

PROCEDIMIENTO ESPECIAL
PLIEGO DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES
ARBI-IESS-2025-00013

SECCIÓN I- CONVOCATORIA

La Dirección Provincial del Guayas del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), acogido al Procedimiento Especial para el “SERVICIO DE ARRENDAMIENTO DE ESPACIO FÍSICO PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL CAU TRYP BY WYNDHAM GUAYAQUIL DE LA DIRECCIÓN PROVINCIAL GUAYAS DPG”, de conformidad con lo que dispone el Artículo 73 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, Artículos 320 y 324 de su Reglamento General y demás normativa complementaria que regula el procedimiento de Arrendamiento de Bienes Inmuebles, convoca, a través del Portal Institucional de Servicio Nacional de Contratación Pública (Sercop) www.sercop.gob.ec, a las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, asociaciones de estas o consorcios o compromisos de asociación, legalmente capaces para contratar, a fin de que presenten sus ofertas para el “SERVICIO DE ARRENDAMIENTO DE ESPACIO FÍSICO PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL CAU TRYP BY WYNDHAM GUAYAQUIL DE LA DIRECCIÓN PROVINCIAL GUAYAS DPG”. Las especificaciones del inmueble y condiciones de uso del mismo, así como la forma en la que debe presentarse la oferta están detalladas en este pliego.

No.	CPC	DETALLE BIEN/SERVICIO	CARACTERÍSTICAS BIEN/SERVICIO
1		SERVICIO	<p>Servicio de Centro de Atención Universal</p> <p>El Centro de Atención Universal Sonesta Tryp by Wyndham Gye está ubicado en el norte de la ciudad de Guayaquil, a 5 minutos del Aeropuerto y en el mayor distrito empresarial y comercial de la ciudad, estableciéndose puestos operativos para 8 módulos de ventanillas universales y dos computadoras habilitadas para la Isla Web; con una atención promedio de 300 personas diarias entre afiliados, empleadores y beneficiarios, donde en el último trimestre se incrementó un 11% de asistencia.</p> <p>Este Centro de Atención Universal está dentro de las instalaciones de la Galería Comercial Tryp by Wyndham Guayaquil, antes ex Sonesta, en los</p>

			<p>locales 01 y 02 de la Planta Baja, con un total aproximado de 178,02 metros cuadrados, conectado con el Mall del Sol.</p> <p>Manteniéndose dentro de la Galería Comercial, con guardianía por parte del actual arrendador, permitiendo un ambiente agradable y seguro para la atención de nuestros afiliados, empleadores, beneficiarios y público.</p>
--	--	--	--

El espacio arrendado deberá cumplir con estas condiciones mínimas:

1. Infraestructura

- Ambientes aptos para actividades administrativas y de atención al usuario.
- Distribución que permita la instalación de mobiliario, equipos informáticos y sistemas internos del hotel.
- Iluminación, ventilación y acabados en condiciones adecuadas para el desarrollo de las actividades.

2. Servicios Básicos

- Disponibilidad permanente de energía eléctrica, agua potable y red sanitaria operativa.

- Factibilidad de instalación o conexión a redes de datos y comunicaciones.

3. Accesibilidad y Seguridad

- Acceso seguro para personal, usuarios y visitantes.
- Cumplimiento con normativas locales de seguridad, prevención de riesgos, señalización y salidas de emergencia.
- Condiciones que garanticen la integridad de los bienes, equipos e información del hotel.

4. Adaptabilidad del Espacio

- Disponibilidad para realizar adecuaciones menores necesarias para la correcta implementación del CAU, previo acuerdo entre las partes.

El arrendamiento comprenderá el uso exclusivo y continuo del espacio durante la vigencia contractual, garantizando las condiciones indispensables para el adecuado desempeño de las funciones del Centro de Atención al Usuario (CAU).

Las condiciones generales de esta convocatoria son las siguientes:

1. El pliego está disponible, sin costo, en el Portal de Contratación Pública www.compraspublicas.gob.ec
2. Para poder participar en este procedimiento especial, presentación de la oferta y suscripción de contrato, el oferente no requiere estar inscrito y habilitado en el Registro Único de Proveedores – RUP, de conformidad al artículo 320, numeral 5

del Reglamento General a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

3. El presupuesto referencial que el oferente adjudicado pagará por el SERVICIO DE ARRENDAMIENTO DE ESPACIO FÍSICO PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL CAU TRYP BY WYNDHAM GUAYAQUIL DE LA DIRECCIÓN PROVINCIAL GUAYAS DPG, es de USD \$ 213.627,19 (doscientos trece mil seiscientos veintisiete con 19/100 dólares de los Estados Unidos Americanos), que se desglosa de la siguiente manera:

Concepto	2026	2027	2028	total
Arriendo más IVA	55.663,51	57.333,41	59.053,41	172.050,33
Otros servicios generales más IVA	12.752,55	13.135,13	13.529,18	39.416,86
Otros servicios generales sin IVA.	720	720	720	2160
Subtotal	69.136,06	71.188,54	73.302,59	213.627,19

4. Se convoca a la audiencia de preguntas, respuestas y aclaraciones para el día 6 de enero de 2026, a las 14:00, a fin de que la Dirección Provincial del Guayas del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social IESS, explique en términos generales el objeto de la contratación, absuelva las consultas y realice las aclaraciones que fueren requeridas.

De esta audiencia se dejará constancia en un acta que será publicada en el Portal Institucional del Servicio Nacional de Contratación Pública.

Esta audiencia se realizará en la Gestión Interna de Compras Públicas, ubicada en el Primer Piso, de la Dirección Provincial del IESS Guayas, ubicado en la Av. Olmedo 401-a y Boyacá, en la ciudad de Guayaquil.

5. Las ofertas y convalidación de errores (de ser el caso) dentro de este proceso de contratación, por su condición de Procedimiento Especial de Arrendamiento de Bien Inmueble, de conformidad al Artículo 95 del Reglamento General a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública (RGLOSNPC), "Presentación de Ofertas" podrán ser presentadas hasta la hora y fecha establecidas en el cronograma respectivo del proceso de las siguientes formas:
 - ✓ **En forma física-presencial:** En caso que la oferta se presente con firma manuscrita deberá presentarse de manera física impresa con la sumilla y enumeración, en sobre cerrado en la Gestión Interna de Compras Públicas, ubicada en el Primer Piso del Edificio de la Dirección Provincial del IESS Guayas, ubicado en la Av. Olmedo 401-a y Boyacá, en la ciudad de Guayaquil.
 - ✓ **En forma digital:** En caso que la oferta esté firmada electrónicamente deberá presentarse de manera física (en sobre cerrado) en medio magnético (flash memory o CD) en la Gestión Interna de Compras Públicas, ubicada en el Primer Piso del Edificio de la Dirección Provincial del IESS Guayas, ubicado en la Av. Olmedo 401-a y Boyacá, en la ciudad de Guayaquil; o de forma electrónica con firma digital al correo institucional de la

Mgs. Verónica Tomalá Tejada
veronica.tomala@iess.gob.ec, dentro de la fecha y hora establecida en el cronograma del procedimiento.

Una hora más tarde a la hora límite establecida para la entrega de ofertas se procederá con la apertura de las ofertas receptadas.

6. La evaluación de las ofertas se realizará aplicando los parámetros de calificación definidos por la Dirección Provincial del IESS Guayas de forma cualitativa (cumple, no cumple), detallado en ellos los términos de referencia que constan en el presente pliego.
7. El plazo de ejecución de este proceso, desde la suscripción del contrato, será por un lapso de 3 años, desde el 1 de enero de 2026 hasta 31 de diciembre de 2028, con opción de renovación, por un periodo igual o inferior al indicado.

La Dirección Provincial del Guayas del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social podrá dar por terminado el contrato de forma anticipada y unilateral, sin trámite judicial y extrajudicial alguno, y no está sujeto a multa o sanción alguna, por las siguientes causas: a) por vicios ocultos del inmueble arrendado; b) por causas de fuerza mayor o caso fortuito debidamente demostrados; c) por mal estado o calidad del bien en mención que le impide el uso para el que fue arrendado.

8. Los pagos del contrato se realizarán con cargo a los fondos propios provenientes del presupuesto de la entidad contratante relacionados con 53010708 "Otros servicios generales"; 53010602 "Arriendo de edificios locales y residencias", certificación Nro. 2010901000 – 660000024 por \$68.416,06; 2010901000 – 660000025 por \$720,00 para el

ejercicio fiscal 2026, Año 2027 2010901000 – 710000011 por \$70.468,54; 2010901000 – 710000012 por \$720,00; Año 2028 2010901000 – 7600000063 por \$72.582,59; 2010901000 – 760000004 por \$720,00, con sus correspondientes memorandos de disponibilidad del IVA, aprobadas con fecha 12 de diciembre de 2025.

El pago se realizará de manera mensual contra entrega de los servicios previo a la presentación de los siguientes documentos:

Obligaciones del arrendador

- Entrega de 3 facturas, por concepto de arriendo, alícuota y servicio básico de agua, correspondientes dentro de los 5 primeros días del mes siguiente.
- Certificado de Cumplimiento de obligaciones patronales
- Certificado bancario actualizado
- Copia de RUC, RUP. Nombramiento de representante legal, cedula y certificado de votación
- Certificado de cumplimiento de obligaciones tributarias.

Obligaciones del arrendatario

- Informe técnico de satisfacción elaborado por el Administrador del contrato en el que se certifique el cumplimiento del servicio.
- Acta entrega recepción parcial de conformidad a lo establecido en los artículos 369 y 374 del RGLOSNCP
- Cualquier otro documento que pida la entidad para el pago.
- Cualquier pago que se deba al contratista se regirá a la cláusula para la tramitación de pagos establecida en el contrato.

9. Cabe indicar que a la finalización del contrato se suscribirá el acta entrega recepción definitiva del objeto de la contratación de conformidad a lo señalado en el Reglamento General de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

10. El procedimiento se ceñirá a las disposiciones de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública (LOSNCP), su Reglamento y Resoluciones expedidas por el Servicio Nacional de Contratación Pública (Sercop) y el presente pliego.

11. La Dirección Provincial del Guayas se reserva el derecho de cancelar o declarar desierto el procedimiento de contratación, de conformidad con lo que determina la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y su Reglamento, situación en la que no habrá lugar a pago de indemnización alguna.

Guayaquil, 29 de diciembre de 2025

Ing. Bolívar Santiago Maldonado Guevara
Director Provincial de Guayas
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social