

Oficio Nro. SERCOP-CGAJ-2021-0071-OF

Quito, D.M., 05 de julio de 2021

Asunto: ABSOLUCIÓN DE CONSULTA, respecto al arrendamiento de bienes inmuebles, artículo 59 LOSNCP, solicitado por el Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas, mediante oficio ISSFA-DG-2021-1202-OF.

Capitán de Navío en Servicio Pasivo
Alejandro Vinicio Vela Loza
Correo electrónico: eyanacallo@issfa.mil.ec

De mi consideración:

En atención a oficio No. ISSFA-DG-2021-1202-OF de 14 de junio de 2021, suscrito por el Director General del Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas, mediante el cual solicita a este Servicio Nacional, el pronunciamiento sobre:

"[...] sobre el pedido realizado mediante oficio n.º 000184 de 16 de marzo de 2021 suscrito por la Abg. Lorena Segovia, administradora regional 2 de la Corporación Nacional de Telecomunicaciones CNT EP., y en razón de lo establecido en el Oficio n.º ISSFA-DAJ-2021-0560-OF suscrito por la Dirección de Asesoría Jurídica del ISSFA, [...]".

Al respecto, cumples indicar:

I. ANTECEDENTES:

Junto a su gentil pedido, han llegado como anexos, los siguientes memorandos, que son el antecedente, a nuestra respuesta:

Con oficio No. GAR2-000184 de 16 de marzo de 2021, la Administradora Regional 2 de la Corporación Nacional de Telecomunicaciones solicitó al Director General del Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas que:

"[...] dirija un comunicado a la [...] Directora General del Servicio Nacional de Contratación Pública, SERCOP, por la emisión de un Criterio Jurídico que faculte al ISSFA celebrar el contrato de arrendamiento requerido por la ocupación del nodo de telecomunicaciones N3LZ de propiedad de la CNT EP, ubicado en el inmueble denominado "La Receptora", de acuerdo a lo establecido en el Art. 59 de la Ley del Sistema Nacional de Contratación Pública (sic), en concordancia con el Art. 66 de su Reglamento; así como las consideraciones técnicas propias de la CNT EP, al ser una empresa de telecomunicaciones. [...]".

Mediante oficio No. ISSFA-DAJ-2021-0560-OF de 07 de mayo de 2021, la Directora de Asesoría Jurídica, Encargada del ISSFA, emitió criterio jurídico relacionado con el tema que se consulta en el que señaló:

"[...] El ISSFA es propietario del predio La Receptora en el cual se encuentra un NODO de CNT; el mencionado inmueble tiene por objeto fortalecer la estabilidad financiera de prestaciones contempladas en la Ley de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas, pues forma parte del portafolio de inversiones inmobiliarias del Instituto. [...] Para cumplir el precepto antes enunciado, el Instituto puede arrendar la totalidad o parte de sus bienes inmuebles considerando la normativa vigente, siempre y cuando existan condiciones, de seguridad, rendimiento y liquidez. [...] Tanto el Código Civil, la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, la Ley de Inquilinato, así como el Reglamento de administración y control de bienes del sector público, establecen claramente las directrices para el arrendamiento de inmuebles del sector público. [...] Considerar que el ISSFA no puede entregar en comodato bienes inmuebles que se encuentran registrados en el portafolio de inversiones de los seguros que administra, al tratarse de inversiones, autorizar cualquier tipo de contrato sin la debida rentabilidad, contraría preceptos constitucionales y legales sobre las inversiones, debido a que esto afectaría directamente a la sostenibilidad como principio del derecho a la seguridad social."

Oficio Nro. SERCOP-CGAJ-2021-0071-OF

Quito, D.M., 05 de julio de 2021

[...]

II. ANÁLISIS JURÍDICO:

El artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador -CRE-, mismo que delimita las actuaciones de las instituciones, organismos y funcionarios que actúan bajo una potestad estatal; estableciendo que únicamente podrán efectuar las competencias y facultades atribuidas en la Constitución y la Ley, así mismo, que las actuaciones realizadas por estos, deben estar estrictamente ceñidos a las disposiciones constitucionales y legales.

El Servicio Nacional de Contratación Pública -SERCOP-, en su calidad de ente rector del Sistema Nacional de Contratación Pública -SNCP-, posee las competencias expresamente determinadas en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública [en adelante LOSNCP] y en su Reglamento General de aplicación, que a su vez, y de acuerdo a los principios de la administración pública, deben ser ejercidos de conformidad con el principio de juridicidad previsto en los artículos 226 y 227 de la Constitución de la República del Ecuador y 14 del Código Orgánico Administrativo -COA-.

La atribución reglada[1] en los números 12 y 17 del artículo 10 de la LOSNCP, se enmarca exclusivamente a la asesoría y capacitación en la normativa de contratación pública, la cual, conforme la doctrina debe ser aplicada en su tenor literal, limitando su arbitrio o libertad, al no dejar margen alguno para la apreciación subjetiva de este Servicio sobre sus atribuciones y competencias; en este sentido, su competencia se centra sobre la **inteligencia o aplicación de las normas que regulan los procedimientos del Sistema Nacional de Contratación Pública**, entendiéndose dentro de éste, las disposiciones y normativa conexas promulgada por la autoridad competente para el efectivo cumplimiento de los objetivos del Sistema; así como, garantizar la participación de proveedores confiables en los procedimientos de contratación pública.

El artículo 1 de la LOSNCP, establece el objeto y el ámbito del Sistema Nacional de Contratación Pública, para lo cual, regula tres tipos de objetos que se pueden contratar: a) ejecución de obras; b) adquisición y/o arrendamiento de bienes; y, c) prestación de servicios incluidos los de consultoría; así como, también señala que tales contrataciones deberán aplicar normas, principios y procedimientos establecidos en la mencionada Ley; finalmente, detalla que la aplicación será obligatoria para todas las instituciones establecidas en el mismo articulado.

En este sentido, la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública ha establecido ciertas clasificaciones para los diferentes tipos de contratación, que las entidades contratantes puedan acogerse para la adquisición o **arrendamientos de bienes**, ejecución de obra o prestación de servicio incluidos los de consultoría; varios de estos procedimientos gozan de ciertas particularidades, que para su correcta aplicación es necesario observar parámetros contemplados en normativa complementaria; como es para el presente el caso, de **arrendamiento de bienes inmuebles**, conforme lo determinado en el artículo 66 de su Reglamento General en concordancia con el artículo 373 de la Codificación y Actualización de Resoluciones emitidas por el SERCOP, publicado en el Registro Oficial Edición Especial No. 245 de 29 de enero del 2018.

Es así que, para la correcta aplicación de los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, *las entidades contratantes deberán observar las disposiciones establecidas en la Ley de Inquilinato y en el Código Civil*, de esta forma, es importante observar cómo estos cuerpos normativos definen al arrendatario o inquilino; así como, establecen disposiciones propias para estos tipos de contratación. Es importante resaltar que, el artículo 1864 del Código Civil, aclara que los contratos de arrendamiento de bienes nacionales, municipales o de establecimientos públicos, observarán las disposiciones establecidas en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, en lo que no estuviera dispuesto en este Código.

III. CONCLUSIÓN:

Del análisis realizado se concluye que, para la *ejecución contractual* de estos procedimientos especiales, se deberá observar las disposiciones del Código Civil y la Ley de Inquilinato; sin embargo, si una de la partes actúa

Oficio Nro. SERCOP-CGAJ-2021-0071-OF

Quito, D.M., 05 de julio de 2021

que actúa como arrendatario o arrendadora, o es el caso, de que el bien inmueble este dentro de la categoría del artículo 1864 del Código Civil, en cumplimiento de los principios de contratación pública, para el *procedimiento precontractual* se deberá observar las disposiciones establecidas en el Capítulo II “ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES” del Título VII “DE LOS PROCEDIMIENTOS ESPECIALES” de la Codificación y Actualización de Resoluciones emitidas por el SERCOP

El presente pronunciamiento se emite al tenor de lo dispuesto en el artículo 10 número 17 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, limitándose a la inteligencia y aplicación de la Ley *Ibidem*, su Reglamento General de aplicación, además de la Codificación y Actualización de Resoluciones emitidas por el SERCOP, no es facultad de este Servicio Nacional de Contratación Pública recomendar o emitir disposiciones sobre las acciones y/o decisiones que debe adoptar las entidades contratantes respecto a los procedimientos de contratación que llevan a cargo.

Quien suscribe, lo hace debidamente autorizada por la máxima autoridad del Servicio Nacional de Contratación Pública, al amparo de lo previsto en el artículo 13 de la Resolución No. R.I-SERCOP-2018-00000459, de 20 de noviembre de 2018, reformado por el artículo 3 de la Resolución No. R.I-SERCOP-2020-0014, de 10 de septiembre de 2020, mismas que se encuentran publicadas en el Portal Institucional del Servicio Nacional de Contratación Pública.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

[1] Dromi, Roberto. Tratado de Derecho Administrativo. (Buenos Aires, Ediciones Ciudad de Argentina, 1998). Pág. 438: “*Las facultades de un órgano administrativo están regladas cuando la norma jurídica predetermina concretamente la conducta que la Administración debe seguir. Es decir, que la actividad administrativa es reglada cuando se determinan su contenido y forma. [...] La norma jurídica especifica la conducta administrativa y limita su arbitrio o libertad; no deja margen alguno para la apreciación subjetiva del agente sobre la circunstancia del acto*”.

Atentamente,

Dra. Andrea María García Benítez
COORDINADORA GENERAL DE ASESORÍA JURÍDICA

Referencias:
- SERCOP-DGDA-2021-6616-EXT

Copia:
Señora Abogada
Nancy Patricia Vizcaíno Grijalva
Especialista de Asesoría Jurídica

Señor Abogado
Ricardo David Tapia Vinuesa
Asistente de Asesoría Jurídica

nv/js