INFORME DE NECESIDAD

ÁREA REQUIRENTE:	DIRECCIÓN DE SERVICIOS GENERALES CONTRATACIÓN Y COMPRAS PÚBLICAS					
TIPO DE COMPRA:	**Arrendamiento de Bienes Inmuebles**					
OBJETO DE CONTRATACIÓN:	"ARRIENDO DE BODEGA DE ACTIVOS FIJOS DEL BIESS"					
PROCEDIMIENTO DE CONTRATACIÓN:	Procedimiento Especial					
CATALOGADO:	Se encuentra en el Catálogo Electrónico		**SI**		**NO**	**X**
CPC DEL PROCESO:	721120013 / Arrendamiento de bodegas	**EL CPC ES RESTRINGIDO:**	**SI**		**NO**	**X**
CONSTA EN EL POA:	La tarea para contratación consta en el POA		**SI**	**X**	**NO**	

1. ANTECEDENTES

El Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, en adelante BIESS, es una institución financiera pública del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), creada mediante ley, publicada en el Suplemento del Registro Oficial Nro. 587, de 11 de mayo del 2009. Con personería jurídica propia y de carácter público, con finalidad social, con autonomía técnica, administrativa y financiera.

El Estatuto Orgánico por Procesos del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, en el artículo 3 describe la misión institucional*: "Administrar eficientemente los recursos previsionales determinados por la Ley, proporcionando servicios financieros para nuestros clientes, con criterios de banca de inversión, maximizando la rentabilidad de estos recursos; contribuyendo a impulsar la producción y el empleo.".*

Asimismo, en el numeral 11.12. del Estatuto se establece la misión de la Coordinación Administrativa, de la siguiente manera: *"Planificar, dirigir, coordinar y evaluar las políticas y las acciones relativas a la administración del talento humano, servicios generales, contratación y compras públicas, de tal manera que contribuyan al cumplimiento de los objetivos y estrategias de la entidad, en base a la gestión de calidad aplicable a todos los procesos organizacionales, observando las leyes, reglamentos y procedimientos administrativo."*; y, en el numeral 11.12.2. se señala la misión de la Dirección de Servicios Generales, Contratación y Compras Públicas, de la siguiente manera:
"Administrar el proceso de adquisiciones y contratación de obras, bienes y servicios, que sean requeridos para la operación del BIESS en forma oportuna; y, proveer los recursos materiales y servicios institucionales para asegurar el uso racional y óptimo aprovechamiento de los mismos, buscando satisfacer la necesidad del cliente interno y en cumplimiento con la normativa legal vigente."; y, entre sus atribuciones y responsabilidades consta:

(…) Servicios Generales
(…) 2. Efectuar el inventario de materiales y suministros, bienes y activos fijos, y evaluar su uso por áreas.
3. Adquirir bienes, suministros y contratar servicios a nivel nacional.
4. Ejecutar el mantenimiento preventivo, correctivo de los bienes muebles e inmuebles del BIESS."

Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - Biess
Dirección: Av Amazonas y Unión Nacional de Periodistas - Plataforma Gubernamental
Teléfono: (+593) 02 397 0500
www.biess.fin.ec | Síguenos en:

Con fecha 21 de marzo de 2023, el BIESS suscribió el contrato Nro. BIESS-CJUR-005-2023 con la Ing. Estela Melania Paladines Espinoza de RUC: 1102816756001, para el "ARRENDAMIENTO DE BODEGA DE ACTIVOS QUITO", por el valor de USD 24.000,00 (veinticuatro mil dólares de los estados unidos de américa con 00/100) más IVA, con plazo de vigencia de 731 días (2 años).

Con fecha 21 de marzo de 2025, el BIESS suscribió el contrato Nro. Contrato Nro. BIESS-CJUR-004-2025 con la Ing. Estela Melania Paladines Espinoza de RUC: 1102816756001, para la "RENOVACIÓN 01 CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BODEGA DE ACTIVOS QUITO", por el valor de USD 12.000,00 (doce mil dólares de los estados unidos de américa con 00/100) más IVA, con plazo de vigencia de 365 días (1 año).

Mediante oficio Nro. SETEGISP-DAUB-2025-0327-O de 26 de marzo de 2025, la Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público señaló *"… esta Secretaría Técnica, informa a su representada, que en consideración a las atribuciones sustanciales prescritas en el Decreto Ejecutivo Nro. 503 de fecha 12 de septiembre del 2018,* ***nuestra competencia radica en la atención a las necesidades de las entidades públicas de la Función Ejecutiva, detalladas en el artículo 2****, numerales 1 y 2 del Decreto Ejecutivo descrito en líneas anteriores;* ***y, por cuanto al ser el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - BIESS, una entidad creada bajo acto normativo, no se enmarcada dentro de lo estipulado en el artículo 2*** *del Estatuto del Régimen Jurídico y Administrativo de la Función Ejecutiva, por lo tanto no se encuentra en el ámbito de competencia de esta Secretaría Técnica, para la emisión de dictámenes para la transferencia, traspaso, asignación, compra, venta, comodato, permuta y donación de bienes inmuebles, al igual que las autorizaciones para el arrendamiento de bienes inmuebles de propiedad privada dentro del territorio nacional."* (énfasis añadido) Anexo.1

Mediante la Orden de Compra Nro. IC-BIESS-003-2026, suscrita el 23 de marzo de 2026, el BIESS formalizó con la Ing. Estela Melania Paladines Espinoza, el "ARRENDAMIENTO DE BODEGA DE ACTIVOS QUITO", por el valor de USD 8.000,00 (ocho mil dólares de los estados unidos de américa con 00/100) más IVA con plazo de vigencia de 240 días (8 meses). En consecuencia, dicha orden de compra vence el 23 de noviembre de 2026.

Mediante Informe Nro. BIESS-INF-DSGC-176-2026, de 21 de octubre de 2026, la Dirección de Servicios Generales, Contratación y Compras Públicas, recomienda lo siguiente: *"Se recomienda renovar el contrato de arrendamiento de la bodega, considerando que esta alternativa permitiría dar continuidad al almacenamiento y resguardo de los bienes institucionales. En caso de evaluar un cambio de ubicación, se deberán analizar previamente los costos adicionales asociados al traslado, la logística de movilización, la adecuación del nuevo espacio a fin de determinar la conveniencia técnica y económica de dicha alternativa."*. Anexo 2.

2. BASE LEGAL

CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

"Artículo 226.- 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.";

Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - Biess
Dirección: Av Amazonas y Unión Nacional de Periodistas - Plataforma Gubernamental
Teléfono: (+593) 02 397 0500
www.biess.fin.ec | Síguenos en:

"Artículo 227.- 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.";

"Artículo 288.- 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 los micro, pequeñas y medianas unidades productivas.".

LEY DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL

"Artículo 1.- Creación, denominación y naturaleza. - Créase el BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL, como una institución financiera pública con autonomía técnica, administrativa y financiera, con finalidad social y de servicio público, de propiedad del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, denominada en adelante "el Banco", con personería jurídica propia, que se regirá por la presente Ley y por su Estatuto.";

"Artículo 2.- Objeto social. - El objeto social del Banco será la prestación de servicios financieros bajo criterios de banca de inversión, para la administración de los fondos previsionales públicos del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social IESS; y, la prestación de servicios financieros, para atender los requerimientos de sus afiliados activos y jubilados.

Los recursos de las administradoras del IESS, así como aquellos saldos disponibles en cuentas, podrán ser invertidos a través del BIESS siempre y cuando se cuente con recursos necesarios para cumplir con sus obligaciones.".

LEY ORGÁNICA DEL SISTEMA NACIONAL DE CONTRATACIÓN PÚBLICA

"***Artículo 3.- Principios.*** *- Para la aplicación de esta Ley, y priorizando el interés público por encima del privado respetando el marco constitucional y legal, se vigilará la integridad de los procedimientos y contratos que de ella se deriven, en estricto cumplimiento de la normativa. Se observarán especialmente los principios de legalidad, trato justo, participación nacional, seguridad jurídica, concurrencia, igualdad, sostenibilidad, simplificación, transparencia, integridad, del resultado; y, mejor valor por dinero; sin perjuicio de los establecidos en el Código Orgánico Administrativo y en otra normativa que fuere aplicable.*

Las partes contratantes respetarán el principio de buena fe contractual y siempre procurarán el fiel cumplimiento de las estipulaciones contractuales en el marco de respeto al interés general.";

"***Artículo 46.- 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. (…)";*

*"**Capítulo IV***

Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - Biess
Dirección: Av Amazonas y Unión Nacional de Periodistas - Plataforma Gubernamental
Teléfono: (+593) 02 397 0500
www.biess.fin.ec | Síguenos en:

PROCEDIMIENTOS ESPECIALES

Art. 52.- Procedimientos especiales. - *Las contrataciones reguladas en este capítulo, tienen reglas específicas por la naturaleza de su objeto contractual o tipo de procedimiento; por lo que aplican sus regulaciones específicas establecidas en este capítulo o en el Reglamento. Supletoriamente, en lo no previsto para los procedimientos especiales, se regirán por las disposiciones comunes*

A más de los procedimientos especiales establecidos en esta Ley el Reglamento regulará otros procedimientos especiales adicionales. (…)";

*"**Sección V***
Arrendamiento

Art. 73 Régimen. *- Los contratos de arrendamiento tanto para el caso en que el Estado o una institución pública tengan la calidad de arrendadora como arrendataria se sujetará a las normas previstas en el Reglamento de esta Ley. (…)".*

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

*"**Artículo 65.- Determinación de la necesidad y análisis de mejor valor por dinero.*** *- Previo al inicio del procedimiento de contratación, la unidad requirente elaborará un informe de necesidad que justifique la contratación. Dicho informe contendrá el análisis de beneficio, eficiencia y efectividad, considerando la necesidad y capacidad institucional. Asimismo, incorporará un análisis preliminar del mejor valor por dinero, orientado a definir la estrategia de contratación más adecuada, considerando aquellas características que contribuyan a maximizar los resultados del gasto público durante el ciclo de vida del bien, la obra o el servicio objeto de la contratación. (…)";*

*"**Artículo 72.- Definición del objeto de contratación.*** *- La entidad contratante definirá adecuadamente el objeto de contratación, concerniente a la adquisición o arrendamiento de bienes, ejecución de obras o prestación de servicios, incluidos los de consultoría, en estricto cumplimiento de los principios de trato justo, igualdad y no discriminación, concurrencia y transparencia.*

La definición del objeto de contratación deberá contar con la debida justificación técnica, reflejada en las especificaciones técnicas o términos de referencia, por lo que, los componentes del objeto de contratación deberán guardar una relación o vinculación razonable, acorde a las necesidades institucionales de la entidad contratante y que de ninguna manera propendan a un tratamiento diferenciado o discriminatorio de los proveedores del Estado. (…)";

*"**Artículo 74.- Análisis de mejor valor por dinero.***- *El principio de mejor valor por dinero se aplicará de forma trasversal n la planificación, selección del procedimiento, evaluación de ofertas y ejecución contractual de todos los procedimientos de contratación pública.*

La entidad contratante para definir la estrategia de adquisición realizará un análisis que identifique la mejor alternativa que permita optimizar los resultados del gasto público. El análisis considera además del precio otras características relevantes tales como la calidad, sostenibilidad, innovación, costos del ciclo de vida, desempeño y funcionalidad.
(…)

En el análisis del mejor valor por dinero se observarán estrictamente las disposiciones previstas en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y en el presente Reglamento relativas al ejercicio de la discrecionalidad técnica en materia de contratación pública.

El Servicio Nacional de Contratación Pública expedirá el instructivo o la metodología necesarios para la implementación y aplicación del principio rector del mejor valor por dinero.";

*"**Sección Quinta***
ARRENDAMIENTO DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES

Parágrafo Primero
ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES

Art. 320.- 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 Incluir normativa vigente que considere oportuna para sustentar legalmente la contratación.

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.****"*(énfasis añadido).

REGLAMENTO GENERAL SUSTITUTIVO PARA LA ADMINISTRACIÓN, UTILIZACIÓN, MANEJO Y CONTROL DE LOS BIENES E INVENTARIOS DEL SECTOR PÚBLICO

"(…) ***3.20.- Unidad Administrativa.*** *- Es la dependencia de la entidad u organismo encargada, entre otras actividades de la recepción, registro, identificación, almacenamiento, distribución, custodia, control, administración, egreso o baja de los bienes e inventarios. (…)".*

Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - Biess
Dirección: Av Amazonas y Unión Nacional de Periodistas - Plataforma Gubernamental
Teléfono: (+593) 02 397 0500
www.biess.fin.ec | Síguenos en:

"(…) ***Art. 40.- Bodegas de almacenamiento.*** *- Las bodegas de almacenamiento de bienes o inventarios estarán adecuadamente ubicadas, contarán con instalaciones seguras, tendrán el espacio físico necesario y solo las personas que laboran en esas áreas, o aquellas debidamente autorizadas, tendrán acceso a sus instalaciones. (…)".*

NORMAS DE CONTROL INTERNO PARA LAS ENTIDADES, ORGANISMOS DEL SECTOR PÚBLICO Y DE LAS PERSONAS JURÍDICAS DE DERECHO PRIVADO QUE DISPONGAN DE RECURSOS PÚBLICOS

"(…) ***406-04 Almacenamiento y distribución***
(…) Los ambientes asignados para el funcionamiento de los almacenes o bodegas estarán adecuadamente ubicados, tendrán el espacio físico y mobiliario necesario y contarán con instalaciones seguras con iluminación y ventilación para el almacenamiento y protección de los bienes institucionales. (…)".

3. OBJETIVOS

3.1. Objetivo General:

Garantizar la continuidad del espacio físico destinado a la bodega de activos del Banco, mediante la contratación del servicio de arrendamiento del bien inmueble que se ha venido ocupando de manera ininterrumpida, asegurando las condiciones técnicas, logísticas y de infraestructura necesarias para el correcto almacenamiento, custodia y conservación de los bienes de propiedad, planta y equipo (muebles, equipos tecnológicos, equipos de oficina, repuestos y accesorios) del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

3.2. Objetivos Específicos:

- Asegurar la estabilidad y permanencia operativa del almacenamiento y distribución logística de los bienes institucionales, minimizando los costos y riesgos asociados al traslado físico de los activos fijos ubicados en la bodega.
- Cumplir con la normativa legal vigente para los procedimientos especiales de arrendamiento de bienes inmuebles orientados a la continuidad contractual, en concordancia con las Normas de Control Interno de la Contraloría General del Estado.

4. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD

A la presente fecha, el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS) no cuenta con infraestructura propia destinada de forma exclusiva para el funcionamiento de una bodega centralizada para activos fijos. Con el fin de subsanar esta carencia y garantizar la operatividad institucional, el Banco ha mantenido de manera ininterrumpida la contratación del servicio de arrendamiento de un inmueble calificado para este propósito desde el año 2016.

La Dirección de Servicios Generales Contratación y Compras Públicas, en calidad de área requirente, determina que la administración, custodia, registro, control y distribución de los bienes de propiedad, planta y equipo (muebles, equipos tecnológicos, de oficina, repuestos y accesorios) constituye un requerimiento operativo crítico, continuo y permanente. Al tratarse de un servicio de tracto sucesivo

indispensable, el BIESS no puede prescindir de este espacio físico sin afectar la continuidad de sus operaciones administrativas y logísticas a nivel nacional.

Dado que el período contractual precedente está próximo a concluir, es imperante impulsar la renovación y continuidad del arrendamiento del local actual. La no renovación oportuna del contrato implicaría el desalojo inmediato de los bienes de la bodega e incrementaría de forma directa el riesgo de pérdida, daño, dispersión o deterioro de los activos fijos de la institución, afectando de manera negativa el patrimonio institucional e incurriendo en la inobservancia de la normativa técnica de control interno emitida por la Contraloría General del Estado para la administración de bienes del sector público.

Por lo expuesto, se justifica técnica y legalmente la necesidad de dar continuidad a la contratación del servicio de arrendamiento del inmueble en actual uso, garantizando la disponibilidad permanente del servicio, la optimización de los procesos de la unidad administrativa y el resguardo seguro del patrimonio del BIESS.

5. ANÁLISIS DE BENEFICIO, EFICIENCIA, EFECTIVIDAD Y CAPACIDAD INSTITUCIONAL INSTALADA

El presente análisis evalúa la viabilidad técnica y operativa para la continuidad del "ARRIENDO DE BODEGA DE ACTIVOS FIJOS DEL BIESS", en estricta concordancia con las necesidades de almacenamiento logístico y la optimización de los recursos públicos del BIESS.

- **Capacidad Institucional Instalada**

  El BIESS cuenta con una estructura operativa consolidada en el inmueble actual, el cual ha sido contratado bajo la modalidad de arrendamiento de forma ininterrumpida desde el año 2016. Al tratarse de una necesidad institucional de carácter permanente, la infraestructura actual ya se encuentra adaptada y equipada con los sistemas técnicos, logísticos y de seguridad física necesarios para salvaguardar el patrimonio institucional. Mantener esta capacidad instalada es indispensable para garantizar la continuidad de los procesos de recepción, registro, identificación, almacenamiento, distribución, custodia, control, administración, egreso o baja de los bienes de propiedad, planta y equipo, asegurando el normal desarrollo de las actividades operativas de la institución.

- **Beneficio**

  La renovación y continuidad del servicio de "ARRIENDO DE BODEGA DE ACTIVOS FIJOS DEL BIESS", proporciona un beneficio directo e inmediato a la conservación patrimonial del Banco, asegurando un espacio físico idóneo que permite de forma integral:

  - Garantizar el correcto almacenamiento, conservación técnica y ordenamiento físico de los bienes muebles, tecnológicos y de oficina del BIESS.
  - Optimizar los flujos logísticos de recepción de bienes para resguardo, codificación, control y despacho oportuno a los usuarios finales.
  - Mantener un área segura y segregada para el resguardo de bienes en desuso o en mal estado , facilitando las fases previas a su disposición final de mediante procesos de baja, transferencia o donación, según la normativa de la Contraloría General del Estado.

- **Eficiencia**

La continuidad en el uso del inmueble actual constituye la alternativa más eficiente para el BIESS, puesto que evita los costos y gastos hundidos derivados de un proceso de mudanza (desmontaje, transporte especializado de activos fijos, readecuación de infraestructura e instalación de nuevos sistemas de seguridad electrónica en un local distinto). Asimismo, optimiza los recursos públicos al cumplir estrictamente con los estándares logísticos vigentes sin requerir las elevadas inversiones de los costos que demandaría la adquisición o construcción de una infraestructura propia con características técnicas similares.

- **Efectividad**

La contratación de este servicio cumple con el estándar de efectividad institucional al mitigar de forma inmediata el riesgo inherente de pérdida, hurto o deterioro de los activos fijos. Permite a la Dirección de Servicios Generales, Contratación y Compras Públicas ejecutar las competencias de control interno y custodia de manera oportuna, con estricto apego al ordenamiento jurídico aplicable a salvaguardar la integridad física del patrimonio del BIESS.

6. ANÁLISIS PRELIMINAR DEL MEJOR VALOR POR DINERO

En observancia de lo dispuesto en el artículo 65 y 74 del Reglamento General de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, se incorpora el presente análisis preliminar de mejor valor por dinero, con el propósito de definir la estrategia más adecuada para la contratación del "ARRIENDO DE BODEGA DE ACTIVOS FIJOS DEL BIESS", mismo que se orienta a garantizar que el gasto público genere el máximo beneficio posible, a través de la evaluación de los siguientes criterios:

NRO.	CRITERIO	RESPUESTA		ANÁLISIS
		SI	NO	
1	El bien o servicio es estandarizado.		X	El arrendamiento de un bien inmueble para uso de bodega de activos fijos no se considera un servicio estandarizado, debido a que no posee características homogéneas ni fichas técnicas comunes en el mercado. Su idoneidad depende de factores únicos como ubicación geográfica estratégica, seguridad estructural, accesibilidad de carga pesada y distribución interna.
2	El bien o servicio es de adquisición frecuente.	X		El almacenamiento y custodia de activos fijos constituye un requerimiento logístico de tracto sucesivo, continuo y permanente para el BIESS, catalogado como una necesidad institucional constante.
3	Existe un mercado competitivo de proveedores calificados.		X	Si bien el mercado inmobiliario general en Quito ofrece locales comerciales, encontrar una infraestructura que cumpla simultáneamente con el metraje, las especificaciones técnicas de seguridad y la zonificación requerida por el Banco limita las opciones viables. Además, la actual proveedora ha demostrado idoneidad legal y técnica sin registrar incidencias.

Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - Biess
Dirección: Av Amazonas y Unión Nacional de Periodistas - Plataforma Gubernamental
Teléfono: (+593) 02 397 0500
www.biess.fin.ec | Síguenos en:

NRO.	CRITERIO	RESPUESTA		ANÁLISIS
		SI	NO	
4	El precio más bajo refleja por sí solo el mejor valor por dinero.		X	En el arrendamiento de infraestructuras, evaluar únicamente el canon de arrendamiento mensual es insuficiente y erróneo. Un precio nominalmente más bajo en otro local generaría inmediatamente externalidades económicas negativas e ineficiencias financieras para el Banco.
5	Deben priorizarse otras características.			
5.1	Calidad.	X		La infraestructura actual cumple con los estándares de calidad en la infraestructura, resistencia de pisos para carga pesada, accesos logísticos controlados, necesarios para el resguardo de bienes públicos.
5.2	Sostenibilidad.	X		Al mantener la bodega actual, el BIESS promueve la sostenibilidad institucional al evitar el desperdicio de materiales que implican los procesos de desmontaje, embalaje masivo, desecho de materiales de adecuación anteriores y transporte logístico pesado hacia una nueva ubicación.
5.3	Innovación.		X	No aplica.
5.4	Los costos del ciclo de vida.	X		Al optar por la continuidad con la proveedora actual, el costo total del ciclo de vida contractual para el BIESS es sustancialmente reducido en costos hundidos. Una mudanza obligaría a la institución a asumir gastos extraordinarios no programados de desmontaje, transporte especializado de activos delicados/tecnológicos, nuevas adecuaciones civiles y eléctricas, y primas de seguros por traslado, elevando ineficientemente el gasto público
5.5	Desempeño.	X		El desempeño operativo del local actual ha sido óptimo durante el período precedente, garantizando una tasa de cero incidencias de pérdida o deterioro extrínseco de los bienes custodiados, lo que convalida su idoneidad técnica.
5.6	Funcionalidad.	X		El inmueble actual arrendado, está ubicado en una zona de total acceso y cuenta con el área y distribución que se adaptan a los procesos de recepción, registro, identificación, distribución y baja de activos fijos del Banco, evitando retrasos logísticos.

Resultado del Análisis:

Derivado de la evaluación ponderada de los criterios normativos, se concluye que el precio más bajo por sí solo no garantiza la eficiencia del gasto público en este procedimiento. La priorización de los costos del ciclo de vida, la funcionalidad, el desempeño y la calidad técnica determinan de forma fehaciente que la renovación y continuidad del arrendamiento del inmueble actual representa la estrategia óptima que reporta el Mejor Valor por Dinero para el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

6.1. Descripción de las Especificaciones Técnicas, Condiciones o características de los servicios

ÍTEM	CÓDIGO CPC (NIVEL 9)	DESCRIPCIÓN	UNIDAD *(Unidad de Medida)*	CANTIDAD
1	721120013	Arrendamiento de bodegas	UNIDAD	1

El desarrollo de las características y condiciones de la contratación serán contempladas en el documento Término de Referencia y/o Especificaciones Técnicas.

7. REVISIÓN EN EL CATALOGO ELECTRÓNICO

Por la naturaleza de la contratación, el servicio de arrendamiento no consta en el Catálogo Electrónico del SERCOP, mismo que está diseñado de forma exclusiva para la adquisición de bienes y servicios estandarizados (con características homogéneas y fichas técnicas normalizadas). Y los bienes inmuebles, por sus condiciones únicas de ubicación, infraestructura, distribución y metraje, son catalogados técnicamente como bienes no estandarizados.

8. CONCLUSIONES

- Se concluye que la continuidad de la contratación del "ARRIENDO DE BODEGA DE ACTIVOS FIJOS DEL BIESS" es un requerimiento técnico, logístico y operativo de carácter crítico y permanente, indispensable para salvaguardar el patrimonio institucional y garantizar el correcto desarrollo de los procesos de recepción, registro, custodia, control y distribución de los bienes de propiedad, planta y equipo del BIESS.
- El análisis normativo y técnico determinó que mantener el uso de la infraestructura actual, ocupada desde el año 2016, mitiga al 100% los riesgos operativos de pérdida o daño de activos fijos por mudanza, elimina los costos hundidos por readecuaciones civiles; y, reporta el mejor valor por dinero para el Banco, asegurando la eficiencia en la ejecución del gasto público.

9. RECOMENDACIONES

- Se recomienda iniciar el proceso de contratación mediante el Procedimiento Especial (Arrendamiento de Bienes Inmuebles y Muebles), de conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y su Reglamento General vigente.

10. DECLARACIÓN

La Dirección de Servicios Generales, Contratación y Compras Públicas, en su calidad de área requirente, ratifica de manera expresa que cuenta con los justificativos técnicos, logísticos y económicos que fundamentan plenamente la procedencia y necesidad real de la presente contratación.

Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - Biess
Dirección: Av Amazonas y Unión Nacional de Periodistas - Plataforma Gubernamental
Teléfono: (+593) 02 397 0500
www.biess.fin.ec | Síguenos en:

La Unidad Requirente declara bajo su responsabilidad que este Informe de Necesidad ha sido elaborado en estricta observancia del ordenamiento jurídico vigente del Sistema Nacional de Contratación Pública y las Normas Técnicas de Control Interno de la Contraloría General del Estado.

Asimismo, se certifica que el documento contiene el análisis de idoneidad, la base legal y el sustento técnico que garantizan la transparencia y la optimización de los recursos del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS).

11. DOCUMENTOS ANEXOS

- Anexo 1. oficio Nro. SETEGISP-DAUB-2025-0327-O
- Anexo 2. Informe Técnico Nro. BIESS-INF-DSGC-176-2026

12. FIRMAS DE RESPONSABILIDAD

El presente documento está supeditado a la fecha de la suscripción de aprobación.

ELABORADO POR:	FIRMA:
Nombre: Diego Darío Avila Jara **Cargo:** Analista Junior de Servicios Generales **Certificación de competencias:** TQ10LaOsuL **Fecha de Certificación de competencias:** 2026-05-30	Validar únicamente en FirmaEC. Firmado electrónicamente por: DIEGO DARIO AVILA JARA
REVISADO Y APROBADO POR:	**FIRMA:**
Nombre: Ing. Ronald Gonzalo Jumbo González **Cargo:** Director de Servicios Generales, Contratación y Compras Públicas **Certificación de competencias:** Hxh2C35zby **Fecha Certificación de competencias:** 2025-07-05	Validar únicamente en FirmaEC. Firmado electrónicamente por: RONALD GONZALO JUMBO GONZALEZ

Los datos personales contenidos en el presente documento serán tratados y publicados en el Portal de Contratación Pública, conforme a las obligaciones de publicidad y transparencia previstas en la normativa que regula la contratación pública. Este tratamiento se realiza con fundamento en las bases de legitimación previstas en el artículo 7 de la Ley Orgánica de Protección de Datos Personales, en particular, para el cumplimiento de una obligación legal y de una misión realizada en interés público o en ejercicio de poderes públicos.

El tratamiento se limitará a los datos necesarios para dichas finalidades, observando los principios establecidos en la LOPDP. Para consultas o ejercicio de derechos en materia de protección de datos personales realizarlos al siguiente correo: proteccion.datospersonales@biess.fin.ec

Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - Biess
Dirección: Av Amazonas y Unión Nacional de Periodistas - Plataforma Gubernamental
Teléfono: (+593) 02 397 0500
www.biess.fin.ec | Síguenos en: