

## ESTUDIO DE MERCADO

**DAR EN ARRENDAMIENTO ESPACIOS PARA UBICACIÓN DE 1 VALLA PUBLICITARIA Y 1 VALLA PUBLICITARIA CON PANTALLA LED EN EL INMUEBLE CENTRO ACTIVO 1 UBICADO EN LA AV. GASPAR DE VILLARROEL E10-122 Y AV. 06 DE DICIEMBRE, CANTÓN QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA.**

### 1. Introducción

#### 1.1. Objetivo del Estudio:

Evaluar las condiciones del mercado para el arrendamiento de un espacio de terreno propiedad del Ministerio del Deporte destinado a la colocación de 1 valla publicitaria y 1 valla publicitaria con pantalla LED.

#### 1.2. Base legal:

La Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, dispone:

*“Art. 59.- Régimen.- 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”.*

El Reglamento General a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, dispone:

*“Art. 219.- Procedimiento en caso de que la entidad contratante sea arrendadora.- Las entidades previstas en el artículo 1 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública podrán dar en arrendamiento bienes inmuebles de su propiedad, para lo cual, seguirán el siguiente procedimiento:*

- 1. La máxima autoridad o su delegado publicará en el portal COMPRASPÚBLICAS, el pliego en el que se establecerá las condiciones en las que se dará el arrendamiento, con la indicación de la ubicación y características del bien. En el pliego se preverá la posibilidad de que el interesado realice un reconocimiento previo del bien ofrecido en arrendamiento. Adicionalmente deberá publicar la convocatoria en la página web de la institución, o el uso de otros medios de comunicación que se considere pertinentes;*
- 2. La recepción de ofertas se realizará en el día y hora señalados en el pliego, luego de lo cual la máxima autoridad o su delegado, adjudicará el arrendamiento al mejor postor;*
- 3. Se entenderá que la oferta más conveniente es aquella que ajustándose a las condiciones del pliego y ofrezca el mayor precio; y, 4. Para la suscripción del contrato, el adjudicatario no requiere estar inscrito y habilitado en el RUP.”*

*“Art. 220.- Normas supletorias.- En todo lo relacionado a la selección del arrendador o arrendatario por parte de las entidades contratantes enlistadas en el artículo 1 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, se aplicarán los requisitos y procedimientos que determine el Servicio Nacional de Contratación Pública, las normas contenidas en la Codificación del 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. Lo no previsto en el contrato ni en la Ley de Inquilinato se regirá por lo establecido en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.”.*

La Normativa Secundaria del Sistema Nacional de Contratación Pública, expedida mediante Resolución N. R.E-SERCOP-2023-0134, de 3 de agosto de 2023, en su parte pertinente, dispone lo siguiente:

**“Artículo 6.- Información de la fase preparatoria y precontractual.-** Además de los documentos relevantes a publicarse en el portal COMPRASPÚBLICAS, de conformidad con el Reglamento General a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, se publicarán en la fase preparatoria y precontractual los siguientes documentos: [...] **En los procedimientos de arrendamiento de bienes inmuebles, de ser el caso, deberán publicar en el portal COMPRASPÚBLICAS la respectiva autorización emitida por el ente regulador de gestión inmobiliaria del sector público, tanto para el inicio del procedimiento de arrendamiento, como para la prórroga y/o renovación de los contratos, según corresponda”.** (La negrita me pertenece)

**“Art. 53 Determinación del presupuesto referencial.-** Corresponde a la entidad contratante, realizar el análisis para la definición del presupuesto referencial, el cual deberá contener mínimo lo siguiente:

1. Análisis del bien y/o servicio a ser contratado: especificaciones técnicas o términos de referencia. En el caso de que la contratación incluya bienes y servicios, deberá establecerse el monto que corresponde a cada uno, con el fin de definir correctamente el objeto de contratación y seleccionar el tipo de procedimiento y CPC;
2. Revisión de los procesos de contratación pública de la entidad contratante así como de otras instituciones del Estado, para identificar los montos de adjudicaciones similares realizadas en los últimos dos (2) años;

*La entidad contratante, de acuerdo a la necesidad institucional, podrá realizar un análisis de la contratación a desarrollarse, considerando para el efecto la naturaleza de la contratación y sus particularidades especiales, tales como ubicación geográfica y economía de escala, en observancia de los principios previstos en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública (...)*”

El 16 de diciembre de 2010, el Presidente Constitucional de la República suscribió el Decreto Ejecutivo No. 581, el cual en su Artículo N° 1 sostiene.- Sustitúyase el Artículo N° 1 del Decreto 1727 de 12 de mayo de 2009, por el siguiente texto: **“Artículo 1.- Se dispone que todas las instalaciones e infraestructura deportiva y recreacional con que cuentan las diversas entidades de la Administración Pública Central e Institucional, pasen a ser propiedad del Ministerio del Deporte, a título gratuito. Se exceptúan las instalaciones de las Fuerzas Armadas y la Policía Nacional”.**

A través de Decreto Ejecutivo Nro. 438 de 14 de junio de 2018 señala: **“(…)1. Transfórmese el Ministerio del Deporte en Secretaría del Deporte, con autonomía administrativa y financiera (...)**”.

Mediante Decreto Ejecutivo No. 3, de 24 de mayo de 2021, el Presidente Constitucional de la República, Sr. Guillermo Lasso Mendoza, decreta en su artículo 1: **“La Secretaría del Deporte se denominará Ministerio del Deporte. Esta entidad, con excepción del cambio de denominación, mantendrá la misma estructura legal constante en el Decreto Ejecutivo No. 438 publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 278 del 6 de julio de 2018 y demás**

*normativa vigente.”.*

*Mediante Decreto Ejecutivo Número 381 de fecha 31 de agosto de 2024, el Presidente de la República designó al Señor José David Jiménez Vásquez como Ministro del Deporte Encargado.*

Conforme el Estatuto Orgánico del Ministerio del Deporte dentro de las atribuciones y responsabilidades de la Gestión de Comunicación Social, se encuentra: “c) *Ejecutar y evaluar tácticas comunicacionales en el corto, mediano y largo plazo para informar y posicionar la gestión institucional a nivel nacional e internacional, alineadas a la estrategia integral de la institución; d) Dirigir y coordinar la elaboración, producción, edición, difusión y distribución de material informativo y piezas comunicacionales para promover la gestión institucional, alineados a las políticas emitidas por el ente rector;”.*

### **1.3. Antecedentes:**

Con fecha 03 de febrero de 2012, se suscribió la Escritura Pública No. 619, ante el Notario Público trigésimo segundo del cantón Quito, un bien inmueble ubicado en la Av. Gaspar de Villarroel y Av. 06 de Diciembre, Cantón Quito, Provincia de Pichincha.

Conforme al Estatuto Orgánico del Ministerio del Deporte, dentro de las atribuciones y responsabilidades de la Gestión de Comunicación Social, se establece: “Proponer estrategias comunicacionales, publicitarias y de relaciones públicas, en el corto, mediano y largo plazo para informar, posicionar y difundir las decisiones, directrices, acciones y actividades institucionales a nivel nacional e internacional”. Con este proceso se busca la generación de ingresos para el Ministerio del Deporte por el valor del canon del arriendo y a la vez, se podría ubicar publicidad del Ministerio del Deporte en sus instalaciones con un costo reducido a través de las alianzas público-privadas.

Mediante Oficio Nro. SETEGISP-SII-2024-0871-O, de fecha 20 de noviembre de 2024, el Ing. Pablo Alfonso Saa Burbano, SUBSECRETARIO DE INFRAESTRUCTURA INMOBILIARIA, remite el “DICTAMEN TÉCNICO PARA INICIAR EL PROCEDIMIENTO DE ARRENDAMIENTO DE ESPACIOS PARA VALLAS PUBLICITARIAS EN EL BIEN INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL MINISTERIO DEL DEPORTE”, favorable para iniciar el procedimiento especial de arrendamiento de conformidad a lo establecido en la Ley.

### **1.4. Alcance:**

Este estudio abarca el análisis de precios, condiciones del mercado, demanda y oferta de terrenos similares, para la colocación de 1 valla publicitaria y 1 valla publicitaria con pantalla LED.

## **2. Descripción del Terreno**

### **2.1. Ubicación del Terreno:**

- **Dirección:** Av. Gaspar de Villarroel E10-122 y Av. 6 de Diciembre. Cantón Quito. Provincia

de Pichincha.

- **Área de terreno:** 45655.51 m2
  
- **Linderos:**
  - **Norte:** Av. Gaspar de Villarroel
  - **Sur:** Parque el Heraldo
  - **Este:** Av. 6 de Diciembre
  - **Oeste:** Calle el Sol

### 3. Análisis del bien o servicio objeto de contrato para dar en arrendamiento

Para el arrendamiento para colocación de 1 valla publicitaria y 1 valla publicitaria con pantalla LED de acuerdo al siguiente detalle:

#### ESPECIFICACIONES GENERALES:

CPC	DESCRIPCIÓN	ÁREA	UBICACIÓN
731120013	ESPACIO PARA UBICACIÓN DE 1 VALLA PUBLICITARIA CON PANTALLA LED	-Área M2 a arrendar: 1,00m2	Av. Gaspar de Villarroel y Av.6 de diciembre Esquina
731120013	ESPACIO PARA UBICACIÓN DE 1 VALLA PUBLICITARIA	-Área M2 a arrendar: 1,00m2	- <b>Opción 1:</b> Av. 6 de diciembre 15 metros de las canchas de volleyball de arcilla. - <b>Opción 2:</b> Av. 6 de diciembre 3 metros de las canchas decésped sintético.



**ESPECIFICACIONES PARTICULARES:**

CANTIDAD	CARACTERÍSTICAS Y CONDICIONES	SUBTOTAL MENSUAL
1	<p><b>ESPACIO PARA UBICACIÓN DE 1 VALLA PUBLICITARIA CON PANTALLA LED</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Área M2 a arrendar: 1,00 m2 para base de estructura metálica. -El espacio no cuenta con ninguna estructura física para la ubicación de una valla publicitaria con pantalla LED.</li> <li>- El espacio no cuenta con conexiones de servicio eléctrico exclusivo para la valla publicitaria con pantalla LED, por lo que el arrendatario tramitará y cubrirá los costos de las instalaciones eléctricas que requiera para el funcionamiento de la valla publicitaria con pantalla LED.</li> <li>-La arrendadora no proporcionará mano de obra o materiales para la instalación de las valla publicitaria con pantalla LED.</li> <li>-El arrendatario gestionará los trámites ante la distribuidora del suministro de energía eléctrica que correspondan para la instalación de un medidor exclusivo a su nombre para el suministro y consumo de energía eléctrica.</li> <li>-El valor del canon no incluye servicio de energía eléctrica, deberá ser asumido por el arrendatario.</li> <li>-El arrendatario será responsable de la tramitación obtención de permisos municipales y/o licencias urbanísticas que corresponden a publicidad exterior, el administrador de contrato será responsable de verificar el cumplimiento de este requisito, el arrendador como propietario del predio facilitará el/los formularios suscritos establecidos para ello.</li> <li>-El arrendatario será responsable del pago de tasas, impuestos o contribuciones que correspondan a la publicidad exterior.</li> <li>-El arrendatario será responsable de la obtención y pago de primas y deducibles que correspondan a las pólizas de seguros multirriesgo (requisito indispensable para trámite de licencias).</li> <li>-El canon de arrendamiento aquí previsto, <b>NO INCLUYE VALORES DE EXPENSAS Y/O SERVICIOS BÁSICOS</b>, valores que deberán ser canceladas obligatoriamente por el Arrendatario de manera mensual.</li> <li>-Ubicación de la valla publicitaria con pantalla LED: Av. Gaspar de Villarroel y Av. 6 de diciembre Esquina</li> </ul>	\$ 666,67

1	<p><b>ESPACIO PARA UBICACIÓN DE 1 VALLA PUBLICITARIA</b></p> <p>-Área M2 a arrendar: 1,00 m2 para base de estructura metálica.</p> <p>-El espacio no cuenta con ninguna estructura física para la ubicación de una valla publicitaria.</p> <p>- El espacio no cuenta con conexiones de servicio eléctrico exclusivo para la valla publicitaria, por lo que el arrendatario tramitará y cubrirá los costos de las instalaciones eléctricas que requiera para el funcionamiento de la valla publicitaria.</p> <p>-La arrendadora no proporcionará mano de obra o materiales para la instalación de la valla publicitaria.</p> <p>-El arrendatario gestionará los trámites ante la distribuidora del suministro de energía eléctrica que correspondan para la instalación de un medidor exclusivo a su nombre para el suministro y consumo de energía eléctrica.</p> <p>-El valor del canon no incluye servicio de energía eléctrica, deberá ser asumido por el arrendatario.</p> <p>-El arrendatario será responsable de la tramitación obtención de permisos municipales y/o licencias urbanísticas que corresponden a publicidad exterior, el administrador de contrato será responsable de verificar el cumplimiento de este requisito, el arrendador como propietario del predio facilitará el/los formularios suscritos establecidos para ello.</p> <p>-El arrendatario será responsable del pago de tasas, impuestos o contribuciones que correspondan a la publicidad exterior.</p> <p>-El arrendatario será responsable de la obtención y pago de primas y deducibles que correspondan a las pólizas de seguros multirriesgo (requisito indispensable para trámite de licencias).</p> <p>-El canon de arrendamiento aquí previsto, NO INCLUYE VALORES DE EXPENSAS Y/O SERVICIOS BÁSICOS, valores que deberán ser canceladas obligatoriamente por el Arrendatario de manera mensual.</p> <p>Ubicación de la valla publicitaria</p> <p>-Opción 1: Av. 6 de diciembre a 15 metros de las canchas de volleyball de arcilla.</p> <p>-Opción 2: Av. 6 de diciembre a 3 metros de las canchas de césped sintético.</p>	<p>\$ 666,67</p>
<b>BASE CANON MENSUAL</b>		<b>\$1.333,34</b>

**ESPACIO 1 PARA UBICACIÓN DE 1 VALLA PUBLICITARIA CON PANTALLA LED**

**Coordenadas:**

**Este:** 780875,27 m E

**Norte:** 9981072,16 m S

**ESPACIO 2 PARA UBICACIÓN DE 1 VALLA PUBLICITARIA**

**Opción 1:**

**Coordenadas:**

**Este:** 780875,34 m E

**Norte:** 9980987,21 m S

**Opción 2:**

**Coordenadas:**

**Este:** 780870,02 m E

**Norte:** 9980962,06 m S

**3.1. Dimensiones y Área:**

**Espacio para valla publicitaria**

- Área total: 1 metro cuadrado
- Dimensiones: 1 x 1 metros

## Espacio para pantalla led

- Área total: 1 metro cuadrado
- Dimensiones: 1 x 1 metros

### 3.2. Características del Terreno:

- Acceso: Acceso vehicular por ingreso de la Calle el Universo, Acceso peatonal por la Av. Gaspar de Villarroel.
- Servicios Disponibles: Baterías sanitarias; energía eléctrica para las edificaciones y luminarias exteriores, no existe conexiones o acometidas para las vallas.
- Uso Actual: espacios utilizados como área verde junto a muro de cerramiento.

### 3.3. Duración del Contrato:

- Periodo de Arrendamiento: 730 días calendario, lo cual equivale a 2 años, conforme lo establecido en el artículo 28 plazo del contrato escrito de la Ley de Inquilinato.

## 4. Análisis del Mercado

### 4.1. Revisión de los procesos de contratación pública

#### De la entidad contratante

No procede ya que el Ministerio del Deporte no ha realizado en años anteriores contrataciones por el mismo objeto o de similares características.

#### Otras instituciones del Estado

Código	Entidad Contratante	Objeto del Proceso	Estado del Proceso	Provincia/Cantón	Presupuesto Referencial Total (sin iva)	Fecha de Publicación	Opciones
ARBI-SETEGISP-23-17	SECRETARÍA TÉCNICA DE GESTIÓN INMOBILIARIA DEL SECTOR PÚBLICO	DAR EN ARRENDAMIENTO: DOS ESPACIOS PUBLICITARIOS PARA UBICACIÓN DE VALLAS PUBLICITARIAS EN EL INMUEBLE DENOMINADO ?LOTE DE TERRENO SECTOR LA PRADERA?, UBICADO EN LA AV. ELOY ALFARO Y AV. REPÚBLICA CANTÓN QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA	Adjudicada	PICHINCHA / QUITO	\$5,800.00	2023-08-24 20:00:00	
ARBI-SETEGISP-23-18	SECRETARÍA TÉCNICA DE GESTIÓN INMOBILIARIA DEL SECTOR PÚBLICO	DAR EN ARRENDAMIENTO: ESPACIO PUBLICITARIO PARA UBICACIÓN DE VALLA PUBLICITARIA PANTALLA LED ESQUINERA EN EL INMUEBLE DENOMINADO ?LOTE DE TERRENO SECTOR LA PRADERA?, UBICADO EN LA AV ELOY ALFARO Y AV. REPÚBLICA CANTÓN QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA	Adjudicada	PICHINCHA / QUITO	\$8,000.00	2023-08-24 20:00:00	

»Consulta de Mis Procesos Procedimientos Especiales

Para Buscar Procesos: Presione el botón Buscar.

Palabras claves:

Entidad Contratante:  

Tipo de Contratación:

Estado del Proceso:

Código del Proceso:

Por Fechas de Publicación Desde:  Hasta:

Para una búsqueda más avanzada: [Buscar en google](#)

Para encontrar procesos según palabras claves ingresadas; ej: "computador", "camarón".  
Presione el botón "Buscar Entidad", para encontrar el nombre de la Entidad Contratante, de la cual desea buscar Procesos.  
Que tipo de contratación es el proceso: Licitación, Subasta Inversa o Publicación u otro.  
Seleccione el Estado en que se encuentren los procesos interesados.  
Ingrese el código del proceso a buscar, ej: INCOP-SI-001  
Seleccione el Periodo de la fecha de Publicación del Proceso.  
Esta opción permite buscar información e inclusive documentos que se encuentren en el Portal. Para acceder puede ingresar en el campo "Palabras claves" lo que necesita buscar y clic en el enlace.

 

Código	Entidad Contratante	Objeto del Proceso	Estado del Proceso	Provincia/Cantón	Presupuesto Referencial Total(sin iva)	Fecha de Publicación	Opciones
<a href="#">ARBI-CORPAC-2024-00001</a>	Corporación Aeroportuaria de Cuenca	ARRENDAMIENTO DE UNA VALLA PUBLICITARIA UBICADA EN EL PARQUEADERO DEL AEROPUERTO MARISCAL LA MAR DE LA CIUDAD DE CUENCA	Adjudicada	AZUAY / CUENCA	\$27,387.36	2024-04-25 16:00:00	
<a href="#">ARBI-EPMSA-2024-01</a>	Empresa Pública Metropolitana de servicios aeroportuarios y Gestión de Zonas Francas y Regímenes Especiales	DAR EN ARRENDAMIENTO 4 ESPACIOS PARA UBICAR ESTRUCTURAS DE VALLAS PUBLICITARIAS, EN EL PREDIO No. 5786049 UBICADO EN LA VÍA ALPACHACA, PARROQUIA TABABELA, CANTÓN QUITO	Desierta	PICHINCHA / QUITO	\$17,382.40	2024-06-05 19:30:00	

Activar Windows

Miércoles 3 de Julio del 2024 16:03

[\[ Ingresar al Sistema \]](#)

»Consulta de Mis Procesos Procedimientos Especiales

Para Buscar Procesos: Presione el botón Buscar.

Palabras claves:

Entidad Contratante:  

Tipo de Contratación:

Estado del Proceso:

Código del Proceso:

Por Fechas de Publicación Desde:  Hasta:

Para una búsqueda más avanzada: [Buscar en google](#)

Para encontrar procesos según palabras claves ingresadas; ej: "computador", "camarón".  
Presione el botón "Buscar Entidad", para encontrar el nombre de la Entidad Contratante, de la cual desea buscar Procesos.  
Que tipo de contratación es el proceso: Licitación, Subasta Inversa o Public u otro.  
Seleccione el Estado en que se encuentren los procesos interesados.  
Ingrese el código del proceso a buscar, ej: INCOP-SI-001  
Seleccione el Periodo de la fecha de Publicación del Proceso.  
Esta opción permite buscar información e inclusive documentos que se encuentren en el Portal. Para acceder puede ingresar en el campo "Palabras claves" lo que necesita buscar y clic en el enlace.

 

Código	Entidad Contratante	Objeto del Proceso	Estado del Proceso	Provincia/Cantón	Presupuesto Referencial Total(sin iva)	Fecha de Publicación	Opciones
Procesos del 1 al 0 de 0							

Activar Windows

Código	Entidad Contratante	Objeto del Proceso	Estado del Proceso	Provincia/Cantón	Presupuesto Referencial Total(sin iva)	Fecha de Publicación	Opciones
<a href="#">ARBI-SETEGISP-23-17</a>	SECRETARÍA TÉCNICA DE GESTIÓN INMOBILIARIA DEL SECTOR PÚBLICO	DAR EN ARRENDAMIENTO: DOS ESPACIOS PUBLICITARIOS PARA UBICACIÓN DE VALLAS PUBLICITARIAS EN EL INMUEBLE DENOMINADO ?LOTE DE TERRENO SECTOR LA PRADERA?, UBICADO EN LA AV. ELOY ALFARO Y AV. REPÚBLICA CANTÓN QUITO,	Adjudicada	PICHINCHA / QUITO	\$5,800.00	2023-08-24 20:00:00	No se analiza por ser obtenido un canon inferior al detallado en el proceso ARBI-SETEGISP-23-18 del siguiente recuadro que representa un mayor

		PROVINCIA DE PICHINCHA					beneficio para la entidad.
<a href="#"><u>ARBI- SETEGISP- 23-18</u></a>	SECRETARÍA TÉCNICA DE GESTIÓN INMOBILIARIA DEL SECTOR PÚBLICO	DAR EN ARRENDAMIENTO: ESPACIO PUBLICITARIO PARA UBICACIÓN DE VALLA PUBLICITARIA PANTALLA LED ESQUINERA EN EL INMUEBLE DENOMINADO ?LOTE DE TERRENO SECTOR LA PRADERA?, UBICADO EN LA AV ELOY ALFARO Y AV. REPÚBLICA CANTÓN QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA	Adjudicada	PICHINCHA / QUITO	\$8,000.00	2023-08- 24 20:00:00	La ubicación del predio corresponde a un especio AAA con alto impacto debido a la afluencia de tráfico vehicular y peatonal, a continuación el análisis.
<a href="#"><u>ARBI- CORPAC- 2024- 00001</u></a>	Corporación Aeroportuaria de Cuenca	ARRENDAMIENTO DE UNA VALLA PUBLICITARIA UBICADA EN EL PARQUEADERO DEL AEROPUERTO MARISCAL LA MAR DE LA CIUDAD DE CUENCA	Adjudicada	AZUAY / CUENCA	\$27,387.36	2024-04- 25 16:00:00	No sujeto a análisis ya que las vallas están ubicadas en otra ciudad y los costos por cantidad de población son más bajos.
<a href="#"><u>ARBI- EPMSA- 2024-01</u></a>	Empresa Pública Metropolitana de servicios aeroportuarios y Gestión de Zonas Francas y Regímenes Especiales	DAR EN ARRENDAMIENTO 4 ESPACIOS PARA UBICAR ESTRUCTURAS DE VALLAS PUBLICITARIAS, EN EL PREDIO No. 5786049 UBICADO EN LA VÍA ALPACHACA, PARROQUIA TABABELA, CANTÓN QUITO	Desierta	PICHINCHA / QUITO	\$17,382.40	2024-06- 05 19:30:00	Proceso declarado desierto, no sujeto a análisis.

Análisis procedimiento **ARBI-SETEGISP-23-18**

**OBJETO DE CONTRATACIÓN:**

"DAR EN ARRENDAMIENTO: ESPACIO PUBLICITARIO (PARA UBICACIÓN DE VALLA PUBLICITARIA PANTALLA LED ESQUINERA) EN EL INMUEBLE DENOMINADO "LOTE DE TERRENO SECTOR LA PRADERA", UBICADO EN LA AV. ELOY ALFARO Y AV. REPÚBLICA CANTÓN QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA."

**ESPECIFICACIONES GENERALES:**

INMUEBLE	DESCRIPCIÓN	ÁREA M2 A ARRENDAR
TERRENO LA PRADERA	ESPACIO PUBLICITARIO (PARA UBICACIÓN DE VALLA PUBLICITARIA PANTALLA LED ESQUINERA)	1,00 m2

Fórmula de Cálculo	
Cálculo para determinar Valor de Arriendo (Valor Comercial)	Valor por m <sup>2</sup> referencial comercial x Área en arrendamiento.

Información	
Valor de Arriendo por m2 (valor comercial)	USD 8.000,00
Área en Arrendamiento	1,00 m2

Cálculo Realizado	
Valor de Arriendo por m2	USD 8.000,00
Área en Arrendamiento	1,00 m <sup>2</sup>
Valor de Arriendo (Valor Comercial) (sin IVA)	USD 8.000,00

Considerando la ubicación del predio corresponde a un espacio AAA con alto impacto debido a la afluencia de tráfico vehicular y peatonal, el valor allí determinado en el procedimiento ARBI-SETEGISP-23-18 corresponde a \$ 666,66 más IVA como valor base para las propuestas que se presenten se otorgarán a la mejor propuesta Al alza.

**Resultado**

La ubicación del sector donde se ubicarán las vallas en el predio CENTRO ACTIVO 1, se cataloga como un espacio AA, por tal motivo se considera que su costo correspondería a un valor proporcional por la cantidad de impactos que corresponde al 54.88% menos del presupuesto establecido en el proceso analizado.

Obteniendo como resultado del análisis de otras entidades contratantes un presupuesto referencial del canon mensual de \$ 1.333,34 (Mil trescientos treinta y tres con 34/100 dólares de los Estados Unidos de Norteamérica) de acuerdo al siguiente detalle:

**TABLA 1 - CARACTERÍSTICAS Y CONDICIONES**

CANTIDAD	CARACTERÍSTICAS Y CONDICIONES	SUBTOTAL MENSUAL
1	<p><b>ESPACIO PARA UBICACIÓN DE 1 VALLA PUBLICITARIA CON PANTALLA LED</b></p> <p>-Área M2 a arrendar: 1,00 m2 para base de estructura metálica.</p> <p>-El espacio no cuenta con ninguna estructura física para la ubicación de una valla publicitaria con pantalla LED.</p> <p>- El espacio no cuenta con conexiones de servicio eléctrico exclusivo para la valla publicitaria con pantalla LED, por lo que el arrendatario tramitará y cubrirá los costos de las instalaciones eléctricas que requiera para el funcionamiento de la valla publicitaria con pantalla LED.</p> <p>-La arrendadora no proporcionará mano de obra o materiales para la instalación de la valla publicitaria con pantalla LED.</p> <p>-El arrendatario gestionará los trámites ante la distribuidora del suministro de</p>	\$ 666,67

	<p>energía eléctrica que correspondan para la instalación de un medidor exclusivo a su nombre para el suministro y consumo de energía eléctrica.</p> <p>-El valor del canon no incluye servicio de energía eléctrica, deberá ser asumido por el arrendatario.</p> <p>-El arrendatario será responsable de la tramitación obtención de permisos municipales y/o licencias urbanísticas que corresponden a publicidad exterior, el administrador de contrato será responsable de verificar el cumplimiento de este requisito, el arrendador como propietario del predio facilitará el/los formularios suscritos establecidos para ello.</p> <p>-El arrendatario será responsable del pago de tasas, impuestos o contribuciones que correspondan a la publicidad exterior. -El arrendatario será responsable de la obtención y pago de primas y deducibles que correspondan a las pólizas de seguros multirriesgo (requisito indispensable para trámite de licencias).</p> <p>-El canon de arrendamiento aquí previsto, NO INCLUYE VALORES DE EXPENSAS Y/O SERVICIOS BÁSICOS, valores que deberán ser canceladas obligatoriamente por el Arrendatario de manera mensual.</p> <p>-Ubicación de la valla publicitaria con pantalla LED: Av. Gaspar de Villarroel y Av. 6 de diciembre Esquina</p>	
1	<p><b>ESPACIO PARA UBICACIÓN DE 1 VALLA PUBLICITARIA</b></p> <p>-Área M2 a arrendar: 1,00 m2 para base de estructura metálica. -El espacio no cuenta con ninguna estructura física para la ubicación de una valla publicitaria. - El espacio no cuenta con conexiones de servicio eléctrico exclusivo para la valla publicitaria, por lo que el arrendatario tramitará y cubrirá los costos de las instalaciones eléctricas que requiera para el funcionamiento de la valla publicitaria.</p> <p>-La arrendadora no proporcionará mano de obra o materiales para la instalación de la valla publicitaria.</p> <p>-El arrendatario gestionará los trámites ante la distribuidora del suministro de energía eléctrica que correspondan para la instalación de un medidor exclusivo a su nombre para el suministro y consumo de energía eléctrica.</p> <p>-El valor del canon no incluye servicio de energía eléctrica, deberá ser asumido por el arrendatario.</p> <p>-El arrendatario será responsable de la tramitación obtención de permisos municipales y/o licencias urbanísticas que corresponden a publicidad exterior, el administrador de contrato será responsable de verificar el cumplimiento de este requisito, el arrendador como propietario del predio facilitará el/los formularios suscritos establecidos para ello.</p> <p>-El arrendatario será responsable del pago de tasas, impuestos o contribuciones que correspondan a la publicidad exterior.</p> <p>-El arrendatario será responsable de la obtención y pago de primas y deducibles que correspondan a las pólizas de seguros multirriesgo (requisito indispensable para trámite de licencias).</p> <p>-El canon de arrendamiento aquí previsto, NO INCLUYE VALORES DE EXPENSAS Y/O SERVICIOS BÁSICOS, valores que deberán ser canceladas obligatoriamente por el Arrendatario de manera mensual. Ubicación de la valla publicitaria</p> <p>-Opción 1: Av. 6 de diciembre a 15 metros de las canchas de volleyball de arcilla. -Opción 2: Av. 6 de diciembre a 3 metros de las canchas de césped sintético.</p>	\$ 666,67
<b>CANON MENSUAL</b>		<b>\$1.333,34</b>

\$1333,34 x 12 meses = \$16.000,08

Dando un total de canon base de arrendamiento **ANUAL**, la cantidad de USD 16.000,08 (DIECISEIS MIL CON 08/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA) más el valor del IVA y expensas.

#### 4.2. Proformas de Oferta de Terrenos Similares:

- **Terrenos Comparables:**

Se obtuvieron 3 proformas de empresas dedicadas a la colocación de infraestructura de publicidad en la ciudad de Quito, que mantienen en la actualidad contratos de arrendamiento en terrenos de terceros en donde han instalado vallas publicitarias como pantallas led, lo cual permitirá conocer terrenos similares y sus precios de arrendamiento:

ORDINAL	UBICACIÓN	DIMENSIONES	USO DEL TERRENO	CARACTERÍSTICAS DE LA INFRAESTRUCTURA
Terreno 1	Av. De los Conquistadores	1 metro cuadrado	Arrendamiento para colocación de publicidad exterior	Valla de 8 x 4 metros acero estructural
Terreno 2	Av. Occidental y Florida	1 metro cuadrado	Arrendamiento para colocación de publicidad exterior	Valla publicitaria de 8 x 4 metros, acero estructural
Terreno 3	Av. 10 de Agosto entre Atahualpa y República	1 metro cuadrado	Arrendamiento para colocación de publicidad exterior	Valla.- material acero estructural, medidas 8x4 metros

- **Precios de Arrendamiento:**

Se evidencia que todos los terrenos identificados tienen la misma usabilidad el mismo metraje y se encuentran en zonas de alta plusvalía y alto tráfico del Distrito Metropolitano de Quito

ORDINAL	UBICACIÓN	CANON MENSUAL	IVA	TOTAL
Terreno 1	Av. De los Conquistadores	USD. 180,00	USD. 27,00	USD. 207,00
Terreno 2	Av. Occidental y Florida	USD. 150,00	USD. 22,50	USD. 172,50
Terreno 3	Av. 10 de Agosto entre Atahualpa y República	USD. 218,75	USD. 32,81	USD. 251,56

- **Precio Promedio del Mercado:**

Para el cálculo del precio promedio de utilizará la fórmula matemática

$$\text{Media} : (P1 + P2 + P3.....Pn) / n$$

De lo cual se obtiene un precio promedio de USD. 182.92 dólares sin incluir IVA

	<b>CANON MENSUAL</b>	<b>CANON MENSUAL</b>	<b>IVA</b>	<b>TOTAL</b>
Precio Promedio	Av. De los Conquistadores	USD. 182,92	USD. 27,43	USD. 210,35

En base al cálculo realizado, el costo promedio de mercado por cada uno de los dos espacios asignados para la colocación de la valla publicitaria y pantalla led, serían de USD. 182,92 más IVA.

Canon de arrendamiento espacio valla publicitaria: USD. 182,92 más IVA.

Canon de arrendamiento espacio pantalla led: USD. 182,92 más IVA.

Lo cual representaría un ingreso mínimo mensual para el Ministerio de Deporte de USD. 365,84 más IVA por los dos espacios entregados en arrendamiento.

## Resultado

Con base en las proformas presentadas como referencias de precios para arrendamiento de espacios A, representa el 50% más bajo al resultado del análisis realizado del procedimiento ARBI-SETEGISP-23-18, por lo tanto, la entidad a fin de obtener mayor beneficio no determinará su presupuesto referencial respecto las proformas de ofertas de Terrenos Similares.

## 5. Conclusión Y Recomendación

En virtud de lo expuesto, a fin de no afectar la oferta y demanda inmobiliaria existente en el mercado del sector donde se encuentra ubicado el inmueble a ser arrendado, se establece como base referencial mensual lo siguiente:

**Base Canon de arrendamiento mensual y condiciones:**

CANTIDAD	CARACTERÍSTICAS Y CONDICIONES	SUBTOTAL MENSUAL
1	<p><b>ESPACIOS PARA UBICACIÓN DE 1 VALLA PUBLICITARIA CON PANTALLA LED</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Área M2 a arrendar: 1,00 m2 para base de estructura metálica.</li> <li>-El espacio no cuenta con ninguna estructura física para la ubicación de una valla publicitaria con pantalla LED.</li> <li>- El espacio no cuenta con conexiones de servicio eléctrico exclusivo para la valla publicitaria con pantalla LED, por lo que el arrendatario tramitará y cubrirá los costos de las instalaciones eléctricas que requiera para el funcionamiento de la valla publicitaria con pantalla LED.</li> <li>-La arrendadora no proporcionará mano de obra o materiales para la instalación de las vallas publicitarias con pantalla LED.</li> <li>-El arrendatario gestionará los trámites ante la distribuidora del suministro de energía eléctrica que correspondan para la instalación de un medidor exclusivo a su nombre para el suministro y consumo de energía eléctrica.</li> <li>-El valor del canon no incluye servicio de energía eléctrica, deberá ser asumido por el arrendatario.</li> <li>-El arrendatario será responsable de la tramitación obtención de permisos municipales y/o licencias urbanísticas que corresponden a publicidad exterior, el administrador de contrato será responsable de verificar el cumplimiento de este requisito, el arrendador como propietario del predio facilitará el/los formularios suscritos establecidos para ello.</li> <li>-El arrendatario será responsable del pago de tasas, impuestos o contribuciones que correspondan a la publicidad exterior.</li> <li>-El arrendatario será responsable de la obtención y pago de primas y deducibles que correspondan a las pólizas de seguros multirriesgo (requisito indispensable para trámite de licencias).</li> <li>-El canon de arrendamiento aquí previsto, NO INCLUYE VALORES DE EXPENSAS Y/O SERVICIOS BÁSICOS, valores que deberán ser canceladas obligatoriamente por el Arrendatario de manera mensual.</li> <li>-Ubicación de la valla publicitaria con pantalla LED: Av. Gaspar de Villarroel y Av. 6 de diciembre Esquina</li> </ul>	\$ 666,67
1	<p><b>ESPACIOS PARA UBICACIÓN DE 1 VALLA PUBLICITARIA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Área M2 a arrendar: 1,00 m2 para base de estructura metálica.</li> <li>-El espacio no cuenta con ninguna estructura física para la ubicación de una valla publicitaria.</li> <li>- El espacio no cuenta con conexiones de servicio eléctrico exclusivo para la valla publicitaria, por lo que el arrendatario tramitará y cubrirá los costos de las instalaciones eléctricas que requiera para el funcionamiento de la valla publicitaria.</li> <li>-La arrendadora no proporcionará mano de obra o materiales para la instalación de la valla publicitaria.</li> <li>-El arrendatario gestionará los trámites ante la distribuidora del suministro de energía eléctrica que correspondan para la instalación de un medidor exclusivo a su nombre para el suministro y consumo de energía eléctrica.</li> <li>-El valor del canon no incluye servicio de energía eléctrica, deberá ser asumido por el arrendatario.</li> <li>-El arrendatario será responsable de la tramitación obtención de permisos municipales y/o licencias urbanísticas que corresponden a publicidad exterior, el administrador de contrato será responsable de verificar el cumplimiento de este requisito, el arrendador como propietario del predio facilitará el/los formularios suscritos establecidos para ello.</li> <li>-El arrendatario será responsable del pago de tasas, impuestos o contribuciones que correspondan a la publicidad exterior.</li> <li>-El arrendatario será responsable de la obtención y pago de primas y deducibles</li> </ul>	\$ 666,67

	<p>que correspondan a las pólizas de seguros multirriesgo (requisito indispensable para trámite de licencias).</p> <p>-El canon de arrendamiento aquí previsto, NO INCLUYE VALORES DE EXPENSAS Y/O SERVICIOS BÁSICOS, valores que deberán ser canceladas obligatoriamente por el Arrendatario de manera mensual.</p> <p><b>Ubicación de la valla publicitaria</b></p> <p>-Opción 1: Av. 6 de diciembre a 15 metros de las canchas de volleyball de arcilla.</p> <p>-Opción 2: Av. 6 de diciembre a 3 metros de las canchas de césped sintético.</p>	
	<b>BASE CANON MENSUAL</b>	<b>\$1.333,34</b>

En caso de suscribirse el contrato se liquidará por lo efectivamente arrendado, considerando que la cantidad de vallas publicitarias que se puedan instalar en un mismo predio está sujeta a autorización y emisión de permisos municipales y/o licencias urbanísticas que corresponden a publicidad exterior.

**Canon de arrendamiento anual:**

Se establece como canon base de arrendamiento anual, la cantidad de USD 16.000,08 (DIECISEIS MIL CON 08/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA) más el valor del IVA y expensas.

**Plazo:** El plazo de duración del contrato será de dos (2) años, 730 días, contados a partir de la notificación de inicio del Administrador de contrato.

La notificación de inicio está sujeta a que, una vez adjudicado el proceso, el arrendatario tendrá un plazo de 120 días para realizar las adecuaciones de operación y logística, que comprende la ubicación de pantallas y estructuras publicitarias de las vallas.

El proceso de pago del primer canon de arrendamiento, se realizará de acuerdo a la cláusula de forma de pago, tras la notificación de inicio del Administrador de contrato.

**Forma de pago:** El ARRENDATARIO pagará Al ARRENDADOR el canon mensual dentro de los 10 (diez) primeros días de cada mes de arrendamiento, previa entrega de la/s factura/s correspondientes y la suscripción del acta entrega recepción suscrita entre el administrador de contrato y el arrendatario.

ACTIVIDAD	FUNCIONARIO	CARGO	FIRMA
<b>Elaborado por:</b>	<p>Johnny Luis Avilés Segovia</p> <p><b>Certificado Operador SNCP:</b> Lx0locBRXY emitido 2023-09-16</p>	Comunicador Social 2	
<b>Revisado y Aprobado por:</b>	<p>María Fernanda Medina Andrade</p> <p><b>Certificado Operador SNCP:</b> CS9iJPF66G emitido 2024-10-19</p>	Directora de Comunicación Social	
<b>Fecha de elaboración:</b>	05/12/2024		