



TÉRMINOS DE REFERENCIA PROCEDIMIENTO ESPECIAL – ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES					
1. OBJETO DE CONTRATACIÓN Y CPC					
Objeto de la Contratación:	“ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS OFICINAS DE LA DIRECCION DISTRITAL 16D01 - PASTAZA A SANTA CLARA – MAGP”				
CPC:	Código CPC: 721120011 Descripción SERCOP: SERVICIO DE ARRENDAMIENTO DE OFICINAS				
CPC Restringido:	<p>Seleccione:</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>NO contempla CPC restringido</td> <td style="text-align: center;">x</td> </tr> <tr> <td>SI contempla CPC restringido:</td> <td></td> </tr> </table> <p>Nota: Para CPC restringido, se deberá anexar el formulario de Apertura de CPC autorizado por el SERCOP–Link para revisión: https://www.compraspublicas.gob.ec/ProcesoContratacion/compras/RCC/RccFrmBuscarCpcEnCatalogo.cpe</p>	NO contempla CPC restringido	x	SI contempla CPC restringido:	
NO contempla CPC restringido	x				
SI contempla CPC restringido:					
TRACTO SUCESIVO	<p>La presente contratación corresponde a un tracto sucesivo: <i>(Contrato de Tracto Sucesivo: Contrato en el cual las obligaciones de las partes son ejecutadas de forma continua e ininterrumpida.)</i></p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>Sí</td> <td style="text-align: center;">x</td> </tr> <tr> <td>No</td> <td></td> </tr> </table>	Sí	x	No	
Sí	x				
No					
Definición del tipo de proceso					
<p>En aplicación de lo dispuesto en el Art. 73 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, en concordancia con el Art. 320 del Reglamento General a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública; considerando que, se va a efectuar un arrendamiento de inmueble; se puede determinar que el procedimiento a aplicar corresponde a un procedimiento especial de arrendamiento de bienes inmuebles.</p>					
2. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN					
2.1 Antecedentes y Justificación de la Contratación					
2.1.1 Antecedentes:					
<p>Mediante registro oficial Nro. 241 de fecha 12 de mayo de 1982, Administración del Señor Doctor Don Oswaldo Hurtado Larrea, Presidente de la república del Ecuador, Capítulo IV Del nivel Operativo, Art. 8.- literal g) nombra la creación de la Dirección Provincial Agropecuaria de Pastaza con sede en Puyo.</p> <p>Mediante Decreto Ejecutivo N° 6 de 24 de mayo de 2017 en sus artículos 1 y 2, se escinde del Ministerio de Agricultura Ganadería Acuicultura y Pesca el Viceministro de Acuicultura y Pesca, cambiado su denominación a Ministerio de Agricultura y Ganadería, con la consecuente reforma institucional.</p> <p>Mediante oficio N° MDT-SES-2018-0064 de 09 de julio de 2018, el Ministerio de Trabajo aprueba el rediseño de la Estructura Institucional y reforma del Estatuto Orgánico de Gestión Organizacional</p>					

por Procesos.

De acuerdo con el Acuerdo Ministerial N° 093 del Estatuto Orgánico de Gestión Organizacional por procesos del Ministerio de Agricultura y Ganadería de fecha 09 de julio del 2018, establece los procesos desconcentrados de Gestión Distrital, su misión es “Gestionar y dar seguimiento a los planes, programas y proyectos a nivel distrital, dentro del ámbito de su jurisdicción, de acuerdo a los objetivos, estrategias, políticas, regulaciones y procedimientos definidos a nivel central, para implementar y brindar a la ciudadanía servicios de calidad en el ámbito agropecuario, para mejorar las condiciones de vida de la población garantizando la soberanía alimentaria”.

Mediante acuerdo Ministerial Nro.093, publicado en el registro oficial 572 del 04 de octubre de 2019, establece el “EL ESTATUTO ORGANICO DE GESTION ORGANIZACIONAL POR PROCESOS DEL MINSITERIO DE AGRICULTURA Y GANADERIA, como proceso sustantivo esta la GESTION DE INFORMACION NACIONAL AGROPECUARIA, cuya misión es la de generar, administrar, proveer y difundir información oportuna y consistente al sector público y privado en el ámbito agropecuario. Generando indicadores. Análisis e informes que permitan la toma de decisiones en el sector.

Se evidencia que la Dirección Distrital 16D01 – Pastaza a Santa Clara – MAG desarrolla sus actividades en una infraestructura que ha superado su vida útil, situación que ha sido corroborada mediante varios actos administrativos y documentos técnicos emitidos por autoridades y entidades competentes, por lo que se indica:

Mediante Memorando Nro. MAG-DDPASTAZA-2025-0016-M de fecha 06 de enero de 2025, la Directora Distrital de Pastaza solicitó la emisión del Plan de Mantenimiento de Bienes Inmuebles correspondiente al año 2025 para la Dirección Distrital 16D01 Pastaza – Mera – Santa Clara MAG.

Mediante Memorando Nro. MAG-UGDAFPASTAZA-2025-0009-M de fecha 13 de enero de 2025, la Asistente Administrativa Provincial informó que no era competente para la elaboración del Plan de Mantenimiento de Bienes Inmuebles y sugirió solicitar el apoyo de un profesional de la rama de la construcción de la Dirección Distrital de Chimborazo para el acompañamiento técnico requerido.

Mediante Oficio Nro. MAG-DDPASTAZA-2025-0016-OF de fecha 16 de enero de 2025, la Dirección Distrital Pastaza solicitó al Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) la asignación de un profesional de la rama de la construcción para realizar la revisión de las instalaciones institucionales y elaborar el Plan Anual de Mantenimiento de la infraestructura de la Dirección Distrital.

Mediante Memorando Nro. MAG-DDPASTAZA-2025-0263-M de fecha 07 de febrero de 2025, la Dirección Distrital Pastaza solicitó al Director Distrital de Chimborazo el apoyo de un profesional arquitecto o ingeniero civil para la elaboración del Plan de Mantenimiento del bien inmueble de la Dirección Distrital 16D01 Pastaza – Mera – Santa Clara MAG, debido a que la institución no contaba con personal técnico especializado en dicha rama.

Mediante Oficio Nro. MAG-DDPASTAZA-2025-0071-OF de fecha 11 de marzo de 2025, la Dirección Distrital Pastaza solicitó al Gobierno Autónomo Descentralizado Provincial de Pastaza apoyo técnico para la determinación de análisis de precios unitarios y evaluación de las necesidades de mantenimiento de la infraestructura institucional, exponiendo el avanzado deterioro de la edificación y las múltiples necesidades de intervención detectadas en la misma.

Mediante Oficio Nro. MAG-DDPASTAZA-2025-0094-OF de fecha 18 de marzo de 2025, la Dirección Distrital Pastaza solicitó al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pastaza el apoyo técnico de la Unidad de Gestión de Riesgos para realizar una inspección y análisis

técnico de la infraestructura institucional, con la finalidad de determinar las condiciones actuales de ocupación del inmueble.

Como resultado de la inspección técnica realizada por personal especializado del Gobierno Autónomo Descentralizado Provincial de Pastaza, se elaboró el Informe Técnico de Inspección de marzo de 2025, mediante el cual se determinó que la infraestructura institucional ha superado su vida útil y presenta un avanzado estado de deterioro, evidenciado por fisuras estructurales, presencia de humedad en mampostería, desniveles en pisos, degradación de elementos constructivos y riesgo de colapso parcial de la estructura. En dicho informe se concluyó que no es técnicamente viable ejecutar trabajos de mantenimiento correctivo ni el reemplazo de la cubierta, recomendándose la construcción de una nueva infraestructura que garantice condiciones adecuadas de seguridad y funcionalidad para los servidores públicos y usuarios. Dicho informe fue remitido a la Dirección Distrital 16D01 Pastaza a Santa Clara – MAGP mediante Oficio Nro. GADPPZ-PASTAZA-2025-0115-O de fecha 28 de marzo de 2025.

Mediante Oficio Nro. GADM-PASTAZA-2025-AMBIENTAL-1414-O de fecha 07 de abril de 2025, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pastaza remitió el Informe Técnico de Riesgos elaborado por la Dirección de Gestión Ambiental y Riesgos, en el cual se determinó que la infraestructura presenta deterioro estructural y no estructural grave, fisuras en elementos constructivos, asentamientos diferenciales y vulnerabilidad frente a movimientos de masa, recomendando la reconstrucción total de la edificación en lugar de una remodelación, con el fin de precautelar la seguridad de los servidores públicos y usuarios. (Informe Técnico de Riesgos, abril 2025).

Mediante Memorando Nro. MAG-UGDAFPASTAZA-2025-0196-M de fecha 11 de abril de 2025, la Responsable Subrogante de la Unidad de Gestión Distrital Administrativa Financiera Pastaza remitió a la Directora Distrital el Informe Técnico de Riesgos y sugirió realizar los estudios técnicos y económicos para la reconstrucción total del edificio institucional, así como gestionar temporalmente el traslado del personal a otras instalaciones mediante la figura de préstamo o arriendo, mientras se obtiene el financiamiento para la ejecución de una nueva infraestructura.

Finalmente, mediante disposición constante en la Hoja de Ruta del Memorando Nro. MAG-UGDAFPASTAZA-2025-0196-M de fecha 11 de abril de 2025, la Responsable Subrogante de la Unidad de Gestión Distrital Administrativa Financiera Pastaza dispuso iniciar el trámite pertinente ante INMOBILIAR para la gestión de espacios físicos que permitan el funcionamiento de la Dirección Distrital, considerando las condiciones de riesgo determinadas en los informes técnicos emitidos.

Mediante Oficio Nro. MAG-DDPASTAZA-2025-0146-OF de fecha 23 de abril de 2025, la Dirección Distrital 16D01 Pastaza – Mera – Santa Clara MAG solicitó a la Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público información sobre la disponibilidad de edificaciones e inmuebles estatales que pudieran ser utilizados para el funcionamiento institucional, remitiendo además los antecedentes técnicos que evidenciaban el deterioro estructural del inmueble institucional y la necesidad de una solución alternativa para garantizar la continuidad de los servicios públicos.

Mediante Memorando Nro. MAG-DD16D01PASTAZA-2025-0842-M de fecha 12 de mayo de 2025, la Directora Distrital dispuso el inicio de la fase preparatoria para la contratación del servicio de arrendamiento de oficinas para la Dirección Distrital 16D01 Pastaza, fundamentando dicha decisión en los informes técnicos emitidos por el Gobierno Provincial de Pastaza y por la Dirección de Gestión Ambiental y Riesgos del GAD Municipal de Pastaza, los cuales determinaron que la infraestructura institucional había cumplido su vida útil y no reunía las condiciones adecuadas para su funcionamiento.



Mediante Memorando Nro. MAG-DD-16D01-PASTAZA-2025-0900-M de fecha 21 de mayo de 2025, la Dirección Distrital 16D01 Pastaza solicitó a la Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público la emisión de una certificación sobre la existencia o no de inmuebles administrados por dicha entidad en la parroquia Puyo, cantón Pastaza, provincia de Pastaza, y, de no existir disponibilidad, la autorización para iniciar el proceso de contratación del servicio de arrendamiento de un bien inmueble para el funcionamiento institucional.

Mediante Oficio Nro. SETEGISP-DAUB-2025-0615-O de fecha 31 de mayo de 2025, la Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público informó que, a la fecha, no existen bienes inmuebles públicos disponibles en la localidad que cumplan con los requerimientos de la Dirección Distrital 16D01 Pastaza – Mera – Santa Clara MAG; adicionalmente, indicó la documentación habilitante requerida para la emisión de la autorización de inicio del procedimiento de arrendamiento de un inmueble de propiedad privada para uso institucional.

Mediante Memorando Nro. MAG-DD-16D01-PASTAZA-2025-1089-M, de fecha 27 de junio de 2025, la Ing. Alba María Breedy Arias, Directora Distrital 16D01 Pastaza a Santa Clara – MAG, solicitó a la Coordinación General Administrativa Financiera la emisión de la Certificación Presupuestaria Plurianual, adjuntando el respectivo informe técnico de justificación, con la finalidad de garantizar la disponibilidad de recursos para el cumplimiento de las necesidades institucionales. En este contexto, y considerando la necesidad de contar con un espacio físico adecuado para el desarrollo de las actividades administrativas y técnicas de la entidad, se requiere el arrendamiento de un bien inmueble para el funcionamiento de las oficinas de la Dirección Distrital 16D01 Pastaza a Santa Clara – MAG, asegurando la continuidad de la gestión institucional y la adecuada atención a los usuarios.

Mediante Memorando Nro. MAG-CGAF-2025-1472-M de fecha 30 de junio de 2025, la Coordinadora General Administrativa Financiera dio respuesta al Memorando Nro. MAG-DD-16D01-PASTAZA-2025-1089-M, informando que el requerimiento de emisión de certificación presupuestaria plurianual fue atendido conforme a la matriz de certificaciones aprobadas por el Ministerio de Economía y Finanzas, remitiendo para el efecto las Certificaciones Presupuestarias Plurianuales Nros. 1001 y 1002. En este contexto, la Certificación Presupuestaria Plurianual Nro. 1002 contempla los recursos destinados para el proceso de “ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS OFICINAS DE LA DIRECCIÓN DISTRITAL 16D01 PASTAZA A SANTA CLARA – MAG”, con cargo a la partida presupuestaria Nro. 530502 denominada “Edificios, Locales y Residencias, Parqueaderos, Casilleros Judiciales y Bancarios (Arrendamiento)”, garantizando la disponibilidad de recursos para la contratación del servicio requerido.

Mediante Oficio Nro. MAG-DD-16D01-PASTAZA-2025-0332-OF de fecha 11 de julio de 2025, la Dirección Distrital 16D01 Pastaza remitió a la Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público la documentación requerida para obtener la autorización de inicio del procedimiento de contratación del servicio de arrendamiento de un bien inmueble para el funcionamiento de sus oficinas, incluyendo el estudio de mercado, proforma económica, certificado de gravamen, escritura pública, cuadro de requerimientos institucionales, información de contacto de los funcionarios delegados, documentación predial, planos y registro fotográfico del inmueble propuesto.

Mediante Oficio Nro. SETEGISP-DAUB-2025-0848-O de fecha 29 de julio de 2025, la Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público informó que, una vez revisada y analizada la documentación remitida por la Dirección Distrital Pastaza, la misma se encontraba completa, por lo que se dio continuidad al trámite interno técnico y legal para atender la solicitud de autorización del procedimiento de arrendamiento.

Mediante Oficio Nro. SETEGISP-SII-2025-0681-O de fecha 22 de octubre de 2025, la Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público emitió pronunciamiento respecto de la solicitud presentada por la Dirección Distrital 16D01 Pastaza – Santa Clara MAG, dejando constancia de que no existen bienes inmuebles públicos disponibles que satisfagan los requerimientos institucionales y detallando las actuaciones administrativas desarrolladas dentro del proceso de autorización de arrendamiento. Asimismo, se analizó la documentación presentada por la entidad, incluyendo el estudio de mercado realizado para la selección del inmueble propuesto.

Mediante Memorando Nro. MAGP-GIDAF-PASTAZA-2026-0095-M de fecha 05 de febrero de 2026, la Analista Administrativa Provincial puso en conocimiento de la Dirección Distrital que la necesidad institucional de contar con un inmueble adecuado para el funcionamiento de las oficinas continúa vigente, señalando que los informes técnicos emitidos por las entidades competentes concluyeron que la infraestructura actual ha superado su vida útil y que no es técnicamente viable su rehabilitación; además, ratificó que no existen bienes inmuebles públicos disponibles que satisfagan los requerimientos institucionales.

Mediante disposición constante en la Hoja de Ruta del Memorando Nro. MAGP-GIDAF-PASTAZA-2026-0095-M de fecha 05 de febrero de 2026, la Directora Distrital autorizó continuar con el trámite respectivo para atender la necesidad institucional, en apego a la normativa legal vigente.

Mediante Memorando Nro. MAGP-GIDAF-PASTAZA-2026-0098-M de fecha 06 de febrero de 2026, la Analista Administrativa Provincial solicitó la emisión de la certificación CATE correspondiente para continuar con la fase preparatoria del proceso denominado “Arrendamiento de un bien inmueble para el funcionamiento de las oficinas de la Dirección Distrital 16D01 Pastaza a Santa Clara – MAGP”, garantizando la continuidad de las actividades institucionales y la adecuada prestación del servicio público.

Mediante Memorando Nro. MAGP-GIDAF-PASTAZA-2026-0099-M de fecha 06 de febrero de 2026, la Asistente Administrativo Provincial remitió la Certificación de Catálogo Electrónico Nro. MAGP-DDP-CATE-001-2026, emitida para el proceso denominado “Arrendamiento de un bien inmueble para el funcionamiento de las oficinas de la Dirección Distrital 16D01 Pastaza a Santa Clara – MAGP”, con la finalidad de continuar con la fase preparatoria del procedimiento de contratación.

Mediante Certificación de Catálogo Electrónico Nro. MAGP-DDP-CATE-001-2026 de fecha 06 de febrero de 2026, se verificó en la herramienta de Catálogo Electrónico del Sistema Oficial de Contratación Pública del Ecuador (SOCE) que el objeto de contratación denominado “Arrendamiento de un bien inmueble para el funcionamiento de las oficinas de la Dirección Distrital 16D01 Pastaza a Santa Clara – MAGP” no se encuentra catalogado, habilitando la aplicación del procedimiento de contratación correspondiente conforme a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

Mediante correo electrónico institucional de fecha 10 de febrero de 2026, la Responsable de la Unidad Administrativa Financiera remitió a la Directora Distrital el Informe de Necesidad de la Contratación No. DDPASTAZA-DAF-IN-2026-0001 para su revisión y aprobación, sustentando que la necesidad institucional de contar con un inmueble adecuado continúa vigente debido a que la infraestructura actual no reúne condiciones técnicas ni de seguridad para el funcionamiento institucional.

Mediante Informe de Necesidad de la Contratación No. DDPASTAZA-DAF-IN-2026-0001 de febrero de 2026, la Gestión Interna Distrital Administrativa Financiera justificó técnica, operativa e institucionalmente la necesidad de contratar el servicio de arrendamiento de un bien inmueble para

el funcionamiento de las oficinas de la Dirección Distrital 16D01 Pastaza a Santa Clara – MAGP, considerando los informes técnicos que determinaron el deterioro estructural de la infraestructura institucional y la inexistencia de bienes inmuebles públicos disponibles que satisfagan los requerimientos institucionales.

Mediante correo electrónico institucional de fecha 10 de febrero de 2026, la Responsable de la Unidad Administrativa Financiera remitió a la Directora Distrital el documento denominado “Necesidades de Contratación y Recepción de Proformas” para su revisión y aprobación, señalando que dicho documento constituía un requisito indispensable para solicitar la publicación correspondiente en el portal institucional del Sistema Nacional de Contratación Pública.

Mediante documento denominado “Necesidades de Contratación y Recepción de Proformas”, elaborado en febrero de 2026, la Dirección Distrital 16D01 Pastaza a Santa Clara – MAGP estableció los términos de referencia, requerimientos institucionales y condiciones para la recepción de proformas dentro del procedimiento de contratación para el arrendamiento de un bien inmueble destinado al funcionamiento de las oficinas institucionales.

Mediante correo electrónico institucional de fecha 11 de febrero de 2026, la Responsable de la Unidad Administrativa Financiera solicitó la publicación de las “Necesidades de Contratación y Recepción de Proformas” en el portal institucional por el plazo de veinticuatro (24) horas, con el objeto de obtener propuestas del mercado y continuar con el trámite correspondiente para el arrendamiento del inmueble requerido por la institución.

Mediante publicación efectuada el 11 de febrero de 2026 en el portal del Sistema Oficial de Contratación Pública, bajo el código NC-1660159790001-2026-00001, la Dirección Distrital 16D01 Pastaza a Santa Clara – MAGP difundió la necesidad de contratación denominada “Arrendamiento de un bien inmueble para el funcionamiento de las oficinas de la Dirección Distrital 16D01 Pastaza a Santa Clara – MAGP”, estableciendo como plazo para la recepción de proformas hasta el 12 de febrero de 2026.

Mediante correo electrónico institucional de fecha 11 de febrero de 2026, la Asistente Administrativo Provincial informó la ejecución de la publicación del proceso identificado con código NC-1660159790001-2026-00001 y remitió la evidencia correspondiente como respaldo de la gestión realizada.

Como resultado de la publicación efectuada en el portal institucional del Sistema Nacional de Contratación Pública, dentro del plazo establecido se receptaron proformas de los proveedores Chacón Buñay Chela Elitd y Guevara Conlago Johana Beatriz, registradas dentro del procedimiento de necesidades de contratación identificado con código NC-1660159790001-2026-00001.

Mediante acta de verificación de firmas electrónicas elaborada dentro del procedimiento NC-1660159790001-2026-00001, se verificó la validez de los documentos presentados electrónicamente por los oferentes Chacón Buñay Chela Elitd y Guevara Conlago Johana Beatriz, como parte de la revisión de las proformas recibidas dentro del proceso de contratación.

Dentro del proceso de recepción de proformas, el proveedor Chacón Buñay Chela Elitd presentó su oferta técnica y económica para el arrendamiento del inmueble requerido por la institución.

De igual manera, la proveedora Johana Beatriz Guevara Conlago presentó su oferta técnica y económica para el arrendamiento del inmueble requerido por la institución.

Mediante Memorando Nro. MAGP-GIDAF-PASTAZA-2026-0117-M de fecha 12 de febrero de 2026, la Asistente Administrativo Provincial informó a la Responsable de la Unidad Administrativa

Financiera que, una vez concluido el plazo de publicación de la necesidad de contratación en el portal institucional del SERCOP bajo el código NC-1660159790001-2026-00001, se receptaron dos (2) proformas correspondientes al proceso de “Arrendamiento de un bien inmueble para el funcionamiento de las oficinas de la Dirección Distrital 16D01 – Pastaza a Santa Clara – MAGP”, remitiendo la documentación presentada por los oferentes para su respectivo análisis.

Mediante correo electrónico institucional de fecha 18 de febrero de 2026, la Responsable de la Unidad Administrativa Financiera remitió a la Directora Distrital el Estudio de Mercado e Instrumento de Determinación del Presupuesto Referencial correspondiente al proceso identificado con código NC-1660159790001-2026-00001, solicitando su revisión y aprobación para continuar con el procedimiento de contratación. Posteriormente, mediante correo electrónico de fecha 19 de febrero de 2026, la Directora Distrital autorizó la continuidad del trámite respectivo.

Mediante el documento denominado “Instrumento de Determinación del Presupuesto Referencial del Proceso”, elaborado en febrero de 2026, la Dirección Distrital 16D01 – Pastaza a Santa Clara – MAGP realizó el análisis técnico y económico para determinar el presupuesto referencial del procedimiento de arrendamiento, considerando la búsqueda de procesos similares en el Sistema Oficial de Contratación Pública del Ecuador y el análisis de las proformas recibidas, conforme a lo establecido en el Reglamento General a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

Mediante Oficio Nro. MAGP-DD-16D01-PASTAZA-2026-0082-OF de fecha 20 de febrero de 2026, la Directora Distrital 16D01 Pastaza a Santa Clara – MAGP remitió a la Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público la documentación actualizada del inmueble propuesto para arrendamiento, incluyendo el estudio de mercado, la proforma seleccionada, certificado de gravamen, escritura pública, cuadros de requerimientos institucionales, planos, fotografías y demás documentos habilitantes, solicitando la realización de la visita técnica y la emisión del informe correspondiente que determine la viabilidad del inmueble para uso institucional.

Como parte de la documentación remitida a la entidad rectora de la gestión inmobiliaria pública, se elaboró el Cuadro de Requerimientos Institucionales del inmueble actualmente ocupado por la Dirección Distrital, en el cual se detallan las áreas funcionales existentes y las necesidades institucionales de espacio para oficinas, archivos, bodegas, áreas de capacitación, atención al público y estacionamientos, identificando una ocupación institucional de 1.019 m² de terreno y un requerimiento funcional para el desarrollo de las actividades institucionales.

De igual manera, se elaboró el Cuadro de Requerimientos del inmueble propuesto para arrendamiento, determinándose una superficie útil de 914,06 m² distribuida en áreas administrativas, archivos, bodegas, salas de reuniones, espacios de capacitación, parqueaderos y áreas complementarias, verificándose que la infraestructura propuesta permite cubrir los requerimientos operativos y funcionales de la Dirección Distrital.

Mediante Hoja de Ruta correspondiente al trámite registrado con documento Nro. SETEGISP-SETEGISP-2026-0291-E, de fecha 20 de febrero de 2026, la Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público registró y canalizó internamente la solicitud de autorización presentada por la Dirección Distrital 16D01 Pastaza a Santa Clara – MAGP para el arrendamiento del inmueble requerido, disponiendo su análisis técnico y administrativo conforme a la normativa vigente.

Mediante Oficio Nro. PR-SSII-2026-0215-O de fecha 24 de abril de 2026, la Subsecretaría de Infraestructura Inmobiliaria de la Presidencia de la República emitió respuesta a la solicitud presentada por la Dirección Distrital 16D01 Pastaza a Santa Clara – MAGP, informando el proceso de transición institucional derivado de la absorción de la Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria

del Sector Público por parte de la Presidencia de la República y comunicando la continuidad del análisis técnico y administrativo relacionado con la autorización para el arrendamiento del inmueble propuesto para uso institucional.

Posteriormente, mediante Oficio Nro. MAGP-DD-16D01-PASTAZA-2026-0250-OF de fecha 13 de mayo de 2026, la Directora Distrital remitió un alcance al Oficio Nro. MAGP-DD-16D01-PASTAZA-2026-0082-OF, incorporando información actualizada para el análisis de autorización de arrendamiento. En dicho documento se informó que, luego de la visita técnica y de las observaciones efectuadas por la entidad rectora, se mantuvieron acercamientos con la propietaria del inmueble propuesto con la finalidad de optimizar las condiciones económicas del arrendamiento, obteniéndose una reducción del canon inicialmente ofertado y remitiéndose nuevamente la documentación actualizada para evaluación.

Como parte de la actualización remitida, la propietaria del inmueble, señora Johana Beatriz Guevara Conlago, presentó una nueva proforma de fecha 12 de mayo de 2026, correspondiente al inmueble ubicado en la ciudad de Puyo, estableciendo un canon mensual de arrendamiento de USD 1.595,00 más IVA para un área total de 914,06 m², manteniendo las características técnicas, funcionales y de seguridad requeridas por la institución.

Adicionalmente, mediante Memorando Nro. MAGP-SPA-2026-0510-M de fecha 17 de abril de 2026, la Subsecretaría de Producción Agrícola informó sobre la disponibilidad de almacenamiento requerida para la recepción de fertilizantes donados por el Reino de Marruecos, circunstancia considerada por la Dirección Distrital para justificar la permanencia parcial de áreas de bodega y almacenamiento dentro de la infraestructura institucional actualmente ocupada.

Finalmente, mediante Hoja de Ruta correspondiente al documento Nro. PR-DAUB-2026-0084-E de fecha 13 de mayo de 2026, la Presidencia de la República registró y reasignó internamente el alcance remitido por la Dirección Distrital, disponiendo su incorporación al expediente y el análisis técnico correspondiente para la emisión del pronunciamiento institucional respecto a la autorización del arrendamiento solicitado.

Mediante Oficio Nro. PR-SSII-2026-0314-O de fecha 26 de mayo de 2026, la Subsecretaría de Infraestructura Inmobiliaria de la Presidencia de la República **emitió la autorización para iniciar el procedimiento de arrendamiento** de un bien inmueble de propiedad privada destinado al funcionamiento de la Dirección Distrital 16D01 Pastaza a Santa Clara – MAGP, una vez analizada la documentación técnica, legal y económica presentada por la entidad requirente, verificándose además la inexistencia de bienes inmuebles públicos disponibles que cumplan con las características y requerimientos institucionales en la localidad.

Como parte del análisis efectuado para la emisión de la autorización correspondiente, la Presidencia de la República verificó que las Direcciones de Administración de Bienes Permanentes, Bienes Transitorios y Bienes Inmuebles en Depósito no disponían de inmuebles públicos en la provincia de Pastaza que satisfagan las necesidades institucionales planteadas por el Ministerio de Agricultura, Ganadería y Pesca para el funcionamiento de sus oficinas distritales.

Mediante Informe Técnico Nro. Q-273-26 de fecha 19 de mayo de 2026, elaborado por la Dirección de Análisis y Uso de Bienes de la Presidencia de la República, se efectuó la evaluación técnica del inmueble ubicado en la calle 4 de Enero y 27 de Febrero, ciudad de Puyo, provincia de Pastaza, de propiedad de Alex Jarrín Salán y Johana Guevara Conlago, determinándose que el bien inmueble presenta condiciones técnicas, funcionales y de ubicación adecuadas para el funcionamiento de las oficinas administrativas de la Dirección Distrital 16D01 Pastaza a Santa Clara – MAGP.

Mediante lista de verificación de requisitos de fecha 15 de mayo de 2026, la Dirección de Análisis y

Uso de Bienes de la Presidencia de la República constató que la documentación legal y técnica presentada por la Dirección Distrital 16D01 Pastaza a Santa Clara – MAGP cumplía con los requisitos establecidos para la autorización de arrendamiento de bienes inmuebles de propiedad privada para uso institucional, permitiendo la continuidad del trámite correspondiente.

Mediante Memorando Nro. MAGP-GIDAF-PASTAZA-2026-0346-M de fecha 27 de mayo de 2026, la Responsable de Talento Humano solicitó la emisión de la Certificación Presupuestaria y de la Certificación PAP para el proceso de “Arrendamiento de un bien inmueble para el funcionamiento de las oficinas de la Dirección Distrital 16D01 Pastaza a Santa Clara – MAGP”, en atención a la autorización otorgada por la Subsecretaría de Infraestructura Inmobiliaria de la Presidencia de la República mediante Oficio Nro. PR-SSII-2026-0314-O.

Mediante Memorando Nro. MAGP-GIDPGE-PASTAZA-2026-0037-M de fecha 29 de mayo de 2026, la Gestión Interna Distrital de Planificación y Gestión Estratégica remitió la Certificación PAP Nro. DDPASTAZA-CERT-GP-013, correspondiente al proceso de arrendamiento del inmueble destinado al funcionamiento de las oficinas institucionales, certificando que la actividad se encuentra contemplada dentro de la Programación Anual de la Planificación (PAP) vigente para el ejercicio fiscal 2026.

Mediante Certificación PAP Nro. DDPASTAZA-CERT-GP-013 de fecha 29 de mayo de 2026, la Gestión Interna Distrital de Planificación y Gestión Estratégica certificó que la actividad relacionada con los pagos por arrendamiento de edificios, locales y residencias se encuentra incorporada en la Programación Anual de la Planificación vigente de la Dirección Distrital 16D01 Pastaza a Santa Clara – MAGP, asignándose para dicho fin un valor certificado de USD 11.165,00 correspondiente al ejercicio fiscal 2026.

Mediante Memorando Nro. MAGP-GIDAF-PASTAZA-2026-0417-M de fecha 29 de junio de 2026, la Unidad Financiera remitió la Certificación Presupuestaria Nro. 41 para el proceso de contratación del servicio de arrendamiento de un bien inmueble destinado al funcionamiento de las oficinas de la Dirección Distrital 16D01 Pastaza a Santa Clara – MAGP, correspondiente al período comprendido entre junio y diciembre de 2026.

Mediante correo institucional de fecha 29 de junio de 2026, la Responsable de Talento Humano solicitó a la Directora Distrital: “(...) **autorizar la modificación del numeral 3.6 de los Términos de Referencia, a fin de que el plazo de ejecución contractual sea de treinta (30) meses, comprendidos desde el mes de julio de 2026 hasta el 31 de diciembre de 2028, contados a partir del día siguiente de la suscripción del Contrato de arriendo del bien inmueble, conforme a la planificación institucional y a las certificaciones presupuestarias emitidas para el presente proceso.(...)**”.

Mediante correo institucional de fecha 30 de junio de 2026, la Directora Distrital dispone que: “(...) **Se AUTORIZA, la modificación del numeral 3.6 de los Términos de Referencia, a fin de que el plazo de ejecución contractual sea de treinta (30) meses, comprendidos desde el mes de julio de 2026 hasta el 31 de diciembre de 2028, contados a partir del día siguiente de la suscripción del Contrato de arriendo del bien inmueble, conforme a la planificación institucional y a las certificaciones presupuestarias emitidas para el presente proceso.**

Así también se DISPONE, gestionar la actualización de la certificación presupuestaria correspondiente al presente proceso. (...)”.

Mediante Memorando Nro. MAGP-GIDAF-PASTAZA-2026-0425-M de fecha 30 de junio de 2026, la Responsable de Talento Humano solicitó de actualización de certificación presupuestaria - Proceso de arrendamiento de bien inmueble.

Mediante Memorando Nro. MAGP-GIDAF-PASTAZA-2026-0427-M, de fecha 30 de junio de 2026, la Unidad Financiera remitió la Certificación Presupuestaria Nro. 42 para el proceso de contratación del servicio de arrendamiento de un bien inmueble destinado al funcionamiento de las oficinas de la Dirección Distrital 16D01 Pastaza - Santa Clara del Ministerio de Agricultura y Ganadería, correspondiente al período comprendido entre julio y diciembre de 2026.

En dicho memorando se informa la emisión de las siguientes certificaciones presupuestarias:

- Certificación Presupuestaria Nro. 42, correspondiente al período julio-diciembre de 2026, por un valor de **USD 9.570,00**.
- Certificación Presupuestaria Plurianual Nro. 1081, correspondiente al ejercicio fiscal 2027, por un valor de **USD 19.141,00**.
- Certificación Presupuestaria Plurianual Nro. 1082, correspondiente al ejercicio fiscal 2028, por un valor de **USD 19.141,00**.

Las certificaciones antes señaladas suman un monto total de **USD 47.852,00**, destinado a financiar la contratación del "**Servicio de Arrendamiento de un Bien Inmueble para el Funcionamiento de las Oficinas de la Dirección Distrital 16D01 Pastaza - Santa Clara del MAGP**".

Finalmente, la Unidad Financiera señala que, una vez iniciado el ejercicio fiscal 2027, será necesario gestionar la actualización de la certificación presupuestaria plurianual, a fin de garantizar la disponibilidad de recursos para la continuidad del proceso contractual.

Mediante Memorando Nro. MAGP-GIDAF-PASTAZA-2026-0431-M, de fecha 01 de julio de 2026, la Unidad Financiera remitió un alcance a contestación de Solicitud de actualización de certificación presupuestaria - Proceso de arrendamiento de bien inmueble.

En dicho memorando se informa que: *"(...) se detectó un error involuntario de digitación en la certificación presupuestaria Nro. 42, donde no se consideró el valor de UN dólar adicional al valor de contratación para el período julio-diciembre del 2026, a fin de que sirva para enlazar a la certificación plurianual 2027 y dar continuidad al servicio contratado.*

*Por lo expuesto, adjunto al presente la **Certificación Presupuestaria Nro. 43 corregida**, solicitando se digne dejar sin efecto la **Certificación Presupuestaria Nro. 42** y continuar con la fase preparatoria y precontractual del proceso de "**Servicio de Arrendamiento de un Bien Inmueble para el Funcionamiento de las Oficinas de la Dirección Distrital 16D01 Pastaza – Santa Clara – MAGP**". (...)"*

En virtud de los informes técnicos emitidos por las entidades competentes, los cuales determinaron que la infraestructura institucional ha superado su vida útil y que su rehabilitación no resulta técnica ni económicamente viable, así como de la certificación de inexistencia de bienes inmuebles públicos disponibles emitida por la entidad rectora de la gestión inmobiliaria del sector público, la Dirección Distrital 16D01 Pastaza a Santa Clara – MAGP gestionó y obtuvo la autorización correspondiente para el arrendamiento de un inmueble de propiedad privada destinado al funcionamiento de sus oficinas administrativas. Asimismo, se contó con las certificaciones de planificación, disponibilidad presupuestaria y demás documentos habilitantes requeridos por la normativa vigente, permitiendo continuar con el proceso de contratación para garantizar la continuidad de los servicios institucionales en beneficio de los productores y usuarios de la provincia de Pastaza.

2.2.2. Justificación:

La Dirección Distrital 16D01 – Pastaza a Santa Clara – MAGP cumple un rol fundamental en la

ejecución de las políticas públicas del sector agropecuario, brindando atención directa y permanente a productores, organizaciones y ciudadanía en general dentro de su jurisdicción.

Para el adecuado cumplimiento de estas atribuciones, resulta indispensable contar con una infraestructura física que reúna condiciones mínimas de seguridad, funcionalidad y accesibilidad, que permita garantizar la continuidad y calidad del servicio público.

De los antecedentes técnicos y administrativos expuestos se evidencia que el inmueble actualmente utilizado por la Dirección Distrital ha superado su vida útil, presentando deterioros estructurales significativos que comprometen la seguridad del talento humano y de los usuarios, así como la operatividad institucional.

Los informes técnicos emitidos por entidades competentes del nivel provincial y cantonal concluyen que el mantenimiento del inmueble no es técnica ni económicamente viable, recomendándose la reconstrucción total de la edificación, proceso que depende de la asignación presupuestaria correspondiente por parte del nivel central y cuya ejecución no puede realizarse de manera inmediata.

Adicionalmente, mediante certificación emitida por la Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público – INMOBILIAR, se ha verificado que no existen bienes inmuebles públicos disponibles en la ciudad de Puyo que cumplan con las condiciones técnicas, operativas y de ubicación necesarias para el funcionamiento de la Dirección Distrital, descartándose esta alternativa como solución inmediata.

En este contexto, la contratación del servicio de arrendamiento de un inmueble se constituye en la única alternativa viable, técnica y oportuna para garantizar la continuidad de las operaciones institucionales.

La contratación del arrendamiento tiene como finalidad mantener y fortalecer la operación de la Dirección Distrital como un punto estratégico para la atención al usuario, contribuyendo directamente al cumplimiento de los objetivos estratégicos institucionales relacionados con la eficiencia operativa, la calidad del servicio y la satisfacción ciudadana.

Desde un enfoque funcional, la contratación del arrendamiento permitirá:

- Garantizar la atención ininterrumpida al usuario, evitando afectaciones al servicio público que podrían derivarse del uso de una infraestructura no apta.
- Optimizar los recursos institucionales, mediante la utilización de un inmueble que cumple previamente con las condiciones técnicas, estructurales y logísticas requeridas para el desarrollo de las actividades administrativas y operativas.
- Asegurar la accesibilidad geográfica de los usuarios hacia la Dirección Distrital, considerando una ubicación estratégica que facilite el desplazamiento y la atención oportuna de la ciudadanía.
- Fortalecer la gestión administrativa y operativa de la Dirección Distrital 16D01 – Pastaza a Santa Clara – MAG, manteniendo los niveles de productividad del talento humano y mejorando las condiciones para la prestación de los servicios institucionales.

Por lo expuesto, se justifica plenamente la necesidad institucional de iniciar el proceso de contratación del servicio de arrendamiento de un inmueble, en observancia de los principios de eficiencia, eficacia, continuidad, calidad y economía del servicio público, de conformidad con la normativa vigente del Sistema Nacional de Contratación Pública, garantizando así el cumplimiento de las competencias y responsabilidades asignadas a esta Dirección Distrital en beneficio de la población de la provincia de Pastaza.



2.2 Objetivos de la Contratación

Objetivo General

Garantizar la continuidad operativa, administrativa y de atención a la ciudadanía de la Dirección Distrital 16D01 – Pastaza a Santa Clara - MAGP, mediante la contratación del servicio de arrendamiento de un inmueble que cuente con condiciones adecuadas de seguridad, accesibilidad, funcionalidad y ubicación estratégica, permitiendo el desarrollo eficiente de las actividades institucionales, la protección del talento humano y usuarios, y la prestación oportuna y de calidad de los servicios agropecuarios en la provincia de Pastaza, mientras se gestionan soluciones definitivas para la infraestructura institucional.

Objetivos Específicos

- Identificar y contratar un inmueble que cumpla con los criterios técnicos, funcionales y normativos requeridos para el funcionamiento de la Dirección Distrital 16D01 – Pastaza a Santa Clara – MAGP, considerando factores como seguridad estructural, accesibilidad, ubicación estratégica, distribución de espacios y condiciones adecuadas para la atención al usuario y el desarrollo de las actividades administrativas y operativas.
- Asegurar la continuidad y calidad de los servicios institucionales, garantizando un entorno físico seguro y adecuado para el talento humano y la ciudadanía usuaria, que permita fortalecer la cobertura territorial, optimizar los procesos de atención y reducir los riesgos asociados a la infraestructura actualmente utilizada por la Dirección Distrital.

3. DATOS GENERALES

3.1 Mejor Valor por Dinero

3.1.1 SI LOS SERVICIOS SON ESTANDARIZADOS Y DE ADQUISICIÓN FRECUENTE

El arrendamiento de bienes inmuebles no constituye un servicio estandarizado, toda vez que cada inmueble presenta características propias de ubicación, superficie, distribución, condiciones técnicas y funcionales, las cuales inciden directamente en su valor y en su idoneidad para satisfacer las necesidades institucionales, por lo que no es posible establecer parámetros homogéneos de comparación.

En el presente caso, el inmueble ubicado en la calle 4 de Enero y Loja, cantón Pastaza, cumple con los requerimientos técnicos y funcionales definidos por la Dirección Distrital 16D01 – Pastaza a Santa Clara – MAGP, tales como una superficie total de 914.06 m², adecuada para áreas administrativas y de atención a usuarios, infraestructura funcional, instalaciones eléctricas y de comunicación operativas, servicios básicos disponibles, así como condiciones adecuadas de accesibilidad y seguridad para usuarios y personal institucional.

Adicionalmente, se precisa que la presente contratación corresponde a la primera vez que la Dirección Distrital 16D01 – Pastaza a Santa Clara – MAGP recurre al arrendamiento de un bien inmueble, en virtud de que las instalaciones actualmente utilizadas no se encuentran en condiciones adecuadas de uso. En consecuencia, si bien el servicio de arrendamiento podrá constituirse en un gasto recurrente en ejercicios posteriores, en la etapa actual no puede ser considerado como un servicio de adquisición frecuente.

Por lo expuesto, el mejor valor por dinero en la presente contratación se determina en función de la idoneidad técnica y funcional del inmueble y de la razonabilidad del canon de arrendamiento, conforme al análisis de mercado efectuado, garantizando el uso eficiente de los recursos públicos y el cumplimiento de los objetivos institucionales.



El presente proceso no corresponde a la contratación de un servicio estandarizado ni de adquisición frecuente; en consecuencia, el mejor valor por dinero se determina en función de la idoneidad del inmueble y la razonabilidad del canon de arrendamiento, conforme al estudio de mercado realizado.

3.1.2 SI EXISTE UN MERCADO COMPETITIVO DE PROVEEDORES CALIFICADOS

No aplica, debido a que para la determinación del presupuesto referencial se ha considerado que el valor ofertado se encuentre conforme el valor autorizado por la Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público– SETEGISP.

3.1.3 SI EL PRECIO REFLEJA POR SÍ SOLO EL MEJOR VALOR POR DINERO O SI DEBEN PRIORIZARSE OTROS ATRIBUTOS

En el presente proceso de contratación, el precio no refleja por sí solo el mejor valor por dinero, considerando que el objeto contractual corresponde al arrendamiento de un bien inmueble, cuyas características técnicas, funcionales, de localización y de seguridad inciden directamente en la calidad, continuidad y eficiencia de los servicios públicos que presta la Dirección Distrital 16D01 – Pastaza a Santa Clara – MAGP.

Si bien el canon de arrendamiento constituye un factor relevante dentro del análisis económico, su evaluación debe efectuarse de manera conjunta con otros atributos del inmueble, toda vez que una selección basada exclusivamente en el menor precio podría comprometer las condiciones mínimas requeridas para la operatividad institucional, la atención al público y la seguridad de los usuarios y servidores públicos.

Además del factor económico, el inmueble objeto de análisis presenta atributos complementarios que incrementan su valor institucional, entre los cuales se destacan:

- Infraestructura operativa en óptimas condiciones, que permite el desempeño adecuado del personal institucional y minimiza la necesidad de adecuaciones adicionales.
- Ubicación estratégica y segura, en una zona urbana consolidada, con acceso mediante transporte público y vías principales, lo que facilita el acceso de los usuarios y servidores públicos.
- Condiciones adecuadas de seguridad física, tales como accesos controlados, iluminación apropiada, cerramientos y una distribución interna que favorece el control y la vigilancia, contribuyendo a la protección de las personas, bienes y documentación institucional.
- Capacidad para mantener una atención continua al público, al contar con espacios funcionales, seguros y adecuados para el desarrollo ininterrumpido de las actividades administrativas y de atención ciudadana.

En virtud de lo expuesto, el mejor valor por dinero en la presente contratación se determina a partir de la valoración integral del canon de arrendamiento y de los atributos técnicos, funcionales, de localización y seguridad del inmueble, verificándose que el valor propuesto es razonable y acorde con los precios de mercado identificados en el estudio correspondiente, garantizando el uso eficiente de los recursos públicos y el cumplimiento de los objetivos institucionales.

3.2 Alcance

El presente proceso de contratación tiene por objeto el arrendamiento de un inmueble de que consta de tres (3) pisos, los mismos que serán destinados al funcionamiento administrativo y operativo de la DIRECCIÓN DISTRITAL 16D01 – PASTAZA A SANTA CLARA – MAGP, con el fin de garantizar la continuidad de la prestación de los servicios institucionales y la atención a la ciudadanía dentro de su jurisdicción.

El alcance de la contratación comprende la disponibilidad, uso y goce temporal del inmueble, durante el plazo contractual establecido, el cual deberá contar con condiciones técnicas, estructurales y funcionales adecuadas para el desarrollo de las actividades administrativas y operativas de la Dirección Distrital, considerando la siguiente distribución funcional:

- Espacio ubicado en planta baja: espacio destinado a la atención prioritaria y diferenciada de personas con discapacidad, movilidad reducida, adultos mayores y otros grupos de atención prioritaria, el cual será adecuado para su uso exclusivo, permitiendo el acceso a los servicios institucionales sin necesidad de utilizar gradas.
- Pisos superiores (piso 1 y 2): destinados al desarrollo de actividades administrativas, técnicas y operativas del personal institucional, conforme a la organización interna de la Dirección Distrital.

El inmueble deberá contar con infraestructura funcional y en condiciones de habitabilidad, incluyendo instalaciones eléctricas, de comunicación, redes de datos y servicios básicos plenamente operativos, así como condiciones adecuadas de seguridad estructural y física para el personal y los usuarios.

La ubicación del inmueble deberá facilitar la accesibilidad geográfica y el fácil acceso de la ciudadanía a los servicios que presta la Dirección Distrital, considerando cercanía a vías principales y conectividad urbana.

El inmueble deberá disponer de una oficina en planta baja con ventanilla única de atención al usuario, desde la cual se brindarán de manera integral los servicios institucionales, brindando así una atención directa y prioritaria a personas que no puedan subir gradas, garantizando el acceso efectivo a los servicios institucionales.

La contratación incluye la obligación del arrendador de entregar el inmueble en condiciones óptimas de uso y habitabilidad para su ocupación inmediata. El arrendamiento no contempla la ejecución de obras civiles mayores, remodelaciones estructurales ni ampliaciones del inmueble, salvo adecuaciones menores previamente autorizadas por la entidad contratante y acordadas contractualmente.

En consecuencia, el alcance de la contratación se circunscribe al uso seguro, funcional e inclusivo del inmueble arrendado, permitiendo a la DIRECCIÓN DISTRITAL 16D01 – PASTAZA A SANTA CLARA – MAGP cumplir con sus competencias institucionales, garantizando la atención prioritaria a grupos vulnerables y la prestación continua y de calidad de los servicios a la ciudadanía durante la vigencia del contrato.

3.3 Presupuesto Referencial

El presupuesto referencial ha sido determinado conforme el análisis que consta plasmado en el documento denominado Estudio de Mercado (Instrumento de Determinación del Presupuesto Referencial), mismo que ha cumplido con lo dispuesto en la normativa vigente por \$ 57 420,00 más IVA.

Justificación de la Definición del Presupuesto Referencial: El valor del canon de arrendamiento, es determinado sobre la base de los valores del mercado vigentes en el sector en el que se encuentre el inmueble, el mismo que se encuentra ubicado en la calle 4 de Enero y Loja.

Además, mediante el Oficio Nro. PR-SSII-2026-0314-O de fecha 26 de mayo de 2026 la Srta. María



Fernanda Encalada Arellano SUBSECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA INMOBILIARIA, indica a “(...)AUTORIZA al Ministerio de Agricultura y Ganadería, para que inicie el procedimiento de arrendamiento del bien inmueble de propiedad privada, para uso institucional de la Oficina de la Dirección Distrital 16D01 Pastaza Santa Clara (...)”.

Adicionalmente, mediante correo institucional de fecha 30 de junio de 2026, la Directora Distrital autorizó la modificación del plazo de ejecución contractual, estableciendo que el arrendamiento se ejecutará por un período de treinta (30) meses, comprendido desde julio de 2026 hasta el 31 de diciembre de 2028. En concordancia con dicha autorización, la Unidad Financiera emitió la Certificación Presupuestaria Nro. 43 para el período julio-diciembre de 2026 y las Certificaciones Presupuestarias Plurianuales Nros. 1081 y 1082 para los ejercicios fiscales 2027 y 2028, respectivamente, garantizando la disponibilidad de recursos para la contratación por un monto total de **USD 47.853,00 más IVA**, valor que constituye el presupuesto referencial actualizado del presente procedimiento, en observancia de la planificación institucional y de las certificaciones presupuestarias vigentes.

3.4 SERVICIOS ESPERADOS

“ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS OFICINAS DE LA DIRECCION DISTRITAL 16D01 - PASTAZA A SANTA CLARA – MAGP”, el mismo que debe contener las siguientes características:

Edificación de tres (3) pisos, con estructura de hormigón armado.

Ubicación en zona urbana estratégica, próxima al centro del cantón Pastaza.

Distribución interna que permite la adecuación funcional de espacios para oficinas administrativas, atención al público y áreas operativas.

Oficina en planta baja destinada a atención al usuario mediante ventanilla única.

Espacios funcionales destinados a oficinas administrativas, archivos, bodegas operativas y salas multiuso para reuniones y capacitación.

Servicios básicos operativos: agua potable, energía eléctrica y alcantarillado.

Infraestructura para redes de voz, datos y comunicación.

Baterías sanitarias en cantidad suficiente para personal y usuarios.

Escaleras internas y hall de acceso.

Ductos de ventilación e iluminación natural.

Acceso vehicular y parqueaderos institucionales (mínimo 6).

Sistema de seguridad existente que incluya cerramiento perimetral, videovigilancia exterior y control de accesos.

Condiciones que permitan la ocupación inmediata del inmueble, garantizando seguridad física, estabilidad estructural y una distribución interna funcional para actividades administrativas e institucionales.

Área total mínima 914.06 m²

3.5 Consideraciones para la entrega del servicio



Se requiere que el bien inmueble cuente con un área total de 914.06 m² y deberá ser entregado a la DIRECCION DISTRITAL 16D01 - PASTAZA A SANTA CLARA – MAGP en óptimas condiciones estructurales para su inmediata ocupación.

3.6 Plazo de ejecución

910 días calendario (30 meses), inicia a partir de:

Otra condición de acuerdo a la naturaleza del contrato: el plazo de ejecución contractual es a partir del siguiente día de la suscripción del Contrato de arriendo del bien inmueble.

3.7 Vigencia de la oferta

Vigencia de la Oferta: 120 días calendario

Nota: Esta vigencia corresponde al tiempo útil de la oferta presentada por el proveedor desde su presentación hasta la suscripción del contrato. Considerando el artículo 30 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública que dispone textualmente lo siguiente: “Art. 29 Vigencia de la Oferta. - Las ofertas se entenderán vigentes durante el tiempo que para el efecto prevean los Pliegos precontractuales. De no preverse el plazo de vigencia se entenderá que la oferta está vigente hasta la fecha de celebración del contrato, pudiendo prorrogarse el plazo previsto por disposición de la Entidad Contratante”.

3.8 Forma de pago

Forma de pago:

No.	Tipo	Descripción
1	Pago Mensual	El pago por el servicio de arrendamiento se realizará mensualmente , en dólares de los Estados Unidos de América, por un canon mensual de USD 1.595,00 (mil quinientos noventa y cinco con 00/100 dólares de los Estados Unidos de América), más IVA , contra la efectiva prestación del servicio, es decir, a mes vencido , previa presentación de la factura correspondiente y demás documentación habilitante que corresponda, de conformidad con la normativa legal vigente.

3.9 Condiciones de Pago

a.- Requisitos:

Los pagos se realizarán contra la presentación del Acta Entrega Recepción Parcial y para la entrega final contra la presentación del Acta Entrega Recepción Definitiva, a satisfacción de la DIRECCION DISTRITAL 16D01 - PASTAZA A SANTA CLARA – MAGP y entrega de la respectiva Factura.

b.- Tiempo de Pago: Máximo (10) días término.

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).

Nota: En ningún caso los pagos excederán el término máximo de treinta (30) días para efectuarse, contados a partir del cumplimiento de los requisitos previstos en la respectiva cláusula contractual. (Artículo 378 RGLOSNC)

3.9 Personal Técnico / Equipo de Trabajo / Recursos

No aplica

3 REQUISITOS MÍNIMOS

4.1 Términos de Referencia

ESTE FORMATO DEBERÁ SER ENTREGADO DE FORMA OBLIGATORIA POR EL OFERENTE COMO PARTE INTEGRANTE DE SU OFERTA

ESPECIFICACIONES DEL INMUEBLE (Condiciones mínimas del inmueble requerido)

No.	CARACTERÍSTICA DESCRIPCIÓN PARÁMETRO	ESPECIFICACIÓN SOLICITADA	ESPECIFICACIÓN OFERTADA
1	Provincia	Pastaza	
2	Ciudad	Puyo	
3	Cantón	Pastaza	
4	Parroquia	Puyo	
5	Características mínimas	<p>Edificación de tres (3) pisos, con estructura de hormigón armado.</p> <p>Ubicación en zona urbana estratégica, próxima al centro del cantón Pastaza.</p> <p>Distribución interna que permite la adecuación funcional de espacios para oficinas administrativas, atención al público y áreas operativas.</p> <p>Oficina en planta baja destinada a atención al usuario mediante ventanilla única.</p> <p>Espacios funcionales destinados a oficinas administrativas, archivos, bodegas operativas y salas multiuso para reuniones y capacitación.</p> <p>Servicios básicos operativos: agua potable, energía eléctrica y alcantarillado.</p> <p>Infraestructura para redes de voz, datos y comunicación.</p> <p>Baterías sanitarias en cantidad suficiente para personal y usuarios.</p>	



		<p>Escaleras internas y hall de acceso.</p> <p>Ductos de ventilación e iluminación natural.</p> <p>Acceso vehicular y parqueaderos institucionales (mínimo 6).</p> <p>Sistema de seguridad existente que incluya cerramiento perimetral, videovigilancia exterior y control de accesos.</p> <p>Condiciones que permitan la ocupación inmediata del inmueble, garantizando seguridad física, estabilidad estructural y una distribución interna funcional para actividades administrativas e institucionales.</p> <p>Área total mínima 914.06 m²</p>	
--	--	--	--

4.2 Equipo Mínimo

No aplica

4.3 Personal Técnico Mínimo

No aplica

4.4 Experiencia del personal técnico mínimo

No aplica

4.5 Experiencia General

No aplica

4.6 Experiencia Específica

No aplica

4.7 Otros Parámetros Resueltos por la Entidad Contratante

NO.	DESCRIPCIÓN	DIMENSIÓN
1	Escritura del bien inmueble	Copia simple de la Escritura del bien inmueble
2	Pago del Impuesto Predial	Copia simple del pago del Impuesto Predial

4.8 Patrimonio

No aplica

4 ÍNDICES FINANCIEROS

No aplica

5 MULTAS Y SANCIONES

Multas por retrasos Injustificados respecto de la obligación(es) incumplida(s) del objeto contractual

Por cada día de retardo en la ejecución de las obligaciones contractuales por parte del contratista, se aplicará la multa del 1 por 1.000, de la valoración de la obligación incumplida, sin considerar los impuestos.

El procedimiento para la imposición de multas al contratista observará lo establecido en los artículos 376 y 377 del RGLOSNC; el Administrador del Contrato deberá fundamentarse en aquello que conste, documentadamente, en el expediente del respectivo contrato.

Nota 1: En caso de ser obligaciones que no pueden cuantificarse, para obtener el valor de multa se podrá aplicar el valor del 1 x 1.000 del monto del contrato, el cual en ningún caso superará los quinientos dólares diarios (USD 500).

Nota 2: La entidad contratante podrá determinar, de ser el caso, el coeficiente de la multa en los pliegos y el contrato, así como el porcentaje máximo de imposición de multas en razón del monto del contrato, de conformidad con lo que regule el Reglamento. Toda multa se fundamentará en el principio de proporcionalidad, de acuerdo con la gravedad del incumplimiento debidamente calificado con relación al objeto contractual.

Nota 3: En cualquier caso, la entidad contratante deberá justificar razonadamente el valor de las multas que se impondrán al contratista.

6 REAJUSTE DE PRECIOS

No aplica

7 GARANTÍAS APLICABLES

No aplica

8 OBLIGACIONES DE LAS PARTES

9.1 Obligaciones adicionales del contratista

- El Contratista se compromete a brindar el servicio de acuerdo al alcance, servicios esperados, consideración para la entrega del servicio y demás consideraciones de este documento.
- Suscribir un Acta de Inicio para Entrega-Recepción del Inmueble (en un plazo máximo de 3 días) en la que constará el estado de la infraestructura y todo lo referente a las condiciones en las que se entrega el inmueble.
- Asumir los pagos de obligaciones municipales y otras que sean propias del ARRENDADOR, con respecto al inmueble.
- Realizar inspecciones cada 6 meses, para constatar el estado del inmueble objeto del presente procedimiento.
- Cumplir con cualquier otra obligación que se derive natural y legalmente del objeto de este contrato y sea exigible por constar en cualquier documento de este o en norma legal específicamente aplicable.
- En caso de adecuaciones para una mejor utilización y aprovechamiento del inmueble serán efectuadas a costo del contratista, para lo cual se dejará constancia mediante un acta suscrita entre las partes.
- Entrega de inmueble en óptimas condiciones para uso de éste, una vez suscrita el contrato del Inmueble.
- El propietario deberá presentar certificado de gravamen del bien inmueble con el que cuente al administrador del contrato, una vez suscrita el Acta de Inicio para Entrega-Recepción del Inmueble.



9.2 Obligaciones de la contratante (DIRECCION DISTRITAL 16D01 - PASTAZA A SANTA CLARA – MAGP)

Obligaciones adicionales del contratante

- Designar al Administrador de Contrato.
- Cumplir con las obligaciones establecidas en el contrato y en los documentos de este, en forma ágil y oportuna.
- Destinar y usar el espacio entregado en arrendamiento únicamente para lo establecido en el presente documento.
- Suscribir un Acta de Inicio para Entrega-Recepción del Inmueble en la que constará el estado de la infraestructura y todo lo referente a las condiciones de uso en las que se entrega el bien por parte del ARRENDADOR.
- Ser responsable del pago oportuno de los servicios básicos, con los que contará o pudiera llegar a contar el espacio dado en arrendamiento.
- Se obliga a devolver el bien inmueble en óptimas condiciones, siendo de su cuenta las reparaciones que hayan de realizarse por daños causados durante su utilización y atribuibles a la contratante.

10 OTRAS CONSIDERACIONES

10.1 Autorizaciones Otras Entidades

Mediante Decreto Ejecutivo No. 1107 de 27 de julio de 2020, se reformó el Decreto Ejecutivo No. 503 de 12 de septiembre de 2018 y se transformó al Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público INMOBILIAR en SECRETARÍA TÉCNICA DE GESTIÓN INMOBILIARIA DEL SECTOR PÚBLICO - SETEGISP; mediante Decreto Ejecutivo No. 457 de 18 de junio de 2022; y, Decreto Ejecutivo No. 488 de 12 de julio de 2022, la SETEGISP, ejercerá las facultades de planificación, regulación, gestión, administración y control de bienes del sector público y de los bienes que disponga el ordenamiento jurídico.

Considerando que la DIRECCION DISTRITAL 16D01 - PASTAZA A SANTA CLARA – MAGP está incluida entre las entidades a las que refiere el número 2 del artículo 2 del Decreto Ejecutivo 503, esto es: “Las empresas en las que el Estado posea participación accionaria mayoritaria.”; por lo tanto, está obligada a acogerse y dar cumplimiento a las atribuciones que posee la Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público – SETEGISP.

AUTORIZACIONES OTORGADA POR LA SETEGISP

Oficio Nro. PR-SSII-2026-0314-O

10.2 Entrega de Ofertas

El oferente para la presentación de su oferta deberá considerar las siguientes indicaciones:

- 1- Revisar toda la información requerida y descrita en el archivo “TÉRMINOS DE REFERENCIA”, documento que es parte integrante del pliego de la contratación.
- 2- Considerar todas las preguntas, respuestas y aclaraciones en el caso de que se presentaren.
- 3- La oferta se deberá presentar a los correos (omarjorie55@gmail.com / mocampo@mag.gob.ec) hasta la fecha límite para su presentación, debidamente firmada electrónicamente, bastará con la firma electrónica en los formularios contenidos en los modelos de pliegos. 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

