

MANUAL DE USUARIO

PROCEDIMIENTO ESPECIAL

ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES DIRIGIDO A PROVEEDORES

AGOSTO 2014



www.secop.gob.ec

Matriz: Av. de los Shyris 21-20 y El Telégrafo, Edificio SERCOP
Centro Nacional de Capacitación: Jorge Washington E4-53 y Amazonas
Teléfonos: 02 2440 050 / 02 2258 685 / 1800 - 32 66 77
Quito - Ibarra - Ambato - Manta - Guayaquil - Cuenca - Loja

INDICE

1. Presentación	2
2. Fundamento Legal	2
2.1 Artículos relacionados en la LOSNCP	2
2.2 Artículos relacionados en el RGLOSCNP	3
PROVEEDOR	5
3. Ingreso al Sistema Oficial de Contratación del Estado	5
3.1 Pagina Web SERCOP	5
3.2. Consulta de Proceso	6
3.3 Audiencia de Preguntas y Aclaraciones	9
3.4 Entrega de Propuestas.....	10
3.5 Respuesta a la Convalidación de Errores	11



1. Presentación

El presente manual fue elaborado con el objeto de dar a conocer a los Proveedores la Normativa relacionada con el procedimiento de Adquisición De Bienes Inmuebles. El manual contempla las directrices necesarias para la utilización de la Herramienta Tecnológica, la cual deberá ser utilizada para la Publicación del Procedimiento.

2. Fundamento Legal

2.1 Artículos relacionados en la LOSNCP

Art. 58.- Procedimiento.- Cuando la máxima autoridad de la institución pública haya resuelto adquirir un determinado bien inmueble, necesario para la satisfacción de las necesidades públicas, procederá a la declaratoria de utilidad pública o de interés social de acuerdo con la Ley.

Perfeccionada la declaratoria de utilidad pública o de interés social, se buscará un acuerdo directo entre las partes, hasta por el lapso máximo de noventa (90) días; sin perjuicio de la ocupación inmediata del inmueble.

Para este acuerdo, el precio se fijará, tanto para bienes ubicados en el sector urbano como en el sector rural, en función del avalúo realizado por la Dirección de Avalúos y Catastros de la Municipalidad en que se encuentren dichos bienes, que considerará los precios comerciales actualizados de la zona.

El precio que se convenga no podrá exceder del diez (10%) por ciento sobre dicho avalúo.

Se podrá impugnar el precio más no el acto administrativo, en vía administrativa.

El acuerdo y la correspondiente transferencia de dominio, se formalizarán en la respectiva escritura pública, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad.

En el supuesto de que no sea posible un acuerdo directo se procederá al juicio de expropiación conforme al trámite previsto en el Código de Procedimiento Civil. El juez en su resolución está obligado a sujetarse al avalúo establecido por la Dirección



de Avalúos y Catastros de la Municipalidad, sin perjuicio de que el propietario inicie las acciones que le franquea la Ley respecto de un eventual daño emergente.

Para la transferencia de inmuebles adquiridos por declaratoria de utilidad pública, los dueños deberán tener cancelados todos los impuestos correspondientes a dicha propiedad, excepto el pago de la plusvalía y los que correspondan a la transferencia de dominio, que no se generarán en este tipo de adquisiciones. Si los tributos se mantuvieran impagos, del precio de venta, se los deducirá.

La adquisición de bienes inmuebles en el extranjero por parte del Estado o entidades del sector público ecuatoriano se someterá al Reglamento Especial que para el efecto se dicte.

En el caso de las municipalidades el procedimiento expropiatorio se regulará por las disposiciones de su propia Ley.

Para la transferencia de dominio de bienes inmuebles entre entidades del sector público, siempre y cuando llegaren a un acuerdo sobre aquella, no se requerirá de declaratoria de utilidad pública o interés social ni, en el caso de donación, de insinuación judicial. Se la podrá realizar por compraventa, permuta, donación, compensación de cuentas, traslado de partidas presupuestarias o de activos. En caso de que no haya acuerdo la entidad pública que expropia procederá conforme esta Ley. Para su trámite se estará a lo dispuesto en el Reglamento de esta Ley.

Nota: Incisos segundo y séptimo sustituidos por Ley No. 0, publicada en Registro Oficial Suplemento 100 de 14 de Octubre del 2013.

2.2 Artículos relacionados en el RGLOSCNP

Art. 61.- Transferencia de dominio entre entidades del sector público.- *Para la transferencia de dominio de bienes inmuebles entre entidades del sector público que lleguen a un acuerdo para el efecto, se requerirá resolución motivada de las máximas autoridades. Se aplicará lo referente al régimen de traspaso de activos.*

Art. 62.- Declaratoria de utilidad pública.- *Salvo disposición legal en contrario, la declaratoria de utilidad pública o de interés social sobre bienes de propiedad privada será resuelta por la máxima autoridad de la entidad pública, con facultad*



legal para hacerlo, mediante acto motivado en el que constará en forma obligatoria la individualización del bien o bienes requeridos y los fines a los que se destinará. Se acompañará a la declaratoria el correspondiente certificado del registrador de la propiedad.

Las personas jurídicas de derecho privado sujetas a la Ley y a este Reglamento General como entes contratantes podrán negociar directamente la adquisición de inmuebles dentro de los parámetros establecidos en la ley. Si se requiriera una expropiación, deberán solicitarla a la autoridad pública del ramo correspondiente al que pertenezcan.

La resolución será inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón en el que se encuentre ubicado el bien y se notificará al propietario. La inscripción de la declaratoria traerá como consecuencia que el registrador de la propiedad se abstenga de inscribir cualquier acto traslativo de dominio o gravamen, salvo el que sea a favor de la entidad que declare la utilidad pública.

Art. 63.- Avalúo.- El valor del inmueble se establecerá en función del que constare en la respectiva unidad de avalúos y catastros del municipio en el que se encuentre ubicado el inmueble antes del inicio del trámite de expropiación, el cual servirá a efectos de determinar el valor a pagar y para buscar un acuerdo en los términos previstos en la ley.

En las municipalidades que no se cuente con la Dirección de Avalúos y Catastros, o a petición de esa entidad, el avalúo lo podrá efectuar la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros, para el efecto se podrá suscribir un convenio de cooperación interinstitucional. Asimismo, la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros realizará el avalúo si es que habiendo sido requerido el Municipio no efectuare y entregare el avalúo en el plazo de treinta días de presentada la petición.

Si judicialmente se llegare a determinar, mediante sentencia ejecutoriada, un valor mayor al del avalúo catastral, deberán reliquidarse los impuestos municipales por los últimos cinco años, conforme establece el artículo 449 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. Tal valor se descontará del precio a pagar.



PROVEEDOR

3. Ingreso al Sistema Oficial de Contratación del Estado

3.1 Pagina Web SERCOP

Para ingreso al portal de Contratación Pública utilice el navegador Internet Explorer versión 7, Google Chrome, Mozilla Firefox 3.0 o superior.

Ingresa al portal www.sercop.gob.ec. Imagen 3.1



Imagen 3.1

Para ingresar al Sistema Transaccional, haga clic en el ícono SOCE “Sistema Oficial de Contratación del Estado”. Imagen 3.2

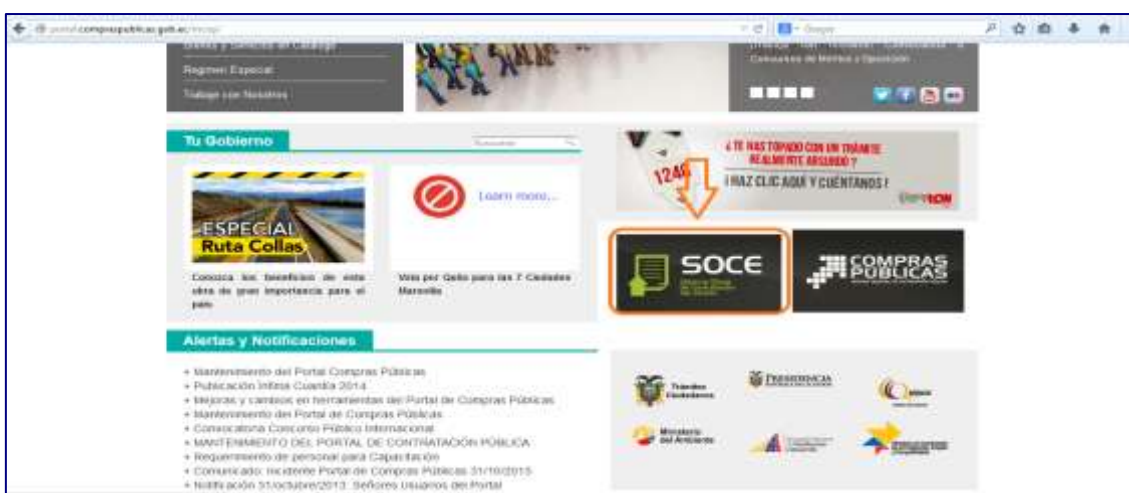


Imagen 3.2



www.sercop.gob.ec

Matriz: Av. de los Shyris 21-20 y El Telégrafo, Edificio SERCOP
Centro Nacional de Capacitación: Jorge Washington E4-53 y Amazonas
Teléfonos: 02 2440 050 / 02 2268 685 / 1800 - 32 66 77
Quito - Ibarra - Ambato - Manta - Guayaquil - Cuenca - Loja

Para acceder al Sistema Oficial de Contratación del Estado, ingrese número de “RUC”, nombre de “Usuario” y “Contraseña”, luego haga clic en el botón “Entrar”. Imagen 3.3



Imagen 3.3

En la siguiente imagen podrá observar la pantalla de inicio del sistema para el Proveedor. Imagen 3.4



Imagen 3.4

3.2. Consulta de Proceso

Para este tipo de proceso, no existe invitación a través del SOCE (Sistema Oficial de Contratación del Estado), sin embargo el proveedor puede consultar el proceso, búsquelo en la opción “Consultar”, submenú “Procedimientos Especiales”. Imagen 3.5



www.sercop.gob.ec

Matriz: Av. de los Shyris 21-20 y El Telégrafo, Edificio SERCOP
Centro Nacional de Capacitación: Jorge Washington E4-53 y Amazonas
Teléfonos: 02 2440 050 / 02 2268 685 / 1800 - 32 66 77
Quito - Ibarra - Ambato - Manta - Guayaquil - Cuenca - Loja



Imagen 3.5

Podrá realizar la búsqueda del proceso con cualquiera de las opciones siguientes: palabra clave, Tipo de Contratación, Estado del Proceso, Código del Proceso o por Fechas de Publicación. Imagen 3.6



Imagen 3.6

Una vez que haya seleccionado alguna de las opciones proceda a dar clic en el botón “Buscar”. Imagen 3.7





COMPRAS PÚBLICAS Sistema Oficial de Contratación Pública GOBIERNO NACIONAL DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

Martes 23 de Septiembre de 2014 | 10:30 RUC: 0992548819501 Empresa: Proveedor G | Usuario: proveedorG | [Cerrar Sesión](#)

Inicio Datos Generales Consultar Administración Mi Catálogo

»Consulta de Mis Procesos

Para Buscar Procesos: Presione el botón Buscar.

Palabras clave:

Entidad Contratante: 

Tipo de Contratación: Adquisición de Bienes Muebles

Estado del Proceso: TODOS

Código del Proceso:

Por Fechas de Publicación Desde: 2014-08-06 Hasta: 2014-09-23

Para una búsqueda más avanzada: [Buscar en Google](#)

Copyright © 2008 - 2014 Servicio Nacional de Contratación Pública.

Imagen 3.7

A continuación, haga clic en el código del proceso, como se muestra a continuación.

Imagen 3.8



COMPRAS PÚBLICAS Sistema Oficial de Contratación Pública GOBIERNO NACIONAL DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

Martes 23 de Septiembre del 2014 10:34 RUC: 0992548819501 Empresa: Proveedor G | Usuario: proveedorG | [Cerrar Sesión](#)

Inicio Datos Generales Consultar Administración Mi Catálogo

»Consulta de Mis Procesos

Para Buscar Procesos: Presione el botón Buscar.

Palabras clave:

Entidad Contratante: 

Tipo de Contratación: Adquisición de Bienes Muebles

Estado del Proceso: TODOS

Código del Proceso:

Por Fechas de Publicación Desde: 2014-08-06 Hasta: 2014-09-23

Para una búsqueda más avanzada: [Buscar en Google](#)

Código	Entidad Contratante	Objeto del Proceso	Estado del Proceso	Provincia/Cantón	Presupuesto Referencial Total (en \$)	Fecha de Publicación	Opc
ADR-ENTR-2014-02	AS	ADQUISICIÓN DE UN TERRENO Y UNA CONSTRUCCIÓN UBICADA EN EL CANTÓN CUENCA EN LA PARROQUIA LLACAO - SECTOR CHALLUMBAMBA PARA UBICAR LA NUEVA PLANTA	Por Adjudicar	PICHINCHA / QUITO	\$550.000.00	2014-09-02 12:50:00	
PE-RMTC-2014-02	Entidad G	DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA - COMPRA VENTA A FAVOR DEL MUNICIPIO DE OTAVALO DITORGADO POR LUIS	Finalizada	PICHINCHA / QUITO	\$13.272.01	2014-08-21 08:15:00	

Proceso del 1 al 2 de 2

Copyright © 2008 - 2014 Servicio Nacional de Contratación Pública.

Imagen 3.8

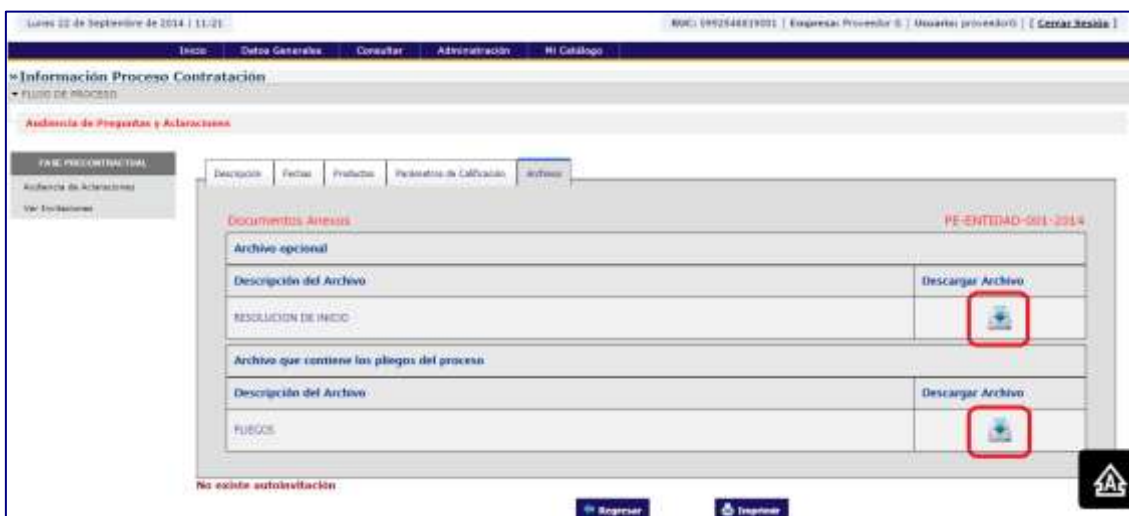
Revise cada una de las pestañas de información del proceso, como son Descripción, Fechas, Productos, Parámetros de Calificación y Archivos. Imagen 3.9



Descripción	Fecha	Productos	Parámetros de Calificación	Archivos
Descripción del Proceso de Contratación				
Entidad:	Entidad G			
Objeto de Proceso:	DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA- COMPRA-VENTA A FAVOR DEL MUNICIPIO DE OTAVALO OTORGADO POR LUG			
Código:	PE-ENTG-001-2014			
Tipo Compra:	Bien			
Presupuesto-Referencial Total (sin Iva):	USD 18.272.97			
Tipo de Contratación:	Adquisición de Bienes Inmuebles			
Forma de Pago:	Anticipo 0% Saldo: Otra - Revisar términos de referencia 100.00%			
Tipo de Adjudicación:	Total			
Plazo de Entrega:	1 día			
Vigencia de Oferta:	30 días			
Funcionario encargado del proceso:	eddy.pentila@sercop.gob.ec			

Imagen 3.9

Recuerde además que en la pestaña **“Archivos”** podrá descargar el pliego del proceso y la Resolución que emitió la Entidad Contratante para acogerse al Procedimiento Especial, para descargar el documento haga clic en el ícono que se muestra a continuación. **Imagen 3.10**





Descripción	Fecha	Productos	Parámetros de Calificación	Archivos
Documentos Anexos				
PE-ENTIDAD-001-2014				
Archivo opcional				
Descripción del Archivo				Descargar Archivo
RESOLUCION DE INICIO				
Archivo que contiene los pliegos del proceso				
Descripción del Archivo				Descargar Archivo
PLIEGOS				

Imagen 3.10

3.3 Audiencia de Preguntas y Aclaraciones

Si el proveedor requiere hacer algún tipo de pregunta referente a los pliegos, lo deberá hacer en el estado **“Audiencia de preguntas y aclaraciones”**, dicha audiencia se la realizará directamente entre el proveedor y la Entidad Contratante, desde la Fecha de Publicación hasta antes de la Fecha de Audiencia de Preguntas y Aclaraciones. Es importante que revise los pliegos, ahí especificará la Entidad



Contratante el lugar donde se realizará la Audiencia._ Recuerde que las preguntas no se las hace a través del sistema, sino directamente a la Entidad.

Una vez que se haya realizado la Audiencia de Preguntas y Aclaraciones, el proveedor podrá ingresar al sistema, en el enlace [“Audiencia de Aclaraciones”](#), como se muestra a continuación. Imagen 3.11

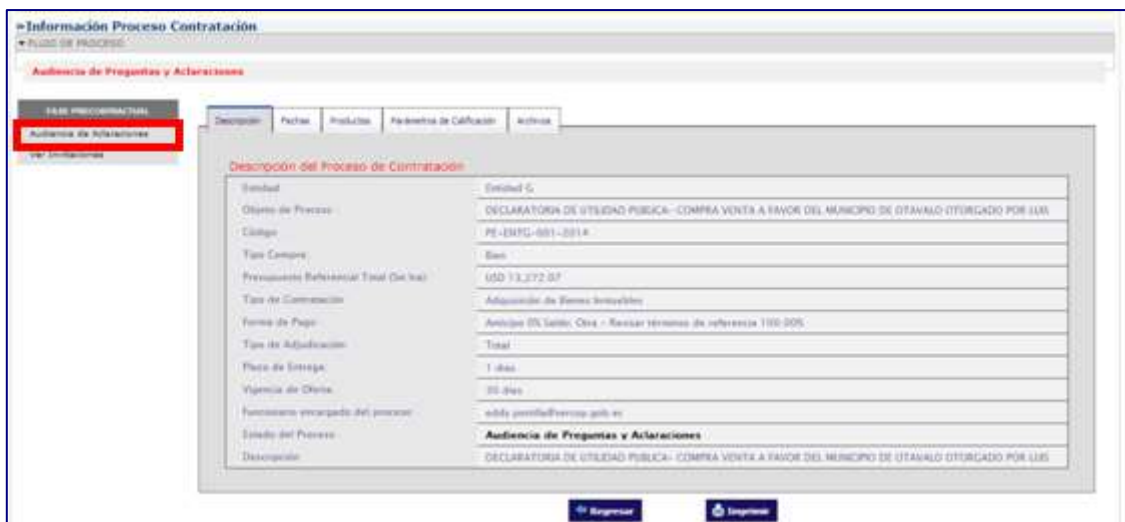


Imagen 3.11

En la siguiente pantalla podrá descargar el Acta de la Audiencia de preguntas y aclaraciones que se realizó con el proveedor. Imagen 3.12



Imagen 3.12

3.4 Entrega de Propuestas

En esta etapa correspondiente al proveedor, al no existir invitación al mismo a través del SOCE (Sistema Oficial de Contratación del Estado), se lo realiza de forma física, entre la Entidad y el proveedor seleccionado, sin embargo se debe tomar en cuenta las fechas del control del proceso. Imagen 3.13



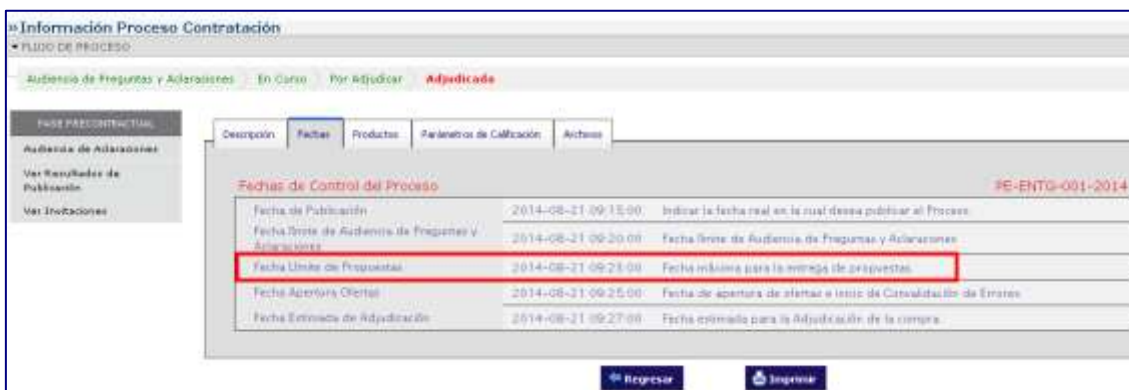


Imagen 3.13

3.5 Respuesta a la Convalidación de Errores

En el Estado **“Por Adjudicar”**, el proveedor lo realizará de forma directa y en físico con la Entidad.

Recuerde que la Respuesta a la Convalidación lo deberá hacer desde la fecha y hora límite de solicitud de Convalidación hasta antes de la fecha y hora límite de Respuesta a la Convalidación, que la Entidad lo determino. **Imagen 3.14**



Imagen 3.14

