

Oficio Nro. SETEGISP-CZ4-2020-0602-O

Manta, 04 de agosto de 2020

**Asunto:** AUTORIZACIÓN DE VIABILIDAD PARA EL INICIO DEL PROCEDIMIENTO DE ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE DE PROPIEDAD PRIVADA (OFICINA) PARA USO INSTITUCIONAL DE LA CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL B.P - MANTA

Señor Economista  
Diego Andrés Rojas Paz y Miño  
**Gerente de Sucursal Menor Manta Encargado**  
**CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL B.P.**  
En su Despacho

De mi consideración:

En atención a su CFN-B.P.-GSMM-2020-0600-O, de fecha 03 de julio 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:*

- 1. Resumen de la cuestión objeto de la consulta;*
- 2. Relación de los antecedentes que sirvan de elementos de juicio para resolver; y,*
- 3. Opinión concreta y fundada en normas jurídicas o técnicas aplicables a la cuestión consultada.*
- 4. 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:

Oficio Nro. SETEGISP-CZ4-2020-0602-O

Manta, 04 de agosto de 2020

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 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 Decreto Ejecutivo Nro. 1017 de 16 de marzo de 2020, se establece: "**Art. 1.- DECLÁRESE el estado de excepción por calamidad pública en todo el territorio nacional, por los casos de corona virus confirmados y la declaratoria de pandemia de COVID-19 por parte de la Organización Mundial de la Salud, que representan un alto riesgo de contagio para toda la ciudadanía y generan afectación a los derechos a la salud y convivencia pacífica del Estado, a fin de controlar la situación de emergencia sanitaria para garantizar los derechos de las personas ante la inminente presencia del virus COVID-19 en Ecuador [...]."**

**1.6.** Mediante Acuerdo Ministerial No. MDT-2020-076 de 12 de marzo de 2020, se dispone: "[...] **Art. 1.- Del objeto.-** El objeto del presente acuerdo es viabilizar y regular la aplicación de teletrabajo emergente durante la

Oficio Nro. SETEGISP-CZ4-2020-0602-O

Manta, 04 de agosto de 2020

*declaratoria de emergencia sanitaria por coronavirus (COVID-19). (...) Art. 3.- De la adopción del teletrabajo emergente.- A fin de garantizar la salud de los trabajadores y servidores públicos, durante la emergencia sanitaria declarada; será potestad de la máxima autoridad institucional del sector público (...) adoptar la implementación de teletrabajo emergente [...]*".

1.7. Mediante Decreto Ejecutivo N° 1107 de 27 de julio de 2020 se emite la siguiente reforma: a) Sustitúyase el artículo 1 por el siguiente texto: "Art. 1 Transfórmese el Servicio de Gestión Inmobiliar - INMOBILIAR en Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliar del Sector Público...", además deja sin efecto todas las actuaciones administrativas que se hayan efectuado en apego a las disposiciones contenidas en el Decreto Ejecutivo Nro. 1064 de 19 de mayo de 2020, en razón de que se ha derogado dicho Decreto concerniente a INMOBILIAR.

1.8. 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 Inmobiliar del Sector Público INMOBILIAR, acordó "[...] **Artículo 14.- Delegar a las Coordinaciones Zonales operativamente desconcentradas del Servicio de Gestión Inmobiliar del Sector Público, INMOBILIAR, para que a nombre y en representación del Director General del Servicio de Gestión Inmobiliar del Sector Público, INMOBILIAR, cumplan con las siguientes atribuciones que serán ejecutadas dentro de su jurisdicción:: 9) Suscribir dictámenes técnicos conforme a lo señalado en el Artículo 6 del Decreto Ejecutivo N° 503 de 12 de septiembre de 2018, publicado en el Registro Oficial Suplemento N° 335, de 26 de septiembre de 2018, inherentes a los requerimientos realizados por las entidades establecidas en el Artículo 2 del mencionado Decreto, conforme a los lineamientos emitidos por la máxima autoridad de esta entidad. [...]**".

1.9. Mediante Acción de Personal No. CGAF-DATH-2019-0917 de fecha 03 de Junio del 2019, el Director General del Servicio de Gestión Inmobiliar del Sector Público, INMOBILIAR, resuelve designar a la Srta. Abg. María Belén Mendoza Borja como Coordinadora Zonal, Zona 4- Jaramijó, a partir del 01 de junio del 2019.

## 2. OFICIOS CIRCULARES EN RELACIÓN A LA PETICIÓN

2.1. Mediante Oficio Circular Nro. INMOBILIAR-INMOBILIAR-2017-0003-C de 22 de diciembre de 2017, el Servicio de Gestión Inmobiliar 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.

2.2. 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: "[...] **I.- 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 [...]**".

2.3. Mediante Oficio Circular Nro. PR-SNJRD-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, lo siguiente: "[...] **se recuerda que la autorización del Servicio de Gestión Inmobiliar para la suscripción excepcional de contratos de arrendamiento, ES OBLIGATORIA [...]**"

2.4. Mediante Oficio Circular Nro. MEF-VGF-2020-0003-C de 16 de abril de 2020, el Viceministerio de Finanzas del Ministerio de Economía y Finanzas comunicó a las entidades públicas de la Función Ejecutiva, las directrices presupuestarias aplicables para el segundo trimestre del ejercicio fiscal 2020, del cual se desprende lo siguiente: "[...] **A más tardar hasta el 24 de abril de 2020, se revisará y negociará a la baja los contratos destinados al arrendamiento de bienes inmuebles y coordinará con el Servicio de Gestión Inmobiliar del**

Oficio Nro. SETEGISP-CZ4-2020-0602-O

Manta, 04 de agosto de 2020

*Sector Público la utilización de todos los bienes estatales disponibles, inclusive un mecanismo que permita compartir los espacios físicos entre entidades el Sector Público [...]*. (Énfasis añadido)

2.5. Mediante Oficio Circular Nro. MEF-SP-2020-0002 de 20 de abril de 2020, la Subsecretaria de Presupuesto del Ministerio de Economía Finanzas comunicó a las entidades públicas de la Función Ejecutiva, el alcance a la Circular No. MEF-VGF-2020-0003-C de 16 de abril de 2020.

2.6. Mediante Oficio Circular Nro. INMOBILIAR-INMOBILIAR-2020-0073 de 23 de abril de 2020, INMOBILIAR informó a la entidades públicas de la Función Ejecutiva, lo siguiente: “[...] **LINEAMIENTOS GENERALES PARA LA APLICACIÓN DE LA DISPOSICIÓN DEL MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS (...) CONTRATOS DE ARRIENDO**

**Las entidades públicas deberán dar cumplimiento a las disposiciones emanadas por el ente rector de las finanzas públicas, que determina: "se revisará y negociará a la baja los contratos destinados al arrendamiento de bienes inmuebles", siendo necesario procedan a revisar cada contrato de manera particular, sin que esto afecte el normal desenvolvimiento de la entidad y la legalidad del contrato.**

*Cumplida estas disposiciones las entidades del sector público deberán remitir a este Servicio la información correspondiente, que refleje el ahorro presupuestario con relación a los años anteriores [...]*. (Énfasis añadido)

### 3. RESUMEN DE LA CUESTIÓN OBJETO DE LA SOLICITUD

3.1. Con Oficio Nro. CFN-B.P.-GSMM-2020-0600-O, de fecha 03 de julio de 2020, Sr. Econ. Diego Andrés Rojas Paz y Miño, Gerente de Sucursal Menor Manta Encargado, Corporación Financiera Nacional B.P., remitió a INMOBILIAR, en alcance al Oficio Nro. CFN-B.P.-GSMM-2020-0476-O de fecha abril 30 de 2020, sobre el proceso de contratación del Arriendo de un bien Inmueble, adjunto al presente sirvise encontrar el estudio de mercado con cada una de las proformas para la autorización del arriendo solicitado; se anexa lo indicado..

### 3.2. DOCUMENTOS ANEXOS A LA PETICIÓN DE ARRENDAMIENTO DEL BIEN INMUEBLE DE PROPIEDAD PRIVADA PARA USO INSTITUCIONAL

3.2.1. Del Informe de Estudio de Mercado sin número, sin fecha, suscrito por la Sra. Mónica Castro Mendieta, Asistente Administrativa, se desprende, lo siguiente: “[...] **INFORME DE MERCADO PARA EL "ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE" DE CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL B.P. SUCURSAL MENOR MANTA**

#### *Cotizaciones recibidas por el área requirente*

*La Corporación Financiera Nacional B.P., Sucursal Menor Manta, gestionó la obtención de tres cotizaciones para el "Arrendamiento de un bien Inmueble para la Corporación Financiera Nacional B.P., Sucursal Menor Manta, obtenidas en el mercado y remitidas por los proveedores: JACINTO DANIEL JOZA ZAMBRANO, VICKY PALACIOS (REMAX) YONNY TUAREZ (REMAX); con el propósito de verificar que los proveedores antes señalados no tengan inhabilidad para contratar con el Estado, de conformidad con lo establecido en los artículos 62 y 63 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, se procedió a verificar el cumplimiento de sus obligaciones con el IESS, SRI y SERCOP, conforme se indica a continuación:*

1. **SR. JACINTO DANIEL JOZA ZAMBRANO:** Entregó la cotización de "Arriendo de un Inmueble" con una área total de 1,000 m2, para la Corporación Financiera Nacional B.P., Sucursal Menor Manta, por un valor de USD \$4,000.00 más IVA. El proveedor no se encuentra reportado como contratista incumplido o adjudicatario fallido en el SERCOP, no aparece con número patronal en el IESS, y se encuentra al día

Oficio Nro. SETEGISP-CZ4-2020-0602-O

Manta, 04 de agosto de 2020

en sus obligaciones con el SRI.

2. **REMAX (REPRESENTANTE VICKY PALACIOS):** Entregó la cotización de "Arriendo de un Inmueble" con una área total de 300 m<sup>2</sup>, para la Corporación Financiera Nacional B.P., Sucursal Menor Manta, por un valor de USD \$3,000.00 más IVA. El proveedor no se encuentra reportado como contratista incumplido o adjudicatario fallido en el SERCOP, no aparece con número patronal en el IESS, y se encuentra al día en sus obligaciones con el SRI.
3. **REMAX (REPRESENTANTE YONNY TUAREZ):** Entregó la cotización de "Arriendo de un Inmueble" con una área total de 1000 m<sup>2</sup>, para la Corporación Financiera Nacional B.P., Sucursal Menor Manta, por un valor de USD \$5,000.00 más IVA. El proveedor no se encuentra reportado como contratista

**Análisis del presupuesto referencial**

De la verificación de los ítems ofertados en las cotizaciones recibidas, se evidencia que el proveedor que presenta el mejor precio y no se encuentra imposibilitado para ser contratado; cabe indicar que las dos últimas proformas es el siguiente:

**SR. JACINTO DANIEL JOZA ZAMBRANO:** Entregó la cotización de Arriendo de un Inmueble con una área total de 1,000 m<sup>2</sup>, para la Corporación Financiera Nacional B.P., Sucursal Manta, por un valor de USD \$4,000.00 más IVA.

Por los antecedentes expuestos, el presupuesto referencial se establece por un valor de USD \$4,000.00 más IVA. [...]"

**3.2.2.-** Mediante Oficio Nro. INMOBILIAR-CZ4-2020-0187-O de 21 de febrero de 2020, INMOBILIAR informó a la Corporación Financiera Nacional B.P., de la Provincia de Manabí, 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 su petición; requiriendo además remita la documentación legal habilitante para la emisión de la autorización de inicio del trámite de arrendamiento de bienes inmuebles de propiedad privada para uso institucional..

**4. RELACIÓN DE LOS ELEMENTOS DE JUICIO PARA RESOLVER**

**4.1 ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN TÉCNICA DEL BIEN INMUEBLE**

En atención al requerimiento de la CFN B.P. la Dirección de Administración, Análisis y Uso de Bienes, procedió a emitir su criterio en el Informe Técnico Emergente Nro. **M-0122-2020-E** de 06 de julio de 2020, que establece lo siguiente:

"[...] **MOTIVO DE LA INSPECCIÓN:** Informe técnico emergente para el arrendamiento del bien inmueble (oficinas planta baja, segunda planta y subterráneo), ubicado en la Avenida 24 entre calles 16 y 17 del cantón Manta, de la provincia de Manabí (...) **4.- DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE:** (...) El bien inmueble motivo del informe comprende dos niveles de oficinas y subterráneo (planta baja, primer piso alto y subterráneo), y parqueaderos con un área de construcción de 1.000,00 m<sup>2</sup> aprox., según canon de arriendo (...) **7.2. Canon de arrendamiento** (...) El canon de arrendamiento propuesto por el propietario de fecha , es de 4.000,00 dólares americanos más IVA, para un área de 1.000,00 m<sup>2</sup>, el área verificada mediante visita técnica previa de fecha 15/03/2018 para informe , es de 1.000,00 m<sup>2</sup>, dando como resultado un valor por metro cuadrado de 5,00 dólares americanos más IVA..

**7.3.- Análisis comparativo: Análisis comparativo del Informe Técnico Emergente:**

Oficio Nro. SETEGISP-CZ4-2020-0602-O

Manta, 04 de agosto de 2020

PROPUESTA DE ARRIENDO (ENTIDAD)		COSTO PROMEDIO REFERENCIAL (INMOBILIAR)		
		OPCIÓN 1	OPCIÓN 2	OPCIÓN 3
Tipo de inmueble	Oficina	Oficina	Oficina	Oficina
Parroquia / sector	MANTA	MANTA	MANTA	Poner sitio
Área total	00,00m <sup>2</sup>	000,00m <sup>2</sup>	000,00m <sup>2</sup>	000,00m <sup>2</sup>
Área útil de cálculo*	1.000,00 m <sup>2</sup>	1.000,00	300,00	N/A
Precio Total	4.000,00 USD	4.000,00 USD	3.000,00 USD	0000,00USD
IVA	Sin IVA	Sin IVA	Sin IVA	Sin IVA
VALOR / M <sup>2</sup> PROPUESTO	4,00 USD/m <sup>2</sup>	4,00	10,00	
		VALOR PROMEDIO / M <sup>2</sup>		7,00 USD/m <sup>2</sup>

\*Área útil según levantamiento en sitio.  
No se establece opciones de costos referenciales debido a la falta de oferta de inmuebles de similares características en el sector.  
Los costos referenciales de arriendo han sido levantados en internet de fecha  
Fuente: Ver ficha técnica de costo promedio

**7.4. Conclusiones específicas del Informe Técnico Emergente:** 1 El bien inmueble motivo del informe comprende dos niveles de oficinas y subterráneo (planta baja, primer piso alto y subterráneo), y parqueaderos con un área de construcción de 1.000,00 m<sup>2</sup> aprox., según canon de arriendo. 2. El bien inmueble actualmente se encuentra ocupado por la entidad solicitante, según información de la entidad requirente. 3. El bien inmueble cuenta con servicios básicos. 4. El bien inmueble cuenta con acceso para personas con discapacidad. 5. El bien inmueble se encuentra en buen estado de conservación, según informe M-058-2018. 6. El valor promedio del canon de arrendamiento establecido a través del costo promedio del sector es de 10,00 dólares americanos por metro cuadrados, levantados en internet.. 7El valor de arriendo autorizado en el año 2018, según informe , era de 5,00 dólares por metro cuadrado; el valor de la proforma con fecha es de 4,00 dólares por metro cuadrado, detectándose una baja en el valor de canon 8. El bien inmueble tiene un área útil de 1.000,00 para cálculo de número de funcionarios, según cuadro de requerimientos e informe previo M-058-2018. 9. El índice de área útil por funcionario (m<sup>2</sup>/f) del bien inmueble es de 43,48 m<sup>2</sup>/funcionario, tomando el área útil de oficinas y el número de funcionarios declarado por la entidad requirente. 10. 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 m<sup>2</sup>/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. 11. El bien inmueble alcanza una calificación de 73,96% 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, según informe previo M-058-2018. 12. Estas conclusiones específicas han sido redactadas con base en la documentación entregada por la entidad requirente y la información constante en el informe previo M-058-2018, ya que no se pudo realizar la visita técnica debido a la emergencia sanitaria.

**7.5. Conclusiones generales del Informe Técnico Emergente:** 1. El valor del canon de arrendamiento propuesto por el propietario, de fecha 15/07/2020 se encuentra por debajo del costo promedio referencial obtenido en el sector tomados del informe previo, levantados para este bien inmueble, de fecha 15/07/2020 2. El valor del canon de arriendo propuesto, de fecha 15/07/2020 , muestra una baja con respecto al valor canon autorizado en el año 2018, con base en el informe previo M058-2018 3. Del análisis del índice de área útil por funcionario obtenido para el bien inmueble, motivo del presente informe emergente, se desprende que los espacios tienen un uso adecuado, según cuadro de requerimientos e informe previo M058-2018

**7.6 Recomendaciones del Informe Técnico Emergente:** Técnicamente se recomienda que se considere al bien inmueble motivo del presente informe técnico emergente, como opción para uso institucional. [...]”. (Énfasis añadido)

Oficio Nro. SETEGISP-CZ4-2020-0602-O

Manta, 04 de agosto de 2020

#### 4.2. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL BIEN INMUEBLE

4.2.1. Del Certificado de Gravamen de 06 de febrero de 2020, emitido por la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Manta - EP, se desprende lo transcrito a continuación:

**[...] LINDEROS REGISTRALES:**

Lote de terreno y construcción de la Manzana "N", de la Lotización Muentes Barrio del Agua Potable de Manta, o sea un área que mide Quince metros de frente y atrás por veintiocho metros cincuenta centímetros de fondo.

Linderando de las siguiente manera: POR EL FRENTE: La calle Diez de Agosto. POR ATRÁS: Propiedad de los vendedores. POR EL COSTADO DERECHO: Con propiedad del Sr. Juan Carlos Castaño. POR EL COSTADO IZQUIERDO: Con Lorenzo López Mero. [...]" (Énfasis añadido)

#### 4.3. RESUMEN DE VALORES REFERENCIALES PARA EL ARRENDAMIENTO DEL BIEN INMUEBLE DE PROPIEDAD PRIVADA PARA USO INSTITUCIONAL

PROPUESTA DE ARRIENDO (ENTIDAD)		COSTO PROMEDIO REFERENCIAL (INMOBILIAR)		
		OPCIÓN 1	OPCIÓN 2	OPCIÓN 3
Tipo de inmueble	Oficina	Oficina	Oficina	Oficina
Parroquia / sector	MANTA	MANTA	MANTA	Poner sitio
Área total	00,00m <sup>2</sup>	000,00m <sup>2</sup>	000,00m <sup>2</sup>	000,00m <sup>2</sup>
Área útil de cálculo*	1.000,00 m <sup>2</sup>	1.000,00	300,00	N/A
Precio Total	4.000,00 USD	4.000,00 USD	3.000,00 USD	0000,00USD
IVA	Sin IVA	Sin IVA	Sin IVA	Sin IVA
VALOR / M <sup>2</sup> PROPUESTO	4,00 USD/m <sup>2</sup>	4,00	10,00	
		VALOR PROMEDIO / M <sup>2</sup>		7,00 USD/m <sup>2</sup>

\*Área útil según levantamiento en sitio.  
No se establece opciones de costos referenciales debido a la falta de oferta de inmuebles de similares características en el sector.  
Los costos referenciales de arriendo han sido levantados en internet de fecha  
Fuente: Ver ficha técnica de costo promedio

#### 5.- BASE LEGAL

##### 5.1. 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, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación”.

##### 5.2. La Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, al referirse DEL ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES, dispone:

“Art. 6.- Definiciones. (...)

Oficio Nro. SETEGISP-CZ4-2020-0602-O

Manta, 04 de agosto de 2020

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”.

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

“Art. 64.- Procedimiento.- Para el arrendamiento de bienes inmuebles, las entidades contratantes publicarán en el Portal [www.compraspublicas.gov.ec](http://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”.

**5.2.2. La Resolución No. RE-SERCOP-2016-000072 de 31 agosto de 2016, última modificación de 9 de abril 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



Oficio Nro. SETEGISP-CZ4-2020-0602-O

Manta, 04 de agosto de 2020

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**”.

**5.3. 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 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

**5.4. 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”.

**5.5. La Ley de Inquilinato**, dispone:

“**Art. 28.- PLAZO DEL CONTRATO ESCRITO.- “El plazo estipulado en el contrato escrito será obligatorio para arrendador y arrendatario...”**”.

#### 6. MISIÓN Y VISIÓN DE LA CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL B.P

“Misión

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

Visión

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

Oficio Nro. SETEGISP-CZ4-2020-0602-O

Manta, 04 de agosto de 2020

## 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 FINANCIERA NACIONAL 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.**

INMOBILIAR, en base a la inspección técnica del inmueble objeto del presente; y, a la información y documentación remitida por su representada, se toma en consideración la proforma enviada por la **CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL B.P.** de la Provincia de Manabí, en razón de la ubicación geográfica, tipo y entorno operativo, este Servicio no encontró parámetros de referencias de valores de arriendo con similares características al inmueble inspeccionado. En razón de lo cual la entidad requirente será responsable del monto referencial correspondiente al canon de arrendamiento mensual, valor final del objeto de contratación determinado por la Entidad Contratante al inicio del proceso precontractual respectivo. **Cuyo valor deberá la entidad revisar, analizar y negociar a la baja previo a iniciar el procedimiento de arrendamiento de conformidad con las directrices presupuestarias emitidas por el Ministerio de Economía y Finanzas, que represente un ahorro importante al Estado, dando cumplimiento al Decreto del Estado de Excepción por calamidad pública en todo el territorio nacional por la pandemia de COVID-19 que ha generado impacto social y económico obligando al ente rector de finanzas públicas, Ministerio de Economía y Finanzas a emitir la directrices para el arriendo de bienes inmuebles.**

La presente autorización surtirá efecto a partir de la fecha de su emisión y una vez que se cumpla con las recomendaciones contenidas en el presente documento, es decir, los actos administrativos generados anterior a la misma así como las omisiones en relación el tema que nos ocupa, son de exclusiva responsabilidad de **la CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL B.P., de la Provincia de Manabí. La presente autorización tendrá vigencia únicamente hasta el 31 de diciembre de 2020.**

La emergencia y las circunstancias que vive el país y el mundo no obsta ni 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 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.

**Oficio Nro. SETEGISP-CZ4-2020-0602-O**

**Manta, 04 de agosto de 2020**

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 1 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, PR-SNJR-2019-0003-C de 31 de octubre de 2019, 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 de 23 de abril de 2020.

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 a la Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, el cumplimiento o no de la o las autorizaciones emitidas por esta Cartera de Estado.**

**La Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público**, 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. María Belén Mendoza Borja  
**COORDINADORA ZONAL 4**

xa