



OFICIO-CJ-DNA-SNCP-2017-49

TR: CJ-INT-2017-36960

Quito D.M., 22 agosto 2017

Economista  
Santiago Vásquez Cazar  
**DIRECTOR GENERAL**  
**SERVICIO NACIONAL DE CONTRATACIÓN PÚBLICA- SERCOP**

Economista  
Juan Pablo Bermeo  
**SUBDIRECTOR DE CONTROL**  
**SERVICIO NACIONAL DE CONTRATACIÓN PÚBLICA- SERCOP**

Presente.-

De mi consideración:

Por el presente me permito poner en su conocimiento que el Consejo de la Judicatura, inauguró el Complejo Judicial Sur, ubicado en la Av. Lira Ñan y Av. Otoya Ñan, de la ciudad de Quito. El cual en la planta baja de sus instalaciones cuenta con un local de 2,63 m2, que de acuerdo a la Ordenanza Municipal No. 0021, se han puesto en arrendamiento al público en general; para lo cual se llevó a cabo el procedimiento especial de arrendamiento del referido local, mismo que presta el servicio de fotocopiado.

Al respecto manifiesto lo siguiente:

El artículo 375 de la Constitución de la República establece: *"El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al habitat y a la vivienda digna. (...)"*, y en el numeral 7 del mismo determina: *"Asegurará que toda persona tenga derecho a suscribir contratos de arrendamiento a un precio justo y sin abusos"*.

El artículo 1 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, establece el objeto y ámbito de la referida Ley, especificando dentro de su objeto de regulación el arrendamiento de bienes inmuebles que realicen las entidades contratantes sujetas a dicha Ley.

El artículo 59 ibidem señala que: *"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 artículo 65 del Reglamento General de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública - RGLDSNCP, establece el procedimiento para el arrendamiento de bienes inmuebles en los que las entidades contratantes actúen como arrendadoras y dispone que: *"Las entidades previstas en el artículo 1 de la Ley podrá dar en arrendamiento bienes inmuebles de su propiedad, para lo cual, publicará en el Portal*

ER-OF 18 00  
DIRECCION GENERAL  
SECRETARIA GENERAL  
J. Vásquez  
24/08/17 Hora 14:19  
ANEXO LCD

*www.compraspublicas.gov.ec los pliegos en los que se establecerá las condiciones en las que se dará el arrendamiento, con la indicación de la ubicación y características del bien. En los pliegos se preverá la posibilidad de que el interesado realice un reconocimiento previo del bien ofrecido en arrendamiento. Para la suscripción del contrato, el adjudicatario no requiere estar inscrito y habilitado en el RUP. El INCOP determinará el procedimiento y los requisitos que se deberán cumplir en estas contrataciones.”.*

De la misma manera el artículo 66 *ibídem* señala que en los procedimientos de arrendamiento de bienes inmuebles se aplicarán de manera supletoria, y en la sea pertinente, las normas de la Ley de Inquilinato y del Código Civil.

Por su parte, la Sección II del Capítulo II, **“ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES”**, de la Resolución Externa No. RE-SERCOP-2016-0000072, de 31 de agosto de 2016, reformada, publicada en el portal institucional del SERCOP establece las disposiciones que regulan los procedimientos de arrendamiento, de **“Las entidades contratantes como arrendadoras”**, estableciendo dos procedimientos, el primero como procedimiento especial que busca la contratación del mejor postor; y, el otro, para los contratos de arrendamientos de locales de uso especial.

En su parte pertinente, el artículo 1864 del Código Civil, dispone: *“Los arrendamientos de bienes nacionales, municipales o de establecimientos públicos, están sujetos a la Ley de Contratación Pública y otras leyes; y en lo que no lo estuvieren, a las disposiciones del presente Título.”.*

El artículo 16 de la Ley de Inquilinato, señala: **“PROHIBICION PARA LAS INSTITUCIONES DEL SECTOR PUBLICO.- En ningún caso, las instituciones a las que se refiere el artículo precedente podrán cobrar en concepto de cánones de arrendamiento por sus inmuebles, valores superiores a los límites legales.”.**

El artículo 17 *ibídem* establece el límite máximo para las pensiones de arrendamiento y dispone que: *“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. (...)”.*

En la actualidad, el Portal Institucional del SERCOP mantiene disponible para las entidades contratantes la herramienta del **“Procedimientos Especiales – arrendamiento de bienes inmuebles”**, cuya funcionalidad es la publicación de los procedimientos de arrendamiento que realicen las entidades contratantes.

De no ser posible la publicación utilizando la herramienta de **“Procedimientos Especiales – arrendamiento de bienes inmuebles”**, el SERCOP señala que se podrá aplicar la herramienta de **“Publicaciones Especiales”**, en donde una vez cumplido el procedimiento establecido en la Sección II de la Resolución Externa No. RE-SERCOP-2016-0000072, se deberá publicar la documentación relevante propia del proceso.

En línea con lo indicado y, en apego a la normativa legal vigente, el Consejo de la Judicatura

realizó el proceso de convocatoria, calificación, selección y adjudicación del contrato para el arrendamiento del local anteriormente mencionado; sin embargo es preciso señalar que si bien es cierto que el portal institucional del SERCOP, cuenta con la herramienta o aplicativo para la publicación de *Procedimientos Especiales - arrendamiento de bienes inmuebles*, o en su defecto *Publicaciones Especiales*, en la práctica dichas herramientas están orientadas técnicamente a la publicación de procesos en los que la entidad contratante genera gasto público, es decir estos aplicativos precisan ingresar información inherente al ítem presupuestario, (gasto corriente o gasto de inversión); razón por la cual no es posible publicar la documentación relevante generada en el referido proceso.

Por lo expuesto y ante la imposibilidad de publicar dicho proceso en el portal institucional del SERCOP, debido al mencionado inconveniente, me permito solicitar de la manera más comedida se proceda a realizar la respectiva publicación; para lo cual se remite adjunto un CD con la información correspondiente.

Esta petición la realizo a nombre del Consejo de la Judicatura, debidamente autorizado mediante Resolución No. 104-2016, de 30 de noviembre de 2016, por la cual el Pleno del Consejo de la Judicatura resolvió: ***REFORMAR LA RESOLUCIÓN 070-2014 DE 28 DE ABRIL DE 2014, QUE CONTIENE EL ESTATUTO INTEGRAL DE GESTIÓN ORGANIZACIONAL POR PROCESOS QUE INCLUYE LA CADENA DE VALOR, SU DESCRIPCIÓN, EL MAPA DE PROCESOS, LA ESTRUCTURA ORGÁNICA Y LA ESTRUCTURA DESCRIPTIVA DEL CONSEJO DE LA JUDICATURA A NIVEL CENTRAL Y DESCONCENTRADO***, otorgando atribuciones y responsabilidades a la Dirección Nacional Administrativa, en materia de contratación pública, como las de coordinar el uso del portal de compras públicas y la publicación de toda la información relevante; gestionar y validar los procesos de contratación pública, entre otras.

Segura de contar con su gentil atención, le anticipo mi agradecimiento.

Atentamente,



Rafael Santos Rivas  
**DIRECTOR NACIONAL ADMINISTRATIVO  
CONSEJO DE LA JUDICATURA**

Adjunto: CD con expediente de contratación.

