

**TÉRMINOS DE REFERENCIA –
PROCEDIMIENTO ESPECIAL –
ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE**

DATOS GENERALES

1. OBJETO DE CONTRATACIÓN

Prestación del servicio de arrendamiento de oficinas para el funcionamiento de la Sucursal Zonal Sierra Centro-Pastaza del Banco de Desarrollo del Ecuador B.P., ubicadas en la ciudad de Ambato, provincia de Tungurahua.

2. PRESUPUESTO REFERENCIAL (Sin IVA)

El valor del presupuesto referencial se determinará en el instrumento de determinación del presupuesto referencial artículo 73 del Reglamento General a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

Nº	PROVEEDOR	RUC	FECHA COTIZACIÓN	COSTO MENSUAL	V.APOX. M²	OBSERVACIONES
1	JOSÉ ADAN FREIRE VILLALVA	1802114031001	06/07/2026	CANON ARRENDAMIENTO USD 3.750,00 ALÍCUOTA: USD 160,00	USD 3,97	N/A

En consecuencia, se establece como presupuesto referencial para el presente proceso el valor de USD 90.000,00 más IVA, correspondiente a veinticuatro (24) cánones mensuales de arrendamiento; adicionalmente, se considera el valor de USD 3.840,00 (tres mil ocho cientos cuarenta con 00/100 dólares norte americanos) por concepto de alícuotas, monto que no grava IVA. El valor total del proceso asciende a USD 107.340,00 (ciento siete mil tres cientos cuarenta con 00/100 dólares norte americanos) considerando un plazo contractual de setecientos treinta y un (731) días calendario.

3. PROVEEDOR INVITADO Y CÓDIGO CPC

RAZÓN SOCIAL: FREIRE VILLALVA JOSE ADAN
NÚMERO DEL REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES: 1802114031001
CPC NIVEL 9: 721120011: SERVICIOS DE ARRENDAMIENTO DE OFICINAS.

4. PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO (En días calendario)

Conforme lo establece el artículo 355 del RGLOSNC, el plazo para la ejecución del contrato es de 731 días calendario contados a partir del día siguiente a la suscripción del contrato, sin perjuicio de que, en caso de convenir las partes por escrito, y de persistir la necesidad institucional, el contrato será renovado en iguales condiciones de conformidad a lo dispuesto en las normas aplicables para el efecto.

5. FORMA Y CONDICIONES DE PAGO

PAGOS:

Los pagos para la presente contratación se gestionarán conforme lo establece los artículos 369 y 378 de RGLOSNC, para lo cual se considera lo siguiente:

El Servicio de arrendamiento materia de este proceso, se pagará de manera mensual, a mes vencido.

PRECIO:

- a) No se contempla reajuste de precios.
- b) La oferta debe incluir todos los gastos a incurrir para la prestación del servicio.
- c) Los precios presentados por el proveedor son de su exclusiva responsabilidad; cualquier omisión se interpretará como voluntaria y tendiente a conseguir precios que le permitan presentar una oferta más ventajosa.

CONDICIONES DE APROBACIÓN Y 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 segundo mes en que se realizó el pago.
- b) Notificación del Servicio conforme el artículo 369 del RGLOSNC
- c) Informe del contratista aprobado por el administrador del contrato
- d) Acta entrega Recepción Parcial y/o Definitiva según corresponda,
- e) Factura; y,
- f) Demás documentación que sustente el pago

La liquidación del Contrato se realizará en los términos previstos en el artículo 94 de la LOSNC, 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 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:

ANTICIPO: NO

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., se retendrá los impuestos correspondientes, así como las multas que procedan, de acuerdo con la legislación aplicable y estipulada en el contrato.

Condiciones de pago:

- 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
- Cualquier otra condición de acuerdo con la naturaleza del contrato.

El pago de los servicios objeto del contrato generado en base a este procedimiento, será realizado en dólares de los Estados Unidos de América y será efectuado directamente por cada entidad contratante al contratista.

Las entidades contratantes deberán observar lo contemplado en el Artículo 114 de la LOSNCP, respecto de la retención indebida de pagos.

NOTA: Artículo 82, numeral 6 de la LOSNCP “Cláusula de tramitación de pago. En todo contrato se incorporará una cláusula que establezca los requisitos, trámite y tiempos de pago que, en caso de incurrir en el retardo injustificado de pagos por parte de la entidad contratante, no se podrá exigir el cumplimiento o avance de la ejecución del contrato. En este caso la demora en la ejecución del contrato será imputable a la entidad contratante, la máxima autoridad y los servidores a cargo, tendrán responsabilidad administrativa, civil o penal, según corresponda”. (El tiempo para pago deberá considerar la presentación de garantías, la naturaleza del objeto contractual, y la realización de trámites administrativos).

6. VIGENCIA DE LA OFERTA

Las ofertas se entenderán vigentes durante 90 días **a partir de la fecha límite de presentación fijada en el calendario del proceso**, pudiendo prorrogarse hasta por 90 días de acuerdo con lo señalado en el artículo 29 de la LOSNCP.

TÉRMINOS

7. ANTECEDENTES

En el Plan Operativo Anual y en el Plan Anual de Contrataciones de la Institución correspondiente al año 2026, consta la contratación de “Prestación del servicio de arrendamiento de oficinas para el funcionamiento de la Sucursal Zonal Sierra Centro-Pastaza del Banco de Desarrollo del Ecuador B.P, ubicadas en la ciudad de Ambato, provincia de Tungurahua.”, en cumplimiento a lo que determina el artículo 22 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y artículo 64 de su Reglamento.

De conformidad con el Decreto Ejecutivo Nro. 867 de 30 de diciembre de 2015, el Banco de Desarrollo del Ecuador B.P. es una entidad del sector financiero público, con personería jurídica propia, con autonomía administrativa, financiera y presupuestaria, cuyo objeto es financiar programas y proyectos de

pre-inversión, inversión, servicios públicos y de vivienda, sobre todo de interés social que contribuyan al desarrollo económico y social del país, priorizando la ejecución de los proyectos de los Gobiernos Autónomos Descentralizados.

Su misión está orientada a *“Ofrecer soluciones financieras y asistencia técnica especializada que fortalezcan nuestros clientes en la planificación, ejecución e implementación de proyectos y servicios, mediante una gestión eficiente y transparente, alineada con las prioridades nacionales, que contribuya al fortalecimiento institucional y a la mejora sostenible de la calidad de vida de la población”*.

Mediante oficio Nro. BDE-GSZCP-2026-0909-OF de 06 de abril de 2026, la Sucursal Zonal Sierra Centro - Pastaza, solicitó el pronunciamiento de arrendamiento a la Secretaría General Administrativa y de Gestión Inmobiliaria del Sector Público de la Presidencia de la República, en el cual menciona: *“(…) se sirva emitir un pronunciamiento en el que se determine: Si la Sucursal Zonal Sierra Centro - Pastaza del Banco de Desarrollo del Ecuador B.P., en su calidad de institución del sector financiero público, se encuentra sujeto de manera obligatoria al procedimiento de arrendamiento administrado por la Secretaría a la cual Usted representa (…)”*.

Mediante el oficio Nro. PR-DAUB-2026-0100-O de 19 de abril de 2026, la Dirección de Análisis y Uso de Bienes de la Secretaría General Administrativa y de Gestión Inmobiliaria del Sector Público de la Presidencia de la República responde:

“(…) En este contexto, es pertinente señalar que, de conformidad con el Decreto Ejecutivo Nro. 867 de 30 de diciembre de 2015, el Banco de Desarrollo del Ecuador B.P. constituye una institución del sector financiero público, dotada de personería jurídica propia, autonomía administrativa, financiera y presupuestaria, sujeta al Código Orgánico Monetario y Financiero, así como a la normativa emitida por los organismos de control competentes.

En virtud de lo expuesto, y considerando además que dicha entidad no se encuentra comprendida dentro del ámbito previsto en el artículo 45 del Código Orgánico Administrativo, se concluye que no forma parte del ámbito de competencia de esta Secretaría General, en materia de arrendamiento de bienes inmuebles de propiedad privada.

En tal virtud, corresponde al Banco de Desarrollo del Ecuador B.P. sustanciar y ejecutar el procedimiento de arrendamiento que corresponda, de conformidad con lo dispuesto en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, su Reglamento General, las resoluciones emitidas por el Servicio Nacional de Contratación Pública – SERCOP, el Reglamento General Sustitutivo para la Administración, Utilización, Manejo y Control de los Bienes e Inventarios del Sector Público, la Codificación del Código Civil; y, demás normativa aplicable en la materia (…)”.

Mediante oficio Nro. BDE-GSZCP-2026-1083-OF de 21 de abril de 2026, la Sucursal Zonal Sierra Centro - Pastaza, realizó el requerimiento identificación de disponibilidad de inmueble en la ciudad de Ambato.

Mediante oficio Nro. PR-DAUB-2026-0117-O de 28 de abril de 2026, la Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, remite la no disponibilidad de bienes inmuebles para uso institucional del Banco de Desarrollo del Ecuador B.P. – ciudad Ambato, provincia de Tungurahua.

Ante la necesidad institucional de contar con un espacio adecuado para el funcionamiento de las oficinas administrativas de la Sucursal Zonal Sierra Centro - Pastaza del Banco de Desarrollo del Ecuador B.P., y con el propósito de garantizar la continuidad de las operaciones institucionales, así como precautelar los bienes institucionales y la integridad física de los servidores de la Sucursal, resulta necesario llevar a cabo un procedimiento de contratación pública para el arrendamiento de un bien inmueble ubicado en la ciudad de Ambato.

El inmueble deberá encontrarse en un sector cuyo uso de suelo esté autorizado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Ambato para el funcionamiento de agencias bancarias y contar con la infraestructura física, tecnológica y de seguridad que cumpla con las disposiciones y exigencias establecidas por la Superintendencia de Bancos para este tipo de instalaciones.

8. OBJETIVOS (¿Para qué ?)

OBJETIVO GENERAL

Contratar el servicio de arrendamiento de bien inmueble para el funcionamiento del Banco de Desarrollo del Ecuador B.P. Sucursal Zonal Sierra Centro - Pastaza, ubicado en la ciudad de Ambato, que cumpla con los requisitos necesarios para precautelar la integridad de los servidores, bienes e información de la Sucursal, las exigencias de la Superintendencia de Bancos, específicamente para instituciones financieras del Sector Público.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS:

-Disponer de espacios físicos adecuados para el desarrollo de las actividades administrativas, técnicas y operativas del Banco de Desarrollo del Ecuador B.P. Sucursal Zonal Sierra Centro - Pastaza.

-Garantizar condiciones de seguridad física, funcionalidad y resguardo documental, conforme a las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Bancos y la normativa vigente aplicable.

-Proporcionar infraestructura adecuada para la atención institucional, el desempeño eficiente de los servidores públicos y la custodia de bienes e información institucional.

9. ALCANCE (¿Hasta dónde?)

El alcance de esta contratación consiste en el arrendamiento de las oficinas para el funcionamiento del Banco de Desarrollo del Ecuador B.P. Sucursal Zonal Sierra Centro - Pastaza.

Las condiciones mínimas que debe contar el inmueble son:

- Área de construcción: 943,63 m².
- La construcción incluye, áreas comunes, parqueaderos, circulación, archivo y espacios técnicos distribuidos de la siguiente manera:
- Recepción
 - Gerencia de Sucursal
 - Sala de reuniones 1
 - Coordinación Jurídica
 - Coordinación de Asistencia Técnica
 - Sala de Reuniones 2
 - Coordinación de Evaluación
 - Sala de Reuniones 3
 - Coordinación de Seguimiento
 - Coordinación de Gestión Institucional
 - Sala de reuniones 4
 - Archivo institucional (con capacidad actual de 1.570 cajas y 78 estanterías, con proyección de crecimiento)
 - Capacidad operativa: 46 servidores públicos y 2 pasantes
 - Parqueaderos: mínimo 10 espacios (7 institucionales y 3 para visitas)
 - Ubicación: ciudad de Ambato, provincia de Tungurahua
 - Uso de suelo: Uso de suelo autorizado para el funcionamiento de instituciones financieras o actividad

bancaria, conforme al certificado de uso de suelo emitido por el GAD de Ambato.

- Contar con el sistema contraincendios

Adicionalmente, el inmueble deberá cumplir con las condiciones establecidas por la Superintendencia de Bancos, específicamente en lo previsto en el:

Libro I.- Normas de Control para las Entidades de los Sectores Financieros Público y Privado; Título III.- De la Organización; Capítulo I.- Norma de control para la apertura y cierre de canales de atención al consumidor financiero; Sección VIII.- De las medidas mínimas de seguridad físicas, garantizando condiciones adecuadas de seguridad, funcionalidad y atención al usuario.

El bien inmueble cuenta con el Permiso de Funcionamiento Nro. 2025-BP-018 emitido por la Superintendencia de Bancos el 01 de agosto de 2025 para la operación de la Sucursal Zonal Sierra Centro – Pastaza del Banco de Desarrollo del Ecuador B.P., documento que evidencia que el inmueble fue autorizado por el organismo de control para el funcionamiento de la oficina bancaria, sin perjuicio del cumplimiento permanente de las disposiciones regulatorias aplicables.

El bien inmueble objeto de la presente contratación cumple con todas las medidas mínimas de seguridad, se adjunta como respaldo el informe técnico estructural y de evaluación de la edificación.

10. ANÁLISIS MEJOR VALOR POR DINERO (¿Que estrategia de compra maximiza la calidad del gasto público?)

La presente contratación, contempla lo prescrito en los artículos 65 y 74 del 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:

Canon de arrendamiento

El canon de arrendamiento constituye el componente económico principal de la contratación, por lo que su análisis debe realizarse considerando la relación costo-beneficio para la institución.

La selección del inmueble no se limitará exclusivamente al menor precio ofertado, sino al valor razonable en función de las características técnicas, ubicación, dimensiones y condiciones de funcionalidad requeridas para el normal desarrollo de las actividades institucionales.

En este contexto, se priorizará un bien inmueble cuyo canon de arrendamiento se encuentre acorde a los valores de mercado de la ciudad de Ambato y que permita optimizar el uso de recursos públicos, evitando gastos adicionales derivados de adecuaciones, redistribuciones físicas o limitaciones operativas.

Espacios útiles

El inmueble deberá contar con espacios útiles suficientes y funcionales para garantizar el adecuado funcionamiento de la Sucursal Zonal Sierra Centro - Pastaza, permitiendo la distribución eficiente de las áreas administrativas, técnicas y de archivo institucional.

Se considerará como un factor de mejor valor por dinero la disponibilidad de ambientes que permitan:

- El correcto desempeño de 46 servidores públicos y 2 pasantes;
- La implementación de las áreas institucionales requeridas;
- La adecuada custodia de expedientes crediticios y documentación institucional;
- La disponibilidad de parqueaderos institucionales y para visitas; y,
- El cumplimiento de las medidas mínimas de seguridad física exigidas por la Superintendencia de Bancos.

En consecuencia, el inmueble que ofrezca mejores condiciones de funcionalidad, seguridad y aprovechamiento del espacio institucional representará una alternativa más eficiente y conveniente para la

entidad, aun cuando el canon de arrendamiento no corresponda necesariamente al menor valor económico ofertado.

- ✓ **Estrategia de contratación más adecuada:** El artículo 74 del Reglamento General a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, donde se indica que: “Para definir la estrategia de adquisición, la entidad contratante deberá realizar un análisis que identifique la alternativa que permita maximizar los resultados del gasto público, considerando no solo el precio, sino también otros atributos relevantes como la calidad, sostenibilidad, innovación, costos del ciclo de vida, desempeño y funcionalidad”.

El inmueble requerido no constituye un bien estandarizado, debido a que sus características dependen de factores particulares como ubicación, superficie, distribución, estado de conservación, accesibilidad, seguridad, servicios, infraestructura tecnológica, parqueaderos y capacidad de adaptación a las necesidades de la entidad.

Por la naturaleza del objeto contractual, corresponde aplicar el procedimiento especial de arrendamiento de bienes inmuebles previsto en el artículo 320 del Reglamento General de la LOSNCP, mediante la publicación de las condiciones mínimas del inmueble requerido y la selección de la mejor oferta, considerando el cumplimiento integral de dichas condiciones y el canon arrendaticio.

La estrategia de contratación busca seleccionar un inmueble que permita la continuidad y eficiencia de las operaciones institucionales, minimice costos adicionales y riesgos operativos y proporcione condiciones adecuadas de seguridad, funcionalidad y atención al usuario durante toda la vigencia contractual.

- ✓ **Planificación** La contratación se encuentra prevista en el Plan Operativo Anual —POA— y en el Plan Anual de Contratación —PAC— del Banco de Desarrollo del Ecuador B.P. correspondiente al ejercicio fiscal 2026.

La planificación responde a la necesidad de garantizar la continuidad operativa de la Sucursal Zonal Sierra Centro—Pastaza, proporcionando espacios adecuados para sus servidores, usuarios, archivo institucional, vehículos e infraestructura tecnológica, de conformidad con las competencias y requerimientos institucionales.

- ✓ **Selección del Procedimiento:** Conforme al artículo 73 de la LOSNCP y artículo 320 de su Reglamento, el procedimiento aplicable es Procedimiento Especial.

Las disposiciones relativas a la selección entre Subasta Inversa Electrónica y Licitación no resultan aplicables al presente objeto contractual, debido a que el arrendamiento de bienes inmuebles cuenta con un procedimiento especial propio.

- ✓ **Evaluación de ofertas:** La evaluación se realizará conforme a los parámetros establecidos en el artículo 320 numeral 2 del Reglamento General considerando la mejor oferta que cumpla con las condiciones previstas los términos de referencia y el precio del canon de arrendamiento.

De esta forma, la selección del proveedor se basará en el cumplimiento de los criterios antes señalados y no únicamente en el menor precio, conforme al principio de mejor valor por dinero.

Asimismo, la selección del inmueble permite optimizar los recursos públicos al aprovechar infraestructura previamente habilitada para el funcionamiento de una entidad financiera,

reduciendo costos asociados a adecuaciones civiles, instalaciones tecnológicas, sistemas de seguridad, archivo institucional, traslado de infraestructura crítica y tiempos de indisponibilidad del servicio.

- ✓ **Ejecución contractual:** La ejecución del proceso se instrumentará mediante contrato de arrendamiento mencionado en el artículo 320 numeral 4 del Reglamento General de la LOSNCP. El administrador del contrato designado por la entidad deberá verificar el correcto cumplimiento contractual autorizando la recepción correspondiente.

El contrato se celebrará por el plazo necesario, de acuerdo con el uso y destino del inmueble. El administrador del contrato verificará permanentemente:

- La disponibilidad y funcionalidad del inmueble.
- El cumplimiento de las obligaciones de mantenimiento asignadas al arrendador.
- La atención oportuna de daños, averías o fallas ocultas.
- La conservación de las instalaciones y sistemas de seguridad.
- La vigencia de permisos y condiciones habilitantes que correspondan.
- La continuidad de las operaciones institucionales.
- El cumplimiento de las demás obligaciones previstas en el contrato.

La recepción y autorización de los pagos deberá sustentarse en la verificación documentada del cumplimiento contractual.

- ✓ **Definición del proceso de contratación:** La definición de variables para la definición del mejor valor por dinero se sustenta en el siguiente análisis:

Precio único o evaluación multivariable		
Criterio de comparación	Solo Precio	Evaluación multivariable
Bien o servicio estandarizado con características uniformes y suficiente concurrencia de mercado.		
Objeto no estandarizado, obras, consultorías, o cuando existen atributos diferenciadores verificables que inciden en el resultado		X
Al oferente que cumpla los requisitos mínimos y presente el menor precio.		X
Objeto con atributos diferenciadores relevantes: calidad técnica, experiencia, metodología, plazo, costos de ciclo de vida.		
No puede usarse para incorporar exigencias que no guarden relación funcional con el objeto contractual.		
A la oferta con mayor puntaje total sobre 100 puntos, conforme a la matriz de evaluación definida en los pliegos.		

- ✓ **Calidad**

La calidad se determina por la aptitud del inmueble para satisfacer integralmente la necesidad institucional. Se verificará su estado de conservación, seguridad estructural, distribución interna, accesibilidad, iluminación, ventilación, instalaciones eléctricas y sanitarias, infraestructura tecnológica, sistema contra incendios, parqueaderos y demás condiciones necesarias para el funcionamiento de una entidad financiera.

La calidad no constituirá una apreciación subjetiva, sino que deberá acreditarse mediante inspecciones, informes técnicos, certificados, permisos, documentación habilitante y demás medios de verificación previstos en el pliego.

✓ **Sostenibilidad**

La sostenibilidad se refleja en la selección de un inmueble que permita el uso eficiente y responsable de recursos durante toda la vigencia contractual.

Se considerarán, cuando resulten aplicables, condiciones relacionadas con eficiencia energética, iluminación y ventilación natural, consumo racional de agua y energía, adecuada gestión de residuos, mantenimiento preventivo y conservación de la infraestructura. También se valorará la ubicación y accesibilidad del inmueble, con el propósito de reducir desplazamientos innecesarios y facilitar el acceso de servidores, usuarios y proveedores.

Estas condiciones deberán formularse de manera objetiva, proporcional y directamente relacionada con el objeto contractual.

✓ **Innovación**

La innovación se evidencia en la capacidad del inmueble para adaptarse a las necesidades actuales y futuras de la entidad, mediante espacios flexibles, infraestructura compatible con redes de voz y datos, eficiencia energética y facilidades para la atención presencial y el trabajo institucional.

No se entenderá la innovación como la exigencia de características suntuarias o innecesarias, sino como la incorporación de soluciones funcionales que reduzcan costos, mejoren la seguridad, faciliten la continuidad operativa y optimicen el aprovechamiento de los espacios.

✓ **Costos del ciclo de vida**

El costo del ciclo de vida comprende todos los costos que la entidad deberá asumir durante la ocupación del inmueble y no únicamente el canon mensual. Para determinar la alternativa más conveniente se considerarán, según corresponda:

- Canon total durante la vigencia contractual.
- Adecuaciones civiles y redistribución de espacios.
- Mantenimiento a cargo de la entidad.
- Consumo estimado de servicios básicos.
- Costos derivados de interrupciones o indisponibilidad operativa.

✓ **Desempeño**

El desempeño se determinará mediante la capacidad del inmueble para mantener, durante toda la vigencia contractual, condiciones adecuadas de disponibilidad, seguridad, habitabilidad y operación.

El arrendador deberá atender oportunamente los mantenimientos, arreglos, fallas ocultas y averías que sean de su responsabilidad. El administrador del contrato verificará el cumplimiento mediante informes técnicos, ejecución de planes de mantenimiento y evidencias de la solución de los requerimientos presentados.

✓ **Funcionalidad**

La funcionalidad se determinará por la capacidad del inmueble para permitir el desarrollo eficiente de las actividades de la Sucursal Zonal Sierra Centro–Pastaza.

Se verificará que la distribución de los espacios, circulación interna, salas de reuniones, archivo, parqueaderos, áreas de atención, accesibilidad, infraestructura tecnológica y sistemas de seguridad sean compatibles con la operación institucional.

El inmueble deberá estar disponible para su uso sin requerir adecuaciones desproporcionadas ni generar restricciones que afecten la prestación de los servicios institucionales.

11. METODOLOGÍA DE TRABAJO (¿Cómo?)

- El arrendador se hará cargo, y deberá estar al día, de las obligaciones municipales (impuestos prediales) propias del edificio.
- Dentro del canon arrendamiento se debe contemplar los mantenimientos preventivos al edificio, los cuales deberán ser realizados por personal técnico calificado, quienes emitirán el informe técnico del estado de estos, dejando en evidencia el correcto estado y funcionamiento, dichos informes deberán ser entregados al administrador del contrato como documentos habilitantes para el pago.
- Atender los arreglos de forma inmediata y emergente y brindar una solución definitiva si se detectan o presentan fallas ocultas u otras averías mayores o menores que se encuentren en el bien inmueble.
- El Banco de Desarrollo del Ecuador B.P. cubrirá los gastos por:
 - Consumo de energía eléctrica.
 - Consumo de agua potable.
 - Consumo telefónico.
 - Consumo del combustible del generador eléctrico en caso de requerirse.
 - Traslado e instalación de los enlaces (principal y contingencia) de voz y datos.
 - Traslado de la fibra óptica de la Sucursal (línea telefónica E1 con CNT).
 - Traslado e instalación del sistema contra incendio del Data center.
 - Acondicionar el área del Data center acorde a las exigencias de la Superintendencia de Bancos.
 - Instalación del cableado estructurado del edificio con categoría 6, en caso de no tenerlo.Las adecuaciones antes descritas corresponden exclusivamente a requerimientos tecnológicos propios de la operación institucional del Banco y no constituyen mejoras permanentes al inmueble, razón por la cual serán ejecutadas y financiadas por la Entidad Contratante.
- El arrendador se compromete a entregar el edificio completamente limpio, con todo funcionando correctamente, es decir, listo para su uso.
- La Sucursal Zonal Sierra Centro - Pastaza se encargará del traslado y mantenimiento preventivo y/o correctivo del mobiliario de oficina, como sillas, escritorios, archivadores y roda archivos, así como, los equipos de oficina y de computación.

12. INFORMACIÓN QUE DISPONE LA ENTIDAD (Diagnósticos, Estadísticas, etc.)

El Banco de Desarrollo del Ecuador B.P. Sucursal Zonal Sierra Centro - Pastaza, tiene información referente a:
Área de construcción: 943,63 m².

La construcción incluye, áreas comunes, parqueaderos, circulación, archivo y espacios técnicos distribuidos de la siguiente manera:

- Recepción
- Gerencia de Sucursal
- Sala de reuniones 1
- Coordinación Jurídica
- Coordinación de Asistencia Técnica
- Sala de Reuniones 2
- Coordinación de Evaluación
- Sala de Reuniones 3
- Coordinación de Seguimiento

- Coordinación de Gestión Institucional
- Sala de reuniones 4
- Archivo institucional (con capacidad actual de 1.570 cajas y 78 estanterías, con proyección de crecimiento)
- Capacidad operativa: 46 servidores públicos y 2 pasantes
- Parqueaderos: mínimo 10 espacios (7 institucionales y 3 para visitas)
- Ubicación: ciudad de Ambato, provincia de Tungurahua
- Uso de suelo: Uso de suelo autorizado para el funcionamiento de instituciones financieras o actividad bancaria, conforme al certificado de uso de suelo emitido por el GAD de Ambato.

13. PRODUCTOS Y/O SERVICIOS ESPERADOS (¿Qué? y ¿cómo?)

El Banco de Desarrollo del Ecuador B.P. Sucursal Zonal Sierra Centro - Pastaza una vez realizado el proceso de contratación verificará que se cumpla con lo siguiente:

Área de construcción: 943,63 m².

La construcción incluye, áreas comunes, parqueaderos, circulación, archivo y espacios técnicos distribuidos de la siguiente manera:

- Recepción
- Gerencia de Sucursal
- Sala de reuniones 1
- Coordinación Jurídica
- Coordinación de Asistencia Técnica
- Sala de Reuniones 2
- Coordinación de Evaluación
- Sala de Reuniones 3
- Coordinación de Seguimiento
- Coordinación de Gestión Institucional
- Sala de reuniones 4
- Archivo institucional (con capacidad actual de 1.570 cajas y 78 estanterías, con proyección de crecimiento)
- Capacidad operativa: 46 servidores públicos y 2 pasantes
- Parqueaderos: mínimo 10 espacios (7 institucionales y 3 para visitas)
- Ubicación: ciudad de Ambato, provincia de Tungurahua
- Uso de suelo: Uso de suelo autorizado para el funcionamiento de instituciones financieras o actividad bancaria, conforme al certificado de uso de suelo emitido por el GAD de Ambato.
- Contar con el sistema contraincendios

Adicionalmente, el inmueble deberá cumplir con las condiciones establecidas por la Superintendencia de Bancos, específicamente en lo previsto en el:

Libro I.- Normas de Control para las Entidades de los Sectores Financieros Público y Privado; Título III.- De la Organización; Capítulo I.- Norma de control para la apertura y cierre de canales de atención al consumidor financiero; Sección VIII.- De las medidas mínimas de seguridad físicas, garantizando condiciones adecuadas de seguridad, funcionalidad y atención al usuario.

El inmueble cuenta con el Permiso de Funcionamiento Nro. 2025-BP-018 emitido por la Superintendencia de Bancos el 01 de agosto de 2025 para la operación de la Sucursal Zonal Sierra Centro – Pastaza del Banco de Desarrollo del Ecuador B.P., documento que evidencia que el inmueble fue autorizado por el organismo de control para el funcionamiento de la oficina bancaria, sin perjuicio del cumplimiento permanente de las disposiciones regulatorias aplicables.

El inmueble objeto de la presente contratación cumple con todas las medidas mínimas de seguridad, se adjunta como respaldo el informe técnico estructural y de evaluación de la edificación.

14. RECURSOS (¿con qué?)

FONDO: Ordinario

Ítem presupuestario:

530502 – Edificios, Locales y Residencias, Parquaderos, Casilleros Judiciales y Bancarios (Arrendamiento)

530402 - Edificios, Locales, Residencias y Cableado Estructurado (Instalación, Mantenimiento y Reparación)

CONDICIONES PARTICULARES

15. DESCRIPCIÓN DEL TÉRMINO DE RECEPCIÓN

De acuerdo con lo establecido en el artículo 369 del Reglamento General a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

Recepción en servicios. - Para el caso de servicios, se observará el siguiente procedimiento:

1. Con dos (2) días laborables de anticipación a la finalización del servicio, el contratista notificará por escrito al administrador del contrato que el mismo está próximo a culminar.
2. Una vez que el administrador del contrato recibe la notificación del contratista, bajo su responsabilidad, analizará la pertinencia de formalizar la recepción a través de la respectiva acta de entrega única y definitiva, dentro del término máximo de diez (10) días contados a partir de la petición de recepción por parte del contratista. Si el contrato contempla recepciones parciales, cada una de ellas seguirá el procedimiento establecido en este artículo.

16. OBLIGACIONES ADICIONALES DEL CONTRATISTA

- Cumplir con el servicio requerido por el Banco de Desarrollo del Ecuador B.P. a entera satisfacción de la Contratante, dentro de los plazos establecidos en el presente documento, que formará parte integrante del contrato respectivo.
- Entregar a solicitud del 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.
- Responder por cualquier omisión, descuido o negligencia en el cumplimiento del contrato.
- Dar solución a las peticiones y problemas que se presentaren en la ejecución del contrato, en un término de cinco (5) días contados a partir de la petición escrita formulada por el contratante.
- Tomar las medidas necesarias para garantizar la debida y oportuna ejecución del contrato.
- Cumplir con el objeto del contrato en la forma y tiempo pactado.
- El canal oficial de comunicaciones entre el CONTRATISTA y el/la Administrador del contrato será a través de documentos escritos y firmados, remitidos a través de correos electrónicos los documentos se firmarán electrónicamente.
- No estar registrado en las bases de datos de la UAFE.

Obligaciones del Adjudicatario:

Suscribir el Acuerdo de Confidencialidad y No Divulgación.

Suscribir el Acta Antisoborno

No constar en las listas de personas observadas

Suscribir el formulario de inicio de relación comercial

17. OBLIGACIONES DEL 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.
- Proporcionar al contratista los documentos, accesos e información relevante relacionada con los trabajos de consultoría, de los que dispusiera, y realizar las gestiones que le corresponda efectuar al contratante, ante los distintos organismos públicos, en un término no mayor a diez (10) días contados a partir de la petición escrita formulada por el contratista.
- En caso de ser necesario y previo el trámite legal y administrativo respectivo, celebrar los contratos complementarios en un término de quince (15) días contados a partir de la decisión de la máxima autoridad.
- Suscribir las actas de entrega recepción de los productos 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. 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 parcial 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., 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 parcial 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.

18. ÍNDICES FINANCIEROS

Índice de Solvencia (Activo Corriente/Pasivo Corriente, mayor o igual a 1.0)	1,00
Índice de Endeudamiento (Pasivo Total/Activo Total, menor o igual a 1.5)	1,50

El oferente deberá presentar la última declaración del impuesto a la renta.

El incumplimiento de los índices financieros no será causal de rechazo de la oferta

REQUISITOS MÍNIMOS

19. OBSERVACIONES

Los oferentes deberán cumplir con todos los requisitos establecidos en los pliegos y términos de referencia además observar lo siguiente:

- La oferta se deberá presentar a través del Portal de Contratación Pública, mediante correo electrónico a Secretaria.SucursalSierraCentroPastaza@bde.fin.ec o en sobre cerrado en las instalaciones de la Sucursal Zonal Sierra Centro Pastaza del Banco de Desarrollo del Ecuador B.P, hasta la fecha límite para su presentación, debidamente firmada electrónicamente conforme el artículo 95 del RGLOSNC.
- Se deberá dar cumplimiento al Art. 42 de la norma referida en el anterior numeral que señala: "(...) En los casos de los anexos o documentación de respaldo que se adjunte a la oferta, deberá ser digitalizado y bastará con la firma electrónica por el oferente en el último documento que sea parte del archivo digital. Se aplicará también para los casos que hayan sido suscritos o emitidos por un tercero con firma manuscrita. Esta firma implicará la declaración de que todos los documentos presentados son auténticos, exactos y veraces, y que el oferente se hace responsable de los mismos dentro de los controles posteriores que se pueda realizar."
- Resulta pertinente reiterar que las ofertas serán válidas únicamente si tienen FIRMA ELECTRÓNICA. El sistema oficial de validación de documentos firmados electrónicamente será el sistema FIRMA EC, provisto por el Ministerio de Telecomunicaciones y de la Sociedad de la Información, conforme a las directrices que este emita por acuerdo ministerial. Para los casos de las ofertas, bastará con la FIRMA ELECTRÓNICA en los formularios que requiere su suscripción.
- En caso de existir convalidación de errores, los oferentes deberán presentarlas exclusivamente a través del portal institucional del SERCOP, www.compraspublicas.gob.ec, con la FIRMA ELECTRÓNICA respectiva.
- En los casos de los anexos o documentación de respaldo a una oferta que cuenten con firma electrónica de un tercero, se prohíbe la consolidación de dichos archivos con otros con el fin de su posterior firma. Cualquier modificación realizada en el documento invalida la firma electrónica del tercero.

20. EXPERIENCIA GENERAL Y ESPECÍFICA

NO APLICA

21. PERSONAL TÉCNICO MÍNIMO CLAVE

NO APLICA

22. EXPERIENCIA MÍNIMA DEL PERSONAL TÉCNICO CLAVE

NO APLICA
23. EQUIPOS E INSTRUMENTOS DISPONIBLES
NO APLICA
24. OTROS PARÁMETROS RESUELTOS POR LA ENTIDAD CONTRATANTE
El OFERENTE debe contar con los recursos técnicos, operativos y humanos para la prestación del servicio, por lo que deberá presentar los documentos que respalden dicha información de acuerdo con lo requerido en el servicio.
VARIOS
25. FONDO
FONDO: Ordinario Ítem presupuestario: 530502 – Edificios, Locales y Residencias, Parqueaderos, Casilleros Judiciales y Bancarios (Arrendamiento) 530402 - Edificios, Locales, Residencias y Cableado Estructurado (Instalación, Mantenimiento y Reparación)
26. GARANTÍAS
De forma previa a la celebración del contrato se rendirán las siguientes garantías, en cualquiera de las formas establecidas en el Art. 84 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública: La de fiel cumplimiento del contrato por un monto equivalente al cinco (5%) por ciento del valor contratado.
27. MULTAS
De conformidad con el artículo 324 del Reglamento General de la LOSNCP, en los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles no corresponde establecer multas por mora en la prestación del servicio, sin perjuicio de las acciones y responsabilidades previstas en la Ley de Inquilinato, Código Civil, Código de Comercio y demás normativa aplicable.
28. SUGERENCIA ADMINISTRADOR DE CONTRATO
Nombre: José Eduardo Espinoza Salvador Cargo: Coordinador de Gestión Institucional de Sucursal Cédula: 1804060059 Certificación de Competencias: SERCOP - TII4YPCCGC Fecha de emisión de certificado: 2024-11-16 Se sugiere como administrador del contrato al servidor José Eduardo Espinoza Salvador, Coordinador de Gestión Institucional de Sucursal, quien velará por el cabal y oportuno cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones derivadas del Contrato de arrendamiento y verificará que los bienes cumplan con los TÉRMINOS DE REFERENCIA establecidos en el objeto contractual. La máxima autoridad o su delegado, podrá cambiar de administrador del contrato, en cualquier momento durante la ejecución del referido proceso, para lo cual bastará únicamente la notificación al contratista.
29. SUGERENCIA DE DELEGADO PRECONTRACTUAL Y/O PROFESIONAL AFÍN/COMISIÓN TÉCNICA
Designado(s) Precontractuales(s) Nombre: Ana Cristina Flores Laguas Cargo: Analista Senior de Contabilidad de Sucursal Cédula: 1803408556 Certificación de Competencias: SERCOP - HunVqz2xQO Fecha de emisión de certificado: 2025-08-16

Se sugiere como delegado precontractual a la servidora Ana Cristina Flores Laguas, Analista Senior de Contabilidad de Sucursal quien será responsable de cumplir las atribuciones previstas en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, su Reglamento General y la normativa emitida por el Servicio Nacional de Contratación Pública (SERCOP), velando por el cabal desarrollo de la fase precontractual del proceso de contratación y realizando las actuaciones que correspondan hasta la culminación de dicha etapa.

30. SERVICIOS PROVISTOS POR TERCEROS DE ACUERDO CON LA CODIFICACIÓN DE RESOLUCIONES DE LA SUPERINTENDENCIA DE BANCOS Y SEGUROS Y DE LA JUNTA POLÍTICA Y REGULACIÓN MONETARIA Y FINANCIERA

30.1 NIVELES MÍNIMOS DE CALIDAD DEL SERVICIO ACORDADO

N/A

30.2 TRANSFERENCIA DEL CONOCIMIENTO DEL SERVICIO CONTRATADO Y ENTREGA DE TODA LA DOCUMENTACIÓN QUE SOPORTA EL PROCESO O SERVICIO

N/A

30.3 LA CONFIDENCIALIDAD DE LA INFORMACIÓN Y DATOS

Conforme cláusula del contrato y acuerdo de confidencialidad y no divulgación.

30.4 DERECHOS DE PROPIEDAD INTELECTUAL DEL CONOCIMIENTO, PRODUCTOS, DATOS E INFORMACIÓN, CUANDO APLIQUE.

N/A

30.5 PLAN DE CONTINGENCIA, CUANDO APLIQUE.

N/A

31. FORMA DE PRESENTACIÓN DE OFERTA

La oferta presentada por el proveedor debe contener la siguiente información:

- Dirigida a: Banco de Desarrollo del Ecuador B.P. Sucursal Zonal Sierra Centro-Pastaza
- Tiempo de Vigencia de la Propuesta: 90 días desde la fecha de su presentación
- Incluir fecha de Emisión de la propuesta
- Incluir Plazo de Entrega: 731 días
- Incluir Forma de Pago
- Adjuntar RUC
- Contar con firma de Responsabilidad firmado a través de firma EC

Además, el arrendador deberá presentar junto a su oferta lo siguiente:

- Copia simple de las escrituras actualizadas del edificio materia de este arrendamiento.
- Copia de pago del impuesto predial del año en curso.
- Consulta de uso de suelo a través de la página web del GAD Municipal Ambato donde se evidencie que está autorizado para el funcionamiento de agencia bancaria.

31. SOLUCION DE CONTROVERSIAS

En cumplimiento a lo establecido en el artículo 83 numeral 13 del RLOSNCP, la entidad contratante incorporará en el contrato a suscribir, la correspondiente cláusula de solución de controversias en la que se establezca que, en caso de suscitarse diferencias entre las partes contratantes y de no alcanzarse un acuerdo directo, estas convienen en someter dichas controversias a los mecanismos alternativos de resolución de conflictos previstos en la Ley de Arbitraje y Mediación, así como a lo dispuesto en el reglamento de funcionamiento del Centro de Mediación y Arbitraje de la Procuraduría General del Estado. El artículo 83 numeral 13 del RGLOSNCP, indica que el pliego debe contener al menos mecanismos de resolución de controversias.

La Disposición Transitoria Sexta del RGLOSNC, dispone: "El SERCOP emitirá los modelos obligatorios de pliegos y demás lineamientos para el régimen de transición, en aras de compatibilizar, las disposiciones del Reglamento General con las actuales herramientas del Portal de Contratación Pública y de los Módulos Facilitadores y permitir continuar con las contrataciones públicas. Mientras tanto, las entidades contratantes seguirán utilizando los modelos vigentes a la actualidad."

El presente apartado se fundamenta en lo dispuesto en los artículos 77 y 78 del RGLOSNC, la cual, permite la elaboración de los documentos preparatorios que rigen los procedimientos de contratación pública. No obstante, el presente apartado se efectúa sin perjuicio de la potestad exclusiva atribuida al Servicio Nacional de Contratación Pública (SERCOP) para expedir y actualizar los modelos obligatorios de pliegos aplicables a los procedimientos de contratación pública.

32. CONDICIONES DE CUMPLIMIENTO OBLIGATORIO (marque con una X o N/A en caso de no aplicar)

Constancia de la contratación en POA y PAC	X
Estudio de Mercado	X
Anexo de Especificaciones del Bien y/o Servicio en caso de aplicar	N/A
Servicio Crítico (de ser el caso si consta en la matriz de riesgos de la Dirección de Riesgo Operativo) Adjuntar anexo <i>"Cumplimiento por parte del proveedor de las políticas que establezca la entidad controlada, las cuales deben incluir, al menos, la norma expedida por la Superintendencia de Bancos, aplicable en función del servicio a ser contratado."</i>	N/A

Fecha: 05 de agosto de 2026

ELABORADO POR:	ELABORADO POR:
Nombre: Lic. Gabriela Cecilia Arias Durán Cargo: Secretaria Ejecutiva Cédula: 1804024022 Certificación de Competencias: zXPC1PP6V5 Fecha de emisión: 13-09-2025	Nombre: Ing. Ana Verónica Aguilar Santamaría Cargo: Analista Administrativa de sucursal Cédula: 1804410601 Certificación de Competencias: xN1GnDsCAr Fecha de emisión: 11-10-2025
REVISADO POR:	APROBADO POR:
Nombre: Mgs. José Eduardo Espinoza Salvador Cargo: Coordinador de Gestión Institucional de Sucursal Cédula: 1804060059 Certificación de Competencias: TII4YPCCGC Fecha de emisión: 16-11-2024	Nombre: Ing. Soraya de Lourdes Vasconez Avalos Cargo: Gerente de Sucursal Cédula: 1600287450 Certificación de Competencias: EnVQlzxfyZ Fecha de emisión: 28-02-2026