

BENEMÉRITO CUERPO DE BOMBEROS DE GUAYAQUIL



**REGLAMENTO SUSTITUTIVO DE ARRENDAMIENTO DE
BIENES INMUEBLES DEL BENEMÉRITO CUERPO DE
BOMBEROS DE GUAYAQUIL**

JULIO 2026
VERSIÓN 01

	DIRECCIÓN GENERAL ADMINISTRATIVA	Código: DGA-ABI-REG-01
	REGLAMENTO SUSTITUTIVO DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES DEL BENEMÉRITO CUERPO DE BOMBEROS DE GUAYAQUIL	Fecha: Julio 2026 Versión: 01 Pág. 1/11

ÍNDICE

1	CONSIDERANDOS	2
2	TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES	3
	CAPÍTULO I. OBJETO, ÁMBITO Y PRINCIPIOS	3
3	TÍTULO II. GOBIERNO Y RESPONSABILIDADES	3
	CAPÍTULO I. COMITÉ DE ARRIENDO	3
	CAPÍTULO II. UNIDADES RESPONSABLES	4
4	TÍTULO III. BCBG COMO ARRENDADOR	4
	CAPÍTULO I. HABILITACIÓN Y FASE PREPARATORIA	4
	CAPÍTULO II. PROCEDIMIENTO Y ADJUDICACIÓN	5
	CAPÍTULO III. REGLAS ESPECIALES DE LA RELACIÓN ARRENDATICIA	6
5	TÍTULO IV. EJECUCIÓN, CONTROL Y TERMINACIÓN CUANDO EL BCBG ACTÚA ARRENDADOR	7
	CAPÍTULO I. CONTRATO, PLAZO Y GARANTÍAS	7
	CAPÍTULO II. USO, PAGO Y CONSERVACIÓN	8
	CAPÍTULO III. INCUMPLIMIENTO, TERMINACIÓN Y CIERRE	9
6	DISPOSICIONES GENERALES	10
7	DISPOSICIONES TRANSITORIAS	10
8	DISPOSICIÓN DEROGATORIA	10
9	DISPOSICIONES FINALES	11
10	REVISIÓN DE DOCUMENTO	11

	DIRECCIÓN GENERAL ADMINISTRATIVA	Código: DGA-ABI-REG-01
	REGLAMENTO SUSTITUTIVO DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES DEL BENEMÉRITO CUERPO DE BOMBEROS DE GUAYAQUIL	Fecha: Julio 2026 Versión: 01 Pág. 2/11

CONSIDERANDOS:

Que, el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador dispone que las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, servidoras y servidores públicos ejercerán únicamente las competencias y facultades atribuidas en la Constitución y la ley, y coordinarán acciones para el cumplimiento de sus fines;

Que, los artículos 227 y 233 de la Constitución someten la administración pública a los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación, y establecen la responsabilidad de las servidoras y servidores públicos por los actos u omisiones realizados en el ejercicio de sus funciones;

Que, el artículo 140.1 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que los cuerpos de bomberos son entidades adscritas a los gobiernos autónomos descentralizados municipales y funcionan con autonomía administrativa, financiera, presupuestaria y operativa, con sujeción a la ley especial y normativa vigente;

Que, la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública regula la adquisición y el arrendamiento de bienes por las entidades comprendidas en su ámbito, bajo los principios de legalidad, trato justo, igualdad, calidad, vigencia tecnológica, oportunidad, concurrencia, transparencia, publicidad y mejor valor por dinero;

Que, el artículo 322 del Reglamento General de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública regula los procedimientos en los que una entidad contratante actúa como arrendadora, sus casos especiales y las normas supletorias aplicables;

Que, de acuerdo con el Reglamento General de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, la fase de ejecución de los contratos de arrendamiento inmobiliario se rige por la Ley de Inquilinato o el Código de Comercio y, en lo no previsto por dichas normas o por el contrato, por la normativa de contratación pública;

Que, el Código Orgánico Administrativo regula la competencia, motivación, delegación, validez, eficacia y debido procedimiento de las actuaciones administrativas;

Que, la Ley Orgánica de Protección de Datos Personales exige que el tratamiento de información personal sea pertinente, proporcional, seguro y limitado a finalidades legítimas;

Que, las Normas de Control Interno de la Contraloría General del Estado exigen controles para la administración, uso, custodia, registro y conservación de los bienes públicos, así como expedientes suficientes, íntegros y trazables;

Que, la Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza de Autonomía y Funcionamiento del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil reconoce su autonomía y determina la competencia institucional para autorizar la expedición de reglamentos internos;

Que, es necesario sustituir la regulación interna existente, establecer responsabilidades claras y mecanismos de selección, administración, cobro, conservación, restitución y control que protejan el patrimonio y los intereses institucionales.

En ejercicio de las atribuciones conferidas por el ordenamiento jurídico, se expide el siguiente:

	DIRECCIÓN GENERAL ADMINISTRATIVA	Código: DGA-ABI-REG-01
	REGLAMENTO SUSTITUTIVO DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES DEL BENEMÉRITO CUERPO DE BOMBEROS DE GUAYAQUIL	Fecha: Julio 2026 Versión: 01

Pág. 3/11

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I. OBJETO, ÁMBITO Y PRINCIPIOS

ARTÍCULO 1. OBJETO. – Regular la planificación, preparación, selección, celebración, administración, control, terminación y cierre de los arrendamientos de bienes inmuebles en los que el Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil, en adelante BCBG, actúe como arrendador o arrendatario, procurando la continuidad del servicio público, la protección del patrimonio institucional y el mejor resultado económico y funcional.

ARTÍCULO 2. ÁMBITO. – Este Reglamento es obligatorio para las unidades, comités, delegados, y demás servidores que intervengan en los procedimientos de arrendamiento. Se aplica tanto a los inmuebles, áreas, locales y espacios de propiedad del BCBG o legítimamente bajo su administración que puedan darse en arrendamiento, como a los inmuebles que la Institución requiera tomar en arrendamiento. Los permisos, autorizaciones, comodatos, concesiones u otras modalidades de ocupación de bienes de uso público se sujetarán a su régimen propio y no podrán encubrirse como arrendamientos.

ARTÍCULO 3. JERARQUÍA Y NORMAS APLICABLES. – Se observarán la Constitución; la LOSNCP; su Reglamento General; el COA; el COOTAD; la Ley de Inquilinato o el Código de Comercio, según la naturaleza y destino del inmueble; el Código Civil; la normativa municipal, tributaria, ambiental, de seguridad y de protección de datos; las Normas de Control Interno; y las disposiciones institucionales. En caso de reforma normativa, prevalecerá la norma de superior jerarquía vigente, sin necesidad de reformar previamente este Reglamento.

TÍTULO II. GOBIERNO Y RESPONSABILIDADES

CAPÍTULO I. COMITÉ DE ARRIENDO

ARTÍCULO 4. CONFORMACIÓN. – El Comité Técnico de Arriendo estará integrado por: un delegado de la Dirección General Administrativa, quien lo presidirá; un delegado de la Dirección General de Asesoría Legal; y un delegado de la Dirección General Financiera el cual su misión comprenderá en garantizar el fiel cumplimiento del Procedimiento Especial de Arrendamiento de Bienes Inmuebles.

ARTÍCULO 5. ATRIBUCIONES DEL COMITÉ. – Corresponde al Comité técnico de Arriendo:

- Emitirá el debido informe de motivación, para dar inicio a la fase precontractual -firmado por los miembros del Comité
- Verificar la capacidad económica del arrendatario;
- Verificar la suficiencia de la valoración del canon y de las condiciones del inmueble;
- Conducir las actuaciones precontractuales que le sean asignadas por la máxima autoridad o su delegado;
- Dejar constancia de sus actuaciones mediante informes y actas motivadas.
- Recibir y evaluar la información de la Dirección de Financiero al respecto de endeudamiento o falta de pago del arrendatario.

	DIRECCIÓN GENERAL ADMINISTRATIVA	Código: DGA-ABI-REG-01
	REGLAMENTO SUSTITUTIVO DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES DEL BENEMÉRITO CUERPO DE BOMBEROS DE GUAYAQUIL	Fecha: Julio 2026 Versión: 01 Pág. 4/11

ARTÍCULO 6. CONFLICTO DE INTERÉS Y CONFIDENCIALIDAD. – Quien tenga interés personal, profesional, familiar o económico, o una circunstancia que afecte su imparcialidad, deberá informarlo y abstenerse. Se aplicarán las prohibiciones e inhabilidades legales. La información reservada o los datos personales serán tratados únicamente para la finalidad del procedimiento, sin afectar la publicidad exigida por ley.

CAPÍTULO II. FUNCIONES Y ATRIBUCIONES DEL COMITÉ Y LA DIRECCION DE CONTRATACION PUBLICA

ARTÍCULO 7. DIRECCIÓN GENERAL ADMINISTRATIVA. – Supervisará , orientará y dirigirá la correcta conservación y cuidado de los bienes que han sido adquiridos o asignados para su Uso, que para propósito de este manual, elaborará la documentación técnica en conjunto con su departamento de Bienes y Bodega y su departamento de Servicios Institucionales; mismo que otorgaran la información del bien inmueble propio para informar su disponibilidad, estado, ocupación y destino del inmueble; y coordinará las inspecciones, levantamientos técnicos que correspondan.

ARTÍCULO 8. DIRECCIÓN GENERAL FINANCIERA. – Emitirá los análisis y certificaciones que correspondan, y realizará la evaluación económica de pertinencia para determinar si el potencial arrendatario cuenta con la capacidad financiera suficiente para asumir las obligaciones derivadas del arrendamiento del bien inmueble.

A su vez, la Dirección General Financiera, gestionará la facturación y recaudación de los cánones; informará sobre cualquier incumplimiento; y custodiará y ejecutará las garantías, de conformidad con la normativa aplicable y las estipulaciones contractuales.

ARTÍCULO 9. DIRECCIÓN GENERAL DE ASESORÍA LEGAL. – Verificará la viabilidad jurídica del procedimiento y la inexistencia de inhabilidades o prohibiciones; elaborará los contratos correspondientes; recomendará las medidas procedentes ante posibles incumplimientos; y ejercerá las acciones administrativas, extrajudiciales o judiciales necesarias para la defensa de los intereses institucionales.

ARTÍCULO 10. UNIDAD DE CONTRATACIÓN PÚBLICA. – Gestionará la fase precontractual y las publicaciones en el Portal de Contratación Pública conforme a la normativa vigente; verificará que el expediente preparatorio esté completo; elaborará o consolidará el pliego y el cronograma; y garantizará la trazabilidad del procedimiento. No sustituirá a la unidad requirente en la motivación técnica ni económica.

TÍTULO III. BCBG COMO ARRENDADOR

CAPÍTULO I. HABILITACIÓN Y FASE PREPARATORIA

ARTÍCULO 11. CONDICIÓN PARA ARRENDAR. – Solo podrán arrendarse bienes de propiedad del BCBG, operaciones, administración, entrenamiento, logística, prevención, protección, socorro, extinción de incendios u otros fines institucionales. Esta condición deberá estar expresamente sustentada en el informe de motivación.

	DIRECCIÓN GENERAL ADMINISTRATIVA	Código: DGA-ABI-REG-01
	REGLAMENTO SUSTITUTIVO DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES DEL BENEMÉRITO CUERPO DE BOMBEROS DE GUAYAQUIL	Fecha: Julio 2026 Versión: 01 Pág. 5/11

ARTÍCULO 12. INFORME DE MOTIVACIÓN. - El comité técnico de arrendamiento, desarrollará con sus miembros un informe el cual cuente con los antecedentes y situación jurídica y física del inmueble; disponibilidad de uso y no afectación al servicio institucional, características físicas y servicios disponibles; plazo recomendado; obligaciones de mantenimiento; procedimiento de selección aplicable; y conclusión expresa sobre su conveniencia. Se anexarán los documentos habilitantes, planos o croquis, fotografías, informes técnicos, avalúos catastrales emitido por el gobierno autónomo descentralizado municipal y demás respaldos pertinentes para luego proporcionar al área y se desarrolle el informe de necesidad.

ARTÍCULO 13. INFORME DE NECESIDAD. – La Dirección General Administrativa, al recibir el informe de motivación por parte del Comité técnico de arrendamiento, desarrollará el proceso administrativo institucional del arrendamiento el cual incluirá, todo lo concerniente a la necesidad institucional, cumpliendo con lo establecido en la LONCP y el Reglamento Interno de compras Públicas del BCBG.

ARTÍCULO 14. PLIEGO. – El pliego contendrá, al menos: ubicación y características del inmueble; uso permitido y prohibiciones; canon base; plazo; forma, fecha y lugar de pago; mecanismo objetivo de reajuste; garantías; servicios; mantenimiento; adecuaciones; inspecciones; requisitos y metodología de evaluación; reglas de adjudicación; causales de terminación; solución de controversias; modelo de contrato; y condiciones para el reconocimiento previo del inmueble, lo que indica la Ley de inquilinato.

CAPÍTULO II. PROCEDIMIENTO Y ADJUDICACIÓN

ARTÍCULO 15. INICIO Y PUBLICIDAD. – La máxima autoridad o su delegado, mediante resolución motivada, aprobará el pliego y el cronograma, y autorizará el inicio. El pliego se publicará en el Portal de Contratación Pública; la convocatoria se difundirá además en la página web institucional.

ARTÍCULO 16. RECONOCIMIENTO Y ACLARACIONES. – Se garantizará a todos los interesados la posibilidad de reconocer el bien en condiciones equivalentes. Las preguntas, respuestas y aclaraciones se procesarán conforme al cronograma y constarán en acta.

ARTÍCULO 17. REQUISITOS DEL INTERESADO. – El interesado presentará el formulario de oferta aprobado para el procedimiento y la documentación prevista en el pliego, de acuerdo con su naturaleza jurídica, sin perjuicio de los requisitos mínimos señalados a continuación:

Personas Naturales:

- a) Copia de la cédula de ciudadanía del interesado y de su garante;
- b) Una referencia bancaria del interesado y de su garante;
- c) Copia de los tres últimos estados de cuenta bancarios;
- d) Dos referencias personales y dos comerciales;
- e) Reporte actualizado del buró de crédito, previa autorización expresa del titular para su consulta y tratamiento;
- f) Copia del Registro Único de Contribuyentes, cuando corresponda.

	DIRECCIÓN GENERAL ADMINISTRATIVA	Código: DGA-ABI-REG-01
	REGLAMENTO SUSTITUTIVO DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES DEL BENEMÉRITO CUERPO DE BOMBEROS DE GUAYAQUIL	Fecha: Julio 2026 Versión: 01 Pág. 6/11

Personas Jurídicas:

- a) Copia de la cédula de ciudadanía del representante legal y de su garante;
- b) Copia del nombramiento vigente del representante legal;
- c) Copia del RUC de la compañía;
- d) Copia de la última declaración de impuesto a la renta;
- e) Una referencia bancaria de la compañía y su garante;
- f) Copia de los tres últimos estados de cuenta bancarios de la persona jurídica;
- g) Dos referencias personales y dos comerciales;
- h) Reporte actualizado del buró de crédito, previa autorización expresa del titular para su consulta y tratamiento;

El interesado no requiere estar inscrito ni habilitado en el Registro Único de Proveedores (RUP).

ARTÍCULO 18. EVALUACIÓN. – El comité técnico de arrendamiento verificará la integridad de la oferta, la capacidad legal y económica del interesado, la compatibilidad del uso propuesto y el cumplimiento de las condiciones del pliego. Entre las ofertas habilitadas, se considerará más conveniente aquella que ofrezca el mayor canon, sin perjuicio de los demás criterios objetivos previstos en el pliego.

ARTÍCULO 19. ADJUDICACIÓN, DECLARATORIA DE DESIERTO Y ARCHIVO. – La máxima autoridad o su delegado resolverá motivadamente la adjudicación al mejor postor, la declaratoria de desierto o el archivo del procedimiento, según corresponda. La adjudicación no confiere derecho a ocupar el inmueble antes de la suscripción del contrato, la entrega de las garantías y el cumplimiento de las demás condiciones previas. La resolución y la documentación relevante se publicarán en el Portal de Contratación Pública.

CAPÍTULO III. REGLAS ESPECIALES DE LA RELACIÓN ARRENDATICIA

ARTÍCULO 20. ANTICIPACIÓN DEL ARRENDADOR. – El BCBG mediante el Comité Técnico de Arrendamiento, en calidad de arrendador, comunicará al arrendatario su decisión de terminar el contrato con al menos noventa días de anticipación a la fecha de su vencimiento.

ARTÍCULO 21. FALLECIMIENTO DEL ARRENDATARIO. – En caso de fallecimiento del arrendatario, el contrato subsistirá respecto de los miembros de su familia y de las personas legalmente a su cargo que hubieren vivido con él, siempre que manifiesten su voluntad de continuarlo y constituyan un mandatario común dentro del plazo de treinta días.

ARTÍCULO 22. EMBARGO DEL INMUEBLE ARRENDADO. – Si el inmueble arrendado fuere embargado, el depositario sustituirá al arrendador en sus derechos y obligaciones, sin que pueda privarse al arrendatario de la ocupación del inmueble hasta que se verifique el remate.

ARTÍCULO 23. FACULTAD DEL ARRENDATARIO. – En los contratos escritos sin plazo determinado y en los contratos verbales, el arrendatario podrá dar por terminado el arrendamiento en cualquier momento, previo aviso al arrendador con al menos un mes de anticipación. Durante dicho período deberá pagar el canon de arrendamiento y permitir que los interesados examinen el inmueble, en condiciones previamente coordinadas que no afecten injustificadamente su uso.

	DIRECCIÓN GENERAL ADMINISTRATIVA	Código: DGA-ABI-REG-01
	REGLAMENTO SUSTITUTIVO DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES DEL BENEMÉRITO CUERPO DE BOMBEROS DE GUAYAQUIL	Fecha: Julio 2026 Versión: 01 Pág. 7/11

ARTÍCULO 24. SUBARRIENDO O CESIÓN. – Sin autorización previa y escrita del BCBG, el arrendatario no podrá ceder sus derechos ni subarrendar el inmueble. El subarrendatario o cesionario no podrá usar ni gozar del inmueble en condiciones distintas de las estipuladas entre el arrendador y el arrendatario, ni por un plazo superior al legal o contractualmente convenido.

El subarrendatario no podrá celebrar, a su vez, otro contrato de arrendamiento respecto del mismo inmueble ni ceder sus derechos. La misma prohibición se aplicará al cesionario.

TÍTULO IV. EJECUCIÓN, CONTROL Y TERMINACIÓN CUANDO EL BCBG ACTÚA COMO ARRENDADOR

CAPÍTULO I. CONTRATO, PLAZO Y GARANTÍAS

ARTÍCULO 25. CONTENIDO MÍNIMO DEL CONTRATO. – Cuando el BCBG actúe como arrendador, el contrato contendrá, al menos: comparecientes; antecedentes; objeto e individualización del inmueble; destino exclusivo; canon; plazo; garantías; forma de pago; servicios; mantenimiento; adecuaciones; inspecciones; prohibiciones; responsabilidad por daños; notificaciones; causales y procedimiento de terminación; restitución; liquidación; protección de datos personales; solución de controversias; y documentos integrantes.

ARTÍCULO 26. PLAZO Y RENOVACIÓN. – El plazo contractual se determinará de acuerdo con la naturaleza del inmueble, el uso autorizado y la conveniencia institucional debidamente justificada. Toda continuidad de la relación contractual deberá formalizarse por escrito antes de su vencimiento.

La renovación o ampliación del plazo solo procederá cuando esté permitida por la normativa vigente, cuente con justificación técnica, económica y jurídica, sea recomendada por el Comité Técnico de Arriendo y se formalice por escrito antes del vencimiento del contrato.

ARTÍCULO 27. DEPÓSITO EN GARANTÍA. – El arrendatario entregará un depósito en garantía equivalente, como regla general, a dos cánones mensuales, que será recibido y custodiado por la Dirección General Financiera. El depósito será devuelto una vez terminado y liquidado el contrato, previa restitución del inmueble y verificación del pago total de cánones, servicios, expensas y demás obligaciones. El BCBG podrá descontar los valores debidamente comprobados por daños, reparaciones, consumos pendientes u otras obligaciones imputables al arrendatario, sin perjuicio de reclamar cualquier saldo adicional.

ARTÍCULO 28. GARANTÍA PERSONAL Y SOLIDARIA. – El arrendatario deberá presentar un garante personal que se obligue solidaria, incondicional e indivisiblemente al cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento celebrado con el BCBG, salvo que el pliego, previo informe técnico, financiero y jurídico, establezca otra garantía suficiente.

La garantía comprenderá, entre otras obligaciones, el pago de los cánones de arrendamiento, servicios básicos, intereses, multas, indemnizaciones, daños, perjuicios y demás valores que se generen con ocasión del uso, conservación, restitución o terminación del contrato.

El garante asumirá las obligaciones del arrendatario como propias y responderá conjuntamente con este hasta la total extinción de las obligaciones contractuales, renunciando expresamente a los beneficios de orden y excusión, así como a cualquier otro beneficio legal establecido a favor de los fiadores, en cuanto dicha renuncia sea permitida por la normativa vigente.

El contenido de este documento es de propiedad del B.C.B.G. y se prohíbe su reproducción, total o parcial, por cualquier medio, excepto por y para el B.C.B.G.

	DIRECCIÓN GENERAL ADMINISTRATIVA	Código: DGA-ABI-REG-01
	REGLAMENTO SUSTITUTIVO DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES DEL BENEMÉRITO CUERPO DE BOMBEROS DE GUAYAQUIL	Fecha: Julio 2026 Versión: 01 Pág. 8/11

La garantía permanecerá vigente durante toda la duración del contrato, sus prórrogas debidamente formalizadas y hasta la entrega material del inmueble y la liquidación total de las obligaciones pendientes.

El garante presentará la documentación de respaldo prevista en el artículo 18 de este Reglamento y en el pliego.

CAPÍTULO II. USO, PAGOS Y CONSERVACIÓN

ARTÍCULO 29. USO Y PROHIBICIONES. – El inmueble se usará exclusivamente para el destino contractual. Salvo autorización previa, expresa y legalmente procedente, se prohíbe: subarrendar, ceder o transferir derechos; cambiar la actividad autorizada; realizar actos ilícitos o peligrosos; almacenar materiales incompatibles con el inmueble o sus condiciones de seguridad; afectar la seguridad, el ambiente o la convivencia; ocupar áreas adicionales; colocar publicidad no autorizada; alterar la estructura o las instalaciones; y constituir gravámenes o aparentar derechos reales sobre el inmueble.

ARTÍCULO 30. PAGO. – El canon se pagará por mensualidades anticipadas, dentro del plazo y por los canales institucionales establecidos en el contrato. Únicamente el comprobante oficial acreditará el pago. La Dirección General Financiera informará a la Dirección General de Asesoría Legal para la adopción de las medidas pertinentes.

ARTÍCULO 31. PAGO DE SERVICIOS. – El arrendatario asumirá el pago de los servicios básicos, gastos de mantenimiento y demás valores generados durante la ocupación del inmueble, incluso aquellos facturados después de su desocupación cuando correspondan al período efectivo de uso.

El arrendatario deberá acreditar su pago cuando sea requerido. El BCBG no será responsable por la suspensión de dichos servicios ni por los perjuicios que esta pudiera ocasionar, salvo disposición legal en contrario.

ARTÍCULO 32. MANTENIMIENTO Y REPARACIONES. – La distribución de las reparaciones se sujetará a la ley y al contrato. El arrendatario asumirá el mantenimiento ordinario y los daños imputables a él, a sus dependientes o usuarios. Las emergencias deberán notificarse inmediatamente; el BCBG podrá ejecutar las medidas urgentes necesarias para evitar daños mayores y repetir los costos contra el responsable, con el debido respaldo técnico y legal.

ARTÍCULO 33. ADECUACIONES Y MEJORAS. – Requerirán autorización previa, escrita y técnicamente sustentada, así como los permisos y la supervisión que correspondan. La autorización definirá la propiedad de las mejoras, su retiro o permanencia, la restitución del inmueble, las garantías y la procedencia o improcedencia de compensaciones. Las mejoras permanentes autorizadas quedarán a beneficio institucional sin indemnización, salvo decisión distinta expresamente sustentada y legalmente procedente. Las mejoras no autorizadas podrán ser retiradas a costo del arrendatario o conservarse sin reconocimiento económico, sin perjuicio de la reparación de los daños causados.

ARTÍCULO 34. INSPECCIONES. – El BCBG podrá inspeccionar el inmueble con aviso razonable, salvo emergencia, acompañado por personal técnico. Se levantará un acta y se respetarán las condiciones de seguridad, privacidad y continuidad de la actividad. La negativa injustificada constituirá incumplimiento. Las inspecciones no trasladan al BCBG las responsabilidades propias del arrendatario.

	DIRECCIÓN GENERAL ADMINISTRATIVA	Código: DGA-ABI-REG-01
	REGlamento SUSTITUTIVO DE ARREndAMIENTO DE BIENES INMUEBLES DEL BENEMÉRITO CUERPO DE BOMBEROS DE GUAYAQUIL	Fecha: Julio 2026 Versión: 01

Pág. 9/11

CAPÍTULO III. INCUMPLIMIENTO, TERMINACIÓN Y CIERRE

ARTÍCULO 35. RÉGIMEN DE INCUMPLIMIENTO. – En la fase de ejecución se aplicarán prioritariamente la Ley de Inquilinato o el Código de Comercio, según corresponda, y el contrato; en lo no previsto por estos, se aplicarán la LOSNCP y su Reglamento General. No se impondrán las multas previstas en la LOSNCP para otros contratos administrativos. El pago de valores pendientes no extingue la obligación principal ni el derecho del BCBG a reclamar daños debidamente comprobados.

ARTÍCULO 36. CAUSALES DE TERMINACIÓN. – Además de las previstas en la ley y en el contrato, constituirán causales de terminación:

- a) La falta de pago de dos pensiones locativas mensuales que se mantenga hasta la fecha de citación de la demanda al arrendatario, en los términos previstos por la ley;
- b) El peligro de destrucción o ruina del edificio, en la parte que comprenda el inmueble arrendado, cuando haga necesaria su reparación;
- c) Las algazaras o reyertas ocasionadas por el arrendatario;
- d) El destino del inmueble arrendado a un objeto ilícito o distinto del convenido;
- e) Los daños causados por el arrendatario en el inmueble, sus instalaciones o dependencias;
- f) El subarrendamiento o traspaso de derechos realizado sin autorización previa y escrita del BCBG;
- g) La ejecución de obras no autorizadas por el BCBG;
- h) La decisión debidamente motivada del BCBG de demoler el inmueble para realizar una nueva edificación, cuando legalmente proceda; y,
- i) La decisión del propietario de ocupar el inmueble arrendado, únicamente en los casos y bajo las condiciones previstos en la Ley de Inquilinato.

ARTÍCULO 37. PROCEDIMIENTO ANTE INCUMPLIMIENTO. –El Comité Técnico de Arrendamiento documentará los hechos y notificará al arrendatario para que subsane el incumplimiento o presente sus descargos dentro del término contractual o legal. Con los informes técnico, financiero y jurídico que correspondan, la autoridad competente adoptará una decisión motivada. En casos urgentes se aplicarán únicamente las medidas provisionales permitidas por la ley para proteger a las personas y los bienes. La terminación y recuperación forzosa del inmueble se tramitarán por las vías legales aplicables.

ARTÍCULO 38. RESTITUCIÓN. – Al terminar el contrato, el arrendatario entregará el inmueble libre de ocupantes y bienes, limpio, seguro y en el estado en que lo recibió, salvo el desgaste normal. Entregará todas las llaves y dispositivos de acceso. Si no comparece, se documentará el estado del inmueble por medios legalmente válidos, sin ingresar ni disponer de bienes al margen de la ley. La ocupación posterior generará los valores, indemnizaciones y acciones previstos legal y contractualmente, sin constituir renovación.

ARTÍCULO 39. LIQUIDACIÓN Y CIERRE. – El Comité Técnico de Arredramiento desarrollará, el cierre requerirá el acta de restitución, la conciliación de pagos, la determinación de obligaciones pendientes y el informe final. La recepción del inmueble no implica renuncia a reclamar obligaciones detectadas posteriormente que se hayan originado durante la ocupación.

	DIRECCIÓN GENERAL ADMINISTRATIVA	Código: DGA-ABI-REG-01
	REGLAMENTO SUSTITUTIVO DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES DEL BENEMÉRITO CUERPO DE BOMBEROS DE GUAYAQUIL	Fecha: Julio 2026 Versión: 01

Pág. 10/11

ARTÍCULO 40. CARTERA Y RECUPERACIÓN. – Será gestionada desde su detección mediante requerimientos de pago, ejecución de garantías y acciones extrajudiciales o judiciales oportunas. La Dirección General Financiera mantendrá la antigüedad de saldos y emitirá reportes mensuales; la Dirección General de Asesoría Legal adoptará las medidas necesarias para evitar la prescripción o caducidad de las acciones. No se concederán, esperas ni convenios de pago sin competencia, motivación, garantías suficientes y análisis de recuperabilidad.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. – Los formatos, listas de verificación, fichas de inspección, matrices de evaluación y modelos contractuales serán aprobados y actualizados por las unidades competentes; no podrán contradecir este Reglamento ni la normativa superior.

SEGUNDA. – La Dirección General Administrativa mantendrá un listado con catastro actualizado de los inmuebles arrendados por el BCBG y con informes de las respectivas visitas y los estados que mantiene los mismos, de ser el caso si los inmuebles estén arrendados o de uso del BCBG.

TERCERA. – Ninguna unidad podrá permitir ocupaciones, entregar llaves, recibir inmuebles, efectuar pagos, cobrar cánones por vías no autorizadas o comprometer renovaciones sin los actos y documentos habilitantes.

CUARTA. – Los casos no previstos serán resueltos por la autoridad competente, con informe de las unidades técnica, financiera y jurídica, aplicando la normativa vigente y sin crear excepciones contrarias a la ley.

QUINTA. – Las denominaciones de las unidades se entenderán referidas a las que asuman sus competencias conforme al Estatuto Orgánico institucional vigente.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. – En el plazo de sesenta días contados desde la vigencia del presente reglamento, la Dirección General Administrativa levantará y conciliará con las Direcciones Financiera y de Asesoría Legal el catastro de todos los bienes inmuebles, ocupaciones, estado físico, y se presentará a la máxima autoridad o su delegado.

SEGUNDA. – Los procedimientos iniciados antes de la vigencia continuarán con la normativa aplicable a su fecha de inicio. La ejecución de contratos vigentes se regirá por sus cláusulas y la normativa imperativa; sus renovaciones o nuevos procedimientos se sujetarán a este Reglamento.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

ÚNICA. – Deróguese el reglamento interno anterior sobre arrendamiento de bienes inmuebles y toda disposición institucional de igual o inferior jerarquía que se oponga al presente instrumento, sin afectar derechos y obligaciones válidamente constituidos.

	DIRECCIÓN GENERAL ADMINISTRATIVA	Código: DGA-ABI-REG-01
	REGLAMENTO SUSTITUTIVO DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES DEL BENEMÉRITO CUERPO DE BOMBEROS DE GUAYAQUIL	Fecha: Julio 2026 Versión: 01 Pág. 11/11

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA. – El presente Reglamento entrará en vigor a partir de su aprobación por el Comité de Administración y Planificación del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil.

COMUNÍQUESE. –

Cnel. Martín Cucalón de Icaza
PRIMER JEFE
PRESIDENTE DEL COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN Y PLANIFICACIÓN
BENEMÉRITO CUERPO DE BOMBEROS DE GUAYAQUIL

Proveyó y firmó la resolución que antecede el señor Cnel. Martín Cucalón de Icaza, Primer Jefe, en su calidad de presidente del Comité de Administración y Planificación del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil, en el despacho de la Primera Jefatura, en Santiago de Guayaquil, a los quince días del mes de julio de dos mil veintiséis. **LO CERTIFICO.** –

Ab. Vanessa Ochoa Moreno
SECRETARIA

REVISIÓN DEL DOCUMENTO

Fecha Elaboración	Julio 2026
Elaborado por	Lcda. Andrea Cada Moreira Jefe de Estrategia y Cumplimiento Legal
	Ing. Edwin Angulo Cardona Director General de Planificación Institucional (E)
	Mgtr. Luis Sancán Chóez Subdirector Financiero
	CPA Emma Mackliff Hidalgo Supervisor Técnico Administrativo
	Ing. Felipe Peralta Velásquez Director General Administrativo (E)
	Norma González Escalante Supervisor de Cumplimiento Legal y Contratos
Autorizado por	Cnrl. Martín Cucalón de Icaza Primer Jefe del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil. Comité de Administración y Planificación



BENEMÉRITO CUERPO DE BOMBEROS DE GUAYAQUIL

FUNDADO EN 1835
DECLARADO BENEMÉRITO POR EL H. CONGRESO DE 1930

Guayaquil, julio 16 de 2026

Resolución No. BCBG-CAP-2026-289-R

Ingeniero

Felipe Peralta Velásquez

DIRECTOR GENERAL ADMINISTRATIVO (E)

En su despacho.-

De mi consideración:

Para los fines pertinentes comunico a usted, que el Comité de Administración y Planificación del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil, en sesión ordinaria celebrada el día jueves 16 de julio de 2026 conoció el Memorando No. BCBG-DGAD-2026-1291-M de fecha 14 de julio de 2026, que contiene la solicitud suscrita por usted para revisar y aprobar el proyecto de "Reglamento Sustitutivo de Arrendamiento de Bienes Inmuebles del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil" elaborado con la finalidad de actualizar y fortalecer la normativa interna aplicable a los procedimientos de arrendamiento de bienes inmuebles institucionales. La remisión del referido instrumento se efectúa de conformidad con lo establecido en el Artículo 14, denominado "Atribuciones y Responsabilidades" literal d), en el que se determina la competencia correspondiente para conocer y aprobar este tipo de normativa institucional. Por lo que resolvió por unanimidad:

"CONOCER Y APROBAR EL PROYECTO DE "REGLAMENTO SUSTITUTIVO DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES DEL BENEMÉRITO CUERPO DE BOMBEROS DE GUAYAQUIL" ELABORADO CON LA FINALIDAD DE ACTUALIZAR Y FORTALECER LA NORMATIVA INTERNA APLICABLE A LOS PROCEDIMIENTOS DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES INSTITUCIONALES."

Por lo antes expuesto, sírvase proceder de conformidad con lo dispuesto por el máximo Organismo de la Institución.

**Atentamente,
ABNEGACIÓN Y DISCIPLINA**

**Cnel. Martín Cucalón de Icaza
PRIMER JEFE**

PRESIDENTE DEL COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN Y PLANIFICACIÓN

Lo certifico.-

**ABG. VANESSA OCHOA MORENO
SECRETARIA DEL COMITÉ**

[Firma manuscrita]
16/07/2026