



**MUNICIPIO
DE MORONA**

Administración 2023-2027

    Municipio de Morona

GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN MORONA

RESOLUCIÓN DE INICIO Y APROBACION DE PLIEGOS

NRO. 0116 - GMCM-CP-2026

PROCEDIMIENTOS ESPECIALES – ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES

PROCESO NO. ARBI-GMCM-2026-006

ARRENDAMIENTO DEL CENTRO DE RECREACION RAFAEL MARIA CABRERA DELGADO

Mgs. Francisco Alfredo Andramuño Rodríguez

ALCALDE DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN MORONA
CONSIDERANDO:

QUE, el Ecuador es un Estado Constitucional de Derechos y Justicia, según se desprende del Art. 1 de la Constitución de la República del Ecuador; por lo tanto, las compras gubernamentales que realicen las entidades que integran el Sector Público deben estar constitucionalizadas. En tal virtud el Art. 288 Ibidem, expresamente determina que: *"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 las micro, pequeñas y medranas unidades productivas"*

QUE, el artículo 82 de la Constitución de la República del Ecuador establece: El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes

QUE, el Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador claramente determina que: *"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"*.

QUE, el artículo 227 ibidem menciona: 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



QUE, el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador estipula "Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional [...]"

QUE, de conformidad con el Art. 60, literal A del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización son atribuciones del Alcalde: *“Ejercer la representación legal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal; y la representación judicial conjuntamente con el procurador síndico”*.

QUE, en el Cuarto Suplemento No. 140 del Registro Oficial, del 07 de octubre de 2025, se publicó la Ley Orgánica Reformatoria a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, la misma realiza reformas a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública;

QUE, el artículo 1 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, dispone: El objeto de la presente Ley es establecer el marco normativo para que las entidades contratantes puedan adquirir bienes, obras, servicios y consultorías, para la satisfacción de necesidades de la ciudadanía y del interés general, siempre buscando la mejor relación entre calidad y precio, en una compra pública por resultados. Esta Ley establece el Sistema Nacional de Contratación Pública y determina los principios y normas para regular los procedimientos de contratación para la adquisición o arrendamiento de bienes, ejecución de obras y prestación de servicios, incluidos los de consultoría, que realicen: 1. Las instituciones, entidades o empresas públicas, y en general cualquier organismo o dependencia que forme parte del sector público conforme el artículo 225 de la Constitución de la República (...)"

QUE, en el artículo 3 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública establece: 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.”;

Que, el artículo 73 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, señala: *“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. Cuando el Estado tenga calidad de arrendadora, los contratos de arrendamiento de locales comerciales, tales como, quioscos, stands, cabinas, islas, casetas y establecimientos similares, en bienes de uso público conforme el artículo 417 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, siempre que no respondan a una modalidad administrativa de autorización, licencia o concesión de uso público, se arrendarán, preferentemente, a arrendatarios locales, pudiéndose cursar invitaciones individuales.”

QUE, mediante Decreto Ejecutivo No. 193, debidamente publicado en el Noveno Registro Oficial Suplemento No. 153 del 30 de octubre de 2025, el Sr. Daniel Noboa Azín, Presidente Constitucional de la República del Ecuador, expidió el Reglamento General a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública ; que tiene por objeto la aplicación de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, por parte de las entidades previstas en el artículo 1 de la Ley y los actores que conforman el Sistema Nacional de Contratación Pública ;

Que, el Artículo 82 del Reglamento General a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, párrafo último, establece que: “...Los pliegos serán aprobados por la Máxima Autoridad de la Entidad Contratante o su delegado...”;

Que, el artículo 320 del Reglamento General a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, “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; 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.”;

Que, el artículo 323 del Reglamento General a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, “ *Casos especiales.- Los contratos de arrendamiento de locales comerciales, tales como, quioscos, stands, cabinas, islas, casetas, plazas de mercados, baterías sanitarias, y establecimientos similares, en bienes de uso público conforme el artículo 417 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, siempre que no respondan a una modalidad administrativa de autorización, licencia o concesión de uso público, se arrendarán, preferentemente, a arrendatarios locales o actuales, pudiéndose cursar invitaciones individuales, sin necesidad de aplicar lo previsto en el artículo anterior, conforme lo determine la entidad contratante. Los contratos de corto plazo o por evento, de inmuebles de propiedad de las entidades contratantes, tales como hoteles, salones para recepciones o eventos, restaurantes, entre otros, tampoco aplicarán lo previsto en el artículo anterior y se registrarán por los usos y costumbres de la actividad. En los casos previstos en este artículo, el arrendatario no requiere estar inscrito en el RUP. Una vez realizada la contratación, será obligación de la entidad contratante publicar la información del contrato en la herramienta que el SERCOP determine para el efecto.*”;

Que, el artículo 324 del Reglamento General a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, “Normas supletorias. - En todo lo relacionado a la selección del arrendador o arrendatario por parte de las entidades contratantes, se podrá recurrir a los modelos de pliegos que emita el SERCOP, así como a las normas contenidas en el Código Civil, la Codificación de la Ley de Inquilinato y el Código de Comercio. En la fase de ejecución contractual se estará a lo dispuesto en la Ley de Inquilinato o el Código de Comercio. En este tipo de contratos, no se aplicará las multas establecidas en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública. En la fase de ejecución contractual, solo si la Ley de Inquilinato o el Código de Comercio o el contrato, no prevén expresamente una regulación, se aplicará lo establecido en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública para la fase contractual.”;

Que, con fecha 15 de julio de 2026 se elaboró el Informe de Necesidad y los Términos de Referencia por la Lcda. Judith Andreina Vinza Chacha TÉCNICO DE ESCENARIOS DEPORTIVOS¹; revisado y aprobado por el Tlgo. Walter Prado Valladolid DIRECTOR DE GESTIÓN DE GESTIÓN CULTURAL, PATRIMONIO, DEPORTE Y RECREACIÓN., para el proceso denominado ARRENDAMIENTO DEL CENTRO DE RECREACION RAFAEL MARIA CABRERA DELGADO, en el informe presentado concluye: “*Del análisis efectuado, se concluye que existe una necesidad institucional debidamente justificada para realizar el proceso de arrendamiento del complejo recreativo, considerando que esta modalidad constituye la alternativa más conveniente*



para garantizar su adecuada administración, operación, mantenimiento y aprovechamiento, asegurando la conservación de la infraestructura pública y la continuidad de los servicios destinados a la ciudadanía.

La contratación permitirá optimizar el uso de los recursos institucionales, generar ingresos para el Municipio de Morona mediante el canon de arrendamiento y promover el desarrollo de actividades recreativas, deportivas y turísticas en beneficio de la población. En consecuencia, se recomienda dar continuidad al procedimiento de contratación, por cuanto la necesidad identificada se encuentra alineada con los objetivos institucionales, el interés público y los principios de eficiencia, eficacia, economía y sostenibilidad que rigen la administración pública.

Por lo antes expuesto, me permito manifestar la necesidad para la contratación del “ARRENDAMIENTO DEL CENTRO DE RECREACIÓN RAFAEL MARÍA CABRERA DELGADO”; a fin de iniciar la etapa preparatoria de conformidad con la normativa legal vigente.”;

Que, mediante, Memorando Nro. GMCM-GCPDR-2026-1207-M, de fecha 28 de julio de 2026, la Lcda. Judith Andreina Vinza Chacha TÉCNICOS DE ESCENARIOS DEPORTIVOS remite al. Tec. Sup. Walter Efrén Prado Valladolid Director de Gestión Cultural, Patrimonio, Deportes y Recreación señalando los siguiente; *“Por medio del presente, solicito se realice el trámite respectivo el inicio de proceso de contratación mediante el portal de compras públicas del siguiente objeto de contratación “ARRENDAMIENTO DEL CENTRO DE RECREACION RAFAEL MARIA CABRERA DELGADO”. Anexo Informe de Necesidad, Término de Referencia”.*

Que, mediante Memorando Nro. GMCM-GCPDR-2026-1208-M, de fecha 28 de julio de 2026, suscrito por el Tec. Sup. Walter Efrén Prado Valladolid DIRECTOR DE GESTIÓN CULTURAL, PATRIMONIO, DEPORTES Y RECREACIÓN, se dirige al Mgs. Francisco Alfredo Andramuño Rodríguez Alcalde del Cantón Morona señalando; *“[...] En atención al memorando Nro. GMCM-GCPDR-2026-1207-M, me permito solicitar, de considerarlo pertinente, disponga a la Unidad de Gestión Administrativa realizar las acciones correspondientes para el proceso de arrendamiento del Centro de Recreación Rafael María Cabrera Delgado, de conformidad con la normativa legal y administrativa vigente.”*

Que, mediante Memorando Nro. GMCM-ALC-2026-3280-M, de fecha 28 de julio de 2026, suscrito por el Sr. Mgs. Francisco Alfredo Andramuño Rodríguez, ALCALDE DEL CANTÓN MORONA, dispone: *“En atención al memorando Nro. GMCM-GCPDR-2026-1208-M, de fecha 18 de julio de 2026, suscrito por el Tec. Walter Prado Director de Gestión Cultural, Patrimonio, Deporte y Recreación, quien solicita autorización para el inicio del proceso de arrendamiento del Centro de Recreación Rafael María Cabrera Delgado, de conformidad con la*



normativa legal y administrativa vigente.

En tal virtud, autorizo proceda con el inicio del proceso de arrendamiento y posterior contratación, de la misma manera designo como Delegado al Ing. Sergio Villarroel, adjunto documentos de respaldo."

En uso de las atribuciones conferidas mediante normativa, acción de personal, que le faculte; y la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública; su Reglamento General; y en estricto cumplimiento de lo establecido en el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador.

RESUELVE:

Artículo 1.- AUTORIZAR el inicio del proceso de Procedimientos Especiales – Arrendamiento de Bienes Inmuebles, signado con el código No. ARBI-GMCM-2026-006, denominado: ARRENDAMIENTO DEL CENTRO DE RECREACION RAFAEL MARIA CABRERA DELGADO.

Artículo 2.- APROBAR los pliegos y el cronograma para el inicio del proceso de Procedimientos Especiales – Arrendamiento de Bienes Inmuebles, signado con el código No. ARBI-GMCM-2026-006, denominado: ARRENDAMIENTO DEL CENTRO DE RECREACION RAFAEL MARIA CABRERA DELGADO, según los términos de referencia contenidos en el pliego.

Artículo 3.- INVITAR, a las personas naturales o jurídicas de derecho público o privado a que presenten su oferta de manera física en el Gobierno Municipal del Cantón Morona, Dirección de Gestión Cultural, Patrimonio, Deportes y Recreación, ubicado en las calles 24 de mayo y Sucre, cantón Morona, Provincia Morona Santiago.

Artículo 4.- DELEGAR al Ing. Sergio Villarroel, como responsable de la fase precontractual del proceso de contratación del proceso de contratación signado con el código No. ARBI-GMCM-2026-006 conforme la LOSNCP y su Reglamento General, hasta la recomendación de adjudicación o declaratoria de desierto del procedimiento cancelación del mismo según corresponda.

Artículo 5.- DISPONER a la Dirección de Gestión Administrativa a través del funcionario encargado del portal de compras públicas www.compraspublicas.gob.ec eleve la presente resolución de conformidad con lo determinado en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y su Reglamento.

Artículo 6.- La presente resolución entrará en vigencia a partir de la fecha de suscripción.



**MUNICIPIO
DE MORONA**

Administración 2023-2027

    Municipio de Morona

Macas, 31 de julio de 2026.

.....
Francisco Alfredo Andramuño Rodríguez
ALCALDE DEL CANTÓN MORONA

Elaborado por:	Ing. Neida Maribel Urgilés Peñafiel ESPECIALISTA DE COMPRAS PUBLICAS 1	
Revisado por:	Ing. Kleber Eduardo Dominguez Coellar DIRECTOR DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA	