

MANUAL DE USUARIO

PROCEDIMIENTO ESPECIAL

ARRENDAMIENTO 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 / 1600 - 32 66 77
Quito - Ibarra - Ambato - Manta - Guayaquil - Cuenca - Loja

INDICE

1. Presentación	2
2. Fundamento Jurídico.....	2
2.1 Artículos relacionados en la LOSNCP.....	2
2.2 Artículos relacionados en el RGLOSNCP.	2
2.3 Artículos relacionados en la Ley de Inquilinato.	3
2.4 Artículos relacionados con el Código Civil.	5
PROVEEDOR.....	6
3. Ingreso al Sistema Oficial de Contratación del Estado	6
3.1 Pagina Web SERCOP	6
3.2. Consulta de Proceso	7
3.3 Audiencia de Preguntas y Aclaraciones.....	11
3.4 Entrega de Propuestas.....	12
3.5 Respuesta a la Convalidación de Errores	12



1. Presentación

El presente manual fue elaborado con el objeto de dar a conocer a los proveedores la Normativa relacionada con el procedimiento especial de Arrendamiento 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 Jurídico

2.1 Artículos relacionados en la LOSNCP.

SECCION IV

DEL ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES

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.

2.2 Artículos relacionados en el RGLOSNC.

SECCIÓN II

DEL ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES

Apartado I

Las entidades contratantes como arrendatarias

Art. 64.- Procedimiento.- Para el arrendamiento de bienes inmuebles, las entidades contratantes publicarán en el Portal www.compraspublicas.gob.ec, los pliegos en



los que constarán las condiciones mínimas del inmueble requerido, con la referencia al sector y lugar de ubicación del mismo.

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.

Apartado II

Las entidades contratantes como arrendadoras

Art. 65.- Procedimiento.- 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 www.compraspublicas.gob.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.

Art. 66.- Normas supletorias.- En todo lo no previsto en esta Sección, se aplicarán de manera supletoria, y en lo que sea pertinente, las normas de la Ley de Inquilinato y del Código Civil.

2.3 Artículos relacionados en la Ley de Inquilinato.

Art. 15.- EXONERACION DE INSCRIPCION.- Exonérase a las instituciones de derecho público y de derecho privado con finalidad pública de la obligación de inscribir sus bienes inmuebles destinados al arrendamiento para la vivienda, vivienda y taller, y



vivienda y comercio, en las oficinas de Registro de Arrendamientos de las municipalidades.

Art. 16.- 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.

Art. 30.- CAUSALES DE TERMINACION.- El arrendador podrá dar por terminado el arrendamiento y, por consiguiente, exigir la desocupación y entrega del local arrendado antes de vencido el plazo legal o convencional, sólo por una de las siguientes causas:

a) Cuando la falta de pago de las dos pensiones locativas mensuales se hubieren mantenido hasta la fecha en que se produjo la citación de la demanda al inquilino;

b) Peligro de destrucción o ruina del edificio en la parte que comprende el local arrendado y que haga necesaria la reparación;

c) Alazaras o reyertas ocasionadas por el inquilino;

d) Destino del local arrendado a un objeto ilícito o distinto del convenido;

e) Daños causados por el inquilino en el edificio, sus instalaciones o dependencias, conforme a lo previsto en el Art. 7;

f) Subarriendo o traspaso de sus derechos, realizados por el inquilino, sin tener autorización escrita para ello;

g) Ejecución por el inquilino en el local arrendado de obras no autorizadas por el arrendador;

h) Resolución del arrendador de demoler el local para nueva edificación. En ese caso, deberá citarse legalmente al inquilino con la solicitud de desahucio, con tres meses de anticipación por lo menos, a la fecha fijada, para la demolición, la que sólo podrá ser tramitada cuando se acompañen los planos aprobados y el permiso de la Municipalidad respectiva para iniciar la obra.



El arrendador deberá comenzar la demolición en la fecha fijada. Si no lo hiciere, pagará la indemnización contemplada en el inciso segundo del Art. 6; e,

i) Decisión del propietario de ocupar el inmueble arrendado, siempre y cuando justifique legalmente la necesidad de hacerlo, porque es arrendatario y no tiene otro inmueble que ocupar.

2.4 Artículos relacionados con el Código Civil.

Art. 1864.- *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.*



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.

Ingrese 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

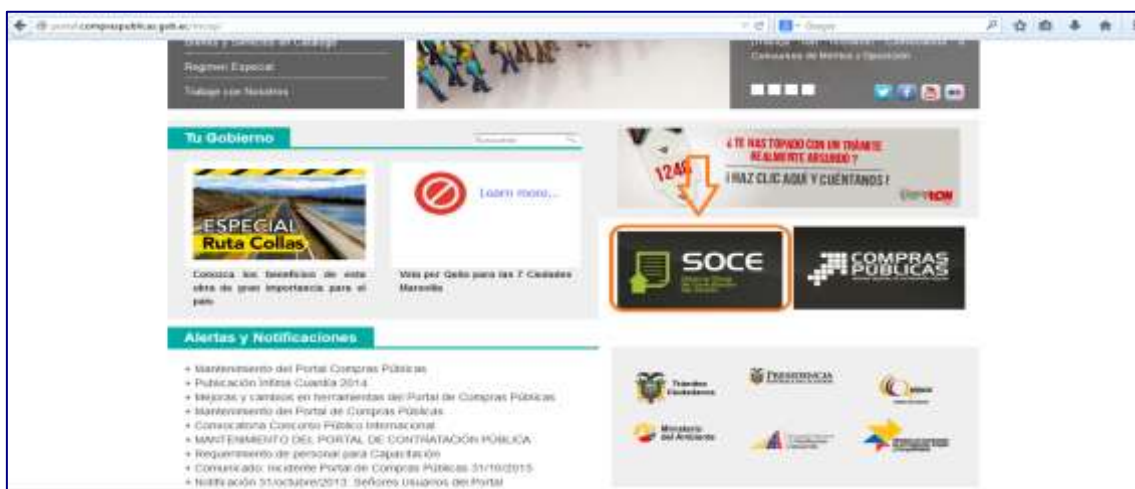


Imagen 3.2



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



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





Imagen 3.7

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

Imagen 3.8



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



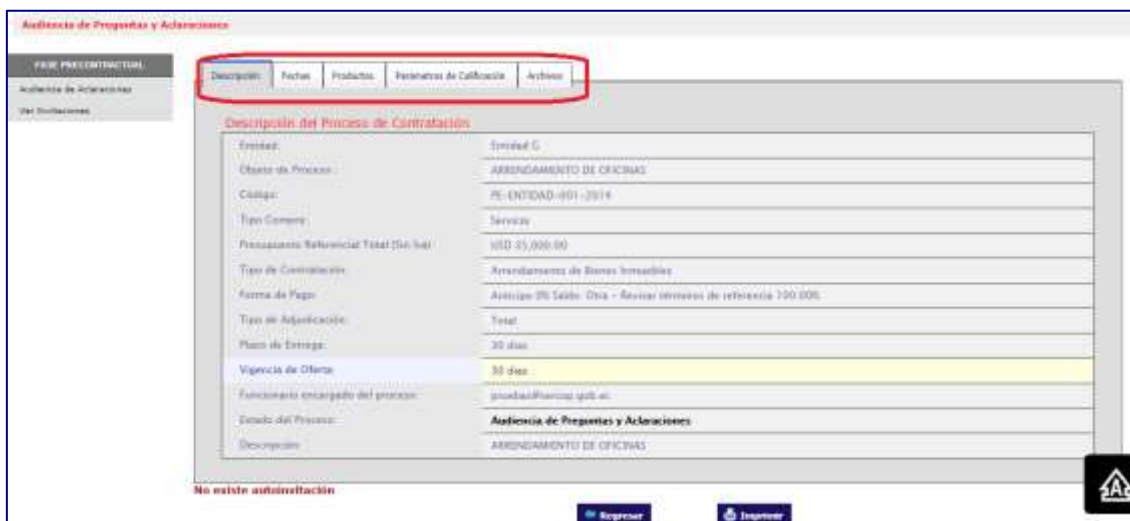


Imagen 3.9

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

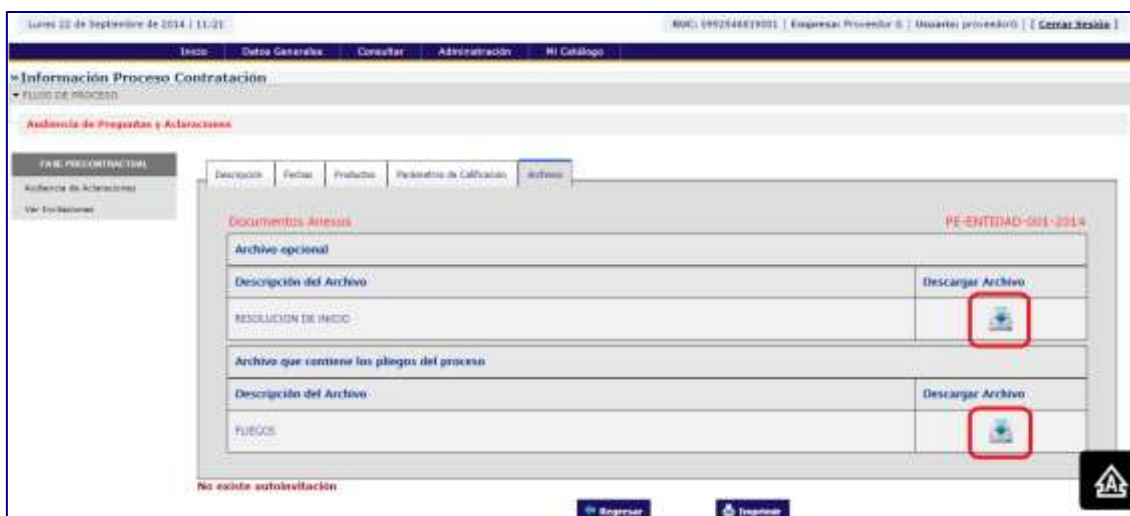


Imagen 3.10



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



Inicio | Datos Generales | Consulta | Entidad Contratante | Administración

Información Proceso Contratación
FLUJO DE PROCESO

Avance de Preguntas y Aclaraciones | Estado: **Por Adjudicar**

FORM PROYECTUAL
Adjudicar
Ver Solicitudes

Descripción | Fecha | Proceso | Resumen de Calificación | Estado

Descripción del Proceso de Contratación

Unidad:	UNIDAD C
Objeto de Proceso:	ARRENDAMIENTO DE OFICINAS
Código:	PE-ONCIGAD-001-2014
Tipo Contrato:	Servicio
Presupuesto Referencial Total (Sin Iva):	USD 35.000,00
Tipo de Contratación:	Arrendamiento de Bienes tangibles
Forma de Pago:	Anticipo del 50% IGV - Bienes tangibles de referencia 100.000
Tipo de Adjudicación:	Total
Plazo de Entrega:	30 días
Vigencia de Ofertas:	10 días
Funcionario encargado del proceso:	proctom@sercop.gob.ec
Estado del Proceso:	Por Adjudicar
Descripción:	ARRENDAMIENTO DE OFICINAS

Imagen 3.14

