

INVITACIÓN – CONVOCATORIA
PROCEDIMIENTO ESPECIAL ALQUILER DE UN BIEN INMUEBLE
ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL
CENTRO DE ATENCIÓN AL ADULTO MAYOR DEL IESS NORTE LOJA

CÓDIGO DEL PROCESO: ARBI-IESS-2026-00021

La Coordinación Provincial de Prestaciones del Seguro de Salud Loja se acogió al Procedimiento Especial signado con el código ARBI-IESS-2026-00021, de conformidad con lo tipificado en el Art. 52 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública en concordancia con el Art. 320 del **Reglamento General de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública** en Ecuador. RLOSNC, para el **“ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL CENTRO DE ATENCIÓN AL ADULTO MAYOR DEL IESS NORTE LOJA”**.

Se convoca a las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, asociaciones de estas o consorcios o compromisos de asociación o consorcio, que se encuentren habilitadas o no en el Registro Único de Proveedores, legalmente capaces para contratar, a que presenten sus ofertas para el referido objeto de contratación, cuyo cronograma será el siguiente:

ETAPA	FECHA LIMITE	HORA
Fecha de publicación	27/10/2026	16:30
Fecha límite de publicación del Acta de Audiencia de preguntas y aclaraciones	28/10/2026	15:00
Fecha límite de propuestas	29/10/2026	16:00
Fecha de apertura de ofertas	29/10/2026	16:30
Fecha estimada de adjudicación	06/11/2026	16:00

En el caso de ser necesario, el término para la convalidación de errores será de acuerdo al siguiente cronograma (número de días).

Concepto	Día	Hora
Fecha límite para solicitar convalidación de errores	30/11/2026	16:00
Fecha límite para convalidación errores	04/11/2026	16:00
Fecha estimada de adjudicación	06/11/2026	16:00

La hora en la cual se llevará a cabo la Audiencia de Preguntas y Aclaraciones para el PROCESO No. ARBI-IESS-2026-00021, será a la hora establecida en el presente cronograma.

La “**ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL CENTRO DE ATENCIÓN AL ADULTO MAYOR DEL IESS NORTE LOJA**”, se realizará de acuerdo a las especificaciones técnicas detallados a continuación:

El arrendador deberá disponer de un bien inmueble que cumpla con las siguientes condiciones:

Acceso: Peatonal por avenida o calle principal.

Ubicación: Loja, cantón Loja, cabecera cantonal y capital provincial, sector Norte.

Nombre del Bien o Servicio	Arrendamiento de bien inmueble para el funcionamiento del Centro de Atención al Adulto Mayor (CAAM)
Parámetros de Calidad / Normas Técnicas	- Rutas de evacuación continuas libres de obstáculos, señalética de emergencia y extintores con inspección vigente, luces de emergencia LED y accesibilidad de entrada/salida.
Características Físicas, Funcionales o TDR	- Ubicación: Dentro de la circunscripción territorial planificada, en zona urbana desde el centro hasta el límite Norte de la ciudad, de fácil acceso peatonal y vehicular. - Superficie Útil Neta Mínima: 600m² de construcción útil sustentada de forma vinculante en el Criterio Técnico emitido mediante Memorando Nro. IESS-AD-INL-2026-0146-M. De conformidad con la matriz de dimensionamiento técnico del Ingeniero Civil de la Institución (Memorando Nro. IESS-AD-INL-2026-0146-M), las áreas deberán distribuirse exactamente así: - Un (1) salón de expresión corporal y ritmos (Mínimo 120 m²), destinado a bailoterapia, danza folklórica y baile de salón. Diseñado para aforo pico simultáneo de hasta 80 personas, con piso antideslizante, plano y de alta resistencia al impacto. - Un (1) Salón de Acondicionamiento Físico (Mínimo 90 m²), destinado a Educación Física y Psicomotricidad, para 60 personas simultáneas, con ventilación e iluminación.

	- Un (1) Salón de Terapias y Relajación (Mínimo 80 m²), Para Yoga, Pilates y Terapias Alternativas, para 50 personas simultáneas acondicionadas para el uso de mats y ejercicios en piso. - Seis (6) Salones de Talleres Múltiples (Mínimo 240 m² en total = 40 m² por cada salón), aulas independientes para 30 personas cada una, con iluminación, tomas eléctricas y ventilación, destinadas a: Pintura/Dibujo, Piano/Música, Corte y Confección, Manualidades, reciclaje, Estimulación Cognitiva, Coro y Guitarra. - Una (1) Cocina Funcional Taller (Mínimo 40 m²), destinada para el Taller de Nutrición y Prácticas Alimentarias (25 personas). Equipada con mesones lavables de fácil desinfección, lavadero de acero inoxidable, tomas de agua, tomacorrientes de 110V/220V, trampa de grasa y extracción/ventilación directa. - Oficina Administrativa (Mínimo 20 m²), espacio para la coordinación y atención al usuario, de preferencia con baño privado. - Bodega de Insumos (Mínimo 10 m²), espacio seco y seguro para resguardo instrumental, herramientas, materiales de talleres y mobiliario. - Baterías Sanitarias Adaptadas: Baterías independientes, dos (2) para damas y dos (2) para caballeros equipadas con inodoros y lavamanos suficientes.
Servicios Básicos, Monitoreo y Cobertura en el Canon de Arrendamiento	- Suministro de Agua Potable e Instalaciones: Conexión continua a la red pública, respaldada obligatoriamente por un sistema de reserva (cisterna con bomba hidroneumática y/o tanque elevado) que garantice la disponibilidad ininterrumpida de agua. - Energía Eléctrica y Redes: Acometida eléctrica (110V/220V) con tablero de protección, breakers e iluminación LED. - Servicio de Internet: El inmueble debe contar obligatoriamente con servicio activo de conexión a

	internet que garantice la conectividad para las actividades administrativas e institucionales del centro. - Sistema de Seguridad y Guardianía Posterior a las 17h: El inmueble deberá contar con sistema de alarma operativo e instalaciones para circuito cerrado. El servicio de monitoreo y guardianía de las instalaciones posterior a la jornada laboral es de responsabilidad del arrendador. - COBERTURA FINANCIERA EN EL CANON: Los costos mensuales totales de los planillajes de servicios básicos (agua potable, energía eléctrica, internet, etc) y el servicio de guardianía/monitoreo nocturno están 100% cubiertos dentro del valor del canon mensual de arrendamiento.
Entregables del Servicio	- Se espera recibir la disponibilidad, uso y goce exclusivo e ininterrumpido de las instalaciones del bien inmueble en condiciones 100% operativas, seguras y limpias, con todos sus servicios habilitados y plenamente habitables para la atención inmediata de los usuarios del CAAM. - La entrega física completa del inmueble y el acceso total de llaves se realizará de manera inmediata tras la suscripción del contrato, sin periodo de espera, plazo de gracia ni suspensiones por concepto de adecuaciones, obras, remodelaciones o cualquier otra variable, debiendo el inmueble encontrarse al 100% listo para su ocupación funcional. La entrega se formalizará mediante la firma del Acta de Entrega-Recepción Física del Inmueble e inventario descriptivo y fotográfico. - Emisión del Informe Mensual de Conformidad por parte del Administrador del Contrato, previa verificación del mantenimiento, operabilidad ininterrumpida de las instalaciones y la presentación de los comprobantes de pago al día de los servicios básicos y guardianía cancelados por el arrendador.

- **CANON DE ARRENDAMIENTO.**– El canon de arriendo del “ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL CENTRO DE ATENCIÓN AL ADULTO MAYOR DEL IESS NORTE LOJA”, es de \$2.880 (DOS MIL OCHOCIENTOS OCHENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON 00/100) más IVA

En base al Art. 320. RLOSNCPLa 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

- **PLAZO DE EJECUCIÓN.**– El plazo de ejecución para la ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL CENTRO DE ATENCIÓN AL ADULTO MAYOR DEL IESS NORTE LOJA, será de 24 meses (723 días), contados a partir de la suscripción del contrato y en base a la vigencia de la certificación presupuestaria.

Es necesario aclarar que, si la ejecución del contrato por la duración del proceso no se suscribiera a inicios del mes, el canon de arrendamiento se cancelará en forma proporcional.

Los pagos se realizarán contra entrega del servicio, de manera mensual (hasta los 5 primeros días del mes el proveedor adjudicado, presentara la documentación al Administrador del contrato, a partir de la suscripción del mismo.

- **FORMA Y CONDICIONES DE PAGO.**– Los pagos del contrato se realizarán con cargo a los fondos propios provenientes del presupuesto de la entidad contratante relacionados con la partida 52530222 que corresponde a Arrendamiento de Edificios, Locales y Residencias.

Los pagos se realizarán contra entrega del servicio, de manera mensual (hasta los 5 primeros días del mes el proveedor adjudicado, presentara la documentación al Administrador del contrato, a partir de la suscripción del contrato.

Previa entrega de la documentación soporte (documentos personales del proveedor adjudicado, actas, factura e informe a entera satisfacción elaborado por el del administrador designado).

No existe anticipos el pago se realizará contra entrega del servicio

- **SOBRE LA ENTREGA DE OFERTAS.**– Las ofertas deberán ser remitida al correo instiucional carlos.gonzaga@iess.gob.ec, de forma digital con firma electrónica o de manera fisica en el edificio de la Dirección Provincial IESS_Loja/ Coordinación Provincial de Prestaciones del Seguro de Salud Loja, ubicado en las calles Bernardo Valdivieso y Rocafuerte, esquina, 3er

piso Unidad de Compras Públicas, hasta la fecha y hora indicada en el cronograma del proceso.

El uso de la firma electrónica en los procedimientos de arrendamiento, no es obligatoria conforme establece el Art. 47 del RGLOSNC.

En tal virtud, para la presentación de ofertas, el proveedor puede elegir la presentación de ofertas con firma electrónica o con firma manuscrita.

El pliego donde se encontrará términos de referencia de la contratación requerida será publicado en el portal de compras públicas www.compraspublicas.gob.ec.

La Audiencia de Preguntas y Aclaraciones se realizará en la Dirección Provincial del IESS Loja Loja, ubicada en el primer piso del Edificio del IESS Loja, ubicado en las calles Bernardo Valdivieso y Rocafuerte, esquina.

Mgs. Carlos Eduardo Carrión Lapo
Coordinador Provincial de Prestaciones del Seguro de Salud Loja (S)