

Oficio Nro. INMOBILIAR-SAB-2020-0133-O

Quito, D.M., 13 de febrero de 2020

Asunto: AUTORIZACIÓN DE VIABILIDAD PARA EL INICIO DEL PROCEDIMIENTO DE ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE DE PROPIEDAD PRIVADA (OFICINA) PARA USO DE LA CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL - ESMERALDAS

Señorita Abogada
Paola Kathiuska Salazar Ulloa
Subgerente Regional Administrativa
CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL B.P.
En su Despacho

De mi consideración:

En atención a sus Oficios Nros. CFN-B.P.-SRAD-2020-0007-O de 6 de enero de 2020, me permito informar lo siguiente:

1. FUNDAMENTO JURÍDICO:

1.1 El Estatuto del Régimen Jurídico y Administrativo de la Función Ejecutiva, dispone lo siguiente:

“Art. 71.- DICTÁMENES E INFORMES.- Se requerirá de dictámenes e informes cuando ello sea obligatorio en virtud de las normas de procedimiento administrativo.

El dictamen tiene el propósito de facilitar elementos de opinión o juicio, para la formación de la voluntad administrativa y forma parte de los actos previos a la emisión de dicha voluntad”.

“Art. 72.- CONTENIDO.- Los dictámenes contendrán:

- a) Resumen de la cuestión objeto de la consulta;*
- b) Relación de los antecedentes que sirvan de elementos de juicio para resolver; y,*
- c) Opinión concreta y fundada en normas jurídicas o técnicas aplicables a la cuestión consultada.*
- d) Los informes, por su parte, referirán concretamente los antecedentes y circunstancias que hayan sido requeridos”.*

1.2 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 las facultades de rectoría, planificación, regulación, gestión, administración y control de los bienes del sector público y de los bienes que disponga el ordenamiento jurídico que incluye las 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 jurídicos. El ámbito de acción del Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, INMOBILIAR, será respecto de: los bienes inmuebles y muebles que le sean transferidos; aquellos que la entidad reciba en cumplimiento de disposiciones normativas u órdenes judiciales, y; de los bienes muebles e inmuebles urbanos de las siguientes entidades:

1. Las instituciones de la Administración Pública Central, entidades, organismos dependientes o adscritos a la Función Ejecutiva, así como, entidades creadas por acto de poder público de éstas.
2. Las empresas públicas creadas por la Función Ejecutiva, así como las empresas en las que el Estado posea participación accionaria mayoritaria.
3. Además, podrá intervenir respecto a: inmuebles rurales, siempre y cuando no hayan estado o no estén destinados a actividades agrícolas y no fueren requeridos por el Ministerio de Agricultura y Ganadería, y; bienes dispuestos para la seguridad interna y externa del Estado y de los que integran el patrimonio cultural, natural y las áreas protegidas a petición expresa de las máximas autoridades que ejerzan la titularidad de dominio de

Oficio Nro. INMOBILIAR-SAB-2020-0133-O

Quito, D.M., 13 de febrero de 2020

acuerdo a las condiciones establecidas en este decreto y el ordenamiento jurídico.

Podrá además participar y realizar gestiones dentro de su ámbito, previo requerimiento formal de los siguientes organismos: Gobiernos Autónomos Descentralizados, las personas jurídicas creadas por acto normativo de los Gobiernos Autónomos Descentralizados para la prestación de servicios públicos; organismos y dependencias de las funciones Legislativa, Judicial, Electoral y de Transparencia y Control Social, y; las instituciones financieras públicas, instituciones financieras en saneamiento y liquidación.

De conformidad al 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; INMOBILIAR, ejerce la rectoría del SISTEMA NACIONAL DE GESTIÓN INMOBILIARIA DEL SECTOR PÚBLICO y que entre sus facultades se encuentran las determinadas en los numerales 12 y 29 del artículo 6, que establecen: "**12.- 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. 29. Autorizar el arrendamiento de bienes inmuebles dentro del territorio nacional destinado al funcionamiento de las entidades detalladas en el artículo 2, numerales 1 y 2 de este decreto, siempre y cuando no existan inmuebles públicos disponibles en la localidad que cumplan con los requerimientos de la entidad. Para autorizar el arriendo de inmuebles dentro del país, el Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, INMOBILIAR, observará el costo promedio de arrendamiento de inmuebles en la localidad...**".

1.3 A través del Oficio Circular No. SNA-0-11-01363 de 28 de diciembre de 2011, la Secretaría Nacional de la Administración Pública, informó a las entidades de la Administración Pública Central e Institucional sobre las Directrices Básicas de Seguridad, Orden e Higiene para el Buen Uso y Mantenimiento de los Espacios que conforman las Oficinas de las Entidades Públicas elaboradas en conjunto por la Secretaría de la Administración Pública y la Secretaría de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, INMOBILIAR.

1.4 Mediante Decreto Ejecutivo Nro. 135 de 1 de septiembre de 2017, el Presidente Constitucional de la República del Ecuador, dispuso a INMOBILIAR, lo siguiente: "[...] **Artículo 24 Arriendo, (...) inmuebles.- Para el caso de la Función Ejecutiva, el Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público autorizará el arrendamiento de inmuebles dentro del país, destinados al funcionamiento de entidades públicas, siempre y cuando no existan inmuebles públicos disponibles en la localidad que cumplan con los requerimientos de la entidad.**

En el caso de autorizarse el arriendo de inmuebles dentro del país, el Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público observará el costo promedio de arrendamiento de inmuebles en la localidad [...]".

1.5 Mediante Oficio Circular Nro. INMOBILIAR-INMOBILIAR-2017-0003-C de 22 de diciembre de 2017, el Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público INMOBILIAR, comunicó y dispuso a las entidades de la Función Ejecutiva, la aplicación de las Directrices del artículo 24 del Decreto Ejecutivo No. 135 de fecha 01 de septiembre de 2017, para el inicio de trámite de autorización de arrendamiento de bienes inmuebles de propiedad privada para uso institucional.

1.6 Mediante Oficio Circular Nro. PR-SGPR-2018-6942-O de 30 de agosto de 2018, la Secretaría General de la Presidencia de la República comunicó y dispuso a las entidades públicas de la Función ejecutiva, lo siguiente: "[...] **1.- A partir de esta fecha, se debe evitar el uso de procedimientos de contratación directa (emergencia y consultoría) y de régimen especial, con la finalidad de promover la concurrencia de más participantes y transparencia en la contratación pública y optimizar el gasto público. La utilización de estos procedimientos será de exclusiva responsabilidad de las Máximas Autoridades y de quienes intervinieron en ellos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 99 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública [...]**".

1.7 Mediante Oficio Circular Nro. PR-SNJR-2019-0003-C de 31 de octubre de 2019, la Secretaría Nacional Jurídica de la Presidencia de la República comunicó y dispuso a las entidades públicas de la Función Ejecutiva,



Oficio Nro. INMOBILIAR-SAB-2020-0133-O

Quito, D.M., 13 de febrero de 2020

lo siguiente: “[...] se recuerda que la autorización del Servicio de Gestión Inmobiliaria para la suscripción excepcional de contratos de arrendamiento, **ES OBLIGATORIA** [...]”.

1.8 Mediante RESOLUCIÓN No. 01 de 2 de junio de 2017, el Comité del Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, INMOBILIAR, resolvió: “Designar al señor Nicolás José Issa Wagner como Director General del Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, INMOBILIAR”.

1.9 Mediante Acuerdo de Delegación No. ACUERDO-INMOBILIAR-DGSGI-2019-0015 de 28 de noviembre de 2019, el Dr. Ronald Baidal Barzola, Director General Subrogante del Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público INMOBILIAR, acordó “[...] Artículo 2.- Delegar a la Subdirección de Administración de Bienes del Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, INMOBILIAR, para que a nombre y en representación del Director General del Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, INMOBILIAR, cumpla con las siguientes atribuciones: e) Suscribir dictámenes para la asignación, compra, venta, comodato, permuta, donación, traspaso, transferencia de dominio y arrendamiento de inmuebles, generados por la Dirección de Administración, Análisis y Uso de Bienes[...]”.

1.10 Mediante Acción de Personal No. CGAF-DATH-2020-0027 de 9 de enero de 2020, la Coordinadora General Administrativa Financiera del Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, INMOBILIAR, resolvió designar al Ab. Juan Carlos Paladines Salcedo, como Subdirector de Administración de Bienes, a partir del 09 de enero de 2020.

2. RESUMEN DE LA CUESTIÓN OBJETO DE LA SOLICITUD:

2.1 Mediante Oficio Nro. CFN-B.P.-SRAD-2020-0007-O de 6 de enero de 2020, la Corporación Financiera Nacional B.P., requirió a INMOBILIAR emita el Dictamen Técnico Favorable para el proceso de arrendamiento del bien inmueble donde funciona la Corporación Financiera Nacional B.P., ubicada en las calles Sucre 302 entre Quito y Ricaurte, en la ciudad y provincia de Esmeraldas.

2.2 Mediante Oficio Nro. INMOBILIAR-DAAUB-2020-0079-O de 10 de enero de 2020, INMOBILIAR informó a la Corporación Financiera Nacional B.P., que realizada la gestión de búsqueda en la base de datos de bienes inmuebles de propiedad de INMOBILIAR y de otras entidades públicas administradas por este Servicio 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 la petición; informando además que revisada y analizada la documentación legal habilitante remitida para el proceso de arrendamiento la misma se encuentra completa, por lo que dará continuidad al trámite interno a fin de atender la petición.

2.3 DOCUMENTOS ANEXOS A LA PETICIÓN DE ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE DE PROPIEDAD PRIVADA PARA USO INSTITUCIONAL

2.3.1 Del Informe de análisis de canon y factibilidad para arrendamiento de oficinas para la Sucursal de Esmeraldas, suscrito por el Arq. Álvaro Hernán Samaniego Moreno, Especialista de Administración de Bienes de la Corporación Financiera Nacional, se desprende lo siguiente: “[...] **INFORME TÉCNICO**

De acuerdo a las tres proformas enviadas por la Gerencia de Sucursal de la CNF B.P. Esmeraldas, como propuestas de arrendamiento de los inmuebles para funcionamiento de dicha agencia, y a la visita realizada IN SITU, se realizaron fichas técnicas adjuntas a este documento por cada uno de los inmuebles en análisis, obteniéndose como resultado, que la edificación perteneciente a la Sra. Ruth Gallegos, reúne las condiciones técnicas suficientes para el desarrollo de las actividades de la Agencia Esmeraldas.

MATRIZ COMPARATIVA

Oficio Nro. INMOBILIAR-SAB-2020-0133-O

Quito, D.M., 13 de febrero de 2020

Inmueble	Área (m2)	Costo Mensual Arriendo	Arriendo Costo/ m2	Arriendo Anual	Costo Estimado Traslado	Costo Estimado Adecuación	Costo Primer Año
SRA. RUTH GALLEGOS	243.28	1500.00	6.17	18000.00	0.00	0.00	18000.00
SR. VÍCTOR ORELLANA	200.00	1792.00	8.96	21504.00	5000.00	6000.00	32504.00
SRA. MERCEDES BUENO	114.00	1500.00	13.16	18000.00	5000.00	4000.00	27000.00

FACTIBILIDAD

Claramente se puede observar que el valor por concepto de arrendamiento del inmueble perteneciente a la Sra. Ruth Gallegos, es el más bajo tomando en cuenta el costo por metro cuadrado de alquiler mensual, llegando a alcanzar el factor de \$ 6.17/m2 (mes). Además debe considerarse que el traslado de inmueble y posible adecuaciones, incrementan considerablemente el gasto por el primer año de arrendamiento, en el caso, del inmueble donde actualmente funciona la agencia, cuenta con todo el equipamiento necesario, debido a la inversión realizada en su momento por la CFN B.P. en su momento, por lo que no se incurran en estos gastos mencionados.

JUSTIFICACIÓN

El predio se encuentra ubicado en el centro de la ciudad de Esmeraldas, en una vía longitudinal, dirección norte a sur, con un nivel de tráfico medio-bajo, lo que permite compensar la no disponibilidad de parqueaderos internos, ya que existe el espacio necesario en la misma vía, para los usuarios externos. Tiene un área de 243.28 m2, distribuidos en dos planta, lo que permite cumplir con el área óptima para funcionamiento de oficinas (...)

RECOMENDACIÓN

Dado las condiciones técnicas descritas en las fichas adjuntas, realizada la matriz comparativa, análisis de factibilidad y respectiva justificación, se recomienda que la Sucursal de la ciudad de Esmeraldas de la Corporación Financiera Nacional B.P., continúe con el proceso de arrendamiento del inmueble donde actualmente funciona, ya que posee el costo más bajo de las alternativas presentadas, se encuentra en un sector de fácil acceso, su edificio reúne las cualidades físicas necesarias, y se evitaría el gasto por concepto de traslado y adecuaciones de los otros inmuebles [...]”. (Énfasis añadido)

2.3.2 De la Proforma sin número de 6 de diciembre de 2019, suscrito por el/la Sr./Sra. Ruth Patricia Gallegos Quintero, propietaria del bien inmueble de propiedad privada, se desprende lo transcrito a continuación: “[...]”

CONCEPTO	VALOR CANON MENSUAL UNITARIO	VALOR TOTAL MENSUAL
Arrendamiento de oficinas para la CFN B:P. Sucursal Esmeraldas con un área de 243,28 m2	1.339,29	1.500,00
	TOTAL (INCLUIVO IVA)	\$ 1.500,00

(...) Edificio cuenta con cableado estructurado [...]”. (Énfasis añadido)

3. RELACIÓN DE LOS ELEMENTOS DE JUICIO PARA RESOLVER

3.1 ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN TÉCNICA DEL BIEN INMUEBLE

En atención al requerimiento de la Corporación Financiera Nacional, la Dirección de Administración, Análisis y



Oficio Nro. INMOBILIAR-SAB-2020-0133-O

Quito, D.M., 13 de febrero de 2020

Uso de Bienes, procedió a efectuar la inspección física del bien inmueble y a emitir su criterio en el Informe Técnico Nro. Q-055-20 de 3 de febrero de 2020, que en su parte pertinente establece lo siguiente:

Ubicación del Predio

Provincia: Esmeraldas
Cantón: Esmeraldas
Parroquia: 5 de Agosto
Dirección: Calle Sucre 302 entre Quito y Ricaurte

“[...] **4.- Descripción del inmueble (...) por nivel** El bien inmueble inspeccionado comprende una edificación de dos niveles más terraza descubierta accesible, comprende de espacios independientes utilizados actualmente como atención al público, sala de espera, oficinas administrativas, sala de reuniones, baterías sanitarias, data center, archivo general, cafetería, garita, así como también áreas de circulación horizontal y vertical, cuenta con área de construcción total de 297,40 m² según inspección en sitio. Planta baja: dispone de áreas disponibles utilizadas actualmente como atención al público, sala de espera, oficinas administrativas, baterías sanitarias, garita, así como también áreas de circulación horizontal y vertical, posee un área de construcción total de 139,93 m² según inspección en sitio. (...)

4.- Descripción del inmueble (...) por nivel Planta alta: dispone de áreas disponibles utilizadas actualmente como oficinas administrativas, sala de reuniones, baterías sanitarias, data center, archivo general, cafetería, así como también áreas de circulación horizontal y vertical, posee un área de construcción total de 157,48 m² según inspección en sitio

11.2. Canon de arrendamiento (...)

El canon de arrendamiento propuesto por el propietario es de 1.339,29 dólares americanos más IVA, para un área de 243,28 m², el área verificada en sitio es de 297,40 m², dando como resultado un valor por metro cuadrado de 4,50 dólares americanos más IVA.

11.3. Análisis comparativo

PROPUESTA DE ARRIENDO (ENTIDAD)		COSTO PROMEDIO (INMOBILIAR)		
PROPUESTA ENTIDAD		OPCIÓN 1	OPCIÓN 2	OPCIÓN 3
Tipo de inmueble	Oficina	Oficina	Oficina	---
Parroquia / sector	Esmeraldas	Esmeraldas	Esmeraldas	---
Área total	297,40 m ²	260,00 m ²	320,00 m ²	000,00 m ²
Área útil de cálculo*	74,54 m ²	N/A	N/A	N/A
Precio Total	1.339,29 USD	1.600,00 USD	2.000,00 USD	0000,00 USD
IVA	Sin IVA	Sin IVA	Sin IVA	Sin IVA
VALOR / M ² PROPUESTO	4,50 USD/m ²	6,15	6,25	6,20 USD/m ²
		VALOR PROMEDIO / M ²		

11.4.- Conclusiones específicas

1. El bien inmueble inspeccionado comprende una edificación de dos niveles más terraza descubierta accesible, comprende de espacios independientes utilizados actualmente como atención al público, sala de espera, oficinas administrativas, sala de reuniones, baterías sanitarias, data center, archivo general, cafetería, garita, así como también áreas de circulación horizontal y vertical, cuenta con área de construcción total de 297,40 m² según inspección en sitio. Planta baja: dispone de áreas disponibles utilizadas actualmente como atención al público, sala de espera, oficinas administrativas, baterías sanitarias, garita, así como también áreas de circulación horizontal y vertical, posee un área de construcción total de 139,93 m² según inspección en sitio. Planta alta: dispone de áreas disponibles utilizadas actualmente como oficinas administrativas, sala de

Oficio Nro. INMOBILIAR-SAB-2020-0133-O

Quito, D.M., 13 de febrero de 2020

reuniones, baterías sanitarias, data center, archivo general, cafetería, así como también áreas de circulación horizontal y vertical, posee un área de construcción total de 157,48 m² según inspección en sitio. 2. El bien inmueble tiene un área útil de 74,54 m² para cálculo de funcionarios. 3. El bien inmueble actualmente se encuentra ocupado por la entidad solicitante. 4. El bien inmueble cuenta con servicios básicos. 5. El bien inmueble no cuenta con acceso para personas con discapacidad. 6. El bien inmueble se encuentra en buen estado de conservación. 7. El valor promedio del canon de arrendamiento establecido a través del costo promedio del sector es de 6,20 dólares americanos por metro cuadrado más IVA. 8. El índice de área útil por funcionario (m²/f) del bien inmueble es de 6,21 m²/funcionario. 9. La media del índice de área útil por funcionario según el Manual de Buenas Prácticas para la Administración, Gestión y Uso de las Edificaciones del Sector Público se encuentra entre 5,0 y 6,5 m²/f, por tanto se determina que existe un uso adecuado de los espacios del bien inmueble ya que el índice calculado está dentro de la media. 10. El bien inmueble alcanza una calificación de 68,18% con base en los parámetros dispuestos en el Manual de Buenas Prácticas para la Administración, Gestión y Uso de las Edificaciones del Sector Público de INMOBILIAR. 11. A la fecha de la inspección el bien inmueble no evidencia afectación por efecto de caso fortuito o fuerza mayor.

11.5 Conclusiones generales

1. El valor del canon de arrendamiento propuesto por la entidad se encuentra dentro del costo promedio referencial obtenido en el sector. 2. Del análisis del índice de área útil por funcionario obtenido para el bien inmueble inspeccionado se desprende que los espacios tienen un uso adecuado.

11.6.- Recomendaciones

1. Se recomienda que se considere al bien inmueble inspeccionado como opción para el uso institucional por parte de la entidad requirente, ya que cumple satisfactoriamente con los parámetros señalados en las conclusiones generales 1. y 2 [...]”. (Énfasis añadido)

3.2. SITUACIÓN JURÍDICA DEL BIEN INMUEBLE

3.2.1 Del Certificado de Gravamen de 6 de diciembre de 2019 emitido por el Registro de la Propiedad del cantón Esmeraldas, se desprende lo siguiente: “[...] 1.- Mediante Escritura Pública celebrada el 28 de Febrero del 2019, ante la Señora Notaria Pública Tercera del Cantón Esmeraldas, e inscrita el 22 de Marzo del 2019, bajo el Repertorio No. 2425 y con los Registros de la Donación No. 24 y el Usufructo No. 153 respectivo. Consta una DONACIÓN CON RESERVA DE USUFRUCTO VITALICIO.- Que otorgan LOS CÓNYUGES AIME ANDRE FAURE y RUTH PATRICIA GALLEGOS QUINTERO, en calidad de Donantes – Usufructuarios.- a favor del Señor ANDRE DAVID FAURE VERA, en calidad de Donatario.- Relativo al Inmueble signado con el # 006 de la Manzana # 012, ubicado en el Centro de la Ciudad, Frente a la calle Antonio José de Sucre 006 y Quito. Parroquia 5 DE AGOSTO del Cantón y Provincia de Esmeraldas. (...) **CERTIFICADO DE GRAVÁMENES** Sobre dicha Propiedad del Señor ANDRE DAVID FAURE VERA.- Se encuentra vigente el Usufructo Vitalicio a favor de AIME ANDRE FAURE y RUTH PATRICIA GALLEGOS QUINTERO. A más de esto.- **No consta inscrito gravamen. Ni Prohibición Judicial para gravar o enajenar. Ni que limite su dominio [...]”.** (Énfasis añadido)

3.2.3 Mediante Escritura Pública de Donación otorgada el 28 de febrero de 2019, ante la Abg. María Fernanda Velásquez Solórzano, Notaria Pública Tercera del cantón Esmeraldas, e inscrita el 22 de marzo de 2019, en el Registro de la Propiedad del cantón Esmeraldas, se desprende lo siguiente: “[...] PRIMERA: COMPARECIENTES.- (...) por una parte el señor AIME ANDRE FAURE (...) y RUTH PATRICIA GALLEGOS QUINTERO DE FAURE (...) en calidad de DONANTES; y por otra, el señor ANDRE DAVID FAURE VERA (...) DONATARIO; (...) TERCERA.-DONACIÓN: Con los antecedentes expuestos, los DONANTES, AIME ANDRE FAURE y RUTH PATRICIA GALLEGOS QUINTERO DE FAURE, de manera libre y voluntaria, tiene a bien donar de manera gratuita, irrevocable y vitalicio, a favor de su nieto que responde a los nombres de ANDRE DAVID FAURE VERA la nuda propiedad del bien inmueble antes descrito, reservándose el derecho de usufructo, uso y habitación durante el resto de sus vidas, es decir hasta el fallecimiento de los DONANTES sobre el bien inmueble signado con el número cero cero seis de la Manzana

Oficio Nro. INMOBILIAR-SAB-2020-0133-O

Quito, D.M., 13 de febrero de 2020

número cero doce, ubicado en la Parroquia Urbana 5 de Agosto del Cantón y Provincia de Esmeraldas [...]”.

3.3 RESUMEN DE LOS VALORES REFERENCIALES DEL CANON PARA EL ARRENDAMIENTO DEL BIEN INMUEBLE DE PROPIEDAD PRIVADA PARA USO INSTITUCIONAL

PROPUESTA DE ARRIENDO (ENTIDAD)		COSTO PROMEDIO (INMOBILIAR)		
PROPUESTA ENTIDAD		OPCIÓN 1	OPCIÓN 2	OPCIÓN 3
Tipo de inmueble	Oficina	Oficina	Oficina	---
Parroquia / sector	Esmeraldas	Esmeraldas	Esmeraldas	---
Área total	297,40 m ²	260,00 m ²	320,00 m ²	000,00 m ²
Área útil de cálculo*	74,54 m ²	N/A	N/A	N/A
Precio Total	1.339,29 USD	1.600,00 USD	2.000,00 USD	0000,00 USD
IVA	Sin IVA	Sin IVA	Sin IVA	Sin IVA
VALOR / M ² PROPUESTO	4,50 USD/m ²	6,15	6,25	
		VALOR PROMEDIO / M ²		6,20 USD/m ²

4.- BASE LEGAL

4.1 La Constitución de la República del Ecuador, prescribe lo siguiente:

“Art. 226.- Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución”.

“Art. 227.- La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación”.

4.2 La Ley Orgánica Nacional de Contratación Pública, al referirse DEL ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES, dispone:

“Art. 6.- *Definiciones.* (...)

27. Presupuesto Referencial: Monto del objeto de contratación determinado por la Entidad Contratante al inicio de un proceso precontractual”.

“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”.

“Art. 61.- *Delegación.*- Si la máxima autoridad de la Entidad Contratante decide delegar la suscripción de los contratos a funcionarios o empleados de la entidad u organismos adscritos a ella o bien a funcionarios o empleados de otras entidades del Estado, deberá emitir la resolución respectiva sin que sea necesario publicarla en el Registro Oficial, debiendo darse a conocer en el Portal COMPRASPUBLICAS.

Esta delegación no excluye las responsabilidades del delegante.

Para la suscripción de un contrato adjudicado no se requerirá de autorización previa alguna”.

4.2.1 El Reglamento General a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, señala respecto de LAS ENTIDADES CONTRATANTES COMO ARRENDATARIAS, dispone:

Oficio Nro. INMOBILIAR-SAB-2020-0133-O

Quito, D.M., 13 de febrero de 2020

“Art. 64.- Procedimiento.- Para el arrendamiento de bienes inmuebles, las entidades contratantes publicarán en el Portal www.compraspublicas.gov.ec. los pliegos en los que constarán las condiciones mínimas del inmueble requerido, con la referencia al sector y lugar de ubicación del mismo.

Para la suscripción del contrato, el adjudicatario no requiere estar inscrito y habilitado en el RUP.

El SERCOP determinará el procedimiento y los requisitos que se deberán cumplir en estas contrataciones”.

“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”.

4.2.2 La Resolución No. RE-SERCOP-2016-0000072 de 31 agosto de 2016, última modificación de 22 de enero de 2020 emitida por el Servicio Nacional de Contratación Pública, dispone:

“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. Para el caso de las entidades contratantes previstas en el artículo 2, numerales 1 y 2, del Decreto Ejecutivo Nro. 503, publicado en el Registro Oficial Suplemento Nro. 335 de 26 de septiembre de 2018; la respectiva autorización emitida por el Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público -INMOBILIAR, tanto para el inicio del procedimiento de arrendamiento, como para la prórroga y/o renovación de los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles...”. (Énfasis añadido)

(...) Las entidades contratantes como arrendatarias

“Art. 365.- 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.

La recepción de las ofertas se realizará en el día y hora señalados en el pliego”.

“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”.

“Art. 367.- Canon de arrendamiento.- El valor del canon de arrendamiento será determinado sobre la base de los valores de mercado vigentes en el lugar en el que se encuentre el inmueble”. (Énfasis añadido)

“Art. 368.- 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”.

“Art. 369.- Suscripción del contrato.- Para la suscripción del contrato, el adjudicatario no requiere estar inscrito y habilitado en el Registro Único de Proveedores –RUP”.

4.3 El Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, establece:

“Art. 115.- Certificación Presupuestaria.- Ninguna entidad u organismo público podrán contraer compromisos, celebrar contratos, ni autorizar o contraer obligaciones, sin la emisión de la respectiva certificación presupuestaria”.

“Art. 178.- Sanciones por comprometer recursos públicos sin certificación presupuestaria.- Ninguna entidad u organismo público podrán contraer compromisos, celebrar contratos ni autorizar o contraer obligaciones, sin



Oficio Nro. INMOBILIAR-SAB-2020-0133-O

Quito, D.M., 13 de febrero de 2020

que conste la respectiva certificación presupuestaria. Los funcionarios responsables que hubieren contraído compromisos, celebrado contratos o autorizado o contraído obligaciones sin que conste la respectiva certificación presupuestaria serán destituidos del puesto y serán responsables personal y pecuniariamente”.

NORMAS SUPLETORIAS

4.4 La Codificación al Código Civil, dispone lo que se transcribe a continuación:

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. 1865.- El arrendador está obligado:

- 1. A entregar al arrendatario la cosa arrendada;*
- 2. A mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada; y,*
- 3. A librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada”.*

4.5 La Ley de Inquilinato, dispone:

“Art. 28 de la Ley en mención establece que: “El plazo estipulado en el contrato escrito será obligatorio para arrendador y arrendatario...”.

5.- CREACIÓN, VISIÓN Y MISIÓN DE LA CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL

“Creación

La Corporación Financiera Nacional fue creada mediante ley expedida por la Junta Militar de Gobierno, el 11 de agosto de 1964. Dicha entidad se ha mantenido a través de las diversas leyes y reformas que ha modificado su estructura y funcionamiento, hasta la última Codificación de la Ley Orgánica de la Corporación Financiera Nacional.

Mediante Decreto Ejecutivo Nro. 868 de fecha 30 de diciembre de 2015, el Presidente Constitucional de la República del Ecuador reorganizó la Corporación Financiera Nacional B.P. y cambió su denominación por “Corporación Financiera Nacional B.P.” como una persona jurídica de derecho público, que forma parte del Sector Financiero Público, con autonomía administrativa, financiera y presupuestaria.

“...Estructura de Gobierno y administración de la entidad.

El gobierno de la Corporación Financiera Nacional B.P. estará integrado por:

- 1. El Directorio; y*
- 2. La Gerencia General.*

Tanto los miembros del Directorio, como la Gerencia General, serán considerados los administradores de la entidad.

(...) Conformación del Directorio.- El Directorio de la Corporación Financiera Nacional B.P. es la máxima autoridad de la Institución en la forma que establecen el Código Orgánico Monetario y Financiero, y el Decreto Ejecutivo No. 868 de reorganización de la personería jurídica de la entidad, y estará integrado de la siguiente manera:

- a. Un delegado permanente del Presidente de la República, quien lo presidirá y tendrá voto dirimente;*
- b. El titular de la secretaría de Estado a cargo de la política económica o su delegado permanente;*

Oficio Nro. INMOBILIAR-SAB-2020-0133-O

Quito, D.M., 13 de febrero de 2020

- c. El titular de la secretaría de Estado a cargo de la coordinación de la producción, empleo y competitividad o su delegado permanente;
- d. El titular de la secretaría de Estado a cargo de industrias y de la productividad o su delegado permanente;
- y,
- e. El titular de la secretaría de Estado a cargo de la agricultura, ganadería, acuicultura y pesca o su delegado permanente.

Los miembros del Directorio acudirán a las sesiones con voz y voto.

El Gerente General de la Corporación Financiera Nacional B.P. asistirá al Directorio con voz pero sin voto”.

Misión

Impulsamos el desarrollo del país financiando los sueños de los ecuatorianos.

Visión

Ser la mejor banca de desarrollo productivo de América Latina”.

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 28 de noviembre de 2019, 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; 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 Empresa Corporación Financiera Nacional - Esmeraldas, para que inicie un nuevo procedimiento de arrendamiento de bienes inmueble de propiedad privada (Oficina) para uso institucional, sujeto a las recomendaciones técnicas y legales establecidas en este documento.**

INMOBILIAR, en base a la inspección técnica del inmueble objeto del presente; a la verificación en sitio del valor promedio de canon de arriendo de bienes inmuebles de similares características al inmueble a ser arrendado, del cual surge el estudio de mercado; a la información y documentación enviada por su representada, evidencia que el rango promedio del valor del canon de arriendo remitido se encuentra bajo el valor referencial obtenido del referido estudio de mercado. Cabe señalar, que la entidad requirente será responsable del monto referencial correspondiente al canon de arriendo mensual, valor final del objeto de contratación determinado por la Entidad Contratante al inicio del proceso precontractual respectivo; **Cualquier cambio, alteración o modificación del canon de arriendo, será de exclusiva responsabilidad de la Empresa Corporación Financiera Nacional – Esmeraldas.**

La presente autorización surtirá efecto a partir de la fecha de su emisión, es decir los actos administrativos generados anterior a la misma son de exclusiva responsabilidad de la Empresa Corporación Financiera Nacional - Esmeraldas.

Se deja expresa constancia que esta autorización no exime a la entidad requirente de su obligación de llevar adelante el procedimiento respectivo de arrendamiento, de conformidad con las disposiciones de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública; su Reglamento General; las Resoluciones emitidas por el Servicio Nacional de Contratación Pública; el Reglamento General Sustitutivo para la Administración, Utilización, Manejo y Control de los Bienes e Inventarios del Sector Público; de la Codificación del Código Civil, la Ley de Inquilinato; y, demás normativa aplicable a dicha materia.

Dentro del proceso de contratación el o los oferentes deberán justificar ante la entidad contratante, su calidad de titular de los bienes inmuebles materia de la o las ofertas, siendo de su exclusiva responsabilidad el que el o los



Oficio Nro. INMOBILIAR-SAB-2020-0133-O

Quito, D.M., 13 de febrero de 2020

inmuebles ofertados se hallen libres de toda evicción, así como de cualquier otro vicio que contraiga lo dispuesto en el Art. 1865 del Código Civil. La entidad requirente deberá tomar muy en cuenta todas las recomendaciones indicadas anteriormente, a fin de que surta efecto la presente autorización.

Recordamos que es de exclusiva responsabilidad de la entidad requirente dar estricto cumplimiento a la disposición de austeridad dispuesta en el artículo 24 del Decreto Ejecutivo Nro. 135 de 01 de septiembre de 2017, en cuanto al presupuesto contemplado para cubrir las obligaciones del canon de arriendo; así como lo señalado en los Oficios Nros: PR-SGPR-2018-6942-0 de 30 de agosto del 2018 y PR-SNJRD-2019-0003-C de 31 de octubre de 2019.

Sin perjuicio de lo señalado en esta autorización la definición de términos de la contratación y el cumplimiento de la legislación contractual pública es de total responsabilidad de la entidad solicitante.

Se recuerda la obligación de la entidad requirente de informar al Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, INMOBILIAR, el cumplimiento o no de la o las autorizaciones emitidas por esta Cartera de Estado.

INMOBILIAR, reitera además su compromiso de velar por el manejo correcto y eficiente de los recursos públicos y hace expresa su predisposición para colaborar y asesorar en todo lo necesario, dentro del ámbito de sus competencias, en beneficio de los intereses nacionales.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Abg. Juan Carlos Paladines Salcedo
SUBDIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES

Referencias:
- INMOBILIAR-SAB-2020-0004-E

Copia:

Señorita Economista
María Gabriela Banguera Ordoñez
Gerente de Sucursal Menor Esmeraldas
CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL B.P.

Señor Arquitecto
Alvaro Hernan Samaniego Moreno
Especialista de Administración de Bienes
CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL B.P.

Señora Magíster
Paulina Elizabeth Méndez Guevara
Jefe Supervisor del Proceso de Administración de Bienes, Avaluos y Seguros
CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL B.P.

Señora Ingeniera
Grace Ivonne Rodríguez Barcos
Gerente Administrativo
CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL B.P.

Señora Abogada
María Daniela Mendoza García
Directora de Administración, Análisis y Uso de Bienes



Oficio Nro. INMOBILIAR-SAB-2020-0133-O

Quito, D.M., 13 de febrero de 2020

Señorita Magister
Olga Susana Gualoto Pillalaza
Analista Jurídico de Gestión de Bienes Inmuebles 3

mfrs/osgp/mm