



INFIMA CUANTIA

**TÉRMINOS DE REFERENCIA
PARA ARRENDAMIENTO DE BIENES Y/O PRESTACIÓN DE SERVICIOS**

DATOS GENERALES	
Unidad requirente:	Coordinadora de Servicios Institucionales
Objeto de la Contratación:	"Arrendamiento de un inmueble para el funcionamiento de la Estación Malacatos del Cuerpo de Bomberos del Cantón Loja".
Tipo de compra:	Servicio
Procedimiento de contratación:	Ínfima cuantía – Arrendamiento de bienes inmuebles
Fecha de elaboración del presente informe	24 de julio de 2026

1. Referencial Legal

El artículo 226 de la Constitución de la República, dispone 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".*

El artículo 288 de la Constitución de la República, dispone 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 los micro, pequeñas y medianas unidades productivas".*

El artículo 274 del Código Orgánico de las Entidades de Seguridad Ciudadana y Orden Público dispone que *"Los Cuerpos de Bomberos son entidades de derecho público adscrita a los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, que prestan el servicio de prevención, protección, socorro y extinción de incendios, así como de apoyo en otros eventos adversos de origen natural o antrópico. Así mismo efectúan acciones de salvamento con el propósito de precautelar la seguridad de la ciudadanía en su respectiva circunscripción territorial.*

Contaran con patrimonio y fondos propios, personalidad jurídica, autonomía administrativa, financiera, presupuestaria y operativa. Los recursos que les sean asignados por Ley se transferirán directamente a las cuentas de los Cuerpos de Bomberos"

El artículo 1 del Reglamento a la Ley de Defensa Contra Incendios, dispone que *"Los Cuerpo de Bomberos de la República son organismos de derecho público, eminentemente técnicos y dependientes del Ministerio de Trabajo y Bienestar Social, al servicio de la sociedad ecuatoriana, destinados específicamente a defender a las personas y a las propiedades, contra el fuego; socorrer en catástrofes o siniestros; y efectuar acciones de salvamento, rigiéndose por las disposiciones de la Ley de Defensa Contra Incendios y sus Reglamentos"*

La Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, y su Reglamento General de aplicación, así como el resto de normativa conexas en el ámbito de contratación pública.



El artículo 23 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, dispone: *“Estudios. - Antes de iniciar un procedimiento precontractual, de acuerdo con la naturaleza de la contratación, la entidad contratante deberá contar con los estudios y diseños completos, definitivos y actualizados, planos y cálculos, especificaciones técnicas o términos de referencia, análisis de precios unitarios -APUS- de ser el caso, presupuesto referencial y demás información necesaria para la contratación, debidamente aprobados por las instancias correspondientes. (...)”*.

El artículo 76 del Reglamento General a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública (RGLOSNCPP) determina: *“Formulación de las especificaciones técnicas y términos de referencia.- Antes de iniciar un procedimiento de contratación pública, la entidad contratante deberá contar con las especificaciones técnicas de los bienes o rubros requeridos; o, los términos de referencia para servicios, incluidos los de consultoría, de conformidad con lo que establezcan los análisis, diseños, diagnósticos, o estudios con los que, como condición previa, debe contar la entidad contratante.*

Se entenderá como especificación técnica, a las características fundamentales que deberán cumplir los bienes o rubros requeridos, mientras que los términos de referencia constituirán las condiciones específicas bajo las cuales se desarrollará la consultoría o se prestarán los servicios.

La contratación de servicios incluido consultoría estará sujeta a la formulación de términos de referencia. No obstante, atendiendo a la naturaleza del servicio requerido, se podrán incorporar adicionalmente especificaciones técnicas relativas a los bienes necesarios para su ejecución, siempre y cuando no se modifique el objeto de contratación, por tanto, esta variación solo podrá repotenciar o mejorar el objeto de contratación previamente delimitado.”

Art. 78.- Términos de referencia. - Para elaborar los términos de referencia se tomarán **en cuenta** los siguientes aspectos:

1. Se establecerán en función de las necesidades específicas a ser cubiertas, de los objetivos, características y condiciones de prestación o desarrollo requeridos, así como, de los requisitos técnicos, de sostenibilidad en lo que fuera aplicable, funcionales o tecnológicos, bajo los que deben ser prestados;
2. Los términos de referencia deben ser claros, completos y detallados de tal forma que no haya lugar a ambigüedades o contradicciones que propicien o permitan diferentes interpretaciones de una misma disposición, ni indicaciones parciales;
3. Los términos de referencia para la contratación de servicios incluidos los de consultoría contendrán obligatoriamente los siguientes aspectos:
 - a) Alcance;
 - b) Metodología de trabajo;
 - c) Información que dispone la entidad;
 - d) Productos o servicios esperados;
 - e) Plazo de ejecución: parciales y/o total;
 - f) Personal técnico/equipo de trabajo/recursos, en el caso que corresponda;
 - g) Forma y condiciones de pago;
 - h) Multas;
 - i) Obligaciones de las partes; y,
 - j) Parámetros de evaluación y calificación según corresponda.



4. Los términos de referencia se establecerán con relación exclusiva a los servicios objeto del procedimiento y no con relación a los consultores o proveedores.

En esa línea, el artículo 269 (Contrataciones de ínfima cuantía) del RGLOSNC, señala:

“El procedimiento de ínfima cuantía será el siguiente:

1. La unidad requirente de la entidad contratante justificará el requerimiento y levantará las especificaciones técnicas o términos de referencia a contratarse;
2. Serán autorizadas por la máxima autoridad o su delegado;
3. No será necesaria la elaboración del pliego, tampoco será necesario la publicación en el PAC. El estudio de mercado se considerará efectuado al realizar lo previsto en el numeral 6 de este artículo, y será en ese momento del procedimiento en donde se requiera la certificación presupuestaria;
4. La entidad contratante procederá a publicar, de forma obligatoria, en la herramienta informática habilitada por el Servicio Nacional de Contratación Pública, un aviso público, entendiéndose este como la publicación en la herramienta, con lo que requiere contratar por ínfima cuantía, así como la información de contacto y término para la presentación de proformas. Incluirá además el proyecto de orden de compra a ser emitido, con base en el modelo obligatorio desarrollado por el Servicio Nacional de Contratación Pública. La entidad fijará el tiempo mínimo que deberá tener vigencia la proforma;
5. El proveedor interesado remitirá su proforma a través de la herramienta dispuesta por el SERCOP a la entidad contratante dentro del término establecido. La proforma tendrá los efectos de la oferta. La entidad contratante sentará una razón de las proformas recibidas. La proforma tendrá los efectos de la oferta. Se procurará que las entidades contratantes obtengan mínimo tres proformas; en el caso de que no sea posible contar con ese número mínimo, la entidad contratante bajo su responsabilidad podrá continuar con el procedimiento, incluso si hubiere recibido una sola proforma; en el caso que existan imprecisiones o inconsistencias de forma la entidad contratante podrá solicitar las aclaraciones necesarias que solicita la entidad en el término de máximo de dos (2) días.
6. Con la o las proformas presentadas, la entidad contratante de forma directa seleccionará al proveedor que cumpla con el mejor valor por dinero, conforme lo dispuesto en el presente Reglamento, verificando que el proveedor no se encuentre incurso en inhabilidades o prohibiciones para celebrar contratos con el Estado;
7. Con el proveedor seleccionado se suscribirá la respectiva orden de compra y se dará inicio a su ejecución, conforme a las condiciones establecidas en la misma;
8. Para la ejecución de la orden de compra, se aplicará la normativa prevista para los contratos en general; y,
9. Una vez emitida la orden de compra, la información de la contratación por ínfima cuantía deberá ser reportada obligatoriamente en el término máximo de cinco (5) días en el Portal de Contratación Pública.

Las particularidades de las contrataciones de consultoría dispuestas en el primer inciso del artículo 42 de la LOSNCP, serán consideradas en este procedimiento de ínfima cuantía.”

Sección Quinta

ARRENDAMIENTO DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES

Parágrafo Primero



Art. 321.- Ínfima cuantía en arrendamiento. - En el caso de que la entidad contratante sea arrendataria, si la cuantía del objeto de contratación es igual o menor a diez mil dólares (USD 10.000), la entidad contratante podrá optar por aplicar el procedimiento de ínfima cuantía.

2. ANTECEDENTES.

2.1 El Cuerpo de Bomberos de Loja, es una Institución de Derecho Público, parte de la Administración Pública Institucional conforme lo previsto en el Art. 225 de la Constitución de la República del Ecuador, numeral 2, regulando su funcionamiento conforme la Ley Orgánica de Servicio Público y su Reglamento General, la Ley de Defensa Contra Incendios y su Reglamento General de aplicación, y demás normas aplicables.

2.2 El Cuerpo de Bomberos de Loja, desempeña sus competencias, como una Institución de Primera Respuesta en Materia de Seguridad, responsable de los servicios de prevención, protección, socorro y extinción de incendios, salvando vidas y protegiendo bienes. El personal operativo del Cuerpo de Bomberos de Loja brinda sus servicios en tres guardias quienes cumplen turnos de 48 horas ininterrumpidas, es decir los 365 días del año, el personal conformado por 121 bomberos quienes residen en las estaciones de trabajo durante sus turnos de servicio lo cual conlleva a una necesidad básica de contar con instalaciones aptas para el funcionamiento de actividades y operaciones de rescate y combate de incendios.

2.3 Mediante informe técnico de contratación emitido por el Bro. Tnlgo. Sgto. B. Aníbal Javier Rojas O. responsable de la estación de Bomberos Malacatos señala "Desde el 08 de agosto de 2025 nos encontramos haciendo uso de un inmueble ubicado en la parroquia Malacatos destinado al funcionamiento de la Estación X-7 Malacatos, el cual ha permitido el desarrollo continuo de las actividades operativas, sin embargo, el contrato de arrendamiento se encuentra próximo a fenecer por lo que en mi calidad de responsable de la estación solicito se ejecute el procedimiento correspondiente para el arrendamiento de un nuevo inmueble, esto debido a que el propietario ha manifestado que no seguirá dando en arriendo el inmueble lo que se hace imposible la renovación del contrato (...)

En virtud a lo antes mencionado solicito de manera comedida y urgente se ejecute el proceso correspondiente para el "Arrendamiento de un inmueble para el funcionamiento de la estación Malacatos del Cuerpo de Bomberos del cantón Loja"

En cuanto a las condiciones o características manifiestan "Se solicita que el inmueble a contratar comprenda por lo menos 3 amplias habitaciones, 3 baños completos, sala, comedor, cocina, garaje donde se pueda guardar tanto la camioneta como la autobomba, un lugar donde pueda funcionar la prevención y bodega para equipos y herramientas".

Mediante oficio No. CBL-JB-2026-00101-OF del 24 de abril del 2026 dirigido al Dr. Galo Silva Freire DIRECTOR ZONAL 6 SECRETARIA TÉCNICO DE GESTIÓN INMOBILIAR DEL SECTOR PÚBLICO (E), el jefe de bomberos solicita "se autorice el inicio del procedimiento de arrendamiento de bienes inmuebles de propiedad privada destinados al funcionamiento de las estaciones del Cuerpo de



Bomberos de Loja ubicadas en las parroquias rurales de Malacatos, El Cisne y Vilcabamba, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 22 del Reglamento General de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y el artículo 6 de la Normativa Secundaria del Sistema Nacional de Contratación Pública”.

En virtud a lo solicitado mediante oficio PR-DIRZAL3-2026-0535-O se emite el respectivo pronunciamiento “Al respecto, esta Dirección Zonal de la Secretaría General Administrativa y de gestión Inmobiliar del Sector Público de la Presidencia de la República, informa:

Con los antecedentes expuestos y de conformidad con las atribuciones, competencias y ámbito de acción otorgados a esta Cartera de Estado como ente rector del Sistema Nacional de Gestión Inmobiliar del Sector Público, se determina que la facultad para intervenir, gestionar y optimizar bienes muebles e inmuebles se circunscribe a los siguientes ámbitos:

Instituciones de la Administración Pública Central: Entidades, organismos dependientes o adscritos a la Función Ejecutiva, así como entidades creadas por acto de poder público de estas.

2. Empresas Públicas de la Función Ejecutiva: Incluyendo aquellas en las que el Estado posea participación accionaria mayoritaria.

Bienes Específicos: Inmuebles rurales (no destinados a actividades agrícolas ni requeridos por el Ministerio de Agricultura y Ganadería), y bienes dispuestos para la seguridad interna y externa del Estado o que integren el patrimonio cultural y áreas protegidas, previo requerimiento de sus titulares.

Asimismo, esta Secretaría se encuentra facultada para cooperar y realizar gestiones específicas previo requerimiento formal de los gobiernos autónomos Descentralizados (GAD), sus empresas públicas, organismos de las funciones Legislativas, Judicial, Electoral y de Transparencia e instituciones financieras públicas. En tal sentido, y en atención a su petición constante en el Oficio Nro. PR-DIRZAL3-2026-0336-E, respecto a la disponibilidad de inmuebles en las parroquias rurales de Malacatos, El Cisne y Vilcabamba, para el funcionamiento de las Estaciones de Bomberos, se comunica que las atribuciones antes detalladas representan el marco exclusivo de competencia de esta Institución (...).

Mediante memorando Nro. 00516-CBL-JB-2026-M emitido por el Jefe de Bomberos de Loja señala: “Por medio del presente, en virtud que el próximo 07 de agosto de 2026, fenecerá el CONTRATO Nro. 012-CBL-2025-C, cuyo objeto es el de ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA ESTACIÓN MALACATOS DEL CUERPO DE BOMBERO DE LOJA”, y debido a circunstancias ajenas a la institución y por decisión del propietario del inmueble, no es posible concretar la renovación del contrato de arrendamiento del bien, donde actualmente funciona la Estación de Bomberos Malacatos.

Considerando que es necesario contar con un inmueble para garantizar la continuidad del servicio operativo de los bomberos que atienden la parroquia Malacatos y las parroquias aledañas, a fin de brindar una respuesta inmediata y oportuna ante emergencias, desastres naturales y eventos adversos, resulta necesario contar con un inmueble que permita el normal funcionamiento de dicha estación” (...)

Por lo tanto, solicita que, con carácter de URGENTE, se inicie el trámite correspondiente para el “Arrendamiento de un inmueble para el funcionamiento de la Estación Malacatos del Cuerpo de Bomberos del Cantón Loja”.



2.4 Descripción de la Unidad Requirente. -

La Coordinación de Servicios Institucionales es la responsable de consolidar y fortalecer las acciones administrativas, brindando coordinación para el desenvolvimiento institucional que permita la operatividad de los procesos, mediante la verificación, control y legalidad de actividades de rutas, bases de datos del Cuerpo de Bomberos de Loja.

Por tanto, será la encargada de ejecutar el proceso denominado "Arrendamiento de un inmueble para el funcionamiento de la Estación Malacatos del Cuerpo de Bomberos del Cantón Loja".

2.5 Descripción de la Necesidad. -

Se hace necesario el arrendamiento de un bien inmueble para el funcionamiento de la Estación Malacatos pues al encontrarse en esta parroquia nuestros bomberos darán cumplimiento a los objetivos estratégicos de la institución tales como:

- Incrementar el nivel de respuesta en el despacho operativo a eventos adversos de la ciudadanía a través de acciones propias y otras coordinadas con instituciones vinculadas al sistema ECU-911.
- Incrementar el nivel de respuesta a siniestros relacionados con incendios, rescate y salvamento y manejo de materiales peligrosos mediante planes de atención técnicamente diseñados e infraestructura especializada.
- Incrementar el nivel de respuesta a eventos de emergencia y atención Prehospitalaria a través de acciones médicas oportunas de alta calidad y equipamiento especializado.
- Fortalecer los servicios internos institucionales, dotando de herramientas de gestión que permitan la mejora continua de las actividades internas, que contribuyan a los procesos operativos con el fin de brindar una atención oportuna a la ciudadanía.

El presente proceso, objeto de contratación es NO NORMALIZADO, no obstante, de acuerdo a Art. 321 del REGLAMENTO GENERAL DE LA LEY ORGÁNICA DEL SISTEMA NACIONAL DE CONTRATACIÓN PÚBLICA en el cual se establece que "En el caso de que la entidad contratante sea arrendataria, si la cuantía del objeto de contratación es igual o menor a diez mil dólares (USD 10.000), la entidad contratante podrá optar por aplicar el procedimiento de ínfima cuantía.

3. TIPO DE CONTRATACION

La presente contratación tiene la finalidad de contratar servicios a través del procedimiento de Ínfima Cuantía.

4. JUSTIFICACIÓN

Se hace necesario el arrendamiento de un bien inmueble para el funcionamiento de la Estación Malacatos pues al encontrarse en esta parroquia los bomberos darán cumplimiento a los objetivos



estratégicos de la institución, la finalidad es contar con un inmueble para los 13 efectivos Bomberos que pernoctan en esta parroquia es tener un espacio de convivencia y toma de decisiones operativas en caso de actividades relacionadas y emergencias que puedan darse en coordinación con el ECU-911 para una mejor respuesta oportuna en atención a cualquier tipo de emergencia que se susciten en la parroquia y sus comunidades aledañas.

El Cuerpo de Bomberos de Loja requiere contar con un inmueble en la parroquia Malacatos que permita el funcionamiento permanente de la estación operativa destinada a brindar atención oportuna y eficiente a las emergencias que se suscitan en esta importante parroquia rural y su zona de influencia. Actualmente, la institución no dispone de un inmueble de su propiedad en la parroquia Malacatos que reúna las condiciones técnicas, operativas y de seguridad necesarias para el alojamiento del personal bomberil, resguardo de vehículos de emergencia, equipos, herramientas e insumos indispensables para la prestación del servicio.

El arrendamiento de un inmueble constituye la única alternativa inmediata y viable para garantizar la continuidad del servicio público de prevención, protección, socorro y atención de emergencias, evitando la interrupción de las actividades operativas que podrían poner en riesgo la vida, integridad y bienes de la población.

La permanencia de una estación bomberil en Malacatos resulta indispensable debido a la extensión territorial de la parroquia, el crecimiento poblacional, la actividad agrícola, turística y comercial, así como la ocurrencia de incendios estructurales y forestales, accidentes de tránsito y otras emergencias que requieren una respuesta inmediata. Contar con una infraestructura adecuada reduce significativamente los tiempos de respuesta y fortalece la capacidad institucional para atender eventos adversos. La estación de bomberos de Malacatos fue implementada precisamente para mejorar la cobertura de atención en esta parroquia y sectores aledaños.

5. OBJETO DE CONTRATACIÓN.

El objeto de contratación es “Arrendamiento de un inmueble para el funcionamiento de la Estación Malacatos del Cuerpo de Bomberos del Cantón Loja”.

6. OBJETIVOS DE LA CONTRATACION.

Objetivo General. -

Arrendar un inmueble para el funcionamiento de la estación Malacatos que permita al personal cumplir con la misión y visión institucional.

Objetivos Específicos. -

Los objetivos específicos de la presente contratación son:



- Permitir una atención rápida y eficiente, al asistir a un incendio siniestro minimizando los tiempos de espera y mejorando la satisfacción de la comunidad.
- Contar con un inmueble para la Estación Malacatos de esta manera la parroquia y comunidades aledañas podrán contar con la respuesta inmediata de los bomberos en cualquier tipo de siniestro que se pueda presentar.

7. JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL CPC

El código CPC para el presente proceso es 721120012 (SERVICIOS DE ARRENDAMIENTO DE EDIFICIOS).

8. ALCANCE:

El bien inmueble debe estar en buen estado y amplio, el mismo que se encuentre ubicado en la parroquia Malacatos del cantón Loja de preferencia un inmueble cercano al centro de dicha parroquia.

El área total de terreno es de 340 m2.

El espacio a arrendarse será específicamente para ser utilizado para que funcione la Estación de Bomberos Malacatos.

El inmueble deberá contar con las medidas de seguridad tanto internas como externas, contar con servicios básicos y de fácil acceso vehicular.

9. METODOLOGÍA DE TRABAJO:

La metodología que se utilizará será la siguiente:

Suscrita la orden de compra el administrador designado por la máxima autoridad, deberá propiciar una inspección con el dueño del inmueble para una constatación del mismo con la finalidad de evidenciar como se recibe el predio y de esta manera verificar si el inmueble se encuentra acorde con lo determinado en la orden de compra.

10. INFORMACIÓN QUE DISPONE LA ENTIDAD:

La estación de bomberos Malacatos la componen 13 efectivos los cuales se encuentran distribuidos en 3 guardias de 48 horas cada una.

11. SERVICIOS ESPERADOS

11.1 Términos de referencia



Ítem	Descripción del Servicio Requerido:	Cantidad	CPC	Unidad de medida
1	Arrendamiento de un inmueble para el funcionamiento de la Estación Malacatos del Cuerpo de Bomberos del cantón Loja	1	721120012	unidad

ITEM	CARACTERISTICAS MINIMAS A CUMPLIR
Nivel	De 1 o más plantas
Área total de terreno	340 m2
Ubicación	Parroquia Malacatos de preferencia un inmueble cercano al centro.
Servicios básicos	Agua potable, energía eléctrica incluido en el canon de arrendamiento mensual
Características	3 habitaciones mínimo, 3 baños completos mínimo, sala, comedor, cocina, garaje donde se pueda guardar tanto la camioneta como la autobomba, un lugar donde pueda funcionar la prevención y bodega para equipos y herramientas.

12. ANALISIS DEL MEJOR VALOR POR DINERO

El análisis de mejor valor por dinero, en el presente procedimiento de arrendamiento de bien inmueble, se orienta a seleccionar la oferta que, además de cumplir con los requisitos técnicos mínimos, garantice la prestación continua, segura y eficiente del Cuerpo de Bomberos de Loja en la parroquia Malacatos, bajo criterios de racionalidad del gasto público, funcionalidad y sostenibilidad.

- Precio y economía

Se evaluará la razonabilidad del canon mensual de arrendamiento en relación con la ubicación, condiciones físicas del inmueble y referencias de mercado disponibles en la parroquia Malacatos. El análisis priorizará un equilibrio adecuado entre costo y beneficio, asegurando la sostenibilidad presupuestaria durante la vigencia contractual.

- Calidad del bien arrendado

El inmueble deberá cumplir condiciones técnicas y funcionales aptas para el funcionamiento de una estación bomberil, incluyendo, entre otros aspectos: distribución adecuada de espacios, iluminación y ventilación suficientes, seguridad estructural, accesibilidad, y disponibilidad de servicios básicos.

- Sostenibilidad

Se considerarán criterios de sostenibilidad vinculados al uso eficiente de recursos, condiciones de eficiencia energética del inmueble, accesibilidad al transporte y sostenibilidad del gasto público durante el período de ejecución de la orden de compra.

- Desempeño y funcionalidad

Se valorará que el inmueble permita el desarrollo eficaz de las actividades bomberiles, garantizando condiciones adecuadas de privacidad, seguridad.



- Competencia del mercado

Se reconoce que la parroquia Malacatos, presenta una oferta inmobiliaria limitada. En tal virtud, el análisis de mejor valor por dinero no se restringirá exclusivamente al menor precio, sino que ponderará integralmente la funcionalidad del inmueble, su ubicación, condiciones de seguridad y aptitud para asegurar la continuidad del servicio a la comunidad, bajo criterios de transparencia, equidad y razonabilidad.

En consecuencia, el mejor valor por dinero se materializará con la adjudicación a la oferta que, cumpliendo las condiciones técnicas requeridas, represente la alternativa más conveniente para la entidad contratante.

13. PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo será de 12 meses (365 días) contados a partir de la suscripción de la respectiva orden de compra.

14. FORMA DE PAGO, CONDICIONES DE PAGO Y TRAMITACION DE PAGO.

Los pagos se realizarán contra entrega mensual del servicio requerido, previa presentación de la factura correspondiente, la misma que será pagada dentro de los siguientes diez (10) días laborables, contados a partir de emisión de la factura correspondiente y del informe de conformidad suscrito por el administrador de orden de compra, y la firma del acta de entrega recepción parcial suscrita por el administrador de orden de compra, y el proveedor adjudicado.

Para efectuar el pago se debe incluir:

- Solicitud de autorización de Pago.
- Factura.
- Informe del Administrador de orden de compra
- Planilla mensual
- Certificado bancario (para el primer pago).
- Copia del RUC.
- Copia de cédula y papeleta de votación.

15. TIPO DE ADJUDICACION

La adjudicación será total



16. MULTAS

Las multas se impondrán por retardo en la ejecución de las obligaciones contractuales conforme al cronograma valorado, así como por incumplimientos de las demás obligaciones contractuales, las que se determinarán por cada día de retardo; las multas se calcularán sobre el porcentaje de las obligaciones que se encuentran pendientes de ejecutarse conforme lo establecido en el contrato u orden de compra.

En todos los casos, las multas serán impuestas por el administrador del contrato u orden de compra, y el fiscalizador, si lo hubiere, el o los cuales establecerán el incumplimiento, fechas y montos.

17. MECANISMOS DE SOLUCION DE CONTROVERSIAS

De conformidad con lo dispuesto en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y su Reglamento General, en particular lo previsto en los artículos 83 y 421, cualquier controversia, diferencia o reclamación que surja entre la entidad contratante y el arrendador, derivada de la preparación, ejecución, interpretación, terminación o liquidación del contrato u orden de compra de arrendamiento de bienes inmuebles, se resolverá conforme al siguiente procedimiento:

1. Trato directo:

Las partes procurarán solucionar sus controversias de manera directa y amigable. Para el efecto, la parte que se considere afectada notificará por escrito a la otra, detallando los fundamentos de hecho y de derecho de su reclamación. La parte notificada contará con un término de hasta diez (10) días para pronunciarse. De no alcanzarse un acuerdo, se dejará constancia escrita de lo actuado.

2. Mediación:

En caso de no lograrse una solución mediante trato directo, las partes podrán someter la controversia a un proceso de mediación ante un Centro de Mediación legalmente autorizado por el Consejo de la Judicatura. El acta de mediación que contenga acuerdo total o parcial tendrá efecto vinculante y fuerza de sentencia ejecutoriada.

3. Arbitraje (cuando proceda):

De persistir la controversia, y siempre que la entidad contratante lo haya previsto y autorizado conforme a la normativa vigente, las partes podrán someterse a arbitraje en derecho, administrado por un centro de arbitraje reconocido en el Ecuador, de conformidad con la Ley de Arbitraje y Mediación. El laudo arbitral será definitivo, obligatorio y de inmediato cumplimiento.



4. Jurisdicción competente:

En caso de no haberse pactado arbitraje, o de no someterse las partes a este mecanismo, las controversias serán resueltas por los jueces de lo contencioso administrativo competentes, conforme a la legislación ecuatoriana.

5. Continuidad del servicio:

Durante el desarrollo de los mecanismos de solución de controversias, las partes deberán continuar con la ejecución de las obligaciones contractuales que no sean objeto de la controversia, salvo que su cumplimiento resulte materialmente imposible.

El presente mecanismo será de cumplimiento obligatorio para las partes y se aplicará sin perjuicio de las facultades legales de la entidad contratante.

18. OBLIGACIONES DE LAS PARTES.

18.1 Obligaciones del Contratista. -

- El contratista se compromete a ejecutar lo determinado en la orden de compra derivado del procedimiento de contratación tramitado (ínfima cuantía), sobre la base a los términos de referencia elaborados por la entidad contratante y que fueron conocidos previo a la participación.
- El contratista está obligado a cumplir con cualquier otra que se derive natural y legalmente del objeto de contratación.
- Entregar el inmueble en perfectas condiciones.

18.2 Obligaciones de la Contratante. -

- Designar al administrador de orden de compra quien velará por el cumplimiento de las obligaciones estipuladas en los términos de referencia y orden de compra.
- Elaborar y suscribir las actas de entrega recepción parciales y definitiva, siempre que se haya cumplido con lo previsto en la Ley para la recepción.
- Cumplir y hacer cumplir las obligaciones estipuladas en la orden de compra.
- Dar solución a las peticiones y problemas que se presentaren en la ejecución de la orden de compra, en un plazo de 15 días contados a partir de la petición escrita formulada por el contratista.
- Cuidar los espacios del bien inmueble arrendados en forma diligente y no destinarlo para otro uso que el señalado en el objeto del presente proceso.

19. GARANTÍAS

No aplica



20. VIGENCIA DE LA PROFORMA

La oferta tendrá una vigencia de 45 días.

21. CONTENIDO DE PROFORMAS

La proforma debe contener los siguientes aspectos:

1. Fecha de emisión.
2. Plazo de ejecución (tiempo de entrega del servicio, expresado en días calendario, sin exceder el tiempo solicitado por el Cuerpo de Bomberos del Cantón Loja).
3. Tiempo de vigencia.
4. Estar dirigida a nombre del Cuerpo de Bomberos del Cantón Loja, RUC 1160051310001, Dirección 10 de Agosto y Av. Universitaria.
5. Presentar RUC del proveedor en caso de que la actividad principal no tenga relación directa con el objeto de contratación, (debido a que al momento de consultar RUC en línea solo se puede verificar la actividad principal).
6. Numero de la proforma.
7. Contactos (teléfono, correo electrónico, dirección).
8. Forma de pago.
9. Términos de Referencia conforme el requerimiento.
10. Tiempo de Garantía (para los casos que aplique).
11. Otros aspectos, en los casos requeridos: respaldos de personal técnico, respaldos de experiencia, fichas técnicas, etc.

22. OTROS PARÁMETROS RESUELTOS POR LA ENTIDAD

PARÁMETRO	DIMENSION/ ALCANCE	MEDIO DE VERIFICACION
Oferta económica – canon mensual de arrendamiento.	Original y/o documento suscrito electrónicamente	Proforma
Cédula y certificado de votación.	Copia simple	Copia de documento requerido
Pago del predio del año actual	Copia simple	Copia de documento requerido
Escrituras del inmueble	Copia simple	Copia de documento requerido
Certificado Simple del Registro de la Propiedad	Copia simple	Certificación emitida por el Registro de la Propiedad
Croquis de ubicación del inmueble	Croquis	Croquis de ubicación
RUC	Copia simple	Copia de documento requerido
Planilla de servicios básico	Copia simple	Copia de documento requerido



23. TIEMPO LÍMITE DE ENTREGA DE PROFORMAS

El tiempo límite de entrega de proformas es de 2 días laborables.

24. LUGAR Y FORMA DE ENTREGA

Provincia: Loja

Cantón: Loja

Dirección: Parroquia Malacatos

25. ADMINISTRADOR DE LA ORDEN DE COMPRA

El administrador de la orden de compra deberá sujetarse a las disposiciones de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, su Reglamento General, las actuaciones que emita el SERCOP en ejercicio de su potestad normativa, y las condiciones pactadas en la orden de compra.

Además, deberá acreditar competencia profesional que le permita administrar y dirigir la ejecución contractual.

26. FIRMA DE RESPONSABILIDAD:

Descripción	Servidor	Firma
Elaborador por:	Nombre: Vanessa Sánchez Agila Cargo: Coordinadora de Servicios Institucionales del CBL Código del Certificado de Operador del SNCP: bZLxnEf8z7 Vigente hasta: 19-10-2026	