

Memorando Nro. CFN-B.P.-SCOP-2020-0772-M

Guayaquil, 02 de diciembre de 2020

PARA: Srta. Ing. Kerly Maria Moreno Peñaherrera
Subgerente de Compras Públicas Subrogante

ASUNTO: Informe de estudio de mercado - Arrendamiento de oficina para la
Corporación Financiera Nacional B.P. Sucursal Menor Manta

De mi consideración:

En atención al Memorando Nro. CFN-B.P.-GSMM-2020-1784-M, de fecha 11 de agosto de 2020, y Memorando Nro. CFN-B.P.-GSMM-2020-2507-M, de fecha 02 de diciembre de 2020 la Gerencia de Sucursal Menor Manta, solicitó el **ARRENDAMIENTO DE OFICINA PARA LA CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL B.P. SUCURSAL MENOR MANTA**, adjuntando la documentación de respaldo; la suscrita pone a conocimiento de la Subgerencia de Compras Públicas, el presente informe de estudio de mercado, necesario para la aprobación del inicio del presente proceso de contratación por parte de la delegada de la máxima autoridad de la CFN B.P.

1. JUSTIFICACIÓN

Con Memorando Nro. CFN-B.P.-GSMM-2020-1784-M, de fecha 11 de agosto de 2020, el Econ. Diego Rojas, Gerente de Sucursal Menor Manta, encargado, de la época, solicitó el **ARRENDAMIENTO DE OFICINA PARA LA CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL B.P. SUCURSAL MENOR MANTA**, adjuntando la documentación de respaldo en el cual se informa:

“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.

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 Menor Manta de la Corporación Financiera Nacional B.P.

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 la oficina de la Sucursal Menor Manta.

Memorando Nro. CFN-B.P.-SCOP-2020-0772-M

Guayaquil, 02 de diciembre de 2020

En tal virtud y en base al Informe Técnico de la Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliar del Sector Público de fecha 4 de agosto del 2020, mediante oficio N° SETEGISP-CZ4-2020-0602-O suscrito por la Abg. María Belén Mendoza Borja COORDINADORA ZONAL 4 donde procede a autorizar según detalle: “7.- AUTORIZACIÓN.- Con los antecedentes expuestos, la Coordinación Zonal 4, en cumplimiento del Acuerdo de Delegación Nro.

ACUERDO-INMOBILIAR-DGSGI-2019-0015 de 28 de noviembre de 2019, al Acuerdo Ministerial No. MDT-2020-076 de 12 de marzo de 2020 de aplicación de teletrabajo; en atención a lo señalado en el numeral 29 del artículo 6 del Decreto Ejecutivo No. 503 de 12 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 1 de septiembre de 2017, que incluyen además las normas de optimización y austeridad del gasto público; al artículo 16 de la reforma de la Resolución Nro. RE-SERCOP-2016-0000072 de 31 de agosto de 2016; al Decreto Ejecutivo Nro. 1017 de 16 de marzo de 2020 a través del cual se declaró el estado de emergencia de calamidad pública por la pandemia de COVID-19, lo cual generó que el Ministerio de Economía y Finanzas e INMOBILIAR emitan directrices para el arriendo de bienes inmuebles de propiedad privada para uso institucional, constante en las comunicaciones: MEF-VGF-2020-0003-C de 16 de abril de 2020, MEF-SP-2020-0002 de 20 de abril de 2020 e INMOBILIAR-INMOBILIAR-2020-0073-O de 23 de abril de 2020; 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 CORPORACIÓN FINANCIERANACIONAL B.P., de la Provincia de Manabí, cantón Manta para que inicie el nuevo procedimiento de arrendamiento del bien inmueble de propiedad privada para uso institucional (Oficina), sujeto a las recomendaciones técnicas y legales establecidas en este documento.”

Con este antecedente, la Gerencia de Sucursal menor Manta justificó la necesidad de realizar el **ARRENDAMIENTO DE OFICINA PARA LA CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL B.P. SUCURSAL MENOR MANTA.**

Mediante Memorando Nro. CFN-B.P.-GSMM-2020-2507-M, de fecha 02 de diciembre de 2020, el Ing. Lyndon Cajas, Gerente de Sucursal Menor Manta, remitió los términos de referencia actualizados con la finalidad de poder continuar con el proceso de contratación.

2. DEFINICIÓN DEL CANON DE ARRENDAMIENTO

En los términos de referencia remitidos por la Gerencia de Sucursal menor Manta, se indica:

“Mediante Oficio Nro. CFN-B.P.-GSMM-2020-0197-O de fecha 6 de febrero de 2020 la Gerencia de Sucursal Menor Manta solicitó a Inmobiliar la disponibilidad de un bien

Memorando Nro. CFN-B.P.-SCOP-2020-0772-M

Guayaquil, 02 de diciembre de 2020

inmueble, el mismo que fue respondido mediante Oficio Nro. Inmobiliar-CZ4-2020-0187-O de fecha 21 de febrero de 2020 da respuesta a solicitud sobre documentación que se debe adjuntar.

Mediante Oficio Nro. CFN-B.P.-GSMM-2020-0269-O de fecha 26 de febrero de 2020 se envía documentación faltante par el proceso de disponibilidad de un bien inmueble. Mediante Oficio Nro. CFN-B.P.-GSMM-2020-0476-O de fecha abril 30 de 2020 se solicita a Inmobiliar nos informe sobre el proceso de disponibilidad del bien inmueble que ocupa la CFN Sucursal Menor Manta y mediante Oficio Nro. CFN-B.P.-GSMM-2020-0600-O de fecha julio 3 de 2020 se envía a Inmobiliar el estudio de mercado para el procedimiento que solicitan.

*En tal virtud y en base al Informe Técnico de la Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público de fecha 4 de agosto de 2020, mediante Oficio N° SETEGISP-CZ4-2020-0602-O suscrito por la Abg. María Belén Mendoza Borja COORDINADORA ZONAL 4 donde procede a autorizar según detalle: “7.- **AUTORIZACIÓN.-** Con los antecedentes expuestos, la Coordinación Zonal 4, en cumplimiento del Acuerdo de Delegación*

*Nro.ACUERDO-INMOBILIAR-DGSGI-2019-0015 de 28 de noviembre de 2019, al Acuerdo Ministerial No. MDT-2020-076 de 12 de marzo de 2020 de aplicación de teletrabajo; en atención a lo señalado en el numeral 29 del artículo 6 del Decreto Ejecutivo No. 503 de 12 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 1 de septiembre de 2017, que incluyen además las normas de optimización y austeridad del gasto público; al artículo 16 de la reforma de la Resolución Nro. RE-SERCOP-2016-0000072 de 31 de agosto de 2016; al Decreto Ejecutivo Nro. 1017 de 16 de marzo de 2020 a través del cual se declaró el estado de emergencia de calamidad pública por la pandemia de COVID-19, lo cual generó que el Ministerio de Economía y Finanzas e INMOBILIAR emitan directrices para el arriendo de bienes inmuebles de propiedad privada para uso institucional, constante en las comunicaciones: MEF-VGF-2020-0003-C de 16 de abril de 2020, MEF-SP-2020-0002 de 20 de abril de 2020 e INMOBILIAR-INMOBILIAR-2020-0073-O de 23 de abril de 2020; 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 CORPORACIÓN FINANCIERANACIONAL B.P., de la Provincia de Manabí, cantón Manta para que inicie el nuevo procedimiento de arrendamiento del bien inmueble de propiedad privada para uso institucional (Oficina), sujeto a las recomendaciones técnicas y legales establecidas en este documento.”***

Mediante Oficio del 30 de junio de 2020 la Ab. Jahaira Dávalos, Abogada Patrocinadora de la Compañía Inmobiliaria Joally The Trio S.A., Propietaria del Bien Inmueble con un área 1000 m2, establece el valor del canon mensual en USD\$4,000.00 más IVA.”

Memorando Nro. CFN-B.P.-SCOP-2020-0772-M

Guayaquil, 02 de diciembre de 2020

3.- VERIFICACIÓN DEL PLAN ANUAL DE CONTRATACIÓN PÚBLICA

Con la finalidad de dar continuidad al presente proceso de contratación, se verificó que la contratación del **ARRENDAMIENTO DE OFICINA PARA LA CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL B.P. SUCURSAL MENOR MANTA**, sí se encuentra incluido en el Plan Anual de Contrataciones de la Institución, por lo que, dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 8 del Reglamento Interno de Contrataciones de la CFN B.P., y en concordancia a lo establecido en el inciso 2 del artículo 25 del Reglamento a la Ley Orgánica Sistema Nacional Contratación Pública, se sugiere efectuar la respectiva reforma al Plan Anual de Contrataciones de la Institución, en función del objeto, y monto de la presente contratación, de acuerdo al siguiente detalle:

	Partida Pres.	CPC	T. Compra	T. Régimen	Fondo BID	Tipo de Presupuesto	Tipo de Producto	Cat. Electrónico	Procedimiento	Descripción	Cant.	U. Medida	Costo U.	V. Total	Período
Línea actual en PAC 2020	45033001	721120011	Servicio	Especial	NO	Gasto Corriente	No Aplica	NO	Cont. de Instituciones Financieras y de Seguros del Estado	SERVICIO DE ALQUILER DE OFICINAS PARA LA CFN B.P. - SUCURSAL MENOR MANTA	1.00	Unidad	25,000.0000	25,000.0000	C3
Línea de reforma al PAC 2020	45033001	721120011	Servicio	Especial	NO	Gasto Corriente	No Aplica	NO	Cont. de Instituciones Financieras y de Seguros del Estado	ARRENDAMIENTO DE OFICINA PARA LA CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL B.P. SUCURSAL MENOR MANTA	1.00	Unidad	48,000.0000	48,000.0000	C3

4. PROCESO DE CONTRATACIÓN A OBSERVARSE

El Capítulo VIII, artículo 91 del Reglamento Interno de Contrataciones de la CFN B.P. establece

Sobre el Arrendamiento de Bienes Inmuebles, lo siguiente: *“Régimen.- Los contratos de arrendamiento tanto para el caso en que la Institución tenga la calidad de arrendadora como arrendataria se sujetarán a las normas previstas en el Código Civil o Ley de Inquilinato. Para la suscripción del contrato, no se requiere que el proveedor esté inscrito y habilitado en el RUP [...]”*.

El artículo 95 del Reglamento Interno de Contrataciones de la CFN B.P. establece *“La Institución en calidad de arrendadora.- La Corporación Financiera Nacional B.P., podrá dar en arrendamiento bienes inmuebles de su propiedad, para lo cual, publicará en la página web de la Institución, 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 esta publicación, se podrá realizar también por una única ocasión, en un diario de amplia circulación a nivel nacional; sin*

Memorando Nro. CFN-B.P.-SCOP-2020-0772-M

Guayaquil, 02 de diciembre de 2020

perjuicio de que por razones de oportunidad, se puedan realizar invitaciones directas [...]”.

Por lo expuesto, y en cumplimiento de la normativa legal vigente, se determina que el proceso de **ARRENDAMIENTO DE OFICINA PARA LA CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL B.P. SUCURSAL MENOR MANTA**, debe realizarse mediante la modalidad de **Arrendamiento de Bienes Inmuebles**, establecido en el Reglamento Interno de Contrataciones de la CFN B.P.

5.- VERIFICACIÓN DEL PLAN OPERATIVO ANUAL

En el numeral 8 de las directrices emitidas por la Subgerencia General de Gestión Institucional, Mediante Memorando Nro. CFN-B.P.-SGGI-2020-0017-Mde fecha 31 de enero de 2020, se establece: *“Toda contratación de obras, bienes y servicios incluidos los de consultoría serán autorizadas siempre y cuando exista la certificación de disponibilidad presupuestaria y la existencia presente o futura de recursos suficientes para cubrir las obligaciones derivadas de la respectiva contratación [...]”.*

Dando cumplimiento a lo indicado anteriormente, se procedió a realizar la validación de la línea del POA perteneciente a la Gerencia de Sucursal menor Manta , inherente a la contratación del **ARRENDAMIENTO DE OFICINA PARA LA CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL B.P. SUCURSAL MENOR MANTA**, verificando que ésta se encuentra en el POA institucional 2020, con el código de proyecto Nro. OS-M7

6. CONCLUSIÓN

Por las consideraciones mencionadas, y en aplicación de lo establecido en el artículo 91 y siguientes del Reglamento Interno de Contrataciones de la CFN B.P., la suscrita pone a su conocimiento, aprobación y fines pertinentes, el presente informe para realizar el proceso de **ARRENDAMIENTO DE OFICINA PARA LA CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL B.P. SUCURSAL MENOR MANTA**, cuyo canon mensual de arrendamiento se establece por el valor de USD\$4,000.00 más IVA, por un plazo de 12 meses contado a partir de la suscripción de contrato, dando un valor total de arrendamiento de USD\$ 48,000.00 (Cuarenta y Ocho Mil 00/100) más IVA, invitando a participar a Joally The Trio S.A, con RUC 1391903677001, en conformidad con lo indicado por la Gerencia de Sucursal Menor Manta dentro de los Términos de Referencia del procedimiento.

Adjunto para el efecto, sírvase encontrar la documentación que sirvió de sustento para el presente Informe.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Memorando Nro. CFN-B.P.-SCOP-2020-0772-M

Guayaquil, 02 de diciembre de 2020

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Ing. Andrea Verónica Espinoza Reinoso
ANALISTA DE ADQUISICIONES