




**REGLAMENTO PARA LA SELECCIÓN Y  
CONTRATACIÓN DE PERITOS VALUADORES  
EXTERNOS DE BIENES INMUEBLES DEL BANCO  
DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD  
SOCIAL – BIESS**

***Subgerencia de Crédito***

***Dirección de Gestión de Crédito***

**GECC-PS-RE-01**


**SEPTIEMBRE 2025**

 <b>Biess</b> Banco del IESS DPCP-PA-P01-S02-FO05	<b>REGLAMENTO PARA LA SELECCIÓN Y CONTRATACIÓN          DE PERITOS VALUADORES EXTERNOS DE BIENES          INMUEBLES DEL BANCO DEL INSTITUTO          ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL – BIESS</b>	<b>CÓDIGO:</b> GECC-PS-RE-01
		<b>FECHA APROBACIÓN:</b> 12/09/2025
	<b>SUBGERENCIA DE CRÉDITO</b>	<b>DOCUMENTO CON          INFORMACIÓN DE USO INTERNO</b>


<b>CONTROL DE CAMBIOS</b>			
<b>VERSIÓN</b>	<b>DESCRIPCIÓN DEL CAMBIO</b>	<b>NOMBRE/CARGO</b>	<b>FECHA</b>
1.0	Versión inicial	Danny Paúl Morales Rubio <b>Subgerente de Crédito</b>	12/09/2025

### ÍNDICE Y CONTENIDO


1. INTRODUCCIÓN.....	5
2. OBJETIVO.....	5
TÍTULO I .....	9
DE LOS PRINCIPIOS BÁSICOS .....	9
CAPÍTULO I .....	9
GENERALIDADES.....	9
Art. 1. Objeto.....	9
Art. 2. Ámbito de Aplicación .....	9
Art. 3. Principios .....	9
Art. 4. Principio de juridicidad.....	9
Art. 5. Responsables.....	10
Art. 6. De las definiciones.....	10
CAPITULO II .....	11
DE LAS ATRIBUCIONES Y RESPONSABILIDADES .....	11
Art. 7. De las atribuciones del Directorio del BIESS.....	11
Art. 8. De las atribuciones del gerente general en el proceso .....	11
Art. 9. De las atribuciones del subgerente de crédito .....	12
Art. 10. De las atribuciones de las Direcciones de Gestión de Crédito .....	12
Art. 11. Conformación de la Comisión Técnica de Selección.....	12
Art. 12. De las atribuciones de la Comisión Técnica de Selección.....	13
TÍTULO II .....	13
NORMAS OPERATIVAS .....	13
CAPÍTULO I .....	13
DE LOS PARTICIPANTES E INHABILIDADES .....	13
Art. 13. Participantes .....	14
Art. 14. Inhabilidades para participar .....	14

 <b>Biess</b> Banco del IESS DPCP-PA-P01-S02-FO05	<b>REGLAMENTO PARA LA SELECCIÓN Y CONTRATACIÓN          DE PERITOS VALUADORES EXTERNOS DE BIENES          INMUEBLES DEL BANCO DEL INSTITUTO          ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL – BIESS</b>	<b>CÓDIGO:          GECC-PS-RE-01</b>
	<b>SUBGERENCIA DE CRÉDITO</b>	<b>FECHA APROBACIÓN:          12/09/2025</b>
		<b>DOCUMENTO CON          INFORMACIÓN DE USO INTERNO</b>

Art. 15. Inhabilidades para suscribir el contrato.....	14
TÍTULO III .....	15
DEL PROCESO DE SELECCIÓN Y CALIFICACIÓN DE PERITOS VALUADORES EXTERNOS DE BIENES INMUEBLES.....	15
Art. 16. Fases .....	15
CAPÍTULO I .....	15
DE LA FASE PREPARATORIA.....	15
Art. 17. Fase Preparatoria.....	15
Art. 18. Informe técnico.....	15
Art. 19. Bases para la convocatoria de selección .....	15
Art. 20. De la autorización de inicio del proceso de selección .....	17
Art. 21. De la resolución de inicio.....	17
CAPÍTULO II .....	18
DE LA FASE DE SELECCIÓN.....	18
Art. 22. Inicio del proceso de selección (los concursos públicos).....	18
Art. 23. Publicación del proceso de selección .....	18
Art. 24. Preguntas, respuestas y aclaraciones.....	18
Art. 25. Presentación de ofertas.....	18
Art. 26. Apertura de ofertas.....	18
Art. 27. Convalidación de errores de forma .....	18
Art. 28. Errores no convalidables.....	19
Art. 29. Causales de rechazo de la oferta .....	20
Art. 30. Fase de calificación de las ofertas.....	20
Art. 31. Informe de recomendación de la Comisión Técnica de Selección .....	20
Art. 32. Suspensión del proceso de selección .....	21
Art. 33. Cancelación del proceso .....	21
Art. 34. Resolución de selección.....	21
Art. 35. De la publicación de los resultados .....	21
Art. 36. Declaratoria de proceso desierto .....	22
CAPÍTULO III .....	22
DE LA FASE EJECUCIÓN.....	22
SECCIÓN I.....	22

 <b>Biess</b> Banco del IESS DPCP-PA-P01-S02-FO05	<b>REGLAMENTO PARA LA SELECCIÓN Y CONTRATACIÓN          DE PERITOS VALUADORES EXTERNOS DE BIENES          INMUEBLES DEL BANCO DEL INSTITUTO          ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL – BIESS</b>	<b>CÓDIGO:          GECC-PS-RE-01</b>
		<b>FECHA APROBACIÓN:          12/09/2025</b>
	<b>SUBGERENCIA DE CRÉDITO</b>	<b>DOCUMENTO CON          INFORMACIÓN DE USO INTERNO</b>

DE LOS CONTRATOS .....	22
Art. 37. Suscripción del contrato .....	22
Art. 38. De las cláusulas obligatorias .....	23
Art. 39. Adendas a los contratos.....	23
Art. 40. Confidencialidad .....	23
SECCIÓN II.....	23
DE LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO.....	23
Art. 41. Creación de usuarios y acceso a los sistemas.....	23
Art. 42. Capacitación de los sistemas .....	24
Art. 43. Asignación de procesos a los peritos valuadores externos de bienes inmuebles .....	24
Art. 44. Evaluación de los peritos valuadores externos de bienes inmuebles .....	24
SECCIÓN III.....	24
DE LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO .....	24
Art. 45. Terminación anticipada del contrato.....	24
TÍTULO IV .....	25
DEL ARCHIVO.....	25
CAPÍTULO I.....	25
DE LOS EXPEDIENTES.....	25
Art. 46. Expediente .....	25

 <b>Biess</b> Banco del IESS DPCP-PA-P01-S02-FO05	<b>REGLAMENTO PARA LA SELECCIÓN Y CONTRATACIÓN          DE PERITOS VALUADORES EXTERNOS DE BIENES          INMUEBLES DEL BANCO DEL INSTITUTO          ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL – BIESS</b>	<b>CÓDIGO:</b> GECC-PS-RE-01
		<b>FECHA APROBACIÓN:</b> 12/09/2025
	<b>SUBGERENCIA DE CRÉDITO</b>	<b>DOCUMENTO CON          INFORMACIÓN DE USO INTERNO</b>

## 1. INTRODUCCIÓN


El Estatuto Social del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social determina su “Naturaleza Jurídica, denominación y régimen aplicable” al expresar: *“El BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL - BIESS, es una Institución Financiera Pública del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, creada mediante ley, publicada en el Registro Oficial Suplemento 587 de 11 de mayo del 2009. Tendrá personería jurídica propia y de carácter público, con finalidad social, con autonomía técnica, administrativa y financiera (...)”*; siendo su giro de negocio la realización de operaciones bajo criterios de banca de inversión, para la administración de los fondos previsionales públicos del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social IESS; y, la prestación de servicios financieros, para atender los requerimientos de sus afiliados activos y jubilados.

El Estatuto Orgánico por Procesos del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social – BIESS establece como misión de la Subgerencia de Crédito: *“Planificar, dirigir y administrar la ejecución de la gestión integral de crédito y de servicio al cliente del BIESS, en concordancia con los planes de negocio del Banco, normativa interna y de los organismos de control”*; y, dentro de una de sus atribuciones se establece el *“Implementar, supervisar y controlar los procesos y procedimientos requeridos para un funcionamiento óptimo de las operaciones crediticias del BIESS”*; mientras que, a la Dirección de Gestión de Crédito se le atribuye actividades relacionadas con la aprobación del crédito hipotecario, entre las cuales consta: *“Coordinar las gestiones inherentes para efectuar los avalúos de los bienes y las fiscalizaciones de los mismos que servirán de garantía para los productos de crédito hipotecario.”*

En apego a la normativa vigente y con el propósito de gestionar los avalúos de los bienes inmuebles que van a ser entregados en garantía al BIESS, es imprescindible disponer de un documento normativo interno que regule el proceso de selección y contratación de peritos valuadores externos, promoviendo los principios de transparencia y concurrencia.

## 2. OBJETIVO

Expedir la normativa interna que regule el proceso de selección y contratación de peritos valuadores externos de bienes inmuebles del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social – BIESS, a fin de dar cumplimiento con lo establecido en la Codificación de las Normas de la Superintendencia de Bancos.


 DPCP-PA-P01-S02-FO05	<b>REGLAMENTO PARA LA SELECCIÓN Y CONTRATACIÓN  DE PERITOS VALUADORES EXTERNOS DE BIENES  INMUEBLES DEL BANCO DEL INSTITUTO  ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL – BIESS</b>	<b>CÓDIGO:</b> <b>GECC-PS-RE-01</b>
		<b>FECHA APROBACIÓN:</b> <b>12/09/2025</b>
	<b>SUBGERENCIA DE CRÉDITO</b>	<b>DOCUMENTO CON  INFORMACIÓN DE USO INTERNO</b>

**RESOLUCIÓN No. BIESS-020-2025**

**EL DIRECTORIO DEL BANCO DEL  
INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL**

**CONSIDERANDO:**

- Que,** el artículo 82 de la Constitución de la República del Ecuador consagra: *“El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes”;*
- Que,** el artículo 83 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que: *“Son deberes y responsabilidades de las ecuatorianas y los ecuatorianos, sin perjuicio de otros previstos en la Constitución y la ley: 1. Acatar y cumplir la Constitución, la ley y las decisiones legítimas de autoridad competente (...)”;*
- Que,** el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador dispone que: *“Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución”;*
- Que,** el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador establece: *“La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación”;*
- Que,** el artículo 233 de la Constitución de la República del Ecuador dispone: *“Ninguna servidora ni servidor público estará exento de responsabilidades por los actos realizados en el ejercicio de sus funciones o por omisiones, y serán responsables administrativa, civil y penalmente por el manejo y administración de fondos, bienes o recursos públicos (...)”;*
- Que,** el inciso segundo del artículo 372 de la Constitución de la República del Ecuador prescribe: *“Los fondos provisionales (sic) públicos y sus inversiones se canalizarán a través de una institución financiera de propiedad de Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social; su gestión se sujetará a los principios de seguridad, solvencia, eficiencia, rentabilidad y al control el órgano competente”;*
- Que,** el artículo 62, numeral 24, Libro Primero, del Código Orgánico Monetario y Financiero, establece que una de las funciones de la Superintendencia de Bancos es calificar a las personas

 DPCP-PA-P01-S02-FO05	<b>REGLAMENTO PARA LA SELECCIÓN Y CONTRATACIÓN DE PERITOS VALUADORES EXTERNOS DE BIENES INMUEBLES DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL – BIESS</b>	<b>CÓDIGO:</b> <b>GECC-PS-RE-01</b>
		<b>FECHA APROBACIÓN:</b> <b>12/09/2025</b>
	<b>SUBGERENCIA DE CRÉDITO</b>	<b>DOCUMENTO CON INFORMACIÓN DE USO INTERNO</b>

naturales y jurídicas que efectúan trabajos de apoyo a la supervisión, como auditores internos, auditores externos, peritos valuadores y calificadoras de riesgo, entre otros;


**Que,** el artículo 365 del Código Orgánico Monetario y Financiero establece: *“Las entidades del sector financiero público se constituirán como personas jurídicas de derecho público, con autonomía administrativa, financiera y presupuestaria. En el ejercicio de sus actividades y servicios financieros se regirán por las disposiciones de este Código, las que emitan la Junta, los organismos de control, sus respectivos directorios, las aplicables a las instituciones financieras y en los demás, aplicarán la legislación que rige a las instituciones públicas”;*

**Que,** el artículo 375 del Código Orgánico Monetario y Financiero prescribe: *“Funciones del Directorio. El directorio de las entidades financieras públicas tendrá como funciones las siguientes: 1. Dictar las políticas de gestión de la entidad y controlar su ejecución; (...) 12. Aprobar los reglamentos internos; (...) 18. Las demás que le asigne la ley. (...)”;*

**Que,** el artículo 2, de la Sección I.- *“DEFINICIONES, CALIFICACIÓN, REQUISITOS Y REGISTRO”*, Título XVII, del Libro I, de la Codificación Superintendencia de Bancos, dispone: *“Todos los inmuebles que sean de propiedad de las entidades de los sectores financieros público y privado, así como todos aquellos bienes muebles o inmuebles que les hubieran sido entregados en garantía o en dación en pago, o adjudicación judicial, de acuerdo con el Código Orgánico Monetario y Financiero y las normas legales vigentes, serán valorados mediante un avalúo realizado por un perito valuator debidamente calificado por la Superintendencia de Bancos, en la forma y cumpliendo los requisitos establecidos en el presente capítulo. (...)”;*

**Que,** el artículo 10, de la Sección II.- *“CONTRATACIÓN Y VERIFICACIÓN DE INHABILIDADES”*, del Capítulo IV.- *“NORMA DE CONTROL PARA LA CALIFICACIÓN Y REGISTRO DE LOS PERITOS VALUADORES DE LAS ENTIDADES DE LOS SECTORES FINANCIEROS PÚBLICO Y PRIVADO”*, Título XVII, del Libro I, de la Codificación Superintendencia de Bancos, dispone: *“Corresponde al directorio de las entidades controladas nombrar a los peritos valuadores, removerlos de su función y designar su reemplazo dentro de treinta (30) días de producida su ausencia definitiva(...)”;*

**Que,** los artículos 1 y 2 de la Ley del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social establecen: *“Art. 1.- Creación, denominación y naturaleza.- Créase el BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL, como una institución financiera pública con autonomía técnica, administrativa y financiera, con finalidad social y de servicio público, de propiedad del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, denominada en adelante “el Banco”, con personería jurídica propia, que se regirá por la presente Ley y por su Estatuto. Art. 2.- Objeto social. – El objeto social del Banco será la prestación de servicios financieros bajo criterios de banca de inversión, para la administración de los fondos previsionales públicos del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social IESS; los Fondos Complementarios Previsionales Cerrados; y, la prestación*

 DPCP-PA-P01-S02-FO05	<b>REGLAMENTO PARA LA SELECCIÓN Y CONTRATACIÓN  DE PERITOS VALUADORES EXTERNOS DE BIENES  INMUEBLES DEL BANCO DEL INSTITUTO  ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL – BIESS</b>	<b>CÓDIGO:</b> <b>GECC-PS-RE-01</b>
		<b>FECHA APROBACIÓN:</b> <b>12/09/2025</b>
	<b>SUBGERENCIA DE CRÉDITO</b>	<b>DOCUMENTO CON  INFORMACIÓN DE USO INTERNO</b>

*de servicios financieros, para atender los requerimientos de sus afiliados activos y jubilados”; naturaleza y objeto que son concordantes con el Estatuto Social del BIESS;*


**Que,** el artículo 13, numeral 2, literal a) del Estatuto Social del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - BIESS, establece entre las atribuciones del Directorio la de expedir resoluciones necesarias para el adecuado desempeño del Banco;

**Que,** el artículo 6 de la Metodología de Prestación de Servicios y Gestión por Procesos del BIESS, establece: *“Tipos de Normativa Interna. - El BIESS en concordancia con la jerarquía de la documentación genera dos tipos de normas:*

*“**Controles de Procesos o Normativos:** Se entiende por documentos normativos a los relacionados con el nivel estratégico, como son: estatutos, códigos, reglamentos, políticas y manuales especializados (aquellos que se encuentran expresamente señalados en la normativa externa y que son estratégicos), son aprobados a través de resolución por parte del Directorio.”;*

**Que,** el artículo 9, numeral 1 de la Metodología de Prestación de Servicios y Gestión por Procesos del BIESS, señala como responsabilidad del Directorio, aprobar documentos normativos, entre los cuales constan los Reglamentos; y,

En ejercicio de sus atribuciones señaladas en el literal a), numeral 2, artículo 13 del Estatuto Social del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el Directorio del BIESS.

 DPCP-PA-P01-S02-FO05	<b>REGLAMENTO PARA LA SELECCIÓN Y CONTRATACIÓN  DE PERITOS VALUADORES EXTERNOS DE BIENES  INMUEBLES DEL BANCO DEL INSTITUTO  ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL – BIESS</b>	<b>CÓDIGO:</b> <b>GECC-PS-RE-01</b>
		<b>FECHA APROBACIÓN:</b> <b>12/09/2025</b>
	<b>SUBGERENCIA DE CRÉDITO</b>	<b>DOCUMENTO CON  INFORMACIÓN DE USO INTERNO</b>

**RESUELVE:**

**EXPEDIR EL REGLAMENTO PARA LA SELECCIÓN Y CONTRATACIÓN DE PERITOS VALUADORES EXTERNOS DE BIENES INMUEBLES DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL – BIESS**

**TÍTULO I  
DE LOS PRINCIPIOS BÁSICOS**

**CAPÍTULO I  
GENERALIDADES**

**Art. 1. Objeto.** - El presente reglamento tiene por objeto establecer las directrices para la sustanciación de los procesos de selección y contratación de peritos valuadores externos tanto para personas naturales y personas jurídicas, para la gestión de avalúos de bienes inmuebles en el proceso de concesión de créditos hipotecarios; actualizaciones de valoración por disposición legal, facilidades de pago, arreglo de obligaciones; y otros requeridos por el del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social – BIESS.


**Art. 2. Ámbito de Aplicación.** - El presente reglamento aplica a los procesos de selección y contratación de peritos valuadores externos de bienes inmuebles del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social – BIESS a nivel nacional. Los procesos de selección serán ejecutados de manera independiente, tanto para la matriz como para la sucursal mayor Guayaquil, de acuerdo a la zonificación asignada.

**Art. 3. Principios.** - Para la aplicación de este reglamento, se observarán los principios de legalidad, trato justo, igualdad, participación, calidad, oportunidad, concurrencia, eficacia, eficiencia, transparencia y publicidad.

**Art. 4. Principio de juridicidad.** - Todo procedimiento de selección se sujetará al principio de juridicidad, que consiste en el respeto a la Constitución de la República, a las leyes; y, a las normas respecto a las instituciones del Sistema Financiero, y demás disposiciones exigidas por la Superintendencia de Bancos y la Junta de Regulación Monetaria y Financiera.

El ejercicio de la potestad discrecional se ejercerá de manera excepcional observando la debida motivación y razonabilidad. Las personas que deban tomar decisiones discrecionales serán directamente responsables en caso de omisión a lo dispuesto en este artículo.

En ningún caso se realizarán interpretaciones arbitrarias o decisiones que vulneren los derechos constitucionales o convencionales.

 DPCP-PA-P01-S02-FO05	<b>REGLAMENTO PARA LA SELECCIÓN Y CONTRATACIÓN  DE PERITOS VALUADORES EXTERNOS DE BIENES  INMUEBLES DEL BANCO DEL INSTITUTO  ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL – BIESS</b>	<b>CÓDIGO:</b> <b>GECC-PS-RE-01</b>
		<b>FECHA APROBACIÓN:</b> <b>12/09/2025</b>
	<b>SUBGERENCIA DE CRÉDITO</b>	<b>DOCUMENTO CON  INFORMACIÓN DE USO INTERNO</b>

**Art. 5. Responsables.** - Serán responsables de la aplicación del presente reglamento todas las áreas del Banco que por sus competencias intervengan durante el proceso de selección de los peritos valuadores externos de bienes inmuebles.

**Art. 6. De las definiciones.** - Para efectos de la aplicación del presente reglamento, se tendrán en cuenta las siguientes definiciones:

**6.1 Concurso público:** Proceso de selección abierto donde los participantes presentan sus ofertas en cumplimiento a las bases expedidas por el BIESS, a través del cual se seleccionará y contratará a las ofertas más adecuadas a los intereses institucionales y públicos.

**6.2 Convocatoria pública:** La convocatoria pública se realizará a través de los medios de comunicación institucional del BIESS, la misma que contendrá la información relativa al proceso de selección y contratación, así como las bases del concurso público donde constarán al menos las condiciones establecidas para participar en el mismo, parámetros y metodología con la que se procederán a evaluar las ofertas y el cronograma de ejecución del proceso.

**6.3 Perito valuator externo:** Son las personas naturales y/o personas jurídicas que brinden servicios de avalúos de bienes inmuebles, y que se encuentra debidamente calificadas por la Superintendencia de Bancos, quienes serán contratadas por el BIESS bajo la modalidad de prestación de servicios profesionales.


**6.4 Avalúo:** Es la estimación del valor de un bien inmueble por medio de un dictamen técnico imparcial, que considera sus características físicas, de su uso, de la investigación y el análisis de mercado, tomando en cuenta las condiciones de conservación y urbanas del inmueble.

**6.5 Bienes inmuebles:** Son las propiedades físicas que pertenecen a los bienes raíces, como casas, departamentos, terrenos urbanos o rurales, locales comerciales, etc., que formarán parte de las garantías bancarias del BIESS.

**6.6 Sistema:** Aplicación en la cual el perito valuator externo cargará el informe de avalúo e ingresará los datos del bien inmueble de acuerdo a la normativa interna vigente.

**6.7 Asignación:** La asignación de los trámites se realizará de manera automática en el sistema.

**6.8 Fiscalización:** Verificación de los datos ingresados en el informe de avalúos y en el sistema, para validar que el bien inmueble sea una garantía adecuada en función de la normativa interna vigente.

 DPCP-PA-P01-S02-FO05	<b>REGLAMENTO PARA LA SELECCIÓN Y CONTRATACIÓN  DE PERITOS VALUADORES EXTERNOS DE BIENES  INMUEBLES DEL BANCO DEL INSTITUTO  ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL – BIESS</b>	<b>CÓDIGO:</b> <b>GECC-PS-RE-01</b>
		<b>FECHA APROBACIÓN:</b> <b>12/09/2025</b>
	<b>SUBGERENCIA DE CRÉDITO</b>	<b>DOCUMENTO CON  INFORMACIÓN DE USO INTERNO</b>

**6.9 Lista de elegibles:** La determinación de un número específico de profesionales por provincia, para que, en casos de falta o ausencia definitiva, aseguren el correcto servicio y operatividad del BIESS según las bases de la convocatoria. El listado de elegibles contendrá un ranking por provincia.


## CAPITULO II DE LAS ATRIBUCIONES Y RESPONSABILIDADES

**Art. 7. De las atribuciones del Directorio del BIESS.** - El Directorio, además de las atribuciones y funciones conferidas en el ordenamiento jurídico, le corresponde:

- 7.1 Nombrar a los peritos valuadores externos de bienes inmuebles mediante la resolución correspondiente, una vez sea conocido el informe de selección propuesto por el gerente general.
- 7.2 Remover de su función a los peritos valuadores externos de bienes inmuebles en base a la recomendación contenida en informe de gestión y evaluación mensual de peritos valuadores externos de bienes inmuebles y designar su reemplazo con el listado de elegibles.

**Art. 8. De las atribuciones del gerente general en el proceso.** - El gerente general, además de las atribuciones y funciones conferidas en el ordenamiento jurídico, le corresponde:

- 8.1 Autorizar mediante acto administrativo motivado, el inicio, cancelación, declaratoria de desierto o suspensión en cualquier etapa del proceso de selección de los peritos valuadores externos de bienes inmuebles, según corresponda.
- 8.2 Designar a los miembros de la Comisión Técnica de Selección.
- 8.3 Aprobar las bases de la convocatoria pública.
- 8.4 Conocer el informe de selección de los peritos valuadores externos de bienes inmuebles emitida por la Comisión Técnica de Selección; así como elevarlo al cuerpo colegiado pertinente, con su respectiva recomendación.
- 8.5 Conforme a la resolución emitida por el Directorio, sobre la designación de los peritos, suscribirá los documentos referentes a:
  - Contratos con los peritos valuadores externos de bienes inmuebles;
  - Adendas modificatorias;
  - Notificación de terminación; y,
  - Renovación de contratos.
- 8.6 Las atribuciones concedidas al gerente general, podrán ser delegadas a excepción de la suscripción de los contratos, adendas, notificaciones y renovaciones.

 DPCP-PA-P01-S02-FO05	<b>REGLAMENTO PARA LA SELECCIÓN Y CONTRATACIÓN DE PERITOS VALUADORES EXTERNOS DE BIENES INMUEBLES DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL – BIESS</b>	<b>CÓDIGO:</b> <b>GECC-PS-RE-01</b>
		<b>FECHA APROBACIÓN:</b> <b>12/09/2025</b>
	<b>SUBGERENCIA DE CRÉDITO</b>	<b>DOCUMENTO CON INFORMACIÓN DE USO INTERNO</b>

**Art. 9. De las atribuciones del subgerente de crédito.** - El subgerente de crédito, además de las atribuciones y funciones conferidas en el ordenamiento jurídico, le corresponde:

- 9.1 Revisar los informes mensuales de evaluación de peritos externos emitidos por los responsables de la gestión de crédito en la matriz y sucursal mayor y adoptar las medidas correctivas con el fin de mitigar los riesgos e implementar procedimientos acordes a las necesidades y realidades del servicio prestado.
- 9.2 Emitir un informe consolidado de la evaluación de peritos externos a nivel nacional, mismo que contendrá conclusiones y recomendaciones para la contratación y/o desvinculación de los peritos valuadores externos, en función del número óptimo para cubrir la necesidad institucional.
- 9.3 Solicitar a la Subgerencia de Operaciones, la desactivación de los accesos en los sistemas de los peritos valuadores externos desvinculados.

**Art. 10. De las atribuciones de las Direcciones de Gestión de Crédito.** - Cada Dirección de Gestión de Crédito de la Matriz y Sucursal Mayor, además de las atribuciones y las funciones conferidas en el ordenamiento jurídico, les corresponde:


- 10.1 Elaborar un informe mensual de evaluación de gestión de los peritos valuadores externos de bienes inmuebles, en el que contendrá conclusiones y recomendaciones sobre la contratación y/o desvinculación de los peritos valuadores externos, de las provincias a su cargo, en función del número óptimo para cubrir la necesidad institucional.
- 10.2 Analizar las medidas correctivas con el fin de mitigar los riesgos e implementar procedimientos acordes a las necesidades y realidades del servicio prestado.

**Art. 11. Conformación de la Comisión Técnica de Selección.** - La Comisión Técnica de Selección, estará integrada por los siguientes miembros, designados por el gerente general, misma que estará integrada de la siguiente manera:

- 11.1 Un Profesional designado por el gerente general, quien la presidirá;
- 11.2 El Director de Gestión de Crédito de la Matriz o Sucursal Mayor según corresponda al proceso de selección.; y,
- 11.3 Dos profesionales afines al objeto del proceso de selección.

La Comisión Técnica de Selección designará al secretario de fuera de su seno, quien no tendrá responsabilidad sobre las decisiones que se tomen, pudiendo ser cualquier servidor que preste sus servicios en la Coordinación Jurídica.

La Comisión Técnica de Selección se reunirá con la presencia de al menos tres de sus miembros, uno de los cuales será el presidente, mismo que tendrá voto dirimente.

 <b>Biess</b> Banco del IESS DPCP-PA-P01-S02-FO05	<b>REGLAMENTO PARA LA SELECCIÓN Y CONTRATACIÓN          DE PERITOS VALUADORES EXTERNOS DE BIENES          INMUEBLES DEL BANCO DEL INSTITUTO          ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL – BIESS</b>	<b>CÓDIGO:</b> <b>GECC-PS-RE-01</b>
		<b>FECHA APROBACIÓN:</b> <b>12/09/2025</b>
	<b>SUBGERENCIA DE CRÉDITO</b>	<b>DOCUMENTO CON          INFORMACIÓN DE USO INTERNO</b>


Los miembros de la Comisión Técnica de Selección serán servidoras o servidores del BIESS no podrán tener conflictos de intereses con los peritos valuadores externos de bienes inmuebles, ni haber laborado en una empresa de peritaje al menos 36 meses previos al inicio del proceso de selección. De incurrir en estos hechos, será causal de excusa para intervenir como miembro de la Comisión, particular que deberá ser verificado por la Dirección de Talento Humano, para lo cual el gerente general designará a otro profesional de la misma unidad.

**Art. 12. De las atribuciones de la Comisión Técnica de Selección.** - Son atribuciones de La Comisión Técnica de Selección, las siguientes:

- 12.1 Absolver preguntas y realizar aclaraciones, de ser el caso.
- 12.2 Recibir y realizar la apertura de las ofertas.
- 12.3 Solicitar y realizar la convalidación de errores de ser el caso.
- 12.4 Calificar las ofertas recibidas por lo oferentes.
- 12.5 Suscribir las actas que se emitan dentro del proceso de selección.
- 12.6 Verificar las inhabilidades de los participantes, sus socios o accionistas mayoritarios del proceso de selección.
- 12.7 Coordinar con las áreas del Banco y con profesionales que, por su competencia y conocimientos, sea indispensable su intervención para el análisis técnico/jurídico de las ofertas presentadas, de ser necesario; debiendo emitir los respectivos informes que aportarán en las decisiones que adopte la Comisión Técnica de Selección.
- 12.8 Elaborar el informe con la recomendación expresa de selección de los peritos valuadores externos de bienes inmuebles y remitirlo al gerente general para conocimiento, conforme el artículo 31 de este cuerpo normativo respecto a la:
  - Selección;
  - Suspensión;
  - Cancelación; o,
  - Declaratoria de desierto del mismo, según corresponda.
- 12.9 Modificar el cronograma del proceso de selección de los peritos valuadores externos de bienes inmuebles en cualquier etapa, siempre que sea debidamente motivado.

## TÍTULO II NORMAS OPERATIVAS

### CAPÍTULO I DE LOS PARTICIPANTES E INHABILIDADES

 DPCP-PA-P01-S02-FO05	<b>REGLAMENTO PARA LA SELECCIÓN Y CONTRATACIÓN  DE PERITOS VALUADORES EXTERNOS DE BIENES  INMUEBLES DEL BANCO DEL INSTITUTO  ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL – BIESS</b>	<b>CÓDIGO:</b> <b>GECC-PS-RE-01</b>
		<b>FECHA APROBACIÓN:</b> <b>12/09/2025</b>
	<b>SUBGERENCIA DE CRÉDITO</b>	<b>DOCUMENTO CON  INFORMACIÓN DE USO INTERNO</b>

**Art. 13. Participantes.** - En los procesos de selección y contratación a los que se refiere este reglamento, podrán participar personas naturales o personas jurídicas, debidamente calificadas por la Superintendencia de Bancos como peritos valuadores de bienes inmuebles.

**Art. 14. Inhabilidades para participar.** - No podrán postularse en el proceso para la selección de peritos valuadores externos de bienes inmuebles, personas naturales o personas jurídicas (incluido el representante legal o apoderado y accionistas) que se encuentren incurso en las siguientes inhabilidades:

- 14.1 Los deudores morosos del Estado o sus instituciones, entre otros: Servicio de Rentas Internas, Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, IESS, BIESS; y, de ser el caso en aquellas en que se cuente con acceso a la información pública.
- 14.2 Quienes se encuentren declarados como contratista incumplido o adjudicatario fallido con el Estado.
- 14.3 Los miembros del Directorio, servidores públicos del BIESS, sus cónyuges o sus parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad que, hubieren tenido directa o indirectamente vinculación en cualquier etapa del proceso de selección o tengan un grado de responsabilidad en el mismo, o que; por sus actividades o funciones, cuentan con información privilegiada.
- 14.4 Los peritos valuadores externos de bienes inmuebles desvinculados que no hayan cumplido dos (2) años desde su salida.


Además de lo antes referido, las personas jurídicas que participen en el proceso, no podrán contar dentro de su nómina para brindar servicios al BIESS, con peritos valuadores externos de bienes inmuebles que incurran en los siguientes casos:

- 14.5 Quienes hayan sido desvinculados del BIESS, de acuerdo a la normativa interna de la institución por errores graves causales de desvinculación.
- 14.6 Quienes hayan causado perjuicio al BIESS o al cliente, y se encuentre debidamente documentado a través de una sentencia ejecutoriada.

Si el BIESS comprobare la intervención de un participante inhábil, constituirá causal de rechazo de su oferta en cualquier instancia del proceso de selección, sin derecho a reclamo alguno.

**Art. 15. Inhabilidades para suscribir el contrato.** - No podrán suscribir contratos, las personas naturales o personas jurídicas, que se encuentren incurso en las siguientes inhabilidades:

- 15.1 Los deudores morosos del Estado o sus instituciones, entre otros: Servicio de Rentas Internas, Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, IESS, BIESS; y, de ser el caso en aquellas en que se cuente con acceso a la información pública.
- 15.2 Quienes se encuentren declarados como contratistas incumplidos o adjudicatarios fallidos con el Estado.

 DPCP-PA-P01-S02-FO05	<b>REGLAMENTO PARA LA SELECCIÓN Y CONTRATACIÓN  DE PERITOS VALUADORES EXTERNOS DE BIENES  INMUEBLES DEL BANCO DEL INSTITUTO  ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL – BIESS</b>	<b>CÓDIGO:</b> <b>GECC-PS-RE-01</b>
		<b>FECHA APROBACIÓN:</b> <b>12/09/2025</b>
	<b>SUBGERENCIA DE CRÉDITO</b>	<b>DOCUMENTO CON  INFORMACIÓN DE USO INTERNO</b>

15.3 Los que, no habiendo estado inhabilitados en la fase de selección, al momento de celebrar el contrato, lo estuvieren.

### TÍTULO III DEL PROCESO DE SELECCIÓN Y CALIFICACIÓN DE PERITOS VALUADORES EXTERNOS DE BIENES INMUEBLES

**Art. 16. Fases.** - Todo proceso de selección de los peritos valuadores externos de bienes inmuebles, contendrá al menos las siguientes fases:

- 16.1 Fase Preparatoria.** - Comprende la planificación de los procesos a realizar, incluyendo el informe técnico y bases para la convocatoria de selección.
- 16.2 Fase de Selección.** - Comprende la disposición del gerente general para la publicación de toda la documentación del proceso de selección; y, posteriormente la expedición de la resolución de selección.
- 16.3 Fase de Ejecución.** - Comprende la suscripción y ejecución del contrato.


#### CAPÍTULO I DE LA FASE PREPARATORIA

**Art. 17. Fase Preparatoria.** - El BIESS a través de la Subgerencia de Crédito, deberá planificar y coordinar los procesos a realizar, para la selección de peritos valuadores externos de bienes inmuebles, debiendo detallar los parámetros mínimos de selección en las bases que se elaboren para el efecto, para lo cual deberá contar con el informe técnico, dichos documentos estarán regidos en el cuerpo normativo correspondiente.

**Art. 18. Informe técnico.** - La Subgerencia de Crédito determinará en su informe la cantidad de peritos valuadores externos de bienes inmuebles que se requiere por provincia y/o localidad, conforme al procedimiento establecido para el efecto.

**Art. 19. Bases para la convocatoria de selección.** - Las bases del proceso de selección deberán contener todas las condiciones y requisitos administrativos y técnicos mínimos requeridos por la unidad a cargo, así como los términos contractuales que regirán, en su caso, el procedimiento y la relación entre la entidad contratante y los peritos valuadores externos de bienes inmuebles. Las bases serán elaboradas por la Dirección de Gestión de Crédito de la Matriz y aprobadas por la Subgerencia de Crédito. Las mismas serán de carácter público, de acceso gratuito, y podrán ser descargadas a través de la página web institucional del BIESS.

Las bases del proceso de selección deberán contener por lo menos los aspectos que se detallan a continuación, pero sin limitarse a que se puedan incluir aspectos adicionales a considerar:

 DPCP-PA-P01-S02-FO05	<b>REGLAMENTO PARA LA SELECCIÓN Y CONTRATACIÓN  DE PERITOS VALUADORES EXTERNOS DE BIENES  INMUEBLES DEL BANCO DEL INSTITUTO  ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL – BIESS</b>	<b>CÓDIGO:  GECC-PS-RE-01</b>
		<b>FECHA APROBACIÓN:  12/09/2025</b>
	<b>SUBGERENCIA DE CRÉDITO</b>	<b>DOCUMENTO CON  INFORMACIÓN DE USO INTERNO</b>

- a) Invitación o convocatoria;
- b) Antecedentes;
- c) Objetivos;
- d) Alcance;
- e) Metodología de trabajo;
- f) Información que dispone el BIESS;
- g) Plazo de ejecución;
- h) Forma y condiciones de pago;
- i) Productos y/o servicios esperados;
- j) Obligaciones del contratista, contratante, y las contempladas en las normas emitidas por la Superintendencia de Bancos como:
  - Confidencialidad de la información; y,
  - Otras condiciones contractuales exigidas por los entes de control (de ser el caso).
- k) Parámetros y metodología de calificación de peritos valuadores externos de bienes inmuebles:
  - Experiencia general y específica de los participantes;
  - Personal técnico / recurso humano / equipo mínimo de trabajo / recursos (en el caso de personas jurídicas);
  - Experiencia del personal que prestará el servicio (en el caso de personas jurídicas); y,
  - Otros parámetros exigidos de ser el caso.
- l) Cronograma;
- m) Forma de presentación de ofertas; y,
- n) Formularios de la oferta.

Las bases del concurso incluirán cualquier otra condición exigida por la Superintendencia de Bancos, o demás normativa que rige al sistema financiero, de acuerdo al objeto de contratación; serán aprobadas por el titular del área requirente; y, revisadas por las áreas técnicas que correspondan.


Las bases del concurso no podrán afectar el trato igualitario que se le debe dar a todos los participantes, ni establecer diferencias arbitrarias entre éstos.

**19.1 Consideraciones particulares de las bases del concurso:** En cumplimiento de las disposiciones exigidas por la Superintendencia de Bancos, el área requirente con el acompañamiento de las áreas técnicas deberá incorporar en las bases del concurso, las disposiciones vigentes exigidas por el ente de control, como mínimo las siguientes, pero sin limitarse a:

**19.1.1 Parámetros de calificación de ofertas:** Las bases del concurso deberán contener al menos los siguientes parámetros, sin limitarse a:

**a) Experiencia del perito valuator externo de bienes inmuebles. -**

- El área requirente definirá en las bases del concurso con precisión cuál es la

 DPCP-PA-P01-S02-FO05	<b>REGLAMENTO PARA LA SELECCIÓN Y CONTRATACIÓN DE PERITOS VALUADORES EXTERNOS DE BIENES INMUEBLES DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL – BIESS</b>	<b>CÓDIGO:</b> <b>GECC-PS-RE-01</b>
		<b>FECHA APROBACIÓN:</b> <b>12/09/2025</b>
	<b>SUBGERENCIA DE CRÉDITO</b>	<b>DOCUMENTO CON INFORMACIÓN DE USO INTERNO</b>

experiencia general o específica mínima que deberán acreditar los peritos valuadores externos de bienes inmuebles, de acuerdo al cumplimiento de las condiciones en relación a los tiempos de experiencia mínima requeridos. Se definirá exactamente qué tipo de documentación se aceptarán como experiencia específica, así como el instrumento por el que se la demostrará.

- La experiencia específica mínima, está relacionada a los tiempos mínimos de experiencia requeridos según las bases, no estará sujeta al número de contratos o instrumentos presentados.
- Los participantes acreditarán la experiencia general o específica considerando como mínimo los últimos 5 años previos a la publicación de la convocatoria pública.

**b) Del personal y equipo técnico de las personas jurídicas. -**


- El área requirente definirá en las bases del concurso con precisión el personal técnico y su experiencia que deberán acreditar los peritos valuadores externos de bienes inmuebles, de acuerdo al cumplimiento de las condiciones en relación al servicio a ser contratado, debiendo observar las condiciones exigidas por la Superintendencia de Bancos.
- Se considerará exclusivamente el equipo necesario para el cumplimiento del objeto de contratación para la prestación del servicio, y, en consecuencia, si fuere del caso, se deberá fundamentar debidamente la necesidad de contar con equipos técnicos especiales.

- c) Seguridad de la Información incluyendo Ciberseguridad.-** Debido al manejo de la información del BIESS, en la provisión del servicio proporcionado por el perito valuator externo de bienes inmuebles, cuando sea aplicable; el área requirente deberá considerar de manera obligatoria la inclusión en sus requerimientos los aspectos exigidos por la Superintendencia de Bancos vigente a la fecha de su estudio; que permita preservar la confidencialidad, integridad y disponibilidad de la información y los recursos relacionados con seguridades, mismos que serán validados por la Dirección de Seguridad de la Información de acuerdo a sus competencias.

**Art. 20. De la autorización de inicio del proceso de selección. -** El titular del área requirente, solicitará al gerente general o su delegado, la autorización para la convocatoria pública para seleccionar a los peritos valuadores externos de bienes inmuebles, anexando los siguientes documentos habilitantes:

- 20.1 Informe técnico.
- 20.2 Bases del proceso de selección.

**Art. 21. De la resolución de inicio. -** El gerente general autorizará el inicio del proceso de selección mediante resolución administrativa debidamente motivada.

 DPCP-PA-P01-S02-FO05	<b>REGLAMENTO PARA LA SELECCIÓN Y CONTRATACIÓN  DE PERITOS VALUADORES EXTERNOS DE BIENES  INMUEBLES DEL BANCO DEL INSTITUTO  ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL – BIESS</b>	<b>CÓDIGO:</b> <b>GECC-PS-RE-01</b>
		<b>FECHA APROBACIÓN:</b> <b>12/09/2025</b>
	<b>SUBGERENCIA DE CRÉDITO</b>	<b>DOCUMENTO CON  INFORMACIÓN DE USO INTERNO</b>

## CAPÍTULO II DE LA FASE DE SELECCIÓN

**Art. 22. Inicio del proceso de selección (los concursos públicos).** - Se inicia con la resolución administrativa emitida por el gerente general o su delegado; el proceso que se realice para la selección de peritos valuadores externos de bienes inmuebles, no contemplará la erogación de recursos públicos y, por lo tanto, no requiere certificación presupuestaria.

**Art. 23. Publicación del proceso de selección.** - El gerente general, mediante resolución administrativa, dispondrá la publicación de toda la documentación de inicio del proceso de selección en la página web institucional, de conformidad con el cronograma aprobado en las bases del concurso.

**Art. 24. Preguntas, respuestas y aclaraciones.** - Una vez publicada la convocatoria, se abrirá el plazo para que los peritos valuadores externos de bienes inmuebles, formulen preguntas a través del correo electrónico establecido para el efecto, sobre el contenido de las bases del proceso de selección o de ser el caso soliciten aclaraciones, dentro del plazo establecido en el cronograma.

La Comisión Técnica de Selección responderá las preguntas y absolverá los pedidos de aclaración conforme los plazos establecidos en el cronograma del proceso de selección. Asimismo, por iniciativa propia podrá realizar aclaraciones o modificaciones a las condiciones de la selección establecidas en las bases del concurso; siempre que no alteren el objeto de contratación.


**Art. 25. Presentación de ofertas.** - Las ofertas se deberán presentar de manera física, foliada, sumillada, y con firma de responsabilidad; en el caso de personas jurídicas, estas deberán ser realizadas por parte del Representante Legal o su Apoderado; en la dirección que se determine en las bases del proceso de selección, hasta la fecha y hora establecida en el cronograma.

**Art. 26. Apertura de ofertas.** - La Comisión Técnica de Selección realizará la apertura de ofertas conforme lo determinado en el cronograma del proceso, de lo cual se dejará constancia en el acta respectiva.

**Art. 27. Convalidación de errores de forma.** - Las ofertas, una vez presentadas, no podrán modificarse. No obstante, si se presentaren errores de forma, podrán ser convalidadas por los participantes a pedido de la Comisión Técnica de Selección.

Asimismo, dentro del período de convalidación, los oferentes podrán integrar a su oferta documentos adicionales que no impliquen modificación del objeto de la oferta.

El pedido de convalidación de errores será notificado a los peritos valuadores externos de bienes inmuebles participantes que deban cumplir con este proceso.

 DPCP-PA-P01-S02-FO05	<b>REGLAMENTO PARA LA SELECCIÓN Y CONTRATACIÓN  DE PERITOS VALUADORES EXTERNOS DE BIENES  INMUEBLES DEL BANCO DEL INSTITUTO  ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL – BIESS</b>	<b>CÓDIGO:</b> <b>GECC-PS-RE-01</b>
		<b>FECHA APROBACIÓN:</b> <b>12/09/2025</b>
	<b>SUBGERENCIA DE CRÉDITO</b>	<b>DOCUMENTO CON  INFORMACIÓN DE USO INTERNO</b>

En el caso de que los requerimientos de convalidación notificados por la Comisión Técnica de Selección, no fueran presentados por los peritos valuadores externos de bienes inmuebles participantes en el término fijado para el efecto, o lo presentado no resulte satisfactorio, será causal para el rechazo o descalificación de los peritos valuadores externos de bienes inmuebles.

Se consideran como errores de forma o de naturaleza convalidables, los siguientes:

- 27.1 Aquellos relacionados a: errores tipográficos, de foliado, sumilla, firma en la oferta, o certificación de documentos; ilegibilidad de la información, contradicciones o discordancia que causen duda entre la información consignada por los peritos valuadores externos de bienes inmuebles en su oferta y la documentación con la que se respalde.
- 27.2 Cuando sean documentos adicionales, que no impliquen modificación del objeto de la oferta.
- 27.3 Las inconsistencias establecidas entre la información registrada en los formularios de la oferta con relación a los documentos de soporte o probatorios de una determinada condición.
- 27.4 Cuando en las ofertas se detectare errores aritméticos.


Sólo podrá requerirse la información constante en el respectivo formulario que no se haya adjuntado como documentación de soporte de la oferta, en ningún caso se solicitará convalidación de información que no conste en los formularios y los documentos de la oferta.

Podrán también considerarse dentro de la etapa de convalidación de errores, la aclaración o precisión respecto de una determinada condición cuando esta se considere incompleta, poco clara o incluso contradictoria con respecto a otra información dentro de la misma oferta.

**Art. 28. Errores no convalidables.** - Sin perjuicio de los errores no convalidables establecidos en la Legislación Ecuatoriana, para estos procesos al menos se deberán considerar los siguientes:

- 28.1 La omisión de la firma en algún formulario de la oferta.
- 28.2 La alteración o modificación del contenido de la carta de presentación y compromiso o de cualquier otro numeral del formulario de la oferta, de tal manera que se pueda entender la existencia de una oferta condicional.
- 28.3 La no presentación de cualquiera de los numerales del formulario de la oferta, conforme la condición y naturaleza jurídica del participante.
- 28.4 La omisión o incumplimiento de cualquiera de los requisitos exigidos en las bases del proceso de selección.
- 28.5 En el caso de comprobar que la persona jurídica y sus socios o accionistas intervengan con más de una oferta.

La existencia de errores no convalidables constituirá causal para el rechazo de la oferta.

 DPCP-PA-P01-S02-FO05	<b>REGLAMENTO PARA LA SELECCIÓN Y CONTRATACIÓN  DE PERITOS VALUADORES EXTERNOS DE BIENES  INMUEBLES DEL BANCO DEL INSTITUTO  ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL – BIESS</b>	<b>CÓDIGO:</b> <b>GECC-PS-RE-01</b>
		<b>FECHA APROBACIÓN:</b> <b>12/09/2025</b>
	<b>SUBGERENCIA DE CRÉDITO</b>	<b>DOCUMENTO CON  INFORMACIÓN DE USO INTERNO</b>

**Art. 29. Causales de rechazo de la oferta.** - Luego de verificados los documentos de la oferta, la Comisión Técnica de Selección podrá rechazar las ofertas en los siguientes casos:

- 29.1 Si no cumplieran los requisitos exigidos en las bases del proceso de selección.
- 29.2 Si se hubiera entregado y/o presentado la oferta en un lugar físico, distinto al fijado o después de la hora establecido en las bases del proceso de selección.
- 29.3 Cuando las ofertas contengan errores no sujetos a convalidación, de acuerdo a lo señalado en este reglamento.
- 29.4 Si los peritos valuadores externos de bienes inmuebles participantes no hubieren atendido la petición de convalidación, de acuerdo a las condiciones y tiempo establecido en el cronograma del proceso.
- 29.5 Sí de la revisión de los documentos que la conforman, pudiere evidenciarse inconsistencia, simulación o inexactitud de la información presentada. El BIESS podrá solicitar a los peritos valuadores externos de bienes inmuebles, la documentación adicional que estime pertinente, para validar la información presentada en la oferta en la etapa correspondiente.
- 29.6 Si se comprueba que los peritos valuadores de bienes inmuebles, sus socios o accionistas se encuentran incursos en las inhabilidades determinadas en el presente reglamento.


**Art. 30. Fase de calificación de las ofertas.** - La calificación de las ofertas se efectuará aplicado los parámetros previstos en las bases de selección.

En el proceso de selección, se establecen dos etapas: la primera, bajo metodología “Cumple / No Cumple”, en la que se analizarán los documentos exigidos cuya presentación permitirá la verificación del cumplimiento de requisitos mínimos y condiciones de la contratación; y la segunda, se aplicará la metodología por puntaje, para evaluar las mejores condiciones o capacidades de entre los participantes que han acreditado previamente las condiciones mínimas requeridas.

**Art. 31. Informe de recomendación de la Comisión Técnica de Selección.** - La Comisión Técnica de Selección deberá emitir el informe de recomendación, que contemple al menos lo siguiente:

- 31.1 Análisis del desarrollo del proceso; y
- 31.2 **Lista de elegibles.** - Reflejará un número determinado de profesionales seleccionados por provincia, para que, en casos de vinculación, desvinculación, falta, ausencia o motivos de fuerza mayor, sirvan de reemplazo; lo que asegurará la continuidad del servicio y operatividad del BIESS. Se considerarán a los participantes que hayan alcanzado una calificación conforme lo establecido en las bases del concurso, según el orden de prelación.

El informe de recomendación será puesto en conocimiento y consideración del gerente general por parte de la Comisión Técnica de Selección. Posteriormente el gerente general, remitirá al Directorio

 DPCP-PA-P01-S02-FO05	<b>REGLAMENTO PARA LA SELECCIÓN Y CONTRATACIÓN  DE PERITOS VALUADORES EXTERNOS DE BIENES  INMUEBLES DEL BANCO DEL INSTITUTO  ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL – BIESS</b>	<b>CÓDIGO:  GECC-PS-RE-01</b>
		<b>FECHA APROBACIÓN:  12/09/2025</b>
	<b>SUBGERENCIA DE CRÉDITO</b>	<b>DOCUMENTO CON  INFORMACIÓN DE USO INTERNO</b>

para aprobar el listado de elegibles y nombrar a los peritos valuadores externos de bienes inmuebles que corresponda.

Con la resolución del Directorio, el gerente general con base al Informe de la Comisión Técnica de Selección, formalizará la lista de elegibles, para procesos posteriores con vigencia de cuatro años, y después de este tiempo se deberá actualizar la base de elegibles.

**Art. 32. Suspensión del proceso de selección.** - El BIESS, a través de su gerente general, mediante resolución administrativa debidamente motivada, se reserva el derecho de suspender el procedimiento de selección en cualquiera de sus fases, por causas imprevistas, caso fortuito, fuerza mayor o por disposición de un juez o entes de control competentes.

El término de suspensión deberá estar determinado en la resolución administrativa emitida para el efecto, sobre la base del informe presentado por la Comisión Técnica de Selección.

La declaratoria de suspensión será publicada en la página web del BIESS.

**Art. 33. Cancelación del proceso.** - El BIESS se reserva el derecho de cancelar y archivar el proceso de selección, en cualquier momento entre la convocatoria y 24 horas antes de la presentación de ofertas, sin que haya lugar a ningún tipo de reparación o indemnización a los participantes, mediante resolución administrativa que para el efecto la emitirá el gerente general o su delegado, sobre la base del informe emitido por la Comisión Técnica de Selección, en los siguientes casos:


- 33.1 De no persistir la necesidad, en cuyo caso se archivará el expediente.
- 33.2 Cuando sea necesario introducir una reforma sustancial que cambie el objeto de la contratación; en cuyo caso se deberá convocar a un nuevo proceso de selección.

Adicionalmente, de presentarse cambios en la normativa emitida por los entes de control, en cualquier etapa del proceso y previo la suscripción del contrato, se podrá declarar cancelado el proceso, con base al informe debidamente motivado por parte de la Comisión Técnica de Selección.

La declaratoria de cancelación será publicada en la página web del BIESS.

**Art. 34. Resolución de selección.** - El Directorio expedirá la resolución para nombrar a los peritos valuadores externos de bienes inmuebles debidamente motivada, conforme a la recomendación de la Comisión Técnica de Selección. De igual manera el Directorio aprobará el listado de elegibles.

**Art. 35. De la publicación de los resultados.** - El BIESS publicará en su página web, el listado de los peritos valuadores externos de bienes inmuebles seleccionados, para conocimiento de los usuarios financieros; así como su difusión a través de las redes sociales oficiales de la Institución.

 DPCP-PA-P01-S02-FO05	<b>REGLAMENTO PARA LA SELECCIÓN Y CONTRATACIÓN DE PERITOS VALUADORES EXTERNOS DE BIENES INMUEBLES DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL – BIESS</b>	<b>CÓDIGO:</b> <b>GECC-PS-RE-01</b>
		<b>FECHA APROBACIÓN:</b> <b>12/09/2025</b>
	<b>SUBGERENCIA DE CRÉDITO</b>	<b>DOCUMENTO CON INFORMACIÓN DE USO INTERNO</b>

**Art. 36. Declaratoria de proceso desierto.** - El gerente general, previo informe de recomendación de la Comisión Técnica de Selección, declarará desierto el proceso de selección de los peritos valuadores externos de bienes inmuebles en los siguientes casos:

- 36.1 Por no haberse presentado ninguna oferta.
- 36.2 Cuando todas las ofertas presentadas incumplieran con los requisitos mínimos establecidos en las bases del concurso.
- 36.3 Por presentar todas las ofertas inconvenientes para los intereses institucionales. La declaratoria de inconveniencia deberá estar sustentada en razones técnicas, jurídicas o económicas.

La declaratoria definitiva de desierto, cancelará el proceso de selección de los peritos valuadores externos de bienes inmuebles y se archivará el expediente, sin dar lugar a ningún tipo de reparación o indemnización a los participantes.

La declaratoria de desierto será publicada en la página web del BIESS.

### **CAPÍTULO III DE LA FASE EJECUCIÓN**


#### **SECCIÓN I DE LOS CONTRATOS**

**Art. 37. Suscripción del contrato.** - Los contratos se formalizarán a partir de la notificación al gerente general una vez que el Directorio nombre a los peritos valuadores mediante resolución.

Una vez suscrito el contrato la Subgerencia de Crédito verificará anualmente la vigencia de la calificación del perito emitida por la Superintendencia de Bancos, por el tiempo de ejecución del plazo contractual, y cada vez que realice un reemplazo, previo a su contratación.

En caso de que las personas naturales o personas jurídicas se encuentren incurso en las inhabilidades establecidas en este reglamento para suscribir contratos; no podrá suscribir el contrato; en cuyo caso se aplicarán las siguientes medidas:

- 37.1 El gerente general suscribirá el contrato con el siguiente perito valuator externo de bienes inmuebles de la lista de elegibles aprobada por Directorio.
- 37.2 La Coordinación Jurídica será el área responsable de elaborar los contratos administrativos que se deriven del presente reglamento, los mismos que deberán contemplar todas las condiciones establecidas en las bases del concurso, elaboradas por el área requirente.

 DPCP-PA-P01-S02-FO05	<b>REGLAMENTO PARA LA SELECCIÓN Y CONTRATACIÓN  DE PERITOS VALUADORES EXTERNOS DE BIENES  INMUEBLES DEL BANCO DEL INSTITUTO  ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL – BIESS</b>	<b>CÓDIGO:</b> <b>GECC-PS-RE-01</b>
		<b>FECHA APROBACIÓN:</b> <b>12/09/2025</b>
	<b>SUBGERENCIA DE CRÉDITO</b>	<b>DOCUMENTO CON  INFORMACIÓN DE USO INTERNO</b>

**Art. 38. De las cláusulas obligatorias.** - En los contratos a los que se refiere este reglamento, se incluirá obligatoriamente las siguientes cláusulas:

- 38.1 La Coordinación Jurídica del Banco deberá cuidar que toda vinculación contractual con la Institución, deba contar con instrumentos legales que incluyan una cláusula que le permita al Banco dar por terminada la relación sin derecho a reclamo de las contrapartes, en casos relacionados al riesgo de lavado de activos.
- 38.2 EL CONTRATANTE podrá dar por terminado el contrato antes de la finalización del plazo contractual, por circunstancias técnicas o económicas imprevistas o de caso fortuito o fuerza mayor, debidamente comprobadas; siempre que fuere imposible o inconveniente ejecutar total o parcialmente el contrato.

**Art. 39. Adendas a los contratos.** - Se podrán celebrar adendas al contenido del contrato exclusivamente en los siguientes casos:


- 39.1 Errores de transcripción;
- 39.2 Errores de cálculo;
- 39.3 Por solicitud de Autoridades de Control; y,
- 39.4 Por ampliación o complementación de un servicio determinado por causas imprevistas o técnicas, debidamente motivadas, presentadas con su ejecución.

**Art. 40. Confidencialidad.** - Los peritos valuadores externos de bienes inmuebles seleccionados quedan prohibidos de utilizar en beneficio propio o de terceros la información que sea entregada por el BIESS, la cual será considerada confidencial y no divulgable. El incumplimiento de esta obligación será causal para cancelar anticipadamente el contrato, y quedará a criterio de la parte afectada el iniciar las acciones legales correspondientes.

Los peritos valuadores externos de bienes inmuebles deberán comprometerse con su equipo de colaboradores (*de existir*) a conservar y mantener en estricta confidencial toda información técnica, operativa y en general de todo orden a la que pueda tener acceso; debiendo suscribir los peritos valuadores externos de bienes inmuebles un acuerdo de confidencialidad bajo el formato establecido por el BIESS.

## SECCIÓN II DE LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO

**Art. 41. Creación de usuarios y acceso a los sistemas.** - Una vez suscrito el contrato, se solicitará a los peritos valuadores externos de bienes inmuebles, remitir la documentación requerida por la Dirección de Seguridad de la Información, de manera física o por correo electrónico, en un plazo máximo de 10 días, para posteriormente crear accesos a los sistemas pertinentes que maneja el BIESS.

 DPCP-PA-P01-S02-FO05	<b>REGLAMENTO PARA LA SELECCIÓN Y CONTRATACIÓN DE PERITOS VALUADORES EXTERNOS DE BIENES INMUEBLES DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL – BIESS</b>	<b>CÓDIGO:</b> <b>GECC-PS-RE-01</b>
		<b>FECHA APROBACIÓN:</b> <b>12/09/2025</b>
	<b>SUBGERENCIA DE CRÉDITO</b>	<b>DOCUMENTO CON INFORMACIÓN DE USO INTERNO</b>

Los documentos a solicitar son:

- 41.1 Carta del perito valuador de bienes inmuebles solicitando ingreso a los sistemas del BIESS, a fin de cargar informes y facturas a nombre propio. En el caso de personas jurídicas, la carta debe ser suscrita por el Representante Legal.
- 41.2 Copia de Cédula de Identidad del perito valuador o del Representante Legal.
- 41.3 Registro Único de Contribuyentes.
- 41.4 Copia de la Calificación emitida por la Superintendencia de Bancos, y oficio de actualización de datos emitido por el mismo ente, de ser el caso.
- 41.5 Factura de servicio básico de la oficina.
- 41.6 Otros documentos exigidos de ser el caso.

**Art. 42. Capacitación de los sistemas.** - La capacitación está diseñada para proporcionar un conocimiento integral sobre los sistemas utilizados en el proceso de avalúos, estará a cargo de la Dirección de Gestión de Crédito de la Matriz y la Dirección de Crédito de la Sucursal Mayor, que de acuerdo a sus competencias realicen el proceso de avalúos. Durante esta formación, se explicarán en detalle los sistemas que utiliza el BIESS, asegurando que todos los participantes comprendan su funcionamiento y aplicación. El objetivo es garantizar el uso correcto y eficiente de estas herramientas. El proceso de capacitación deberá gestionarse dentro del término de 15 días posteriores a la suscripción del contrato.

**Art. 43. Asignación de procesos a los peritos valuadores externos de bienes inmuebles.** - Se realizará siguiendo los parámetros a continuación:


- 43.1 La asignación de trámites de cada provincia se realizará de manera automática, a través del distribuidor de carga del aplicativo utilizado por el BIESS y de acuerdo a la distribución geográfica manejada por el BIESS.
- 43.2 El BIESS no garantiza ningún mínimo de trámites a los peritos valuadores externos de bienes inmuebles seleccionados.

**Art. 44. Evaluación de los peritos valuadores externos de bienes inmuebles.** - Los peritos serán evaluados de conformidad a los procesos internos del Banco.

### SECCIÓN III DE LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO

**Art. 45. Terminación anticipada del contrato.** - El BIESS podrá terminar unilateralmente el contrato en los siguientes casos:

- 45.1 Por desvinculación aprobada previamente por el Directorio, con base a la recomendación del informe de evaluación de peritos
- 45.2 Por mutuo acuerdo entre las partes, cuando por circunstancias imprevistas técnicas o

 DPCP-PA-P01-S02-FO05	<b>REGLAMENTO PARA LA SELECCIÓN Y CONTRATACIÓN  DE PERITOS VALUADORES EXTERNOS DE BIENES  INMUEBLES DEL BANCO DEL INSTITUTO  ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL – BIESS</b>	<b>CÓDIGO:</b> <b>GECC-PS-RE-01</b>
		<b>FECHA APROBACIÓN:</b> <b>12/09/2025</b>
	<b>SUBGERENCIA DE CRÉDITO</b>	<b>DOCUMENTO CON  INFORMACIÓN DE USO INTERNO</b>

económicas no fuere posible continuar con la ejecución del contrato, para lo cual, el perito valuador de bienes inmuebles (persona natural o jurídica) deberá concluir todos los procesos que indique el BIESS por necesidad institucional;

- 45.3 Por sentencia, o laudo ejecutoriado que declare la nulidad de los actos emitidos por la administración;
- 45.4 Por cumplimiento del objeto;
- 45.5 Por incumplir la normativa interna del BIESS respecto a las sanciones;
- 45.6 Por perjuicio causado al Banco y/o al cliente;
- 45.7 Por valoración errónea del inmueble, dada por una inobservancia a los parámetros establecidos para la inspección de un bien inmueble;
- 45.8 Por extinción de la persona jurídica contratante o de la sociedad o compañía contratista; o fallecimiento, interdicción o inhabilitación del profesional contratado;
- 45.9 Por denuncia escrita debidamente comprobada, ya sea por cobros de valores directos, maltrato comprobado al cliente o cualquier otro acto que perjudique a los beneficiarios de los créditos;
- 45.10 Por incumplimiento del acuerdo de confidencialidad y no divulgación;
- 45.11 Por uso indebido de la información a que tuviere acceso el perito valuador de bienes inmuebles externos. En el caso de personas jurídicas, el uso indebido de la información del personal a su cargo durante y después de la ejecución de este contrato;
- 45.12 Por decisión unilateral del BIESS sin derecho a reclamo de la contraparte; y,
- 45.13 Por incumplimiento de los objetivos del contrato.


En el caso que el BIESS decida terminar el contrato, se enviará al perito valuador de bienes inmuebles externos una notificación de forma escrita indicando la resolución del Directorio; adicionalmente, el perito valuador de bienes inmuebles comprometerá a terminar totalmente aquellos trámites que estén en curso, a menos que el BIESS notifique alguna decisión contraria y por escrito.

Para la terminación unilateral, sin responsabilidad de las partes, deberá mediar al menos veinte (20) días antes del día efectivo de la separación, sin derecho a reclamo por parte del perito valuador de bienes inmuebles.

#### **TÍTULO IV DEL ARCHIVO**

#### **CAPÍTULO I DE LOS EXPEDIENTES**

**Art. 46. Expediente.** - La custodia del expediente completo de las fases preparatoria, de selección y de ejecución de cada proceso de selección estará a cargo de la Subgerencia de Crédito, quien será responsable de custodiar la documentación generada del proceso hasta su selección.

 DPCP-PA-P01-S02-FO05	<b>REGLAMENTO PARA LA SELECCIÓN Y CONTRATACIÓN  DE PERITOS VALUADORES EXTERNOS DE BIENES  INMUEBLES DEL BANCO DEL INSTITUTO  ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL – BIESS</b>	<b>CÓDIGO:  GECC-PS-RE-01</b>
		<b>FECHA APROBACIÓN:  12/09/2025</b>
	<b>SUBGERENCIA DE CRÉDITO</b>	<b>DOCUMENTO CON  INFORMACIÓN DE USO INTERNO</b>

## DISPOSICIÓN GENERAL

**PRIMERA.** - De la ejecución y aplicación de la presente resolución, encárguese la Subgerencia de Crédito, Sucursal Mayor Guayaquil, Coordinación de Tecnología, Dirección de Seguridad de la Información, Dirección de Fábrica de Operaciones Hipotecarias y Dirección de Coactivas del Banco Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

**SEGUNDA.** - Para lo no previsto en este reglamento se aplicará de manera supletoria la normativa dictada sobre este tema por la Superintendencia de Bancos, Junta Política y Regulación Financiera, la normativa interna vigente y demás disposiciones legales pertinentes.

**TERCERA.** - El gerente general, así como los funcionarios o los servidores del Banco que hubieren intervenido en cualquiera de las etapas del proceso de selección, serán responsables por el incumplimiento de las disposiciones del presente reglamento, sin perjuicio, de las acciones civiles, administrativas y/o penales, a que hubiere lugar.

## DISPOSICIONES TRANSITORIAS


**PRIMERA.** - En el término de cuarenta y cinco (45) días contados a partir de la publicación del presente reglamento, el gerente general aprobará los procedimientos que correspondan para la ejecución de este reglamento.

**SEGUNDA.** - Hasta que se encuentren aprobados los procedimientos señalados en la transitoria primera, los documentos emitidos mediante actos administrativos que hasta la presente fecha sustentan los procesos de selección, contratación, evaluación y desvinculación, permanecerán vigentes en aquello que no se contraponga al presente reglamento.

## DISPOSICIONES FINALES

**PRIMERA.** - La presente resolución entrará en vigencia a partir de la fecha de su publicación en la intranet del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social – BIESS, competencia que le corresponde a la Secretaría General del BIESS.

**SEGUNDA.** - La Dirección de Comunicación y Mercadeo difundirá la presente resolución a todos los servidores del BIESS.

 <b>Biess</b> Banco del IESS DPCP-PA-P01-S02-FO05	<b>REGLAMENTO PARA LA SELECCIÓN Y CONTRATACIÓN          DE PERITOS VALUADORES EXTERNOS DE BIENES          INMUEBLES DEL BANCO DEL INSTITUTO          ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL – BIESS</b>	<b>CÓDIGO:          GECC-PS-RE-01</b>
	<b>SUBGERENCIA DE CRÉDITO</b>	<b>FECHA APROBACIÓN:          12/09/2025</b>
		<b>DOCUMENTO CON          INFORMACIÓN DE USO INTERNO</b>

**COMUNÍQUESE Y PUBLÍQUESE. –**

Mgs. Edgar José Lama von Buchwald  
**PRESIDENTE DEL DIRECTORIO DEL BIESS**

Dr. Wilmer Darío Córdor Paucar  
**Director Principal**  
**Representante de los Afiliados**

Dr. Marco Patricio Naranjo Chiriboga  
**Director Principal**  
**Representante de los Jubilados**

Mgtr. Daniela Cristina Contento Villagrán  
**Delegada Permanente del**  
**Ministerio de Economía y Finanzas**

Lcdo. Bernardo Antonio Cordovez Cereceda  
**Gerente General**  
**Secretario del Directorio**

**CERTIFICO.** - Que la presente resolución fue expedida y aprobada por el Directorio del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social – BIESS el 12 de septiembre de 2025.

Abg. José Luis Chevasco Escobar  
**Secretario General**  
**Prosecretario del Directorio**