

CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL B.P.

CONTRATACIÓN DEL ARRENDAMIENTO DE OFICINAS PARA LA CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL B.P. SUCURSAL MENOR ESMERALDAS.

Área Requirente	Gerencia Sucursal Esmeraldas
Responsable del Área	Econ. Gabriela Banguera
Fecha de Requerimiento	21 de febrero de 2020

TÉRMINOS DE REFERENCIA

ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN

ANTECEDENTES

La Corporación Financiera Nacional B.P., es una Institución Financiera Pública, cuya misión principal consiste en impulsar el desarrollo de los sectores productivos y estratégicos del Ecuador, a través de múltiples servicios financieros y no financieros alineados a las políticas públicas.

En tal virtud y en base al Informe Técnico de Inmobiliar de fecha 13 de febrero del 2020, mediante oficio N° INMOBILIAR-SAB-2020-0133-O suscrito por Abg. Juan Carlos Paladines Salcedo SUBDIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES donde procede a autorizar según detalle: **“6.- AUTORIZACIÓN.-Con los antecedentes expuestos, la Subdirección de Administración de Bienes, en cumplimiento del Acuerdo de Delegación Nro. ACUERDO-INMOBILIAR-DGSGI-2019-0015 de fecha 28 de noviembre de 2019, en atención a lo señalado en el numeral 29 del artículo 6 del Decreto Ejecutivo No. 503 de fecha 13 de septiembre de 2018, publicado en el Suplemento al Registro Oficial Nro. 335 de 26 de septiembre de 2018; con fundamento en el artículo 24 del Decreto Ejecutivo No. 135 de fecha 01 de septiembre de 2017; y, de conformidad con lo prescrito en los artículos 71 y 72 del Estatuto del Régimen Jurídico y Administrativo de la Función Ejecutiva; esta Cartera de Estado autoriza a la Corporación Financiera Nacional C.F.N, para que inicie un nuevo procedimiento de Arrendamiento de un bien inmueble de propiedad privada para uso institucional, sujeto a las recomendaciones técnicas y legales establecidas en este documento.**

JUSTIFICACIÓN

Por lo antes expuesto, surge la necesidad de iniciar un nuevo proceso de arrendamiento de un espacio físico que cumpla con todos los requerimientos solicitados para atender las actividades de la oficina de la Sucursal Esmeraldas de la Corporación Financiera Nacional B.P.

ALCANCE

El alcance de la contratación es arrendar un espacio físico con la finalidad de atender al público para brindar los servicios que ofrece la Corporación Financiera Nacional B.P. de acuerdo a las necesidades institucionales mediante las cuales se brindará una atención oportuna a usuarios tanto internos como externos, con infraestructura adecuada y desarrollar de manera correcta las actividades de las oficinas de la Sucursal Esmeraldas.

OBJETO DE LA CONTRATACIÓN

“CONTRATACIÓN DEL ARRENDAMIENTO DE OFICINAS PARA LA CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL B.P. SUCURSAL MENOR ESMERALDAS”.

CERTIFICACIÓN DEL PRECIO REFERENCIAL DE MERCADO

La Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública en su artículo 6 numeral 27 define al presupuesto referencial como el *“...Monto del objeto de contratación determinado por la Entidad contratante al inicio de un proceso precontractual...”*.

Mediante proforma S/N del 05 de diciembre de 2019 la propietaria del Bien Inmueble con un área 243.28 m², Sra. Ruth Patricia Gallegos Quintero, establece el valor del canon mensual en \$ 1,500.00 incluido el IVA.

*“Art. 28 de la Ley en mención establece que: “El plazo estipulado en el contrato escrito será obligatorio para arrendador y arrendatario. Sin embargo, **en todo contrato de arrendamiento tendrá derecho el arrendatario a una duración mínima de dos años [...]**”*

PLAZO TOTAL DE LA CONTRATACIÓN

El plazo de la contratación es de 6 meses, contados desde el 06 de julio de 2020

Este plazo podrá ser renovado en caso de persistir la necesidad Institucional, de conformidad con el artículo 368 de la Codificación de Resoluciones **Nro. RE-SERCOP-2016-0000072** de fecha 31 de agosto de 2016, que señala: *“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...”***

FORMA DE PAGO

La Corporación Financiera Nacional B.P. realizará el pago contra entrega del servicio especificado, una vez emitido el informe de conformidad favorable por parte del Administrador del contrato y la presentación de la correspondiente factura.

Para realizar el primer pago el Administrador del contrato deberá adjuntar un original del acta de entrega recepción del bien inmueble, en la cual se dejará constancia de las condiciones en las que se recibe el mismo. Esta acta de entrega recepción del inmueble deberá ser suscrita entre el Administrador de Contrato designado y el Arrendador.

El último pago deberá contar con el informe favorable emitido por el Administrador del Contrato, y acta de entrega recepción definitiva del servicio, la cual se suscribirá de conformidad a lo señalado en el artículo 124 del Reglamento General de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

DATOS DEL PROVEEDOR SUGERIDO

La Resolución No. RE-SERCOP-2016-0000072 de 31 de agosto de 2016, por la que se codifica y actualiza las Resoluciones emitidas por el Servicio Nacional de Contratación Pública, que establece lo que siguiente:

“Art. 16.- Arrendamiento de bienes inmuebles.- En los procedimientos de arrendamiento de bienes inmuebles se Publicará en el Portal Institucional del Servicio Nacional de Contratación Pública, lo siguiente: (...) 3.- Aprobación emitida por el Servicio de Gestión Inmobiliar del Sector Público, INMOBILIAR, de ser aplicable...”.

De acuerdo al **Art. 365 de la** La Codificación de Resoluciones **Nro. RE-SERCOP-2016-0000072**, en la cual se establece lo siguiente sobre: *“Pliegos.- Para el arrendamiento de bienes inmuebles, las entidades contratantes publicarán en el Portal Institucional del Servicio Nacional de Contratación Pública, el pliego en el que constará 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.”.*

“Art. 366.- 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”.

El Arq. Alvaro Hernan Samaniego Moreno, Especialista de Administración de Bienes de la Corporación Financiera Nacional B.P., mediante **memorando** CFN-B.P.-SRAD-2019-3704-M, de fecha 27 de diciembre de 2019, emite el “Informe de análisis de canon y factibilidad para arrendamiento de oficinas para la sucursal Esmeraldas”, en el cual determina: dentro de las tres propuestas recibidas para el análisis, que el bien inmueble opción 1 ubicado en las calles Sucre 302 entre Quito y Ricaurte de propiedad de la Sra. Ruth Patricia Gallegos Quintero con un área de 243.28 m2 reúne las condiciones técnicas suficientes para el desarrollo de las actividades de la Agencia Esmeraldas

Propiedad de la Señora Ruth Patricia Gallegos Quintero

Ubicación: Av. Sucre 302 entre Quito y Ricaurte

Parqueo: no

Metros cuadrados: 243.28 m2

Precio: \$1,500.00 incluido el IVA.

Iluminación adecuada: Si

Cableado estructurado: Si...”.

ESPECIFICACIONES DEL BIEN

Requerimiento de inmueble

Área: 200 metros cuadrados

Ubicación: áreas de comercio, céntrico o bancario.

Estructura y pisos: De hormigón, pared mampostería, ventanas de aluminio y vidrio, piso de porcelanato.

Instalaciones: De agua potable y luz eléctrica en perfecto estado de funcionamiento.

Adaptabilidad de espacios: infraestructura apta para atención a usuarios externos de la CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL B.P Sucursal Esmeraldas.

Condiciones

El inmueble deberá contar con una adecuada ventilación y ambiente libre de impurezas.

El inmueble deberá prestar la infraestructura necesaria y seguridades completas para precautelar la integridad del personal y resguardar los bienes, materiales y documentación pertinentes a la institución.

El inmueble deberá contar con todas las instalaciones eléctricas y de servicios básicos en perfecto funcionamiento.

El arrendador garantizará el uso y goce pacífico del inmueble durante la vigencia el contrato.

El arrendador se compromete a realizar las reparaciones del inmueble proveniente de defecto de construcción proveniente de terremotos, inundaciones que general de caso fortuito de fuerza mayor.

El arrendador se compromete a emitir de forma mensual la factura contra entrega del servicio de arrendamiento.

El consumo de los servicios básicos (agua, energía y teléfono) será cancelado por la Corporación Financiera Nacional B.P. Sucursal Esmeraldas.

El pago de los impuestos prediales, tasas y contribución especial de mejoras al municipio de la localidad, se efectuará por cuenta del propietario del inmueble.

La Corporación Financiera Nacional B.P. Sucursal Esmeraldas, deberá entregar el inmueble arrendado en las mismas condiciones en que se recibió, para lo cual al inicio del contrato el Administrador de Contrato conjuntamente con el Arrendador, deberá firmar una acta entrega recepción del inmueble

METODOLOGÍA DE EVALUACIÓN

Los parámetros de calificación se evaluarán considerando lo descrito en los formularios que presenta el oferente dentro de su oferta, para lo cual se considerará la metodología cumple no cumple.

Integridad la oferta

La integridad se evaluará considerando la presentación de los Formularios de la oferta y requisitos mínimos previstos en el pliego.

Cumplimiento de especificaciones

El oferente deberá ofertar todas las especificaciones y condiciones establecidas en los términos de referencia y pliegos del proceso.

Oferta económica

El oferente deberá ofertar un valor igual o menor al establecido en los términos de referencia.

Otros parámetros

- Certificado original y actualizado de gravámenes con historial de dominio del bien inmueble ofrecido en arrendamiento, otorgado por el Registro de la Propiedad del Cantón.
- Copia del pago del impuesto predial del año 2020.
- Copia del RUC del propietario del inmueble.
- Copia del Registro Único de Proveedores, RUP en caso de contar con este documento.

- Copia certificada de la escritura del bien inmueble ofrecido en arrendamiento.

Todo lo que no se encuentre previsto en la normativa del Sistema Nacional de Contratación Pública referente al proceso de arrendamiento de bienes inmuebles, se aplicarán de manera supletoria, y en lo que sea pertinente, las normas de la Ley de Inquilinato y la Codificación del Código Civil de acuerdo al artículo 66 del Reglamento a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública que señala: "...Art. 66.- Normas supletorias.- En todo lo no previsto en esta Sección, se aplicarán de manera supletoria, y en lo que sea pertinente, las normas de la Ley de Inquilinato y del Código Civil...", y al artículo 373 de la Codificación de Resoluciones No. RE-SERCOP-2016-0000072 de fecha 31 de agosto de 2016 que establece: "...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...".



Econ. Gabriela Banguera
GERENTE SUCURSAL ESMERALDAS
CORPORACION FINANCIERA NACIONAL B.P.