
	Bases de convocatoria dirigido a peritos valuadores externos con la finalidad que presten sus servicios profesionales en la valoración de bienes inmuebles.	Fecha: 04 de mayo de 2026
	Subgerencia de Crédito – Dirección de Gestión de Crédito de la Sucursal Mayor Guayaquil	Página 1 de 22

REGISTRO DE REVISIÓN Y APROBACIÓN DEL DOCUMENTO			
RUBRO	NOMBRE/ CARGO	FIRMA	FECHA
APROBADO POR:	Msg. Marco Alejandro Acosta Ortiz Gerente General		Mayo 2026
REVISADO POR:	Msg. Ivan Alexis Córdova Araujo Subgerente de Crédito		
	Ing. Ana Lucia Acosta Pazmiño Directora de Gestión de Crédito		
	Msg. Andrés Julián Urbina Poso Subgerente de Banca de Inversión		
	Abg. Diana Carolina Ganchozo Velásquez Subgerente de Recuperación & Cobranzas		
	Esp. Ana Gabriela Arpi Romero Coordinadora Jurídica Encargada		
ELABORADO POR:	Arq. Diego Vela Acosta Analista Senior Avalúos		
CONTROL DE CAMBIOS			
VERSIÓN	DESCRIPCIÓN DEL CAMBIO	NOMBRE/CARGO	FECHA
1.0	Versión inicial		

	Bases de convocatoria dirigido a peritos valuadores externos con la finalidad que presten sus servicios profesionales en la valoración de bienes inmuebles.	Fecha: 04 de mayo de 2026
	Subgerencia de Crédito – Dirección de Gestión de Crédito de la Sucursal Mayor Guayaquil	Página 2 de 22

1. CONVOCATORIA:

El Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS) convoca a las personas naturales y jurídicas legalmente facultada, constituida o domiciliada en el Ecuador que cuenten con calificación y actualización de datos vigentes de acuerdo a la normativa de la Superintendencia de Bancos del Ecuador, cumplan con los requisitos exigidos en la base de la presente convocatoria y que se encuentren interesados en formar parte de nuestro registro de Peritos Valuadores Externos para la valoración de bienes inmuebles en procesos de concesión de créditos hipotecarios, así como de la lista de elegibles, con la finalidad de ser considerados en la prestación de ese servicio.

Con base en el Informe No. BIESS-IF-SCRE-0041-2026 de abril del año 2026, se establece el requerimiento de contratar peritos, para las siguientes provincias:

Zona Sucursal:


- Guayas
- Los Ríos
- El Oro
- Santa Elena
- Galápagos

2. ANTECEDENTES:

El artículo 61 de la Constitución de la República del Ecuador, establecido: “(...) *Las ecuatorianas y ecuatorianos gozan de los siguientes derechos: (...) 7. Desempeñar empleos y funciones públicas con base en méritos y capacidades, y en un sistema de selección y designación transparente, incluyente, equitativo, pluralista y democrático, que garantice su participación, con criterios de equidad y paridad de género, igualdad de oportunidades para las personas con discapacidad y participación intergeneracional.*”;

El artículo 83 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: “(...) *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 (...)*”;

El artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: “(...) *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*”;

	Bases de convocatoria dirigido a peritos valuadores externos con la finalidad que presten sus servicios profesionales en la valoración de bienes inmuebles.	Fecha: 04 de mayo de 2026
	Subgerencia de Crédito – Dirección de Gestión de Crédito de la Sucursal Mayor Guayaquil	Página 3 de 22


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*”;

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

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 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*”;

El artículo 2, de la Sección I.- “*DEFINICIONES, CALIFICACIÓN, REQUISITOS Y REGISTRO*”, Título XVII, del Libro I, de la Codificación de las Normas de la 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 valuador debidamente calificado por la Superintendencia de Bancos, en la forma y cumpliendo los requisitos establecidos en el presente capítulo. (...)*”;

En el artículo 3 del “*LIBRO I.- NORMAS DE CONTROL PARA LAS ENTIDADES DE LOS SECTORES FINANCIEROS PÚBLICO Y PRIVADO TÍTULO XVII.- CALIFICACIONES OTORGADAS POR LA SUPERINTENDENCIA DE BANCOS CAPÍTULO IV.- NORMA DE CONTROL PARA LA CALIFICACIÓN Y REGISTRO DE LOS PERITOS VALUADORES DE LAS ENTIDADES DE LOS SECTORES FINANCIEROS PÚBLICO Y PRIVADO SECCIÓN I.- DEFINICIONES, CALIFICACIÓN, REQUISITOS Y REGISTRO*”, establece: “(...) *Podrán ser peritos valuadores las personas naturales o jurídicas domiciliadas en el país, que previamente se encuentren calificadas por la Superintendencia de Bancos, que tengan título profesional, o que conozcan determinado arte u oficio, y que demuestren conocimientos para efectuar valoraciones y en la temática relacionada directamente con el bien que se vaya a valorar, sea este mueble, inmueble, que les permita efectuar el referido avalúo de manera técnica y ajustada a la realidad de mercado. Iguales requisitos deberán cumplir aquellos peritos valuadores que actúen a nombre de una persona jurídica que se dedique a esta actividad. Para el caso de valoración de activos intangibles podrán ser peritos valuadores únicamente personas jurídicas constituidas en la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y registradas en la Superintendencia de Bancos, de conformidad con la Ley Orgánica de Emprendimiento e Innovación. La calificación constituye la autorización que extiende la Superintendencia de Bancos, que habilita al perito valuador ofrecer sus servicios a las entidades controladas por este organismo.*”;

	Bases de convocatoria dirigido a peritos valuadores externos con la finalidad que presten sus servicios profesionales en la valoración de bienes inmuebles.	Fecha: 04 de mayo de 2026
	Subgerencia de Crédito – Dirección de Gestión de Crédito de la Sucursal Mayor Guayaquil	Página 4 de 22


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 valorador;*”

Mediante Resolución Administrativa Nro. BIESS-020-2025 de 12 de septiembre de 2025, el Directorio del BIESS, expidió 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: “*15. 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: “*11. 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.*”;

El “*REGLAMENTO PARA LA SELECCIÓN Y CONTRATACIÓN DE PERITOS VALUADORES EXTERNOS DE BIENES INMUEBLES DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL – BIESS*” en su artículo 1 establece como 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.*”;

El “*REGLAMENTO PARA LA SELECCIÓN Y CONTRATACIÓN DE PERITOS VALUADORES EXTERNOS DE BIENES INMUEBLES DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL – BIESS*” en su artículo 8 establece: “*(...) 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. (...)*”;

El “*REGLAMENTO PARA LA SELECCIÓN Y CONTRATACIÓN DE PERITOS VALUADORES EXTERNOS DE BIENES INMUEBLES DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL – BIESS*” en el artículo 19, sobre las bases para la convocatoria de selección, expresa: “*(...) 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. (...)*”;

	Bases de convocatoria dirigido a peritos valuadores externos con la finalidad que presten sus servicios profesionales en la valoración de bienes inmuebles.	Fecha: 04 de mayo de 2026
	Subgerencia de Crédito – Dirección de Gestión de Crédito de la Sucursal Mayor Guayaquil	Página 5 de 22

La “*METODOLOGÍA PARA DETERMINACIÓN DE CANTIDAD, EVALUACIÓN Y DESVINCULACIÓN DE PERITOS VALUADORES EXTERNOS*” suscrita por la máxima autoridad del BIESS y expedida el 30 de enero de 2026, en su artículo 1 establece el objetivo, siendo este: “(...) *La presente metodología tiene como objetivo establecer el método para la determinación de la cantidad, evaluación y desvinculación de peritos valuadores externos, incluyendo: la cuantificación de la demanda, la supervisión del desempeño y de la desvinculación, para asegurar la oportunidad y calidad en el avalúo de los bienes inmuebles que se encuentran como garantía de préstamos hipotecarios.*”

3. OBJETIVO:

Seleccionar y contratar peritos valuadores externos de bienes inmuebles, debidamente calificados en la Superintendencia de Bancos, en las provincias indicadas anteriormente, para que brinden sus servicios, en razón de sus conocimientos científicos, técnicos, artísticos, prácticos o profesionales, para que elaboren informes de avalúo de bienes inmuebles de los diferentes productos y procesos relacionados a los créditos hipotecarios del BIESS, garantizando que los avalúos realizados para el BIESS sean confiables, objetivos, independientes y acordes a lineamientos y normativa interna y externa vigente, con el fin de respaldar adecuadamente las operaciones financieras e hipotecarias de la institución.

3.1. Objetivos específicos:


- Contar con profesionales especializados en peritajes y avalúos de bienes inmuebles debidamente calificados por la Superintendencia de Bancos, quienes ejecuten con prolijidad, responsabilidad, transparencia y confidencialidad, las actividades asignadas para la ejecución de las tareas solicitadas por el BIESS, en las zonas geográficas que se les asigne.
- Conformar un registro de peritos calificados, manteniendo una lista actualizada de profesionales aptos para realizar avalúos inmobiliarios para el BIESS.
- Promover la independencia y ética profesional, evitando conflictos de interés y asegurar que los avalúos se realicen con imparcialidad.
- Proteger los recursos institucionales, garantizando que los avalúos sirvan como base segura para decisiones financieras, especialmente en créditos hipotecarios.

4. ALCANCE:

Con base en el Informe No. BIESS-IF-SCRE-0041-2026 de abril del año 2026, donde se establece el requerimiento de contratar peritos, se requiere el siguiente número de peritos valuadores externos para la elaboración de informes de avalúos, para las siguientes provincias:

Zona Sucursal:

- Guayas: 29
- Los Ríos: 3
- El Oro: 2
- Santa Elena: 2
- Galápagos: 2

	Bases de convocatoria dirigido a peritos valuadores externos con la finalidad que presten sus servicios profesionales en la valoración de bienes inmuebles.	Fecha: 04 de mayo de 2026
	Subgerencia de Crédito – Dirección de Gestión de Crédito de la Sucursal Mayor Guayaquil	Página 6 de 22

Lista de Elegibles: Reflejará un número 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 presentes bases, según el orden de prelación.

4.1. Zona de cobertura de acuerdo a provincia de postulación:

Si bien el perito valuator externo puede aplicar para una o varias de las provincias descritas en el punto 4, el BIESS se reserva la facultad de asignar cantones de provincias colindantes bajo criterios objetivos de necesidad institucional, carga operativa y ubicación geográfica, según las necesidades del servicio.

5. METODOLOGÍA DE TRABAJO:


5.1. Actividades, responsabilidades y productos de los peritos valuadores externos para la prestación de sus servicios:

El Perito Valuator Externo debe cumplir con las políticas y procedimientos establecidos en el BIESS para efectuar el objeto del contrato; para el efecto la Dirección de Gestión de Crédito realizará el monitoreo con el fin de que el servicio entregado se encuentre dentro de los parámetros de calidad óptimos establecidos por el BIESS. Los tiempos establecidos de cada actividad se encuentran en el **Anexo 4**.

- **Asignación:**

- Para el proceso de concesión de créditos hipotecarios y actualización de garantías financieras: se inicia con la asignación de la solicitud de avalúo al perito de acuerdo a la provincia o zona de cobertura, lo cual le será notificado mediante correo electrónico, cada perito tendrá la asignación de usuarios de manera obligatoria para la ejecución de las tareas en el aplicativo que el BIESS utilice para el efecto.
- Para el proceso coactivo: se inicia con la asignación de la solicitud de avalúo al perito, de acuerdo con la provincia o zona de cobertura del bien embargado dentro del proceso coactivo. Dicha asignación será notificada por los medios institucionales correspondientes.
- Para el proceso de arreglo de obligaciones y facilidades de pago, el cliente se contactará con el perito para iniciar el proceso.

En cualquiera de los procesos, en caso de conflicto de intereses el perito deberá notificar al funcionario designado por el BIESS para asignar a otro perito.

	Bases de convocatoria dirigido a peritos valuadores externos con la finalidad que presten sus servicios profesionales en la valoración de bienes inmuebles.	Fecha: 04 de mayo de 2026
	Subgerencia de Crédito – Dirección de Gestión de Crédito de la Sucursal Mayor Guayaquil	Página 7 de 22

- **Coordinar inspección - Establecer contacto con el Cliente o Vendedor:**

El trato del perito y sus dependientes hacia el cliente del BIESS será de calidad y calidez, imparcial, igualitario, sin preferencias ni prejuicios; y en todo momento observando el fiel cumplimiento de las normas jurídicas, de procedimiento y seguridad, establecidas en la normativa interna y externa vigentes.

- Para el proceso de concesión de créditos hipotecarios y actualización de garantías financieras: con la información proporcionada por el Biess, el perito encargado del trámite, validará la información del trámite asignado, así como la información de contacto, el perito deberá comunicarse con las personas indicadas en el sistema para acordar la fecha y hora de la inspección.
- Para el proceso coactivo: el perito, con base en la información proporcionada por la Dirección de Coactivas, validará los datos del proceso coactivo, así como la información del depositario judicial (*funcionario interno del BIESS*). Adicionalmente, deberá establecer contacto con el Depositario Judicial designado por la Dirección de Coactivas, a fin de coordinar la fecha y hora para la inspección del bien objeto de avalúo; el Depositario Judicial deberá facilitar el acceso y las condiciones necesarias para su ejecución.
- Para el proceso de arreglo de obligaciones y facilidades de pago: el perito deberá solicitar validación de la solicitud a los analistas de avalúos del Biess, por correo electrónico, si se valida la necesidad del informe, el perito deberá coordinar fecha y hora de inspección con el afiliado.


- **Registrar resultado inspección:**

- **Inspección:** El perito deberá revisar toda la documentación del trámite entregada por el BIESS, validando la información necesaria del inmueble motivo del avalúo.

De manera obligatoria se debe realizar la inspección en sitio del inmueble a valorarse, sin delegar a otros profesionales esta actividad, ya que se debe constatar su existencia, ubicación y características propias, de acuerdo a lo establecido en la normativa interna y de la Superintendencia de Bancos.

Como registro y respaldo de la inspección, el perito está obligado a solicitar al cliente llenar la encuesta de satisfacción.

- **Investigar y procesar datos:** En todos los procesos, el perito deberá recopilar, analizar y validar toda la información técnica, legal y de mercado necesaria para sustentar el avalúo, garantizando que el informe refleje criterios objetivos, verificables y debidamente respaldados.
- **Elaboración de informe:** El informe será elaborado conforme a los formatos y parámetros establecidos por el BIESS y en concordancia con la normativa emitida por la Superintendencia de Bancos. El contenido deberá incluir el sustento técnico, metodológico y documental que respalde el valor determinado del bien dentro de los procesos del Biess.

	Bases de convocatoria dirigido a peritos valuadores externos con la finalidad que presten sus servicios profesionales en la valoración de bienes inmuebles.	Fecha: 04 de mayo de 2026
	Subgerencia de Crédito – Dirección de Gestión de Crédito de la Sucursal Mayor Guayaquil	Página 8 de 22

- **Entrega de los informes:**

- **Indexación de Informe de Avalúo:** Para los procesos de concesión de créditos hipotecarios y actualización de garantías financieras, una vez concluido el informe, debe convertirlo a formato PDF, junto con los anexos pertinentes, suscribirlo, ingresar la información del avalúo en el sistema designado por el BIESS y realizar la entrega del mismo.

El perito desde la asignación del trámite contará con un plazo no mayor a **3 días calendario** para la entrega del informe de avalúo en los productos: Vivienda Terminada, Terreno, Compra de Otros Bienes Inmuebles, Vivienda Hipotecada, y Sustitución de Hipoteca y **5 días calendario** para los productos: Construir, Terreno-Construcción, Ampliación Remodelación y Avances de Obra.

Inclusión de documentos de respaldo, anexos o explicación de criterios técnicos: deberá sustentar sus conclusiones, ya sea con documentos y objetos de respaldo (fotos, láminas demostrativas, copias de documentos, grabaciones de audio y video, etc.) y/o con la explicación clara de cuál es el sustento técnico o científico para obtener un resultado o conclusión específica.


- **Para el proceso de Arreglo de Obligaciones y Facilidades de pago:** Una vez concluido el informe de avalúo se remite por correo electrónico al analista de avalúos, y con su validación se confirma la entrega al cliente en conjunto con la factura, para que él mismo continúe el proceso pertinente.
- **Entrega del informe al Depositario para proceso coactivo:** Posterior a la inspección el perito cuenta con 5 días término, los cuales podrán ser ampliados por 5 días mediante solicitud debidamente justificada y por escrito; concluido el informe, el perito deberá entregar cuatro ejemplares, firmados manualmente, a la Dirección de Coactivas por ventanilla única.

El Depositario judicial será responsable de la correcta recepción, custodia y uso del informe dentro del proceso.

- **Ampliación / Alcance de Informe de Avalúo:** Posterior a la validación de los documentos entregados por el perito a los analistas del Biess, de encontrarse errores de forma o fondo en el informe de avalúo, ingreso de datos en el sistema designado por el Biess y/o factura, el banco podrá devolver la tarea para su corrección.

5.2. Condiciones especiales para la prestación del servicio:

- Los peritos prestarán sus servicios en la provincia donde se encuentre su domicilio tributario y en los cantones de la zona de cobertura que designe el BIESS.
- Los peritos valuadores externos, personas naturales, que superen los 400 trámites anuales (aproximadamente 8 trámites semanales) en el proceso de concesión de créditos hipotecarios, serán desactivados del sistema manejado por el Banco y página web del BIESS (de ser pertinente), en lo que resta del año, siendo nuevamente activados a

	Bases de convocatoria dirigido a peritos valuadores externos con la finalidad que presten sus servicios profesionales en la valoración de bienes inmuebles.	Fecha: 04 de mayo de 2026
	Subgerencia de Crédito – Dirección de Gestión de Crédito de la Sucursal Mayor Guayaquil	Página 9 de 22

inicios de enero del año siguiente, se exceptúa los trámites de avance de obra y avalúos finales de proyectos calificados, ya que por continuidad los deberá realizar el mismo perito.

5.3. Evaluación periódica en la ejecución del contrato:

A los profesionales contratados se los evaluará de manera mensual y anual de acuerdo la normativa interna del banco, de no cumplir con los parámetros mínimos requeridos, se dará por terminado el contrato independientemente del plazo indicado en el mismo.

5.3.1. Sanciones:

Con base en la “*Metodología para determinación de cantidad, evaluación y desvinculación de peritos valuadores externos*”, expedida por el BIESS y conforme al debido proceso, podrán ser desvinculados los peritos valuadores externos de acuerdo a las siguientes casuísticas:

- Cuando tenga por tres meses consecutivos un porcentaje de errores de fondo superior a 10% será desvinculado.
- Si al final del año tienen una calificación igual o inferior a 6,00 puntos.
- Los que no ejecuten procesos por un mes o más, a excepción de provincias donde flujo de solicitudes de avalúo sea escaso.
- Cuando incurran en errores graves serán desvinculados inmediatamente, independientemente de su calificación, lo cual será evidenciado en el informe mensual de la Dirección de crédito correspondiente.
- De acuerdo a los términos contractuales.

6. INFORMACIÓN QUE DISPONE EL BIESS:


Los informes de avalúos serán realizados de acuerdo al “*Manual de valuación de bienes inmuebles para los procesos hipotecarios*” el cual se encuentra de acuerdo a la normativa de la Superintendencia de Bancos.

Los peritos serán calificados de acuerdo a la “*Metodología para determinación de cantidad, evaluación y desvinculación de peritos valuadores externos*” del BIESS expedida por el Gerente General el 30 de enero de 2026.

7. PLAZO DE EJECUCIÓN:

La vigencia de la prestación del servicio como perito valuator externo será de cuatro (4) años a partir de la suscripción del contrato; la lista de elegibles tendrá la misma vigencia desde la resolución del Directorio del Biess.

De darse un contrato de los peritos de la lista de elegibles, tendrán la vigencia por el saldo del tiempo del perito titular.

	Bases de convocatoria dirigido a peritos valuadores externos con la finalidad que presten sus servicios profesionales en la valoración de bienes inmuebles.	Fecha: 04 de mayo de 2026
	Subgerencia de Crédito – Dirección de Gestión de Crédito de la Sucursal Mayor Guayaquil	Página 10 de 22

8. FORMA Y CONDICIONES DE PAGO:


Los oferentes participantes conocen y aceptan la tabla de honorarios profesionales fijados por el BIESS 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., valores que se cancelarán al profesional externo de acuerdo a la siguiente tabla, vigente a la fecha:

TABLA DE HONORARIOS AVALUOS BIENES INMUEBLES BIESS

CRÉDITO DE VIVIENDA TERMINADA, COMPRA DE TERRENO, COMPRA OTRO BIENES, SUSTITUCION HIPOTECA Y VIVIENDA HIPOTECADA		
RANGO DE VALORACIÓN		HONORARIO
\$ 0	\$ 30.000	\$ 60,28 + IVA
\$ 30.001	\$ 60.000	\$ 99,46 + IVA
\$ 60.001	\$ 90.000	\$ 124,58 + IVA
\$ 90.001	\$ 120.000	\$ 130,61 + IVA
\$ 120.001	\$ 150.000	\$ 145,67 + IVA
\$ 150.001	\$ 200.000	\$ 160,75 + IVA
\$ 200.001	\$ 250.000	\$ 175,81 + IVA
\$ 250.001	\$ 300.000	\$ 190,88 + IVA
\$ 300.001	\$ 350.000	\$ 205,95 + IVA
\$ 350.001	\$ 400.000	\$ 221,02 + IVA
\$ 400.001	\$ 500.000	\$ 251,16 + IVA
\$ 500.001	\$ 600.000	\$ 281,30 + IVA
\$ 600.001	\$ 700.000	\$ 311,56 + IVA
\$ 700.001	\$ 800.000	\$ 341,57 + IVA
\$ 800.001	\$ 900.000	\$ 371,71 + IVA
		\$ 900.000 en adelante 0,36 x mil + IVA

INSPECCIONES INMUEBLES	
Visita Posterior a Regularización - Mantenimiento Vivienda	
TIPO	HONORARIO
INSPECCION BIENES INMUEBLES	\$ 57,50 + IVA

ANÁLISIS PROYECTO CONSTRUCCION - AMPLIACION/REMODELACION		
TIPO	MONTO PRESUPUESTO	HONORARIO
ANÁLISIS PROYECTO	Presupuesto hasta \$50.000,00	\$ 172,50 + IVA
ANALISIS PROYECTO	Presupuesto mayor a \$50.000,00	\$ 207,00 + IVA
Informes de Avance de Obra		\$ 57,50 + IVA

	Bases de convocatoria dirigido a peritos evaluadores externos con la finalidad que presten sus servicios profesionales en la valoración de bienes inmuebles.	Fecha: 04 de mayo de 2026
	Subgerencia de Crédito – Dirección de Gestión de Crédito de la Sucursal Mayor Guayaquil	Página 11 de 22

MOVILIZACION

Se tomarán los puntos de partida desde el perímetro urbano de referencia de acuerdo a la normativa interna del Biess; se cobrará \$0,25 por kilómetro recorrido.

Notas:

- Para los procesos en los que el cliente solicite financiamiento del Banco del informe de avalúo, la indexación y proceso de pago de honorarios profesionales será de acuerdo a la normativa y procesos establecidos por el BIESS; de no solicitar financiamiento el cobro se realizará directo al cliente de acuerdo a los valores establecidos en la tabla de honorarios.
- Si se identifica que el profesional no ha indexado en el sistema la factura electrónica respectiva en el plazo de 24h posteriores a la carga del informe, el Banco podrá proceder con la liquidación del trámite con valor cero (\$0,00) y no habrá reembolsos ni derecho a reclamo alguno posterior.
- Para el proceso coactivo, de acuerdo a la normativa interna, el pago se realizará posterior a la aceptación del coactivado.
- En todos los casos la facturación debe ser electrónica, los porcentajes de IVA serán los indicados por el SRI.

9. PRODUCTOS Y/O SERVICIOS ESPERADOS:


9.1. Productos Esperados:

Los productos esperados por el Biess, dependiendo del proceso son:

- Informes de avalúos debidamente firmados digital o manualmente,
- Ingreso de información en el sistema del Banco, y
- Facturas digitales de cada caso.

9.2. Servicio esperado:

- Dentro de sus funciones el perito contratado y sus dependientes deben proveer al Biess y a los servidores asignados a la prestación del servicio o su control, la información requerida, así como guiar o asesorar al cliente hacia la solución de las observaciones técnicas que se generen en el avalúo realizado, de acuerdo a las instrucciones realizadas por los analistas del Banco.
- El perito desde la asignación del trámite en su zona de cobertura, hasta la entrega del informe de avalúo, contará con un plazo no mayor a **tres (3) días calendario** para informes de Vivienda Terminada, Terreno, Copra de Otros Bienes Inmuebles, Vivienda Hipotecada, Sustitución de Hipoteca; y, **cinco (5) días calendario** para producto Construcción, Terreno – Construcción, Ampliación – Remodelación y Avance de Obra.
- Para el proceso coactivo los peritos contarán con un **término de 5 días** más ampliación de **5 días término** por solicitud escrita del perito, debidamente justificada a la Dirección de Coactivas del BIESS.

	Bases de convocatoria dirigido a peritos valuadores externos con la finalidad que presten sus servicios profesionales en la valoración de bienes inmuebles.	Fecha: 04 de mayo de 2026
	Subgerencia de Crédito – Dirección de Gestión de Crédito de la Sucursal Mayor Guayaquil	Página 12 de 22

La descripción de los tiempos referenciales y lo establecido en la descripción del proceso se podrá revisar en el **ANEXO 4**.

10. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA, CONTRATANTE:

Posterior a la firma del contrato el contratista y contratante tendrán las siguientes obligaciones:

10.1. Obligaciones del contratante:


Son obligaciones del “BIESS” las que se detallan a continuación:

- Designar, un funcionario profesional con experiencia en avalúos frente al perito, quien podrá realizar una revisión exhaustiva del avalúo o efectuar validaciones de la calidad técnica de la valoración del inmueble; tendrá entre sus facultades solicitar cambios, reportar errores o irregularidades encontradas mediante un Informe Técnico elaborado por el Proceso de Avalúo, de ser el caso notificar el incidente al Director de Gestión de Crédito y Subgerencia de Crédito.
- Garantizar la colaboración del personal del BIESS involucrado, para un correcto y adecuado desarrollo del servicio requerido.
- Realizar la asignación de un usuario de manera obligatoria, para ingreso de información del perito en los sistemas del Biess, lo dicho para la ejecución de las tareas en el aplicativo y la carga de gastos respectiva, de acuerdo a los procesos relacionados con los préstamos hipotecarios.
- El BIESS podrá realizar visitas in situ al bien inmueble objeto del avalúo, con la finalidad de corroborar los datos ingresados en el informe de avalúos por el perito.
- Comunicar de inmediato a la Superintendencia de Bancos, cualquier causa de incumplimiento que afecte la ejecución de las tareas objeto del contrato, en tiempo y forma, o la terminación anticipada del mismo.

10.2. Obligaciones del perito:


Son obligaciones del perito las que se detallan a continuación:

- Respetará a cabalidad la Constitución de la República del Ecuador, la Ley del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, su Estatuto Social, la Codificación de las Normas de la Superintendencia de Bancos, Junta de Política y Regulación Financiera, el Reglamento para la Selección y Contratación de Peritos Valuadores Externos de Bienes Inmuebles del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social; demás normativa interna del BIESS; y, en general las disposiciones legales, reglamentarias, aplicables a la materia.
- No tener impedimento legal para la suscripción y ejecución de este contrato.
- Mantener vigente su firma electrónica.
- Mantener vigente su calificación y actualizaciones requeridas por la Superintendencia de Bancos, con la finalidad de no interrumpir las labores asignadas, el BIESS podrá solicitar los documentos de respaldo para su verificación.
- Sin perjuicio de la normativa que establezca la Superintendencia de Bancos donde se indica que la calificación estará vigente por un período de 10 años, el perito deberá actualizar su información de acuerdo a lo establecido en

	Bases de convocatoria dirigido a peritos valuadores externos con la finalidad que presten sus servicios profesionales en la valoración de bienes inmuebles.	Fecha: 04 de mayo de 2026
	Subgerencia de Crédito – Dirección de Gestión de Crédito de la Sucursal Mayor Guayaquil	Página 13 de 22

la normativa expedida por el órgano de control, por lo que, su inobservancia será causal para ser inhabilitado en el desempeño de sus servicios objeto del presente instrumento.

- f) Mantener la estructura de recursos adecuada de acuerdo al volumen de operación para cumplir con los compromisos acordados.
- g) En todas las fases el perito tendrá la debida diligencia y dedicación a cumplir con el servicio en los más altos parámetros de seguridad, celeridad, eficacia y desempeño que se requiera.
- h) Coordinar de forma adecuada la atención de los incidentes presentados durante el desarrollo del servicio contratado.
- i) Encontrarse y mantenerse como legalmente habilitado para la suscripción y ejecución del contrato.
- j) Contar con todos los medios y recursos de cualquier naturaleza, para garantizar, ante una posible contingencia o problema, la continuidad del servicio y la prestación de los servicios técnicos especializados.
- k) En caso de enfermedad o motivos de fuerza mayor el perito deberá notificar al Proceso de Avalúos por escrito el hecho acontecido a fin de que se proceda con la desactivación temporal del usuario en el sistema.
- l) Atender de manera diligente y proactiva las inquietudes presentadas en los procesos de los funcionarios del BIESS, cuando así lo requieran.
- m) Mantener en todo momento la imagen institucional del BIESS.
- n) Para firmas o empresas valoradoras contar con profesionales calificados como peritos de bienes inmuebles y registrados bajo la firma o empresa en la Superintendencia de Bancos, que ejecuten con prolijidad, responsabilidad, transparencia y confidencialidad, las actividades asignadas para la ejecución de las tareas solicitadas por el BIESS.
- o) Coordinar con los responsables designados por el BIESS, la recepción de la información o documentación que requiera para elaborar su informe, de ser necesario.
- p) Realizar la valoración de los bienes inmuebles requeridos por el BIESS, atendiendo a su normativa interna y demás legislación vigente.
- q) Asumir absoluta responsabilidad por el contenido de sus informes en los cuales deberán constar su nombre y firma, en el caso de ser persona jurídica, además, deberá constar firma de cada uno de los técnicos que participaron en la elaboración del mismo, la firma del perito colaborador.
- r) Notificar al BIESS cualquier información de notoria importancia que tuviere respecto al bien inmueble que está valorando y que por su naturaleza no pudo ser prevista expresamente en la normativa interna del Biess o en las normas legales de valoración dictadas por la Superintendencia de Bancos.
- s) Durante la ejecución del contrato, el perito se compromete a facilitar a las personas designadas por el Biess toda la información y documentación que éstas soliciten para disponer de un pleno conocimiento técnico relacionado con la ejecución del contrato, así como de los eventuales problemas técnicos que puedan plantearse, y de los métodos y herramientas utilizadas para resolverlos.
- t) Queda expresamente establecido que constituye obligación del perito ejecutar el contrato conforme a las condiciones del Biess.
- u) Cumplir con cualquiera otra obligación que se derive natural y legalmente del objeto del contrato y sea exigible por constar en cualquier documento del mismo o en norma legal específicamente aplicable.
- v) Cumplir con las disposiciones establecidas en el Código del Trabajo y en la Ley del Seguro Social Obligatorio, adquiriendo, respecto de sus trabajadores, la calidad de patrono, sin que el Biess tenga responsabilidad alguna por tales cargas, ni relación con el personal que labore en la ejecución del contrato.


	Bases de convocatoria dirigido a peritos valuadores externos con la finalidad que presten sus servicios profesionales en la valoración de bienes inmuebles.	Fecha: 04 de mayo de 2026
	Subgerencia de Crédito – Dirección de Gestión de Crédito de la Sucursal Mayor Guayaquil	Página 14 de 22

- w) Proteger y salvar de responsabilidad al Biess y a sus representantes de cualquier reclamo juicio que surgiera como consecuencia de la contravención o falta de cumplimiento de cualquier norma jurídica por parte del perito o su personal.
- x) En caso de encontrar en los documentos contractuales una discrepancia o contradicción con relación a cualquier norma jurídica, el perito deberá informar de esto al BIESS.
- y) El perito y sus dependientes deberán proveer un trato adecuado a los clientes y a los servidores del Biess facilitando la información requerida, así como guiando al cliente hacia la solución de las observaciones legales que se generen dentro del proceso.
- z) Comunicar de inmediato a la Superintendencia de Bancos, cualquier causa de incumplimiento que afecte la ejecución de las tareas objeto del contrato, en tiempo y forma, o la terminación anticipada del mismo. En caso de que el perito resulte ganador del concurso, el contrato podrá darse por terminado de manera unilateral si su nivel de riesgo en materia de lavado de activos se modifica de forma negativa, al encontrarse involucrado en operaciones inusuales e injustificadas.

10.3. DE LA PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES:

En el caso de que los peritos resulten acreedores del concurso, deberán observar lo siguiente:

- a) Para la ejecución del presente objeto contractual, es necesaria la comunicación de datos personales, definiéndose claramente los roles en su tratamiento. En este sentido, el BIESS actuará como responsable del tratamiento, mientras que el contratista tendrá la calidad de encargado del tratamiento, quien actuará conforme a las instrucciones del responsable.
- b) El tratamiento de datos personales se llevará a cabo de conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica de Protección de Datos Personales, en particular en su artículo 47, así como bajo los principios de confidencialidad, seguridad, proporcionalidad y minimización de datos.
- c) Las condiciones específicas del tratamiento, incluidas las obligaciones del encargado, medidas de seguridad, régimen de subcontratación, confidencialidad y destino final de los datos personales, se encuentran desarrolladas en el **Anexo 6** referente al tratamiento de datos personales que será suscrito entre las partes, el cual forma parte integrante del presente contrato.
- d) Con base en el *"Manual de valuación de bienes inmuebles para los procesos hipotecarios"*, el perito externo, posterior a la entrega del informe de avalúo, deberá conservar por un periodo de seis (6) años la información relativa al reporte del avalúo y las consideraciones observadas durante la inspección al bien, así como los datos y supuestos para la obtención de la estimación de valor de los bienes, posterior a este periodo deberá abstenerse de conservar o utilizar la información para fines distintos, debiendo proceder conforme a las instrucciones del BIESS respecto a su eliminación segura.
- e) Suscribir el Acuerdo de Confidencialidad y No Divulgación conforme al formato establecido por el BIESS, y demás documentación que el Banco considere pertinente.

	Bases de convocatoria dirigido a peritos valuadores externos con la finalidad que presten sus servicios profesionales en la valoración de bienes inmuebles.	Fecha: 04 de mayo de 2026
	Subgerencia de Crédito – Dirección de Gestión de Crédito de la Sucursal Mayor Guayaquil	Página 15 de 22

11. INHABILIDADES E IMPEDIMENTOS:

Se aplicarán las siguientes inhabilidades e impedimentos para el proceso de postulación y de contratación:

11.1. Para postulación:

No podrán postularse en el proceso para la selección de peritos valuadores externos de bienes inmuebles, quienes incumplan el artículo 14 del *“Reglamento para la selección y contratación de peritos valuadores externos de bienes inmuebles del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social – BIESS”*

No podrán ser oferentes las personas naturales o jurídicas (*representante legal o apoderado*), que se encuentren comprendidas en las inhabilidades e impedimentos de acuerdo a la normativa de la Superintendencia de Bancos: *“LIBRO I.- NORMAS DE CONTROL PARA LAS ENTIDADES DE LOS SECTORES FINANCIEROS PÚBLICO Y PRIVADO”; TÍTULO XVII.- DE LAS CALIFICACIONES OTORGADAS POR LA SUPERINTENDENCIA DE BANCOS; CAPÍTULO IV.- Normas para la calificación y registro de peritos valuadores; SECCIÓN II.- Contratación y verificación de inhabilidades”*

Si el BIESS comprueba 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.

11.2. Para firma del contrato:

No podrán postularse en el proceso para la selección de peritos valuadores externos de bienes inmuebles, quienes incumplan el artículo 15 del *“Reglamento para la selección y contratación de peritos valuadores externos de bienes inmuebles del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social – BIESS”*


12. PARÁMETROS Y METODOLOGÍA DE CALIFICACIÓN DE PERITOS VALUADORES EXTERNOS DE BIENES INMUEBLES:

Se designará una *“Comisión Técnica de Selección”* para el análisis de las ofertas, misma que estará integrada por los siguientes funcionarios:

- Un Profesional designado por el Gerente General, quien la presidirá.
- El Director de Gestión de Crédito de la Matriz.
- Dos profesionales afines al objeto del proceso de selección

La Comisión Técnica de Selección designará al secretario de fuera de su seno.

Las ofertas presentadas se entenderán vigentes hasta la fecha de la suscripción del contrato.

	Bases de convocatoria dirigido a peritos valuadores externos con la finalidad que presten sus servicios profesionales en la valoración de bienes inmuebles.	Fecha: 04 de mayo de 2026
	Subgerencia de Crédito – Dirección de Gestión de Crédito de la Sucursal Mayor Guayaquil	Página 16 de 22

12.1. Verificación de cumplimiento de integridad y requisitos de la oferta mediante metodología cumple o no cumple:


Se revisará mediante la metodología de cumple o no cumple, llenando los cuadros de verificación expresados en el **Anexo 5** y con base en los documentos presentados por los ofertantes, de no cumplir los requisitos no podrá pasar a la siguiente fase de calificación.

12.1.1. Contenido de la oferta:

La oferta contendrá los documentos que se detallan a continuación:

12.1.1.1. Requisitos para personas jurídicas:


- Carta de presentación (*SIN MODIFICACIÓN ALGUNA*), incluyendo la identificación de conformidad con el **Formulario No. 1** que se adjunta en estas bases debidamente suscrita de forma manual por el oferente.
- Historia de la firma, documento que puntualice la información sobre la especialidad en peritajes y avalúos de bienes inmuebles.
- Copia simple de la documentación legal que acredite que las firmas extranjeras están legalmente domiciliadas y autorizadas para operar en el país (*de ser pertinente*).
- Copia simple de la calificación y registro como perito valuador vigente otorgada por la Superintendencia de Bancos, de la firma.
- Copia simple de Oficio de actualización de datos emitido por la Superintendencia de Bancos (*de ser pertinente*).
- Copia simple de oficio de la Superintendencia de Bancos donde se indique que el personal propuesto se encuentra en la nómina de la persona jurídica.
- Registro Único de Contribuyentes (RUC) donde se indique que la ACTIVIDAD ECONOMICA PRINCIPAL sea de avalúos, re - avalúos, y/o peritajes de bienes inmuebles.
- Copia simple del nombramiento del representante legal debidamente inscrito y vigente.
- Certificado bancario actualizado de la persona jurídica.
- Certificado de no tener obligaciones pendientes en el SRI y encontrarse al día con las mismas.
- Certificado de cumplimiento de obligaciones otorgado por la Superintendencia de Compañías, en el cual se establezca que se encuentra al día.
- Certificado otorgado por el IESS en el que se establezca que se encuentra al día en sus obligaciones.
- Certificado del SERCOP de No ser contratista incumplido o adjudicatario fallido con el Estado.
- Certificado de la UAFE Unidad de Análisis Financiero y Económico en el cual se indique que no se encuentra en ninguna de las listas negras o listas de sindicatos por narcotráfico de los socios, accionistas, representante legal y/o apoderado.
- Copia simple del recibo del último mes, de un servicio básico (*luz, agua o teléfono*), actualizado donde opera la persona jurídica y donde se pueda validar la ubicación de la misma.
- Copia simple de cédula de identidad y papeleta de votación de las últimas elecciones del Representante Legal y/o apoderado.

	Bases de convocatoria dirigido a peritos valuadores externos con la finalidad que presten sus servicios profesionales en la valoración de bienes inmuebles.	Fecha: 04 de mayo de 2026
	Subgerencia de Crédito – Dirección de Gestión de Crédito de la Sucursal Mayor Guayaquil	Página 17 de 22

- Buró de crédito, actualizado a la fecha de la entrega de esta información del representante legal y/o apoderado.

Documentos relativos a la experiencia, capacidad tecnológica y situación legal - económica del oferente:

- Certificados que acrediten una experiencia mínima de dos (2) años en el ejercicio como perito valuador de bienes inmuebles para instituciones del Sistema Financiero Nacional; serán considerados solo los certificados de los últimos 10 años desde esta convocatoria para la experiencia; los cuales deben incluir:
 - Nombre del cliente,
 - Descripción del servicio realizado,
 - Periodo de ejecución,
 - Nombre y cargo de la persona que firma el certificado.
- Lista de Peritos que van a realizar los informes de avalúo, con la siguiente información de cada uno:
 - Hoja de vida de cada uno de los profesionales que integran el equipo que se encargará de los trámites del Biess la cual debe garantizar que el personal asignado tenga los suficientes conocimientos, experiencia y competencias para desempeñar el rol encargado.
 - Copia de certificados de experiencia comprobada no menor a 2 años en peritaje y realización de avalúos de bienes inmuebles, serán considerados solo los certificados de los últimos 10 años desde esta convocatoria para la experiencia;
 - Copias de cada uno de los certificados de calificación emitidos por la Superintendencia de Bancos,
 - Copia de los oficios de actualización de datos emitido por la Superintendencia de Bancos (*de ser pertinente*).
- Detalle del personal profesional (*organigrama nominativo de la Compañía*) que estén comprometidos con la realización de los peritajes y elaboración de los informes técnicos de avalúos de bienes inmuebles, los cuales permitan la interacción con personal del Biess, en el seguimiento de los trámites asignados, comprometidos con la instrumentación del presente proceso.
- Declaración juramentada otorgada por el representante legal de la firma de peritos valuadores, en la que indique que la firma de peritos valuadores y el staff que se encuentra autorizado para formar parte de la firma, no se encuentran incurso en las inhabilidades o impedimentos señalados en la presentes bases de la convocatoria, así como las señaladas en el “*Libro I de la Superintendencia de Bancos referente a NORMAS DE CONTROL PARA LAS ENTIDADES DE LOS SECTORES FINANCIEROS PÚBLICO Y PRIVADO*”; **TÍTULO XVII.- DE LAS CALIFICACIONES OTORGADAS POR LA SUPERINTENDENCIA DE BANCOS; CAPÍTULO IV.- Normas para la calificación y registro de peritos valuadores**”(Vigente); adicionalmente se deberá incluir los siguientes puntos:
 - No poseer conflicto de intereses en el o los peritajes asignados por tratarse de trámites de familiares que provengan hasta el cuarto grado de consanguinidad y el segundo grado de afinidad, la misma que se deberá contemplar a todos los integrantes de la personería jurídica incluyendo socios y accionistas directos e indirectos, en el caso de detectar lo indicado el profesional tiene la obligación de notificar al BIESS para que se proceda con las reasignaciones pertinentes.
 - Texto en el cual se indique que se hace responsable civil y penalmente por la veracidad de los informes presentados.

	Bases de convocatoria dirigido a peritos valuadores externos con la finalidad que presten sus servicios profesionales en la valoración de bienes inmuebles.	Fecha: 04 de mayo de 2026
	Subgerencia de Crédito – Dirección de Gestión de Crédito de la Sucursal Mayor Guayaquil	Página 18 de 22


- Plan de acción de las medidas de seguridad y técnicas de eliminación segura a aplicarse dentro del tratamiento de datos personales de acuerdo al Anexo 6.

12.1.1.2. Requisitos para personas naturales:

- Carta de presentación (*SIN MODIFICACIÓN ALGUNA*), incluyendo la identificación de conformidad con el **Formulario No. 2** que se adjunta en estas bases debidamente suscrita por el oferente de forma manual.
- Hoja de vida del profesional que puntualice la información sobre la especialidad en peritajes y avalúos de bienes inmuebles y la documentación de soporte de lo indicado.
- Registro Único de Contribuyentes (RUC) donde se indique que la ACTIVIDAD ECONOMICA PRINCIPAL sea de avalúos, re-avalúos, y/o peritajes de bienes inmuebles.
- Copia simple de la Calificación y Registro de Perito Valuador vigente otorgada por la Superintendencia de Bancos.
- Copia simple del oficio de actualización de datos emitido por la Superintendencia de Bancos (*de ser pertinente*).
- Copia simple de cédula de identidad y papeleta de votación de las últimas elecciones.
- Certificado bancario actualizado del perito valuador.
- Copia simple del recibo del último mes del servicio básico (*luz, agua o teléfono*), del lugar de residencia.
- Certificado de no tener deudas en firme emitido por el SRI y encontrarse al día con sus obligaciones.
- Certificado otorgado por el IESS en el que se establezca que se encuentra al día en sus obligaciones.
- Certificado del SERCOP de No ser contratista incumplido o adjudicatario fallido con el Estado.
- Certificado de la UAFE Unidad de Análisis Financiero y Económico en el cual se indique que no se encuentra en ninguna de las listas negras o listas de sindicatos por narcotráfico.
- Buró de crédito, actualizado a la fecha de la entrega de esta información.

Documentos relativos a la experiencia, capacidad tecnológica y situación legal - económica del oferente:

- Certificados que acrediten una experiencia mínima de dos (2) años en el ejercicio como perito valuador de bienes inmuebles para instituciones del Sistema Financiero Nacional, mediante contratación directa o como parte del staff de una persona jurídica; serán considerados solo los certificados de los últimos 10 años desde esta convocatoria, para la experiencia, los cuales deben incluir:
 - Nombre del cliente,
 - Descripción del servicio realizado,
 - Periodo de ejecución,
 - Nombre y cargo de la persona que firma el certificado.
- Declaración juramentada en la que se indique que el perito valuador no se encuentra incurso en las inhabilidades o impedimentos señalados en las presentes bases de la convocatoria, así como las señaladas en el Libro I de la Superintendencia de Bancos referente a "NORMAS DE CONTROL PARA LAS ENTIDADES DE LOS SECTORES FINANCIEROS PÚBLICO Y PRIVADO; TÍTULO XVII.- DE LAS CALIFICACIONES OTORGADAS POR LA SUPERINTENDENCIA DE BANCOS"; CAPÍTULO IV.- Normas para la calificación y registro de peritos valuadores" (Vigente); adicionalmente se deberá incluir los siguientes puntos:

	Bases de convocatoria dirigido a peritos valuadores externos con la finalidad que presten sus servicios profesionales en la valoración de bienes inmuebles.	Fecha: 04 de mayo de 2026
	Subgerencia de Crédito – Dirección de Gestión de Crédito de la Sucursal Mayor Guayaquil	Página 19 de 22

- No poseer conflicto de intereses en el o los peritajes asignados por tratarse de trámites de familiares que provengan hasta el cuarto grado de consanguinidad y el segundo grado de afinidad, la misma que se deberá contemplar a todos los integrantes de la personería jurídica incluyendo socios y accionistas directos e indirectos, en el caso de detectar lo indicado el profesional tiene la obligación de notificar al BIESS para que se proceda con las reasignaciones pertinentes.
- Texto en el cual se indique que se hace responsable civil y penalmente por la veracidad de los informes presentados.
- Plan de acción de las medidas de seguridad y técnicas de eliminación segura a aplicarse dentro del tratamiento de datos personales de acuerdo al Anexo 6.

12.2. Evaluación de la oferta mediante la metodología por puntaje:

Los documentos que presente el oferente, se entenderán que corresponden a información veraz y completa que ha sido proporcionada por el perito en los formularios y demás documentos presentados; sobre la base de estos, la Comisión Técnica de Selección calificará la carpeta presentada para lo cual consolidará la siguiente metodología por puntaje:

La evaluación se realizará en base a cada uno de los aspectos detallados a continuación, obteniendo una calificación máxima sobre cien puntos (100 puntos)

a) Experiencia General (20 Puntos Máximo):

El oferente, por cada año adicional de la experiencia mínima es decir a partir de los 3 años, obtendrá puntaje adicional hasta un máximo de 20 puntos *(Verificación de certificados laborales)*.


b) Disponibilidad Geográfica (10 Puntos Máximo):

El oferente obtendrá un puntaje de acuerdo a la necesidad operativa del Banco, de acuerdo al punto 2 de la presente convocatoria, la evaluación se realizará de acuerdo a lo siguiente:

$\% \text{ de disponibilidad} = (\text{Peritos requeridos} / \text{Cantidad de ofertas recibidas}) \times 100 \text{ (en la provincia)}$

- Zona Saturada: \leq al 50% del porcentaje de disponibilidad.
- Zona Semisaturada: entre el 50,01% y 99,99% del porcentaje de disponibilidad.
- Zona Disponible: \geq al 100% del porcentaje de disponibilidad.

METODO DE EVALUACIÓN PERSONA NATURAL / PERSONA JURÍDICA		
	Puntaje (Puntos)	Años
a) Experiencia General	20	
	5	3 años
	10	4 años
	15	5 años

	Bases de convocatoria dirigido a peritos valuadores externos con la finalidad que presten sus servicios profesionales en la valoración de bienes inmuebles.	Fecha: 04 de mayo de 2026
	Subgerencia de Crédito – Dirección de Gestión de Crédito de la Sucursal Mayor Guayaquil	Página 20 de 22

	20	6 años o más
b) Disponibilidad Geográfica	10	N/A
Zona Geográfica Saturada	2,5	
Zona Geográfica Semisaturada	5	
Zona Geográfica Disponible	10	
SUMA MÁXIMA de a) + b)	30	

12.3. Causas de rechazo y descalificación de la oferta:

Serán rechazadas o descalificadas las ofertas que incurran en el artículo 29 del “Reglamento para la selección y contratación de peritos valuadores externos de bienes inmuebles del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social – BIESS”

13. SELECCIÓN:

En las provincias en las cuales exista la necesidad inmediata de peritos valuadores externos, y de acuerdo al orden de prelación, pasarán a ser contratados, con base en la normativa interna del Biess. En el caso que la institución no requiera la contratación inmediata y si los postulantes han cumplido los requisitos de la presente convocatoria, el Biess los mantendrá en una lista de elegibles, y podrán ser incorporados en caso de requerirlo por el Biess.

Para la contratación serán vinculados los oferentes de mejor puntaje en la zona de cobertura requerida y por orden de prelación.


Los resultados serán publicados en la página web del BIESS.

14. PROCLAMACIÓN DE RESULTADOS:

Los resultados de los peritos valuadores externos seleccionados serán publicados en la página web del BIESS.

15. MODALIDAD CONTRACTUAL:

De firmarse un contrato será por prestación de servicios profesionales sin relación de dependencia y normado bajo el Código Civil el cual recogerá todas y cada una de las estipulaciones contenidas en estas bases, particularmente las atinentes al objeto, a la calidad y cumplimiento del servicio esencia de la convocatoria, sujetos a procesos de evaluación continua y a la ejecución de cláusulas de contrato referentes sanciones vinculadas a la calidad y cumplimiento del trabajo del profesional especializado en peritajes y avalúos de bienes inmuebles e índices de satisfacción del afiliado/jubilado.

	Bases de convocatoria dirigido a peritos valuadores externos con la finalidad que presten sus servicios profesionales en la valoración de bienes inmuebles.	Fecha: 04 de mayo de 2026
	Subgerencia de Crédito – Dirección de Gestión de Crédito de la Sucursal Mayor Guayaquil	Página 21 de 22

16. DE LOS DOCUMENTOS, PRESENTACIÓN Y CONTENIDO DEL SOBRE FISICO:

16.1. Entrega de postulación:

Se receptorán en sobres cerrados en cualquiera de las oficinas abajo listadas, hasta el 01 de junio de 2026 en días laborables.

16.1.1. Oficina Recepción Documentación e Información:

Para las postulaciones de las provincias indicadas se deben entregar únicamente en las siguientes direcciones de oficinas BIESS:

- **Guayas:**
 - Sucursal Mayor Guayaquil: Av. 9 de Octubre y Pedro Carbo, frente a la Iglesia San Francisco.
 - Milagro: CAU-IESS, Av. Juan Montalvo y Av. Pedro Carbo, frente al Parque Central.
- **Los Ríos:**
 - Babahoyo: Av. Malecón 9 de Octubre, entre Eloy Alfaro y Sucre.
 - Quevedo: Av. 7 de Octubre y Calle Novena esquina. Frente al Tía.
- **El Oro:**
 - Machala: Av. Guayas y Rocafuerte esquina. Planta baja del Edificio de la Gobernación de El Oro.
- **Santa Elena**
 - La Libertad: Barrio 28 de Mayo frente al Hospital Rafael Serrano, vía a Punta Carnero.
- **Galápagos**
 - Santa Cruz: Puerto Ayora, Calle Delfín e Isla Duncan.

16.2. Idioma y autenticidad de los documentos:


El idioma que se utilizará en los documentos de calificación será el castellano.

Solamente se aceptarán los documentos señalados en la base de la convocatoria, de no presentarse uno de ellos, la propuesta del profesional será considerada incompleta y por tal motivo será rechazada.

En cualquier momento del proceso de calificación de las ofertas, el BIESS podrá rechazar la oferta presentada si se llegase a establecer que la información proporcionada es errónea, falsa o adulterada.

16.3. Responsabilidades de los postulantes:

Los costos que demande la preparación de la propuesta son a cargo del oferente, quien no tendrá derecho a reclamo alguno en contra del BIESS al respecto.

	Bases de convocatoria dirigido a peritos valuadores externos con la finalidad que presten sus servicios profesionales en la valoración de bienes inmuebles.	Fecha: 04 de mayo de 2026
	Subgerencia de Crédito – Dirección de Gestión de Crédito de la Sucursal Mayor Guayaquil	Página 22 de 22

Los postulantes serán los únicos responsables de la información y datos consignados en la propuesta entregada, por lo que deberán revisar cuidadosamente estas bases y deberá cumplir con los requisitos solicitados en la misma.

El BIESS no admitirá reclamo posterior por parte del oferente que se fundamente en el desconocimiento del mismo.

16.4. Forma de presentación de ofertas:

Las ofertas serán aceptadas con el cumplimiento de las siguientes condiciones:

- Presentación de manera física y con firma de responsabilidad física; en el caso de personas jurídicas, estas deberán ser realizadas por parte del Representante Legal o su Apoderado; en la dirección (*indicado en punto 16.1.1*) hasta la fecha y hora establecida en el cronograma.
- Se debe incluir un índice de la documentación entregada;
- Los documentos serán originales o copias simples, de acuerdo a lo detallado en el punto 12.1.1, es potestad del Biess solicitar los documentos originales para validar la información;
- Se deberán incluir los anexos aplicables al oferente.
- Todas las hojas deben estar sumilladas y foliadas en texto y número, ejemplo: dos (02);
- Los documentos que conforman la oferta, estarán dentro de una carpeta, y sujetos a la misma;
- La carpeta con la oferta será entregada en un sobre cerrado con el membrete - Identificación de la Persona Natural o Jurídica. **Anexo 3.**

Todos los documentos entregados por los oferentes deberán ser legibles y su contenido claro y completo, sin enmiendas, borroneos o entrelíneas; el contenido de los formularios requeridos no deberá ser alterados.

Fin de la base de convocatoria