FORMULACIÓN DE TÉRMINOS DE REFERENCIA Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

ÁREA REQUIRENTE:	DIRECCIÓN DE SERVICIOS GENERALES CONTRATACIÓN Y COMPRAS PÚBLICAS
TIPO DE COMPRA:	ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES
OBJETO DE CONTRATACIÓN:	ARRIENDO DE BODEGA DE ACTIVOS FIJOS DEL BIESS
PROCEDIMIENTO DE CONTRATACIÓN:	Procedimiento Especial

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."

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.";

*"**Capítulo IV***
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*

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:

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.";

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:

"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. (…)".*

"(…) ***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

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:

"(…) ***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.

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:

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. ALCANCE

La contratación comprende el arrendamiento del inmueble destinado a la bodega para almacenaje, custodia y distribución de bienes institucionales, lo que constituye un servicio continuo y permanente para el BIESS, asegurando la atención oportuna a los requerimientos de los usuarios internos del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, en cumplimiento a la normativa vigente.

6. METODOLOGÍA DE TRABAJO

Se aplicará la siguiente metodología de trabajo para el servicio a contratar:

- La arrendadora (contratista) al día siguiente de suscrito el respectivo contrato, deberá entregar la documentación vigente de permisos correspondientes para continuar con el uso del bien inmueble.
- El administrador del Contrato procederá a realizar la recepción de las instalaciones, de lo cual se firmará un acta entrega recepción del espacio, con un respaldo fotográfico del estado actual del inmueble, instrumento que se suscribirá entre las partes.
- Sobre el uso del inmueble, se considerará que los valores correspondientes a reparaciones, reposición, adecuaciones, mantenimiento y otros, deberán ser asumidos por el arrendatario, siempre que se hayan ocurrido/producido por causas imputables al mismo; de otro modo deberán ser reconocidas por el arrendador.
- Durante el periodo de vigencia del Contrato, el cuidado y buen uso del espacio físico objeto de esta contratación, serán de responsabilidad del arrendatario, debiendo entregar el inmueble en iguales condiciones a las inicialmente recibidas.
- El BIESS, cancelará el canon mensual de arrendamiento, en el cual se incluye el consumo de los servicios básicos (energía eléctrica y agua potable).

7. INFORMACIÓN QUE DISPONE LA ENTIDAD

La entidad cuenta con el registro de inventario de los 609 bienes que se encuentran almacenados en la bodega de activos, entre los cuales se encuentran muebles de oficina enseres y equipos.

8. PRODUCTOS O SERVICIOS ESPERADOS

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

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:

8.1. Características, Requisitos Funcionales y/o Tecnológicos:

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.
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.

9. PLAZOS DE VIGENCIA CONTRACTUAL

El plazo de vigencia del contrato para el servicio de arrendamiento es de setecientos treinta (730) días calendario, el cual iniciará el 24 de noviembre de 2026.

10. FORMA Y CONDICIONES DE PAGO

Forma de Pago:
Los valores correspondientes al canon de arrendamiento, se cancelarán de manera mensual a mes vencido, previa suscripción de la respectiva acta entrega recepción parcial/definitiva, a entera satisfacción del BIESS. Se realizarán 24 pagos (1 cada mes).

Condiciones de pago:
Para la gestión de pago se deberá presentar la siguiente documentación:

- Acta de Entrega Recepción Parcial o Definitiva, según corresponda.

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:

- Pre Factura.
- Informe técnico del servicio de arrendamiento, emitido por la el responsable de la bodega, en el que conste al menos lo siguiente: Periodo del servicio de arrendamiento a cancelar, confirmación de la recepción del servicio a entera satisfacción y firma de responsabilidad.

Discrepancias:

Si existieren discrepancias respecto a la ejecución del contrato, se notificará al Contratista conforme a la normativa vigente; si no se receptare respuesta, dentro del término de 3(tres días) siguientes a la fecha de la notificación, se entenderá que la Contratista ha aceptado la liquidación y se dará paso al pago; cuando se consiga un acuerdo sobre tales divergencias, se procederá como se indica en el contrato.

Tramitación de Pago:

Los pagos correspondientes a la presente contratación se efectuarán de conformidad con el siguiente detalle:

a) El Administrador de Contrato, emitirá un informe favorable donde conste que ha recibido a entera satisfacción el arrendamiento del local contratado y procederá a gestionar el pago correspondiente.
b) El arrendador remitirá al Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social la correspondiente pre factura al término de los primeros diez días del mes siguiente de haber recibido el servicio de arrendamiento.
c) Una vez verificada la prestación del servicio, el administrador del contrato elaborará y suscribirá el informe de conformidad o Acta entrega recepción parcial / definitiva y gestionará la documentación necesaria para el trámite de pago.
d) El Administrador de Contrato remitirá la documentación habilitante del proceso, al área financieras para el pago correspondiente.
e) Cuando el expediente de pago cuente con la validación del área contable, el Administrador de Contrato solicitará al arrendador la emisión y envío de la factura.
f) El BIESS no cancelará valores adicionales por servicios básicos (agua potable y energía eléctrica)
g) Una vez cumplidos todos los requisitos, se procederá con el pago de la obligación correspondiente.

11. MULTAS

De conformidad con el artículo 82, numeral 4, de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, y el artículo 375 del Reglamento General de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, se establece que las multas serán impuestas en los casos de incumplimientos y retrasos injustificados respecto a la ejecución del contrato.

La entidad contratante establecerá, por cada día de retardo en la ejecución de las obligaciones contractuales por parte de la contratista, una multa del 1 x 1.000 de la valoración de la obligación incumplida del Contrato, sin considerar los impuestos, en función del plazo de vigencia.

El administrador del Contrato, justificará razonablemente el valor de las multas que se impondrán al contratista, y aplicará el procedimiento para la imposición de multas conforme lo dispuesto en el artículo 376 del Reglamento General de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

12. OBLIGACIONES DE LAS PARTES

12.1. Obligaciones de la Contratista:

a) Dar fiel cumplimiento del objeto contractual y cualquier otra que se derive natural y legalmente del objeto del Contrato suscrita, y sea exigible por constar en cualquier documento del mismo o en norma legal específicamente aplicable.

b) Mantener contacto permanente con el Administrador del Contrato, a través de la persona asignada por la Contratista.

c) Entregar los servicios señalados dentro de los plazos establecidos.

d) Brindar las facilidades para la revisión y seguimiento del servicio prestado por parte del BIESS, así como de los auditores externos y de la Superintendencia de Bancos.

e) Mantener la confidencialidad de la información derivada de la ejecución del Contrato.

f) Presentar el formulario y documentos de respaldo correspondiente a la aplicación de la política "Conozca a su Proveedor ", de manera anual mientras permanezca vigente el contrato.

g) Si el contratista realiza una actividad económica sujeto a reporte a la Unidad de Análisis Financiero y Económico, deberá presentar el Certificado de Cumplimiento de la UAFE en la ejecución contractual.

h) Entregar 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, a solicitud del Administrador del Contrato, conforme a lo establecido en el artículo 378 del Reglamento de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

12.2. Obligaciones de la Contratante:

a) Designar al Administrador del Contrato.

b) Verificar que el servicio a recibir cumpla con lo establecido en los Términos de Referencia, Contrato y Oferta Adjudicada.

c) Suscribir las actas de entrega recepción correspondiente, siempre que se haya cumplido con todo lo establecido y previsto en la normativa vigente para la recepción de los servicios.

d) Proporcionar a la Contratista, a través del Administrador del Contrato, la información, documentos y accesos, disponibles que sirvan de base para la correcta implementación del objeto contratado, según corresponda.

e) Dar solución a las peticiones y problemas que se presentaren en la ejecución del Contrato, en el término no mayor a 10 días, contados a partir de la petición escrita formulada por la Contratista.

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:

f) Realizar los trámites correspondientes para cancelar los valores económicos a la Contratista por los servicios entregados y recibidos a conformidad.

13. 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.

14. EVALUACIÓN Y CALIFICACIÓN DE LA OFERTA

De conformidad al análisis del mejor por valor por dinero, y a la estrategia de contratación determinada (Arrendamiento de Inmuebles), la evaluación y calificación de las ofertas será en función del cumplimiento de la ubicación geográfica, condiciones y características del inmueble, previstas en este documento; y, el canon arrendaticio más conveniente para los intereses institucionales, el cual no podrá superar el presupuesto referencial establecido por el BIESS.

El oferente propietario del inmueble, deberá adjuntar a su oferta copia del certificado de gravámenes vigente (libre de impedimentos para arrendar) y Comprobante de Pago de Impuesto Predial.

15. LUGAR DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE

En estricto cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 320 del Reglamento General de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, el cual faculta la contratación directa para el arrendamiento de un bien inmueble específico plenamente identificado por la necesidad institucional, el lugar de prestación del servicio corresponde a la siguiente ubicación:

Provincia: Pichincha.
Cantón: Quito
Parroquia: Carcelén
Ciudad: Quito
Dirección: Av. Eloy Alfaro N70 y Calle De Los Aceitunos Lote N° 153.

16. PRESUPUESTO REFERENCIAL

Conforme al instrumento de determinación del presupuesto referencial, se estableció el canon de arrendamiento en USD 1.000,00 sin IVA, que corresponde a USD 24.000,00 (VENTE Y CUATRO MIL DOLARES con 00/100 dólares de los Estados Unidos de América) más IVA, por 24 meses de arrendamiento.

17. VIGENCIA DE LA OFERTA

De conformidad a lo establecido en el artículo 29 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública será de 90 días.

18. 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