

---

# ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES



## Indicaciones generales

- Escribir en el chat su identificación –NOMBRES APELLIDOS – NÚMERO DE CÉDULA.
- Material → <https://portal.compraspublicas.gob.ec/sercop/biblioteca/>





## General

- Dar a conocer la aplicación de la normativa para el procedimiento de **ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES**

## BIBLIOGRAFIA



Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública



Reglamento General de la LOSNCP



Codificación de Resoluciones del SERCOP

```
graph LR; A[Procedimientos Especiales] --- B[Adquisición de Bienes Inmuebles]; A --- C[Arrendamiento de Bienes Muebles]; A --- D[Arrendamiento de Bienes Inmuebles];
```

**Procedimientos Especiales**

Adquisición de Bienes Inmuebles

Arrendamiento de Bienes Muebles

Arrendamiento de Bienes Inmuebles

## Características

- El contrato de alquiler surge como una medida preventiva para ambas partes, protegiendo sus derechos y evitando que cualquiera intente sacar provecho de la otra.
- Hay dos partes: **el arrendador** —el dueño del bien— y **el arrendatario** —que es el que usa el bien—



*Lenin*



## Definición



El Arrendamiento no es otra cosa que la relación contractual verbal o escrita, en la que una persona natural o jurídica entrega el uso, goce y posesión de un inmueble de manera temporal a otra persona natural o jurídica a cambio de una prestación económica llamada renta o canon de arrendamiento.



# Las entidades contratantes como arrendatarias

Contenido de los Pliegos



Condiciones mínimas del inmueble requerido



Referencia del sector y lugar de ubicación del mismo



Convocatoria por la prensa nacional o local, según sea el caso por una sola vez.



## Las entidades contratantes como arrendatarias



La recepción de las ofertas se realizará en el día y hora señalados en el pliego.



# Las entidades contratantes como arrendatarias

## Adjudicación

- 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 valor del canon arrendaticio.

## 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.



# 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, vencido el cual podrá, de persistir la necesidad, ser renovado.

## Suscripción del contrato

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

# ¿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



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.



Lenín



# 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.



# Las entidades contratantes como arrendadoras



Las entidades previstas en el artículo 1 de la LOSNCP podrán dar en arrendamiento bienes inmuebles de su propiedad, para lo cual, publicarán en el Portal SOCE 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 se publicará la convocatoria por la prensa nacional o local, según sea el caso, por una sola vez; sin perjuicio de que se puedan realizar invitaciones directas.



# 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 al menos dos años de vigencia del contrato.
- Para la suscripción del contrato, el adjudicatario no requiere estar inscrito y habilitado en el RUP.



# 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 no previsto , se aplicarán de manera supletoria en lo que sean aplicables, las normas de la Ley de Inquilinato y de la Codificación del Código Civil.



# Ingrese a

## SERCOPCAPACITA.COMPRASPUBLICAS.GOB.EC

## CAPACITATE.COMPRASPUBLICAS.GOB.EC



### CONTRATACIONES EN SITUACIONES DE EMERGENCIA

El presente curso tiene como objeto el dar a conocer a las Entidades Contratantes la normativa relacionada con el procedimiento de CONTRATACION EN SITUACIONES DE EMERGENCIA, cuando se refieren a situaciones que presenten de fuerza mayor o caso fortuito.

Regístrate



### MENOR CUANTÍA DE OBRAS

El presente curso tiene como objeto el dar a conocer a las Entidades Contratantes la normativa relacionada con el procedimiento de MENOR CUANTÍA OBRAS y los procedimientos necesarios para la utilización de las herramientas informáticas, para la elaboración de los pliegos, la publicación en el Sistema Oficial de Contratación del Estado SOCE, y el argumento de cada etapa hasta dar por finalizado el proceso de contratación.

Regístrate



### ADMINISTRACIÓN DE CONTRATOS EN BIENES, SERVICIOS, OBRAS Y CONSULTORÍA

La administración de contratos de Bienes, Servicios, Obras y Consultoría es el conjunto de tareas que desarrollamos a diario para mantener nuestros contratos y asegurar que estos se cumplan de forma eficiente y efectiva conforme a las condiciones impuestas por el tiempo, costo y calidad para lo cual se utilizan las herramientas informáticas, que permiten el registro de la ejecución contractual en el Sistema Oficial de Contratación del Estado SOCE.



### SUBASTA INVERSA ELECTRÓNICA-BIENES

El presente curso tiene como objeto el dar a conocer a las Entidades Contratantes la normativa relacionada con el procedimiento de Subasta Inversa Electrónica y los procedimientos necesarios para la utilización de las herramientas informáticas, para la elaboración de los pliegos, la publicación en el Sistema Oficial de Contratación del Estado SOCE, y el argumento de cada etapa hasta dar por finalizado el proceso de contratación.

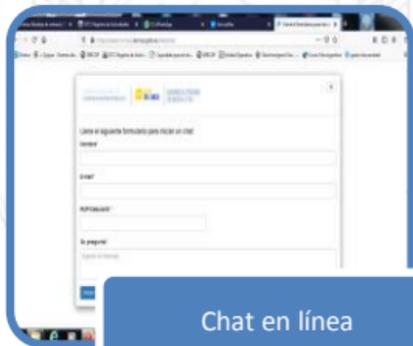
Regístrate



Lenin



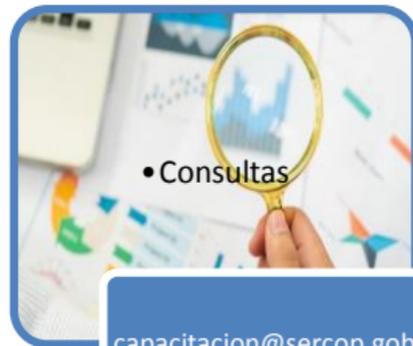
# Recomendaciones



Chat en línea  
[bit.ly/WebChatSercop](https://bit.ly/WebChatSercop)



Generación de incidencias  
SOCE



capacitacion@sercop.gov.ec





# Gracias



*Lenin*

