

**DIRECCIÓN PROVINCIAL DEL CONSEJO
DE LA JUDICATURA LOS RÍOS**

PROCESO No. ARBI-DP12-CJLR-2025-00003

**“ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA
UNIDAD JUDICIAL MULTICOMPETENTE CON SEDE EN EL CANTÓN VALENCIA-
PROVINCIA LOS RÍOS.”**

Babahoyo, 5 de diciembre de 2025

ÍNDICE GENERAL

I. CONDICIONES PARTICULARES DEL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES

SECCION I

INVITACIÓN

SECCIÓN II

OBJETO DE LA CONTRATACIÓN, PRESUPUESTO REFERENCIAL, TÉRMINOS DE REFERENCIA

- 2.1 Objeto de Contratación
- 2.2 Presupuesto referencial
- 2.3 Términos de referencia

SECCIÓN III

CONDICIONES DEL PROCEDIMIENTO

- 3.1 Cronograma del procedimiento
- 3.2 Vigencia de la Oferta
- 3.3 Precio de la Oferta
- 3.4 Plazo de Ejecución
- 3.5 Forma de Pago
- 3.6 Anticipo
- 3.7 Forma de presentar la Oferta

SECCIÓN IV

EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS

- 4.1 Integridad de la Oferta
- 4.2 Evaluación de la Oferta (cumple / no cumple)
- 4.3 Parámetros de calificación

SECCIÓN V

OBLIGACIONES DE LAS PARTES

- 5.1 Obligaciones del Arrendador
- 5.2 Obligaciones de la Arrendataria

SECCION I

INVITACIÓN

Babahoyo, 5 de diciembre del 2025

**Señores
OFERENTES
Presente. -**

La Dirección Provincial del Consejo de la Judicatura Los Ríos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 52 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública -LOSNC-P-, en concordancia con el artículo 210; numerales 1, 2, 3, 4, 5 y 6 del artículo 320 del Reglamento General a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, se invita al público en general, (personas naturales o jurídicas legalmente domiciliadas en el Ecuador, estén o no habilitadas en el Registro Único de Proveedores) a que presenten su oferta en el Procedimiento Especial signado con el código No. ARBI-DP12-CJLR-2025-00003 para la contratación del servicio de **“ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA UNIDAD JUDICIAL MULTICOMPETENTE CON SEDE EN EL CANTÓN VALENCIA- PROVINCIA LOS RÍOS”**

Las especificaciones del inmueble y condiciones de uso del mismo, así como la forma en la que debe presentarse la oferta, constan detalladas en el pliego del presente proceso.

Las condiciones generales de esta convocatoria son las siguientes:

CARACTERÍSTICAS GENERALES Y ESPECÍFICAS DEL INMUEBLE	
DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO:	Arrendamiento de un bien Inmueble para el funcionamiento de la Unidad Judicial Multicompetente con sede en el cantón Valencia-Provincia de Los Ríos.
ÁREA A CONTRATAR:	400 a 600 m2 construcción aproximadamente
UBICACIÓN	El inmueble deberá estar ubicado en el cantón Valencia.
USO:	Administrativo / Judicial
TENENCIA:	Pública y/o Privada
PROPIETARIO:	Pública y/o Privada
CARACTERÍSTICAS Y TIPO DE CONSTRUCCIÓN	Casa, edificio de una o más plantas de Hormigón Armado.
ESTRUCTURA Y PISOS	<ul style="list-style-type: none">➤ El inmueble debe tener edificación de estructura de hormigón armado.➤ Acabados en buen estado de conservación (pintura, Pisos,

	<p>Puertas, ventanas, baños)</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ No deberá ofrecer peligros de colapso, inundación, filtración de aguas lluvias. ➤ El espacio que se arriende debe contar con climatización artificial en buen estado
INSTALACIONES HIDROSANITARIAS, ELÉCTRICAS Y TELEFÓNICAS	<ul style="list-style-type: none"> ➤ En perfecto estado de funcionamiento. ➤ Poseer todos los servicios de infraestructura básica como son: red de agua potable, aguas servidas, energía eléctrica (iluminación y tomacorriente).
ADAPTABILIDAD DE LOS ESPACIOS	Uso apto para oficinas.
SERVICIOS DE EMERGENCIA	Debe ser un lugar de fácil acceso y ruta de evacuación.

a) Condición de Distintivos para la imagen institucional

En caso de que el ARRENDADOR requiera acceder al área arrendada, necesitará previamente la autorización del ARRENDATARIO y/o Administrador del Contrato, a fin de prevenir que en lo posterior se reporten pérdidas de expedientes o bienes en la Unidad Judicial.

El presupuesto referencial para cumplir con el objeto de la presente contratación es de USD \$12.902,40 Doce mil noventa y dos con 40/100 Dólares de los Estados Unidos de América), más el IVA, por 365 días (12 meses).

El contrato de arrendamiento, será suscrito por el plazo de 365 días (12 meses) desde cualquier otra condición de acuerdo a la naturaleza del contrato, sin perjuicio de que en caso de convenir las partes y de persistir la necesidad institucional, el contrato sea renovado en iguales condiciones de conformidad al artículo 320 numeral 6 del Reglamento General a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

Las condiciones generales de esta invitación son las siguientes:

1. El pliego está disponible, sin ningún costo, en el Portal Institucional del Servicio Nacional de Contratación Pública (www.compraspublicas.gob.ec), de conformidad con lo previsto en el inciso 4 del artículo 28 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.
2. Para la presentación de la oferta y la suscripción del contrato, el oferente no requiere estar inscrito y habilitado en el RUP, acorde a lo dispuesto en el numeral 5 del Art. 320 del Reglamento General de la Ley Organica del Sistema Nacional de Contratación Pública. En consecuencia, para participar bastará “registrar” o “indicar” en su propuesta, el número de Registro Único de Contribuyente RUC.

3. El procedimiento se ceñirá a las disposiciones de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, su Reglamento General, Resoluciones y Normativas emitidas por el Servicio Nacional de Contratación Pública y el pliego. La máxima autoridad o su Delegado, podrá cancelarlo en cualquier momento hasta 24 horas antes de la presentación de la oferta, o declararlo desierto, en los casos establecidos en los Art. 32 y 33 de la Ley ibídem, según corresponda.
4. El oferente interesado podrá formular preguntas en la etapa de preguntas, y aclaraciones, dentro de la fecha y hora establecida en el cronograma contenido, a fin de que la DIRECCIÓN PROVINCIAL DEL CONSEJO DE LA JUDICATURA DE LOS RÍOS absuelva las consultas y realice en ser el caso las aclaraciones que fueran requeridas. De esta audiencia informativa se dejará constancia en un Acta que será publicada en el Portal del Sistema Oficial de Contratación Pública.
5. **Forma de presentar la oferta:** Las **ofertas**, al igual que las **convalidaciones de errores** en caso de presentarse, se presentarán de la siguiente manera:
 - 1.- Si el oferente posee firma electrónica, La oferta se podrá presentar a través del Portal Institucional del Servicio Nacional de Contratación Pública o al correo electrónico digna.orralla@funcionjudicial.gob.ec, hasta la fecha y hora para la presentación de la oferta establecida en el cronograma del proceso; y,
 - 2.- Si el oferente no posee firma electrónica, la oferta se presentará de forma física (con firmas y rúbricas físicas) en la siguiente dirección:

Dirección de entrega de ofertas presencial
Provincia: Los Ríos
Cantón: Babahoyo
Calle Principal: Calle 5 de Junio
Calle Secundaria: Entre 27 de mayo y Calderón
Referencia: Edificio Soria

En caso de que la oferta se presente de manera electrónica y contenga firma electrónica, no será necesaria la presentación de la oferta en forma física. La entidad contratante será responsable de la validación de dicha firma electrónica, de conformidad a la normativa aplicable.

La suscripción y validación de todos los documentos electrónicos, se realizará a través del aplicativo oficial de suscripción y validación provisto por el Ministerio rector de las Telecomunicaciones (FIRMA EC)

6. La evaluación de la oferta se realizará aplicando los parámetros de calificación definidos por la Dirección Provincial del Consejo de la Judicatura-Los Ríos.
7. Los pagos del contrato se realizarán con cargo a los fondos propios provenientes del presupuesto de la Dirección Provincial del Consejo de la Judicatura – Los Ríos relacionados con las certificaciones plurianuales # 3819 y 3820 No. 55 00 000 001 530502 1211 002 0000 0000, denominada “Edificios- Locales y Residencias- Parqueaderos – Casilleros Judiciales y Bancarios

(Arrendamiento)", el cual será por 12 meses (Desde cualquier otra condición de acuerdo a la naturaleza del contrato).

Otra condición de acuerdo a la naturaleza del contrato: a partir de la fecha que se establezca en el contrato), conforme a los pliegos.

8. El procedimiento se ceñirá a las disposiciones de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, su Reglamento General; y, Normativas emitidas por el Servicio Nacional de Contratación Pública -SERCOP, y de manera supletoria, se estará a lo establecido en el artículo 324 del Reglamento General de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública

Atentamente,

Abg. Leonor Jiménez Vergara
DIRECTORA PROVINCIAL DEL
CONSEJO DE LA JUDICATURA LOS RÍOS