientos de contratación para la adquisición de bienes, ejecución de obras y prestación de servicios, incluidos los de consultoría.

El artículo 46 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública dispone que (...) “**Obligaciones de las entidades contratantes.**- Las entidades contratantes deberán consultar el Catálogo Electrónico y sus distintas modalidades, previamente a establecer procedimientos de adquisición de bienes y servicios. Solo en caso de que el bien o servicio requerido no se encuentre catalogado se podrá realizar otros procedimientos precontractuales para la adquisición de bienes o servicios, de conformidad con la presente Ley y su Reglamento.”

El artículo 62 del Reglamento General de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, señala: “Fase preparatoria.- El objetivo de la fase preparatoria es identificar lo que se va a contratar, con la finalidad de satisfacer y cumplir con los objetivos, metas y demandas institucionales, de acuerdo con las competencias y atribuciones, de la entidad contratante.

El artículo 65 *Ibídem*, establece: “Determinación de la necesidad y análisis de mejor valor por dinero.- La determinación de la necesidad incorporará un análisis de beneficio, eficiencia o efectividad, considerando la necesidad y la capacidad institucional instalada, lo cual se plasmará en el informe de necesidad de contratación, que será elaborado por la unidad requirente, previo a iniciar un procedimiento de contratación. Además, incorporará un análisis preliminar de mejor costo por dinero, orientado a definir la estrategia de adquisición más adecuada, considerando los atributos que contribuyan a maximizar los resultados del gasto público durante el ciclo de vida del bien, obra o servicio. (...)”

El artículo 66 del Reglamento General a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, establece que, “Certificaciones PAC y Verificación Catálogo Electrónico.- La entidad contratante elaborará e incluirá en cada proceso de contratación la respectiva certificación, a excepción de los procedimientos que no estén obligados a su publicación en el PAC, en la que se hará constar que la contratación se encuentra debidamente planificada y publicada en el Portal de Contratación Pública.

La certificación de que la contratación no se encuentra en el Catálogo Electrónico aplicará exclusivamente para cuando se trate de contratación de bienes o servicios.”.

El Artículo 320 del Reglamento General de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, que establece lo siguiente: “Procedimiento en caso de que la entidad contratante sea arrendataria.- En el caso de que las entidades contratantes sean arrendatarias se seguirá el siguiente procedimiento y condiciones:

1. Las entidades contratantes publicarán en el Portal de Contratación Pública el pliego en el que constará las condiciones mínimas del inmueble requerido, con la referencia al sector y lugar de ubicación del mismo. Adicionalmente deberá publicar la convocatoria en la página web de la institución, o el uso de otros medios de comunicación que se considere pertinentes, sin perjuicio de que se puedan efectuar invitaciones directas;
2. La entidad contratante adjudicará el contrato de arrendamiento a la mejor oferta tomando en consideración el cumplimiento de las condiciones previstas en el pliego y el precio del canon arrendaticio;
3. El valor del canon de arrendamiento será determinado sobre la base de los valores de mercado vigentes en el lugar en el que se encuentre el inmueble;
4. El contrato de arrendamiento se celebrará por el plazo necesario, de acuerdo al uso y destino que se le dará; y,
5. Para la suscripción del contrato, el adjudicatario no requiere estar inscrito en el Registro Único de Proveedores RUP.



6. Las entidades arrendatarias podrán renovar, por una sola vez, los contratos de arrendamiento, por un plazo igual o inferior al del contrato renovado. Posteriormente podrán arrendar el mismo inmueble, luego de efectuar un nuevo procedimiento y con las debidas justificaciones del caso.”

- **Objetivos**

Contar con un bien inmueble que brinde espacio físico para guardar los vehículos bajo responsabilidad de la Sucursal Zonal Manabí

- **Alcance**

La contratación del servicio de “**Arriendo de garaje para vehículos del Banco de Desarrollo del Ecuador B.P. Sucursal Zonal Manabí**” tendrá como alcance la prestación del servicio de arriendo de garaje para los vehículos institucionales asignados a la Sucursal Zonal Manabí, durante la vigencia del contrato.

El servicio deberá garantizar espacios adecuados para el resguardo de los vehículos bajo responsabilidad de la Sucursal Zonal Manabí, pudiendo variar durante la ejecución contractual, ya sea incrementándose o disminuyendo, de acuerdo con las necesidades institucionales. Cualquier modificación en la cantidad de vehículos deberá ser comunicada por escrito al arrendador por parte del Administrador de Contrato, previo conocimiento y autorización expresa de su máxima autoridad de la Sucursal.

- **Análisis del Mejor Valor por Dinero**

La presente contratación, contempla lo prescrito en el artículo 74 de la Reglamento General a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública orientado a establecer la estrategia de compra que permite maximizar la calidad del gasto público, para lo cual se analiza los siguientes puntos:

- ✓ **Planificación:** el presente objeto de contratación se encuentra en el Plan Operativo Anual (POA) y en el Plan Anual de Contratación (PAC) 2025, cumpliendo con los principios de planificación y eficiencia del gasto público.

La necesidad de realizar este proceso de contratación surge por la ausencia de un parqueadero institucional propio de la Sucursal Zonal Manabí; dicha contratación garantiza la continuidad operativa y la seguridad física de los vehículos institucionales que son claves para el cumplimiento de los objetivos de la entidad.

- ✓ **Selección del procedimiento:** luego de verificar que el servicio requerido no se encuentra catalogado en el Catálogo Electrónico del SERCOP, y que se trata de un arrendamiento de bien inmueble, se determina que el procedimiento aplicable es el “Procedimiento Especial – Arrendamiento de Bienes Inmuebles”, previsto en el artículo 320 del Reglamento General de la LOSNCP.

Este procedimiento se sustenta en la autorización emitida por la SETEGISP mediante Oficio Nro. SETEGISP-DZ4-2025-1073-O de fecha 24 de octubre de 2025, y se ajusta a las condiciones técnicas y legales dispuestas en dicho pronunciamiento.

Dado el carácter particular de este procedimiento, no aplica la publicación de ofertas en el portal del SERCOP, sino la convocatoria y recepción de ofertas conforme a las condiciones

del pliego, priorizando el cumplimiento de especificaciones técnicas y el precio razonable de mercado.

- ✓ **Evaluación de ofertas:** la adjudicación del contrato se realizará considerando la mejor relación costo – beneficio de acuerdo con el cumplimiento de los requisitos técnicos mínimos establecidos por la entidad como lo son seguridad, ubicación, servicios básicos, dimensiones y condiciones físicas del garaje; el precio del canon mensual de arrendamiento, el cual deberá ser congruente con los valores de mercado vigentes en el cantón de Portoviejo y la disponibilidad inmediata del inmueble.

El criterio de evaluación no se centra exclusivamente en el menor precio, sino en el mejor valor, garantizando condiciones seguras, adecuadas y económicas razonables.

- ✓ **Ejecución contractual:** durante la ejecución contractual, el Administrador del Contrato verificará el cumplimiento de las condiciones pactadas del inmueble al uso institucional.

Cualquier modificación en el número de vehículos o en las condiciones del servicio deberá ser previamente autorizada por la máxima autoridad de la entidad contratante y formalizada mediante el procedimiento correspondiente.

Una vez que se realizó el análisis de los puntos anteriores, se puede indicar que:

- El servicio a ser adquirido no es estandarizado ni de adquisición frecuente, por lo cual no procede la Subasta Inversa ni la Licitación, sino el Procedimiento Especial.
- El mercado local de inmuebles para arriendo de garajes presenta condiciones variables y reducida oferta con las especificaciones requeridas, lo que refuerza la necesidad de un proceso especial transparente y competitivo.
- El precio no es el único factor determinante, dado que la ubicación estratégica, las condiciones de seguridad y el cumplimiento de requisitos técnicos mínimos constituyen factores de igual o mayor relevancia para garantizar el gasto público.

Por lo tanto, se concluye que la contratación mediante **Procedimiento Especial de Arrendamiento de Bien Inmueble** constituye la alternativa más eficiente, legalmente procedente y económicamente razonable, que maximiza la calidad del gasto público y contribuye al cumplimiento de los objetivos institucionales del Banco de Desarrollo del Ecuador B.P. Sucursal Zonal Manabí.

**La selección del proveedor seleccionado se basa en el análisis efectuado de la mejor opción para obtener el mejor valor por dinero.**

- **Metodología de Trabajo**

La contratación del servicio de “**Arriendo de garaje para vehículos del Banco de Desarrollo del Ecuador B.P. Sucursal Zonal Manabí**” estará regulada bajo la siguiente metodología:

- Se asignará un espacio físico para cada vehículo, el cual será fijo y estará disponible todos los días de la semana, las 24 horas al día, ya que los mismos cumplen con diversas actividades a diferentes horas del día que comprenden Comisiones de Servicios Institucionales para los diferentes servidores que conforman la Sucursal Zonal Manabí.

- Se deberá contar con la predisposición de apertura y cierre de puertas de manera inmediata de lunes a viernes, cuando un vehículo llegue al bien inmueble objeto del arriendo, en el momento de ingreso al garaje.
- El/la Coordinadora de Gestión Institucional reportará las veces que sea necesario a la empresa aseguradora de los bienes del Banco, los datos referente al garaje contratado en donde se resguardan los vehículos bajo responsabilidad de la Sucursal Zonal Manabí.
- El/la Coordinadora de Gestión Institucional informará de ser necesario por escrito y con antelación a las partes pertinentes o a la matriz, la ubicación del garaje en atención al inciso cuarto del art. 8 del Reglamento para el Control de Vehículos del Sector Público, para su comunicación oportuna al ente de control.

- **Información que dispone la entidad**

Los vehículos que actualmente están bajo responsabilidad de la Sucursal son los siguientes:

Nº	Placa	Clase	Marca y tipo
1	MEC0421	Camioneta cabina doble	CHEVROLET LUV D-MAX 3.5L V6 CD TM 4X4
2	PEI3064	Camioneta cabina doble	CHEVROLET LUV D-MAX 3.0L DIESEL CD TM 4X4 TM EXTREME
3	PEI3439	Jeep	SUZUKI GRAND VITARA SZ AC 2.4 5P 4X4 TM
4	PEI1589	Jeep	SUZUKI GRAND VITARA SZ AC 2.0 5P 4X4 TM
5	PEC1597	Camioneta doble cabina	GREAT WALL WINGLE 7 AC 2.0 CD 4X4 TM DIESEL
6	PEK2065	Camioneta	CHEVROLET D-MAX CRDI PREMIER AC 2.5 CD 4X4

- **Productos o servicios esperados**

El servicio esperado comprende: Mantener un personal para guardiana 24 horas de lunes a viernes, Piso de Material Granular o Cemento, Sistema de circuito cerrado de video vigilancia, Servicios Básicos disponibles: Energía Eléctrica y Agua Potable, Cada vehículo contará con un espacio mínimo de m2, Espacio Físico para garaje de los vehículos con cubierta, Ubicación cercana a las oficinas pertenecientes a la Sucursal Zonal Manabí con referencia a las calles Ricaurte, Córdova, Rocafuerte, Bolívar, Olmedo, Sucre, 18 de Octubre.

- **Plazos de ejecución**

**Plazo de Ejecución:** La vigencia del contrato será de 365 días, a partir de la adjudicación del proceso; o hasta que se agoten los recursos; lo que suceda primero.

- **Formas y condiciones de pago**

- Una vez que se encuentre suscrito el Contrato entre las partes, el arrendador, a través del Administrador del Contrato que designará la Sucursal Zonal Manabí, presentará dentro de los diez días término a mes vencido, la solicitud de Pago, la factura correspondiente para el

pago del canon establecido en el Estudio de Mercado, junto con el Informe favorable del Administrador del Contrato, el Acta de Entrega Parcial y/o Definitiva.

- Al finalizar la ejecución contractual, para el último pago, se suscribirá el acta de entrega recepción definitiva.  
Las actas de entrega recepción tanto parciales como la definitiva (al finaliza la ejecución contractual) se suscribirán por el contratista y al administrador del contrato de acuerdo a lo que establece el artículo 374 del Reglamento General a la LOSNCP.
- La recepción del servicio se realizará de acuerdo al procedimiento establecido en el artículo 369 del Reglamento General a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública. El Administrador del Contrato, se reserva el derecho de solicitar información adicional o documentos que considere pertinentes, previo la emisión del informe de cumplimiento mensual.
- En la presente contratación no se otorgará anticipo, tampoco contempla reajuste de precios por cuanto la forma de pago no corresponde al sistema de precios unitarios.

### **Requisitos para el pago:**

Se adjuntará:

- a) Estado de cuenta emitido por la institución financiera/bancaria en donde consten los movimientos financieros o bancarios de la cuenta en la que recibió los pagos producto del contrato, documentación que será entregada desde el primer mes en que se realizó el primer pago.
- b) Notificación del Servicio conforme el artículo 369 del RGLOSNC
- c) Informe del Administrador del contrato
- d) Acta entrega Recepción Parcial y/o Definitiva según corresponda,
- e) Factura

La liquidación del Contrato se realizará en los términos previstos en el artículo 94 de la LOSNCP, y constará en el acta entrega recepción definitiva.

**Tramitación del pago:** Se sujetará a lo previsto en el RGLOSNC.

El CONTRATISTA presentará los requisitos descritos en el contrato, junto con la factura correspondiente y los documentos de respaldo que acrediten la ejecución parcial o total de las obligaciones contractuales, según corresponda.

El Administrador del Contrato verificará la conformidad de la prestación servicio dentro del plazo previsto en el RGLOSNC, contado a partir de la recepción de la documentación.

Posteriormente, el Administrador del Contrato solicitará a la Gestión Financiera, o quien haga sus veces, proceder con el pago dentro del tiempo previsto en el RGLOSNC, de conformidad con la disponibilidad presupuestaria y a las disposiciones legales y reglamentarias aplicables.

El pago se efectuará mediante transferencia bancaria a la cuenta señalada por el CONTRATISTA, previa aplicación de las retenciones de ley.

### **Tiempos para el pago:**



Los pagos se realizarán en el término máximo de establecido en el RGLOSNC, contados a partir del cumplimiento de los requisitos previstos en la respectiva cláusula contractual.

El control previo al pago, o control previo al devengado, que realizan los órganos financieros de la entidad contratante en aplicación a la normativa legal vigente, el cual, deberá ser oportuno y coordinado con el administrador del contrato.

En caso de observaciones al expediente de pago, el administrador del contrato comunicará al contratista a fin de subsanar las observaciones.

### **CONDICIONES DE PAGO:**

Pago contra entrega del servicio y presentación de la factura y documentación para el pago.

De los pagos que deberá hacer el Banco de Desarrollo del Ecuador B.P. Sucursal Zonal Manabí, se retendrá los impuestos correspondientes, así como las multas que procedan, de acuerdo a la legislación aplicable y estipulada en el contrato.

- Acta Entrega Recepción Parcial o Definitiva
- Factura
- Documentación de entrega de productos
- Los pagos se efectuarán con transferencia bancaria a la cuenta registrada por el Proveedor

#### **• Recursos**

El proveedor adjudicado deberá contar con:

- ✓ Guardianía 24 horas de lunes a viernes
- ✓ Servicio funcional de cámaras de video vigilancia
- ✓ Infraestructura adecuada, asegurando el espacio físico mínimo de 15m2.

#### **• Obligaciones Adicionales del Contratista**

Los oferentes deberán considerar las siguientes obligaciones:

- Revisar cuidadosamente los Pliegos y cumplir con todos los requisitos solicitados en ellos. La omisión o descuido del oferente al revisar los documentos no le relevará de sus obligaciones con relación a su oferta.
- Cumplir con el servicio requerido por el Banco de Desarrollo del Ecuador B.P. Sucursal Zonal Manabí a entera satisfacción de la Contratante, dentro de los plazos establecidos en el presente documento, que formará parte integrante del contrato respectivo.
- Entregar al Administrador/a de contrato los estados de cuenta emitidos por la institución financiera/bancaria en donde consten los movimientos financieros o bancarios de la cuenta en la que recibió los pagos producto del contrato, documentación que formará parte de del expediente del contrato y sea publicada en el Portal de COMPRASPÚBLICAS (cumplimiento al artículo al último inciso del 378 del RGLOSNC).
- Suscribir las Actas de Entrega-Recepción parcial y definitiva. correspondientes a los servicios contratados, que respaldarán la ejecución y los pagos mensuales.
- Proteger y salvar de responsabilidad al arrendatario y a sus representantes de cualquier reclamo o juicio que surgiera como consecuencia de la contravención o falta de cumplimiento



de cualquier norma jurídica por parte del arrendador o su personal. En caso de encontrar en los documentos contractuales una discrepancia o contradicción con relación a cualquier norma jurídica, el arrendador deberá informar al arrendatario.

- Mantener con el Banco de Desarrollo del Ecuador Sucursal Zonal Manabí la comunicación necesaria, a fin de coordinar eficazmente la ejecución del servicio, objeto del contrato;
- El arrendador asumirá el valor de la reparación de los daños ocasionados en el bien inmueble objeto de la contratación, cuando estos sean causados por deterioros, por el tiempo o uso legítimo.
- El arrendador tendrá la obligación de librar o evitar al Banco de Desarrollo del Ecuador Sucursal Zonal Manabí de todo impedimento legal, turbación o problema que impida el uso y goce del bien arrendado.
- Garantizar el uso y goce pacífico del inmueble durante la vigencia del presente contrato,
- Mantener el inmueble libre de cualquier tipo de litigio, afectación o limitación al dominio que pudiere afectar o perturbar el uso pacífico y legítimo goce del arrendatario sobre el bien inmueble materia de este contrato.
- Dar solución a las peticiones y problemas que se presentaren en la ejecución del contrato, en un plazo de 5 días contados a partir de la petición escrita formulada por el arrendatario.

#### **Obligaciones del Adjudicatario:**

Suscribir el Acuerdo de Confidencialidad y No Divulgación.

Suscribir el Acta Anti soborno

No constar en las listas de personas observadas

Suscribir el formulario de inicio de relación comercial

- **Obligaciones de Contratante**

- ✓ Dar solución a las peticiones y problemas que se presentaren en la ejecución del contrato, en un término no mayor a **10 días** contados a partir de la recepción de ésta por escrito formulada por el contratista conforme a lo establecido en el artículo 363 del RGLOSNC.
- ✓ Designar al Administrador del Contrato.
- ✓ En caso de ser necesario y previo el trámite legal y administrativo respectivo, celebrar los contratos complementarios en un término de **15 días** contados a partir de la decisión de la máxima autoridad.
- ✓ Suscribir las actas de entrega recepción de los servicios recibidos, siempre que se haya cumplido con lo previsto en la ley para la entrega recepción; y, en general, cumplir con las obligaciones derivadas del contrato.
- ✓ Incluir dentro del contrato una cláusula de confidencialidad de la información proporcionada por el Banco de Desarrollo del Ecuador B.P. Sucursal Zonal Manabí al contratista.

- ✓ Efectuar la verificación de que el contratista no se encuentre registrado en las listas de personas observadas
- ✓ El administrador de contrato deberá incorporar en el expediente del pago los estados de cuenta entregados por el contratista y publicarlos en el portal de compras públicas.
- ✓ En caso de que las obligaciones o valores pendientes se encuentren impugnados en sede administrativa o judicial, no se podrá aplicar esta retención. Esta acción surtirá efecto de compensación legal y extinguirá parcialmente o totalmente, según corresponda, la deuda con dicha entidad.
- ✓ De conformidad con el artículo 57.1 de la Ley Orgánica de la Contraloría General del Estado, el Banco de Desarrollo del Ecuador B.P. Sucursal Zonal Manabí, previo al pago final o liquidación de haberes a favor de un contratista, sea persona natural o jurídica, por contratos de obra, bienes o servicios, o cualquier otro compromiso contractual, deberá requerir la presentación de una certificación emitida por la Contraloría General del Estado que acredite que dicho contratista no mantiene obligaciones pendientes de pago derivadas de responsabilidades en firme determinadas por la Contraloría General del Estado, o podrá consultar en la plataforma tecnológica que se implemente para las consultas.

En caso de que el contratista mantenga valores pendientes en firme con la Contraloría General del Estado, la entidad contratante deberá retener automáticamente, del monto a pagar, el valor correspondiente a dichas obligaciones y transferirlo a la cuenta única del tesoro.

En caso de que las obligaciones o valores pendientes se encuentren impugnados en sede administrativa o judicial, no se podrá aplicar esta retención.

Esta acción surtirá efecto de compensación legal y extinguirá parcialmente o totalmente, según corresponda, la deuda con dicha entidad.

Una vez ejecutada la retención y certificado que los valores han sido transferidos, la Contraloría General del Estado procederá a dar de baja las obligaciones pendientes siempre y cuando hayan sido cubiertas en su totalidad.

#### • **Multas**

Por cada día de retardo en el cumplimiento de la ejecución de las obligaciones contractuales, se aplicará la multa del uno por mil (1x1000) del porcentaje de las obligaciones que se encuentran pendientes de ejecutarse conforme lo establecido en el contrato según lo dispone el artículo 375 y 376 del Reglamento General a la Ley Orgánica del Sistema Nacional Contratación Pública, y

Si el valor de las multas excede del cinco por ciento (5%) del monto total del contrato, la CONTRATANTE, podrá darlo por terminado anticipada y unilateralmente el contrato. Las multas impuestas no serán revisadas, ni devueltas por ningún concepto.

- Otros parámetros resueltos por la entidad contratante

OTROS PARÁMETROS RESUELTOS POR LA ENTIDAD CONTRATANTE	
Parámetro (Certificados de calidad, Garantía Técnica, etc.)	Descripción / Dimensión
Certificado	RUC Actualizado
Documento	Copia simple de la Escritura Pública del Bien Inmueble para la prestación del servicio
Certificado	Certificado de gravamen actualizado del bien inmueble emitido por el Registro de la Propiedad del cantón Portoviejo actualizado.
Certificado	Copia simple del pago de impuesto predial municipal actualizado del inmueble correspondiente al año 2025
Documentos	Copia simple de los documentos de identidad de los propietarios y/o apoderados especiales del inmueble

## SECCIÓN III

### CONDICIONES DEL PROCEDIMIENTO

**3.1 Cronograma del procedimiento:** El cronograma que regirá el procedimiento será el siguiente:

No.	Concepto	Día	Hora
1	Fecha de publicación	13/11/2025	15:30
2	Fecha límite para audiencia de preguntas, respuestas y aclaraciones	14/11/2025	15:30
3	Fecha límite de entrega de oferta	17/11/2025	16:00
4	Fecha apertura de ofertas	17/11/2025	16:15
5	Fecha estimada de adjudicación	20/11/2025	16:30

En el caso de ser necesario, el término para la convalidación de errores será de 2 días acuerdo al siguiente cronograma:

No.	Concepto	Día	Hora
1	Fecha límite para solicitar convalidación de errores	17/11/2025	16:30
2	Fecha límite para convalidación de errores	18/11/2025	16:30
3	Fecha estimada de adjudicación	20/11/2025	16:30

**3.2. Vigencia de la oferta:** Las ofertas se entenderán vigentes hasta 90 días calendario. En caso de que no se señale una fecha estará vigente hasta la celebración del contrato, de acuerdo a lo establecido en el artículo 30 de la LOSNCP.

**3.3. Precio de la oferta:** Se entenderá por precio de la oferta al valor que el oferente haga constar en su oferta, el cual no podrá superar el presupuesto referencial de \$5,813.41 (Cinco mil ochocientos trece con 41/100 dólares americanos) sin incluir IVA.

*(El precio de la oferta deberá cubrir todas las actividades y costos necesarios para que el oferente preste los servicios objeto de la contratación en cumplimiento de los términos de referencia correspondientes y a plena satisfacción de la entidad contratante).*

El valor es fijo para el plazo requerido y no contempla reajuste de precios.

Los precios presentados por el oferente son de su exclusiva responsabilidad. Cualquier omisión se interpretará como voluntaria y tendiente a conseguir precios que le permitan presentar una oferta más ventajosa.

**3.4. Plazo de Ejecución:** El plazo para la ejecución del servicio es de 327 días contados a partir de la adjudicación del proceso; o hasta que se agoten los recursos; lo que suceda primero.

**3.5. Forma de Pago:** Los pagos se realizarán de la manera prevista en el Pliego y en el Contrato.

**3.6. Anticipo:** para este proceso no se otorgará anticipo.

**3.7. Formas de presentar la oferta:** La oferta se presentará a través del Portal Institucional del Servicio Nacional de Contratación Pública, y, se recibirá la oferta a través del correo electrónico [maria.intriago@bde.fin.ec](mailto:maria.intriago@bde.fin.ec) y [lissette.chavez@bde.fin.ec](mailto:lissette.chavez@bde.fin.ec), dentro de la fecha y hora establecida en el cronograma. En el caso de que se exceda el tamaño de capacidad de envío, los oferentes deberán enviar todos los documentos mencionados a través de [www.wetransfer.com](http://www.wetransfer.com).

**ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES  
ARBI-BDESZM-2025-00001**

Ingeniera:  
Juana del Rocío Palacios Alcívar  
**BANCO DE DESARROLLO DE ECUADOR B.P.**  
**SUCURSAL ZONAL MANABI**  
Presente.-

PRESENTADA POR: \_\_\_\_\_



## SECCIÓN IV

### EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS

**4.1. Integridad de la Oferta:** La integridad de la oferta se evaluará considerando la presentación de los formularios y requisitos mínimos previstos en el pliego.

Para la verificación del cumplimiento de los requisitos mínimos se estará a la metodología “CUMPLE O NO CUMPLE”.

Luego de esta verificación la entidad contratante determinará si ejecutará la etapa de convalidación de errores.

**4.2. Evaluación de la Oferta (cumple / no cumple):** Los parámetros de calificación propuestos a continuación, son las condiciones mínimas que deberá cumplir la oferta para que sea considerada.

**4.2.1. Parámetro de calificación:** La entidad contratante deberá definir los parámetros; sus condiciones mínimas o máximas de obligatorio cumplimiento y el medio de verificación.

PARÁMETRO	CUMPLE	NO CUMPLE	OBSERVACIÓN
Integridad de la Oferta			
Oferta Económica			
Cumplimiento a los TDR			

Si la oferta cumple integralmente con los parámetros mínimos, será adjudicada, caso contrario será descalificada.

## SECCIÓN V

### OBLIGACIONES DE LAS PARTES

#### 5.1. Obligaciones del Contratista (Arrendador)

Los oferentes deberán considerar las siguientes obligaciones:

- Revisar cuidadosamente los Pliegos y cumplir con todos los requisitos solicitados en ellos. La omisión o descuido del oferente al revisar los documentos no le relevará de sus obligaciones con relación a su oferta.
- Cumplir con el servicio requerido por el Banco de Desarrollo del Ecuador B.P. Sucursal Zonal Manabí a entera satisfacción de la Contratante, dentro de los plazos establecidos en el presente documento, que formará parte integrante del contrato respectivo.
- Entregar al Administrador/a de contrato los estados de cuenta emitidos por la institución financiera/bancaria en donde consten los movimientos financieros o bancarios de la cuenta en la que recibió los pagos producto del contrato, documentación que formará parte de del expediente del contrato y sea publicada en el Portal de COMPRASPÚBLICAS (cumplimiento al artículo al último inciso del 378 del RGLOSNC).
- Suscribir las Actas de Entrega-Recepción parcial y definitiva. correspondientes a los servicios contratados, que respaldarán la ejecución y los pagos mensuales.
- Proteger y salvar de responsabilidad al arrendatario y a sus representantes de cualquier reclamo o juicio que surgiera como consecuencia de la contravención o falta de cumplimiento de cualquier norma jurídica por parte del arrendador o su personal. En caso de encontrar en los documentos contractuales una discrepancia o contradicción con relación a cualquier norma jurídica, el arrendador deberá informar al arrendatario.
- Mantener con el Banco de Desarrollo del Ecuador Sucursal Zonal Manabí la comunicación necesaria, a fin de coordinar eficazmente la ejecución del servicio, objeto del contrato;
- El arrendador asumirá el valor de la reparación de los daños ocasionados en el bien inmueble objeto de la contratación, cuando estos sean causados por deterioros, por el tiempo o uso legítimo.
- El arrendador tendrá la obligación de librar o evitar al Banco de Desarrollo del Ecuador Sucursal Zonal Manabí de todo impedimento legal, turbación o problema que impida el uso y goce del bien arrendado.
- Garantizar el uso y goce pacífico del inmueble durante la vigencia del presente contrato,
- Mantener el inmueble libre de cualquier tipo de litigio, afectación o limitación al dominio que pudiere afectar o perturbar el uso pacífico y legítimo goce del arrendatario sobre el bien inmueble materia de este contrato.
- Dar solución a las peticiones y problemas que se presentaren en la ejecución del contrato, en un plazo de 5 días contados a partir de la petición escrita formulada por el arrendatario.

### Obligaciones del Adjudicatario:

- ✓ Suscribir el Acuerdo de Confidencialidad y No Divulgación.
- ✓ Suscribir el Acta Anti soborno
- ✓ No constar en las listas de personas observadas
- ✓ Suscribir el formulario de inicio de relación comercial

### 5.2. Obligaciones de la Contratante (Arrendataria)

- ✓ Dar solución a las peticiones y problemas que se presentaren en la ejecución del contrato, en un término no mayor a **10 días** contados a partir de la recepción de ésta por escrito formulada por el contratista conforme a lo establecido en el artículo 363 del RGLOSNC.
- ✓ Designar al Administrador del Contrato.
- ✓ En caso de ser necesario y previo el trámite legal y administrativo respectivo, celebrar los contratos complementarios en un término de **15 días** contados a partir de la decisión de la máxima autoridad.
- ✓ Suscribir las actas de entrega recepción de los servicios recibidos, siempre que se haya cumplido con lo previsto en la ley para la entrega recepción; y, en general, cumplir con las obligaciones derivadas del contrato.
- ✓ Incluir dentro del contrato una cláusula de confidencialidad de la información proporcionada por el Banco de Desarrollo del Ecuador B.P. Sucursal Zonal Manabí al contratista.
- ✓ Efectuar la verificación de que el contratista no se encuentre registrado en las listas de personas observadas
- ✓ El administrador de contrato deberá incorporar en el expediente del pago los estados de cuenta entregados por el contratista y publicarlos en el portal de compras públicas.
- ✓ En caso de que las obligaciones o valores pendientes se encuentren impugnados en sede administrativa o judicial, no se podrá aplicar esta retención. Esta acción surtirá efecto de compensación legal y extinguirá parcialmente o totalmente, según corresponda, la deuda con dicha entidad.
- ✓ De conformidad con el artículo 57.1 de la Ley Orgánica de la Contraloría General del Estado, el Banco de Desarrollo del Ecuador B.P. Sucursal Zonal Manabí, previo al pago final o liquidación de haberes a favor de un contratista, sea persona natural o jurídica, por contratos de obra, bienes o servicios, o cualquier otro compromiso contractual, deberá requerir la presentación de una certificación emitida por la Contraloría General del Estado que acredite que dicho contratista no mantiene obligaciones pendientes de pago derivadas de responsabilidades en firme determinadas por la Contraloría General del Estado, o podrá consultar en la plataforma tecnológica que se implemente para las consultas.

En caso de que el contratista mantenga valores pendientes en firme con la Contraloría General del Estado, la entidad contratante deberá retener automáticamente, del monto a pagar, el valor correspondiente a dichas obligaciones y transferirlo a la cuenta única del tesoro.

En caso de que las obligaciones o valores pendientes se encuentren impugnados en sede administrativa o judicial, no se podrá aplicar esta retención.

Esta acción surtirá efecto de compensación legal y extinguirá parcialmente o totalmente, según corresponda, la deuda con dicha entidad.

Una vez ejecutada la retención y certificado que los valores han sido transferidos, la Contraloría General del Estado procederá a dar de baja las obligaciones pendientes siempre y cuando hayan sido cubiertas en su totalidad.