

**PROCESO DE CONTRATACIÓN DE SERVICIO DE COMERCIALIZACIÓN DE BIENES
INMUEBLES DEL FIDEICOMISO BIESS – LOS ESTEROS
CÓDIGO: SCFBE-01-2025**

CONVOCATORIA

1. Antecedentes

Mediante Escritura Pública otorgada el 19 de mayo de 2011 ante el Notario Décimo Noveno del cantón Quito, se constituyó el Fideicomiso Mercantil Inmobiliario “Los Esteros – Maratea”, con la finalidad de que se desarrolle el Proyecto Inmobiliario denominado “Maratea – Los Esteros”, mismo que está ubicado en la ciudad de Manta, Provincia de Manabí, en la ciudadela Los Esteros.

El Fideicomiso BIESS – LOS ESTEROS, mantiene un patrimonio autónomo administrado por su fiduciaria la compañía Fiduciaria del Pacífico, FIDUPACÍFICO, y como tal representante legal.

Al momento existen dentro del patrimonio autónomo del Fideicomiso bienes inmuebles disponibles (Anexo 1) para ser comercializados, para lo cual es necesario contratar una o varias empresas comercializadoras.

El 07 de julio de 2025, la Junta del Fideicomiso BIESS – LOS ESTEROS, resolvió aprobar el inicio del proceso de contratación de comercialización de bienes inmuebles del Fideicomiso BIESS – LOS ESTEROS.

2. Convocatoria

Con los antecedentes antes expuestos, se convoca a las personas naturales o jurídicas, legalmente capaces para contratar, a que presenten sus ofertas para el SERVICIO DE COMERCIALIZACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES DEL FIDEICOMISO BIESS – LOS ESTEROS, con el siguiente detalle:

#	Detalle	Descripción
1	Comisión de comercialización	Hasta el 3%, más IVA
2	Plazo del contrato	365 días a partir de la firma del contrato
3	Forma de pago	Ver Documento : PARÁMETROS GENERALES PARA LA CONTRATACIÓN DE COMERCIALIZACIÓN

- La contratación a la que hace referencia la presente convocatoria es de tipo privado, por cuanto el Fideicomiso BIESS – LOS ESTEROS no se rige a procesos de contratación pública.
- El financiamiento de esta contratación tiene como fuente los recursos propios del Fideicomiso BIESS – LOS ESTEROS.
- El Fideicomiso BIESS – LOS ESTEROS, legalmente representado por FIDUPACÍFICO, es la entidad contratante del presente proceso.
- La convocatoria tiene como objeto proceder con transparencia en la búsqueda de comercializadores interesados en participar en el proceso de contratación.
- El contrato de comercialización no tendrá exclusividad, con la posibilidad de contratar un máximo de 3 comercializadores.

Las condiciones y términos de la contratación se encuentran detalladas en los documentos:

- **CONDICIONES DE LA CONTRATACIÓN**
- **PARÁMETROS GENERALES PARA LA CONTRATACIÓN DE COMERCIALIZACIÓN**

Las condiciones de esta convocatoria son las siguientes:

1. La Convocatoria al proceso de contratación, así como los documentos con los requisitos y las condiciones de la contratación, se han publicado en la página WEB del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social BIESS, en el siguiente link: <https://www.biess.fin.ec>.
2. Los interesados podrán formular preguntas a la atención del Ing. Miguel Ángel Burbano, Administrador del Fideicomiso, al correo electrónico: maburbano@fidupacifico.com; la Comisión de Selección designada por la Junta de Fideicomiso, absolverá las consultas obligatoriamente, y de ser el caso realizará las aclaraciones necesarias dentro del término establecido en el cronograma del procedimiento. Se elaborará un acta de respuestas a las preguntas realizadas en la que no constará el nombre del interesado y se publicará en la página web del BIESS.
3. La oferta técnica y económica se presentarán de manera independiente y simultánea, en distintos archivos, digitalmente, remitidas a la siguiente dirección: correo electrónico <maburbano@fidupacifico.com>, hasta el día y hora señalados en el cronograma del procedimiento.
4. Las ofertas deben estar suscritas electrónicamente por el proponente o representante legal del proponente, en el caso de personas jurídicas.
5. La apertura de ofertas lo realizará la Comisión de Selección el día y hora establecidos en el cronograma del procedimiento, en reunión convocada por la fiduciaria, resultado de lo cual esta elaborará un acta de apertura con los nombres de los proponentes, horas de recepción, número de archivos y número de hojas por cada archivo.
6. La evaluación y calificación de ofertas las realizará la Comisión de Selección tomando en cuenta los aspectos solicitados en el numeral 5 del presente documento. Se utilizará el método de cumple/no cumple en referencia a los parámetros establecidos para la determinación del cumplimiento de las condiciones señaladas.
7. El resultado de la evaluación se dejará constancia en el correspondiente Informe de Evaluación.
8. Las inhabilidades señaladas en el punto 4 de la presente convocatoria serán verificadas por la Comisión de Selección.
9. La máxima autoridad del Fideicomiso definirá las comercializadoras a ser contratadas, las que podrán ser hasta tres personas naturales y/o jurídicas.
10. La Fiduciaria notificará por correo electrónico a las personas jurídicas y/o naturales ganadoras del proceso de contratación, en un plazo no mayor de 24 horas desde la aprobación de dicha contratación, y comunicará al resto de participantes el resultado y cierre del proceso.
11. La fecha estimada de adjudicación se encuentra establecida en el cronograma del proceso.

12. El Fideicomiso BIESS – LOS ESTEROS se reserva el derecho de cancelar o declarar desierto el procedimiento de contratación, sin que dicho acto de lugar a ningún tipo de reparación o indemnización a los proponentes.

3. Cronograma del proceso

	Detalle	fecha inicial	fecha final	hora
1	Convocatoria	29-sep-25	29-sep-25	12h00
2	Preguntas de los interesados	30-sep-25	30-sep-25	12h00
3	Respuestas a preguntas	1-oct-25	1-oct-25	16h00
4	Presentación de ofertas	2-oct-25	2-oct-25	10h00
5	Apertura de ofertas	3-oct-25	3-oct-25	12h00
6	Calificación de ofertas	6-oct-25	7-oct-25	16h00
7	Aprobación de contratación (estimado)	8-oct-25	15-oct-25	16h00

4. Inhabilidades

No podrán participar en los procesos de contratación las siguientes personas:

- a) Las personas naturales o jurídicas y sus socios o accionistas mayoritarios que se encuentren en mora en el Sistema Financiero Nacional, con el Servicio de Rentas Internas, Servicio Nacional de Contratación Pública, Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social o con el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social;
- b) Las personas naturales o jurídicas y sus socios o accionistas mayoritarios, que sean miembros del Directorio del BIESS o de la Fiduciaria, así como todo servidor que hubiere participado en cualquiera de las fases del proceso de contratación; sus cónyuges o parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad, y;
- c) Las personas naturales o jurídicas en las que sus socios o accionistas mayoritarios, hayan trabajado en las áreas de gestión, seguimiento y control de los negocios fiduciarios en el BIESS.

Si la Fiduciaria, los constituyentes o la Comisión de Selección comprobaren la participación de un oferente inhábil, este quedará descalificado en cualquier fase del proceso de contratación.

5. Formato de presentación de ofertas y requisitos

- a) Propuesta técnica

Presentar en archivo PDF con firma digital – con el siguiente nombre:

1. Propuesta técnica _ SCFBE-01-2025 _ (NOMBRE DEL OFERENTE EN MAYÚSCULAS)_(fecha de entrega formato dd/mm/aa)

Con la finalidad de respaldar la experiencia e idoneidad del oferente para su participación en el presente proceso, como “propuesta técnica” deberá incluir una carta de presentación del servicio de comercialización ofertado, y cumplir con los siguientes requisitos:

1.1. RUC;

1.2. Licencia profesional de corretaje;

- 1.3. Tener presencia en la plaza en la cual se encuentra ubicado el proyecto, se dará prioridad a comercializadoras con presencia nacional. (3 certificaciones);
- 1.4. Tener asesores comerciales acordes al plan comercial (hojas de vida);
- 1.5. Contar con el manual de procedimiento de lavado de activos, en el caso de persona jurídica;
- 1.6. Certificado de no estar en base de la UAFE;
- 1.7. Certificados de estar al día en el pago de obligaciones con el SRI, IESS, SERCOP, Superintendencia de compañías (persona jurídica); y,
- 1.8. Certificados de experiencia en comercialización de proyectos inmobiliarios (3 certificados).

Nota: Se sugiere que el certificado de la UAFE sea tramitado lo más pronto posible por los interesados. (trámite en línea)

b) Propuesta económica

Presentar en archivo PDF con firma digital – con el siguiente nombre:

2. Propuesta económica_ SCFBE-01-2025_ (NOMBRE DEL OFERENTE EN MAYÚSCULAS)_ (fecha de entrega, formato: dd/mm/aaaa)

Se adjunta el formato de presentación de la oferta económica.

**FIRMA REPRESENTANTE LEGAL
FIDEICOMISO BIESS – LOS ESTEROS**

Documentos adjuntos a la presente convocatoria:

- **ANEXO 01**
- **CONDICIONES DE LA CONTRATACIÓN**
- **PARÁMETROS GENERALES PARA LA CONTRATACIÓN DE COMERCIALIZACIÓN**
- **FORMATO OFERTA ECONÓMICA**