

Memorando Nro. CFN-B.P.-SRAD-2019-3704-M

Quito, D.M., 27 de diciembre de 2019

PARA: Srta. Abg. Paola Kathiuska Salazar Ulloa
Subgerente Regional Administrativa

ASUNTO: Informe de análisis de canon de arrendamiento y factibilidad

De mi consideración:

En atención al Memorando No.CFN-B.P.-GSME-2019-2408-M, en el cual se solicita se realice un informe de análisis de canon de arrendamiento y factibilidad para las oficinas para la Corporación Financiera Nacional B.P. Sucursal Menor Esmeraldas que incluya condiciones técnicas, matriz comparativa, factibilidad, justificación, para lo cual se adjunta proformas de tres proveedores de servicio. Me permito remitir adjunto las fichas de análisis técnico por cada una de los inmuebles analizados, además de un registro fotográfico completo.

INFORME TÉCNICO

De acuerdo a las tres proformas enviadas por la Gerencia de Sucursal de la CFN 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

| Inmueble | Área (m ²) | Costo Mensual | Arriendo | Arriendo | Costo Estimado | Costo Estimado | Costo |
|---------------------|------------------------|---------------|----------------------|----------|----------------|----------------|----------|
| | | Arriendo | Costo/m ² | Traslado | Adecuación | Primer Año | |
| SRA. RUTH GALLEGOS | 243.28 | 1500.00 | 6.17 | 18000.00 | 0.00 | 0.00 | 18000.00 |
| SR. VICTOR 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 posibles 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

Memorando Nro. CFN-B.P.-SRAD-2019-3704-M

Quito, D.M., 27 de diciembre de 2019

momento, por lo que no se incurrirían 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 plantas, lo que permite cumplir con el área óptima para funcionamiento de oficinas, que de acuerdo a los estándares internacionales es de 10 m² por cada trabajador.

El inmueble cumple con las condiciones físicas con respecto a su estructura de hormigón armado, los cuales al momento de la inspección no presentaban ningún tipo de fisura, o marcas de humedad, condición que se replicó en su mampostería. Se verificó además que el estado de sus pisos, ventanas e instalaciones hidrosanitarias y eléctricas se encontraban en buenas condiciones. También cuenta con una adecuada ventilación para la re-circulación de aire colaborando para mantener un ambiente saludable. La disposición espacial, con respecto a la distribución de puestos de trabajo se encuentra bien configurado, delimitado claramente el área de atención al público y el área interna de funcionarios (semipública y de acceso restringido). Se destaca el hecho que el predio solo se arrienda a la CFN B.P. Esmeraldas, y no existen circulaciones compartidas, lo que beneficia a la seguridad física de la entidad.

RECOMENDACIÓN

Dado las condiciones técnicas descritas en la 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.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Arq. Alvaro Hernan Samaniego Moreno

Memorando Nro. CFN-B.P.-SRAD-2019-3704-M

Quito, D.M., 27 de diciembre de 2019

ESPECIALISTA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES

Referencias:

- CFN-B.P.-GSME-2019-2408-M

Anexos:

- proformas0195080001575918943.pdf
- ficha_inmueble_sr_ruth_gallegos.pdf
- ficha_inmueble_sr_victor_orellana.pdf
- ficha_inmueble_sra_mercedes_bueno.pdf
- anexo_fotografico_escaneado.pdf

Copia:

Srta. Econ. María Gabriela Banguera Ordoñez
Gerente de Sucursal Menor Esmeraldas

Sra. Mgs. Paulina Elizabeth Méndez Guevara
Jefe Supervisor del Proceso de Administración de Bienes, Avaluos y Seguros

Sra. Alba Yadira Escobar Espinoza
Asistente Administrativo (sucursal)

