

## EMPRESA PÚBLICA DE LA UNIVERSIDAD DE CUENCA

### ESTUDIO DE MERCADO PARA LA DEFINICIÓN DEL PRESUPUESTO REFERENCIAL BIENES, SERVICIOS O CONSULTORIA

<b>TIPO DE PRODUCTO:</b>	Arrendamiento de Inmuebles
<b>Objeto de contratación:</b>	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS OFICINAS DE LA EMPRESA PUBLICA DE LA UNIVERSIDAD DE CUENCA
<b>Área Requirente:</b>	Dirección Administrativa Financiera de UCUENCA EP
<b>Tipo de contratación:</b>	Procedimiento especial: Arrendamiento de bien inmueble
<b>Fecha:</b>	14 de abril de 2025

#### 1.- ANÁLISIS DEL BIEN O SERVICIO A SER ADQUIRIDO, CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS

<b>Términos de Referencia:</b>	<p>El artículo 315 de la Constitución de la República del Ecuador, faculta la creación de empresas públicas para la gestión de sectores estratégicos, la prestación de servicios públicos, el aprovechamiento sustentable de recursos naturales o de bienes públicos y el desarrollo de otras actividades económicas, de su parte, la norma jurídica contenida en el artículo 39 de la Ley Orgánica de Educación Superior señala que, para el desarrollo de actividades económicas, productivas o comerciales, las Universidades deben crear personas jurídicas distintas de la institución educativa, en consecuencia, el H. Consejo Universitario en sesión extraordinaria del 07 de noviembre de 2012, una vez conocido el estatuto de la Empresa Pública, aprobó la Constitución, Organización y Funcionamiento de la Empresa Pública de la Universidad de Cuenca–UCUENCA EP.</p> <p>La Empresa Pública cuenta con cuerpo jurídico normado bajo la LOEP (Ley Orgánica de Empresas Públicas). Es objeto de la Empresa Pública de la Universidad de Cuenca - UCUENCA EP, la administración y la gestión logística, operativa y comercial de los servicios, la consultoría especializada y los productos de proyectos de investigación, las adquisiciones, la ejecución de obras y la prestación de servicios, la administración de los bienes muebles e inmuebles y las diferentes operaciones comerciales y de negocios que supongan una relación y vinculación de base comercial con entes externos a la Universidad y con la Universidad, que le sean encargados por disposición administrativa de la Rectora.</p> <p>El numeral 4 del artículo 277 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que para a la consecución del buen vivir, serán deberes generales del Estado: “Producir bienes, crear y mantener infraestructura y proveer servicios públicos”.</p> <p>Por su parte, el artículo 314 ibidem, establece: “(...) El Estado garantizará que los servicios públicos y su provisión respondan a los principios de obligatoriedad, generalidad, uniformidad, eficiencia, responsabilidad, universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad y calidad”.</p>
--------------------------------	---

Con el fin de contar con adecuadas condiciones físicas de infraestructura y de espacios trabajo, se ha visto la necesidad de contratar el servicio de arrendamiento de un bien inmueble propicio para el funcionamiento de las oficinas de la Empresa Pública de la Universidad de Cuenca -UCUENCA EP, que asegure a sus servidores y obreros una adecuada salud ocupacional.

## 2.- CONSIDERAR LOS MONTOS DE ADJUDICACIONES SIMILARES REALIZADAS EN LOS ÚLTIMOS DOS AÑOS, PREVIOS A LA PUBLICACIÓN DEL PROCESO TANTO DE LA ENTIDAD CONTRATANTE COMO DE OTRAS INSTITUCIONES:

Para el presente estudio de mercado es importante señalar que la UCUENCA EP dentro de los últimos dos años SI ha encontrado, procesos de similares características, conforme se justifica a continuación.

### 2.1. MONTOS DE ADJUDICACIONES SIMILARES REALIZADAS EN AÑOS PASADOS POR UCUENCA EP:

**Período:** 1 de febrero de 2023 al 1 de agosto de 2023

The screenshot shows the 'Sistema Oficial de Contratación Pública' interface. At the top, there are logos for 'COMPRAS PÚBLICAS' and 'GOBIERNO NACIONAL DE LA REPUBLICA DEL ECUADOR'. The user is logged in as 'ISCORREA' for the 'EMPRESA PÚBLICA DE LA UNIVERSIDAD DE CUENCA - UCUENCA EP'. The page title is 'Consulta de Mis Procesos Procedimientos Especiales'. Below the title, there are search filters for 'Palabras claves', 'Tipo de Contratación' (set to 'TODOS'), 'Estado del Proceso', 'Código del Proceso', and 'Por Fechas de Publicación' (with 'Desde' set to 2023-02-01 and 'Hasta' set to 2023-08-01). A table below the filters displays one procurement process:

Código	Entidad Contratante	Objeto del Proceso	Estado del Proceso	Provincia/Cantón	Presupuesto Referencial Total(sin iva)	Fecha de Publicación	Opciones
ARBI-UCEP-001-2023	EMPRESA PÚBLICA DE LA UNIVERSIDAD DE CUENCA - UCUENCA EP	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS OFICINAS DE LA EMPRESA PÚBLICA DE LA UNIVERSIDAD DE CUENCA?	Adjudicada	AZUAY / CUENCA	\$48,000.00	2023-03-17 13:00:00	

At the bottom of the page, there is a copyright notice: 'Copyright © 2008 - 2025 Servicio Nacional de Contratación Pública.'

**Observaciones:** Se desprende el proceso Nro. ARBI-UCEP-001-2023, cuyo objeto es el arrendamiento de un bien inmueble para el funcionamiento de las oficinas de la Empresa Pública de la Universidad de Cuenca, UCUENCA EP.

**Período:** 02 de agosto de 2023 al 02 de febrero de 2024.

Lunes 14 de Abril del 2025 12:05

RUC: 0160056220001 | Entidad: EMPRESA PÚBLICA DE LA UNIVERSIDAD DE CUENCA - UCUENCA EP | Usuario: ISCORREA | [ Cerrar Sesión ]

Inicio	Datos Generales	Consultar	Entidad Contratante	Administración			
<b>» Consulta de Mis Procesos Procedimientos Especiales</b>							
Para <b>Buscar Procesos</b> : Presione el botón <b>Buscar</b> . Para ver Procesos en estado borrador debe seleccionar dicho estado y luego buscar.							
Palabras claves:	<input type="text"/>	Para encontrar procesos según palabras claves ingresadas: ej: "computador", "camarón".					
Tipo de Contratación:	TODOS	Que tipo de contratación es el proceso: Licitación, Subasta Inversa o Publicación u otro.					
Estado del Proceso:	<input type="text"/>	Seleccione el Estado en que se encuentren los procesos interesados.					
Código del Proceso:	<input type="text"/>	Ingrese el código del proceso a buscar, ej: INCOP-SI-001					
Por Fechas de Publicación	Desde: 2023-08-02	Hasta: 2024-02-02	Seleccione el Período de la fecha de Publicación del Proceso.				
Para una búsqueda más avanzada:	<a href="#">Buscar en google</a>						
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	Provincial/Cantón	Presupuesto Referencial Total(sin iva)	Fecha de Publicación	Opciones
Procesos del 1 al 0 de 0							
Copyright © 2008 - 2025 Servicio Nacional de Contratación Pública.							

**Nota:** No se desprende resultados de la búsqueda.

**Período:** 05 de febrero de 2024 al 02 de agosto de 2024

Lunes 14 de Abril del 2025 12:10

RUC: 0160056220001 | Entidad: EMPRESA PÚBLICA DE LA UNIVERSIDAD DE CUENCA - UCUENCA EP | Usuario: ISCORREA | [ Cerrar Sesión ]

Inicio	Datos Generales	Consultar	Entidad Contratante	Administración			
<b>» Consulta de Mis Procesos Procedimientos Especiales</b>							
Para <b>Buscar Procesos</b> : Presione el botón <b>Buscar</b> . Para ver Procesos en estado borrador debe seleccionar dicho estado y luego buscar.							
Palabras claves:	<input type="text"/>	Para encontrar procesos según palabras claves ingresadas: ej: "computador", "camarón".					
Tipo de Contratación:	TODOS	Que tipo de contratación es el proceso: Licitación, Subasta Inversa o Publicación u otro.					
Estado del Proceso:	<input type="text"/>	Seleccione el Estado en que se encuentren los procesos interesados.					
Código del Proceso:	<input type="text"/>	Ingrese el código del proceso a buscar, ej: INCOP-SI-001					
Por Fechas de Publicación	Desde: 2024-02-05	Hasta: 2024-08-02	Seleccione el Período de la fecha de Publicación del Proceso.				
Para una búsqueda más avanzada:	<a href="#">Buscar en google</a>						
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	Provincial/Cantón	Presupuesto Referencial Total(sin iva)	Fecha de Publicación	Opciones
Procesos del 1 al 0 de 0							
Copyright © 2008 - 2025 Servicio Nacional de Contratación Pública.							

**Observaciones:** No se desprende resultados de la búsqueda.

**Período:** 5 de agosto de 2024 al 3 de febrero de 2025

Inicio	Datos Generales	Consultar	Entidad Contratante	Administración			
<b>» Consulta de Mis Procesos Procedimientos Especiales</b> Para Buscar Procesos: Presione el botón Buscar. Para ver Procesos en estado borrador debe seleccionar dicho estado y luego buscar.							
Palabras claves:	<input type="text"/>	Para encontrar procesos según palabras claves ingresadas; ej: "computador", "camarón".					
Tipo de Contratación:	TODOS	Que tipo de contratación es el proceso: Licitación, Subasta Inversa o Publicación u otro.					
Estado del Proceso:	<input type="text"/>	Seleccione el Estado en que se encuentren los procesos interesados.					
Código del Proceso:	<input type="text"/>	Ingrese el código del proceso a buscar; ej: INCOP-SI-001					
Por Fechas de Publicación	Desde: 2024-08-05	Hasta: 2025-02-03	Seleccione el Período de la fecha de Publicación del Proceso.				
Para una búsqueda más avanzada:	<a href="#">Buscar en google</a>			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.			
<input type="button" value="Buscar"/> <input type="button" value="Limpiar"/>							
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							
Copyright © 2008 - 2025 Servicio Nacional de Contratación Pública.							

**Observaciones:** No se desprende resultados de la búsqueda.

**Período:** 04 de febrero de 2025 al 14 de abril de 2025.

Inicio	Datos Generales	Consultar	Entidad Contratante	Administración			
<b>» Consulta de Mis Procesos Procedimientos Especiales</b> Para Buscar Procesos: Presione el botón Buscar. Para ver Procesos en estado borrador debe seleccionar dicho estado y luego buscar.							
Palabras claves:	<input type="text"/>	Para encontrar procesos según palabras claves ingresadas; ej: "computador", "camarón".					
Tipo de Contratación:	TODOS	Que tipo de contratación es el proceso: Licitación, Subasta Inversa o Publicación u otro.					
Estado del Proceso:	<input type="text"/>	Seleccione el Estado en que se encuentren los procesos interesados.					
Código del Proceso:	<input type="text"/>	Ingrese el código del proceso a buscar; ej: INCOP-SI-001					
Por Fechas de Publicación	Desde: 2025-02-04	Hasta: 2025-04-14	Seleccione el Período de la fecha de Publicación del Proceso.				
Para una búsqueda más avanzada:	<a href="#">Buscar en google</a>			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.			
<input type="button" value="Buscar"/> <input type="button" value="Limpiar"/>							
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							
Copyright © 2008 - 2025 Servicio Nacional de Contratación Pública.							

**Nota:** No se desprende registro de la búsqueda.

## 2.2. MONTOS DE ADJUDICACIONES SIMILARES REALIZADAS EN AÑOS PASADOS POR DIFERENTES ENTIDADES CONTRATANTES:

De la verificación efectuada en el Portal de Compras Públicas, se tiene lo siguiente:

Se realiza un filtro en la pestaña "Tipo de Contratación", seleccionando la opción "ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES" teniendo como resultado aproximadamente tres mil diecisiete (3.017) procesos ejecutados a nivel nacional por el período 2023 – 2025.

De la verificación del portal tenemos los siguientes últimos procesos:

Nro.	Entidad contratante	Código de proceso	Descripción compra	Estado	Año	Presupuesto referencial
1	DIRECCIÓN PROVINCIAL DEL CONSEJO DE LA JUDIUCATURA DE LOJA	ARBI-CJ-DP11-2025-001	CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA UNIDAD JUDICIAL PENAL Y TRIBUNAL PENAL DE LA PROVINCIA DE LOJA, PARA EL PERIODO 2025-2026	Adjudicada	2025	USD 85,808.00
2	CUERPO DE BOMBEROS DE CAYAMBE	ARBI-CBC-2025-01	CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DE ARRENDAMIENTO DE ESPACIOS FÍSICOS EN MONTAÑA EN LOS CERROS EL CAJAS, MONTESERRÍN Y CUNIBURO PARA FUNCIONAMIENTO DE LAS REPETIDORAS DE TELECOMUNICACIONES DEL CUERPO DE BOMBEROS DE CAYAMBE	Adjudicada	2025	USD 18,468.00
3	REGISTRO MERCANTIL DE CUENCA	ARBI-RMC-2025-00001	ARRIENDO DE OFICINAS	Adjudicada	2025	USD. 17,955,00
4	DIRECCIÓN PROVINCIAL DEL CONSEJO DE LA JUDICATURA DEL AZUAY	ARBI-CJ-DP01-2025-001	SERVICIO DE ARRENDAMIENTO DE OFICINAS PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA DEPENDENCIA JUDICIAL DE PONCE ENRIQUEZ	Adjudicada	2025	USD 25,200.00
5	MUNICIPIO DE BUENA FE	ARBI-GADMSJBF-2025-001	MUNICIPIO DE BUENA FE	Adjudicada	2025	USD 4,500.00

Al contar con un proceso similar dentro del SOCE es aplicable la calculadora del presupuesto referencial

Utilizar la calculadora presupuesto referencial:

<https://portal.compraspublicas.gob.ec/sercop/calculadora-de-presupuesto-referencial/>

Valor Unitario Promedio	30572,46090
Valor Unitario Más Alto	86340,00960
Valor Unitario Más Bajo	4531,95000

<b>VALOR PROMEDIO</b>	<b>USD 86.340,00</b>
	OCHENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS CUARENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA MÁS IVA.

**3.-ANÁLISIS DE PRECIOS ACTUALES: TOMAR EN CUENTA LA VARIACIÓN DE PRECIOS LOCALES O IMPORTADOS, SEGÚN CORRESPONDA. DE SER NECESARIO TRAER LOS MONTOS A VALORES PRESENTES, CONSIDERANDO LA INFLACIÓN (NACIONAL E/O INTERNACIONAL); ES DECIR, REALIZAR EL ANÁLISIS A PRECIOS ACTUALES.**

El presupuesto referencial es distinto para cada proceso de contratación, en el presente caso el servicio de laboratorio en la determinación de los reactivos (Biometría-Hemática-orina-Coproparasitario), se detalla la proforma receptada:

**4.- PROFORMAS DE PROVEEDORES:**

Proforma	Proveedor	Valor de la proforma
Proforma 1:	Rivadeneria Rivadeneira Maribel Azucena	2.400,00

**DETERMINACIÓN DEL PRESUPUESTO REFERENCIAL**

<b>Valor:</b>	<b>86.400,00</b>
<b>Justificación:</b>	Se estima en base a la proforma el valor mensual es de 84.400,00 por treinta y seis meses, reporta como valor por <b>\$ 86.400,00 más IVA.</b> La contratación se realizará con respecto al tiempo de ejecución y al término del valor del contrato lo que ocurra primero. Los pagos se realizarán en base a los servicios efectivamente recibidos.

**FIRMAS DE RESPONSABILIDAD DEL ESTUDIO DE MERCADO:**

Elaborado por:	Abg. Carolina Correa Torres
Firma	 <p>Firmado electrónicamente por: <b>ISABEL CAROLINA CORREA TORRES</b></p>
Cargo:	Analista de Contratación Pública