INSTRUMENTO DE DETERMINACIÓN DE PRESUPUESTO REFERENCIAL

ÁREA REQUIRENTE:	DIRECCIÓN DE SERVICIOS GENERALES CONTRATACIÓN Y COMPRAS PÚBLICAS
TIPO DE COMPRA:	ARRENDAMIENTO BIENES INMUEBLES
OBJETO DE CONTRATACIÓN:	ARRIENDO DE BODEGA DE ACTIVOS FIJOS DEL BIESS
PROCEDIMIENTO DE CONTRATACIÓN:	Procedimiento Especial
CPC DE LA CONTRATACIÓN	721120013 / Arrendamiento de bodegas

1. BASE LEGAL

LEY ORGÁNICA DEL SISTEMA NACIONAL DE CONTRATACIÓN PÚBLICA

*"**Art. 23.- Estudios.-** Antes de iniciar un procedimiento precontractual, de acuerdo con la naturaleza de la contratación, la entidad contratante deberá contar con los estudios y diseños completos, definitivos y actualizados, planos y cálculos, especificaciones técnicas o términos de referencia, análisis de precios unitarios -APUS- de ser el caso, presupuesto referencial y demás información necesaria para la contratación, debidamente aprobados por las instancias correspondientes. (…)";*

***"Art. 24.- Presupuesto. -** Cada entidad del sector público, previo al inicio del procedimiento precontractual, emitirá las certificaciones presupuestarias que garanticen la disponibilidad presente o futura de recursos suficientes para cubrir las obligaciones derivadas de la contratación en todas sus fases, de acuerdo con las reglas del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, su Reglamento General y demás normativa aplicable.*

El Reglamento establecerá las formas en que se conferirán las certificaciones o los mecanismos electrónicos para la verificación a que se refiere el inciso anterior.".

REGLAMENTO GENERAL DE LA LEY ORGÁNICA DE CONTRATACIÓN PÚBLICA

***"Art. 73.- Determinación del presupuesto referencial. -** Las entidades contratantes deberán contar, al momento de la publicación del procedimiento de contratación, con un presupuesto referencial sustentado en un análisis de mercado que refleje las condiciones reales del mercado.*

Los instrumentos de determinación del presupuesto referencial serán los siguientes:

1. *Estudio de mercado: Para la adquisición de bienes y prestación de servicios, deberá contener, al menos, lo siguiente:*

   (…)
2. *Análisis de precios unitarios -APU-: Para el caso de ejecución de obras, el análisis se realizará conforme lo establecido en la Norma de Control Interno emitida por la Contraloría General del Estado para el presupuesto de la obra, y será actualizado al momento del inicio del procedimiento.*
3. *Estudio de costos de consultoría: Para el caso de consultoría se procederá conforme lo determina el artículo 164 de este Reglamento.*

(…)

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:

***<u>En el caso de los procedimientos especiales se aplicará su propia normativa</u>**."(énfasis añadido);*

***"Artículo 75.- Monto del presupuesto referencial.** - Es el resultado de la determinación de presupuesto referencial, valor que no deberá incluir impuestos y se utilizará para determinar el procedimiento de contratación a seguir.";*

*"**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:*

(…)
*3. **<u>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</u>**; (…)"(énfasis añadido).*

2. PRODUCTOS Y/O SERVICIOS ESPERADOS

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

2.1. Características y Condiciones del Inmueble:

En virtud de que el procedimiento tiene como objeto la continuidad del servicio de arrendamiento en el inmueble que el BIESS viene ocupando de manera ininterrumpida, se convalida que la infraestructura actual cumple a cabalidad con los siguientes parámetros técnicos, funcionales y de seguridad física indispensables para la operación logística:

1. Bodega tiene que ser totalmente independiente.
2. Contar con un área mínima de 200 m².
3. Disponer de al menos un baño, ya sea en el interior o exterior de la bodega.
4. Tener puertas de acceso con las debidas seguridades.
5. La puerta principal deberá contar con una altura mínima de tres (3) metros para permitir el ingreso del camión institucional, en caso de no existir espacio de parqueo o andén frontal.
6. La altura interna deberá ser mínimo de cinco (5) metros.
7. Las paredes deberán ser de bloque o ladrillo.
8. El piso deberá ser de alta resistencia al peso.

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:

9. En caso de contar con ventanas, estas deberán disponer de seguridades (barandales o protecciones metálicas).
10. No presentar filtraciones de agua ni goteras.
11. Disponer de agua potable y tomas eléctricas en correcto funcionamiento.
12. Contar con al menos dos puertas de acceso: una para ingreso vehicular y otra para ingreso peatonal.
13. Disponer de al menos un parqueadero destinado al camión institucional para las actividades de carga y descarga de bienes.

3. MONTOS DE ADJUDICACIONES SIMILARES REALIZADAS POR LA ENTIDAD Y OTRAS INSTITUCIONES EN LOS ÚLTIMOS DOS AÑOS

3.1. Procesos Similares realizados por el BIESS

El BIESS, desde el año 2016 ha mantenido el arrendamiento del inmueble de 200 m2 ubicado en el Zona Industrial Carcelén (Quito), de manera ininterrumpida, destinado como bodega de activos de la institución; con un canon de arrendamiento de USD. 1.000,00 (Un mil con 00/100 dólares de los Estados Unidos de América) más IVA, valor que incluye el consumo de servicios básicos (energía eléctrica y agua potable), conforme consta en los siguientes contratos y orden de compra suscritos en los últimos años con la propietaria del inmueble:

PROCESO	CONTRATO / ORDEN DE COMPRA	COSTO POR M2	M2	CANON DE ARRENDAMIENTO SIN IVA	PERIODO
ARBI-BIESS-001-2022	BIESS-CJUR-005-2023	$ 5,00	200	$ 1.000,00	22-mar-2023 al 21-mar-2025
RENOVACIÓN	BIESS-CJUR-004-2025	$ 5,00	200	$ 1.000,00	22-mar-2025 al 21-mar-2026
ÍNFIMA CUANTÍA	IC-BIESS-003-2026	$ 5,00	200	$ 1.000,00	24-mar-2026 al 23-nov-2026

3.2. Verificación en el SOCE de procesos similares realizados por otras instituciones

Considerando que el arrendamiento de inmuebles atiende a necesidades específicas de cada institución, no se configura como un requerimiento estandarizado, en tal virtud, no existen otros procesos similares realizados por otras instituciones.

3.3. Variación del canon de arrendamiento por inflación

De los últimos contratos y orden de compra del arrendamiento del local utilizado como bodega de activos del BIESS, mediante la herramienta de calculadora del presupuesto referencial del SERCOP, la se ha realizado el cálculo a valor presente, según la inflación de los últimos dos años.

CÁLCULO DEL PRESUPUESTO REFERENCIAL A SER UTILIZADO EN UN PROCEDIMIENTO DE CONTRATACIÓN

Descripción del Objeto Contractual / Items	ARRIENDO DE BODEGA DE ACTIVOS FIJOS DEL BIESS
CPC N9	721120013 - Arrendamiento de bodegas

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:

Código Procedimiento	Entidad	Año	Mes	Inflación Acumulada	Valor Unitario Adjudicado	Valor Unitario a Precio Actual
BIESS-CJUR-005-2023	BIESS	**2024**	**Agosto**	**0.0213**	**1000**	**1021.3**
BIESS-CJUR-004-2025	BIESS	**2025**	**Marzo**	**0.0328**	**1000**	**1032.8**
IC-BIESS-003-2026	BIESS	**2026**	**Marzo**	**0.0073**	**1000**	**1007.3**

Valor Unitario Promedio	**1020.46667**

Valor Unitario Más Alto	**1032.8**

Valor Unitario Más Bajo	**1007.3**

Fuente Inflación utilizada: www.ecuadorencifras.gob.ec

Actualizada al mes de agosto 2026

NOTA: Recuerde que debe verificar que el último mes tomado en cuenta en la actualización del presupuesto referencial sea el último mes reportado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos - INEC en el siguiente link: **http://www.ecuadorencifras.gob.ec/indice-de-precios-al-consumidor/**

3.1. Costos de arrendamiento por metro cuadrado

Para el presente análisis se ha tomado como referencia la información de la plataforma www.plusvalia.com, para conocer los costos aproximados de arrendamiento de bodegas ubicadas en el mismo sector y características similares a las que se recibe en la actualidad; de lo cual, se obtuvo la siguiente información en capturas de pantalla:



https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/alclbgin-galpon-de-400-m-sup2--en-renta-dentro-complejo-148694774.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=15&n_search_id=7712e1bc-36f0-4c63-a4af-7ef3d43c6b1f

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:



https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificado/alclbgin-galpon-bodega-en-renta-carcelen-industrial-151199007.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=30&n_search_id=fabc2488-e986-4417-b4aa-84dcdad62e21

Del estudio previo, se han obtenido los siguientes valores del mercado inmobiliario, conforme consta en el siguiente cuadro comparativo:

N°		BIEN/SERVICIO	CANT. M2	Referencia 1 PLUSVALIA		Referencia 2 PLUSVALIA	
				VALOR UNIT.	VALOR TOTAL	VALOR UNIT.	VALOR TOTAL
1		ARRENDAMIENTO DE BODEGAS SECTOR CARCELEN INDUSTRIAL	200	$7,00	$1.400,00	8,92	$1.784
2		ALÍCUOTA	200	$1,00	$200,00	$0,00	$0,00
TOTAL (SIN IVA):					**$1.600,00**		**$1.784,00**

NOTA: Los valores expuestos en el presente cuadro, fueron tomados como referencia de las bodegas en arriendo, publicadas en la plataforma www.plusvalía.com, considerando los lugares en el mismo sector y similares características de la bodega que se utiliza en la actualidad.

4. PROFORMAS

Mediante Correo electrónico de 27 de Octubre de 2026, dirigido a la Ing. Estela Melania Paladines Espinoza, Contratista de la Orden de Compra Nro. IC-BIESS-003-2026, el Tlgo. Diego Darío Avila Jara, Analista Junior de Servicios Generales, señaló lo siguiente*:*

"(…) me permito informarle que nos encontramos a 27 días de la finalización de la Orden de Compra IC-BIESS-003-2026 de ARRENDAMIENTO DE BODEGA DE ACTIVOS QUITO.

Por lo expuesto, manifestamos nuestro interés en renovar dicho contrato; sin embargo, requerimos que nos confirme si se mantendría el valor actual del canon de arrendamiento. "

Mediante correo electrónico de 27 de octubre de 2026, la Ing. Estela Melania Paladines Espinoza, Contratista de la Orden de Compra Nro. IC-BIESS-003-2026, manifestó lo siguiente: "(…) *Respondiendo a su correo le manifiesto que es de nuestro interés también seguir prestando los servicios de arrendamiento del galpón al Biess en lo referente al precio del canon de arrendamiento nos mantenemos en el mismo valor*."

Del estudio previo, se ha obtenido la siguiente propuesta:

N°	CPC NIVEL 9	BIEN/SERVICIO	CANT.	Propuesta ESTELA MELANIA PALADINES ESPINOZA	
				VALOR UNIT.	VALOR TOTAL
1	*721120013*	ARRIENDO DE BODEGA DE ACTIVOS FIJOS DEL BIESS	24	$1.000,00	$24.000,00
			TOTAL (SIN IVA):		**$24.000,00**
FECHA DE EMISIÓN DE PROPUESTA				27 de octubre de 2026	
INCLUYE VALORES DE SERVICIOS BÁSICOS **NO EXISTE VALOR DE ALÍCUOTA**					

NOTA: Los valores expuestos en el cuadro, fueron tomados en referencia al correo de confirmación de continuidad del arrendamiento por parte de la arrendadora del local actual.

5. ANÁLISIS DE LA NATURALEZA Y SUS CARACTERÍSTICAS PARTICULARIDADES DE LA CONTRATACIÓN

Se realiza el siguiente análisis de la contratación considerando su naturaleza (arrendamiento), ubicación y zonificación geográfica, economías de escala y otros aspectos relevantes que impactan en el presupuesto.

Es importante citar, que el valor del canon de arrendamiento se ha mantenido en los últimos 10 años, por cuanto es conveniente para la entidad el renovar el contrato de arrendamiento

ASPECTO	ANÁLISIS
Naturaleza de la contratación	Arrendamiento de inmuebles
Particularidades	El inmueble actual, cuenta con todos los requerimientos de la institución, en cuanto a las condiciones y distribución de la infraestructura, dimensiones técnicas y accesibilidad logística, lo que permite mantener una continuidad operativa en las actividades del área de Activos Fijos.
Ubicación y Zonificación geográfica	La oficina matriz del BIESS se encuentra ubicada en una zona céntrica de la ciudad de Quito, y el inmueble actual utilizado como bodega de activos se encuentra a una distancia aproximada de 15 km, lo que permite optimizar tiempo y recursos de la institución en el traslado a bodega. (Información del Informe Nro. BIESS-INF-DSGC-176-2026)
Economías de escala	No Aplica
Condiciones del mercado	Conforme al análisis de costos de arrendamiento de bodegas en el mismo sector del local actual, se determina que el costo por m2 que la arrendadora ha señalado mantener, sigue siendo el valor más conveniente para la institución.
Otros aspectos que impactan el presupuesto	El arrendamiento de otro inmueble implicaría gastos adicionales de transporte de bienes, posibles adecuaciones de la nueva infraestructura, y el riesgo de pérdidas o daños a los bienes que se encuentran en la bodega de activos actual.

6. ANÁLISIS DE MEJOR VALOR POR DINERO

Conforme al análisis del principio de mejor valor por dinero, se determina que la estrategia de contratación corresponde al Procedimiento Especial para el Arrendamiento de Bienes Inmuebles, de conformidad con la normativa vigente del SNCP. El criterio que representa el mejor valor por dinero se fundamenta en la optimización del uso de recursos públicos mediante un análisis costo beneficio, esto garantiza que el inmueble seleccionado cumple de manera idónea con las necesidades logísticas, especificaciones técnicas y de ubicación geográfica requeridas por el BIESS; asimismo, asegura que el canon pactado no exceda el límite legal de la Ley de Inquilinato vigente, y que se encuentre alineado a los precios de mercado del sector geográfico actual. Finalmente, este análisis integra criterios de eficiencia al mitigar o evitar costos adicionales de ciclo de vida (como mudanzas, adecuaciones de infraestructura o interrupciones operativas), determinando que la permanencia en el inmueble actual resulte técnica y económicamente la opción más viable para la institución.

7. ANÁLISIS DEL PRESUPUESTO REFERENCIAL

Para el análisis del presupuesto referencial, se consideró las contrataciones similares de años anteriores con el canon de arrendamiento a valor presente (valor más bajo) y la propuesta actual de la arrendadora, detallado a continuación:

N°	CPC NIVEL 9	BIEN/SERVICIO	CANT.	*ADJUDICACIONES ANTERIORES*		*PROPUESTA ACTUAL*		*VALOR A UTILIZAR PRESUP. REFER.*	
				VALOR UNIT.	*VALOR TOTAL*	*VALOR UNIT.*	*VALOR TOTAL*	*VALOR UNIT.*	*VALOR TOTAL*
1		ARRIENDO DE BODEGA DE ACTIVOS FIJOS DEL BIESS	24	$1020.46667	$24.491,20	$1.000	$24.000,00	$1.000	$24.000,00
TOTAL (SIN IVA):								**$1.000**	**$24.000,00**

De acuerdo a los valores obtenidos, se determina que la propuesta actual del canon de arrendamiento, sigue siendo la más opción más conveniente para los intereses institucionales.

8. DETERMINACIÓN DEL PRESUPUESTO REFERENCIAL

El presupuesto referencial es de USD 24.000,00 (VENTE Y CUATRO MIL DOLARES con 00/100 dólares de los Estados Unidos de América) más IVA, por considerarse el más conveniente para los intereses de la Institución, conforme lo establecido en el artículo 74 del RGLOSNCP.

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:

9. 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 Gonzalez **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: