

**TÉRMINOS DE REFERENCIA PARA PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE CONTRATACIÓN DEL
SERVICIO DE “ARRENDAMIENTO DE UN LOCAL DONDE FUNCIONARÁN AULAS Y OFICINAS
ADMINISTRATIVAS Y DOCENTES DE LA EPN”**

1. DATOS GENERALES

Área Requirente:	Dirección de Planificación
Responsable del Área Requirente:	Mgs. José Eduardo Espinoza Salvador
Correo Electrónico:	jose.espinoza@epn.edu.ec
Número Telefónico y Extensión:	1320
Descripción:	“Arrendamiento de un bien inmueble donde funcionarán aulas y oficinas administrativas y docentes de la EPN”
Procedimiento:	Procedimiento Especial
Código CPC 9 dígitos (Nivel 9)	731120013
Descripción CPC Nivel 9	SERVICIOS DE ARRENDAMIENTO CON O SIN OPCION DE COMPRA
Porcentaje del Umbral de valor de agregado ecuatoriano mínimo, según el CPC escogido:	0%

2. ANTECEDENTES.

La Escuela Politécnica Nacional es una comunidad universitaria conformada por el personal académico, estudiantes, servidores y trabajadores, en búsqueda de la verdad, de derecho público, autónoma, con personería jurídica, sin fines de lucro, con domicilio principal en Quito, capital de la República del Ecuador, creada mediante Decreto de la Convención Nacional del Ecuador, el 30 de agosto de 1869.

Se rige por la Constitución de la República del Ecuador, la Ley Orgánica de Educación Superior y su Reglamento, otras leyes conexas, resoluciones del Consejo de Educación Superior y del Consejo de Evaluación, Acreditación y Aseguramiento de la Calidad de la Educación Superior, su Estatuto, los reglamentos y resoluciones expedidos por sus organismos de gobierno y autoridades.

El Decreto Supremo No. 998, publicado en el Registro Oficial No. 609 de 14 de junio de 1946, en el artículo 3 señala que *“La Escuela Politécnica Nacional será una Institución Científica de carácter docente, investigador y de consulta, y tendrá por fines esenciales los siguientes: a) Los de alta docencia en Ciencias Naturales, Físicas, Químicas y Matemáticas; b) La investigación científica de los fenómenos y recursos naturales del País; c) La formación del Archivo Científico Ecuatoriano, y d) La difusión amplia de la cultura científica entre los ecuatorianos.”*.

Por lo tanto, la Escuela Politécnica Nacional es una entidad educativa superior financiada con fondos públicos, de la cual depende un amplio universo de personas naturales, comprendiendo en su mayoría a estudiantes de diversos niveles socioeconómicos.

En conformidad a lo que determina la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, en su Art. 59, se procederá a través de un Procedimiento Especial con el arrendamiento de inmuebles.

1.1 Mediante Memorando EPN-DP-2022-2288-M, con fecha 04 de noviembre del 2022, Director De Planificación, Econ. Daniel Eduardo Fierro León, solicitó *“(...) de manera urgente, se remita, la **Proyección de Crecimiento Universitario**, en los próximos años, para de esta manera, poder considerarlos en las propuestas de nuevos proyectos.”*

1.2 Mediante Memorando EPN-DP-2022-2018-M, con fecha 6 de octubre de 2022, se solicitó: *“al respecto me permito solicitar, se remita por este medio la, **Proyección de Crecimiento Universitario**, en los próximos años, para de esta manera, poder considerarlos en las propuestas de nuevos proyectos.”*

1.3 Mediante Resolución DTH-0009-2018, de 2 de marzo 2018, en su numeral 4.3: a). Son funciones del Director de Planificación: *“Administrar, gestionar y evaluar la formulación de la planificación estratégica Institucional”;*

1.4 Mediante Resolución DTH-0009-2018, de 2 de marzo 2018, en su numeral 2.2.1: *“a). Dirigir y gestionar la actividad docente, promoviendo la gestión integral de los estudiantes, enmarcada en el modelo pedagógico de la Institución. Desarrollo curricular: 8. Informe semestral de seguimiento y monitoreo curricular”.*

1.5 Mediante Memorando Nro. EPN-DD-2023-0045-M, con fecha 13 de febrero de 2023, Director de Docencia, Mgs. Raúl David Mejía Navarrete: *“(...) el Informe de Crecimiento Universitario de la Escuela Politécnica Nacional, considerando la oferta académica de los cursos de nivelación, tercer y cuarto nivel; el número de estudiantes matriculados; la planificación de las asignaturas; así como, el uso de espacios destinados para aulas, laboratorios y centros de cómputo para atender la demanda institucional de los últimos años. (..)”*

1.6 El artículo 1 del Decreto Ejecutivo No. 503 de 12 de septiembre de 2018, publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 335 de 26 de septiembre de 2018 establece que: *“El Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, INMOBILIAR, es un organismo de derecho público, dotado de personalidad jurídica, autonomía administrativa, operativa y financiera y jurisdicción nacional, con sede principal en la ciudad de Quito. Ejercerá la rectoría, planificación, regulación, gestión, administración y control de los bienes del Sector Público y de los bienes que disponga el ordenamiento jurídico que incluye potestades de disponerlos, distribuirlos, custodiarlos, usarlos, enajenarlos, así como disponer su egreso y baja además de las competencias y responsabilidades específicas derivadas de otros instrumentos”.*

1.7 En el artículo 6, numeral 12 del mismo cuerpo legal determina las atribuciones de Inmobiliar, estando entre ellas: *“(...) Emitir las políticas, lineamientos y procedimientos generales para la asignación, compra, venta, comodato, permuta, donación y arrendamiento de inmuebles de las entidades detalladas en el artículo 2, numerales 1 y 2 de este decreto, y emitir el dictamen técnico previo al acto correspondiente (...)”*

1.8 Mediante RESOLUCIÓN-SETEGISP-ST-2021-0011, se expide la Reforma al Estatuto Orgánico del Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, Actualmente Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, en su Art. 10, respecto a la “Gestión Zonal de Análisis y Uso”, establece: *“6. Dictamen para transferencia, traspaso, asignación, compra, venta, comodato, permuta, donación, declaratoria de utilidad pública y/o arrendamiento de bienes inmuebles del estado.”*

1.9 El primer inciso del artículo 355 de la Constitución de la República, dispone que: *“El Estado reconocerá a las universidades y escuelas politécnicas autonomía académica, administrativa, financiera y orgánica, acorde con los objetivos del régimen de desarrollo y los principios establecidos en la Constitución”.*

1.10 El Decreto Supremo No. 998, publicado en el Registro Oficial No. 609 de 14 de junio de 1946, en el artículo 3 señala que: *“La Escuela Politécnica Nacional será una Institución Científica de carácter docente, investigador y de consulta, y tendrá por fines esenciales los siguientes: a) Los de alta docencia en Ciencias Naturales, Físicas, Químicas y Matemáticas; b) La investigación científica de los fenómenos y recursos naturales del País; c) La formación del Archivo Científico Ecuatoriano, y d) La difusión amplia de la cultura científica entre los ecuatorianos.”.*

1.11 El artículo 17 de la Ley Orgánica de Educación Superior, establece que: *“El Estado reconoce a las universidades y escuelas politécnicas autonomía académica, administrativa, financiera y orgánica, acorde con los principios establecidos en la Constitución de la República”.*

1.12 El artículo 2 de la Ley Orgánica de Educación Superior, establece que: *“Objeto. - Esta Ley tiene como objeto definir sus principios, garantizar el derecho a la educación superior de calidad que propenda a la excelencia interculturalidad, al acceso universal, permanencia, movilidad y egreso sin discriminación alguna y con gratuidad en el ámbito público hasta el tercer nivel.”*

1.13 Mediante resolución administrativa de la EPN, DTH-009-2018, de 2 de marzo del 2018, las atribuciones del director de Planificación son: e). Asesorar a las Unidades académicas y administrativas de la institución en la formulación de planes, programas y proyectos institucionales; g). Dirigir la planificación de la infraestructura institucional; i). Disponer el seguimiento de programas y proyectos institucionales;

1.14 Mediante el Oficio SETEGISP-DAUB-2023-0323-O, con fecha 24 de marzo de 2023, Director De Análisis Y Uso De Bienes, Ing. Rómulo Javier Torres Guadalupe, informó *“(...) esta Secretaría Técnica, informa a su representada respecto al asunto principal de petición, que en primera instancia se ha realizado la gestión de búsqueda en la base de datos de bienes*

inmuebles de propiedad de esta Secretaría y de otras entidades públicas administradas por esta Secretaría que se encuentran dentro de las competencias de esta entidad, a la fecha NO se registran bienes inmuebles desocupados en la localidad y con las características solicitadas en su solicitud. (...)

1.7 Mediante oficio EPN-DP-2023-0026-O, con fecha 18 de abril del 2023, Mgs. José Eduardo Espinoza, solicita la autorización proceso de arrendamiento Ex-Junior College, a la Abg. Verónica Margarita Moya Moncayo Directora de Análisis y Uso de Bienes de la Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Pública.

1.8 Mediante oficio SETEGISP-DAUB-2023-0440-O, con fecha 26 de abril del 2023, la Abg. Verónica Margarita Moya Moncayo Directora de Análisis y Uso de Bienes de la Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Pública. Informa a la Escuela Politécnica Nacional que: *"(...) esta Secretaría Técnica, informa a su representada que revisada la documentación anexada a la petición, se concluye que se encuentra completa por lo que, se dará continuidad al trámite técnico y legal pertinente a fin de atender la presente petición requerida. (...)"*

1.9 Mediante oficio EPN-DP-2023-0027-O, con fecha 28 de abril de 2023, Mgs. José Eduardo Espinoza, informa a la Abg. Verónica Margarita Moya Moncayo Directora de Análisis y Uso de Bienes de la Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Pública. El estado de situación actual del predio denominado "Club Santa Fe El Bosque".

3. JUSTIFICACIÓN

De acuerdo con el Informe de proyección de crecimiento universitario, se menciona que, Al momento en la Institución se cuenta con 151 aulas, 28 centros de cómputo y 69 laboratorios. No se pueden emplear todos los centros de cómputo, aulas o laboratorios, en todos los horarios, puesto que su capacidad es limitada, su funcionalidad es específica, así también es limitado el número de profesores que se dispone, y los profesores deben cumplir con un horario de trabajo, lo cual dificulta poder maximizar el uso de los espacios; por otro lado, también se debe considerar la situación académica de los estudiantes al momento de asignar los espacios (debido a las repeticiones); motivos por los cual es necesario planificar clases los sábados o entre semana en horario de 18 a 22.

Por otro lado, en la Facultad de Ingeniería de Sistemas (FIS - E20) 4 laboratorios no se están usando debido a trabajos de mejoras.

En el Edificio de Relación con el Medio Externo (EARME - E26) 7 espacios que anteriormente eran aulas tuvieron que ser transformados en oficinas para atender la necesidad de espacios para profesores y personal administrativo, considerando la apertura de nueva oferta tanto en grado como en posgrado.

En la Facultad de Ingeniería en Geología y Petróleos (FIGP - E13), debido a un problema con paredes 3 aulas no están siendo usadas.

El Edificio de Formación Básica (DFB - E14) dispone de aulas con capacidad para 48 estudiantes, siendo uno de los que se emplean para atender la demanda de los paralelos de los cursos de nivelación y los primeros niveles.

Por lo mencionado en las secciones previas, considerando el incremento de cupos, el incremento en la oferta de tercer nivel y de cuarto nivel, para poder atender estos requerimientos, es necesario contar con al menos 6 aulas.

Por otro lado, el incrementar los estudiantes en los cursos de nivelación, implica contar con un número adicional de profesores, para dar clases en 8 paralelos. Considerando que se tienen 5 asignaturas en el curso de nivelación, y que en promedio un profesor puede hacerse cargo de 3 paralelos o 4 paralelos, se requieren aproximadamente 10 profesores. Lo cual implica contar con al menos 3 espacios para destinarlos a oficinas.

Para cubrir la demanda actual y futura, la Dirección de Docencia requiere el servicio de arrendamiento de un inmueble con el espacio necesario para cubrir el déficit de aulas para las clases presenciales y oficinas que ofrece la EPN, y en el ámbito de las competencias, la Dirección de Planificación solicita el arrendamiento de un inmueble que cuente con los servicios básicos y demás requerimientos necesarios para el desarrollo normal de las actividades de la EPN.

4. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO ESPECIAL

Descripción General del Requerimiento:	Servicio de Arrendamiento de Inmuebles
Procedimiento contractual sugerido:	Procedimiento especial
Presupuesto Referencial:	\$72.000.00 más impuestos, por canon de arriendo
Certificación presupuestaria (Especificar y adjuntar una copia)	

5. OBJETIVOS.

5.1. Objetivo General.

Arrendar un espacio físico que posibilite el uso de al menos 10 aulas para al menos 20 estudiantes cada una, con servicios sanitarios independientes, oficinas docentes y administrativas, ubicado junto al Campus Politécnico José Rubén Orellana.

5.2. Objetivos específicos.

- Contratar un espacio adecuado para el desarrollo de clases de la EPN.
- Pagar el canon de arrendamiento adecuado a los recursos económicos de la EPN.
- Garantizar un ambiente que permita el correcto desarrollo de los estudiantes politécnicos en la institución.

6. ALCANCE.

Contratación del servicio de “ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE DONDE FUNCIONARÁN AULAS Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y DOCENTES DE LA EPN” con las siguientes características:

Ubicación: Provincia Pichincha, cantón Quito, sector la Floresta, calles Toledo, Madrid o aledañas.

Área aproximada: 1200 m² de construcción.

Ambientes: que posibiliten el uso de diez aulas con mobiliario para al menos 20 estudiantes por cada una, con servicios sanitarios independientes.

Servicios: el inmueble debe contar con servicios básicos como agua potable y energía eléctrica.

Generalidades: Estar ubicado junto al Campus Politécnico José R. Orellana, contar con oficinas administrativas para 20 personas al menos, contar con entrada de acceso público.

7. METODOLOGÍA DE TRABAJO.

La Escuela Politécnica Nacional cancelará los 10 primeros días de cada mes, en forma mensual la suma acordada como canon de arrendamiento previa la presentación de la factura correspondiente; además, La Escuela Politécnica Nacional será responsable de cancelar oportuna y totalmente las planillas por consumo de servicios de energía eléctrica, agua potable directamente a las empresas que suministran dichos servicios y, una vez cancelados estos conceptos se suscribirá el acta de entrega-recepción del servicio.

8. INFORMACIÓN DETALLADA DE LOS BIENES Y SERVICIOS REQUERIDOS PARA EL PROCESO DE CONTRATACIÓN (TÉRMINOS DE REFERENCIA Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS)

8.1. Productos o servicios esperados:

Código CPC	Descripción del bien o servicio	Unidad	Cantidad	Precio Unitario	Precio Total
731120013	"ARRENDAMIENTO DE UN LOCAL DONDE FUNCIONARÁN AULAS Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y DOCENTES DE LA EPN"	Unidad	1	72.000.00	72.000.00
Presupuesto Referencial (SIN IVA)					USD\$ 72.000.00

8.2. DESCRIPCIÓN DEL BIEN O SERVICIO REQUERIDO:

"DESCRIPCION DEL BIEN O SERVICIO A CONTRATAR"	
Ubicación	Provincia Pichincha, cantón Quito, sector la Floresta, calles Toledo, Madrid o aledañas
Área	Área aproximada 1200 metros de construcción;
Ambientes	Un espacio físico que posibilite el uso de al menos 10 aulas para al menos 20 estudiantes cada una, con servicios sanitarios independientes, oficinas docentes y administrativas, ubicado junto al Campus Politécnico José Rubén Orellana.
Servicios	el inmueble debe contar con servicios básicos como agua potable y energía eléctrica y cisterna.
Generalidades	Estar ubicado junto al Campus Politécnico José R. Orellana, contar con oficinas administrativas para 20 personas al menos, contar con entrada de acceso público.

9. METODOLOGÍA DE EVALUACIÓN.

9.1. Consideraciones para selección del proveedor:

Estar ubicado junto al Campus Politécnico José R. Orellana, contar con oficinas administrativas para 20 personas al menos, contar con entrada de acceso público.

9.2. Experiencia General Mínima:

No aplica

9.3. Experiencia Específica Mínima:

No aplica

9.4. Experiencia Personal Técnico:

No aplica

9.5. Personal Técnico Mínimo

No aplica

10. FORMA Y CONDICIONES DE PAGO

El canon mensual que el oferente adjudicado recibirá de la Escuela Politécnica Nacional, por los locales, su equipamiento y la concesión del servicio será pagado dentro de los diez primeros días de cada mes, mediante transferencia bancaria, una vez que sea recibida la factura, debiendo notificar al Administrador de Contrato, previo al pago del canon fijado.

CONDICIONES DE PAGO

Se aplicará la siguiente fórmula:

Paso 1: Aplicación del artículo 17 de la Ley de Inquilinato.

La Ley de inquilinato establece el máximo que se puede dar en arriendo, siendo, la doceava parte del diez por ciento del avalúo comercial. Al no haber avalúo comercial por ser institución educativa, se utiliza de referencia el avalúo catastral.

100% = USD 1.130.442,94 (corresponde al avalúo catastral).

10 % = USD 113.044,29 (10% del avalúo catastral)

USD 113.044,29 / 12 = USD 9.420,36 (doceava parte del 10%)

Siendo así que, el valor máximo que se puede cobrar por arriendo en la ubicación elegida es de: USD 9.420,36 (Nueve mil cuatrosientos veinte con 36/100 dólares americanos).

En este caso particular, de acuerdo a la cotización presentada por la Fundación Colegio Americano, propietaria del sitio Ex Junior College, se ha determinado un costo de \$ 4.838 por cada metro cuadrado y al multiplicar por 1240 m2, nos determina un Canon mensual de \$

6000,00 (seis mil dólares americanos). Este valor ha sido presentado mediante oficio EPN-DP-2023-0026-O, con fecha 18 de abril del 2023.

De acuerdo al informe técnico mencionado en el Oficio SETEGISP-SII-2023-0499-O, con fecha 12 de mayo de 2023. En el Informe Técnico Nro. Q-332-23 de 11 de mayo de 2023:

“(...) 12.5. Conclusiones generales del Informe Técnico:

1. El canon de arriendo propuesto por el propietario, de fecha 18/04/2023, se encuentra por debajo del costo promedio referencial obtenido en el sector, a través de valores levantados en sitio, con fecha 08/05/2023. (...)”

10.1. CANON DE ARRENDAMIENTO

El valor del canon de arrendamiento se pacta inicialmente en USD 6000 (seis mil dólares); como valor base sin incluir IVA, más el pago de los servicios básicos.

El canon de arrendamiento no está sujeto a revisión alguna, el mismo tiene una duración de 365 días (1 año).

Adicionalmente al canon de arrendamiento, la entidad pagará mensualmente el valor del consumo generado en los espacios arrendados por los servicios básicos tales como energía eléctrica y de agua potable.

El valor por consumo telefónico, televisión satelital y demás servicios que implemente será pagado por el arrendatario directamente a la empresa proveedora del servicio.

11. OBLIGACIONES DE LAS PARTES

El Arrendador, se obliga a:

- Entregar el inmueble en muy buenas condiciones para ocupación inmediata del arrendatario, caso contrario cubrirá los valores correspondientes a material y mano de obra que se generen por reparaciones.
- Revisará cuidadosamente el pliego y cumplirá con todos los requisitos solicitados en el mismo.
- Atenderá los arreglos en el plazo que convengan las partes en función del daño, falla o averías mayores o menores que se detecten en las oficinas arrendadas
- Realizará el pago del impuesto predial de manera oportuna.
- No efectuar ningún acto directo o indirecto que perturbe la posesión que tiene EL ARRENDATARIO.

- Notificará al arrendatario por escrito la voluntad de terminar el arrendamiento del inmueble, con un mínimo de noventa (90) días plazo.
- Autorizar al ARRENDATARIO a efectuar cualquier mejora útil en el inmueble de su propiedad, (pintado de fachada e interiores, cableado eléctrico y de red).
- Garantizar el uso y goce pacífico del inmueble durante la vigencia del presente contrato.

El Arrendatario, se obliga a:

- Designar al administrador del contrato y la comisión para la suscripción de las actas parciales y definitivas.
- Comunicar oportunamente al arrendador en caso de detectarse daño, fallas ocultas u otras averías mayores o menores en las oficinas arrendadas.
- No subarrendar, ceder ni traspasar en todo o en parte el inmueble materia del contrato;
- Cuidar el inmueble objeto de arriendo en forma diligente, no pudiendo destinarlo para otro uso que el señalado en el objeto del presente proceso;
- Devolver el bien al ARRENDADOR al vencimiento del plazo estipulado sin más deterioro que el producido por el uso normal.
- Cancelar los valores por energía eléctrica y agua potable.
- Contratar los servicios de seguridad y limpieza, para el bien inmueble
- La Escuela Politécnica Nacional, realizará las adecuaciones necesarias para salvaguardar los intereses de la entidad.

12. MULTAS

No aplica.

13. ADMINISTRADOR DEL CONTRATO

Se recomienda que el administrador del contrato sea la Arq. Carla Gabriela Moreno Olalla, funcionaria de la Dirección De Planificación.

14. Delegados fase precontractual

Delegado de la máxima autoridad: Mgs. Ricardo Daniel Gordón Tinajero

Técnico afín: Arq. Diego Roberto Villarreal Pallango

Delegado de la unidad requirente: Ing. Álvaro Bolívar Naranjo Velasco

15. GARANTÍAS

No aplica

16. PLAZO

365 días (12 meses). A partir de la suscripción del contrato.

17. PROHIBICIÓN DEL ARRENDATARIO

No aplica

18. MARCO LEGAL

Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública

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.

Reglamento General de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública

Art. 48.- Definición del objeto de contratación.- La entidad contratante definirá adecuadamente el objeto de contratación, concerniente a la adquisición o arrendamiento de bienes, ejecución de obras o prestación de servicios, incluidos los de consultoría. en estricto cumplimiento de los principios de trato justo, igualdad y no discriminación, concurrencia y transparencia.

Art. 219.- Procedimiento en caso de que la entidad contratante sea arrendadora.- 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, seguirán el siguiente procedimiento:

- 1. La máxima autoridad o su delegado publicará en el portal COMPRASPÚBLICAS, 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 deberá publicar la convocatoria en la página web de la institución, o el uso de otros medios de comunicación que se considere pertinentes:*
- 2. 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;*

3. *Se entenderá que la oferta más conveniente es aquella que, ajustándose a las condiciones del pliego y ofrezca el mayor precio; y,*
4. *Para la suscripción del contrato, el adjudicatario no requiere estar inscrito y habilitado en el RUP.*

Art. 220.- Normas supletorias.- En todo lo relacionado a la selección del arrendador o arrendatario por parte de las entidades contratantes enlistadas en el artículo 1 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, se aplicarán los requisitos y procedimientos que determine el Servicio Nacional de Contratación Pública, las normas contenidas en la Codificación del Código Civil, la Codificación de la Ley de Inquilinato y el Código de Comercio. En la fase de ejecución contractual se estará a lo dispuesto en la Ley de inquilinato.

Lo no previsto en el contrato ni en la Ley de Inquilinato se regirá por lo establecido en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

Codificación de Resoluciones (SERCOP)

Art. 370.- 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 Institucional del Servicio Nacional de Contratación Pública 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.

Art. 371.- 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 Registro Único de Proveedores -RUP.

Art. 372.- 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 Institucional del Servicio Nacional de Contratación Pública, 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.

Art. 373.- Normas supletorias.- En todo lo no previsto en este capítulo, se aplicarán de manera supletoria, y en lo que sean aplicables, las normas de la Ley de Inquilinato y de la Codificación del Código Civil.

Ley de Inquilinato

Art. 15.- Exoneración de inscripción.- Exonérese 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.- Prohibición para las instituciones del sector público.- 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. 17.- 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 y los requisitos exigidos en el Art. 3.

Art. 30.- CAUSALES DE TERMINACIÓN. - 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) Algazaras 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.”*

Código Civil.

Art. 1856.- Arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado, salvo lo que disponen las leyes del trabajo y otras especiales.

Art. 1857.- Son susceptibles de arrendamiento todas las cosas corporales o incorporeales que pueden usarse sin consumirse; excepto aquellas que la ley prohíbe arrendar, y los derechos estrictamente personales, como los de habitación y uso.

Puede arrendarse aún la cosa ajena, y el arrendatario de buena fe tendrá acción de saneamiento contra el arrendador, en caso de evicción.

Art. 1860.- En el arrendamiento de cosas, la parte que da el goce de ellas se llama arrendador, y la parte que da el precio, arrendatario.

Art. 1861.- La entrega de la cosa que se da en arriendo podrá hacerse bajo cualquiera de las formas de tradición reconocidas por la ley.

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.

Art. 1883.- El arrendatario está obligado al pago del precio o renta.

Podrá el arrendador, para seguridad de este pago y de las indemnizaciones a que tenga derecho, retener todos los frutos existentes de la cosa arrendada, y todos los objetos con que el arrendatario la haya amoblado, guarnecido o provisto, y que le pertenecieren; y se entenderá que le pertenecen, a menos de prueba en contrario.

Quito, (1/06/2023).

DESCRIPCIÓN	APELLIDOS Y NOMBRES COMPLETOS/CARGO	FIRMA
Elaborado por:	Arq. Christian Javier Granda Montenegro. Responsable de Infraestructura. Dirección de Planificación.	
Aprobado por:	Mgs. José Eduardo Salvador Espinoza. Director de Planificación.	