Servicio Nacional de Contratación Pública

DIRECCIÓN DE CAPACITACIÓN Y CERTIFICACIÓN

Gobierno del Encuentro

GUILLERMO LASSO
PRESIDENTE

Contratación de Arrendamiento de bienes inmuebles Octubre -2022

Gobierno del Encuentro
GUILLERMO LASSO
PRESIDENTE

Objetivos

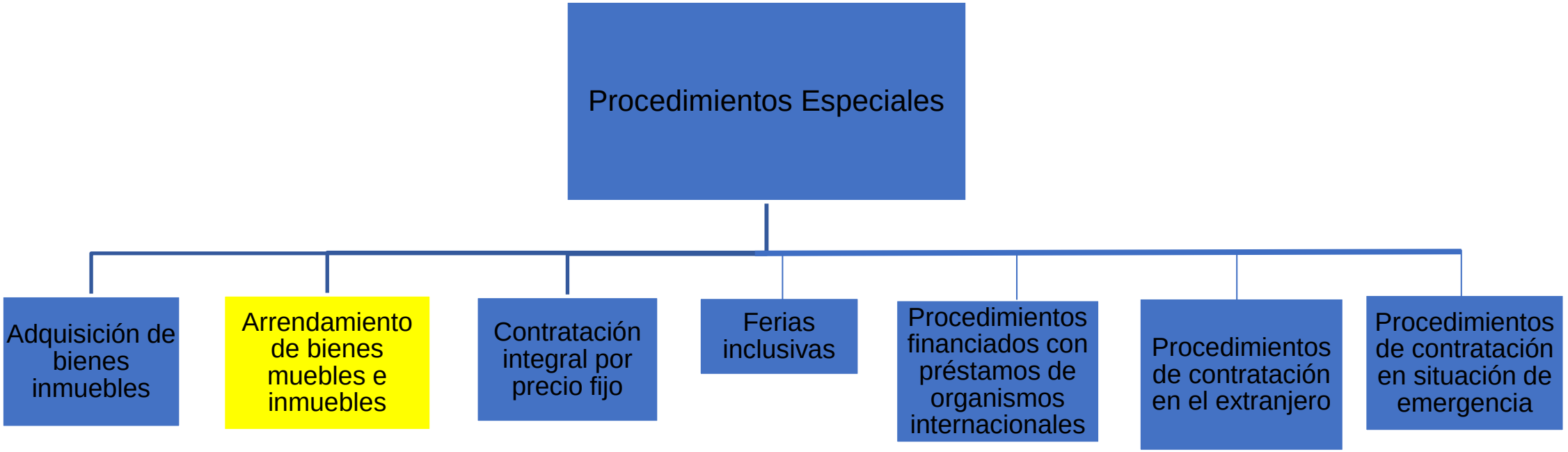
General

- Dar a conocer las condiciones y herramientas electrónicas obligatorias para aplicación y uso en la contratación pública.

Específicos

- Conocer la normativa establecida para el procedimiento en la contratación pública.
- Aprender el manejo y funcionamiento de las herramientas electrónicas para la contratación.

Gobierno del Encuentro
GUILLERMO LASSO
PRESIDENTE



Fuente: Elaborado por el autor de art. 10 RGLOSNCP numeral 4

Las entidades contratantes como arrendatarias

Contenido de los Pliegos

Condiciones mínimas del inmueble requerido

Referencia del sector y lugar de ubicación del mismo

Convocatoria en la página web de la institución, o el uso de otros medios de comunicación que se considere pertinentes, sin perjuicio de que se puedan efectuar invitaciones directas;

Art. 218 RGLOSNCP

Gobierno del Encuentro
GUILLERMO LASSO
PRESIDENTE

Las entidades contratantes como arrendatarias

La entidad contratante adjudicará el contrato de arrendamiento a la mejor oferta tomando en consideración el cumplimiento de las condiciones previstas en el pliego y el precio del canon arrendaticio.

Gobierno del Encuentro
GUILLERMO LASSO
PRESIDENTE

Art. 218 RGLOSNCP

Las entidades contratantes como arrendatarias

Canon de arrendamiento

- El valor del canon de arrendamiento será determinado sobre la base de los valores de mercado vigentes en el lugar en el que se encuentre el inmueble.

Gobierno del Encuentro
GUILLERMO LASSO
PRESIDENTE

Art. 218 RGLOSNCP numeral 3

Las entidades contratantes como arrendatarias

Plazo

- El contrato de arrendamiento se celebrará por el plazo necesario, de acuerdo al uso y destinación que se le dará

Suscripción del contrato

- Para la suscripción del contrato, el adjudicatario no requiere estar inscrito y habilitado en el Registro Único de Proveedores -RUP.

Gobierno del Encuentro
GUILLERMO LASSO
PRESIDENTE

Art. 218 RGLOSNCP numeral 4 y 5

¿Qué es canon arrendaticio?

Es el valor o precio establecido en el contrato de mutuo acuerdo, que debe cancelar el arrendatario al arrendador por el uso y goce del inmueble arrendado.

Es la contraprestación que generalmente constituye una cantidad de dinero establecida en el contrato que recibe el propietario del inmueble por la entrega del mismo a otra persona que durante un lapso de tiempo puede hacer uso y gozar del inmueble

Gobierno del Encuentro
GUILLERMO LASSO
PRESIDENTE

Art. 16 Ley de Inquilinato

La principal recomendación es establecer un valor de pensión justo, para esto es importante tomar en cuenta lo establecido en la Ley de Inquilinato:

Artículo 17 Ley de Inquilinato.- 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.

Como ejemplo, una casa cuyo avalúo catastral municipal es de (USD. $ 120.000.00) CIENTO VEINTE MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMÉRICA, el canon de arrendamiento mensual no podrá ser mayor a (USD. $1.000.00) MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMÉRICA.

Plazo de duración

Plazo mínimo

Establecido en la Ley de Inquilinato para el arriendo de inmuebles para vivienda es de dos años, sin embargo, para el arriendo de locales comerciales o el arriendo de inmuebles para uso comercial como oficinas, bodegas, centros de acopio o similares que por su naturaleza pueda ser menor.

Fecha de arriendo

Hay que establecer con claridad la fecha de inicio y la fecha de finalización del arriendo, aclarando que la fecha de suscripción del contrato puede ser diferente a la de inicio del arriendo.

Gobierno del Encuentro
GUILLERMO LASSO
PRESIDENTE

Art. 28 Ley de Inquilinato

Prohibición para las instituciones del sector público

En ningún caso, las instituciones podrán cobrar en concepto de cánones de arrendamiento por sus inmuebles, valores superiores a los límites legales.

Art. 16 Ley de Inquilinato

Las entidades contratantes como arrendadoras

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

Art. 219 RGLOSNCP

Las entidades contratantes como arrendadoras

Adjudicación:

- 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.
- Se entenderá que la oferta más conveniente es aquella que, ajustándose a las condiciones del pliego, ofrezca el mayor precio; y,
- Para la suscripción del contrato, el adjudicatario no requiere estar inscrito y habilitado en el RUP.

Gobierno del Encuentro
GUILLERMO LASSO
PRESIDENTE

Art. 219 RGLOSNCP numeral 2, 3, 4

Las entidades contratantes como arrendadoras

Casos especiales:

- Los contratos de arrendamiento de locales de uso especial, como mercados, camales, casetas, cabinas, entre otros, siempre que no respondan a una modalidad administrativa de autorización, licencia o concesión de uso público, se arrendarán preferentemente a arrendatarios locales, para lo cual no será necesario publicar la convocatoria en el Portal SOCE, sino que se podrán cursar invitaciones individuales.
- Los contratos que correspondan a hoteles, salones para recepciones o eventos, restaurantes, entre otros, de propiedad de las entidades contratantes, cuyas características de uso no sean de largo plazo, tampoco se regirán por las normas del presente capítulo sino por los usos y costumbres de la actividad.

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 LOSNCP, 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.

Gobierno del Encuentro
GUILLERMO LASSO
PRESIDENTE

Art. 220 RGLOSNCP

Normas supletorias

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.

Gobierno del Encuentro
GUILLERMO LASSO
PRESIDENTE

Art. 220 RGLOSNCP

Siglas para la publicación de los procedimientos de contratación

Circular Nro. SERCOP-SERCOP-2021-0023-C

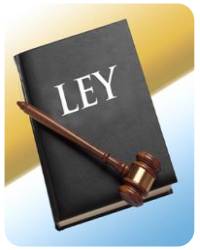
El SERCOP solicita a las entidades contratantes que, en todos los procesos de contratación que efectúen, se asigne obligatoriamente un código, el cual deberá contener **el tipo de procedimiento, entidad, año y número del proceso:**

Para el caso del procedimiento de **Contratación de Arrendamiento de bienes inmuebles**:

ARBI-(iniciales de la entidad)-(número de proceso)-(año)

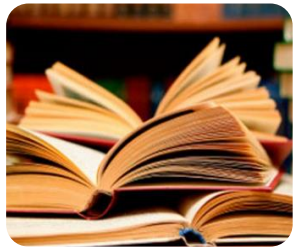
Fuente: Elaborado por el autor de Resolución interna Nro. SERCOP-SERCOP-2021-0023-C

BIBLIOGRAFIA



Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública-LOSNCP
https://portal.compraspublicas.gob.ec/sercop/cat_normativas/losncp

Reglamento General de la LOSNCP-RGLOSNCP
(https://portal.compraspublicas.gob.ec/sercop/el-nuevo-reglamento-general-a-la-ley-organica-del-sncp-entrara-en-vigencia-a-partir-del-20-de-agosto/



Codificación de Resoluciones del SERCOP
(https://portal.compraspublicas.gob.ec/sercop/anexos/)

Gracias

ACCIÓN	RESPONSABLES/CARGO	AREA	FIRMA
Elaborado por:	LIC. EDITH LOARTE/ANALISTA DE CAPACITACIÓN Y CERTIFICACIÓN	DIRECCIÓN DE CAPACITACIÓN Y CERTIFICACIÓN	EDITH MARGARITA LOARTE MONTESDEOCA Firmado digitalmente porEDITH MARGARITA LOARTE MONTESDEOCA DN: cn=EDITH MARGARITA LOARTE MONTESDEOCA c=EC o=SECURITY DATA S.A. 2 ou=ENTIDAD DE CERTIFICACION DE INFORMACION Motivo:Soy el autor de este documento Ubicaci- n: Fecha:2022-10-27 22:21-05:00
Aprobado por:	ING. JESSICA MUÑOZ/DIRECTOR DE CAPACITACIÓN Y CERTIFICACIÓN SUBROGANTE	DIRECCIÓN DE CAPACITACIÓN Y CERTIFICACIÓN	Firmado electrónicamente por: **JESSICA ALEXANDRA MUNOZ FLORES**

Gobierno del Encuentro
GUILLERMO LASSO
PRESIDENTE