



## RESOLUCIÓN INCOP No. 013-09

El director ejecutivo del Instituto Nacional de Contratación Pública resuelve expedir disposiciones temporales que regulan los procedimientos de arrendamiento de bienes inmuebles.

---

Fecha de la publicación: 06/03/2009

**No. INCOP 013-09**

**EL DIRECTOR EJECUTIVO DEL INSTITUTO NACIONAL DE CONTRATACIÓN PÚBLICA**

Considerando:

Que el numeral 9 del Art. 10 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública faculta al Instituto Nacional de Contratación Pública dictar normas administrativas, manuales e instructivos relacionados con la ley;

Que el literal d) del Art. 7 del Reglamento General de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública atribuye al Director Ejecutivo emitir la normativa que se requiera para el funcionamiento del Sistema Nacional de Contratación Pública y del instituto, que no sea competencia del Directorio;

Que la disposición general segunda del propio reglamento establece que las normas complementarias serán aprobadas por el Director Ejecutivo del Instituto Nacional de Contratación Pública mediante resoluciones;

Que la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, en su artículo 59, establece 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 sujetarán a las normas previstas en el reglamento;

Que el Reglamento General a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, en sus artículos 106, 107, 110 y 111 inclusive, establece el procedimiento para el arrendamiento de bienes inmuebles basado en convocatorias y ofertas electrónicas;

Que para realizar transacciones en el portal, es necesario que las partes intervinientes como arrendadora y arrendataria, estén registradas y habilitadas, lo que, dadas las disímiles condiciones del arrendamiento inmobiliario, en la práctica vuelve al procedimiento inaplicable;

Que la imposibilidad de cumplir las normas reglamentarias genera muchas inquietudes de las entidades contratantes, a la hora de actuar como arrendadoras o como arrendatarias de bienes inmuebles;

Que la Disposición Transitoria Sexta de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública faculta al Instituto Nacional de Contratación Pública para que, durante el primer año de vigencia de la ley, establezca exoneraciones o disposiciones especiales para la aplicación progresiva de sus normas. En ningún caso se permitirá la no publicación de información sobre los procesos sujetos a la ley en el portal COMPRASPUBLICAS; y,

En uso de sus facultades legales,

Resuelve:

**EXPEDIR LAS SIGUIENTES DISPOSICIONES TEMPORALES QUE REGULAN LOS PROCEDIMIENTOS DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES.**

**CAPÍTULO I**

**LAS ENTIDADES CONTRATANTES COMO ARRENDATARIAS**

Artículo 1.- Pliegos.- Para el arrendamiento de bienes inmuebles, las entidades contratantes publicarán en el portal [www.compraspublicas.gov.ec](http://www.compraspublicas.gov.ec). los pliegos en los que constarán las condiciones mínimas del inmueble requerido, con la referencia al sector y lugar de ubicación del mismo. 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.

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

Artículo 2.- Adjudicación.- La entidad contratante adjudicará el contrato de arrendamiento a la mejor oferta tomando en consideración el cumplimiento de las condiciones previstas en los pliegos y el valor del canon arrendaticio.

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

Artículo 3.- 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.

Artículo 4.- 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.

Artículo 5.- Suscripción de los contratos.- Para la suscripción del contrato, el adjudicatario no requiere estar inscrito y habilitado en el RUP.

## **CAPÍTULO II**

### **LAS ENTIDADES CONTRATANTES COMO ARRENDADORAS**

Artículo 6.- Pliegos.- Las entidades previstas en el artículo 1 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública podrán dar en arrendamiento bienes inmuebles de su propiedad, para lo cual, publicarán en el Portal [www.compraspublicas.gov.ec](http://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. 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.

Artículo 7.- Adjudicación.- La recepción de ofertas se realizará en el día y hora señalados en los pliegos, 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 de los pliegos, 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.

Artículo 8.- 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, 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 registrarán por las normas del presente capítulo sino por los usos y costumbres de la actividad.

Artículo 9.- Normas supletorias.- En todo lo no previsto en esta sección, se aplicarán de manera supletoria, y en lo que sean aplicables, las normas de la Ley de Inquilinato y del Código Civil.

### **DISPOSICIÓN FINAL**

La presente resolución entrará a regir a partir de su otorgamiento, tendrá vigencia hasta nueva disposición, y será publicada en el portal [www.compraspublicas.gov.ec](http://www.compraspublicas.gov.ec), sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Comuníquese y publíquese.

Quito, Distrito Metropolitano, 6 de marzo del 2009.

f.) Dr. Jorge Luis González Tamayo, Director Ejecutivo, Instituto Nacional de Contratación Pública.

**REGISTRO OFICIAL 557, 26-III-2009**