COMPRA DE BIENES INMUEBLES

ADQUISICIÓN DE UN BIEN INMUEBLE PARA LA DESCONCENTRACIÓN DEL CENTRO DE ANÁLISIS E INVESTIGACIÓN DE LA UNASE EN GUAYAQUIL

Proceso de Compra No: 001-2026

Programa de Prevención y Respuesta a la Violencia y la Criminalidad en el Ecuador (PREVIC)

5933/OC-EC

Comprador: Ministerio del Interior

País: Ecuador

Noviembre 2026

Dirección: Av. Amazonas N24-196 y Luis Cordero, edificio Contempo.
Código postal: 170524 / Quito - Ecuador.
www.ministeriodelinterior.gob.ec

Índice General

SECCIÓN I. 4
1.1. ..... CONVOCATORIA ABIERTA 4
SECCIÓN II. 6
2. ..... INSTRUCCIONES PARA COTIZAR 6
2.1. Convocatoria y datos básicos 6
2.2. Prácticas prohibidas 6
2.3. Oferentes, Cotizantes, Proveedores, Contratistas, bienes y Servicios Elegibles 10
2.4. Idioma 12
2.5. Precio, moneda y tributos 12
2.6. Período de validez de la cotización 12
2.7. Solicitud de aclaraciones al Comprador 12
2.8. Documentos que se acompañarán a la cotización 13
2.9. Plazo para la presentación de la cotización 16
2.10. Modificación y retiro de las cotizaciones 17
2.11. Apertura de las cotizaciones 17
2.12. Confidencialidad del proceso 17
2.13. Confidencialidad de la información entregada al cotizante 17
2.14. Aclaración de cotizaciones 17
2.15. Subsanación de observaciones 17
2.16. Visita y verificación del inmueble preseleccionado. 18
2.17. Análisis de las cotizaciones 18
2.18. Selección y recomendación de compra 30
2.19. Notificación de la decisión de compra 31
2.20. Derecho del Comprador de aceptar cualquier cotización o rechazar todas las cotizaciones 31
2.21. Formalización de la compra 31
2.22. Moneda y forma de pago 32
SECCIÓN III. 33
3. ..... ESPECIFICACIONES TÉCNICAS 33
3.1. Antecedentes 33
3.2. Fuente de financiamiento y marco PREVIC–BID 36
3.3. Base legal 36
3.4. Objetivos 37
3.5. Requerimientos técnicos 38
3.6. Cronograma para la entrega 78
3.7. Inspecciones y pruebas adicionales 78
SECCIÓN IV 80
4.1. FORMULARIO DE COTIZACIÓN 80
4.2. FORMULARIO DE INFORMACIÓN SOBRE EL COTIZANTE 82
4.3. FORMULARIO DEL PRECIO DEL BIEN INMUEBLE 83

Dirección: Av. Amazonas N24-196 y Luis Cordero, edificio Contempo.
Código postal: 170524 / Quito - Ecuador.
www.ministeriodelinterior.gob.ec

4.4. FORMULARIO DE ESPECIFICACIONES TÉCNICAS 84
4.5. FORMULARIO DE CONFIDENCIALIDAD 88
4.6. DECLARACIÓN SIMPLE DEL PROPIETARIO: INMUEBLE DESOCUPADO, LIBRE DE OCUPANTES Y SIN AFECTACIONES..... 91
4.7. DECLARACIÓN DE NO TENER PARENTESCO / CONFLICTO DE INTERÉS..... 92
SECCIÓN V. 93
REQUISITOS LEGALES PARA LA FORMALIZACIÓN DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA 93
ANEXO A – FASE 1..... 94
ANEXO B – FASE 2..... 114
ANEXO C – FLUJO DE CALIFICACIÓN Y SELECCIÓN DE INMUEBLE 131
ANEXO D – ACUERDO MINISTERIAL..... 132

Dirección: Av. Amazonas N24-196 y Luis Cordero, edificio Contempo.
Código postal: 170524 / Quito - Ecuador.
www.ministeriodelinterior.gob.ec

SECCIÓN I.
1.1.CONVOCATORIA ABIERTA

Programa de Prevención y Respuesta a la Violencia y la Criminalidad en el Ecuador (PREVIC)

Adquisición de un bien inmueble para la desconcentración del centro de análisis e investigación de la UNASE en Guayaquil

La República del Ecuador ha recibido del Banco Interamericano de Desarrollo (BID) el Préstamo No. 5933/OC-EC, cuyos recursos son ejecutados por el Ministerio del Interior en calidad de Organismo Ejecutor, para financiar parcialmente el costo de la compra de un bien inmueble para la desconcentración del centro de análisis e investigación de la UNASE en Guayaquil, y se propone utilizar parte de los fondos de este préstamo para efectuar el pago del precio de la compra.

El Ministerio del Interior convoca a personas naturales o jurídicas elegibles, del sector privado, público o de economía mixta, que sean propietarias de inmuebles ubicados en la provincia del Guayas, cantón Guayaquil (sector Norte o Centro-Norte), a presentar cotizaciones para la compra de un bien inmueble para la desconcentración del centro de análisis e investigación de la UNASE en Guayaquil.

El plazo de entrega material del bien inmueble, desocupado y libre de ocupantes a cualquier título es de hasta quince (15) días contados a partir de la suscripción de la escritura pública de compraventa.

Esta compra se regirá por lo establecido en el Instructivo para establecer el procedimiento para la compra de bienes inmuebles para el desarrollo del proyecto de inversión "Programa de Prevención y Respuesta a la Violencia y la Criminalidad en Ecuador – PREVIC", aprobado por la máxima autoridad del Organismo Ejecutor y cuenta con la No Objeción del Banco Interamericano de Desarrollo (BID). (Acuerdo Ministerial que se podrá revisar en ANEXO D).

El presupuesto referencial de la presente adquisición es de USD 1.400.000,00 (UN MILLÓN CUATROCIENTOS MIL CON 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)

En el caso de requerir, los interesados podrán obtener información adicional del Ministerio del Interior; Atención: María Belén Montoya Viteri, correo electrónico: previc.adquisiciones@interior.gob.ec y revisar la solicitud de cotizaciones en la dirección indicada al final de este anuncio.

Las cotizaciones deberán hacerse llegar en físico, en las oficinas del PREVIC (Av. Amazonas N24-196 y Luis Cordero, Edificio Contempo, piso 7, Quito – Ecuador), adjuntando al sobre un ejemplar en medio magnético (memoria USB), o por correo electrónico a la dirección indicada abajo a más tardar a las **14:00 (hora de Ecuador) del día 25 de noviembre 2026.** Las cotizaciones que se reciban fuera del plazo serán rechazadas.

Dirección: Av. Amazonas N24-196 y Luis Cordero, edificio Contempo.
Código postal: 170524 / Quito - Ecuador.
www.ministeriodelinterior.gob.ec

Agradeciendo su amable participación, les saluda,

Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
MARIA BELEN MONTOYA VITERI

María Belén Montoya Viteri
Gerente Programa PREVIC
Programa de Prevención y Respuesta a la Violencia y Criminalidad en el Ecuador
Dirección: **Av. Amazonas N24-196 y Luis Cordero, edificio Contempo. Quito, Ecuador.**
Número de piso/oficina: **Piso 7**
Ciudad: **Quito**
País: **Ecuador**
Teléfono: **022200200**
Dirección de correo electrónico:
previc.adquisiciones@interior.gob.ec

SECCIÓN II.
2. INSTRUCCIONES PARA COTIZAR

2.1.Convocatoria y datos básicos

El Ministerio del Interior por medio del Programa de Prevención y Respuesta a la Violencia y la Criminalidad en el Ecuador (PREVIC), en lo sucesivo "El Comprador", convoca a las personas naturales o jurídicas elegibles, del sector privado, público o de economía mixta elegibles a presentar cotizaciones para la compra de un bien inmueble para la desconcentración del centro de análisis e investigación de la UNASE en Guayaquil.

El nombre e identificación del Proceso de compra es: SDC N° 001-2026 Adquisición de un bien inmueble para la desconcentración del centro de análisis e investigación de la UNASE en Guayaquil.

En este documento "día" significa día calendario. En estos documentos la expresión "Contrato" se refiere a la escritura pública de compra del inmueble, mediante la cual se perfecciona la compra; y la expresión "Cotizante / propietario o vendedor" se refiere al propietario del bien inmueble cotizado, o a su representante legal o mandatario debidamente facultado.

2.2.Prácticas prohibidas

El Banco exige a todos los Prestatarios (incluidos los Beneficiarios de donaciones), Organismos Ejecutores y Organismos Contratantes, al igual que a todas las firmas, entidades o individuos oferentes por participar o participando en actividades financiadas por el Banco incluidos, entre otros, solicitantes, oferentes, proveedores de bienes, contratistas, consultores, miembros del personal, subcontratistas, subconsultores, proveedores de servicios y concesionarios (incluidos sus respectivos funcionarios, empleados y representantes, ya sean sus atribuciones expresas o implícitas) observar los más altos niveles éticos y denunciar al Banco[1] todo acto sospechoso de constituir una Práctica Prohibida del cual tenga conocimiento o sea informado durante el proceso de selección y las negociaciones o la ejecución de un contrato. Las Prácticas Prohibidas comprenden: (i) prácticas corruptas; (ii) prácticas fraudulentas; (iii) prácticas coercitivas; (iv) prácticas colusorias; (v) prácticas obstructivas; y (vi) apropiación indebida. El Banco ha establecido mecanismos para denunciar la supuesta comisión de Prácticas Prohibidas. Toda denuncia deberá ser remitida a la Oficina de Integridad Institucional (OII) del Banco para que se investigue debidamente. El Banco también ha adoptado procedimientos de sanción para la resolución de casos. Asimismo, el Banco ha celebrado acuerdos con otras Instituciones Financieras Internacionales (IFIs) a fin de dar un reconocimiento recíproco a las sanciones impuestas por sus respectivos órganos sancionadores.

[1] En el sitio *web* del Banco (https://www.iadb.org/es/quienes-somos/transparencia/sistema-de-sanciones se facilita información sobre cómo denunciar la supuesta comisión de Prácticas Prohibidas, las normas aplicables al proceso de investigación y sanción, y el acuerdo que rige el reconocimiento recíproco de sanciones entre Instituciones Financieras Internacionales.

.

(a) A efectos del cumplimiento de las Políticas para la Adquisición de Bienes y Obras financiadas por el Banco, define las expresiones que se indican a continuación:

Dirección: Av. Amazonas N24-196 y Luis Cordero, edificio Contempo.
Código postal: 170524 / Quito - Ecuador.
www.ministeriodelinterior.gob.ec

(i) una *práctica corrupta* consiste en ofrecer, dar, recibir o solicitar, directa o indirectamente, cualquier cosa de valor para influenciar indebidamente las acciones de otra parte;

(ii) una *práctica fraudulenta* es cualquier acto u omisión, incluida la tergiversación de hechos y circunstancias, que deliberada o imprudentemente, engañen, o intenten engañar, a alguna parte para obtener un beneficio financiero o de otra naturaleza o para evadir una obligación;

(iii) una *práctica coercitiva* consiste en perjudicar o causar daño, o amenazar perjudicar o causar daño, directa o indirectamente, a cualquier parte o a sus bienes para influenciar indebidamente las acciones de una parte;

(iv) una *práctica colusoria* es un acuerdo entre dos o más partes realizado con la intención de alcanzar un propósito inapropiado, lo que incluye influenciar en forma inapropiada las acciones de otra parte;

(v) una *práctica obstructiva* consiste en:

i. destruir, falsificar, alterar u ocultar evidencia significativa para una investigación del Grupo BID, o realizar declaraciones falsas ante los investigadores con la intención de impedir una investigación del Grupo BID;

ii. amenazar, hostigar o intimidar a cualquier parte para impedir que divulgue su conocimiento de asuntos que son importantes para una investigación del Grupo BID o que prosiga con la investigación; o

iii. actos realizados con la intención de impedir el ejercicio de los derechos contractuales de auditoría e inspección del Grupo BID, o sus derechos de acceso a la información; y

(vi) una *apropiación indebida* consiste en el uso de fondos o recursos del Grupo BID para un propósito indebido o para un propósito no autorizado, cometido de forma intencional o por negligencia grave.

(b) Si el Banco determina que cualquier parte que, directa o indirectamente, participe o intente participar en una actividad financiada por el Banco u obtenga o intente obtener financiamiento para una actividad financiada por el Banco (incluyendo, pero sin limitarse a, prestatarios, beneficiarios de financiamiento no reembolsable, beneficiarios, oferentes, proveedores, contratistas, subcontratistas, consultores, subconsultores, proveedores de servicios, agentes, intermediarios financieros, patrocinadores, partes de un acuerdo de garantía, administradores de fondos, obligados, emisores de títulos valores, y receptores de inversiones, incluidos los respectivos funcionarios, empleados agentes, afiliados y accionistas de cualquiera de las partes previamente listadas, según resulte aplicable) ha cometido una Práctica Prohibida en cualquier etapa de la adquisición o ejecución de un contrato, el Banco podrá:

(i) no financiar ninguna propuesta de adjudicación de un Contrato para la adquisición de bienes o la contratación de obras financiadas por el Banco;

Dirección: Av. Amazonas N24-196 y Luis Cordero, edificio Contempo.
Código postal: 170524 / Quito - Ecuador.
www.ministeriodelinterior.gob.ec

(ii) suspender los desembolsos de la operación si se determina, en cualquier etapa, que un empleado, agencia o representante del Prestatario, el Organismo Ejecutor o el Organismo Contratante ha cometido una Práctica Prohibida;

(iii) declarar una Contratación Viciada para financiamiento del Banco y cancelar y/o acelerar el pago de una parte del préstamo o de la donación relacionada inequívocamente con un contrato, cuando exista evidencia de que el representante del Prestatario, o Beneficiario de una donación, no ha tomado las medidas correctivas adecuadas (lo que incluye, entre otras cosas, la notificación adecuada al Banco tras tener conocimiento de la comisión de la Práctica Prohibida) en un plazo que el Banco considere razonable;

(iv) emitir una amonestación a la firma, entidad o individuo en el formato de una carta oficial de censura por su conducta;

(v) declarar a una firma, entidad o individuo inelegible, en forma permanente o por determinado período de tiempo, para (i) la participación y/o la adjudicación de contratos adicionales financiados con recursos del Banco y (ii) sea designado[1] subconsultor, subcontratista o proveedor de bienes o servicios por otra firma elegible a la que se adjudique un contrato para ejecutar actividades financiadas por el Banco

(vi) imponer otras sanciones que considere apropiadas, entre otras, restitución de fondos y multas equivalentes al reembolso de los costos vinculados con las investigaciones y actuaciones previstas en los Procedimientos de Sanciones. Dichas sanciones podrán ser impuestas en forma adicional o en sustitución de las sanciones arriba referidas (las sanciones "arriba referidas" son la amonestación y la inhabilitación/inelegibilidad);

(vii) extender las sanciones impuestas a cualquier individuo, entidad o firma que, directa o indirectamente, sea propietario o controle a una entidad sancionada, sea de propiedad o esté controlada por un sancionado o sea objeto de propiedad o control común con un sancionado, así como a los funcionarios, empleados, afiliados, representantes o agentes de un sancionado que sean también propietarios de una entidad sancionada y/o ejerzan control sobre una entidad sancionada aun cuando no se haya concluido que esas partes incurrieron directamente en una Práctica Prohibida; y/o

(viii) remitir el tema a las autoridades nacionales pertinentes encargadas de hacer cumplir las leyes.

(c) Lo dispuesto en los incisos (i) y (ii) del literal (b) se aplicará también en casos en los que las partes hayan sido suspendidas temporalmente para la adjudicación de nuevos contratos en espera de que se adopte una decisión definitiva en un Procedimiento de Sanción, u otra resolución.

(d) La imposición de cualquier medida definitiva que sea tomada por el Banco de conformidad con las provisiones referidas anteriormente será de carácter público.

(e) Asimismo, cualquier firma, entidad o individuo actuando como oferente o participando en una actividad financiada por el Banco, incluidos, entre otros, solicitantes, oferentes, proveedores de bienes, contratistas, consultores, miembros del personal, subcontratistas, sub consultores,

1 Un subconsultor, subcontratista o proveedor de bienes o servicios designado (se utilizan diferentes apelaciones dependiendo del documento de licitación) es aquel que cumple una de las siguientes condiciones: (i) ha sido incluido por el Oferente en su oferta o solicitud de precalificación debido a que aporta experiencia y conocimientos específicos y esenciales que permiten al oferente cumplir con los requisitos de elegibilidad de la licitación; o (ii) ha sido designado por el Prestatario.

Dirección: Av. Amazonas N24-196 y Luis Cordero, edificio Contempo.
Código postal: 170524 / Quito - Ecuador.
www.ministeriodelinterior.gob.ec

proveedores de servicios, concesionarios, Prestatarios (incluidos los Beneficiarios de donaciones), Organismos Ejecutores o Contratantes (incluidos sus respectivos funcionarios, empleados y representantes o agentes, ya sean sus atribuciones expresas o implícitas) podrán verse sujetos a sanciones de conformidad con lo dispuesto en convenios suscritos por el Banco con otras IFIs concernientes al reconocimiento recíproco de decisiones de inhabilitación. A efectos de lo dispuesto, el término "sanción" incluye toda inhabilitación permanente, imposición de condiciones para la participación en futuros contratos o adopción pública de medidas en respuesta a una contravención del marco vigente de una IFI aplicable a la resolución de denuncias de comisión de Prácticas Prohibidas.

(f) El Banco exige a los licitantes, oferentes, proponentes, solicitantes, proveedores de bienes y sus representantes o agentes, contratistas, consultores, subcontratistas, subconsultores, proveedores de servicios y sus representantes o agentes, y concesionarios le permitan al Banco revisar libros de cuentas o de contabilidad, registros incluyendo por ejemplo facturas, estados de cuentas, nóminas, contratos u otros datos financieros y empresariales y otros documentos relacionados con la presentación de Ofertas y el cumplimiento del contrato, y someterlos a una auditoría por auditores designados por el Banco, en el caso de que el Banco lo determine necesario. Todo licitante, oferente, proponente, solicitante, proveedor de bienes y su representante o agente, contratista, consultor, miembro del personal, subcontratista, subconsultor, proveedor de servicios y concesionario deberá prestar plena asistencia al Banco en su investigación. El Banco también requiere que los licitantes, oferentes, proponentes, solicitantes, proveedores de bienes y sus representantes o agentes, contratistas, consultores, miembros del personal, subcontratistas, subconsultores, proveedores de servicios y concesionarios: (i) conserven todos los documentos y registros relacionados con actividades financiadas por el Banco por un período de siete (7) años luego de terminado el trabajo contemplado en el respectivo contrato; y (ii) entreguen todo documento necesario para la investigación de denuncias de comisión de Prácticas Prohibidas y (iii) aseguren que los empleados o agentes de los licitantes, oferentes, proponentes, solicitantes, proveedores de bienes y sus representantes o agentes, contratistas, consultores, miembros del personal, subcontratistas, subconsultores, proveedores de servicios y concesionarios, estén disponibles para responder a las consultas relacionadas con la investigación provenientes de personal del Banco o de cualquier investigador, agente, auditor, o consultor debidamente designado. Si los licitantes, oferentes, proponentes, solicitantes, proveedores de bienes y sus representantes o agentes, contratistas, consultores, miembros del personal, subcontratistas, subconsultores, proveedores de servicios o concesionarios se niegan a cooperar o incumplen el requerimiento del Banco, o de cualquier otra forma obstaculizan la investigación, el Banco, discrecionalmente, podrá tomar medidas apropiadas en contra de los licitantes, oferentes, proponentes, solicitantes, proveedores de bienes y sus representantes o agentes, contratistas, consultores, miembros del personal, subcontratistas, subconsultores, proveedores de servicios o concesionarios.

Los Oferentes al presentar sus Ofertas, Propuestas o Solicitudes declaran y garantizan:

(a) que han leído y entendido las definiciones de Prácticas Prohibidas del Banco y las sanciones aplicables de conformidad con los Procedimientos de Sanciones;

(b) que ni ellos ni sus agentes, subcontratistas, subconsultores, directores, personal clave o accionistas principales han incurrido o no incurrirán en ninguna Práctica Prohibida

Dirección: Av. Amazonas N24-196 y Luis Cordero, edificio Contempo.
Código postal: 170524 / Quito - Ecuador.
www.ministeriodelinterior.gob.ec

descrita en este documento durante los procesos de licitación, negociación, adjudicación o ejecución de este Contrato;

(c) que no han tergiversado ni ocultado ningún hecho sustancial durante los procesos de licitación, negociación, adjudicación o ejecución de este Contrato;

(d) que ni ellos ni sus agentes, subcontratistas, subconsultores, directores, personal clave o accionistas principales son inelegibles para la adjudicación de contratos financiados por el Banco;

(e) que han declarado todas las comisiones, honorarios de representantes o agentes, pagos por servicios de facilitación o acuerdos para compartir ingresos relacionados con actividades financiadas por el Banco; y

(f) que reconocen que el incumplimiento de cualquiera de estas garantías podrá dar lugar a la imposición por el Banco de una o más de las medidas descritas.

2.3.Oferentes, Cotizantes, Proveedores, Contratistas, bienes y Servicios Elegibles

Los Oferentes, Cotizantes, Proveedores, Contratistas y subcontratistas, así como los bienes y servicios que suministren deberán cumplir con las reglas de elegibilidad del Banco. Dichas reglas están disponibles en el sitio virtual del Banco[2]. Dichas reglas incluyen, pero no se limitan a:

(a) Nacionalidad de los individuos y firmas;
(b) Origen de los bienes y servicios;
(c) No haber sido declarado inelegible por el Banco;
(d) No tener conflicto de interés.

Solo serán elegibles individuos, firmas, bienes y servicios de los siguientes países:

Países Miembros cuando el financiamiento provenga del Banco Interamericano de Desarrollo. Alemania, Argentina, Austria, Bahamas, Barbados, Bélgica, Belice, Bolivia, Brasil, Canadá, Chile, Colombia, Costa Rica, Croacia, Dinamarca, Ecuador, El Salvador, Eslovenia, España, Estados Unidos, Finlandia, Francia, Guatemala, Guyana, Haití, Honduras, Israel, Italia, Jamaica, Japón, México, Nicaragua, Noruega, Países Bajos, Panamá, Paraguay, Perú, Portugal, Reino Unido, República de Corea, República Dominicana, República Popular de China, Suecia, Suiza, Surinam, Trinidad y Tobago, Uruguay, y Venezuela.

Territorios elegibles

a) Guadalupe, Guyana Francesa, Martinica, Reunión – por ser Departamentos de Francia.

[2] Las mencionadas reglas de elegibilidad del BID, disponibles en los Documentos Estándar de Licitación para la Adquisición de Bienes (disponibles en el sitio virtual de adquisiciones del BID, www.iadb.org/procurement), incluyen que los Oferentes, Proveedores, Contratistas y subcontratistas: (a) deberán ser originarios de países miembros del Banco; (b) no deberán tener conflicto de interés; (c) no deberán haber sido declarados inelegibles para que le adjudiquen contratos financiados por el Banco durante el período de tiempo determinado por el Banco; (d) si son empresas estatales del país Prestatario puedan demostrar que (i) tienen autonomía legal y financiera; (ii) operan conforme a las leyes comerciales; y (iii) no dependen de ninguna agencia del Prestatario.
Todos los bienes y servicios que hayan de suministrarse de conformidad con el contrato y que sean financiados por el Banco deben tener su origen en cualquier país miembro del Banco, conforme a los criterios para determinar el origen, establecidos por el Banco (Los bienes se originan en un país miembro del Banco si han sido extraídos, cultivados, cosechados o producidos en un país miembro del Banco. El país de origen de los bienes es el mismo del individuo o firma que presta los servicios conforme a los criterios de nacionalidad establecidos por el Banco).
Para conocer los países miembros del BID, favor acceder a https://www.iadb.org/es/quienes-somos/como-estamos-organizados

Dirección: Av. Amazonas N24-196 y Luis Cordero, edificio Contempo.
Código postal: 170524 / Quito - Ecuador.
www.ministeriodelinterior.gob.ec

b) Islas Vírgenes Estadounidenses, Puerto Rico, Guam – por ser Territorios de los Estados Unidos de América.
c) Aruba – por ser País Constituyente del Reino de los Países Bajos; y Bonaire, Curazao, Sint Maarten, Sint Eustatius – por ser Departamentos del Reino de los Países Bajos.
d) Hong Kong – por ser Región Especial Administrativa de la República Popular de China.

Criterios para determinar Nacionalidad y el país de origen de los bienes y servicios

Para efectuar la determinación sobre: (a) la nacionalidad de las firmas e individuos elegibles para participar en contratos financiados por el Banco y b) el país de origen de los bienes y servicios, se utilizarán los siguientes criterios:

(A) Nacionalidad

(a) Un individuo tiene la nacionalidad de un país miembro del Banco si él o ella satisface uno de los siguientes requisitos:

i. es ciudadano de un país miembro; o
ii. ha establecido su domicilio en un país miembro como residente "bona fide" y está legalmente autorizado para trabajar en dicho país.

(b) Una firma tiene la nacionalidad de un país miembro si satisface los dos siguientes requisitos:

i. está legalmente constituida o incorporada conforme a las leyes de un país miembro del Banco; y
ii. más del cincuenta por ciento (50%) del capital de la firma es de propiedad de individuos o firmas de países miembros del Banco.

Todos los socios de una asociación en participación, consorcio o asociación (APCA) con responsabilidad mancomunada y solidaria y todos los subcontratistas deben cumplir con los requisitos arriba establecidos.

(B) Origen de los bienes. Los bienes se originan en un país miembro del Banco si han sido extraídos, cultivados, cosechados o producidos en un país miembro del Banco. Un bien es producido cuando mediante manufactura, procesamiento o ensamblaje el resultado es un artículo comercialmente reconocido cuyas características básicas, su función o propósito de uso son sustancialmente diferentes de sus partes o componentes.

En el caso de que un bien esté configurado por varios componentes individuales que requieren interconectarse (lo que puede ser ejecutado por el suministrador, el Comprador o un tercero) para lograr que el bien pueda operar, y sin importar la complejidad de la interconexión, el Banco considera que dicho bien es elegible para su financiación si el ensamblaje de los componentes individuales se hizo en un país miembro. Cuando el bien es una combinación de varios bienes individuales que normalmente se empacan y venden comercialmente como una sola unidad, el bien se considera que proviene del país en donde este fue empacado y embarcado con destino al Comprador.

Para efectos de determinación del origen de los bienes identificados como "hecho en la Unión Europea", estos serán elegibles sin necesidad de identificar el correspondiente país específico de la Unión Europea.

Dirección: Av. Amazonas N24-196 y Luis Cordero, edificio Contempo.
Código postal: 170524 / Quito - Ecuador.
www.ministeriodelinterior.gob.ec

El origen de los materiales, partes o componentes de los bienes o la nacionalidad de la firma productora, ensambladora, distribuidora o vendedora de los bienes no determina el origen de los mismos.

(C) Origen de los Servicios. El país de origen de los servicios es el mismo del individuo o firma que presta los servicios conforme a los criterios de nacionalidad arriba establecidos. Este criterio se aplica a los servicios conexos al suministro de servicios (tales como transporte, aseguramiento, montaje, ensamblaje, etc.), a los servicios de construcción y a los servicios de consultoría.

2.4.Idioma

Todos los documentos relacionados con las Cotizaciones deberán estar redactados en el idioma español. El costo de la presentación de estos es a cuenta del cotizante.

2.5.Precio, moneda y tributos

Los precios deberán ser cotizados en **dólares de los Estados Unidos de América**, en cifras y en letras. En caso de discrepancia, prevalecerá el valor expresado en letras.

El precio cotizado corresponde al precio total del inmueble e incluirá el terreno, la edificación, los estacionamientos y los bienes incorporados al inmueble que consten en el inventario de la escritura, sin costos adicionales. No incluirá comisiones ni honorarios de intermediarios, que serán a cuenta del vendedor.

Los impuestos a la plusvalía y a la utilidad en la transferencia de dominio, en caso de haberlos, así como cualquier otro tributo que la ley asigne al vendedor, serán a cuenta del vendedor. Los gastos notariales y de inscripción registral, y los demás impuestos, contribuciones o tributos que por ley correspondan al Comprador, serán asumidos por el Ministerio del Interior.

Los precios cotizados serán fijos y no estarán sujetos a ningún ajuste durante la evaluación ni durante el período de validez de la cotización, salvo la reducción del precio que resulte de aplicar el Paso 5 de la Fase 3. El precio definitivo de la compra, acordado con el propietario del inmueble seleccionado conforme al numeral 2.18 del número 2 Instrucciones para cotizar (Sección II), no podrá superar el que resulte menor entre el precio cotizado y el valor del avalúo comercial.

2.6.Período de validez de la cotización

Las cotizaciones permanecerán válidas por el período de **ciento cincuenta (150) días**, contados a partir de la fecha límite de presentación de las cotizaciones. El Comprador podrá solicitar formalmente al oferente, con al menos **tres (3) días** de anticipación al vencimiento de la cotización, la extensión de su período de validez por un plazo adicional, el cual deberá ser expresamente indicado en la solicitud.

2.7.Solicitud de aclaraciones al Comprador

Todo cotizante que necesite alguna aclaración de este documento podrá solicitarla por correo electrónico y/o en físico a la dirección indicada en la convocatoria antes de las **14:00 (hora de Ecuador) del día 18 de noviembre 2026.** El Comprador responderá dichas aclaraciones en el

Dirección: Av. Amazonas N24-196 y Luis Cordero, edificio Contempo.
Código postal: 170524 / Quito - Ecuador.
www.ministeriodelinterior.gob.ec

plazo máximo de **tres (3) días** mediante una publicación en la página web del comprador https://www.ministeriodelinterior.gob.ec/previc/.

2.8.Documentos que se acompañarán a la cotización

Las cotizaciones deberán venir acompañadas de los siguientes documentos:

FASE 1 - VERIFICACIÓN DOCUMENTACIÓN Y REQUISITOS MÍNIMOS

*(Ver **ANEXO A** – Tabla A)*

1. Carta de presentación de cotización (Formulario 4.1 - Sección IV).
2. Formulario de información sobre el cotizante (Formulario 4.2 - Sección IV).
3. Formulario del precio del bien inmueble (Formulario 4.3 - Sección IV).
4. Formulario de especificaciones técnicas, con el detalle de las especificaciones del bien inmueble que se cotiza (Formulario 4.4 - Sección IV).
5. Formulario de confidencialidad (Formulario 4.5 - Sección IV).
6. Copia Simple de Escritura pública inscrita.
   La persona natural o jurídica que intervenga como propietaria deberá corresponder con el titular registral del bien o acreditar legalmente la representación o facultad necesaria para intervenir dentro del procedimiento.
7. Certificado de gravámenes actualizado.
   A fin de verificar la titularidad registral vigente del bien, sus antecedentes registrales y la existencia o inexistencia de hipotecas, prohibiciones de enajenar, embargos, usufructos, patrimonio familiar, demandas inscritas, servidumbres, limitaciones de dominio u otras afectaciones registrales que puedan impedir, restringir o condicionar la transferencia de dominio.

   - La información contenida en el certificado deberá guardar correspondencia con la escritura pública inscrita, la identificación catastral y demás documentos habilitantes del inmueble, especialmente en lo relacionado con titularidad, individualización del predio y datos registrales.

8. Ficha catastral.
   La información contenida en el documento catastral deberá ser contrastada con la escritura pública inscrita, emitida u obtenida a través de los mecanismos habilitados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil (GAD Municipal de Guayaquil).

   Cuando se identifiquen diferencias relevantes entre las superficies, linderos, identificación predial o características registradas en los distintos documentos, estas deberán ser aclaradas y respaldadas mediante documentación oficial emitida por la autoridad competente antes de determinar la aptitud definitiva del inmueble.

9. Normas de edificación
   Permitirá identificar la normativa aplicable por condiciones de edificación, en cuanto al máximo de metros cuadrados de construcción, retiros respecto a predios vecinos y respecto a

Dirección: Av. Amazonas N24-196 y Luis Cordero, edificio Contempo.
Código postal: 170524 / Quito - Ecuador.
www.ministeriodelinterior.gob.ec

áreas públicas, altura máxima de la edificación, cantidad mínima de parqueos, conforme normativa contenida en la Ordenanza o Reglamentación aplicable.
Enlace: https://tramites4.guayaquil.gob.ec/ / Construcciones / Consulta de Normas de Edificación.

10. Informe de Uso de Suelo.
    Instrumento de información básica sobre los usos de suelo para la implantación de actividades económicas en los predios emitido por el GAD Municipal de Guayaquil.
    Enlace: https://tramites4.guayaquil.gob.ec/ / Mi propiedad / Consulta de Uso de Suelo
11. Comprobante de pago del impuesto predial del año en curso.
12. Planillas de servicios básicos (agua potable y energía eléctrica) al día.
13. Declaración simple del propietario: inmueble desocupado, libre de ocupantes y sin afectaciones (Formulario 4.6 - Sección IV)
    - El inmueble deberá entregarse desocupado y libre de ocupantes a cualquier título (arrendatarios, comodatarios, tenedores u otros).
    - Cuando la declaración sea suscrita por un representante legal o apoderado, deberá acompañarse la documentación que acredite suficientemente su facultad para actuar en representación del propietario.
14. Acta de la junta de socios o accionistas, o del órgano societario competente, que autorice expresamente la venta del bien inmueble, cuando dicha autorización sea requerida de conformidad con los estatutos de la persona jurídica (aplicable únicamente a personas jurídicas).
15. Nómina actualizada de socios o accionistas, emitida por la Superintendencia de Compañías (o el registro que corresponda a su tipo de entidad).
16. Documento de constitución de la persona jurídica, estatutos vigentes y sus reformas, de ser aplicables; nombramiento vigente e inscrito del representante legal y Registro Único de Contribuyentes (RUC) (solo personas jurídicas).
17. Copia de la cédula de identidad o pasaporte vigente del propietario (persona natural) o del representante legal (persona jurídica), según corresponda.
    17A. Documentos según la situación jurídica del propietario (solo personas naturales):
    a) **Estado civil.** Declaración del estado civil del propietario. Si es casado o mantiene unión de hecho registrada: acta de matrimonio o certificado de unión de hecho, y documento de identidad del cónyuge o conviviente. Si el inmueble pertenece a la sociedad conyugal o a la sociedad de bienes, el cónyuge o conviviente deberá suscribir la carta de presentación (Formulario 4.1) y comparecer a la escritura, personalmente o mediante poder. Si existen capitulaciones matrimoniales o la sociedad fue disuelta y liquidada, se presentará el documento inscrito que acredite que el inmueble es bien propio del cotizante.
    b) **Herederos.** Si el inmueble proviene de una sucesión: posesión efectiva inscrita en el Registro de la Propiedad, con la nómina de todos los herederos. Todos los herederos

Dirección: Av. Amazonas N24-196 y Luis Cordero, edificio Contempo.
Código postal: 170524 / Quito - Ecuador.
www.ministeriodelinterior.gob.ec

deberán suscribir la carta de presentación y comparecer a la escritura, personalmente o mediante poder.

c) **Copropietarios.** Si el inmueble tiene más de un titular registral, todos deberán suscribir la carta de presentación y comparecer a la escritura, personalmente o mediante poder. La cotización suscrita solo por uno de ellos será rechazada.

18. Poder especial o general otorgado por escritura pública (solo si interviene mandatario), que lo faculte para cotizar y vender el inmueble.
19. Documento de representación legal y autorización (solo entidades públicas o de economía mixta)

    En el caso de una entidad pública, deberán presentar:

    a) **Nombramiento y representación legal:** Copia del nombramiento vigente del representante legal de la entidad pública o Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) que suscribe la venta, junto con su cédula de ciudadanía y papeleta de votación.
    b) En el caso de Gobiernos Autónomos Descentralizados (GAD) o las personas jurídicas creadas por acto normativo de los GAD, deberán presentar la **Resolución o autorización del Concejo,** que autorice expresamente la venta o transferencia del bien inmueble;
    c) En el caso de las instituciones públicas de la Administración Pública Central, entidades públicas, organismos dependientes o adscritos a la Función Ejecutiva, así como creadas de acto o poder público de éstas; empresas públicas creadas por la Función Ejecutiva, así como las empresas en las que el Estado posea participación mayoritaria accionaria**,** deberán presentar la resolución o autorización del directorio o de la entidad que corresponda, autorizando expresamente la venta o transferencia del bien inmueble.
20. Declaración de no tener parentesco / conflicto de interés (Formulario 4.7 - Sección IV).
21. Registro fotográfico del inmueble.
22. Documentación del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil
    a) documento del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil que acredite la aprobación del sistema de la edificación: aprobación de planos del sistema contra incendios, permiso de ocupación o habitabilidad, o permiso de funcionamiento;
    b) planos del sistema contra incendios instalado (detección, alarma, red hidráulica, gabinetes (en caso de requerirse) y reserva de agua, según corresponda); y
    c) registros de mantenimiento del sistema.

    La vigencia aplica solo a los documentos que tienen fecha de caducidad.
23. Certificación de la Corporación Nacional de Electricidad (CNEL EP) – Unidad de Negocio Guayaquil (factibilidad de servicio o ampliación de carga).
24. Planos arquitectónicos, estructurales e ingenierías aprobadas y sus modificaciones conjuntamente con documentación técnica (memorias técnicas, memorias de diseño, estudios) con respectivas firmas de responsabilidad de profesionales avalados.

    - Documento verificable: certificados, informes, estudios o documentos técnicos existentes del inmueble, suscritos por profesionales competentes o emitidos por la autoridad correspondiente, cuando formen parte de los antecedentes técnicos de la

Dirección: Av. Amazonas N24-196 y Luis Cordero, edificio Contempo.
Código postal: 170524 / Quito - Ecuador.
www.ministeriodelinterior.gob.ec

edificación. Estos documentos podrán comprender información relacionada con condiciones estructurales, sistemas eléctricos, hidrosanitarios, prevención y protección contra incendios u otros componentes técnicos que deban ser contrastados durante las fases posteriores de evaluación.

- La información contenida en los planos deberá ser contrastada con la documentación catastral y con las condiciones físicas observadas durante la inspección.
- La inexistencia de un determinado estudio o informe técnico previo no generará automáticamente incumplimiento, salvo cuando dicho documento sea exigible por la normativa aplicable o resulte necesario para resolver una condición técnica que impida determinar objetivamente la aptitud del inmueble.

25. Bitácora de mantenimientos de sistemas y equipos especiales (generador).

Para efectos de la evaluación, el inmueble deberá encontrarse en condiciones jurídicas que permitan perfeccionar válidamente la transferencia de dominio. La existencia de una afectación registral no determinará por sí sola el incumplimiento automático, siempre que, previo al perfeccionamiento de la adquisición, pueda acreditarse documentalmente su levantamiento, cancelación o resolución mediante el instrumento emitido o suscrito por la autoridad competente. Cuando se identifique una limitación o afectación registral cuya naturaleza pueda comprometer la adquisición, ésta deberá ser analizada jurídicamente y resuelta antes de determinar la aptitud definitiva del inmueble, dejando constancia documental de la conclusión adoptada dentro del expediente del procedimiento.

Previo a la suscripción de la escritura pública, el vendedor seleccionado deberá presentar el certificado de gravámenes actualizado a la fecha de su otorgamiento y los demás documentos habilitantes que requiera el Comprador.

2.9.Plazo para la presentación de la cotización

Las Cotizaciones deberán ser entregadas al Comprador en físico, en sobre cerrado en las oficinas del PREVIC (Av. Amazonas N24-196 y Luis Cordero, Edificio Contempo, piso 7, Quito – Ecuador), o por correo electrónico a previc.adquisiciones@interior.gob.ec, a más tardar el **25 de noviembre de 2026 a las 14:00 (hora local de Ecuador)**. Toda cotización recibida después de la fecha y hora aquí señalada no será considerada.

En el caso de entrega física, se deberá adjuntar al sobre un ejemplar de la cotización completa en medio magnético (memoria USB), con los documentos escaneados en formato PDF. En caso de discrepancia entre el ejemplar impreso y el contenido del medio magnético, prevalecerá el ejemplar impreso. En el caso de entrega por correo electrónico, la cotización y sus documentos se remitirán en formato PDF, debidamente firmados, y se considerará como hora de recepción la registrada en el servidor de correo del Comprador.

Para la presentación por correo electrónico se usará exclusivamente la dirección indicada, que será revisada únicamente después de la fecha y hora límite. El Comprador enviará un acuse de recibo automático con la fecha y hora de recepción del servidor. Cada correo no podrá superar 20 MB. Si los archivos exceden ese tamaño, el cotizante podrá:
(a) enviar varios correos numerados (“Correo 1 de 3”), todos antes de la hora límite; o

Dirección: Av. Amazonas N24-196 y Luis Cordero, edificio Contempo.
Código postal: 170524 / Quito - Ecuador.
www.ministeriodelinterior.gob.ec

(b) incluir en el correo un enlace de descarga de un servicio de almacenamiento en la nube, con acceso habilitado al menos hasta la notificación de la decisión de compra. Al momento de la apertura, el Comprador descargará el contenido de los enlaces y lo incorporará al expediente. No se considerarán archivos cuya fecha de modificación sea posterior a la hora límite, ni enlaces inaccesibles al momento de la apertura.

2.10. Modificación y retiro de las cotizaciones

Las cotizaciones no podrán ser modificadas o retiradas después de la fecha y hora señaladas en el párrafo 2.9. El retiro de la cotización antes de la fecha de expiración de su validez dará lugar a la descalificación de su cotización.

2.11. Apertura de las cotizaciones

El Comprador abrirá las cotizaciones recibidas; no habrá acto de apertura pública de cotizaciones. Al cierre del plazo de presentación, el PREVIC levantará el Acta entrega de la recepción de las cotizaciones, en la que constará el detalle del propietario del inmueble, la fecha y hora de presentación, número de hojas y el medio de presentación (físico o correo electrónico).

2.12. Confidencialidad del proceso

La información relativa al análisis y comparación de las cotizaciones, así como la recomendación de compra, permanecerá confidencial hasta que se notifique oficialmente la decisión de compra.

2.13. Confidencialidad de la información entregada al cotizante

Toda la información que el Comprador entregue al cotizante con ocasión de este proceso, incluidas las especificaciones de seguridad, los requerimientos arquitectónicos y los datos obtenidos durante la visita al inmueble, es confidencial (Ver Sección IV – 4.5 Formulario de confidencialidad).

2.14. Aclaración de cotizaciones

El Comprador tendrá la facultad de solicitar a cualquier cotizante que aclare su cotización. La solicitud de aclaración y la respuesta correspondiente deberán efectuarse por escrito, pero no se solicitará, ofrecerá o permitirá ninguna modificación de los precios salvo lo dispuesto en el Paso 5 de la Fase 3, ni de la esencia de la cotización. Las aclaraciones y subsanaciones que correspondan durante la evaluación se tramitarán conforme a los numerales 2.14 y 2.15 de la presente Sección.

2.15. Subsanación de observaciones

- **Notificación:** El Equipo Técnico notificará por escrito a cada cotizante, a la dirección electrónica señalada en su cotización, cada observación subsanable[3], indicando el requisito incumplido, lo que debe presentar o corregir y el plazo concedido.
- **Plazos:** se otorgará un único plazo de subsanación, contado desde el día siguiente a la notificación:
  a) Observaciones documentales o de forma (Fase 1): hasta **siete (7) días**, iguales para todos los cotizantes.
  b) Las afectaciones registrales que requieran actuaciones ante terceros deberán analizarse jurídicamente para determinar su viabilidad y oportunidad de resolución. Estas

[3] De conformidad con los Anexos A y B (Tabla C y D) existen criterios excluyentes que no son subsanables bajo ningún concepto.

Dirección: Av. Amazonas N24-196 y Luis Cordero, edificio Contempo.
Código postal: 170524 / Quito - Ecuador.
www.ministeriodelinterior.gob.ec

condiciones podrán mantenerse pendientes hasta la culminación de la Fase 3, sin comprometer la igualdad entre cotizantes ni la formalización de la compra.

c) Observaciones sobre el estado físico, técnico o de regulación del inmueble (Fase 2 y siguientes): el plazo que fije el Equipo Técnico según la complejidad de la corrección, con un plazo máximo de **siete (7) días**. Será igual para observaciones de la misma naturaleza en todos los cotizantes.

- **Alcance:** La subsanación solo permite corregir, completar o regularizar lo que ya existía al presentar la cotización. No permite modificar el precio, el inmueble cotizado, sus características esenciales ni mejorar la cotización.
  Exclusiones: no son subsanables los incumplimientos de fondo de los criterios excluyentes. Sí lo son las omisiones o defectos de forma de los documentos que los acreditan, siempre que la condición existiera a la fecha de presentación.
  El plazo para la entrega del avalúo comercial y de la evaluación estructural no es subsanable.
- **Constancia.** El cotizante debe presentar la prueba de haber subsanado (documento actualizado, certificado, informe o evidencia verificable). Haber iniciado un trámite, sin resultado, no se considera subsanado, salvo que el numeral correspondiente de la matriz lo admita expresamente.
- **Consecuencia.** Si el cotizante no responde, o si la respuesta no resuelve la observación, el requisito se calificará como **NO CUMPLE**. El inmueble será **DESCALIFICADO**, sin lugar a nueva oportunidad, y el Equipo Técnico dejará constancia en el acta.
- **Verificación.** El Equipo Técnico revisará lo presentado dentro de **tres (3) días** y comunicará el resultado.

2.16. Visita y verificación del inmueble preseleccionado.

Los inmuebles preseleccionados conforme al análisis preliminar serán objeto de visita y verificación física por un Equipo Técnico conformado por un delegado del área requirente Unidad Nacional de Investigación Antisecuestros y Extorsión (UNASE), un delegado del Ministerio del Interior y un delegado[4] del PREVIC. Cada miembro del equipo realizará la verificación en el ámbito de sus competencias. La visita tendrá por objeto verificar, mediante constatación directa en sitio, que el bien propuesto reúna las condiciones de ubicación, dimensión, capacidad, configuración arquitectónica, conservación, accesibilidad, funcionalidad, seguridad e infraestructura física existente requeridas para determinar su aptitud para el funcionamiento del Centro de Análisis e Investigación de la UNASE.

El cotizante deberá brindar al equipo las facilidades de acceso a todas las áreas del inmueble en la fecha y hora que el Comprador le comunique. La negativa o imposibilidad injustificada de permitir la visita será causal de rechazo de la cotización.

2.17. Análisis de las cotizaciones

El procedimiento de análisis de cotizaciones, se detallan en el **ANEXO C**.

[4] El equipo técnico del PREVIC estará conformado por especialistas en las áreas de infraestructura, ambiental y social.

Dirección: Av. Amazonas N24-196 y Luis Cordero, edificio Contempo.
Código postal: 170524 / Quito - Ecuador.
www.ministeriodelinterior.gob.ec

FASE 1 - VERIFICACIÓN DOCUMENTACIÓN Y REQUISITOS MÍNIMOS

Responsables de evaluación: Equipo Técnico conformado por un delegado del área requirente Unidad Nacional de Investigación Antisecuestros y Extorsión (UNASE), un delegado del Ministerio del Interior y un delegado[5] del PREVIC

El Comprador cotejará que el cotizante haya presentado la totalidad de la documentación solicitada en el numeral 2.8, y verificará la elegibilidad del cotizante (incluida la identificación del beneficiario final en la nómina de socios (**ANEXO A** - ítem 15) y de conflicto de interés) y del bien inmueble cotizado. Se aplicará el criterio CUMPLE/NO CUMPLE en la matriz **ANEXO A** (Tabla A y Tabla B) y matriz **ANEXO A** (Tabla C).

A su vez, el Equipo Técnico confirmará la compatibilidad de uso de suelo directamente con el GAD Municipal de Guayaquil antes de recomendar la aptitud del inmueble. Los inmuebles que cumplan todos los requisitos mínimos preliminares (**ANEXO A** – Tabla C) serán preseleccionados y pasarán a la inspección física.

VERIFICACIÓN DOCUMENTACIÓN

La inspección documental constituye la primera fase de verificación del bien inmueble cotizado y tiene por objeto comprobar que reúna las condiciones jurídicas, registrales, catastrales y administrativas necesarias para garantizar la viabilidad de su adquisición, la transferencia de dominio a favor del Comprador y su posterior utilización para el funcionamiento de la UNASE.

- **Integridad.** La documentación debe estar completa, conforme al listado del numeral 2.8 de la Sección II.
- **Legibilidad y formalidad.** Los documentos deben ser legibles y completos (todas sus páginas), y estar firmados o sellados por quien corresponda. En las cotizaciones enviadas por correo electrónico, los documentos se presentarán en PDF con firma manuscrita escaneada o firma electrónica válida.
- **Vigencia.** Los documentos que tengan período de validez deberán estar vigentes a la fecha de presentación de la cotización. La documentación técnica, deberá corresponder a la edificación actual.
- **Elegibilidad del cotizante y del inmueble**
  Se verificará, con la documentación presentada, que el cotizante es elegible y que el inmueble cumple con condiciones técnicas.
  Además de comprobar las especificaciones técnicas, se verificará:
- **Correspondencia entre documentos:** que la escritura, el certificado de gravámenes, la ficha catastral, el uso de suelo y los planos correspondan al mismo predio objeto de evaluación, con los mismos datos de identificación, dirección, clave catastral, titular, linderos, superficies y demás elementos que permitan individualizar el bien.

[5] El equipo técnico del PREVIC estará conformado por especialistas en las áreas de infraestructura, ambiental y social.

Dirección: Av. Amazonas N24-196 y Luis Cordero, edificio Contempo.
Código postal: 170524 / Quito - Ecuador.
www.ministeriodelinterior.gob.ec

- Cuando se identifiquen inconsistencias entre la escritura, información registral, documentación municipal, planos, información catastral o condiciones físicas constatadas, estas deberán ser aclaradas documentalmente antes de establecer la conformidad del inmueble dentro del procedimiento.

▪ **Autenticidad y vigencia ante la entidad emisora:** el Comprador podrá confirmar directamente con el Registro de la Propiedad, el Municipio u otras autoridades competentes, la autenticidad, vigencia y contenido de los documentos presentados. Lo que declare el propietario no sustituye esa confirmación.

Si falta algún documento o este no cumple las condiciones anteriores, el Comprador notificará al cotizante por escrito y le otorgará un único plazo conforme Sección II para subsanar. Vencido el plazo sin subsanar, la cotización será descalificada.

VERIFICACIÓN REQUISITOS MÍNIMOS

La matriz (Ver **ANEXO A -**Tabla C) tendrá por finalidad verificar las condiciones declaradas en la cotización y aquellos requerimientos mínimos del inmueble.

Cada parámetro será evaluado únicamente mediante las siguientes categorías:

A. **EXCLUYENTE (E):** Si no cumple, el inmueble queda fuera. Se verifica con CUMPLE / NO CUMPLE. No tiene puntaje.
   a. CUMPLE: cuando la información o documentación permitan verificar objetivamente que el inmueble satisface el parámetro establecido.
   b. NO CUMPLE: cuando se determine objetivamente que el inmueble no satisface la condición requerida o cuando esta no pueda ser acreditada mediante el medio de verificación previsto.

   La calificación CUMPLE permitirá que el inmueble continúe dentro del proceso de evaluación, sin que ello constituya por sí solo una validación definitiva para su adquisición.

B. **SUBSANABLE (S):** requisito cuyo incumplimiento inicial no excluye al inmueble de inmediato, pero que debe quedar resuelto dentro del plazo de subsanación previsto en la Sección II. Si no se subsana en ese plazo, el requerimiento califica como NO CUMPLE y el inmueble queda **DESCALIFICADO**.

En la matriz **ANEXO A** (Tabla C), se considerará la revisión de requisitos mínimos indicados en la Tabla a**.**

Tipo	ID	Categoría	Componente
Emplazamiento (E)	E01	Excluyente	Ubicación
	E02	Excluyente	Entorno de seguridad
	E03	Excluyente	Titularidad
	E05	Excluyente	Uso de suelo
	E06	Excluyente	Área total construida (bruta)

Dirección: Av. Amazonas N24-196 y Luis Cordero, edificio Contempo.
Código postal: 170524 / Quito - Ecuador.
www.ministeriodelinterior.gob.ec

Tipo	ID	Categoría	Componente
	E07	Excluyente	Área útil de construcción
	E08	Excluyente	Área de terreno
	E09	Excluyente	Antigüedad
	E10	Subsanable	Gravámenes
	E11	Subsanable	Tributos y servicios al día
Documentales (D)	D01	Excluyente	Coherencia documental
Condiciones constructivas (C)	C02	Excluyente	Sin riesgos del sitio
	C03	Excluyente	Sin intervenciones sin respaldo documental
	C08	Excluyente	Implantación aislada
Ingenierías (I)	I01	Excluyente	Acceso a servicios básicos
Accesibilidad vehicular y peatonal (A)	A05	Excluyente	Vías de acceso de bajo / moderado tráfico
	A06	Excluyente	Parqueadero

Tabla a. Requisitos mínimos evaluados en Fase 1

La validación efectuada corresponde exclusivamente a una evaluación inicial de la documentación del inmueble (Ver **ANEXO A**). Por tanto, el resultado CUMPLE no constituye por sí solo la aprobación definitiva para su adquisición ni sustituye las verificaciones jurídicas, registrales, urbanísticas, estructurales, técnicas o económicas que correspondan dentro de las etapas posteriores del procedimiento.

FASE 2 - VERIFICACIÓN TÉCNICA

La matriz (Ver **ANEXO B –** Tabla D) tendrá por finalidad verificar las condiciones declaradas en la cotización y aquellas que puedan ser constatadas objetivamente mediante verificación documental e inspección física del inmueble.

Cada parámetro será evaluado únicamente mediante las siguientes categorías:

C. **EXCLUYENTE (E):** Si no cumple, el inmueble queda fuera. Se verifica con CUMPLE / NO CUMPLE. No tiene puntaje.
   a. CUMPLE: cuando la información, documentación o constatación física permitan verificar objetivamente que el inmueble satisface el parámetro establecido.
   b. NO CUMPLE: cuando se determine objetivamente que el inmueble no satisface la condición requerida o cuando esta no pueda ser acreditada mediante el medio de verificación previsto.

      La calificación CUMPLE permitirá que el inmueble continúe dentro del proceso de evaluación, sin que ello constituya por sí solo una validación definitiva para su adquisición.

D. **SUBSANABLE (S):** requisito cuyo incumplimiento inicial no excluye al inmueble de inmediato, pero que debe quedar resuelto dentro del plazo de subsanación previsto en la Sección

Dirección: Av. Amazonas N24-196 y Luis Cordero, edificio Contempo.
Código postal: 170524 / Quito - Ecuador.
www.ministeriodelinterior.gob.ec

II. Si no se subsana en ese plazo, el requerimiento califica como **NO CUMPLE** y el inmueble queda **DESCALIFICADO**.

INSPECCIÓN FÍSICA

*(Ver **ANEXO B** – Tabla D)*

La evaluación se desarrollará mediante inspección visual, observación directa y verificaciones funcionales básicas que puedan efectuarse sin generar afectaciones, modificaciones o intervenciones físicas sobre las instalaciones. Esta revisión no contempla ensayos destructivos, desmontajes, ensayos de laboratorio, pruebas con equipos o instrumentos especializados, cálculos de diseño, emisión de certificaciones, ni trabajos de reparación. Se podrán realizar mediciones básicas con instrumentos portátiles (cinta, flexómetro o medidor láser) para verificación de áreas y dimensiones.

La inspección física tendrá carácter técnico y socioambiental verificable y sus resultados deberán quedar respaldados mediante ficha de inspección, registro fotográfico, mediciones, conteos, observaciones técnicas y demás evidencias que permitan sustentar objetivamente el cumplimiento o incumplimiento de cada parámetro.

La documentación técnica será considerada como información complementaria para contrastar las condiciones verificadas durante la inspección, incluyendo planos, memorias técnicas, certificados, bitácoras de mantenimiento, documentación municipal, antecedentes proporcionados por los prestadores de servicios y demás instrumentos técnicos o administrativos directamente relacionados con los sistemas e instalaciones existentes en el inmueble.

La evaluación tendrá carácter preliminar y se limitará a determinar la existencia, condiciones generales y operatividad básica de cada sistema, sin que implique la ejecución de pruebas especializadas, mediciones eléctricas, cálculos de carga o estudios técnicos específicos dentro de esta etapa. Cuando durante la inspección se identifiquen condiciones que generen dudas respecto de la seguridad, capacidad u operatividad de uno o varios sistemas, o cuando la documentación técnica disponible así lo determine, podrá requerirse una verificación técnica especializada antes de establecer la aptitud definitiva del inmueble para el uso institucional previsto.

Las verificaciones que, por su naturaleza, requieran revisión especializada, documentación adicional, informes técnicos, ensayos, mediciones o pronunciamientos de autoridades competentes serán efectuadas respecto del inmueble que continúe dentro del proceso de evaluación, conforme a las Especificaciones Técnicas, la normativa aplicable y las disposiciones institucionales correspondientes.

Nota:

- Cuando se identifiquen diferencias sustanciales entre los planos aprobados y la edificación existente, estas deberán ser aclaradas mediante documentación municipal o técnica habilitante antes de determinar la aptitud definitiva del inmueble.

Dirección: Av. Amazonas N24-196 y Luis Cordero, edificio Contempo.
Código postal: 170524 / Quito - Ecuador.
www.ministeriodelinterior.gob.ec

- Cuando la documentación disponible no permita determinar razonablemente el sistema de cimentación, o cuando durante la inspección preliminar se identifiquen indicios que pudieran estar relacionados con asentamientos, deformaciones o daños estructurales, deberá requerirse el correspondiente pronunciamiento técnico de un profesional competente en ingeniería civil o estructural antes de establecer la aptitud definitiva del inmueble.

Factores de riesgo:

El inmueble deberá ubicarse fuera de zonas oficialmente identificadas con riesgos que puedan afectar la seguridad de los ocupantes, la integridad de la infraestructura o la continuidad operativa de la UNASE.

El análisis considerará, según corresponda, riesgos de inundación, movimientos en masa, afectaciones por eventos naturales u otras condiciones territoriales registradas oficialmente. La inspección física del inmueble será complementaria y no reemplazará la validación mediante información territorial oficial[6].

El predio seleccionado deberá emplazarse estrictamente fuera de sectores catalogados de alto riesgo, garantizando los siguientes criterios técnicos:

- **Riesgo natural:** Se excluirán zonas susceptibles a amenazas geodinámicas e hidrometeorológicas, precautelando la integridad estructural de la edificación y la vida humana frente a fenómenos de remoción en masa (deslizamientos) e inundaciones.
- **Riesgo urbano y compatibilidad territorial:** Se evitará la implantación en áreas caracterizadas por un acelerado deterioro de la habitabilidad o próximas a zonas industriales peligrosas, sectores urbanos no consolidados, previniendo la obsolescencia funcional y la depreciación anticipada del activo inmobiliario.
- **Respeto a franjas de protección y servidumbres:** El inmueble deberá cumplir rigurosamente con los retiros obligatorios y normativas urbanísticas vigentes respecto a servidumbres de cuerpos de agua, ejes viales y líneas de alta tensión, garantizando la legalidad jurídica del predio.
- **Riesgo por entorno de alta conflictividad (seguridad dinámica):** El inmueble deberá estar situado fuera de zonas como áreas de control o influencia de organizaciones delictivas (GDO/GAO/GDOT), evitando sectores con altos índices de criminalidad, extorsión o inseguridad ciudadana.

FICHA DE INSPECCIÓN

El equipo conformado por un delegado del área requirente (UNASE), un delegado del Ministerio del Interior y un delegado del PREVIC visitarán cada inmueble preseleccionado para constatar en sitio las condiciones declaradas y las documentadas. La inspección se respaldará con ficha de

[6] Enlace de verificación: https://seguraep.gob.ec/index.php/component/sppagebuilder/page/38

Dirección: Av. Amazonas N24-196 y Luis Cordero, edificio Contempo.
Código postal: 170524 / Quito - Ecuador.
www.ministeriodelinterior.gob.ec

inspección, mediciones y registro fotográfico, y se cerrará con un acta firmada por el Equipo Técnico que permita sustentar objetivamente el cumplimiento o incumplimiento de cada requisito.

Los resultados registrados deberán guardar concordancia con los respectivos medios de verificación y contar con evidencia suficiente que permita asegurar la objetividad, trazabilidad y sustento de la evaluación realizada (Ver ANEXO B).

Cualquier diferencia entre lo documentado y lo constatado deberá aclararse por escrito conforme a los plazos establecidos en esta Sección.

La falta de documentación, la presentación de documentos ilegibles o la existencia de observaciones identificadas durante la revisión física o la inspección técnica serán tratadas conforme a los plazos de subsanación establecidos en la Sección II.

Se aplicará el criterio CUMPLE/NO CUMPLE en la matriz **ANEXO B** (Tabla D) correspondiente a la Fase 2, incluidos aquellos que se verifican en conjunto con Fase 1 (Ver Tabla b).

Tipo	ID	Categoría	Componente
Emplazamiento (E)	E04	Excluyente	Libre de ocupantes
	E06	Excluyente	Área total construida (bruta)
	E07	Excluyente	Área útil de construcción
	E08	Excluyente	Área de terreno
Documentales (D)	D01	Excluyente	Coherencia documental
	D02	Excluyente	Concordancia entre planos e inmueble
Condiciones constructivas (C)	C01	Excluyente	Estabilidad estructural
	C02	Excluyente	Sin riesgos del sitio
	C03	Excluyente	Sin intervenciones sin respaldo documental
	C04	Excluyente	Flexibilidad de distribución
	C05	Excluyente	Estado de conservación de acabados
	C06	Excluyente	Estado de fachada
	C07	Excluyente	Estado de cubiertas
	C08	Excluyente	Implantación aislada
	C09	Excluyente	Cerramiento y seguridad perimetral
Ingenierías (I)	I01	Excluyente	Acceso a servicios básicos
	I02	Excluyente	Buen estado sin riesgo para la seguridad de instalaciones
	I03	Subsanable	Capacidad del sistema eléctrico
	I04	Excluyente	Iluminación y ventilación
	I05	Excluyente	Infraestructura tecnológica existente

Dirección: Av. Amazonas N24-196 y Luis Cordero, edificio Contempo.
Código postal: 170524 / Quito - Ecuador.
www.ministeriodelinterior.gob.ec

Tipo	ID	Categoría	Componente
	I06	Excluyente	Sistemas de extinción y detección de incendios
	I07	Excluyente	Cisterna y reserva de agua
	I08	Excluyente	Generador de respaldo
Accesibilidad vehicular y peatonal (A)	A01	Excluyente	Accesos y evacuación
	A02	Excluyente	Circulación vertical accesible
	A03	Excluyente	Ruta accesible horizontal
	A04	Excluyente	Accesos externos y puertas
	A06	Excluyente	Parqueadero

Tabla b. Requisitos evaluados en Fase 2

Los inmuebles que cumplan todos los requisitos (**ANEXO B** – Tabla D) serán preseleccionados y pasarán a la Fase 3.

FASE 3 – ANÁLISIS ECONÓMICO

Responsables de evaluación: Equipo Técnico conformado por un delegado del área requirente Unidad Nacional de Investigación Antisecuestros y Extorsión (UNASE), un delegado del Ministerio del Interior y un delegado[7] del PREVIC.

Inmuebles que se comparan: Se comparan todos los inmuebles que obtuvieron CUMPLE en todos los requisitos excluyentes de las Fases 1 y 2 (**ANEXO A** y **ANEXO B)**, incluidos los subsanables resueltos.

La evaluación económica de las alternativas inmobiliarias considerará no solo el valor cotizado, sino también su relación con las características físicas del inmueble, superficie, ubicación, funcionalidad, estado de conservación y condiciones de seguridad para el uso de la UNASE.

INFORME PRELIMINAR DE VIABILIDAD DE COMPRA

El Equipo Técnico elaborará un Informe Preliminar de Viabilidad de Compra con un cuadro comparativo de los inmuebles habilitados. El cuadro contendrá, para cada uno, los siguientes indicadores:

Paso 1: Comparativa

a) **Valor por metro cuadrado (USD/m²).** Se calculará el valor por metro cuadrado de área útil verificada (USD/m²) así como el valor por metro cuadrado de área de construcción verificada (USD/m²), dividiendo el precio cotizado para el área útil y área de construcción verificadas en la inspección física respectivamente. Prevalecerá el valor por metro cuadrado de área construida verificada (USD/m²).

[7] El equipo técnico del PREVIC estará conformado por especialistas en las áreas de infraestructura, ambiental y social.

Dirección: Av. Amazonas N24-196 y Luis Cordero, edificio Contempo.
Código postal: 170524 / Quito - Ecuador.
www.ministeriodelinterior.gob.ec

b) La evaluación técnica analizará los aspectos favorables y las ventajas comparativas de cada inmueble, priorizando aquellos que mejor se alineen con las necesidades de la UNASE, considerando requerimientos técnicos, funcionales y de operatividad establecidos.

En caso de igualdad, prevalecerá el inmueble que registre, en este orden:

a) mayor área útil de construcción verificada (m²);
b) menor antigüedad (año de construcción según ficha catastral);
c) mejor estado de conservación (civil y equipamiento);
d) mayor capacidad eléctrica instalada y disponible verificada (kVA);
e) mayor flexibilidad de distribución de espacios;
f) mayor número de parqueaderos verificados.

Paso 2: Orden de prelación.

El Informe Preliminar de Viabilidad de Compra motivará por escrito el orden de prelación en base al valor por metro cuadrado y evaluación técnica comparativa analizados en el Paso 1.

El menor precio cotizado no será, por sí solo, determinante, cuando existan diferencias objetivas que inciden en la seguridad, funcionalidad, eficiencia operativa y cumplimiento de la necesidad institucional de la UNASE.

Paso 3: Verificación presupuestaria.

Antes de solicitar el avalúo comercial a cualquier inmueble, el Comprador verificará que su precio cotizado no supere el presupuesto referencial. Si el inmueble en primer lugar del orden de prelación se ajusta al presupuesto referencial, pasa a la solicitud del avalúo comercial.

a) Si lo supera, se continuará con el siguiente inmueble del orden de prelación y, de ser necesario, con los siguientes, hasta encontrar el primero que se ajuste al monto.
b) Si ningún inmueble se ajusta al presupuesto referencial, se gestionará el incremento de la certificación presupuestaria hasta el valor del inmueble que ocupe el primer lugar del orden de prelación, siempre que exista asignación presupuestaria para el efecto.

- Si se obtiene el incremento de asignación presupuestaria, ese inmueble pasa a la solicitud del avalúo comercial.
- Si no existe el incremento de asignación presupuestaria, el Comprador iniciará un nuevo proceso de compra.

Paso 4: Avalúo comercial

Antes de solicitar la evaluación estructural (Fase 4) a cualquier inmueble, el Comprador obtendrá el avalúo comercial del inmueble en primer lugar del orden de prelación, que servirá para determinar el precio definitivo conforme al Paso 5.

- **Avalúo comercial.** Al cotizante del inmueble en primer lugar del orden de prelación se le solicitará el avalúo comercial, que será elaborado por un perito evaluador designado por el Comprador de entre los peritos calificados por los organismos competentes (Consejo de la

Dirección: Av. Amazonas N24-196 y Luis Cordero, edificio Contempo.
Código postal: 170524 / Quito - Ecuador.
www.ministeriodelinterior.gob.ec

Judicatura, Superintendencia de Compañías y Superintendencia de Bancos) y sin vinculación con el cotizante.

El Comprador notificará por escrito al cotizante el nombre del perito designado. El cotizante contratará y pagará directamente al perito designado, y el perito entregará su informe al Comprador, con copia al cotizante. El cotizante facilitará el acceso al inmueble y la documentación necesaria.

Plazo: el informe pericial deberá entregarse al Comprador en un plazo de diez (10) días contados desde la notificación de la designación.

Consecuencia: si el avalúo no se entrega en el plazo por causas atribuibles al cotizante (por no contratar o pagar al perito, o por no facilitar el acceso o la documentación), la cotización será descalificada y se analizará el siguiente inmueble del orden de prelación, a partir del Paso 3. Si el retraso se debe al perito, el Comprador podrá ampliar el plazo por una sola vez, igual para todos los cotizantes, o designar a otro perito.

El informe pericial se utilizará para determinar el precio definitivo conforme al Paso 5.

Paso 5: Precio definitivo

Con el avalúo comercial, el Comprador determinará el precio definitivo de la compra conforme a las siguientes reglas:

A. Si el avalúo comercial es igual o superior a la cotización, el precio definitivo será el precio cotizado y el inmueble continuará a la Fase 4.

B. Si el avalúo comercial es inferior al precio cotizado, el Comprador consultará al propietario si acepta como precio definitivo el valor del avalúo comercial. Si lo acepta, el inmueble continuará a la Fase 4. Si no lo acepta, el inmueble quedará descalificado y se analizará el siguiente inmueble del orden de prelación, a partir del Paso 3 (Verificación presupuestaria).

Resumen del proceso

Se realizará una (1) matriz comparativa de los inmuebles identificados, en la que se establecerá el precio por metro cuadrado y se analizará el cumplimiento de los requerimientos técnicos, funcionales y operativos de cada bien inmueble (Paso 1). Como resultado de este análisis, se identificarán las opciones que cumplan con las condiciones requeridas y se establecerá un orden de prelación (Paso 2), de acuerdo con los criterios de evaluación definidos.

Posteriormente, se filtrarán los inmuebles cuyo precio sea igual o inferior al presupuesto referencial disponible (Paso 3), manteniendo inalterado el orden de prelación previamente establecido.

En función de los resultados obtenidos, se procederá de la siguiente manera:

1. **Cuando ningún inmueble se ajuste al presupuesto referencial:** se gestionará el incremento de la certificación presupuestaria. De no ser factible dicho incremento, se iniciará un nuevo proceso.

Dirección: Av. Amazonas N24-196 y Luis Cordero, edificio Contempo.
Código postal: 170524 / Quito - Ecuador.
www.ministeriodelinterior.gob.ec

2. **Cuando existan inmuebles que se ajusten al presupuesto referencial:** se solicitará el avalúo comercial del inmueble que ocupe el primer lugar en el orden de prelación (Paso 4) y se determinará el precio definitivo conforme al Paso 5.
3. **Cuando el precio cotizado sea igual o menor al avalúo comercial:** se mantendrá el precio cotizado y el inmueble pasará a la Fase 4.
4. **Cuando el precio cotizado sea superior al avalúo comercial:** se consultará al propietario si acepta el valor del avalúo como precio definitivo. Si no lo acepta, se continuará con el siguiente inmueble del orden de prelación (Paso 3).

Paso a Fase 4. Este procedimiento se repetirá hasta identificar un inmueble que cumpla los requerimientos técnicos, funcionales y operativos, se encuentre dentro de la disponibilidad presupuestaria y cuyo precio definitivo haya sido acordado conforme al Paso 5, antes de solicitarle la evaluación estructural.

No se aceptarán variaciones respecto de los requisitos establecidos, y los cotizantes no podrán modificar su cotización ni su precio durante la evaluación. Cualquier acuerdo sobre el precio definitivo se tratará solo con el propietario del inmueble seleccionado, conforme al Paso 5 de la Fase 3.

FASE 4 – EVALUACIÓN ESTRUCTURAL Y SELECCIÓN

EVALUACIÓN ESTRUCTURAL

La evaluación estructural tendrá por objeto establecer si el inmueble reúne las condiciones de estabilidad, seguridad y conservación necesarias para el uso institucional previsto por la UNASE, de acuerdo con la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC) vigente.

Al inmueble en primer lugar del orden de prelación se le solicitará una evaluación estructural, como requisito obligatorio para la compra, conforme a las siguientes etapas:

a) **Quién la realiza:** persona natural o jurídica con experiencia comprobable en evaluación de estructuras en zonas sísmicas.

   Profesional responsable: La evaluación y el informe de comportamiento estructural deberán ser elaborados y firmados por un ingeniero civil especialista estructural con experiencia en evaluación estructural y sísmica de edificaciones, independiente del propietario y sin conflicto de interés, quien asumirá la responsabilidad técnica del informe.

b) **Quién la paga:**

Los costos de las evaluaciones, ensayos e informes serán asumidos íntegramente por el cotizante. El Comprador podrá, de ser necesario, verificar o supervisar los ensayos, para lo cual el cotizante garantizará el acceso al inmueble.

c) **Contenido mínimo:**

I. Evaluación estructural del inmueble

Etapa A - Evaluación preliminar: se realizará una evaluación visual rápida de la vulnerabilidad sísmica del inmueble, aplicando metodología FEMA P-154 (Rapid Visual Screening of Buildings for Potential Seismic Hazards). Esta evaluación deberá considerar al menos:

Dirección: Av. Amazonas N24-196 y Luis Cordero, edificio Contempo.
Código postal: 170524 / Quito - Ecuador.
www.ministeriodelinterior.gob.ec

a) El tipo de sistema estructural y el material predominante;
b) El año de construcción y la normativa con la que fue diseñado;
c) Las irregularidades en planta y elevación;
d) El estado de conservación, y los daños o modificaciones visibles;
e) La sismicidad de la zona de emplazamiento.

Etapa B – Estudio estructural completo

El cotizante deberá presentar un estudio estructural completo, que incluya:

a) Levantamiento de la geometría y sistema estructural existente;
b) Ensayos no destructivos (esclerometría calibrada con extracción de núcleos, detección y escaneo de acero de refuerzo u otros pertinentes al sistema estructural) que permitan determinar la resistencia y la condición de los materiales y elementos. Los ensayos deberán ser realizados en un laboratorio certificado y suscritos por un profesional competente;
c) La verificación del comportamiento estructural del edificio frente a cargas gravitacionales y sísmicas;
d) Las conclusiones.
e) Recomendaciones sobre la necesidad de reforzamiento, rehabilitación o restricciones de uso (en caso de ser necesarias).

Parámetros normativos

El estudio deberá realizarse conforme a la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC) vigente y deberá considerar expresamente:

a) la categoría de importancia del tipo de infraestructura según el uso previsto del inmueble;
b) la zona sísmica, el factor de zona Z, el tipo de suelo y los demás parámetros de peligro sísmico correspondientes a su ubicación;
c) el uso actual y el uso previsto, incluyendo las cargas asociadas.
d) derivas.

Evaluación estructural

La evaluación se realizará conforme a la NEC vigente, considerando la edificación con categoría de importancia de acuerdo con el uso, y se emitirá bajo uno de los siguientes resultados:

a) Favorable: el informe técnico respalda expresamente la aptitud del inmueble para el uso previsto de la UNASE; continúa el proceso.
b) Desfavorable: el informe concluye que el inmueble no es apto, o identifica deficiencias que requieren intervención previa para alcanzar el nivel de seguridad exigible; queda descalificado, se vuelve a la Fase 3 con el siguiente inmueble en orden de prelación.

Consecuencias: El incumplimiento en la entrega del informe dentro del plazo, o la presentación de información incompleta, inexacta o que no cumpla con lo establecido en esta cláusula, será causal de descalificación de la cotización.

El procedimiento de selección se rige por el numeral 2.18 de la Sección II.

Dirección: Av. Amazonas N24-196 y Luis Cordero, edificio Contempo.
Código postal: 170524 / Quito - Ecuador.
www.ministeriodelinterior.gob.ec

d) **Plazo de entrega: diez (10) días** desde la notificación.
El informe será revisado por el personal técnico del Comprador. Este podrá pedir aclaraciones o verificación adicional.
Sin perjuicio del plazo de **diez (10) días** para la entrega de la evaluación estructural, el cotizante deberá notificar por escrito y de inmediato al Comprador si, en cualquier etapa de la evaluación, se evidencia que el inmueble incumple la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC), capítulo de Peligro Sísmico y Diseño Sismo Resistente (NEC-SE-DS) y Riesgo sísmico, evaluación, rehabilitación de estructuras (NEC-SE-RE) o requiere reforzamiento estructural, a fin de que el Comprador pueda evaluar otras alternativas.

SELECCIÓN

El resultado se consolidará en el Informe Final de Viabilidad de Compra, que incluirá:

- Ficha de inspección (Fase 2) de cada inmueble visitado.
- Informe Preliminar de Viabilidad de Compra y avalúo comercial (Fase 3).
- Informe de evaluación estructural favorable (Fase 4).

2.18. Selección y recomendación de compra.

Fase 1. Verificación documental y requisitos mínimos: Se revisará que los cotizantes hayan presentado la documentación completa, vigente y legible, verificando su elegibilidad, la titularidad del inmueble, la coherencia documental y la compatibilidad del uso de suelo con el GAD Municipal de Guayaquil. Mediante el criterio CUMPLE/NO CUMPLE, se comprobarán los requisitos mínimos excluyentes y subsanables establecidos en el Anexo A. Los inmuebles que cumplan todos los requisitos, incluidos aquellos subsanados dentro del plazo establecido, serán preseleccionados para la siguiente fase.

Fase 2. Verificación técnica e inspección física: El equipo técnico realizará visitas a los inmuebles preseleccionados para comprobar, mediante observación directa, mediciones básicas, registro fotográfico y revisión de documentación técnica, las condiciones constructivas, estructurales, de seguridad, instalaciones, accesibilidad y funcionalidad. Los resultados se documentarán en fichas de inspección y actas suscritas por los delegados correspondientes, aplicando nuevamente el criterio CUMPLE/NO CUMPLE. Los inmuebles que satisfagan todos los requisitos establecidos en el Anexo B pasarán a la evaluación económica.

Fase 3 y 4. Análisis económico, evaluación estructural y selección: Se elaborará un cuadro comparativo de los inmuebles habilitados, considerando el precio por metro cuadrado de construcción verificada, las características físicas, técnicas, funcionales y operativas, con el propósito de establecer un orden de prelación debidamente motivado. Posteriormente, se verificará la disponibilidad presupuestaria y el avalúo comercial. El inmueble que ocupe el primer lugar y supere estas verificaciones será sometido a una evaluación estructural especializada, conforme a la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC) vigente, cuyo resultado deberá ser favorable para continuar con la adquisición. Si no cumple alguna de estas condiciones, se procederá con el siguiente inmueble respetando el orden de prelación

Dirección: Av. Amazonas N24-196 y Luis Cordero, edificio Contempo.
Código postal: 170524 / Quito - Ecuador.
www.ministeriodelinterior.gob.ec

establecido, hasta identificar una alternativa viable. Finalmente, los resultados se consolidarán en el **Informe Final de Viabilidad de Compra**.

El PREVIC notificará al BID con el Informe Final de Viabilidad de Compra que incluirá la verificación social y ambiental para su pronunciamiento. La compra estará condicionada, en el siguiente orden, a: (i) cumplimiento del Paso 5 de la Fase 3; (ii) el pronunciamiento del BID sobre el Informe Final de Viabilidad de Compra, que incluirá el precio definitivo acordado; y (iii) la disponibilidad de fondos por el precio definitivo acordado. De no existir acuerdo con el propietario, o de no obtenerse el pronunciamiento favorable del BID, se analizará la siguiente cotización que haya cumplido los requisitos, se debe repetir la Fase 3 (Pasos 3 a 5) y Fase 4.

2.19. Notificación de la decisión de compra

Cumplidas las condiciones señaladas en el numeral anterior, el Comprador notificará por escrito la decisión de compra al propietario cuya cotización haya sido seleccionada, notificación que deberá indicar el monto que el Comprador pagará por el inmueble.

Los resultados serán publicados en la página web del Comprador: https://www.ministeriodelinterior.gob.ec/previc/.

2.20. Derecho del Comprador de aceptar cualquier cotización o rechazar todas las cotizaciones

El Comprador se reserva el derecho a aceptar o rechazar cualquier cotización y/o cancelar el proceso de compra rechazando todas las cotizaciones, en cualquier momento previo a la notificación de la decisión de compra, sin que por ello incurra en ninguna responsabilidad con el cotizante afectado o esté obligado a informar los motivos de la decisión del Comprador.

2.21. Formalización de la compra

Notificada la decisión de compra, el propietario seleccionado deberá presentar el certificado de gravámenes actualizado y los demás documentos habilitantes que requiera la Coordinación General Jurídica del Ministerio del Interior para la elaboración de la minuta de la escritura pública de compraventa.

La compra se perfeccionará mediante escritura pública, conforme al artículo 1740 del Código Civil, suscrita por la máxima autoridad del Ministerio del Interior o su delegado, la cual será inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Guayaquil. Cuando las circunstancias del procedimiento lo justifiquen, podrá celebrarse previamente una promesa de compraventa por escritura pública, de conformidad con el artículo 1570 del Código Civil.

El plazo de entrega material del inmueble, desocupado y libre de ocupantes a cualquier título será de hasta **quince (15) días** contados a partir de la suscripción de la escritura pública de compraventa. En caso de incumplimiento por motivos diferentes a caso fortuito o fuerza mayor, el Comprador se reserva el derecho de tomar las acciones administrativas y legales que correspondan.

Dirección: Av. Amazonas N24-196 y Luis Cordero, edificio Contempo.
Código postal: 170524 / Quito - Ecuador.
www.ministeriodelinterior.gob.ec

La entrega material y documental del inmueble se formalizará mediante la suscripción del Acta de Entrega-Recepción, de conformidad con las condiciones establecidas en los numerales 3.6 y 3.7 de la Sección III. El vendedor deberá entregar todos los planos As-Built, estudios disponibles, manuales de operación y mantenimiento de equipos especiales (generador, entre otros) así como de instalaciones, claves, garantías y un inventario de bienes incluidos en el precio, como ascensor, generador, etc.

2.22. Moneda y forma de pago

Moneda:

El pago será en dólares de los Estados Unidos de América.

Forma de pago:

El Comprador pagará el cien por ciento (100%) del precio del bien inmueble una vez suscrita la escritura pública de compraventa a favor del Ministerio del Interior e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Guayaquil, previa verificación de un certificado de gravámenes actualizado a la fecha de su otorgamiento.

Dirección: Av. Amazonas N24-196 y Luis Cordero, edificio Contempo.
Código postal: 170524 / Quito - Ecuador.
www.ministeriodelinterior.gob.ec

SECCIÓN III.

3. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

3.1.Antecedentes

- Mediante Decreto Ejecutivo Nro. 381, de 30 de marzo de 2022, se creó el Ministerio del Interior como organismo de derecho público con autonomía técnica, administrativa, operativa y financiera, encargado de formular las políticas de seguridad ciudadana, protección interna y orden público. De conformidad con el artículo 11, literal b), de la Ley de Seguridad Pública y del Estado, dicha Cartera de Estado constituye el ente rector de la seguridad ciudadana, protección interna y mantenimiento del orden público, responsable de la dirección, planificación, regulación, gestión y control de la Policía Nacional del Ecuador.
- Mediante Oficio Circular Nro. SNP-SGP-SPN-2024-0006, de 24 de octubre de 2024, la Secretaría Nacional de Planificación informó la emisión del Acuerdo Nro. SNP-SNP-2024-0058-A, de 23 de octubre de 2024, mediante el cual se expidieron los "Lineamientos para la Presentación de Estudios, Programas o Proyectos de Inversión Pública", que regulan los procedimientos para la obtención de dictámenes de prioridad, aprobación y sus actualizaciones para las entidades que reciben recursos a través del Presupuesto General del Estado. En dichos lineamientos, dentro del numeral IV “Dictamen de prioridad/actualización por preinversión e inversión”, numeral 1.2.1.9 “Requisitos generales: Fase I: Solicitud del dictamen de prioridad y fase de preinversión”.
- El Programa de Prevención y Respuesta a la Violencia y la Criminalidad en Ecuador (PREVIC), identificado con CUP 56220000.0000.390058, es ejecutado por el Ministerio del Interior con financiamiento del Banco Interamericano de Desarrollo (BID), mediante los Contratos de Préstamo Nros. 5932/OC-EC y 5933/OC-EC, y el Convenio de Financiamiento No Reembolsable para Inversión Nro. 5934/GR-EC, constituyéndose en el mecanismo de financiamiento a través del cual se ejecuta el proceso de adquisición.
- En el marco de la ejecución del Programa PREVIC, se identificó la necesidad institucional de disponer de infraestructura destinada al funcionamiento del Centro de Análisis e Investigación de la UNASE en la provincia del Guayas, cantón Guayaquil, con el propósito de fortalecer las capacidades operativas de la Unidad e integrar las actividades de análisis criminal, investigación especializada, coordinación operativa, apoyo técnico y atención especializada a víctimas.
- De conformidad con la estructura programática y presupuestaria del PREVIC, la adquisición se vincula con el Componente 2, orientado al fortalecimiento del subsistema investigativo, dentro de la intervención 2.2 “Fortalecimiento de las capacidades del proceso investigativo de muertes violentas y extorsión”, específicamente en el Subcomponente 2.2.2.2 “Desconcentración de los centros de análisis e investigación UNASE y DINASED”, Actividad 2.2.2.2.2, correspondiente a la adquisición de infraestructura en Guayaquil para el fortalecimiento de las capacidades de la UNASE.

Dirección: Av. Amazonas N24-196 y Luis Cordero, edificio Contempo.
Código postal: 170524 / Quito - Ecuador.
www.ministeriodelinterior.gob.ec

- Mediante Acuerdo Nro. MDI-DMI-2025-0158-ACUERDO, de 21 de octubre de 2025, se expidió el Reglamento Operativo del Programa de Prevención y Respuesta a la Violencia y la Criminalidad en el Ecuador (ROP-PREVIC), el cual contó con la No Objeción del Banco Interamericano de Desarrollo, emitida mediante comunicación Nro. O-CAN/CEC-739/2025, de 22 de septiembre de 2025, siendo su aplicación obligatoria para el Ministerio del Interior y la Policía Nacional del Ecuador en calidad de Organismo Ejecutor.
- Mediante Memorando Nro. PN-UNASE-POL-2026-00524-M, de 29 de mayo de 2026, suscrito por el señor Tcnl. Mario Daniel Centeno Cahueñas, Jefe de la Unidad Nacional de Investigación Antisecuestros y Extorsión, se remitió para conocimiento y cumplimiento la Resolución Nro. 2026-335-CSG-PN, de 13 de mayo de 2026, mediante la cual el Consejo de Generales de la Policía Nacional dispuso efectuar las coordinaciones y acciones necesarias ante INMOBILIAR, a través de la Coordinación General Administrativa Financiera del Ministerio del Interior, para obtener un pronunciamiento formal respecto de la existencia o no de bienes inmuebles estatales que cumplan con las características técnicas requeridas y, de no existir, realizar un estudio de mercado para identificar inmuebles que satisfagan las necesidades institucionales.
- Como parte de las actividades preparatorias, se efectuaron inspecciones técnicas a inmuebles estatales susceptibles de evaluación, con participación de delegados del Ministerio del Interior, Gerencia del PREVIC y Policía Nacional. Como resultado se emitieron los Informes Técnicos Nros. PN-DNL-DTI-2026-0558-I, de 29 de mayo de 2026; PN-DNL-DTI-2026-0670-I, de 16 de junio de 2026; y PN-DNL-DTI-2024-0685-I, de 19 de junio de 2026, cuyos resultados evidenciaron limitaciones funcionales, operativas y de seguridad que impedían satisfacer integralmente los requerimientos definidos para la implementación del Centro de Análisis e Investigación de la UNASE.
- Mediante Memorando Nro. PN-CGEN-POL-2026-05557-M, de 01 de julio de 2026, suscrito por el señor General Superior Pablo Vinicio Dávila Maldonado, Comandante General de la Policía Nacional, se remitió el informe técnico que contiene los hallazgos identificados durante la visita in situ realizada a los inmuebles Edificio Filanbanco y Edificio Solbanco, ubicados en Guayaquil, cuyos resultados constan en el Informe Nro. PN-UNASE-PLAN-2026-045-INF, de 21 de junio de 2026, disponiéndose el traslado de la documentación a la Coordinación General Administrativa Financiera y a la Gerencia PREVIC para las acciones correspondientes.
- Mediante Memorando Nro. PN-UNASE-POL-2026-01700-M, de 29 de julio de 2026, suscrito por el señor Tcnl. Mario Daniel Centeno Cahueñas, Jefe de la UNASE, se dispuso al Departamento de Planificación y Procesos la elaboración y remisión de la documentación correspondiente al proceso de adquisición de un bien inmueble para la desconcentración de los centros de análisis e investigación de la UNASE, en atención al requerimiento de 28 de julio de 2026, efectuado por la Gerencia del PREVIC, mediante el cual se solicitó la presentación del Informe de Necesidad actualizado y las Especificaciones Técnicas correspondientes.
- Mediante Memorando Nro. PN-UNASE-POL-2026-01988-M, de 13 de agosto de 2026, suscrito por el señor Tcnl. Mario Daniel Centeno Cahueñas, Jefe de la UNASE, se dispuso al señor Mayr. Jorge Alejandro Acurio Mejía, Jefe del Departamento de Planificación y Procesos

Dirección: Av. Amazonas N24-196 y Luis Cordero, edificio Contempo.
Código postal: 170524 / Quito - Ecuador.
www.ministeriodelinterior.gob.ec

de la UNASE, participar en la visita técnica al bien inmueble ubicado en Guayaquil, programada para el 13 de agosto de 2026, con la finalidad de contar con un servidor policial con capacidad de decisión durante la inspección y valoración del inmueble.

- Mediante Memorando Nro. PN-CGEN-CAF-POL-2026-01880-M, de 13 de agosto de 2026, suscrito por el señor General de Distrito Cristian Germán Barreiros Tumipamba, Coordinador Administrativo Financiero, se puso en conocimiento el requerimiento formulado por la Gerencia de Proyectos 3 del Programa PREVIC respecto de la actualización de los requerimientos funcionales y de espacio de los inmuebles destinados a la UNASE, disponiéndose su atención inmediata y prioritaria.
- Mediante Oficio Nro. PN-UNASE-PLANF-POL-2026-00119-O, de 14 de agosto de 2026, suscrito por el señor Mayr. Jorge Alejandro Acurio Mejía, Jefe del Departamento de Planificación y Procesos de la UNASE, se remitió el Informe Técnico Nro. PN-UNASE-PLAN-2026-065-INF, de 13 de agosto de 2026, elaborado como resultado de la visita técnica e inspección in situ de los bienes inmuebles considerados para la UNASE en Guayaquil, solicitándose su remisión a las instancias competentes para conocimiento y gestión de las recomendaciones establecidas.
- Mediante Oficio Nro. PN-CGEN-POL-2026-05135-O, de 15 de agosto de 2026, suscrito por el señor General Superior Pablo Vinicio Dávila Maldonado, Comandante General de la Policía Nacional, se remitió el Informe Técnico Nro. PN-UNASE-PLAN-2026-065-INF, disponiéndose que la documentación sea canalizada ante la Gerencia del Programa PREVIC y la Coordinación General Administrativa Financiera del Ministerio del Interior para conocimiento y atención correspondiente.
- Mediante Memorando Nro. MDI-CGAF-2026-1301-MEMO, de 28 de agosto de 2026, la Coordinación General Administrativa Financiera del Ministerio del Interior trasladó el pronunciamiento emitido mediante Oficio Nro. PR-DIRZAL2-2026-1129-O, de 25 de agosto de 2026, a través del cual la Presidencia de la República informó que no dispone de bienes inmuebles que se ajusten a las necesidades requeridas para la implementación del Centro de Análisis e Investigación de la UNASE en Guayaquil, permitiendo continuar con las acciones correspondientes para la adquisición.
- Mediante Oficio Nro. O-CAN/CEC-840/2026, de 01 de septiembre de 2026, el Banco Interamericano de Desarrollo manifestó su conformidad para que el Organismo Ejecutor avance con los tres procesos de adquisición de bienes inmuebles incluidos en el Plan de Ejecución del Proyecto (PEP), entre ellos el correspondiente a la UNASE, quedando pendiente la revisión y aprobación del procedimiento de compraventa de bienes inmuebles.
- Mediante Oficio Nro. PN-CGEN-CAF-POL-2026-03664-O, de 23 de septiembre de 2026, el Coordinador Administrativo Financiero de la Policía Nacional puso en conocimiento el detalle de las 11 iniciativas priorizadas para los años 2026-2027 vinculadas al Proyecto de Inversión PREVIC, entre las cuales consta el fortalecimiento de las capacidades de DINASED y UNASE, solicitando remitir el estado actual de los requerimientos, gestiones realizadas y acciones pendientes.

Dirección: Av. Amazonas N24-196 y Luis Cordero, edificio Contempo.
Código postal: 170524 / Quito - Ecuador.
www.ministeriodelinterior.gob.ec

- Mediante Memorando Nro. PN-DINAE-POL-2026-0282-M, de 23 de septiembre de 2026, el señor Director de Investigación Antisecuestros y Extorsión dispuso a la Analista de Planificación y Procesos de la DINAE remitir el estado actual de los requerimientos vinculados al PREVIC, incluyendo solicitudes, observaciones, recomendaciones, gestiones previas y acciones pendientes, a fin de continuar con el trámite ante la Dirección Nacional de Planificación y Gestión Estratégica.
- Mediante Acuerdo Nro. MDI-DMI-2026-0110-ACUERDO, de 06 de octubre de 2026, el señor Ministro del Interior expidió el "Instructivo para la Adquisición de Bienes Inmuebles para la ejecución del Proyecto de Inversión denominado Programa de Prevención y Respuesta a la Violencia y la Criminalidad en Ecuador – PREVIC", estableciendo el procedimiento aplicable a los procesos de adquisición de inmuebles edificados y la responsabilidad de la Gerencia del PREVIC respecto de su aplicación; posteriormente, mediante Oficio Nro. MDI- DMI-PVC-2026-0085-OF, de la misma fecha, la Gerencia del PREVIC remitió el referido Acuerdo al Banco Interamericano de Desarrollo y solicitó la correspondiente No Objeción al Instructivo.
- Mediante comunicación Nro. O-CAN/CEC-1052/2026, de 08 de octubre de 2026, el Banco Interamericano de Desarrollo emitió su no objeción al Instructivo para la adquisición de bienes inmuebles para la ejecución del PREVIC, señalando que dicho instrumento permite viabilizar la adquisición de los inmuebles programados con financiamiento del Préstamo Nro. 5933/OC-EC.
- El referido Instructivo para la compra de bienes inmuebles del PREVIC establece que en el Plan de Ejecución del Programa (PEP) y en la Programación Anual de la Política Pública (PAPP) consta la adquisición de tres bienes inmuebles, entre ellos uno destinado a la desconcentración del Centro de Análisis e Investigación de la UNASE en Guayaquil; asimismo, deja constancia de que la verificación de disponibilidad de inmuebles públicos se encuentra cumplida, al haberse determinado que no existen bienes estatales que satisfagan la necesidad institucional.

3.2.Fuente de financiamiento y marco PREVIC–BID

La presente adquisición se ejecutará con cargo a los recursos del Programa de Prevención y Respuesta a la Violencia y la Criminalidad en Ecuador (PREVIC), financiado por el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) mediante el Contrato de Préstamo BID No. 5933/OC-EC, conforme a las condiciones establecidas en el respectivo instrumento de financiamiento que regulan la ejecución del Programa.

En este contexto, el presente proceso de adquisición corresponde a la iniciativa de **"Adquisición de un bien inmueble para la desconcentración del centro de análisis e investigación de la UNASE en Guayaquil",** mismo que se encuentra orientado a fortalecer las capacidades institucionales mediante la provisión de una infraestructura adecuada para el desarrollo de actividades administrativas, operativas y de investigación a nivel nacional, en concordancia con los instrumentos de financiamiento del Programa PREVIC y con las políticas de adquisiciones del Banco Interamericano de Desarrollo (BID) aplicables al presente proceso.

3.3.Base legal

Dirección: Av. Amazonas N24-196 y Luis Cordero, edificio Contempo.
Código postal: 170524 / Quito - Ecuador.
www.ministeriodelinterior.gob.ec

- El artículo 163 de la Constitución de la República del Ecuador establece que la Policía Nacional es una institución estatal de carácter civil, armada, técnica, jerarquizada, disciplinada, profesional y altamente especializada, cuya misión es atender la seguridad ciudadana, el orden público y proteger el libre ejercicio de los derechos y la seguridad de las personas dentro del territorio nacional.
- Mediante Decreto Ejecutivo Nro. 381, de 30 de marzo de 2022, se creó el Ministerio del Interior como organismo de derecho público con autonomía técnica, administrativa, operativa y financiera, responsable de formular las políticas públicas de seguridad ciudadana, protección interna y orden público. De conformidad con lo dispuesto en la Ley de Seguridad Pública y del Estado, el Ministerio del Interior ejerce la rectoría de la seguridad ciudadana y dirige, planifica, regula, gestiona y controla las acciones de la Policía Nacional del Ecuador.
- De conformidad con el Estatuto Orgánico de Gestión Organizacional por Procesos de la Policía Nacional, expedido mediante Acuerdo Ministerial Nro. 0080, el artículo 243 establece como misión de la Unidad Nacional de Investigación Antisecuestros y Extorsión (UNASE) investigar los delitos de secuestro, extorsión y privación ilegal de la libertad, conforme a las disposiciones de la autoridad competente, mediante la aplicación de técnicas especializadas de investigación orientadas a obtener elementos de convicción en apoyo a la administración de justicia.
- Mediante los Contratos de Préstamo Nros. 5932/OC-EC y 5933/OC-EC, suscritos el 16 de junio de 2025 entre la República del Ecuador y el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), se establecieron los términos y condiciones para el financiamiento del Programa de Prevención y Respuesta a la Violencia y la Criminalidad en Ecuador (PREVIC).
- La ejecución del presente proceso de adquisición se realizará conforme a las disposiciones establecidas en los instrumentos de financiamiento del Programa PREVIC y observando las políticas de adquisiciones del Banco Interamericano de Desarrollo (BID) aplicables al Programa, así como los principios de economía, transparencia, competencia, igualdad de oportunidades, sostenibilidad y mejor valor por dinero que rigen las operaciones financiadas por dicho organismo internacional.
- En consecuencia, las presentes especificaciones técnicas se elaboran en cumplimiento de la normativa anteriormente citada y de los requerimientos formulados por la Gerencia del Programa de Prevención y Respuesta a la Violencia y la Criminalidad en Ecuador (PREVIC), constituyéndose en uno de los documentos habilitantes que sustentan el presente proceso de adquisición y la correspondiente gestión de certificación presupuestaria para la adquisición de la infraestructura destinada al fortalecimiento de las capacidades de la Unidad Nacional de Investigación Antisecuestros y Extorsión (UNASE).

3.4.Objetivos

3.4.1. Objetivo General

- Establecer las condiciones técnicas, jurídicas, físicas, estructurales, funcionales, operativas y de seguridad que deberá cumplir el bien inmueble objeto del procedimiento de adquisición denominado *"Adquisición de un bien inmueble para la desconcentración del centro de análisis e investigación de la UNASE en Guayaquil"*, a fin de garantizar que la

Dirección: Av. Amazonas N24-196 y Luis Cordero, edificio Contempo.
Código postal: 170524 / Quito - Ecuador.
www.ministeriodelinterior.gob.ec

infraestructura a adquirir resulte idónea para el funcionamiento de la Unidad en la provincia del Guayas, cantón Guayaquil, en concordancia con la necesidad institucional y con el marco aplicable al Programa de Prevención y Respuesta a la Violencia y la Criminalidad (PREVIC) en Ecuador.

3.4.2. Objetivos Específicos

- Definir los requisitos mínimos de carácter jurídico, físico, estructural, funcional, operativo y de seguridad que deberá reunir el bien inmueble destinado al funcionamiento del Centro de Análisis e Investigación de la Unidad Nacional de Investigación Antisecuestros y Extorsión (UNASE) en la provincia del Guayas, cantón Guayaquil (sector Norte o Centro-Norte).
- Establecer criterios objetivos, verificables, proporcionales y directamente vinculados con la necesidad institucional, que permitan evaluar de manera homogénea las alternativas disponibles en el mercado inmobiliario, evitando condiciones injustificadamente restrictivas y favoreciendo la transparencia, concurrencia, eficiencia y mejor valor por dinero.
- Determinar condiciones mínimas relacionadas con ubicación, accesibilidad, superficie, capacidad funcional, distribución arquitectónica, estado de conservación, condiciones estructurales, disponibilidad de servicios, infraestructura existente, estacionamientos, seguridad institucional y situación jurídica que deberán ser verificadas durante la evaluación del inmueble cotizado.
- Establecer los mecanismos de verificación documental y técnica necesarios para comprobar que el bien inmueble cotizado cumple las especificaciones técnicas y condiciones requeridas para su adquisición y posterior utilización institucional, mediante la revisión de documentación habilitante, inspecciones físicas y validaciones técnicas efectuadas por el personal competente.

3.5.Requerimientos técnicos

Las presentes Especificaciones Técnicas establecen las condiciones generales que deberá reunir el bien inmueble objeto del procedimiento denominado ***"Adquisición de un bien inmueble para la desconcentración del centro de análisis e investigación de la UNASE en Guayaquil"*****,** con la finalidad de determinar su aptitud para la implementación y funcionamiento del Centro de Análisis e Investigación de la UNASE en la provincia del Guayas, cantón Guayaquil.

Su formulación se sustenta en la necesidad institucional previamente determinada, en la capacidad operativa, administrativa e investigativa de la UNASE, como Unidad Requirente y en los antecedentes técnicos disponibles derivados de las evaluaciones y alternativas inmobiliarias previamente analizadas.

En este contexto, las Especificaciones Técnicas establecen los parámetros necesarios para evaluar la viabilidad jurídica, documental, física, estructural, funcional, operativa, de accesibilidad, seguridad y compatibilidad económica del inmueble, considerando que este deberá permitir el desarrollo de las actividades administrativas, investigativas, operativas, tecnológicas, documentales, de atención

Dirección: Av. Amazonas N24-196 y Luis Cordero, edificio Contempo.
Código postal: 170524 / Quito - Ecuador.
www.ministeriodelinterior.gob.ec

especializada y de apoyo propias de la UNASE, así como garantizar condiciones adecuadas para la funcionalidad de los espacios y la protección del personal, la información y los recursos institucionales. Los requisitos y parámetros de dimensionamiento establecidos deberán guardar relación directa con la capacidad operativa proyectada, la distribución funcional requerida, las condiciones de ocupación y las necesidades institucionales. Su determinación estará sustentada en los criterios y metodologías técnicas correspondientes, considerando la interrelación entre las características físicas, distribución arquitectónica, condiciones estructurales, instalaciones, accesibilidad, seguridad y capacidad funcional del inmueble, a fin de determinar su aprovechamiento efectivo para el uso previsto.

Los parámetros establecidos tendrán carácter general, objetivo y verificable, y serán aplicados bajo criterios uniformes a todas las alternativas inmobiliarias consideradas dentro del procedimiento, en observancia de los principios de transparencia, concurrencia, proporcionalidad y mejor valor por dinero. Para este efecto, las experiencias y hallazgos obtenidos durante las inspecciones de inmuebles previamente analizados constituirán exclusivamente antecedentes técnicos para identificar aspectos relevantes que deban ser evaluados, sin que ello implique direccionamiento, preferencia o vinculación con una alternativa inmobiliaria determinada.

La verificación de los requisitos se realizará, según corresponda, mediante revisión documental, inspección técnica, constatación física, mediciones, verificaciones visuales y funcionales, contraste de información y validaciones efectuadas por personal técnico. Cuando la naturaleza del parámetro lo requiera, podrán considerarse documentos, certificaciones, informes o evaluaciones emitidos por las autoridades competentes o profesionales especializados. Los resultados deberán quedar debidamente documentados, manteniendo trazabilidad entre el requisito establecido, el mecanismo de verificación aplicado y el resultado obtenido. Cuando se identifiquen diferencias entre la información documental y las condiciones físicas constatadas, estas deberán ser aclaradas mediante los medios técnicos o documentales correspondientes, conforme a lo establecido en la Sección II, antes de determinar la aptitud definitiva del inmueble.

La evaluación se efectuará sobre las condiciones existentes del bien al momento de la revisión documental e inspección. El objeto contractual comprende exclusivamente la adquisición del inmueble; por tanto, las obras, remodelaciones, rehabilitaciones, adecuaciones arquitectónicas, implementación de infraestructura tecnológica, equipamiento, mobiliario u otras intervenciones posteriores no forman parte de la presente adquisición, salvo aquellas condiciones que deban acreditarse previamente por constituir requisitos indispensables para determinar su viabilidad de adquisición o utilización institucional. En consecuencia, la aptitud del inmueble se determinará exclusivamente sobre la base de los parámetros, metodologías y mecanismos de verificación previamente establecidos en la Sección II, evitando la incorporación posterior de exigencias que no cuenten con fundamento técnico, normativo o documental.

3.5.1. Matriz de requerimientos técnicos

La matriz es el instrumento general para la verificación y evaluación inicial de las cotizaciones inmobiliarias, en concordancia con el Informe de Necesidad y las presentes Especificaciones Técnicas, requerimientos que se detallan en:

- Tabla 1. Requisitos Emplazamiento (E)

Dirección: Av. Amazonas N24-196 y Luis Cordero, edificio Contempo.
Código postal: 170524 / Quito - Ecuador.
www.ministeriodelinterior.gob.ec

- Tabla 2. Requisitos Documentales (D)
- Tabla 3. Requisitos Condiciones constructivas (C)
- Tabla 4. Requisitos Ingenierías (I)
- Tabla 5. Requisitos Accesibilidad vehicular y peatonal (A)

Dirección: Av. Amazonas N24-196 y Luis Cordero, edificio Contempo.
Código postal: 170524 / Quito - Ecuador.
www.ministeriodelinterior.gob.ec

(E) EMPLAZAMIENTO *Verificar condiciones de ubicación, dimensión, capacidad, configuración arquitectónica, conservación, accesibilidad, funcionalidad, seguridad e infraestructura física existente*					
ID	**CATEGORÍA**	**COMPONENTE**	**REQUISITO**	**UMBRAL DE CUMPLIMIENTO**	**MEDIO DE VERIFICACIÓN**
E01	Excluyente	**Ubicación**	El inmueble está ubicado en la Provincia del Guayas, Cantón Guayaquil, Sector: Norte o Centro – Norte. El inmueble no se encuentra en zonas con alta concentración comercial, intensa afluencia de personas y elevada exposición pública	CUMPLE / NO CUMPLE CUMPLE, el inmueble se encuentra en la Provincia del Guayas, Cantón Guayaquil, Sector: Norte o Centro – Norte.	Cotización, dirección, ficha catastral y ubicación en mapa; inspección.
E02	Excluyente	**Entorno de seguridad**	Nivel de incidencia delictiva del sector[8].	CUMPLE / NO CUMPLE CUMPLE cuando: (a) la tasa de homicidios del distrito donde se ubica el predio, en los últimos 12 meses contados hasta la fecha límite de presentación, es igual o inferior al promedio de todos los distritos del Municipio de Guayaquil en el mismo período; y (b) el predio no se encuentra en una zona identificada oficialmente por	Informe técnico de la unidad competente de estadística o análisis delictual de la Policía Nacional, con el mismo período y la misma metodología para todos los inmuebles. Este informe es de uso reservado y se incorpora al expediente.

[8] El nivel de incidencia delictiva del sector será evaluado con base en la información pertinente recopilada por la Policía Nacional, cuyos resultados deberán estar debidamente sustentados y justificados en la calificación correspondiente.

(E) EMPLAZAMIENTO *Verificar condiciones de ubicación, dimensión, capacidad, configuración arquitectónica, conservación, accesibilidad, funcionalidad, seguridad e infraestructura física existente*					
ID	**CATEGORÍA**	**COMPONENTE**	**REQUISITO**	**UMBRAL DE CUMPLIMIENTO**	**MEDIO DE VERIFICACIÓN**
				la Policía Nacional como área de influencia de grupos delictivos organizados (GDO/GAO/GDOT).	
E03	Excluyente	**Titularidad**	El cotizante es titular registral (o su representante con poder suficiente) y puede transferir el dominio.	CUMPLE / NO CUMPLE CUMPLE cuando: (a) Escritura inscrita y certificado de gravámenes coinciden con titular, predio y linderos. (b) Copia simple, legible y completa de la escritura pública de adquisición del inmueble, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad competente, sin perjuicio de que el Comprador requiera posteriormente una copia certificada para la formalización de la compraventa. (c) La persona natural o jurídica que intervenga como propietaria deberá corresponder como el	Escritura, Certificado de gravámenes, cédula / RUC, nombramiento o poder.

(E) EMPLAZAMIENTO *Verificar condiciones de ubicación, dimensión, capacidad, configuración arquitectónica, conservación, accesibilidad, funcionalidad, seguridad e infraestructura física existente*					
ID	**CATEGORÍA**	**COMPONENTE**	**REQUISITO**	**UMBRAL DE CUMPLIMIENTO**	**MEDIO DE VERIFICACIÓN**
				titular registral del bien a acreditar legalmente la representación o facultad necesaria para intervenir dentro del procedimiento. (d) Comparecen, o están debidamente representados, todos los titulares de derechos sobre el inmueble: cónyuge o conviviente cuando el bien pertenece a la sociedad conyugal o de bienes, todos los herederos y todos los copropietarios.	
E04	Excluyente	**Libre de ocupantes**	Se entrega desocupado, sin ocupantes a ningún título, sin litigios ni reclamos de terceros.	CUMPLE / NO CUMPLE CUMPLE, el inmueble está desocupado Sin litigios ni ocupantes irregulares.	Declaración simple del propietario que el inmueble está libre de arriendos y de cualquier tipo de uso y/o ocupación (Formulario 4.6); certificado de gravámenes e Inspección.
E05	Excluyente	**Uso de suelo**	El uso de suelo asignado al predio permite o es	CUMPLE / NO CUMPLE	Informe de uso de suelo, pronunciamiento de compatibilidad del GAD

(E) EMPLAZAMIENTO *Verificar condiciones de ubicación, dimensión, capacidad, configuración arquitectónica, conservación, accesibilidad, funcionalidad, seguridad e infraestructura física existente*					
ID	**CATEGORÍA**	**COMPONENTE**	**REQUISITO**	**UMBRAL DE CUMPLIMIENTO**	**MEDIO DE VERIFICACIÓN**
			compatible con el uso de la UNASE.	Se califica CUMPLE cuando el informe uso de suelo y el pronunciamiento del GAD Municipal de Guayaquil establecen que el uso es permitido o compatible, con independencia de su uso principal, y no existen afectaciones que impidan dicho uso. Se califica NO CUMPLE cuando el uso es prohibido o el pronunciamiento es desfavorable.	Municipal de Guayaquil y ficha catastral.
E06	Excluyente	**Área total construida (bruta)**	Área total de espacios construidos cubiertos que se encuentran sobre y bajo nivel natural del terreno	CUMPLE / NO CUMPLE CUMPLE, Mayor o igual a 1.900 m^2 (incluyendo parqueaderos y subsuelos cubiertos)	Ficha catastral, planos arquitectónicos y escritura pública, medición en inspección.
E07	Excluyente	**Área útil de construcción**	Área habitable, aprovechable para el desarrollo de las actividades administrativas, investigativas, operativas, tecnológicas, documentales y demás ambientes de la UNASE. Superficie interior aprovechable para el desarrollo de actividades,	CUMPLE / NO CUMPLE CUMPLE, Mayor o igual a 1.710 m^2 La superficie nominal no garantiza por sí sola la capacidad del inmueble si existen espacios no aprovechables, circulaciones deficientes, barreras físicas o	Planos arquitectónicos, documentación técnica disponible e inspección.

(E) EMPLAZAMIENTO *Verificar condiciones de ubicación, dimensión, capacidad, configuración arquitectónica, conservación, accesibilidad, funcionalidad, seguridad e infraestructura física existente*					
ID	**CATEGORÍA**	**COMPONENTE**	**REQUISITO**	**UMBRAL DE CUMPLIMIENTO**	**MEDIO DE VERIFICACIÓN**
			excluyendo muros, columnas y otros elementos constructivos.	distribuciones que limiten su uso efectivo.	
E08	Excluyente	**Área de terreno**		CUMPLE / NO CUMPLE CUMPLE, Mayor o igual a 1.500 m^2. Pueden aceptarse áreas menores si cumplen los requerimientos funcionales, operativos, de equipamiento, y de seguridad (Mínimo 600 m^2). La evaluación deberá establecer si la superficie del predio resulta efectivamente aprovechable desde el punto de vista arquitectónico y funcional, para lo cual se analizarán la configuración del predio, los retiros obligatorios, las servidumbres, los accesos, los desniveles, la normativa urbanística aplicable y cualquier otro factor que limite su capacidad real de uso.	Ficha catastral, escritura, esquema de implantación e inspección.
E09	Excluyente	**Antigüedad**	Edificación dentro del límite de antigüedad (años de construcción)	CUMPLE / NO CUMPLE CUMPLE, Menor o igual a 20 años de antigüedad	Catastro, permiso, escritura.

(E) EMPLAZAMIENTO *Verificar condiciones de ubicación, dimensión, capacidad, configuración arquitectónica, conservación, accesibilidad, funcionalidad, seguridad e infraestructura física existente*					
ID	**CATEGORÍA**	**COMPONENTE**	**REQUISITO**	**UMBRAL DE CUMPLIMIENTO**	**MEDIO DE VERIFICACIÓN**
E10	Subsanable [9]	**Gravámenes**	Sin hipotecas, embargos, prohibiciones de enajenar ni demandas inscritas	CUMPLE / NO CUMPLE CUMPLE, Certificado sin gravámenes y actualizado a la fecha.	Certificado de gravámenes y documentos de cancelación.
E11	Subsanable [6]	**Tributos y servicios al día**	Impuesto predial y planillas de servicios básicos al día.	CUMPLE / NO CUMPLE CUMPLE, Sin deudas	Comprobantes de pago, planillas, certificado municipal.

Tabla 1. Requisitos Emplazamiento (E)

(D) DOCUMENTAL					
ID	**CATEGORÍA**	**COMPONENTE**	**REQUISITO**	**UMBRAL DE CUMPLIMIENTO**	**MEDIO DE VERIFICACIÓN**
D01	Excluyente	**Coherencia documental**	Escritura, catastro, planos y construcción física coinciden.	CUMPLE / NO CUMPLE CUMPLE, Sin diferencias sustanciales sin aclarar.	Cotejo documental e inspección.
D02	Excluyente	**Concordancia entre planos e inmueble**	Concordancia entre planos e inmueble.	CUMPLE / NO CUMPLE CUMPLE cuando la edificación coincide con los planos aprobados y con el área registrada en el catastro y la escritura. Se aceptan diferencias menores	Planos aprobados, ficha catastral, escritura, declaración del cotizante e inspección con medición.

[9] Plazo de subsanación: ver Sección II

(D) DOCUMENTAL					
ID	**CATEGORÍA**	**COMPONENTE**	**REQUISITO**	**UMBRAL DE CUMPLIMIENTO**	**MEDIO DE VERIFICACIÓN**
				que no modifiquen el área construida aprobada, la estructura ni el uso (tabiquería liviana, acabados, divisiones internas), siempre que no excedan el 3 % del área útil y hayan sido declaradas por el cotizante en su cotización (Formulario 4.3). En estos casos el área considerada será verificada en la inspección. NO CUMPLE, sin posibilidad de subsanación: ampliaciones, pisos o áreas construidas no aprobadas o no registradas o alteraciones de elementos estructurales (columnas, muros portantes, losas). Su regularización requiere trámites municipales, catastrales y registrales que no son compatibles con los plazos de este procedimiento ni con el período de validez de la cotización.	

Tabla 2. Requisitos Documentales (D)

(C) CONDICIONES CONSTRUCTIVAS *Estado general de los elementos estructurales visibles del inmueble, se revisarán los antecedentes técnicos relacionados con el sistema estructural. La infraestructura deberá presentar condiciones de estabilidad, resistencia y conservación compatibles con el uso institucional previsto.*					
ID	**CATEGORÍA**	**COMPONENTE**	**REQUISITO**	**UMBRAL DE CUMPLIMIENTO**	**MEDIO DE VERIFICACIÓN**
C01	Excluyente	**Estabilidad estructural**	No posee fisuras, grietas, deformaciones, asentamientos, desprendimientos, corrosión, pérdida de recubrimiento, humedades persistentes, filtraciones, deterioro de materiales, fallas en elementos constructivos o cualquier otra anomalía que pudiera relacionarse con un proceso patológico de la edificación	CUMPLE / NO CUMPLE CUMPLE, Sin patologías estructurales visibles bajo inspección visual. Deberá diferenciarse entre deterioros superficiales o de mantenimiento y patologías que puedan afectar elementos estructurales o comprometer la seguridad de la infraestructura. Cuando se identifiquen manifestaciones cuya naturaleza, causa o alcance no puedan establecerse mediante inspección visual, estas deberán ser documentadas y sometidas a evaluación técnica especializada antes de determinar la aptitud estructural del inmueble.	Inspección visual, planos estructurales, memorias de cálculo (en caso de disponerlo), estudio de suelos si hay duda de cimentación. La evaluación comprenderá la revisión conjunta de la antigüedad de la edificación, condición estructural aparente, ubicación respecto de zonas oficialmente identificadas como de riesgo y existencia de patologías constructivas o estructurales, complementada con la documentación técnica disponible.

(C) CONDICIONES CONSTRUCTIVAS

Estado general de los elementos estructurales visibles del inmueble, se revisarán los antecedentes técnicos relacionados con el sistema estructural. La infraestructura deberá presentar condiciones de estabilidad, resistencia y conservación compatibles con el uso institucional previsto.

ID	CATEGORÍA	COMPONENTE	REQUISITO	UMBRAL DE CUMPLIMIENTO	MEDIO DE VERIFICACIÓN
				La identificación de patologías deberá quedar registrada en la inspección considerando descripción de hallazgos, ubicación y registro fotográfico, no se emitirá diagnósticos estructurales. Cuando los antecedentes técnicos, las condiciones observadas o las características particulares del inmueble generen incertidumbre razonable respecto de su estabilidad o seguridad, deberá disponerse de un informe técnico estructural suscrito por profesional competente, previo a la determinación de su aptitud para la adquisición.	
C02	Excluyente	**Sin riesgos del sitio**	Predio fuera de zonas de riesgo natural: sin riesgo de	CUMPLE / NO CUMPLE	Sistema de información local y geoportal Municipal, Visor geográfico de la Gerencia de

(C) CONDICIONES CONSTRUCTIVAS *Estado general de los elementos estructurales visibles del inmueble, se revisarán los antecedentes técnicos relacionados con el sistema estructural. La infraestructura deberá presentar condiciones de estabilidad, resistencia y conservación compatibles con el uso institucional previsto.*					
ID	**CATEGORÍA**	**COMPONENTE**	**REQUISITO**	**UMBRAL DE CUMPLIMIENTO**	**MEDIO DE VERIFICACIÓN**
			inundación, movimientos en masa ni quebradas abiertas.	CUMPLE, Sin riesgo de inundación, movimientos en masa ni quebradas abiertas.	Gestión de Riesgos - Segura EP[10] considerando análisis de zonas de riesgo y eventos históricos, inspección y estudio de suelos si existe.
C03	Excluyente	**Sin intervenciones sin respaldo documental**	Las intervenciones existentes que no constan en los planos aprobados corresponden únicamente a las diferencias menores declaradas según D02.	CUMPLE / NO CUMPLE Se califica NO CUMPLE cuando la inspección identifique intervenciones no declaradas o que superan lo permitido en D02.	Documentos municipales e inspección.
C04	Excluyente	**Flexibilidad de distribución**	Permite sectorizar áreas administrativas, operativas, técnicas y de acceso restringido.	CUMPLE / NO CUMPLE CUMPLE, Distribución, modulación y estructura facilitan la adecuación funcional de las áreas administrativas, investigativas, operativas y de apoyo a la UNASE, así como condiciones adecuadas de circulación entre ellas.	Planos e inspección

[10] Enlace de verificación: https://seguraep.gob.ec/index.php/component/sppagebuilder/page/38

(C) CONDICIONES CONSTRUCTIVAS *Estado general de los elementos estructurales visibles del inmueble, se revisarán los antecedentes técnicos relacionados con el sistema estructural. La infraestructura deberá presentar condiciones de estabilidad, resistencia y conservación compatibles con el uso institucional previsto.*					
ID	**CATEGORÍA**	**COMPONENTE**	**REQUISITO**	**UMBRAL DE CUMPLIMIENTO**	**MEDIO DE VERIFICACIÓN**
				La configuración del inmueble deberá permitir organizar los ambientes requeridos mediante redistribuciones interiores menores, sin afectar elementos estructurales de la edificación ni comprometer su viabilidad funcional, técnica o económica.	
C05	Excluyente	**Estado de conservación de acabados**	Los acabados interiores (pisos, paredes, cielos rasos, carpintería, puertas y ventanas) se encuentran en buen estado de conservación para uso inmediato de la UNASE.	CUMPLE / NO CUMPLE CUMPLE cuando los acabados solo requieren arreglos menores de mantenimiento, tales como: pintura de paredes, cielos rasos o carpintería; resanes o reparaciones puntuales de enlucidos; reposición de piezas sueltas o aisladas de piso, cielo raso o revestimiento; ajuste o reposición de	Ficha de inspección y registro fotográfico.

(C) CONDICIONES CONSTRUCTIVAS

Estado general de los elementos estructurales visibles del inmueble, se revisarán los antecedentes técnicos relacionados con el sistema estructural. La infraestructura deberá presentar condiciones de estabilidad, resistencia y conservación compatibles con el uso institucional previsto.

ID	CATEGORÍA	COMPONENTE	REQUISITO	UMBRAL DE CUMPLIMIENTO	MEDIO DE VERIFICACIÓN
				cerraduras, bisagras, manijas o vidrios puntuales; limpieza de manchas o mohos superficiales sin humedad activa. NO CUMPLE cuando cualquier ambiente de uso principal requiere: reemplazo de piso, cielo raso o revestimiento en el ambiente completo; reemplazo de puertas o ventanas por deterioro de su carpintería o estructura; humedad agresiva o filtraciones que afecten los acabados; tratamiento de plagas activas.	
C06	Excluyente	**Estado de fachada**	Fachada segura y bien conservada.	CUMPLE / NO CUMPLE CUMPLE, sin desprendimientos ni deterioros significativos ni riesgo de caída hacia	Inspección.

(C) CONDICIONES CONSTRUCTIVAS

Estado general de los elementos estructurales visibles del inmueble, se revisarán los antecedentes técnicos relacionados con el sistema estructural. La infraestructura deberá presentar condiciones de estabilidad, resistencia y conservación compatibles con el uso institucional previsto.

ID	CATEGORÍA	COMPONENTE	REQUISITO	UMBRAL DE CUMPLIMIENTO	MEDIO DE VERIFICACIÓN
				vía pública, accesos o parqueos Los deterioros exclusivamente superficiales o de acabado deberán diferenciarse de aquellas afectaciones que pudieran evidenciar problemas constructivos o estructurales. Cuando durante la inspección se identifiquen fisuras, deformaciones o daños cuya naturaleza no pueda determinarse mediante observación visual, estos deberán registrarse para su análisis en el apartado correspondiente a la inspección estructural, evitando atribuirles una causa sin sustento técnico.	
C07	Excluyente	**Estado de cubiertas**	Cubiertas conservadas e impermeabilizadas.	CUMPLE / NO CUMPLE CUMPLE, en caso de losas de hormigón:	Inspección Cuando resulte necesario, su estado podrá ser complementado mediante

(C) CONDICIONES CONSTRUCTIVAS

Estado general de los elementos estructurales visibles del inmueble, se revisarán los antecedentes técnicos relacionados con el sistema estructural. La infraestructura deberá presentar condiciones de estabilidad, resistencia y conservación compatibles con el uso institucional previsto.

ID	CATEGORÍA	COMPONENTE	REQUISITO	UMBRAL DE CUMPLIMIENTO	MEDIO DE VERIFICACIÓN
				Sin evidencia significativa de filtraciones, fisuras, deformaciones, corrosión ni acumulación de agua o deterioros que puedan afectar la infraestructura o los ambientes interiores. En caso de cubiertas metálicas Sin la existencia de corrosión, perforaciones, deformaciones, deterioro de juntas, fijaciones, sellos u otros defectos visibles que puedan afectar su funcionalidad. Los componentes del sistema de evacuación de aguas lluvias deberán presentar un adecuado estado de conservación, con pendientes que garanticen el correcto escurrimiento y puntos de descarga que eviten la	evaluación técnica especializada. La inspección deberá complementarse con la observación de los espacios interiores inmediatamente inferiores a la cubierta, con el propósito de identificar manchas de humedad, deterioro de cielos rasos, desprendimientos, eflorescencias u otras evidencias compatibles con ingreso de agua, sin atribuir automáticamente su causa a un defecto específico mientras no exista sustento técnico suficiente.

(C) CONDICIONES CONSTRUCTIVAS

Estado general de los elementos estructurales visibles del inmueble, se revisarán los antecedentes técnicos relacionados con el sistema estructural. La infraestructura deberá presentar condiciones de estabilidad, resistencia y conservación compatibles con el uso institucional previsto.

ID	CATEGORÍA	COMPONENTE	REQUISITO	UMBRAL DE CUMPLIMIENTO	MEDIO DE VERIFICACIÓN
				acumulación o filtración de agua en la edificación.	
C08	Excluyente	**Implantación aislada**	Edificio independiente, con separación física del entorno o con condiciones que permitan delimitar y proteger el perímetro.	CUMPLE / NO CUMPLE CUMPLE, máximo un (1) lado compartido	Planos, ficha catastral, normas de edificación e inspección.
C09	Excluyente	**Cerramiento y seguridad perimetral**	Cerramiento continuo, suficiente y funcional, que controle ingresos y salidas. No se exigirá una tipología constructiva, material o sistema de seguridad específico, siempre que la solución existente o técnicamente viable cumpla con las condiciones de protección requeridas y se ajuste a la normativa aplicable. La configuración del inmueble deberá facilitar la implementación de franjas de protección, control de accesos, vigilancia, circulación diferenciada de personal, visitantes y vehículos, así como	CUMPLE / NO CUMPLE CUMPLE cuando: (a) el cerramiento posee un buen estado general de conservación y estabilidad. A su vez, deberá implantarse dentro de los límites del predio. (b) existe cerramiento perimetral continuo, sin vanos ni sectores abiertos, con controles en los ingresos.	Inspección, normas de edificación (retiros y afectaciones).

(C) CONDICIONES CONSTRUCTIVAS *Estado general de los elementos estructurales visibles del inmueble, se revisarán los antecedentes técnicos relacionados con el sistema estructural. La infraestructura deberá presentar condiciones de estabilidad, resistencia y conservación compatibles con el uso institucional previsto.*					
ID	**CATEGORÍA**	**COMPONENTE**	**REQUISITO**	**UMBRAL DE CUMPLIMIENTO**	**MEDIO DE VERIFICACIÓN**
			mecanismos de seguridad destinados a proteger al talento humano, la información reservada, los medios tecnológicos, los bienes institucionales y demás recursos bajo custodia. A su vez, permitirá reducir la exposición directa de las actividades institucionales hacia el entorno inmediato.		

Tabla 3. Requisitos Condiciones constructivas (C)

(I) INGENIERÍAS *Existencia, estado general de conservación y operatividad básica de las instalaciones y servicios propios del inmueble.*					
ID	**CATEGORÍA**	**COMPONENTE**	**REQUISITO**	**UMBRAL DE CUMPLIMIENTO**	**MEDIO DE VERIFICACIÓN**
I01	Excluyente	**Acceso a servicios básicos**	Acceso efectivo y continuo a los servicios básicos indispensables para su funcionamiento, incluyendo abastecimiento de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telecomunicaciones.	CUMPLE / NO CUMPLE CUMPLE, Conexiones activas de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telecomunicaciones, o la factibilidad documentada del operador.	Planillas vigentes, certificados de factibilidad, inspección, documentos emitidos por prestadores de servicios y comprobación de acometida.

(I) INGENIERÍAS *Existencia, estado general de conservación y operatividad básica de las instalaciones y servicios propios del inmueble.*					
ID	**CATEGORÍA**	**COMPONENTE**	**REQUISITO**	**UMBRAL DE CUMPLIMIENTO**	**MEDIO DE VERIFICACIÓN**
I02	Excluyente	**Buen estado sin riesgo para la seguridad de instalaciones**	Las instalaciones hidrosanitarias, eléctricas (fuerza e iluminación), electrónicas, extinción, detección y mecánicas (ventilación) se encuentran en buen estado y funcionales.	CUMPLE / NO CUMPLE CUMPLE cuando: - Las instalaciones se encuentran en buen estado, sin fugas, sobrecargas o fallos. - Los sistemas no poseen condiciones inseguras, deterioro y posibles incumplimientos de normativa. - El sistema no tendrá afectaciones que puedan comprometer la habitabilidad, salubridad, operación institucional o integridad de la infraestructura. **Hidrosanitarias (agua potable, sanitarias y pluviales),** sin fugas visibles, filtraciones, humedad persistente,	Bitácora de mantenimientos, revisión física y pruebas básicas de funcionamiento.

(I) INGENIERÍAS *Existencia, estado general de conservación y operatividad básica de las instalaciones y servicios propios del inmueble.*					
ID	**CATEGORÍA**	**COMPONENTE**	**REQUISITO**	**UMBRAL DE CUMPLIMIENTO**	**MEDIO DE VERIFICACIÓN**
				corrosión, deterioro de tuberías o accesorios, aparatos sanitarios dañados, obstrucciones aparentes, retornos, malos olores, reboses u otras condiciones que puedan evidenciar deficiencias en el funcionamiento. La presión y/o caudal en los puntos considerados críticos del sistema de abastecimiento es adecuada, particularmente en los niveles superiores o en aquellos sectores donde pudiera existir una disminución significativa del servicio. Cuando existan bombas, cisterna o sistemas de impulsión, se verificará además su relación funcional con el abastecimiento del inmueble, considerando su estado general, operación	

(I) INGENIERÍAS *Existencia, estado general de conservación y operatividad básica de las instalaciones y servicios propios del inmueble.*					
ID	**CATEGORÍA**	**COMPONENTE**	**REQUISITO**	**UMBRAL DE CUMPLIMIENTO**	**MEDIO DE VERIFICACIÓN**
				básica y capacidad aparente para atender los puntos servidos. **Eléctrico,** buen estado general visible de los componentes accesibles del sistema eléctrico, incluyendo tableros eléctricos, cableado, canalizaciones, tomacorrientes e interruptores, puesta a tierra, protección eléctrica y demás elementos asociados que puedan ser constatados durante la inspección. Sin presencia de conductores expuestos, empalmes improvisados, componentes deteriorados, tableros abiertos, protecciones ausentes o dañadas, signos aparentes de sobrecalentamiento, corrosión, elementos	

(I) INGENIERÍAS *Existencia, estado general de conservación y operatividad básica de las instalaciones y servicios propios del inmueble.*					
ID	**CATEGORÍA**	**COMPONENTE**	**REQUISITO**	**UMBRAL DE CUMPLIMIENTO**	**MEDIO DE VERIFICACIÓN**
				sueltos, roturas u otras condiciones visibles que puedan afectar la seguridad o utilización ordinaria del sistema. Buen estado físico de piezas de iluminación, así como su correcta fijación y distribución en los diferentes ambientes. Sin luminarias dañadas, fundidas, parpadeantes o deterioradas, cableado expuesto y deficiencias de iluminación en espacios. En caso de existir iluminación de emergencia y señalización luminosa esta deberá encontrarse en condiciones adecuadas. **Electrónico,** buen estado general de cableado de datos, puntos de red y sistemas de automatización. Sistema sin daños físicos,	

(I) INGENIERÍAS *Existencia, estado general de conservación y operatividad básica de las instalaciones y servicios propios del inmueble.*					
ID	**CATEGORÍA**	**COMPONENTE**	**REQUISITO**	**UMBRAL DE CUMPLIMIENTO**	**MEDIO DE VERIFICACIÓN**
				cables expuestos, conexiones sueltas, acumulación de polvo, humedad o deterioro de los componentes. Lo anterior, que tenga factibilidad de adaptación a necesidades funcionales UNASE. **Extinción y detección de incendios (evaluado de acuerdo a norma aplicable y permiso de bomberos):** presencia, ubicación, accesibilidad y estado físico de los detectores de humo y calor, estaciones manuales de alarma, sirenas, luces estroboscópicas, paneles de control, extintores portátiles, gabinetes contra incendios (en caso de requerirlos), mangueras, válvulas, rociadores automáticos y demás componentes instalados. Ausencia de	

(I) INGENIERÍAS *Existencia, estado general de conservación y operatividad básica de las instalaciones y servicios propios del inmueble.*					
ID	**CATEGORÍA**	**COMPONENTE**	**REQUISITO**	**UMBRAL DE CUMPLIMIENTO**	**MEDIO DE VERIFICACIÓN**
				equipos deteriorados, obstruidos, sin señalización, con daños visibles o con fechas de inspección y mantenimiento vencidas, cuando corresponda. **Mecánico**, los equipos de ventilación, climatización (VAC), extractores de aire, bombas, motores, ductos, rejillas, filtros, válvulas y demás componentes mecánicos instalados se encuentran en buen estado. Ausencia de fugas, vibraciones anormales, ruidos inusuales, corrosión, deterioro, acumulación de polvo, obstrucciones y deficiencias en los soportes o conexiones de los equipos. Sistema de evacuación de condensados: Los equipos de climatización deberán disponer de un sistema de drenaje adecuadamente	

(I) INGENIERÍAS *Existencia, estado general de conservación y operatividad básica de las instalaciones y servicios propios del inmueble.*					
ID	**CATEGORÍA**	**COMPONENTE**	**REQUISITO**	**UMBRAL DE CUMPLIMIENTO**	**MEDIO DE VERIFICACIÓN**
				instalado y en condiciones operativas, sin fugas, obstrucciones, desconexiones ni acumulaciones de agua que puedan generar humedad o deterioro de la infraestructura. Nota: En cuanto al sistema de ventilación y climatización, no será obligatorio que el inmueble cuente con un sistema centralizado. Se verificará que disponga de las instalaciones eléctricas y sanitarias necesarias para la futura instalación de equipos de aire acondicionado tipo split, considerando una distribución adecuada que garantice la cobertura de los diferentes espacios del inmueble.	

(I) INGENIERÍAS *Existencia, estado general de conservación y operatividad básica de las instalaciones y servicios propios del inmueble.*					
ID	**CATEGORÍA**	**COMPONENTE**	**REQUISITO**	**UMBRAL DE CUMPLIMIENTO**	**MEDIO DE VERIFICACIÓN**
I03	Subsanable[11]	**Capacidad del sistema eléctrico**	Infraestructura eléctrica que permita ampliación y redistribución.	CUMPLE / NO CUMPLE CUMPLE cuando se cumplen todas las condiciones siguientes: (a) mayor a setenta (70) puntos de tomacorriente operativos; y (b) capacidad instalada (acometida, transformador y tablero principal) y disponible de al menos 150 kVA y certificación de la Empresa CNEL EP de factibilidad de ampliación hasta 225 kVA; o capacidad instalada y disponible de al menos 225 kVA, esta condición será registrada como una característica técnica favorable, sin constituir por sí sola un requisito indispensable de cumplimiento.; y (c) tablero principal y tableros de distribución con espacio de reserva para	Planos eléctricos o diagrama unifilar, certificación de la CNEL EP e inspección de acometida, transformador y tableros.

[11] Plazo de subsanación: ver Sección II

(I) INGENIERÍAS *Existencia, estado general de conservación y operatividad básica de las instalaciones y servicios propios del inmueble.*					
ID	**CATEGORÍA**	**COMPONENTE**	**REQUISITO**	**UMBRAL DE CUMPLIMIENTO**	**MEDIO DE VERIFICACIÓN**
				nuevos circuitos, y puesta a tierra operativa. Basta con que no se cumpla una sola de estas condiciones para calificar NO CUMPLE.	
I04	Excluyente	**Iluminación y ventilación**	Iluminación y ventilación natural, mecánica o combinada adecuadas para uso permanente de actividades administrativas, investigativas, operativas y técnicas	CUMPLE / NO CUMPLE CUMPLE, adecuada combinación de iluminación natural y artificial. Luminarias, interruptores y alumbrado de escaleras, accesos y exteriores en funcionamiento. Ambientes de trabajo con aberturas que permitan iluminación y ventilación natural.	Planos e inspección. La revisión comprenderá luminarias, interruptores, sistemas de encendido y demás componentes visibles del alumbrado, identificando elementos fuera de servicio, rotos o con funcionamiento irregular.
I05	Excluyente	**Infraestructura tecnológica existente**	Ambiente para servidores y canalizaciones o cableado estructurado existentes.	CUMPLE / NO CUMPLE CUMPLE, adecuada infraestructura tecnológica para el uso proyectado de la UNASE.	Planos e inspección Cuando el inmueble disponga de videovigilancia, control de accesos, seguridad electrónica u otros componentes de protección, se verificará su existencia, estado general y operatividad visible.

(I) INGENIERÍAS *Existencia, estado general de conservación y operatividad básica de las instalaciones y servicios propios del inmueble.*					
ID	**CATEGORÍA**	**COMPONENTE**	**REQUISITO**	**UMBRAL DE CUMPLIMIENTO**	**MEDIO DE VERIFICACIÓN**
I06	Excluyente	**Sistemas de extinción y detección de incendios**	La edificación cuenta con la infraestructura fija contra incendios que exige la normativa del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil para un uso compatible con la UNASE, su superficie y número de niveles, instalada, aprobada y operativa, de forma que pueda aprovecharse. El sistema permitirá identificar oportunamente la presencia de humo, fuego u otras condiciones asociadas a un evento de incendio y que faciliten la activación de las medidas de respuesta correspondientes, con el propósito de proteger a las personas y reducir posibles daños a la infraestructura.	CUMPLE / NO CUMPLE CUMPLE cuando se cumplen todas las condiciones siguientes: (a) se presenta la documentación del 2.8 ítem 22 ; (b) existen y funcionan en la prueba básica de inspección los siguientes componentes, cuando la normativa los exige para la edificación: sistema de detección y alarma con central, red hidráulica contra incendios con gabinetes (en caso de requerirlos) en todos los niveles, reserva de agua exclusiva contra incendios con bombeo, e iluminación de emergencia en rutas de evacuación; (c) las rutas y escaleras de evacuación existentes son continuas hasta el exterior o	Documentación del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil, planos del sistema, registros de mantenimiento, inspección y prueba de funcionamiento

(I) INGENIERÍAS *Existencia, estado general de conservación y operatividad básica de las instalaciones y servicios propios del inmueble.*					
ID	**CATEGORÍA**	**COMPONENTE**	**REQUISITO**	**UMBRAL DE CUMPLIMIENTO**	**MEDIO DE VERIFICACIÓN**
				zonas seguras, sin requerir obra para habilitarlas. **NO CUMPLE:** cuando falta alguno de los componentes de (b) o se encuentra inhabilitado, o cuando la evacuación exige obra (escaleras, salidas o compartimentación). No subsanable. Nota: La documentación emitida por el Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil deberá corresponder específicamente al inmueble objeto de evaluación y permitir verificar que los sistemas instalados han sido inspeccionados y aprobados por la autoridad competente. Las instalaciones o medidas adicionales que posteriormente resulten necesarias para atender requerimientos específicos de seguridad institucional de	

(I) INGENIERÍAS *Existencia, estado general de conservación y operatividad básica de las instalaciones y servicios propios del inmueble.*					
ID	**CATEGORÍA**	**COMPONENTE**	**REQUISITO**	**UMBRAL DE CUMPLIMIENTO**	**MEDIO DE VERIFICACIÓN**
				la UNASE deberán diferenciarse de los sistemas propios de detección, alerta y protección contra incendios existentes en la edificación, y su eventual implementación no formará parte del objeto contractual de adquisición del inmueble.	
I07	Excluyente	**Cisterna y reserva de agua**	Al menos una cisterna o sistema equivalente en buen estado, accesible, salubre, con impermeabilización, tapas, válvulas y bombeo	CUMPLE / NO CUMPLE CUMPLE cuando existe al menos una cisterna o sistema equivalente en buen estado (impermeabilización, tapas, válvulas y bombeo operativos) con capacidad útil de garantizar la continuidad del abastecimiento de agua para las actividades de la UNASE especialmente ante interrupciones temporales del servicio público, más la reserva exclusiva contra incendios cuando la exija la normativa de prevención de incendios.	Planos hidrosanitarios, medición de la cisterna en inspección y prueba básica del sistema de bombeo.

(I) INGENIERÍAS *Existencia, estado general de conservación y operatividad básica de las instalaciones y servicios propios del inmueble.*					
ID	**CATEGORÍA**	**COMPONENTE**	**REQUISITO**	**UMBRAL DE CUMPLIMIENTO**	**MEDIO DE VERIFICACIÓN**
				Si no existe o tiene menor capacidad, pero el predio permite ampliarla hasta ese volumen sin intervención estructural.	
I08	Excluyente	**Generador de respaldo**	Generador operativo con capacidad suficiente para abastecer la infraestructura de uso institucional del inmueble, considerando las cargas eléctricas asociadas a las áreas administrativas, operativas, tecnológicas, de comunicaciones, procesamiento de información, seguridad, iluminación y demás sistemas necesarios para el funcionamiento de la UNASE.	CUMPLE / NO CUMPLE CUMPLE cuando: (a) existe un generador de al menos 35 kVA en régimen de emergencia (standby), con transferencia automática operativa, tanque de combustible con autonomía de al menos ocho (8) horas a plena carga y registros de mantenimiento; o (b) si no existe o tiene menor capacidad, el predio dispone de un área ventilada, accesible para mantenimiento y con espacio para su instalación sin intervención estructural.	Placa del equipo, bitácora de mantenimiento, fichas técnicas del equipo, prueba de arranque y transferencia en inspección, y planos eléctricos o diagrama unifilar.

Tabla 4. Requisitos Ingenierías (I)

(A) ACCESIBILIDAD VEHICULAR Y PEATONAL

Acceso y circulación segura de personas con discapacidad o movilidad reducida, conforme a la normativa aplicable. Se evaluarán accesos, circulaciones horizontales y verticales, rampas, puertas, servicios sanitarios, desniveles y demás componentes que inciden en la accesibilidad universal.

ID	CATEGORÍA	COMPONENTE	REQUISITO	UMBRAL DE CUMPLIMIENTO	MEDIO DE VERIFICACIÓN
A01	Excluyente	**Accesos y evacuación**	Acceso peatonal principal controlable y acceso vehicular funcional. Dispone de un acceso peatonal principal claramente identificado, funcional y susceptible de control institucional, que permita el ingreso seguro de servidores, usuarios autorizados y visitantes.	CUMPLE / NO CUMPLE CUMPLE cuando: (a) Accesos: existe acceso peatonal principal y acceso vehicular; los dos están operativos o pueden habilitarse sin intervención estructural.	Inspección, planos y medición del recorrido peatonal en un mapa oficial (Movilidad GAD Municipal de Guayaquil).
A02	Excluyente	**Circulación vertical accesible**	Los medios de circulación vertical permiten el desplazamiento seguro y funcional de los usuarios. El equipo deberá presentar condiciones adecuadas de operación y mantenimiento y contar con la documentación técnica o habilitante que corresponda. En casos de edificaciones de cuatro o más niveles (los sótanos son considerados plantas), éstas deberán contar con sistemas	CUMPLE / NO CUMPLE a) Un solo nivel de uso institucional: no aplica (N/A). b) Hasta 3 niveles de uso institucional: no aplica (N/A).	Inspección, prueba de funcionamiento, bitácora de mantenimiento, informes técnicos y planos. Cuando exista ascensor, durante la inspección física se verificará su ubicación, integración con las circulaciones principales y relación con las áreas de uso

(A) ACCESIBILIDAD VEHICULAR Y PEATONAL

Acceso y circulación segura de personas con discapacidad o movilidad reducida, conforme a la normativa aplicable. Se evaluarán accesos, circulaciones horizontales y verticales, rampas, puertas, servicios sanitarios, desniveles y demás componentes que inciden en la accesibilidad universal.

ID	CATEGORÍA	COMPONENTE	REQUISITO	UMBRAL DE CUMPLIMIENTO	MEDIO DE VERIFICACIÓN
			electromecánicos de circulación vertical (ascensor).	c) 4 o más niveles de uso institucional: CUMPLE solo cuando existe un ascensor operativo que sirve a todos los niveles, con documentación habilitante y mantenimiento vigente El conteo de niveles incluye subsuelos (en caso de haberlos) y plantas con áreas de uso institucional. Cuando el inmueble disponga de ascensor, éste deberá encontrarse en buen estado de conservación y funcionamiento, con	permanente, considerando especialmente la continuidad de los recorridos accesibles.

(A) ACCESIBILIDAD VEHICULAR Y PEATONAL

Acceso y circulación segura de personas con discapacidad o movilidad reducida, conforme a la normativa aplicable. Se evaluarán accesos, circulaciones horizontales y verticales, rampas, puertas, servicios sanitarios, desniveles y demás componentes que inciden en la accesibilidad universal.

ID	CATEGORÍA	COMPONENTE	REQUISITO	UMBRAL DE CUMPLIMIENTO	MEDIO DE VERIFICACIÓN
				sus sistemas de seguridad operativos.	
A03	Excluyente	**Ruta accesible horizontal**	Existe una ruta accesible continua desde el ingreso al predio hasta el ascensor o plataforma y hasta las áreas de uso institucional de cada nivel. La circulación vertical se evalúa en A02.	CUMPLE / NO CUMPLE CUMPLE cuando: (a) el ingreso principal no tiene desniveles sin rampa (o poseen factibilidad técnica, verificada por el Equipo Técnico considerando el espacio disponible) para su implementación futura en caso de requerirla); (b) las rampas existentes cumplen las pendientes máximas de la NTE INEN 2245 (o poseen factibilidad técnica para su	Inspección con medición y planos arquitectónicos.

(A) ACCESIBILIDAD VEHICULAR Y PEATONAL

Acceso y circulación segura de personas con discapacidad o movilidad reducida, conforme a la normativa aplicable. Se evaluarán accesos, circulaciones horizontales y verticales, rampas, puertas, servicios sanitarios, desniveles y demás componentes que inciden en la accesibilidad universal.

ID	CATEGORÍA	COMPONENTE	REQUISITO	UMBRAL DE CUMPLIMIENTO	MEDIO DE VERIFICACIÓN
				implementación o rectificación futura); (c) los pasillos de la ruta tienen un ancho libre de al menos 1,20 m (NTE INEN 2247), considerando espacios de maniobra de aproximadamente 1,50 m de diámetro; (d) las puertas principales interiores tienen un ancho libre de al menos 0,90 m (NTE INEN 2309); y (e) existe al menos un servicio higiénico accesible por nivel de uso institucional, o espacio para adecuarlo sin intervención estructural.	

(A) ACCESIBILIDAD VEHICULAR Y PEATONAL

Acceso y circulación segura de personas con discapacidad o movilidad reducida, conforme a la normativa aplicable. Se evaluarán accesos, circulaciones horizontales y verticales, rampas, puertas, servicios sanitarios, desniveles y demás componentes que inciden en la accesibilidad universal.

ID	CATEGORÍA	COMPONENTE	REQUISITO	UMBRAL DE CUMPLIMIENTO	MEDIO DE VERIFICACIÓN
A04	Excluyente	**Accesos externos y puertas internas y externas**	Accesos; puertas, mamparas y elementos transparentes seguros que no obstaculicen circulaciones ni rutas de evacuación	CUMPLE / NO CUMPLE Cuenta con accesos funcionales, así como con puertas internas y externas que permitan una circulación segura, accesible y controlable. La distribución arquitectónica deberá permitir establecer una sectorización funcional de los espacios, diferenciando, según corresponda, áreas de acceso general, administrativas, operativas y restringidas. La implementación posterior de controles biométricos, lectores de credenciales,	La evaluación se realizará mediante inspección física y contraste con planos arquitectónicos.

(A) ACCESIBILIDAD VEHICULAR Y PEATONAL *Acceso y circulación segura de personas con discapacidad o movilidad reducida, conforme a la normativa aplicable. Se evaluarán accesos, circulaciones horizontales y verticales, rampas, puertas, servicios sanitarios, desniveles y demás componentes que inciden en la accesibilidad universal.*					
ID	**CATEGORÍA**	**COMPONENTE**	**REQUISITO**	**UMBRAL DE CUMPLIMIENTO**	**MEDIO DE VERIFICACIÓN**
				puertas reforzadas, sistemas electrónicos de control de accesos no forma parte del objeto de adquisición; sin embargo, deberá verificarse la factibilidad de incorporarlos durante la etapa de adecuación del inmueble. Cumple parámetros de ancho libre mínimo de paso y altura libre mínima conforme normativa NEC-HS-AU.	
A05	Excluyente	**Vías de acceso de bajo / moderado tráfico**	Acceso y salida bidireccionales por vías de flujo vehicular bajo o moderado. Precautelando la seguridad operacional y mitigando riesgos de siniestralidad o exposición visual.	CUMPLE / NO CUMPLE CUMPLE cuando el acceso y la salida vehicular del predio se realizan por una vía de bajo a	Ficha catastral, mapa oficial de jerarquización vial del GAD Municipal de Guayaquil, Observatorio de

(A) ACCESIBILIDAD VEHICULAR Y PEATONAL *Acceso y circulación segura de personas con discapacidad o movilidad reducida, conforme a la normativa aplicable. Se evaluarán accesos, circulaciones horizontales y verticales, rampas, puertas, servicios sanitarios, desniveles y demás componentes que inciden en la accesibilidad universal.*					
ID	**CATEGORÍA**	**COMPONENTE**	**REQUISITO**	**UMBRAL DE CUMPLIMIENTO**	**MEDIO DE VERIFICACIÓN**
				moderado tráfico, con circulación en ambos sentidos o con acceso y salida en sentidos opuestos. NO CUMPLE cuando el acceso vehicular es directo a una vía de alto tráfico.	Movilidad de Guayaquil[12] e inspección.
A06	Excluyente	**Parqueadero**	Capacidad de estacionamiento, radios de giro, pendientes, y áreas de apertura de puertas que garanticen que la circulación vehicular no interfiera de manera significativa con los desplazamientos peatonales ni con las actividades administrativas, investigativas y operativas desarrolladas.	CUMPLE / NO CUMPLE CUMPLE (a) Mayor o igual a (20) plazas con maniobra viable. La capacidad de estacionamiento deberá analizarse conjuntamente con la configuración física del predio,	Inspección, planos, esquemas de implantación.

[12] Enlace: https://atm.gob.ec/observatorio/#visualizador / https://atm.gob.ec/observatorio/

(A) ACCESIBILIDAD VEHICULAR Y PEATONAL *Acceso y circulación segura de personas con discapacidad o movilidad reducida, conforme a la normativa aplicable. Se evaluarán accesos, circulaciones horizontales y verticales, rampas, puertas, servicios sanitarios, desniveles y demás componentes que inciden en la accesibilidad universal.*					
ID	**CATEGORÍA**	**COMPONENTE**	**REQUISITO**	**UMBRAL DE CUMPLIMIENTO**	**MEDIO DE VERIFICACIÓN**
				condiciones de acceso vehicular, circulación interna, maniobra y seguridad de los vehículos, de manera que las plazas disponibles puedan ser utilizadas efectivamente sin generar interferencias relevantes con los ingresos, salidas, circulaciones peatonales u otras áreas necesarias para la operación institucional.	

Tabla 5. Requisitos Accesibilidad vehicular y peatonal (A)

3.6.Cronograma para la entrega

La presente contratación comprende la adquisición de un (1) bien inmueble, cuyas características generales, cantidad, lugar y condiciones de entrega se detallan a continuación:

Descripción de los bienes	Cantidad	Unidad física	Lugar de entrega final	Fecha de entrega	
				Fecha de entrega	Fecha límite de entrega
Bien inmueble para la desconcentración del centro de análisis e investigación de la UNASE en Guayaquil, ubicado en la provincia del Guayas, cantón Guayaquil, que cumpla las condiciones documentales, físicas, estructurales, funcionales y de instalaciones establecidas en las Especificaciones Técnicas.	1	BIEN INMUEBLE	GUAYAS GUAYAQUIL / Dirección del inmueble adjudicado	La entrega del inmueble se efectuará una vez perfeccionada la transferencia de dominio mediante la suscripción de la escritura pública de compraventa y el cumplimiento de las formalidades legales correspondientes, procediendo posteriormente a la entrega-recepción física y documental del bien.	Hasta **quince (15) días**, contados a partir de la suscripción de la escritura pública de compraventa, dentro de los cuales el vendedor deberá entregar materialmente el inmueble desocupado, documentación técnica y suscribir el Acta de Entrega-Recepción.

3.7.Inspecciones y pruebas adicionales

3.7.1. Verificación previa a la entrega-recepción

Previo a la suscripción del Acta de Entrega-Recepción, el Comprador efectuará una verificación final del inmueble, destinada a constatar que las condiciones físicas y documentales consideradas para su adquisición se mantengan y que no se hayan producido modificaciones, deterioros o novedades relevantes que afecten las condiciones bajo las cuales fue evaluado.

Esta verificación no constituirá una nueva evaluación técnica del inmueble ni implicará repetir integralmente las inspecciones realizadas durante la etapa de evaluación.

3.7.2. Entrega-recepción física y documental

Cumplidas las formalidades necesarias para la transferencia de dominio, se procederá a la entrega material del inmueble, desocupado y libre de ocupantes a cualquier título, y de la documentación jurídica, registral, catastral, urbanística, administrativa y técnica que corresponda, conforme a las obligaciones establecidas en la escritura pública de compraventa.

Dirección: Av. Amazonas N24-196 y Luis Cordero, edificio Contempo.
Código postal: 170524 / Quito - Ecuador.
www.ministeriodelinterior.gob.ec

La entrega se formalizará mediante la suscripción del Acta de Entrega-Recepción física y documental del inmueble, en la que se dejará constancia, al menos, de la identificación del bien, su estado general al momento de la entrega, la documentación recibida y las novedades que, de existir, deban ser registradas.

Dirección: Av. Amazonas N24-196 y Luis Cordero, edificio Contempo.
Código postal: 170524 / Quito - Ecuador.
www.ministeriodelinterior.gob.ec

SECCIÓN IV.
4.1. FORMULARIO DE COTIZACIÓN

[El cotizante deberá completar y presentar este formulario junto con su Cotización]

[fecha]

Número de Identificación y Título del Contrato: [indique el número de identificación y título del Contrato]

A: [nombre y dirección del Comprador]

(a) **Sin reservas:** Hemos examinado el documento de cotización (incluidas las enmiendas), y no tenemos reserva alguna al respecto.

(b) **Elegibilidad:** Yo / Nosotros (incluidos accionistas principales), que intervienen en alguna parte de la escritura pública cumplo/cumplimos los requisitos de elegibilidad y no tenemos conflictos de intereses.

(c) **Cumplimiento de las disposiciones:** Ofrezco u ofrecemos vender el bien inmueble de conformidad con el presente documento de solicitud de cotización.

(d) **Declaraciones sobre el bien inmueble:** Declaro o declaramos que el bien inmueble cotizado es de nuestra propiedad; que se encuentra libre de gravámenes; que el bien inmueble será entregado completamente desocupado y libre de ocupantes a cualquier título; y que los impuestos a la plusvalía y a la utilidad en la transferencia de dominio serán de nuestra cuenta.

(e) **Precio de la Cotización:** El precio del bien inmueble a vender es: *[indique el precio total del bien inmueble en cifras y en letras, indicando la respectiva moneda]*.

(f) **Período de Validez de la Cotización:** Mi o Nuestra Cotización se mantendrá vigente por el período de ciento cincuenta (150) días. Me comprometo de manera formal e irrevocable a mantener la validez de la cotización presentada dentro del presente proceso de adquisiciones del inmueble, incluyendo el precio, término y condiciones ofertados por un periodo de ciento cincuenta (150) días calendario contados a partir de la fecha límite de presentación de las cotizaciones. Así mismo, manifiesto mi expresa disposición para prorrogar voluntariamente dicho plazo de validez en las mismas condiciones, en caso de que el MDI lo solicite formalmente tres (3) días antes de su vencimiento.

(g) **Una cotización por cotizante:** No estoy o estamos presentando ninguna otra cotización como propietarios individuales, y no estoy o estamos participando en ninguna otra cotización como accionista o coopropietario.

(h) **Suspensión e Inhabilitación:** Yo o nosotros (incluidos, los directores, funcionarios, accionistas principales), que intervienen en alguna parte de la escritura pública, no dependemos de ninguna entidad o persona, ni somos controlados por ninguna entidad o persona que sea objeto de una suspensión temporal o una inhabilitación, impuesta por el BID

Dirección: Av. Amazonas N24-196 y Luis Cordero, edificio Contempo.
Código postal: 170524 / Quito - Ecuador.
www.ministeriodelinterior.gob.ec

bajo un acuerdo para el reconocimiento mutuo de sanciones impuestas, firmado por el BID y otros bancos de desarrollo.

Asimismo, no somos inelegibles en virtud de las leyes nacionales del Comprador ni de sus normas oficiales, así como tampoco en virtud de una decisión del Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas.

(i) **Empresa o Entidad de Propiedad Estatal:** [Seleccione la opción que corresponda] No somos una empresa o entidad de propiedad estatal / Somos una entidad del sector público o de economía mixta y contamos con la autorización requerida por nuestra normativa para enajenar el inmueble cotizado.

(j) **Formalización de la compra:** Entendemos que la formalización de la compra requiere previamente del pronunciamiento favorable del BID al Informe Final de Viabilidad de Compra. Me / nos comprometemos a suscribir la escritura pública en los términos del Acuerdo alcanzado con el Comprador, que incluya, entre otros, el cumplimiento del Paso 5 de la Fase 3.

(k) **Comprador no está obligado a aceptar:** Entendemos que ustedes no están obligados a aceptar la cotización más baja ni ninguna otra de las cotizaciones que reciban.

(l) **Prácticas Prohibidas:** Por el presente, certificamos que hemos tomado las medidas necesarias para garantizar que ninguna persona que actúe en nuestro nombre o representación incurra o haya incurrido en Prácticas Prohibidas con relación a este proceso de compra, negociación, adjudicación o ejecución de este Contrato.

(m) **Actividades Prohibidas:** Declaración de Compromiso: Declaramos nuestro compromiso de practicar la responsabilidad ambiental y social -ESHS y cumplir con el Marco de Política Ambiental y Social[13] del Banco que incluye disposiciones generales y específicas en materia de derechos humanos, energía y medio ambiente, seguridad de los trabajadores, trabajo, ética, salud y seguridad, prácticas de gestión y otros temas, no solo con respecto a nuestra firma, que se extiende a los proveedores clave de los productos y servicios de nuestros servicios, productos y actividades.

Nombre y Cargo del propietario, representante legal o apoderado, según corresponda:

_____

Nombre de propietario o entidad cotizante:

_____

Dirección: _____

Firma Autorizada: _____

[13] Marco de Política Ambiental y Social GN-2965-23: https://www.iadb.org/document.cfm?id=665902

Dirección: Av. Amazonas N24-196 y Luis Cordero, edificio Contempo.
Código postal: 170524 / Quito - Ecuador.
www.ministeriodelinterior.gob.ec

4.2. FORMULARIO DE INFORMACIÓN SOBRE EL COTIZANTE

[El cotizante deberá completar este formulario de acuerdo con las instrucciones indicadas a continuación. No se aceptará ninguna alteración a este formulario ni se aceptarán sustitutos].

Fecha: *[indique día, mes y año de la presentación de la cotización].*
SDC n.°: *[Indique el número del proceso].*

1. Nombre del Cotizante: *[indique el nombre de la persona natural o jurídica del cotizante].*
2. Si se trata de una persona natural: *[indique el número de cédula de ciudadanía]*
3. Si se trata de una persona jurídica: *[indique el número de RUC]*
4. Si se trata de una persona jurídica: *[indique el nombre del representante legal o apoderado y su número de cédula de ciudadanía].*
5. Dirección del Cotizante: *[indique el domicilio legal del cotizante].*
6. Información del representante autorizado o apoderado del cotizante: Nombre: *[indique el nombre del representante autorizado].* Dirección: *[indique la dirección del representante autorizado].* Números de teléfono*: [indique los números de teléfono del representante autorizado].* Dirección de correo electrónico: *[indique la dirección de correo electrónico del representante autorizado].*
7. Si se trata de una persona natural: estado civil *[soltero/a, casado/a, unión de hecho, divorciado/a, viudo/a]*; nombre y cédula del cónyuge o conviviente, si corresponde; nombres y cédulas de los copropietarios o herederos, si corresponde.

Dirección: Av. Amazonas N24-196 y Luis Cordero, edificio Contempo.
Código postal: 170524 / Quito - Ecuador.
www.ministeriodelinterior.gob.ec

4.3. FORMULARIO DEL PRECIO DEL BIEN INMUEBLE

[El cotizante deberá completar este formulario según las instrucciones indicadas].

ADQUISICIÓN DE UN BIEN INMUEBLE PARA LA DESCONCENTRACIÓN DEL CENTRO DE ANÁLISIS E INVESTIGACIÓN DE LA UNASE EN GUAYAQUIL		
1	Clave catastral	
2	Dirección del inmueble	
3	Año de construcción	
4	Número de niveles (incluidos subsuelos)	
5	Área total construida (m²), según la escritura y la ficha catastral	
6	Área útil declarada (m²)	
7	Área de terreno (m²)	
8	Número de plazas de estacionamiento	
9	Precio total en cifras (USD)	
10	Precio total en letras	
11	USD/m² de área útil declarada (9 ÷ 6)	
12	USD/m² de área total construida (9 ÷ 5)	
13	Diferencias menores respecto de los planos aprobados (descripción, ubicación y m²; escribir “Ninguna” si no existen)	

Nota: El precio cotizado incluye el terreno, la edificación, los estacionamientos y los bienes incorporados al inmueble detallados en el inventario (Adjuntar).

4.4. FORMULARIO DE ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

[El cotizante deberá completar este formulario según las instrucciones indicadas].

El cotizante completará las columnas 'Condición del inmueble cotizado' y 'Documento de respaldo' para cada criterio. Los criterios marcados 'Verifica el Comprador' no requieren respuesta.

ADQUISICIÓN DE UN BIEN INMUEBLE PARA LA DESCONCENTRACIÓN DEL CENTRO DE ANÁLISIS E INVESTIGACIÓN DE LA UNASE EN GUAYAQUIL				
ID	**Criterio**	**Requisito mínimo**	**Condición del inmueble cotizado**	**Documento de respaldo (folio)**
E01	Ubicación	Guayaquil, sector Norte o Centro-Norte.		
E02	Entorno de seguridad	Verifica el Comprador	N/A	N/A
E03	Titularidad	Cotizante titular registral o con poder suficiente		
E04	Libre de ocupantes	Desocupado, sin litigios		
E05	Uso de suelo	Permite o es compatible con el uso de UNASE		
E06	Área total construida	≥ 1.900 m²	___ m²	
E07	Área útil de construcción	≥ 1.710 m²	___ m²	
E08	Área de terreno	≥ 1.500 m² (Puede ser un área menor dependiendo de funcionalidad) (Mínimo 600 m^2).	___ m²	
E09	Antigüedad	≤ 20 años	Año: ___	
E10	Gravámenes	Sin gravámenes.		

ADQUISICIÓN DE UN BIEN INMUEBLE PARA LA DESCONCENTRACIÓN DEL CENTRO DE ANÁLISIS E INVESTIGACIÓN DE LA UNASE EN GUAYAQUIL				
ID	**Criterio**	**Requisito mínimo**	**Condición del inmueble cotizado**	**Documento de respaldo (folio)**
E11	Tributos y servicios	Predial y servicios al día		
D01	Coherencia documental	Escritura, catastro y planos coinciden		
D02	Concordancia entre planos e inmueble	Coinciden; diferencias menores ≤ 3 % del área útil, declaradas en el 4.3		
C01	Estabilidad estructural	Sin patologías estructurales visibles		
C02	Sin riesgos del sitio	Predio fuera de zonas de riesgo natural: sin riesgo de inundación, movimientos en masa ni quebradas abiertas.		
C03	Sin intervenciones sin respaldo documental	Las intervenciones existentes que no constan en los planos aprobados corresponden únicamente a las diferencias menores declaradas según D02.		
C04	Flexibilidad de distribución	Permite sectorizar sin intervención estructural mayor		
C05	Estado de conservación de acabados	Buen estado de conservación		
C06	Estado de fachada	Buen estado de conservación		
C07	Estado de cubiertas	Buen estado de conservación e impermeabilización		
C08	Implantación aislada	Máximo un (1) lado compartido	N.º de lados compartidos: ___	
C09	Cerramiento y seguridad perimetral	Existente y en buen estado en todo el perímetro		

ADQUISICIÓN DE UN BIEN INMUEBLE PARA LA DESCONCENTRACIÓN DEL CENTRO DE ANÁLISIS E INVESTIGACIÓN DE LA UNASE EN GUAYAQUIL				
ID	**Criterio**	**Requisito mínimo**	**Condición del inmueble cotizado**	**Documento de respaldo (folio)**
I01	Servicios básicos	Agua, alcantarillado, energía y telecomunicaciones activos		
I02	Buen estado sin riesgo para la seguridad de instalaciones	Sin necesidad de reemplazo integral de redes principales		
I03	Capacidad del sistema eléctrico	> 70 tomacorrientes; con capacidad instalada (acometida, transformador y tablero principal) y disponible de al menos 150 kVA y certificación de la Empresa CNEL EP de factibilidad de ampliación hasta 225 kVA; o capacidad instalada y disponible de al menos 225 kVA; y tableros con reserva	___ tomas / ___ kVA Factibilidad de ampliación de carga _____ kVA	
I04	Iluminación y ventilación	Natural, mecánica o combinada adecuada		
I05	Infraestructura tecnológica existente	Espacio para infraestructura tecnológica y cuarto de servidores		
I06	Sistemas de extinción y detección de incendios	Documento del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil y rutas de evacuación	Documento: ___	
I07	Cisterna y reserva de agua	Capacidad para consumo en función de demanda UNASE, o ampliable	___ m^3	
I08	Generador de respaldo	≥ 35 kVA, o área para instalarlo	___ kVA / No tiene	
A01	Accesos y evacuación	2 accesos (peatonal y vehicular)	___ m / ___ m	
A02	Circulación vertical accesible	Según el número de niveles	Ascensor: Sí / No	

ADQUISICIÓN DE UN BIEN INMUEBLE PARA LA DESCONCENTRACIÓN DEL CENTRO DE ANÁLISIS E INVESTIGACIÓN DE LA UNASE EN GUAYAQUIL				
ID	**Criterio**	**Requisito mínimo**	**Condición del inmueble cotizado**	**Documento de respaldo (folio)**
A03	Ruta accesible horizontal	Ancho pasillos ≥ 1,20 m; ancho puertas principales interiores ≥ 0,90 m; rampas según INEN o factibilidad de implementación futura considerando distribución de espacios.		
A04	Accesos externos y puertas internas y externas	Funcionales; factible incorporar control de acceso, considera norma NEC-HS-AU.		
A05	Vías de acceso de bajo / moderado tráfico	Vías de acceso de bajo / moderado tráfico, en ambos sentidos	Nombre de la vía: ___	
A06	Parqueadero	≥ 20 plazas.	___ plazas	

4.5. FORMULARIO DE CONFIDENCIALIDAD

[fecha]

Número de Identificación y Título del Contrato: [indique el número de identificación y título del Contrato]

DECLARACIÓN DE CONFIDENCIALIDAD Y NO DIVULGACIÓN DE INFORMACIÓN

El/la que suscribe, _____, en calidad de _____, con Cédula / RUC Nº _____, constituyendo domicilio en _____, de la ciudad de _____, manifiesto/a, en adelante EL/**LA RECEPTOR/A,** con carácter de Declaración:

CLÁUSULA PRIMERA. – ANTECEDENTES

Mediante Convocatoria Abierta el Ministerio del Interior convocó a personas naturales o jurídicas elegibles, del sector privado, público o de economía mixta, que sean propietarias de inmuebles ubicados en la provincia del Guayas, cantón Guayaquil, a presentar cotizaciones para la compra de un **bien inmueble para la desconcentración del centro de análisis e investigación de la UNASE en Guayaquil.**

En el numeral 2.13 de la Solicitud de Cotización dentro del Proceso de Compra No: 001-2026, se solicita una declaración de confidencialidad y no divulgación de información.

CLÁUSULA SEGUNDA. – DEFINICIONES

Para efectos de esta declaración, se entenderá por "información confidencial", a toda información tangible o intangible (escrita, verbal, gráfica, digital o en cualquier otro soporte), revelada por el Ministerio del Interior, Policía Nacional del Ecuador y PREVIC (Compradora).

CLÁUSULA TERCERA. – OBJETO DE LA DECLARACIÓN

El objeto de esta declaración es proteger toda la información confidencial que el Comprador proporcione a EL/LA RECEPTOR/A, así como aquella que se genere en cualquier formato durante el procedimiento de compraventa para la **"ADQUISICIÓN DE UN BIEN INMUEBLE PARA LA DESCONCENTRACIÓN DEL CENTRO DE ANÁLISIS E INVESTIGACIÓN DE LA UNASE EN GUAYAQUIL"**, con el fin exclusivo de presentar la respectiva cotización.

CLÁUSULA CUARTA. – OBLIGACIONES DE EL/LA RECEPTOR/A

Dirección: Av. Amazonas N24-196 y Luis Cordero, edificio Contempo.
Código postal: 170524 / Quito - Ecuador.
www.ministeriodelinterior.gob.ec

1. **EL/LA RECEPTOR/A** únicamente utilizará la información proporcionada por la Compradora para el fin mencionado en la cláusula anterior, comprometiéndose a mantener la más estricta confidencialidad, sigilo y reserva respecto de dicha información, advirtiendo del deber de confidencialidad y secreto a cualquier persona que, por su relación laboral con **EL/LA RECEPTOR/A**, deba tener acceso a la información para el correcto cumplimiento de las obligaciones de **EL/LA RECEPTOR/A**.
2. **EL/LA RECEPTOR/A** no podrá reproducir, modificar, hacer pública o divulgar a terceros la información objeto de la presente declaración sin previa autorización escrita y expresa de la Compradora.
3. Adoptar, respecto de la información objeto de esta declaración, las medidas de seguridad razonablemente necesarias para garantizar la confidencialidad y no divulgación; y, evitar su pérdida, robo o sustracción, o utilización no autorizada.
4. En caso de difusión no autorizada o fuga de la información objeto de esta declaración, **EL/LA RECEPTOR/A** informará al Comprador, a fin de que se tomen medidas oportunas.

CLÁUSULA QUINTA. – EXCLUSIONES DE LA CONFIDENCIALIDAD

No se considerará información confidencial aquella que:

1. Sea o llegue a ser de dominio público sin mediar incumplimiento de **EL/LA RECEPTOR/A**.
2. Haya sido obtenida lícitamente de un tercero sin restricción de divulgación.
3. Sea requerida por mandato de autoridad judicial o administrativa competente, previa notificación oportuna al Comprador.

CLÁUSULA SEXTA. – PLAZO DE VIGENCIA

La obligación de confidencialidad aquí pactada tendrá una duración de DIEZ (10) años contados a partir de la fecha de suscripción del presente documento.

CLÁUSULA SÉPTIMA. – PROPIEDAD DE LA INFORMACIÓN

Toda la Información Confidencial entregada es y seguirá siendo propiedad exclusiva de la Compradora. La suscripción de esta declaración no otorga licencia ni derecho de propiedad intelectual sobre la misma.

CLÁUSULA OCTAVA. – INCUMPLIMIENTO Y SANCIONES

Dirección: Av. Amazonas N24-196 y Luis Cordero, edificio Contempo.
Código postal: 170524 / Quito - Ecuador.
www.ministeriodelinterior.gob.ec

El incumplimiento de esta declaración dará derecho a la parte afectada a exigir el resarcimiento de los daños y perjuicios correspondientes, sin perjuicio de las acciones legales de orden civil, administrativo o penal que pudieran corresponder.

FIRMA:
EL/LA RECEPTOR/A:
C.C. / RUC.

Firma autorizada: _____
Nombre: _____
Cédula / RUC: _____
Cargo del Firmante: _____
Correo electrónico: _____
Dirección:

Dirección: Av. Amazonas N24-196 y Luis Cordero, edificio Contempo.
Código postal: 170524 / Quito - Ecuador.
www.ministeriodelinterior.gob.ec

4.6. DECLARACIÓN SIMPLE DEL PROPIETARIO: INMUEBLE DESOCUPADO, LIBRE DE OCUPANTES Y SIN AFECTACIONES

DECLARACIÓN DEL PROPIETARIO

Mediante la presente declaración, yo, _____, con cédula de ciudadanía / RUC Nº_____ en mi calidad de _____, declaro bajo mi responsabilidad que el INMUEBLE se encuentra:

1. **Sin inquilinos ni posesores:** El vendedor declara que la propiedad se encuentra completamente vacía. No hay ninguna persona viviendo o trabajando allí bajo ningún concepto (como arrendatarios, familiares, herederos, cuidadores o personas sin derecho legal/invasores, comodato, autorizaciones de uso, acuerdos de ocupación u otras relaciones jurídicas o, de hecho) que puedan impedir, limitar, condicionar o retrasar la entrega material y disponibilidad efectiva del inmueble a favor del Comprador.

2. **Sin impedimentos legales:** El inmueble está "limpio" desde el punto de vista jurídico. No tiene hipotecas, embargos, prohibiciones de enajenar, litigios judiciales ni problemas hereditarios (como herencias no tramitadas) que bloqueen o retrasen que la propiedad pase legalmente a nombre del nuevo dueño.

Firma autorizada: _____
Nombres y Apellidos: _____
Cédula / RUC: _____
Fecha: _____
Correo electrónico: _____
Dirección: _____

Dirección: Av. Amazonas N24-196 y Luis Cordero, edificio Contempo.
Código postal: 170524 / Quito - Ecuador.
www.ministeriodelinterior.gob.ec

4.7. DECLARACIÓN DE NO TENER PARENTESCO / CONFLICTO DE INTERÉS.

DECLARACIÓN DE NO TENER PARENTESCO

Mediante la presente declaración, yo, _____, con cédula de ciudadanía / RUC No. _____ en mi calidad de _____, declaro que no tengo ningún parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad ni segundo de afinidad con el Ministro/a del Interior; el/la Coordinador/a General Administrativo/a Financiero/a; servidores que intervienen en este proceso (Equipo Técnico, Unidad Requirente, perito evaluador, especialista estructural y autoridades que suscriben la compra) y el/la Gerente del PREVIC. Asimismo, declaro que no soy cónyuge, no mantengo unión de hecho, ni soy pariente dentro del cuarto grado de consanguinidad ni segundo de afinidad con dichas Autoridades del Ministerio del Interior - MDI.

Entiendo la importancia de evitar cualquier conflicto de interés que pueda surgir debido a relaciones familiares o personales con otros cotizantes, Ministro/a; el/la Coordinador/a General Administrativo/a Financiero/a; servidores que intervienen en este proceso (Equipo Técnico, Unidad Requirente, perito evaluador, especialista estructural y autoridades que suscriben la compra) y el/la Gerente del PREVIC, ya que esto podría poner en entredicho la suscripción de la escritura de compraventa del bien inmueble para la desconcentración del centro de análisis e investigación de la UNASE en Guayaquil.

Entiendo que proporcionar información falsa o incompleta en esta declaración puede tener consecuencias legales y éticas; y, asumiré la responsabilidad correspondiente si se descubre que he proporcionado información incorrecta o engañosa.

En caso de requerir información adicional o aclaración para verificar la veracidad de esta declaración, la misma será proporcionada a la autoridad competente.

Agradezco su atención a esta declaración y reitero mi compromiso con los principios de imparcialidad, transparencia y ética en el proceso de compra.

FIRMA: _____
NOMBRES Y APELLIDOS:
FECHA:

Dirección: Av. Amazonas N24-196 y Luis Cordero, edificio Contempo.
Código postal: 170524 / Quito - Ecuador.
www.ministeriodelinterior.gob.ec

SECCIÓN V.

REQUISITOS LEGALES PARA LA FORMALIZACIÓN DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA

La Especialista Legal del PREVIC, en coordinación con la Coordinación General Jurídica del Ministerio del Interior elaborará la minuta de la escritura pública de compraventa, que constituye el contrato de compra conforme al artículo 1740 del Código Civil, en la que constarán, al menos:

a) Comparecientes: la máxima autoridad del Ministerio del Interior o su delegado, en calidad de Comprador; y el o los propietarios del bien inmueble, incluidos el cónyuge o conviviente, los herederos o los copropietarios cuando corresponda, por sí o mediante su representante legal o mandatario, en calidad de vendedores.
b) Antecedentes: historia de dominio del inmueble.
c) Objeto: identificación del inmueble (ubicación, clave catastral, linderos y superficies de terreno y construcción).
d) Precio y forma de pago.
e) Declaración del vendedor sobre el dominio saneado y la inexistencia de gravámenes, prohibiciones o limitaciones de dominio.
f) Obligación del vendedor de saneamiento por evicción y vicios redhibitorios.
g) Entrega material del inmueble desocupado y libre de ocupantes a cualquier título, en el plazo establecido.
h) Distribución de impuestos y gastos de la transferencia, conforme a la Sección II.
i) Confidencialidad.
j) Cláusulas exigidas por el BID, incluidas las relativas a prácticas prohibidas y a los derechos de inspección y auditoría del Banco.
k) Autorización para la inscripción de la escritura en el Registro de la Propiedad del cantón Guayaquil.

Dirección: Av. Amazonas N24-196 y Luis Cordero, edificio Contempo.
Código postal: 170524 / Quito - Ecuador.
www.ministeriodelinterior.gob.ec

ANEXO A – FASE 1

FASE 1 –VERIFICACIÓN DOCUMENTACIÓN Y REQUISITOS MÍNIMOS

Criterio CUMPLE / NO CUMPLE.

Cotizante _____
Inmueble / dirección _____
Predio _____
Tipo de persona _____
Fecha de recepción de la cotización _____
Fecha de notificación de observaciones _____
Plazo de subsanación (días) _____
Fecha límite de subsanación _____
Fecha de respuesta del cotizante _____
RESULTADO FASE 1 _____
Ítems NO CUMPLE _____
Ítems pendientes de revisar _____

A. Documentos del numeral 2.8 – Sección II / Fase 1 (Tabla A)

FASE 1 - VERIFICACIÓN DOCUMENTACIÓN

FASE 1 - TABLA A									
N°	Documento	Qué se verifica	Presentado	Legible y completo	Firmado / sellado	Vigente	Corresponde al predio	Resultado	Observaciones (qué falta o qué se observa)
1	Carta de presentación de la cotización (Formulario 4.1)	Completa y firmada por el cotizante o su representante.							

FASE 1 - TABLA A									
N°	Documento	Qué se verifica	Presentado	Legible y completo	Firmado / sellado	Vigente	Corresponde al predio	Resultado	Observaciones (qué falta o qué se observa)
2	Formulario de información sobre el cotizante (Formulario 4.2)	Datos del cotizante completos y coherentes con los documentos de identidad / constitución.							
3	Formulario del precio del inmueble (Formulario 4.3)	Precio en USD, tributos indicados según el TDR, área útil cotizada y USD/m² coherentes.							
4	Formulario de especificaciones técnicas (Formulario 4.4)	Todas las especificaciones requeridas respondidas, sin campos en blanco.							
5	Formulario de confidencialidad (Formulario 4.5)	Firmado por el cotizante o su representante.							
6	Copia simple de Escritura pública inscrita	Copia completa (todas las páginas) con razón de inscripción en el Registro de la Propiedad.							

FASE 1 - TABLA A									
N°	Documento	Qué se verifica	Presentado	Legible y completo	Firmado / sellado	Vigente	Corresponde al predio	Resultado	Observaciones (qué falta o qué se observa)
7	Certificado de gravámenes actualizado	Titular registral vigente; sin hipotecas, embargos, prohibiciones de enajenar, demandas, usufructo ni limitaciones de dominio.							
8	Ficha catastral	Datos del predio, propietario, terreno, construcción, uso y valoración legibles y coincidentes con la escritura. El área de construcción registrada en el catastro coincide con la consignada en la escritura. Si hay áreas construidas no registradas, el requisito se califica NO CUMPLE conforme a criterio D02, sin posibilidad de subsanación.							
9	Normas de edificación	Normativa aplicable por condiciones de edificación, en cuanto al máximo de metros cuadrados de construcción, retiros respecto a predios vecinos y respecto a áreas públicas, altura máxima de la edificación, cantidad mínima de parqueos, conforme normativa contenida en la Ordenanza o Reglamentación aplicable.							

FASE 1 - TABLA A									
N°	Documento	Qué se verifica	Presentado	Legible y completo	Firmado / sellado	Vigente	Corresponde al predio	Resultado	Observaciones (qué falta o qué se observa)
10	Informe de Uso de Suelo	Vigente; corresponde al predio y a la actividad institucional.							
11	Comprobante de pago del impuesto predial del año en curso	Año en curso, sin deuda; clave catastral coincide.							
12	Planillas de servicios básicos (agua potable y energía eléctrica) al día	Última planilla pagada de cada servicio; dirección / cuenta corresponde al inmueble.							
13	Declaración simple del propietario: inmueble desocupado, libre de ocupantes y sin afectaciones (Formulario 4.6)	Firmada por el propietario; cubre arrendatarios, comodatarios, tenedores y afectaciones que impidan la transferencia.							
14	Acta de la junta de socios o accionistas que autorice expresamente la venta del bien (solo personas jurídicas)	Autoriza expresamente la venta del bien; firmada; vigente a la fecha de venta.							

FASE 1 - TABLA A									
N°	Documento	Qué se verifica	Presentado	Legible y completo	Firmado / sellado	Vigente	Corresponde al predio	Resultado	Observaciones (qué falta o qué se observa)
15	Nómina actualizada de socios o accionistas, emitida por la Superintendencia de Compañías (o el registro que corresponda a su tipo de entidad).	Identifica a todos los accionistas y al beneficiario final hasta persona natural.							
16	Documento de constitución de la persona jurídica, estatutos vigentes y sus reformas,	Documentos completos, nombramiento inscrito y vigente							
17	Documento de identidad vigente del propietario (persona natural) o del representante legal (persona jurídica).	Vigente y legible.							
17A	Estado civil y documentos de cónyuge, herederos o copropietarios (solo personas naturales)	Todas las personas con derechos sobre el inmueble según el certificado de gravámenes y el estado civil suscriben el Formulario 4.1, o lo hace su apoderado. Marque N/A si no aplica.							
18	Poder especial o general otorgado por escritura pública (solo si interviene mandatario), que lo faculte para cotizar y vender el inmueble.	Faculta para cotizar y vender el inmueble							

FASE 1 - TABLA A									
N°	Documento	Qué se verifica	Presentado	Legible y completo	Firmado / sellado	Vigente	Corresponde al predio	Resultado	Observaciones (qué falta o qué se observa)
19	cumento de representación legal y autorización (solo entidades públicas o de economía mixta)	Acredita representación y facultad de vender conforme a su normativa							
20	Declaración de no parentesco / conflicto de interés (Formulario 4.7)	Declaración de no parentesco con servidores del Ministerio del Interior, PREVIC, Policía Nacional, perito evaluador y especialista estructural vinculados en el proceso.							
21	Registro fotográfico del inmueble	Fotografías legibles de fachada, interiores, parqueaderos y áreas comunes del inmueble cotizado.							
22	Documentación del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil	(a) Documentación del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil que acredite la aprobación del sistema de la edificación: aprobación de planos del sistema contra incendios, permiso de ocupación o habitabilidad, o permiso de funcionamiento; (b) Planos del sistema contra incendios instalado (detección, alarma, red hidráulica, gabinetes (en caso de requerir) y reserva de agua, según corresponda); y							

FASE 1 - TABLA A									
N°	Documento	Qué se verifica	Presentado	Legible y completo	Firmado / sellado	Vigente	Corresponde al predio	Resultado	Observaciones (qué falta o qué se observa)
		(c) Registros de mantenimiento del sistema. La vigencia aplica solo a los documentos que tienen fecha de caducidad.							
23	Certificación de la Corporación Nacional de Electricidad (CNEL EP) – Unidad de Negocio Guayaquil (factibilidad de servicio o ampliación de carga)	Emitida por la CNEL EP; vigente; corresponde al predio; indica capacidad disponible o factibilidad de ampliación (ver I03).							
24	Planos arquitectónicos, estructurales e ingenierías aprobadas y sus modificaciones conjuntamente con documentación técnica (memorias técnicas, memorias de diseño, estudios) con respectivas firmas de responsabilidad de profesionales avalados	Juego completo de planos, con sello municipal, legibles.							
25	ácora de mantenimientos de sistemas y equipos especiales (generador).	Registro de mantenimientos de sistemas principales (eléctrico, hidrosanitario, ascensores, generador, etc.).							

B. Verificaciones transversales de Fase 1 (elegibilidad y correspondencia) (Tabla B)

FASE 1 - TABLA B				
N°	**Verificación**	**Qué se comprueba**	**Resultado**	**Observaciones**
T1	Correspondencia entre documentos	Escritura, certificado de gravámenes, ficha catastral, normas de edificación y planos corresponden al mismo predio: dirección, clave catastral, titular, linderos y superficies.		
T2	Titularidad	El cotizante coincide con el titular registral y catastral, o acredita representación suficiente.		
T3	Elegibilidad del cotizante	Cumple las reglas de elegibilidad BID (nacionalidad, capital) y no está en inhabilidades ni prácticas prohibidas.		
T4	Compatibilidad de uso de suelo	El informe de uso de suelo y el pronunciamiento del GAD Municipal de Guayaquil establecen que el uso asignado permite o es compatible con las actividades institucionales, independientemente del uso principal.		
T5	Inconsistencias aclaradas	Si hubo diferencias entre documentos, fueron aclaradas por escrito dentro del plazo establecido en Sección II. Marque N/A si no hubo.		
T6	Autenticidad ante entidad emisora	Confirmada con Registro de la Propiedad, Municipio u otra autoridad (cuando el Equipo Técnico lo solicitó). Marque N/A si no se solicitó.		

Detalle de sistema de evaluación:

a) **Encabezado:** Complete cotizante, inmueble, tipo de persona (Natural / Jurídica) y fecha de recepción.
b) **Documentos (Tabla A):** Para cada documento marque CUMPLE / NO CUMPLE / N/A en: Presentado, Legible y completo, Firmado/sellado, Vigente y Corresponde al predio. Si el documento no se presentó, marque NO CUMPLE en 'Presentado' y N/A en las demás.
c) **Verificaciones (Tabla B):** Marque el resultado de correspondencia entre documentos, titularidad, elegibilidad, uso de suelo, inconsistencias y autenticidad.
d) **Columna Resultado:** NO CUMPLE si alguna casilla es NO CUMPLE; PENDIENTE si falta marcar alguna; CUMPLE si todas están marcadas; N/A si no aplica.
e) **Resultado Fase 1:**
   - Cumple – pasa a Tabla C
   - En revisión
   - No cumple – notificar subsanación
   - En plazo de subsanación
   - Rechazada – DESCALIFICADO.
f) **Subsanación:** Si hay ítems NO CUMPLE: escriba la fecha de notificación. Cuando el cotizante responda, escriba la fecha y corrija las casillas a CUMPLE si subsanó. Si queda algún NO CUMPLE después de la respuesta o del vencimiento, el resultado pasa a RECHAZADA.
g) **Observaciones:** constancia exacta de lo que falta, para que la notificación al cotizante sea precisa e igual para todos.

FASE 1 –VERIFICACIÓN DOCUMENTACIÓN Y REQUISITOS MÍNIMOS

Cotizante	
Inmueble / dirección	
Predio	
Fecha de revisión	

Datos declarados y medidos	
Precio total cotizado (USD)	
Área total de construcción verificada (m²)	
Diferencia área de construcción verificada vs declarada	
Área útil declarada por el cotizante (m²)	
Área útil verificada en inspección (m²)	A verificar en (Fase 2)
Diferencia área útil verificada vs declarada	
Área de terreno (m²)	
Año de construcción	
Plazas de parqueo	
USD por m² de área útil verificada	

USD por m² de área de construcción verificada

RESULTADO DE LA VERIFICACIÓN	
Ítems NO CUMPLE (incluye subsanaciones vencidas)	
Ítems en subsanación	
Ítems pendientes de revisar	

TABLA C – FASE 1

C. Verificaciones requisitos mínimos de Fase 1 (Tabla C)

Para subsanables: Resultado = EN SUBSANACIÓN, notificación y plazo (Sección II).

FASE 1 - TABLA C												
ID	**Categoría**	**Componente**	**Qué se verifica**	**Medio de verificación**	**Fase**	**Resultado**	**Estado**	**Fecha de notificación**	**Plazo (días)**	**Fecha límite**	**Fecha de respuesta**	**Observaciones (hallazgo, evidencia, qué falta)**
Emplazamiento (E) *(Ver Tabla 1)*												
E01	Excluyente	**Ubicación**	Provincia del Guayas, cantón Guayaquil, sector Norte o Centro-Norte. El inmueble no se encuentra en zonas con alta concentración comercial, intensa afluencia de personas y elevada exposición pública	Cotización, dirección, ficha catastral, ubicación en mapa; inspección.	1							

FASE 1 - TABLA C												
ID	**Categoría**	**Componente**	**Qué se verifica**	**Medio de verificación**	**Fase**	**Resultado**	**Estado**	**Fecha de notificación**	**Plazo (días)**	**Fecha límite**	**Fecha de respuesta**	**Observaciones (hallazgo, evidencia, qué falta)**
E02	Excluyente	**Entorno de seguridad**	CUMPLE cuando: (a) la tasa de homicidios del distrito donde se ubica el predio, en los últimos 12 meses contados hasta la fecha límite de presentación, es igual o inferior al promedio de todos los distritos del Municipio de Guayaquil en el mismo período; y (b) el predio no se encuentra en una zona identificada oficialmente por la Policía Nacional como área de influencia de grupos delictivos organizados (GDO/GAO/GDOT).	Informe técnico de la unidad competente de estadística o análisis delictivo de la Policía Nacional, con el mismo período y la misma metodología para todos los inmuebles. Este informe es de uso reservado y se incorpora al expediente.	1							

FASE 1 - TABLA C												
ID	**Categoría**	**Componente**	**Qué se verifica**	**Medio de verificación**	**Fase**	**Resultado**	**Estado**	**Fecha de notificación**	**Plazo (días)**	**Fecha límite**	**Fecha de respuesta**	**Observaciones (hallazgo, evidencia, qué falta)**
E03	Excluyente	**Titularidad**	El cotizante es titular registral (o su representante con poder suficiente) y puede transferir el dominio. Escritura y certificado de gravámenes coinciden en titular, predio y linderos. Comparecen, o están debidamente representados, todos los titulares de derechos sobre el inmueble: cónyuge o conviviente cuando el bien pertenece a la sociedad conyugal o de bienes, todos los herederos y todos los copropietarios.	Escritura, certificado de gravámenes, cédula / RUC, nombramiento o poder.	1							

FASE 1 - TABLA C												
ID	**Categoría**	**Componente**	**Qué se verifica**	**Medio de verificación**	**Fase**	**Resultado**	**Estado**	**Fecha de notificación**	**Plazo (días)**	**Fecha límite**	**Fecha de respuesta**	**Observaciones (hallazgo, evidencia, qué falta)**
E05	Excluyente	**Uso de suelo**	El uso de suelo permite o es compatible con la actividad institucional: Se califica CUMPLE cuando el Informe de uso de suelo y el pronunciamiento del GAD Municipal de Guayaquil establecen que el uso es permitido o compatible, con independencia de su uso principal, y no existen afectaciones que impidan dicho uso. Se califica NO CUMPLE cuando el uso es prohibido o el pronunciamiento es desfavorable.	Informe de uso de suelo, pronunciamiento de compatibilidad del GAD Municipal de Guayaquil y ficha catastral.	1							
E06	Excluyente	**Área total construida (bruta)**	Mayor o igual a 1.900 m² (incluyendo parqueaderos y subsuelos cubiertos).	Ficha catastral, planos, escritura; medición en inspección.	1							

FASE 1 - TABLA C												
ID	**Categoría**	**Componente**	**Qué se verifica**	**Medio de verificación**	**Fase**	**Resultado**	**Estado**	**Fecha de notificación**	**Plazo (días)**	**Fecha límite**	**Fecha de respuesta**	**Observaciones (hallazgo, evidencia, qué falta)**
E07	Excluyente	**Área útil de construcción**	Mayor o igual a 1.710 m².	Planos, documentación técnica disponible, inspección.	1							
E08	Excluyente	**Área de terreno**	Mayor o igual a 1.500 m². Pueden aceptarse áreas menores si cumplen los requerimientos funcionales, operativos y de seguridad (Mínimo 600 m^2).	Ficha catastral, escritura, esquema de implantación, inspección.	1							
E09	Excluyente	**Antigüedad**	Menor o igual a 20 años de antigüedad.	Catastro, permiso, escritura.	1							
E10	Subsanable	**Gravámenes**	Sin hipotecas, embargos, prohibiciones de enajenar ni demandas inscritas. Certificado limpio y actualizado.	Certificado de gravámenes y documentos de cancelación.	1							

FASE 1 - TABLA C												
ID	**Categoría**	**Componente**	**Qué se verifica**	**Medio de verificación**	**Fase**	**Resultado**	**Estado**	**Fecha de notificación**	**Plazo (días)**	**Fecha límite**	**Fecha de respuesta**	**Observaciones (hallazgo, evidencia, qué falta)**
E11	Subsanable	**Tributos y servicios al día**	Impuesto predial y planillas de servicios básicos al día; sin deudas.	Comprobantes de pago, planillas, certificado municipal.	1							
Documentales (D) *(Ver Tabla 2)*												
D01	Excluyente	**Coherencia documental**	Escritura, catastro, planos y construcción física coinciden; sin diferencias sustanciales sin aclarar.	Cotejo documental e inspección.	1							
Condiciones constructivas (C) *(Ver Tabla 3)*												

FASE 1 - TABLA C												
ID	**Categoría**	**Componente**	**Qué se verifica**	**Medio de verificación**	**Fase**	**Resultado**	**Estado**	**Fecha de notificación**	**Plazo (días)**	**Fecha límite**	**Fecha de respuesta**	**Observaciones (hallazgo, evidencia, qué falta)**
C02	Excluyente	**Sin riesgos del sitio**	Predio fuera de zonas de riesgo natural: sin riesgo de inundación, movimientos en masa ni quebradas abiertas.	Sistema de información local y geoportal Municipal, Visor geográfico de la Gerencia de Gestión de Riesgos - Segura EP[14] considerando análisis de zonas de riesgo y eventos históricos, inspección y estudio de suelos si existe.	1							
C03	Excluyente	**Sin intervenciones sin respaldo documental**	Las intervenciones existentes que no constan en los planos aprobados corresponden únicamente a las diferencias menores declaradas según D02.	Documentos municipales, inspección.	1							

[14] Enlace de verificación: https://seguraep.gob.ec/index.php/component/sppagebuilder/page/38

FASE 1 - TABLA C												
ID	**Categoría**	**Componente**	**Qué se verifica**	**Medio de verificación**	**Fase**	**Resultado**	**Estado**	**Fecha de notificación**	**Plazo (días)**	**Fecha límite**	**Fecha de respuesta**	**Observaciones (hallazgo, evidencia, qué falta)**
C08	Excluyente	**Implantación aislada**	Edificio independiente, con separación física del entorno o condiciones que permitan delimitar y proteger el perímetro. Máximo un (1) lado compartido.	Planos, ficha catastral, normas de edificación, inspección.	1							
Ingenierías (I) *(Ver Tabla 4)*												
I01	Excluyente	**Acceso a servicios básicos**	Conexiones activas de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telecomunicaciones, o factibilidad documentada del operador.	Planillas vigentes, certificados de factibilidad, inspección, documentos emitidos por prestadores de servicios y comprobación de acometidas.	1							
Accesibilidad vehicular y peatonal (A) *(Ver Tabla 5)*												

FASE 1 - TABLA C												
ID	**Categoría**	**Componente**	**Qué se verifica**	**Medio de verificación**	**Fase**	**Resultado**	**Estado**	**Fecha de notificación**	**Plazo (días)**	**Fecha límite**	**Fecha de respuesta**	**Observaciones (hallazgo, evidencia, qué falta)**
A05	Excluyente	**Vías de acceso de bajo / moderado tráfico**	CUMPLE cuando el acceso y la salida vehicular del predio se realizan por una vía de bajo a moderado tráfico, con circulación en ambos sentidos o con acceso y salida en sentidos opuestos. NO CUMPLE cuando el acceso vehicular es directo a una vía de alto tráfico.	Ficha catastral o mapa oficial de jerarquización vial del GAD Municipal de Guayaquil, Observatorio de Movilidad de Guayaquil e inspección.	1							
A06	Excluyente	**Parqueadero**	(a) Mayor o igual a veinte (20) plazas con maniobra viable.	Inspección, planos, esquemas de implantación.	1							

Detalle de sistema de evaluación:

a) Encabezado y datos: Complete cotizante, inmueble, fecha de inspección y los datos medidos / declarados (precio, áreas, año, parqueos).

b) Tabla de criterios: Para cada criterio marque en 'Resultado': CUMPLE, NO CUMPLE o EN SUBSANACIÓN (solo si la categoría es Subsanable). Anote en 'Observaciones' el hallazgo y la evidencia. La columna 'Fase' indica si se verifica en la Fase 1, Fase 2 o ambas.

c) **Subsanación:** Si un criterio Subsanable tiene una observación: Resultado = EN SUBSANACIÓN, escriba la fecha de notificación y, si corresponde, un plazo distinto al estándar (Ver Sección II). Si vence sin fecha de respuesta, el estado pasa solo a NO CUMPLE (VENCIDO). Cuando el cotizante responda, escriba la fecha y cambie el Resultado a CUMPLE o NO CUMPLE.

Resultado global: NO CUMPLE – DESCALIFICADO si hay algún NO CUMPLE (excluyente o subsanable no resuelto); EN SUBSANACIÓN; EN VERIFICACIÓN (faltan criterios); o CUMPLE – PASA A FASE 2.

ANEXO B – FASE 2
FASE 2 – VERIFICACIÓN TÉCNICA

Cotizante	
Inmueble / dirección	
Predio	
Fecha de inspección física	

Datos declarados y medidos	
Precio total cotizado (USD)	
Área total de construcción verificada (m²)	
Diferencia área de construcción verificada vs declarada	
Área útil declarada por el cotizante (m²)	
Área útil verificada en inspección (m²)	
Diferencia área útil verificada vs declarada	
Área de terreno (m²)	
Año de construcción	
Plazas de parqueo	
USD por m² de área útil verificada	

USD por m² de área de construcción verificada

RESULTADO DE LA VERIFICACIÓN	
Ítems NO CUMPLE (incluye subsanaciones vencidas)	
Ítems en subsanación	
Ítems pendientes de revisar	

TABLA D – FASE 2

Para subsanables: Resultado = EN SUBSANACIÓN, notificación y plazo (Sección II).

FASE 2 - TABLA D												
ID	**Categoría**	**Componente**	**Qué se verifica**	**Medio de verificación**	**Fase**	**Resultado**	**Estado**	**Fecha de notificación**	**Plazo (días)**	**Fecha límite**	**Fecha de respuesta**	**Observaciones (hallazgo, evidencia, qué falta)**
Emplazamiento (E) *(Ver Tabla 1)*												
E04	Excluyente	**Libre de ocupantes**	Se entrega desocupado, sin ocupantes a ningún título, sin litigios ni reclamos de terceros.	Declaración simple del propietario; certificado de gravámenes.	2							
E06	Excluyente	**Área total construida (bruta)**	Mayor o igual a 1.900 m² (incluyendo parqueaderos y subsuelos cubiertos).	Ficha catastral, planos, escritura; medición en inspección.	2							
E07	Excluyente	**Área útil de construcción**	Mayor o igual a 1.710 m².	Planos, documentación técnica disponible, inspección.	2							
E08	Excluyente	**Área de terreno**	Mayor o igual a 1.500 m². Pueden aceptarse áreas menores si cumplen los requerimientos funcionales, operativos y de seguridad (Mínimo 600 m^2).	Ficha catastral, escritura, esquema de implantación, inspección.	2							

FASE 2 - TABLA D												
ID	**Categoría**	**Componente**	**Qué se verifica**	**Medio de verificación**	**Fase**	**Resultado**	**Estado**	**Fecha de notificación**	**Plazo (días)**	**Fecha límite**	**Fecha de respuesta**	**Observaciones (hallazgo, evidencia, qué falta)**
Documentales (D) *(Ver Tabla 2)*												
D01	Excluyente	**Coherencia documental**	Escritura, catastro, planos y construcción física coinciden; sin diferencias sustanciales sin aclarar.	Cotejo documental e inspección.	2							

D02	Excluyente	**Concordancia entre planos e inmueble**	Concordancia entre planos e inmueble CUMPLE cuando la edificación coincide con los planos aprobados y con el área registrada en el catastro y la escritura. Se aceptan diferencias menores que no modifiquen el área construida aprobada, la estructura ni el uso (tabiquería liviana, acabados, divisiones internas), siempre que no excedan el 3 % del área útil y hayan sido declaradas por el cotizante en su cotización (Formulario 4.3). En estos casos el área considerada será la verificada en la inspección. NO CUMPLE, sin posibilidad de subsanación: ampliaciones, pisos o áreas construidas no aprobadas o no registradas, cambios de uso, o alteraciones de elementos estructurales (columnas, muros portantes, losas). Su regularización requiere trámites municipales, catastrales y registrales que no son compatibles con los plazos de este procedimiento ni con el período de validez de la cotización.	Planos aprobados, ficha catastral, escritura, declaración del cotizante e inspección con medición.	2							
Condiciones constructivas (C) *(Ver Tabla 3)*												

FASE 2 - TABLA D												
ID	**Categoría**	**Componente**	**Qué se verifica**	**Medio de verificación**	**Fase**	**Resultado**	**Estado**	**Fecha de notificación**	**Plazo (días)**	**Fecha límite**	**Fecha de respuesta**	**Observaciones (hallazgo, evidencia, qué falta)**
C01	Excluyente	**Estabilidad estructural**	Sin patologías estructurales visibles (fisuras, grietas, deformaciones, asentamientos, corrosión, humedades persistentes), daños ni deficiencias estructurales.	Inspección visual, planos estructurales, memorias de cálculo; estudio de suelos si hay duda de cimentación.	2							
C02	Excluyente	**Sin riesgos del sitio**	Predio fuera de zonas de riesgo natural: sin riesgo de inundación, movimientos en masa ni quebradas abiertas.	Sistema de información local y geoportal Municipal, Visor geográfico de la Gerencia de Gestión de Riesgos - Segura EP[15] considerando análisis de zonas de riesgo y eventos históricos, inspección y estudio de suelos si existe.	2							

[15] Enlace de verificación: https://seguraep.gob.ec/index.php/component/sppagebuilder/page/38

FASE 2 - TABLA D												
ID	**Categoría**	**Componente**	**Qué se verifica**	**Medio de verificación**	**Fase**	**Resultado**	**Estado**	**Fecha de notificación**	**Plazo (días)**	**Fecha límite**	**Fecha de respuesta**	**Observaciones (hallazgo, evidencia, qué falta)**
C03	Excluyente	**Sin intervenciones sin respaldo documental**	Las intervenciones existentes que no constan en los planos aprobados corresponden únicamente a las diferencias menores declaradas según D02.	Documentos municipales, inspección.	2							
C04	Excluyente	**Flexibilidad de distribución**	Permite sectorizar áreas administrativas, operativas, técnicas y de acceso restringido.	Planos e inspección.	2							
C05	Excluyente	**Estado de conservación de acabados**	Los acabados solo requieren arreglos menores (pintura, resanes, reposición puntual de piezas o herrajes). NO CUMPLE si algún ambiente de uso principal requiere reemplazo de acabados o de carpintería, o tratamiento de humedad agresiva o plagas.	Ficha de inspección y registro fotográfico.	2							
C06	Excluyente	**Estado de fachada**	Fachada segura y bien conservada, sin desprendimientos ni deterioros significativos ni riesgo de caída hacia vía pública, accesos o parqueos.	Inspección.	2							

FASE 2 - TABLA D												
ID	**Categoría**	**Componente**	**Qué se verifica**	**Medio de verificación**	**Fase**	**Resultado**	**Estado**	**Fecha de notificación**	**Plazo (días)**	**Fecha límite**	**Fecha de respuesta**	**Observaciones (hallazgo, evidencia, qué falta)**
C07	Excluyente	**Estado de cubiertas**	Cubiertas conservadas e impermeabilizadas: sin filtraciones, fisuras, deformaciones, corrosión ni acumulación de agua. Revisar espacios interiores inmediatamente inferiores.	Inspección (evaluación técnica especializada si es necesario).	2							
C08	Excluyente	**Implantación aislada**	Edificio independiente, con separación física del entorno o condiciones que permitan delimitar y proteger el perímetro. Máximo un (1) lado compartido.	Planos, ficha catastral, normas de edificación, inspección.	2							
C09	Excluyente	**Cerramiento y seguridad perimetral**	CUMPLE cuando: (a) el cerramiento posee un buen estado general de conservación y estabilidad. A su vez, deberá implantarse dentro de los límites del predio. (b) existe cerramiento perimetral continuo, sin vanos ni sectores abiertos, con controles en los ingresos.	Inspección, normas de edificación (retiros y afectaciones).	2							

FASE 2 - TABLA D												
ID	**Categoría**	**Componente**	**Qué se verifica**	**Medio de verificación**	**Fase**	**Resultado**	**Estado**	**Fecha de notificación**	**Plazo (días)**	**Fecha límite**	**Fecha de respuesta**	**Observaciones (hallazgo, evidencia, qué falta)**
Ingenierías (I) *(Ver Tabla 4)*												
I01	Excluyente	**Acceso a servicios básicos**	Conexiones activas de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telecomunicaciones, o factibilidad documentada del operador.	Planillas vigentes, certificados de factibilidad, inspección, documentos emitidos por prestadores de servicios y comprobación de acometidas.	2							
I02	Excluyente	**Buen estado sin riesgo para la seguridad de instalaciones**	Instalaciones hidrosanitarias, eléctricas, electrónicas, de extinción y detección, y mecánicas en buenas condiciones: sin fugas, sobrecargas, fallos, sobrecalentamiento ni condiciones inseguras.	Bitácora de mantenimientos, revisión física, pruebas básicas de funcionamiento.	2							

FASE 2 - TABLA D												
ID	**Categoría**	**Componente**	**Qué se verifica**	**Medio de verificación**	**Fase**	**Resultado**	**Estado**	**Fecha de notificación**	**Plazo (días)**	**Fecha límite**	**Fecha de respuesta**	**Observaciones (hallazgo, evidencia, qué falta)**
I03	Subsanable	**Capacidad del sistema eléctrico**	CUMPLE cuando se cumplen todas las condiciones siguientes: (a) Mayor a (70) puntos de tomacorriente operativos; y (b) capacidad instalada (acometida, transformador y tablero principal) y disponible de al menos 150 kVA y certificación del CNEL EP de factibilidad de ampliación hasta 225 kVA; o capacidad instalada y disponible de al menos 225 kVA; y (c) tablero principal y tableros de distribución con espacio de reserva para nuevos circuitos, y puesta a tierra operativa. Basta con que no se cumpla una sola de estas condiciones para calificar NO CUMPLE.	Planos eléctricos o diagrama unifilar, certificación de la CNEL EP e inspección de acometida, transformador y tableros.	2							

FASE 2 - TABLA D												
ID	**Categoría**	**Componente**	**Qué se verifica**	**Medio de verificación**	**Fase**	**Resultado**	**Estado**	**Fecha de notificación**	**Plazo (días)**	**Fecha límite**	**Fecha de respuesta**	**Observaciones (hallazgo, evidencia, qué falta)**
I04	Excluyente	**Iluminación y ventilación**	Iluminación y ventilación natural, mecánica o combinada adecuadas para uso permanente de actividades administrativas, investigativas, operativas y técnicas; luminarias, interruptores y alumbrado de escaleras, accesos y exteriores funcionando; adecuada combinación de iluminación natural y artificial.	Planos, inspección.	2							
I05	Excluyente	**Infraestructura tecnológica existente**	Ambiente para servidores y canalizaciones o cableado estructurado existentes. Si faltan sistemas de seguridad electrónica, su implementación posterior debe ser técnicamente viable.	Planos e inspección.	2							

I06	Excluyente	**Sistemas de extinción y detección de incendios**	CUMPLE cuando se cumplen todas las condiciones siguientes: (a) se presenta la documentación del 2.8, ítem 22; (b) existen y funcionan en la prueba básica de inspección los siguientes componentes, cuando la normativa los exige para la edificación: sistema de detección y alarma con central, red hidráulica contra incendios con gabinetes en todos los niveles, reserva de agua exclusiva contra incendios con bombeo, e iluminación de emergencia en rutas de evacuación; (c) las rutas y escaleras de evacuación existentes son continuas hasta el exterior o zonas seguras, sin requerir obra para habilitarlas. **NO CUMPLE:** cuando falta alguno de los componentes de (b) o se encuentra inhabilitado, o cuando la evacuación exige obra (escaleras, salidas o compartimentación). No subsanable.	Documentación del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil, planos del sistema, registros de mantenimiento, inspección y prueba de funcionamiento	2							
I07	Excluyente	**Cisterna y reserva de agua**	Al menos una cisterna o sistema equivalente en buen estado, accesible, salubre, con impermeabilización, tapas, válvulas y bombeo; capacidad suficiente o ampliable.	Planos hidrosanitarios, medición de la cisterna en inspección y prueba básica del	2							

FASE 2 - TABLA D												
ID	**Categoría**	**Componente**	**Qué se verifica**	**Medio de verificación**	**Fase**	**Resultado**	**Estado**	**Fecha de notificación**	**Plazo (días)**	**Fecha límite**	**Fecha de respuesta**	**Observaciones (hallazgo, evidencia, qué falta)**
				sistema de bombeo.								
I08	Excluyente	**Generador de respaldo**	CUMPLE cuando: (a) existe un generador de al menos 35 kVA en régimen de emergencia (standby), con transferencia automática operativa, tanque de combustible con autonomía de al menos ocho (8) horas a plena carga y registros de mantenimiento; o (b) si no existe o tiene menor capacidad, el predio dispone de un área ventilada, accesible para mantenimiento y con espacio para su instalación sin intervención estructural.	Placa del equipo, bitácora de mantenimiento, fichas técnicas del equipo, prueba de arranque y transferencia en la inspección, y planos eléctricos o diagrama unifilar.	2							
Accesibilidad vehicular y peatonal (A) *(Ver Tabla 5)*												

FASE 2 - TABLA D												
ID	**Categoría**	**Componente**	**Qué se verifica**	**Medio de verificación**	**Fase**	**Resultado**	**Estado**	**Fecha de notificación**	**Plazo (días)**	**Fecha límite**	**Fecha de respuesta**	**Observaciones (hallazgo, evidencia, qué falta)**
A01	Excluyente	**Accesos y evacuación**	Acceso peatonal principal controlable y acceso vehicular, en buen estado o son técnicamente viables sin intervención estructural. CUMPLE: (a) Accesos: existe acceso peatonal principal y acceso vehicular; los dos están operativos o pueden habilitarse sin intervención estructural.	Inspección, planos y medición del recorrido peatonal en un mapa oficial (Movilidad GAD Municipal de Guayaquil).	2							

FASE 2 - TABLA D												
ID	**Categoría**	**Componente**	**Qué se verifica**	**Medio de verificación**	**Fase**	**Resultado**	**Estado**	**Fecha de notificación**	**Plazo (días)**	**Fecha límite**	**Fecha de respuesta**	**Observaciones (hallazgo, evidencia, qué falta)**
A02	Excluyente	**Circulación vertical accesible**	a) Un solo nivel de uso institucional: no aplica (N/A). b) Hasta 3 niveles de uso institucional: CUMPLE no aplica (N/A). c) 4 o más niveles de uso institucional: CUMPLE solo cuando existe un ascensor operativo que sirve a todos los niveles, con documentación habilitante y mantenimiento vigente El conteo de niveles incluye subsuelos (en caso de haberlos) y plantas con áreas de uso institucional	Inspección, prueba de funcionamiento, bitácora de mantenimiento, informes técnicos y planos.	2							

A03	Excluyente	**Ruta accesible horizontal**	Existe una ruta accesible continua desde el ingreso al predio hasta el ascensor o plataforma y hasta las áreas de uso institucional de cada nivel. La circulación vertical se evalúa en A02. CUMPLE cuando: (a) el ingreso principal no tiene desniveles sin rampa (o poseen factibilidad técnica, verificada por el Equipo Técnico considerando el espacio disponible) para su implementación futura en caso de requerirla); (b) las rampas existentes cumplen las pendientes máximas de la NTE INEN 2245 (o poseen factibilidad técnica para su implementación o rectificación futura); (c) los pasillos de la ruta tienen un ancho libre de al menos 1,20 m (NTE INEN 2247), considerando espacios de maniobra de aproximadamente 1,50 m de diámetro; (d) las puertas principales interiores tienen un ancho libre de al menos 0,90 m (NTE INEN 2309); y (e) existe al menos un servicio higiénico accesible por nivel de uso institucional, o espacio	Inspección con medición y planos arquitectónicos.	2								

FASE 2 - TABLA D												
ID	**Categoría**	**Componente**	**Qué se verifica**	**Medio de verificación**	**Fase**	**Resultado**	**Estado**	**Fecha de notificación**	**Plazo (días)**	**Fecha límite**	**Fecha de respuesta**	**Observaciones (hallazgo, evidencia, qué falta)**
			para adecuarlo sin intervención estructural.									
A04	Excluyente	**Accesos externos y puertas internas y externas**	Accesos vehiculares y peatonales funcionales; puertas, mamparas y elementos transparentes seguros que no obstaculicen circulaciones ni rutas de evacuación; es factible incorporar controles de acceso. Cumple parámetros de ancho libre mínimo de paso y altura libre mínima conforme normativa NEC-HS-AU.	Inspección y contraste con planos.	2							

FASE 2 - TABLA D												
ID	**Categoría**	**Componente**	**Qué se verifica**	**Medio de verificación**	**Fase**	**Resultado**	**Estado**	**Fecha de notificación**	**Plazo (días)**	**Fecha límite**	**Fecha de respuesta**	**Observaciones (hallazgo, evidencia, qué falta)**
A06	Excluyente	**Parqueadero**	(a) Mayor o igual a veinte (20) plazas con maniobra viable.	Inspección, planos, esquemas de implantación.	2							

Detalle de sistema de evaluación:

d) Encabezado y datos: Complete cotizante, inmueble, fecha de inspección y los datos medidos / declarados (precio, áreas, año, parqueos).

e) Tabla de criterios: Para cada criterio marque en 'Resultado': CUMPLE, NO CUMPLE o EN SUBSANACIÓN (solo si la categoría es Subsanable). Anote en 'Observaciones' el hallazgo y la evidencia. La columna 'Fase' indica si se verifica en la Fase 1, Fase 2 o en ambas.

f) Subsanación: Si un criterio Subsanable tiene una observación: Resultado = EN SUBSANACIÓN, escriba la fecha de notificación y, si corresponde, un plazo distinto al estándar (Ver Sección II). Si vence sin fecha de respuesta, el estado pasa solo a NO CUMPLE (VENCIDO). Cuando el cotizante responda, escriba la fecha y cambie el Resultado a CUMPLE o NO CUMPLE.

g) Resultado global: NO CUMPLE – DESCALIFICADO si hay algún NO CUMPLE (excluyente o subsanable no resuelto); EN SUBSANACIÓN; EN VERIFICACIÓN (faltan criterios); o CUMPLE – PASA A FASE 3.

ANEXO C – FLUJO DE CALIFICACIÓN Y SELECCIÓN DE INMUEBLE

Dirección: Av. Amazonas N24-196 y Luis Cordero, edificio Contempo.
Código postal: 170524 / Quito - Ecuador.
www.ministeriodelinterior.gob.ec

ANEXO D – ACUERDO MINISTERIAL

Dirección: Av. Amazonas N24-196 y Luis Cordero, edificio Contempo.
Código postal: 170524 / Quito - Ecuador.
www.ministeriodelinterior.gob.ec