

REGLAMENTO PARA EL ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES Y ÁREAS DESTINADAS AL COMERCIO Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS

Art. 1.- Se consideran inmuebles de la ESPOL, todos aquellos bienes raíces sobre los cuales la ESPOL ejerce dominio, conforme al Art. 70 letra a) de la Ley de Educación Superior y el Art. 8 letra a) de su Estatuto.

Art. 2.- Se sujetan al procedimiento del presente Reglamento, el arrendamiento de bienes inmuebles no destinados a vivienda, vivienda y comercio o vivienda y taller, cuyos cánones mensuales sean inferiores al valor de un centésimo de la base del Concurso Público de Ofertas.

Art. 3.- Para el arrendamiento de inmuebles, se requerirá de los informes previos del Controlador de Activos Fijos y Director de la Unidad de Operación Financiera, sobre la conveniencia del arrendamiento y respecto de la productividad del inmueble y el precio base del remate, respectivamente.

Art. 4.- Sobre la base de los informes referidos en el artículo anterior, la máxima autoridad de la ESPOL decidirá sobre el arrendamiento del o de los bienes inmuebles.

Art. 5.- Las condiciones y requisitos del arrendamiento y del remate las determinará la Junta de Remates de la ESPOL, la cual estará integrada por el Rector, el Vicepresidente Financiero y el Asesor Jurídico o sus delegados, conforme al Reglamento General de Bienes del Sector Público. Actuará como Secretario de la Junta el Secretario Administrativo de la ESPOL o quien lo subrogue.

Art. 6.- El concurso se anunciará por tres publicaciones, que se realizarán mediando dos días entre una y otra, en la prensa o en Web. En el anuncio constará lo siguiente:

- a) El lugar, día y hora hasta las cuales se receptorán las ofertas;
- b) La descripción completa del inmueble y la nómina de los muebles tratándose de locales amoblados y bares;
- c) El canon de arrendamiento que será la base del remate; y,
- d) El plazo, que no excederá de 5 años.

Art. 7.- En el acto del remate los interesados en el arrendamiento del bien o bienes inmuebles o locales amoblados y bares de la ESPOL deberán entregar a la Junta de Remates, una garantía mínima por un valor igual a 2 de los cánones mensuales fijados como base del remate. Quien no hubiere presentado la indicada garantía no podrá ser admitido en el remate. La Junta de Remates verificará y calificará el cumplimiento de este requisito.

La antedicha garantía será devuelta a los no favorecidos al momento de decidirse sobre el arrendamiento, y al beneficiario, a la terminación del contrato, una vez cumplidas las cláusulas contractuales y previa acta de entrega de recepción del inmueble.

Art. 8.- El Secretario de la Junta, recibirá el sobre que contiene la oferta y la garantía antes señalada, debiendo poner en el sobre la fe de presentación, con la indicación del día y la hora en que se la hubiere recibido.

El sobre cerrado contendrá la oferta y además la garantía mencionada en el artículo anterior.

Art. 9.- Cumplida la hora de presentación de ofertas, la Junta de Remates se reunirá para abrir el o los sobres en presencia de los interesados, leerá las propuestas, calificará y adjudicará el contrato de arrendamiento al mejor postor.

La adjudicación será notificada a todos los oferentes, dejando constancia de todo lo actuado, en un acta que será suscrita por todos los miembros de la Junta y el adjudicatario.

Art. 10.- La máxima autoridad de la ESPOL procederá a celebrar el contrato de arrendamiento con las solemnidades que la Ley requiera, con el beneficiario de la adjudicación y se incorporará al contrato el inventario del inmueble arrendado y de los muebles en tratándose de locales amoblados y bares.

Art. 11.- La ESPOL podrá dar por terminado el contrato de arrendamiento aun antes de fenecido el plazo en caso de que el inmueble arrendado se requiera para alguna obra, servicio público o proyecto, para lo cual se dispondrá la iniciación del trámite de desahucio para la desocupación y entrega del mismo, además de las causales determinadas en el Art. 30 de la Codificación de la Ley de Inquilinato.

Art. 12.- En caso de fallecimiento del arrendatario, automáticamente se resolverá el contrato, estando la ESPOL facultada para otorgar un nuevo contrato.

Art. 13.- La ESPOL, en su calidad de arrendadora, comunicará al arrendatario su resolución de terminar el contrato con noventa días de anticipación, a la fecha de expiración del mismo. El arrendatario no podrá usar y gozar el bien objeto del arrendamiento, en otros términos que los estipulados en el contrato, ni por plazo mayor que el convenido en éste.

Art. 14.- Prohíbese expresamente al arrendatario celebrar cualquier tipo de contrato que implique subarriendo del inmueble o local.

Art. 15.- Los inmuebles o locales de la ESPOL se encuentran exentos de inscribirse en la Oficina de Registro de Arrendamientos de la Municipalidad de Guayaquil.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Aquellos procedimientos relacionados al presente Reglamento que hubieren sido iniciados antes de las reformas efectuadas en la presente fecha, continuarán sustanciándose de acuerdo con el Reglamento anterior.

CERTIFICO: Que el presente Reglamento para el Arrendamiento de Bienes Inmuebles y Áreas destinadas al Comercio y Prestación de Servicios fue discutido y aprobado por el Consejo Politécnico, en sesión efectuada el 27 de diciembre de 2005. Reformado por el Consejo Politécnico en sesión del 9 de mayo de 2008.

Lcdo. Jaime Véliz Litardo
SECRETARIO ADMINISTRATIVO