

TÉRMINOS DE REFERENCIA PARA LA CONTRATACIÓN DEL ARRENDAMIENTO DE OFICINAS PARA LA CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL B.P. SUCURSAL MENOR MANTA

1. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN

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.

Mediante Oficio Nro. CFN-B.P.-GSMM-2020-0197-O de fecha febrero 6 de 2020 se solicita la disponibilidad de un bien inmueble dirigido a Inmobiliar, por el mediante oficio Nro. Inmobiliar-CZ4-2020-0187-O de fecha febrero 21 de 2020 da respuesta a solicitud sobre documentación que se debe adjuntar.

Mediante Oficio Nro. CFN-B.P.-GSMM-2020-0269-O de fecha febrero 26 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 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. RESERCOP-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.**

2. OBJETO DE LA CONTRATACIÓN

Arrendamiento de oficinas para la corporación financiera nacional B.P. Sucursal Menor Manta

3. OBJETIVOS

Contar con 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.

4. ALCANCE

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

5. METODOLOGÍA

La contratación del **ARRENDAMIENTO DE OFICINAS PARA LA CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL B.P. SUCURSAL MENOR MANTA.**, contempla la siguiente metodología:

- La infraestructura del bien se recibirá mediante acta de entrega.
- El inmueble deberá contar con una adecuada ventilación, sistema de seguridad contra incendios y ambiente libre de impurezas.
- El inmueble deberá prestar la infraestructura necesaria y seguridades completas para precautelar la integridad del personal y resguardar los bienes materiales u documentación pertinente a la institución.
- El inmueble deberá contar con todas las instalaciones eléctricas y servicios básicos en perfecto funcionamiento
- El inmueble deberá encontrarse en condiciones de limpieza favorable y lista para su utilización inmediata.
- La arrendataria realizará el pago de forma mensual
- Los firmantes para la realización del contrato por parte de CFN será el Gerente Administrativo y por parte del bien su representante Legal.

6. PLAZO TOTAL DE LA CONTRATACIÓN

El plazo de la contratación es por 12 meses contados a partir de la suscripción de contrato

Art. 368 de la Codificación y Actualización de las Resoluciones Emitidas por el Servicio Nacional de Contratación Pública: *"Plazo.- El Contrato de arrendamiento se celebrará por el plazo necesario, de acuerdo al uso y destinación que se le dar, vencido el cual podrá, de persistir la necesidad ser renovada".* Lo subrayado me pertenece.

7. CANON DE ARRENDAMIENTO

Mediante Oficio del 30 de junio de 2020, la Ab. Jahaira Dávalos, Abogada Patrocinadora de la Compañía 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.

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

8. FORMA DE PAGO

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

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

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

9. DATOS DEL PROVEEDOR INVITADO

De acuerdo al estudio de mercado remitido a Inmobiliario y en base a su autorización mediante oficio N° SETEGISP-CZ4-2020-0602-O, el proveedor invitado, es el siguiente;

- **Ruc:** 1391903677001
- **Razón Social:** Joally The Trio S.A.
- **Representante Legal:** Sr. Jacinto Daniel Joza Zambrano
- **Cedula:** 130365085-5
- **Ubicación:** Avenida 24 entre calles 16 y 17
- **Metros cuadrados:** 1000 m²

10. ESPECIFICACIONES DEL BIEN A ARRENDAR

Requerimiento de inmueble

Área: 1000 metros cuadrados

Ubicación: áreas de comercio, céntrico o bancario.

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

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

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

Condiciones

- El inmueble deberá contar con una adecuada ventilación y ambiente libre de impurezas.
- El inmueble deberá prestar la infraestructura necesaria y seguridades completas para precautelar la integridad del personal y resguardar los bienes, materiales y documentación pertinentes a la institución.
- El inmueble deberá contar con todas las instalaciones eléctricas y de servicios básicos en perfecto funcionamiento.
- El arrendador garantizará el uso y goce pacífico del inmueble durante la vigencia el contrato.
- El arrendador se compromete a realizar las reparaciones del inmueble proveniente de defecto de construcción proveniente de terremotos, inundaciones que general de caso fortuito de fuerza mayor.
- El arrendador se compromete a emitir de forma mensual la factura contra entrega del servicio de arrendamiento.
- El consumo de los servicios básicos (agua, energía y teléfono) será cancelado por la Corporación Financiera Nacional B.P. Sucursal Menor Manta.
- El pago de los impuestos prediales, tasas y contribución especial de mejoras al municipio de la localidad, se efectuará por cuenta del propietario del inmueble.
- La Corporación Financiera Nacional B.P. Sucursal Menor Manta deberá entregar el inmueble arrendado en las mismas condiciones en que se recibió, para lo cual al inicio del contrato el Administrador de Contrato conjuntamente con el Arrendador, deberá firmar una acta entrega recepción del inmueble.

11. OBLIGACIÓN DE LAS PARTES

a. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA

- El contratista se compromete a ejecutar el contrato derivado del presente procedimiento de contratación, sobre la base de los términos de referencia elaborados por la entidad contratante, y en tal virtud, no podrá aducir error, falencia o cualquier inconformidad con los mismos, como causal para solicitar ampliación de plazo, o contratos complementarios, de acuerdo a la legislación ambiental, de seguridad industrial y salud ocupacional, seguridad social y laboral.
- El contratista está obligado a cumplir con cualquier otra obligación que se derive natural y legalmente del objeto de contrato y sea exigible por constar en cualquier documento del mismo o en la norma legal específicamente aplicable.
- El contratista se obliga al cumplimiento de las disposiciones establecidas en el Código del Trabajo y en la Ley del Seguro Social Obligatorio, adquiriendo respecto a sus trabajadores, la calidad de patrono, sin que el contratante tenga responsabilidad alguna por tales cargas, ni relación con el personal que labore en la ejecución del contrato, ni con el personal de la subcontratista.


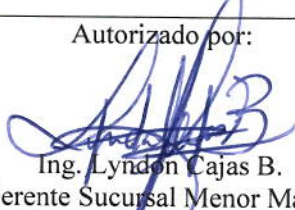
b. OBLIGACIONES DEL CONTRATANTE

- El contratante se compromete a pagar los valores correspondientes, de acuerdo a lo establecido en los pliegos del proceso.
- El contratante designará al administrador del contrato, quien deberá atenerse a las condiciones generales y particulares de los pliegos que forman parte de la presente contratación.

12. MULTAS

Por cada día de retraso en la ejecución de cualquiera de las obligaciones contractuales por parte del contratista, se aplicará una multa de 1x1000 sobre el valor de las obligaciones que se encuentren pendientes de ejecutarse, conforme lo establecido en el contrato, excepto en el evento de caso fortuito o fuerza mayor, conforme lo dispuesto en el artículo 30 de la del Código Civil, debidamente comprobado y aceptado por el contratante, para lo cual se notificará dentro de las 48 horas subsiguientes de ocurridos los hechos. Una vez transcurrido este plazo, de no mediar dicha notificación, se entenderá como no ocurridos los hechos que alegue la contratista como causa para la no ejecución de la provisión del servicio y se le impondrá la multa prevista anteriormente.

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

<p>Elaborado por:</p>  <p>Sra. Mónica Castro Mendieta Asistente Administrativa</p>	<p>Autorizado por:</p>  <p>Ing. Lyndon Cajas B. Gerente Sucursal Menor Manta</p>
---	--

1

2