



## ESTUDIO DE MERCADO PARA DETERMINAR EL PRESUPUESTO REFERENCIAL

### “Arrendamiento del área de la cocina del comedor institucional para el servicio de alimentación y expendio de bebidas no alcohólicas de la EPN”

#### DATOS GENERALES

Área Requirente:	Dirección Administrativa
Responsable del Área Requirente:	Lcda. Sarita del Cisne Torres Delgado
Correo Electrónico:	sarita.torres@epn.edu.ec
Número Telefónico y Extensión:	2001
Descripción:	<b>Arrendamiento del área de la cocina del comedor institucional para el servicio de alimentación y expendio de bebidas no alcohólicas de la EPN</b>
Procedimiento:	Procedimiento Especial
Código CPC 9 dígitos (Nivel 9)	731120013
Descripción CPC Nivel 9	SERVICIOS DE ARRENDAMIENTO CON O SIN OPCION DE COMPRA
Porcentaje del Umbral de valor de agregado ecuatoriano mínimo, según el CPC escogido:	0%

#### 1. ANTECEDENTES

La Escuela Politécnica Nacional es una comunidad universitaria conformada por el personal académico, estudiantes, servidores y trabajadores, en búsqueda de la verdad, de derecho público, autónoma, con personería jurídica, sin fines de lucro, con domicilio principal en Quito, capital de la República del Ecuador, creada mediante Decreto de la Convención Nacional del Ecuador, el 30 de agosto de 1869.

Se rige por la Constitución de la República del Ecuador, la Ley Orgánica de Educación Superior y su Reglamento, otras leyes conexas, resoluciones del Consejo de Educación Superior y del Consejo de Evaluación, Acreditación y Aseguramiento de la Calidad de la Educación Superior, su Estatuto, los reglamentos y resoluciones expedidos por sus organismos de gobierno y autoridades.

El Decreto Supremo No. 998, publicado en el Registro Oficial No. 609 de 14 de junio de 1946, en el artículo 3 señala que *“La Escuela Politécnica Nacional será una Institución Científica de carácter docente, investigador y de consulta, y tendrá por fines esenciales los siguientes: a) Los de alta docencia en Ciencias Naturales, Físicas, Químicas y Matemáticas; b) La investigación científica de los fenómenos y recursos naturales del País; c) La formación del Archivo Científico Ecuatoriano, y d) La difusión amplia de la cultura científica entre los ecuatorianos.”*



Por lo tanto, la Escuela Politécnica Nacional es una entidad educativa superior financiada con fondos públicos, de la cual depende un amplio universo de personas naturales, comprendiendo en su mayoría a estudiantes de diversos niveles socioeconómicos.

## **2. REFERENCIA LEGAL**

### LEY ORGÁNICA DEL SISTEMA NACIONAL DE CONTRATACIÓN PÚBLICA

*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.*

### LEY DE INQUILINATO

Art. 17.- Límite máximo para las pensiones de arrendamiento.- La pensión mensual de arrendamiento de un inmueble no podrá exceder de la doceava parte del diez por ciento del avalúo comercial con que dicho inmueble conste en el Catastro Municipal, y de los impuestos municipales que gravaren a la propiedad urbana.

Para determinar el precio total se tomarán en cuenta todos los departamentos, piezas o locales del inmueble, inclusive los ocupados por el arrendador.

Cuando se arrienda sólo una parte del predio, la pensión se fijará proporcionalmente a dicha parte.

Para fijar la pensión mensual de arrendamiento, se tendrá en cuenta el estado, condición y ubicación del inmueble y los requisitos exigidos en el Art. 3.

### REGLAMENTO GENERAL DE LA LEY ORGÁNICA DEL SISTEMA NACIONAL DE CONTRATACIÓN PÚBLICA

*Art. 46.- 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, vinculados al Plan Anual de Contratación de la entidad según corresponda.*

*En el caso de obras públicas, que cuenten con aportes de participación ciudadana, la entidad contratante procederá con su inclusión en los estudios a efectos de delimitar adecuadamente el objeto de la contratación.*

*Excepcional mente, cuando no existan técnicos especializados en la entidad contratante, la máxima autoridad o su delegado, podrá contratar bajo la modalidad de consultoría los estudios previos requeridos para la contratación, lo cual deberá ser considerado en el Plan Anual de Contrataciones (PAC).*

*Toda contratación de estudios incluirá la determinación y justificación del presupuesto referencial con el fin de establecer la aplicación de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y seleccionar el procedimiento precontractual, en los casos que corresponda, siguiendo las directrices que se establezcan en este Reglamento General y las disposiciones que para el efecto emita el Servicio Nacional de Contratación Pública.*

*Quienes participaron en la elaboración de los estudios, en la época en que estos se contrataron y aprobaron, tendrán responsabilidad solidaria junto con los consultores o contratistas, si fuere el caso, por la validez de sus resultados y por los eventuales perjuicios que pudieran ocasionarse en su posterior aplicación y no podrán participar de la fiscalización contractual.*

*Art. 48.- Definición del objeto de contratación.- La entidad contratante definirá adecuadamente el objeto de contratación, concerniente a la adquisición o arrendamiento de bienes, ejecución de obras o prestación de servicios, incluidos los de consultoría en estricto cumplimiento de los principios de trato justo, igualdad y no discriminación, concurrencia y transparencia.*

*La definición del objeto de contratación deberá contar con la debida justificación técnica, reflejada en las especificaciones técnicas o términos de referencia, por lo que los componentes del objeto de contratación deberán guardar una relación o vinculación razonable, acorde a las necesidades institucionales de la entidad contratante y que de ninguna manera propendan a un tratamiento diferenciado o discriminatorio de los proveedores del Estado.*

*Art. 49.- Definición del presupuesto referencial.- Las entidades contratantes deberán contar con un presupuesto referencial apegado a la realidad de mercado, al momento de publicar sus procesos de contratación, con base en los siguientes parámetros:*

*1. Para el caso de adquisición de bienes, prestación de servicios, incluidos los de consultoría, y ejecución de obras, el Servicio Nacional de Contratación Pública podrá emitir los parámetros correspondientes.*

*2. Adicionalmente, para el caso de obras, se considerará lo establecido en las normas de control interno expedidas por la Contraloría General del Estado.*

*En aquellos bienes o servicios con precio oficial fijado por el Gobierno Nacional mediante Decreto Ejecutivo o algún otro mecanismo legalmente reconocido para el efecto, no será aplicable la metodología para la determinación de presupuesto referencial,*

*Art. 50.- Monto del presupuesto referencial.- El presupuesto referencial que se utilizará para determinar el procedimiento de contratación a seguir, de conformidad con la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y el presente Reglamento General, luego del estudio de mercado, no deberá incluir impuestos .*

*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 COMPRAS PÚBLICAS, 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.*

### **3. OBJETIVO DEL ESTUDIO ECONÓMICO**

Determinar el Presupuesto Referencial conforme lo establece la Resolución No. RE-SERCOP-2018- 0000088, del 9 de marzo de 2018.

#### **3.1. OBJETIVO DE LA CONTRATACIÓN**

Dar en arriendo el área de la cocina del comedor, situado en la planta baja del edificio de la Facultad de Ingeniería en Sistemas, que se encuentra ubicado en la calle Ladrón de Guevara E11-253 y Andalucía de la ciudad de Quito.

### **4. ESTUDIO DE MERCADO PARA LA DEFINICIÓN DE PRESUPUESTO REFERENCIAL**

#### **4.1 Características del Servicio**

- Realizar el arrendamiento del comedor, que facilitará el acceso de alimentos y bebidas que satisfagan la necesidad de la comunidad politécnica permitiendo un mejor desenvolvimiento educativo.
- Garantizar el expendio de alimentos y bebidas que sean saludables y nutritivas, mediante el arrendamiento del área de cocina del comedor en la EPN.
- Estará compuesto por un ambiente principal, ubicado en la planta baja de la Facultad de Sistemas, el cual será dado en arriendo como cuerpo cierto.
- El servicio de restaurante – cafetería debe estar en condiciones de proporcionar al menos (vacaciones/teletrabajo/situaciones de emergencia): la cantidad de desayunos y almuerzos estarán de conformidad al aforo.

- Se pagará un canon de arrendamiento que estará sujeto a una revisión trimestral el cual podrá ser modificado según el aforo, el número de los desayunos y almuerzos expedidos. En forma excepcional el canon estará sujeto a revisión debido a teletrabajo, periodo de vacaciones, situaciones de emergencia y similares.
- El Local de propiedad de la Escuela Politécnica Nacional descrito en este punto será entregado al Contratista o Arrendatario en perfecto estado y con inventarios de bienes, el cual será devueltos al término del contrato en el mismo estado que los recibe, cualquier implementación de infraestructura deberá ser aprobado por la EPN, sin afectación a las instalaciones y al medio ambiente.

#### **4.2. 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.**

Se procedió a realizar la búsqueda de procesos de contratación similares al objeto del presente estudio, a través de la herramienta del portal del SERCOP, en donde se evidenció que la Escuela Politécnica realizó UN procedimiento de arrendamiento en el año 2022.

- Procedimiento Especial No. PE-EPN-011-2022, cuyo objeto el “Arrendamiento del local donde funciona el comedor institucional de la Escuela Politécnica Nacional”, en donde el canon de arrendamiento era por el monto de USD 910,25 (novecientos diez dólares de los Estados Unidos de América con 25/100), más IVA, con un plazo de ejecución de 24 meses.

El local de arriendo era: Planta baja y subsuelo del Edificio de Sistemas de aproximadamente 1.584 m<sup>2</sup>, de propiedad de la Escuela Politécnica Nacional.

Terminó por mutuo acuerdo debido al valor alto del canon de arrendamiento y disminución del aforo de la comunidad politécnica por caso fortuito y de fuerza mayor (COVID-19 y Paro Nacional).

#### **4.3. 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.**

No aplica en el presente caso.

#### **4.4. Siempre que sea posible, se exhorta a las entidades contratantes a que cuenten con al menos tres proformas.**

En octubre de 2022, se procede a buscar locales geográficamente cerca que se encuentren arrendados y tengan fines similares:

Se entregó la información en forma verbal por funcionarios de la Dirección Administrativa de cada universidad, puesto que al no ser interesados directos o parte contractual, no se pudieron remitir copias, siendo así se transcribe lo indicado:

DESCRIPCIÓN	Precios unitarios
Arriendo local restaurante Universidad Católica Quito 630+625m2 (USD. 3.500,00)	USD. 2,78 por m2
Arriendo local restaurante Universidad Salesiana Quito 630m2 (USD. 2.000,00)	USD. 3,17 por m2
<b>Valor promedio por m2</b>	USD. 2.98 por m2

## 5.- ANÁLISIS.

### 5.1. GENERALIDADES

Resulta pertinente mencionar que existe tanto el almuerzo popular como el almuerzo ejecutivo, los cuales tienen naturalezas diferentes y ambos se encuentran gravados con el 12% IVA (<https://ecu11.com/productos-servicios-que-pagan-iva-12-en-ecuador/>). De igual manera los desayunos y meriendas, respectivamente.

Esta diferenciación entre alimentos “populares” y “ejecutivos”, corresponde al “precio más económico” y el “precio más costoso”, en donde diversos factores como la calidad, cantidad, opciones para escoger, juegan un papel fundamental para determinar su naturaleza y valor.

De conformidad a los datos publicados por el Consejo Nacional de Educación Superior, existen 139 institutos públicos de educación superior ([https://www.ces.gob.ec/?page\\_id=1543](https://www.ces.gob.ec/?page_id=1543)), y 32 universidades y escuelas politécnica públicas nacionales, entre los cuales se encuentra la EPN ([https://www.ces.gob.ec/?page\\_id=328](https://www.ces.gob.ec/?page_id=328)).

La Escuela Politécnica Nacional tiene aproximadamente 10.000 estudiantes y 1.500 funcionarios (docentes y administrativos), que en el ámbito de su competencia realizan gestiones diarias de manera presencial, durante todo el ejercicio fiscal a excepción del periodo de vacaciones previsto en diciembre. De igual forma, la EPN tiene como uno de sus objetivos dar beneficios sociales a la ciudadanía ecuatoriana, y en especial a su comunidad politécnica.

Se debe enfatizar que según la información que consta en el avalúo catastral, no se singulariza el edificio de Ingeniería de Sistemas, tal como se evidencia a continuación:

Por otro lado, se recalca que la EPN es una entidad de derechos público y sin fines de lucro, por lo que, no puede lucrar de los bienes públicos. El objetivo de este arriendo corresponde a garantizar un ambiente propicio para la educación e investigación de la comunidad politécnica, al facilitar un espacio en donde se expendan bebidas y alimentos nutritivos, que a su vez sean económicos.

El canon de arrendamiento deberá utilizarse en beneficio de la misma EPN, respecto al mantenimiento, mejoras, repotenciación de sus propias instalaciones y/o garantizar los servicios que ofrece esta institución de educación superior.



Factor Humano	Cantidad aproximada
Servidores públicos + trabajadores (Código de trabajo) + Docentes + Investigadores	1500
Estudiantes	10000
<b>Total</b>	<b>11500</b>

## Fórmula

**Paso 1:** Regla de tres (Al no encontrarse singularizada el área de arriendo)

117715.67 m<sup>2</sup> = USD. 38'602.998,18 dólares americanos

354.12 m<sup>2</sup> = \$116.128,07 dólares americanos

**Paso 2:** Aplicación del artículo 17 de la Ley de Inquilinato.

La Ley de inquilinato establece el máximo que se puede dar en arriendo, siendo, la doceava parte del diez por ciento del avalúo comercial. Al no haber avalúo comercial por ser institución pública, se utiliza de referencia el avalúo catastral.

100% = \$116.128,07 (corresponde al avalúo catastral).

10 % = \$11.612,81 (10% del avalúo catastral)

\$11.612,81 / 12 = \$967,73 (La doceava parte del 10%)

Siendo así, el máximo que se puede cobrar por arriendo con el 100% del aforo es por el monto de: \$967,73 dólares americanos.

**Paso 3:** Aforo: El valor máximo que se puede cobra por concepto de canon de arrendamiento es de USD. 967,73 = 100% de aforo.

En caso de considerarlo pertinente, el administrador del contrato podrá bajar el monto del canon del arrendamiento, en función del aforo, casos de conmoción social, caso fortuito y fuerza mayor a través de un respectivo informe.

## 5.3. CON RELACIÓN AL PRECIO DE ALMUERZOS (DESAYUNO Y MERIENDA OPCIONAL)

Se debe entender que la necesidad de la comunidad politécnica es variada, y compuesto por diversos factores socio económicos, entre los cuales existen estudiantes ubicados en el quintil más bajo, mismos que versa sobre los indicadores de los índices de pobreza<sup>1</sup>.

### 5.3.1. ANÁLISIS.

El área que se abarcó en el estudio realizado corresponde al siguiente detalle:

<sup>1</sup>[https://www.ecuadorencifras.gob.ec/documentos/web-inec/POBREZA/2022/Junio\\_2022/202206\\_PobrezayDesigualdad.pdf](https://www.ecuadorencifras.gob.ec/documentos/web-inec/POBREZA/2022/Junio_2022/202206_PobrezayDesigualdad.pdf)

- Av. 12 de octubre
- Calle Andalucía
- Av. General Ignacio de Veintimilla
- Calle José Tamayo
- Calle Vicente Ramón Roca
- Calle Jerónimo Carrión

Se identificaron diversas modalidades de oferta de alimentos, los cuales no todos corresponden a almuerzos respectivamente. Se encontraron locales en donde ofertaban:

- Almuerzos
- Comida rápida
- Tiendas de conveniencia
- Cafeterías y pastelerías

Siendo así, se procedió a identificar únicamente los locales que ofrecen almuerzos.

#### 5.3.1.1. Registro digital

##### 5.3.1.1.1. Desayunos



Imagen 1



Imagen2



Imagen 3

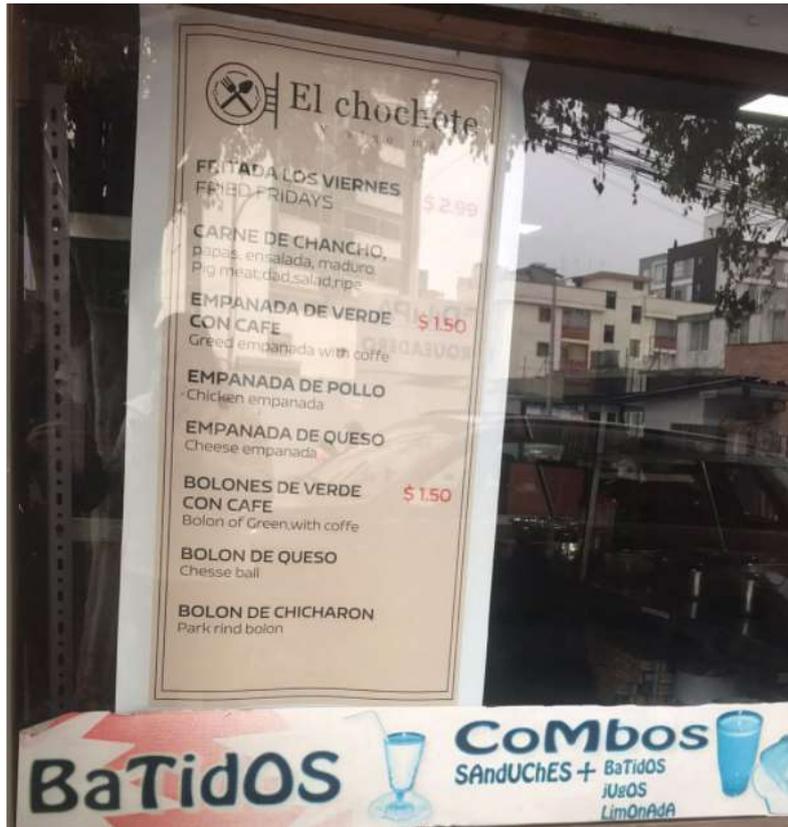


Imagen 4

### 5.3.1.1.2. Almuerzo



Imagen 5



Imagen 6



Imagen 7



Imagen 8



Imagen 9



Imagen 10



Imagen 11



Imagen 12

5.3.1.2. Con relación a la venta de desayunos se identificó lo siguiente:

- Existe una variedad de ofertas de desayunos, siendo los predominantes: comida costeña y tipo americano.
- Los desayunos tipo costeño comprenden principalmente: bolones, empanadas, café, tigrillos, encebollados, café o jugo.
- Los desayunos tipo americano comprenden principalmente: café o jugo, huevos, pan o sánduches.
- Se consultó verbalmente a cada restaurante los precios de los desayunos puesto que no se encontraban publicados, por lo que se presenta el siguiente detalle:

Imagen No.	Contenido alimenticio	Precio
1	Tipo Continental	USD. 2.50
2	Costeño simple	USD. 2.50
2	Costeño completo	USD. 3.50
3	Desayuno simple (tipo continental)	USD. 1.50
3	Desayuno completo (tipo costeño o continental)	USD. 3.00
4	Costeño simple	USD. 1.50

5.3.1.3. Con relación a la venta de almuerzos y meriendas se identificó lo siguiente:

- Todos los almuerzos ofertados en el área determinada son almuerzos ejecutivos.
- El valor más económico es de USD. 2.75 dólares americanos, el cual prevé 1 opción de sopa, escoger entre 2 proteínas con carbohidrato, 1 opción de bebida, sin postre.
- La oferta más alta de almuerzos es por el monto de USD. 3.00 dólares americanos, el cual permite escoger entre 2 opciones de sopa, 2 opciones de proteína, 1 opción de bebida y 1 postre (fruta).
- La opción con el costo más elevado es la vegetariana de USD. 4.50 con 1 opción de sopa, 1 opción de plato fuerte, 1 postre, sin bebida.
- Para el caso de merienda, muchos de los locales que venden comida estilo casero en el horario 18h00-21h00 de lunes a viernes se encuentran cerrados. Los locales abiertos venden comida a la carta, son especializados en el tipo de comida (shawarmas, comida rápida, mexicana, costeña, etc.). Adicionalmente, se identificaron cafeterías y tiendas de conveniencia.

#### 5.3.1.4 Consideraciones generales.

- En la cultura ecuatoriana usualmente la merienda se encuentra compuesta por las mismas porciones que el almuerzo (sopa, plato fuerte, bebida, postre.). Por lo que, se considera prudente utilizar los mismos gramajes y precios identificados en el almuerzo, para el caso de meriendas.
- Resulta pertinente señalar que las ofertas analizadas corresponden a servicios de carácter privado con fines de lucro, tampoco se ofertan almuerzos, desayunos o meriendas de naturaleza popular.
- En la comunidad politécnica existen factores económicos sociales que afectan el diario vivir los estudiantes, docentes e investigadores.
- El mercado ofertado para desayunos, almuerzos y meriendas provienen del sector privado. Actualmente, no existen instituciones estatales o empresas públicas que den servicios alimenticios y bebidas con las características necesitadas por la EPN<sup>2</sup>.
- Al ofertar desayunos, almuerzos y meriendas económicas, y que tengan un contenido nutricional propicio para una buena alimentación, sería de gran ayuda para los factores humanos de la comunidad politécnica.

## CONCLUSIONES

### Con relación al desayuno, almuerzo y merienda:

Con los antecedentes antes expuestos, una vez realizado el estudio de mercado correspondiente, se ha determinado que:

- En el sector no se ofertan desayuno, almuerzos o meriendas populares, se ofertan solo desayunos y almuerzos ejecutivos.
- Para desayuno:
  - o El promedio de desayuno tipo continental es de USD. 2.50
  - o El promedio de desayuno costeño es de USD. 3.00
- Para los almuerzos ejecutivos:
  - o La oferta más económica de los almuerzos es de USD. 2.75 dólares americanos (incluido IVA), con una opción de sopa, elección entre dos proteínas, jugo.

---

<sup>2</sup> [https://esigef.finanzas.gob.ec/esigef/Ayuda/Listado\\_entidades\\_publicas.pdf](https://esigef.finanzas.gob.ec/esigef/Ayuda/Listado_entidades_publicas.pdf)

- o La opción más elevada es únicamente vegetariana por USD. 4.50 dólares americanos.

**Con relación al canon de arrendamiento:**

Con los antecedentes antes expuestos, una vez realizado el estudio correspondiente, se ha determinado que el canon de arrendamiento mensual para el proceso cuyo objeto de contratación es “Arrendamiento del área de la cocina del comedor institucional para el servicio de alimentación y expendio de bebidas no alcohólicas de la EPN”, es de USD. 967,73 dólares de los Estados Unidos de América, por 354.12 m<sup>2</sup>, que se encuentran ubicados en la planta baja del Edificio de la Facultad de Ingeniería en Sistemas.

Quito, (25/10/2022).

DESCRIPCIÓN	APELLIDOS Y NOMBRES COMPLETOS/CARGO	FIRMA	FECHA
Elaborado por:	Econ. Jaime Andrés Mendoza Arias. <b>Administrador 2.</b> <b>Unidad de Servicios Generales.</b>		25 de octubre de 2022
Revisado por:	Arq. Jorge Alejandro Pazmiño Quiroz. <b>Responsable de la Gestión y Coordinación de Servicios Generales.</b> <b>Unidad de Servicios Generales</b>		25 de octubre de 2022
Aprobado por:	Lcda. Sarita del Cisne Torres Delgado <b>Directora Administrativa (S)</b>		25 de octubre de 2022