



PLIEGO DEL PROCESO PARA LA SELECCIÓN DE PERSONAS NATURALES Y JURÍDICAS PARA LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS REFERENTES A LA INSTRUMENTACIÓN LEGAL DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS QUE CONCEDE EL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL BIESS

2024

CONVOCATORIA

Se convoca a los profesionales del Derecho, personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, asociaciones de éstas o consorcios o compromisos de asociación, que se encuentren ejerciendo la profesión en materia Civil y Notarial y Registral, legalmente capaces para contratar, a que presenten sus ofertas para “LA SELECCIÓN DE PERSONAS NATURALES Y JURÍDICAS PARA LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS REFERENTES A LA INSTRUMENTACIÓN LEGAL DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS QUE CONCEDE EL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL – BIESS”

Las condiciones de esta convocatoria son las siguientes:

1. El pliego está disponible, sin ningún costo, en la página Web del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social; únicamente los oferentes que resulten seleccionados, se les convocará para la firma de contratos para la prestación de servicios requeridos por el Banco.
2. Los interesados podrán formular preguntas, para lo cual deberán revisar el pliego y las condiciones publicadas en el proceso. El comité de selección designado, absolverá obligatoriamente todas las preguntas y realizará las aclaraciones necesarias, de acuerdo al cronograma dispuesto en el pliego.
3. La oferta se presentará de forma electrónica y se remitirá al correo electrónico: mariabelen.rocha@biess.fin.ec, para ser válida deberá estar firmada electrónicamente; de acuerdo al cronograma dispuesto en el pliego.
4. Para poder participar en el presente procedimiento, al momento de la presentación de la propuesta, los oferentes interesados deberán encontrarse habilitados en la actividad económica acorde a la naturaleza del objeto de contratación en el Registro Único de Contribuyentes.
5. La oferta debe presentarse por la localidad a la que se participa y completar la documentación requerida para el proceso de evaluación del comité de selección designado.
6. Los costos de honorarios definidos en el proceso son determinados por la entidad, los cuales no forman parte de consideración para la evaluación; el Banco evaluará los conocimientos, experiencia, capacidad técnica instalada y demás requerimientos dispuestos en el pliego del proceso.
7. La fecha de publicación de inicio y fecha estimada de publicación de resultados se encuentra en el cronograma del presente pliego; la entidad contratante podrá modificar el cronograma por necesidad institucional en lo referente a ampliación de plazos de las actividades, lo cual será notificado oportunamente a los participantes.

8. Los pagos del contrato se realizarán con cargo a los fondos propios provenientes del presupuesto de la entidad contratante.
9. El procedimiento se ceñirá a las disposiciones del Código Civil; Derecho notarial y registral; Derecho inmobiliario; Derecho tributario; COOTAD; COGEP; COA. y el presente pliego.
10. El Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, se reserva el Derecho de cancelar o declarar desierto el procedimiento, situación en la que no habrá lugar a pago de indemnización alguna.

Dado a los 12 días del mes de enero del año 2024.

Magíster Jorge Muñoz Torres
GERENTE GENERAL
BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL

TABLA DE CONTENIDO

SECCIÓN I	5
OBJETO DE LA CONTRATACION, HONORARIOS PROFESIONALES, REQUISITOS Y RESPONSABILIDADES.	5
SECCIÓN II	26
CONDICIONES DEL PROCEDIMIENTO	26
DE LOS DOCUMENTOS, PRESENTACIÓN Y CONTENIDO DEL ARCHIVO FISICO O DIGITAL.....	26
SECCIÓN III	38
ANEXOS Y FORMULARIOS	38

SECCIÓN I

OBJETO DE LA CONTRATACION, HONORARIOS PROFESIONALES, REQUISITOS Y RESPONSABILIDADES.

1. OBJETO:

SELECCIÓN DE PERSONAS NATURALES Y JURÍDICAS PARA LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS REFERENTES A LA INSTRUMENTACIÓN LEGAL DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS QUE CONCEDE EL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL BIESS

2. GLOSARIO DE TERMINOS:

<u>TERMINO</u>	<u>DEFINICION</u>
Aplicativo	Sistema LogiFlow
BPM	Business Process Management
Indexar	Subir documentación digitalizada al aplicativo LogiFlow (facturas, informe legal y liquidación de gastos)
Sistema Especializado	On Base - donde se encuentra digitalizada la documentación de cada asegurado
Asegurado	Afiliado -Jubilado del IESS
Instrumentación	Proceso legal del crédito hasta su desembolso
Reposición de gastos	Valores que serán devueltos a los Contratados: Persona Natural y Persona Jurídica del Derecho que realizó previamente los pagos
Base de Elegibles	Persona Natural o Jurídica que no cumplió el puntaje mínimo requerido, la cual será tomada en cuenta para posteriores contrataciones si así lo requiere el BIESS.

3. OBJETIVOS GENERALES

- Brindar a los afiliados y jubilados del IESS a través de las Persona Naturales y Personas Jurídicas contratadas por el BIESS, el servicio de estudio de títulos e instrumentación legal de las garantías hipotecarias por parte de los prestatarios del BIESS, en las localidades asignadas en el contrato, dando cumplimiento a las políticas, procedimientos y automatizaciones de sistemas en aplicativos establecidos por el BIESS.
- Dar cumplimiento de manera eficiente y eficaz al proceso de concesión de préstamos hipotecarios, a través de la Fábrica de Operaciones realizar el monitoreo de manera periódica a las Persona Naturales y Personas Jurídicas asignadas a la operación del servicio, con el fin de que éste preste sus servicios dentro de los parámetros de calidad óptimos establecidos por el BIESS, a través de las políticas señaladas para cada evento.
- Velar por el fiel cumplimiento de las disposiciones señaladas en los manuales, instructivos y normativa interna; evitando perjuicio al asegurado o al BIESS por acción u

omisión de las Personas Naturales y Personas Jurídicas contratadas, con el debido seguimiento e imponiendo sanciones con el fin de subsanar el incidente o perjuicio causado.

4. ALCANCE DEL SERVICIO:

Las Personas Naturales y/o Personas Jurídicas que el BIESS asigne la prestación del servicio, tienen como principal objetivo realizar un análisis exhaustivo de los documentos legales que sean presentados por los asegurados a fin de constituir la garantía requerida por el Banco, previo a otorgar un crédito hipotecario; la elaboración de la respectiva minuta, de conformidad con las cláusulas tipo determinadas por el Banco, la elevación a escritura pública ante todas las Notarías de cada Jurisdicción cantonal o provincial distribuidas equitativamente de carácter obligatorio; obligándoles a llevar un estricto control justificativo del mismo. Las escrituras contendrán la firma de las personas que deben intervenir en el contrato o contratos contenidos en el mismo, asegurando, de acuerdo a la normativa que rige la materia y al Manual de Crédito del BIESS, la debida instrumentación legal y la idoneidad de las garantías existentes.

Las Personas Naturales y/o Personas Jurídicas que se presenten al concurso para brindar sus servicios profesionales y sean adjudicados por el BIESS, deberán tener la disponibilidad de ejecutar sus actividades de acuerdo a la zona que el Banco requiera, previo al consentimiento y la capacidad instalada que mantengan, con el fin de dar el contingente logístico necesario a nuestros asegurados.

Las zonas en las que se brindará el servicio requerido se enmarcan dentro de la distribución administrativa propuesta por la SEMPLADES, con algunas modificaciones acorde a la división de provincias por Fábrica de Operaciones.

Las Personas Naturales y/o las Personas Jurídicas deberán demostrar capacidad de atención a las provincias pertenecientes a las zonas descritas.

La atención podrá ser a toda la zona o a determinadas provincias o cantones de acuerdo a la capacidad de atención del profesional en Derecho y/o requerimientos del BIESS, siempre se primará que la cobertura abarque el 100% del territorio nacional.

En caso de existir alguna provincia del país que no tenga un profesional asignado, para la prestación del servicio, por logística, los profesionales asignados a las provincias aledañas deberán brindar sus servicios profesionales, con el objetivo de tener cobertura a nivel nacional; el Banco realizará el análisis respectivo en función de la aceptación, disponibilidad y evaluación interna, en el caso de no existir aceptación voluntaria de ningún profesional del Derecho, se tomará en consideración la menor distancia entre cabeceras cantonales para la asignación a todos los profesionales asignados en la provincia más cercana; el Banco constantemente medirá la gestión y servicio brindado siendo que el no cumplimiento de los niveles de servicio podrá ser considerado como causal de finalización del contrato.

Comprende también desde la recepción de los documentos, su estudio, la elaboración del

informe correspondiente al estudio de títulos de propiedad; el pago de los valores correspondientes a la obtención de los certificados y documentos requeridos para la celebración del contrato de hipoteca; la elaboración de la minuta, la suscripción del contrato o contratos ante las Notarías Públicas, verificar o realizar el cumplimiento de los pagos por impuestos, tasas y contribuciones requeridos para perfeccionar el o los contratos contenidos en la escritura pública; la inscripción de las escrituras públicas en el Registro en los que deba inscribirse; y, la obtención y entrega al Banco de las copias con la razón de la inscripción de gravámenes, transferencia de dominio, - cuando fuere del caso-; o sustitución de hipoteca, -cuando así corresponda-; el reporte de gastos incurridos con la justificación de los mismos y las observaciones que deba reportar.

En todas las fases del proceso de instrumentación las Personas Naturales y Personas Jurídicas deberán cumplir con la entrega de documentación adicional de acuerdo a los parámetros requeridos por el BIESS y los entes de control, garantizando celeridad, eficacia, desempeño y seguridad de la misma.

Las Personas Naturales y/o Personas Jurídicas deberán sujetarse a cualquier cambio o modificación de acuerdo a la optimización de los procesos en lo que corresponde, en pro de mejoras a nivel Institucional.

En el caso de que por cumplimiento de metas mensuales o que el BIESS requiera solicitará a las Personas Naturales y Personas Jurídicas la disponibilidad de extender sus actividades en días y horas no laborables, siempre bajo el consentimiento de las partes.

En el caso de ser necesaria la revisión de los diagramas de flujo del proceso y/o narrativa del mismo, las Personas Naturales y/o Personas Jurídicas brindarán siempre la apertura necesaria para cumplir lo dispuesto en el instructivo que el BIESS emita para el efecto de cada producto.

El BIESS se reserva el derecho de ejecutar convenios interinstitucionales de pago con las diferentes Instituciones que forman parte del proceso, sean éstos notarías, consejos provinciales, municipios y registros de la propiedad de la localidad, esto con la finalidad de evitar triangulaciones de pago con los profesionales externos optimizando los tiempos de concesión.

La asignación de trámites, corresponde a un proceso automático realizado vía distribuidor de carga mediante un algoritmo matemático, aplicativo que prioriza la asignación de solicitudes de crédito de acuerdo a las evaluaciones realizadas mediante la metodología actual aprobada dentro la medición del Ranking de las Personas Naturales y/o Personas Jurídicas de forma mensual y trimestral.

Según Resolución Administrativa N°. BIESS-RA-GGEN-SOPE-003-2022 de fecha 22 de marzo de 2022, a través de la cual el Gerente General del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social delegó al Director de Fabrica de Operaciones Hipotecarias (Quito), para que a nombre del Banco pueda aplicar y ejecutar las causales de terminación de contratos con las Personas Naturales y Personas Jurídicas que prestan sus servicios para la institución.

5. BASE LEGAL:

“CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR”

El artículo 33 dispone que “el trabajo es un derecho y un deber social, y un derecho económico, fuente de realización personal y base de la economía”.

el artículo 227 dispone que “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. 288.- Las compras públicas cumplirán con criterios de eficiencia, transparencia, calidad, responsabilidad ambiental y social. Se priorizarán los productos y servicios nacionales, en particular los provenientes de la economía popular y solidaria, y de las micro, pequeñas y medianas unidades productivas.

“LEY DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL”

El artículo 1, dispone que el BIESS es 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 - IESS, con personería jurídica propia, que se regirá por su Ley y Estatuto;

el artículo 2., y el Artículo 3 determinan que 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; y, la prestación de servicios financieros para atender los requerimientos de sus afiliados activos y jubilados;

“ESTATUTO SOCIAL DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL”

El artículo 21, literal b) establece como responsabilidad del Gerente General ejercer la dirección de las operaciones y administración interna del Banco y ser responsable de la gestión administrativa, técnica y de control;

“MANUAL DE CRÉDITO DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL”

El artículo 38 numeral 38.16 permite que la instrumentación y trámite de constitución de las garantías hipotecarias pueda efectuarse a través de terceras personas, naturales o jurídicas, que se contraten para el efecto. Para lo cual, el BIESS manejará una lista abierta de estudios jurídicos o profesionales de Derecho que serán calificados por el Banco;

INSTRUCCIONES PARA LA SELECCIÓN DE PERSONAS NATURALES Y JURIDICAS

NORMATIVA FINANCIERA QUE SE REQUERIRA EN TODO EL PROCESO:

Código Civil; Derecho notarial y registral; Derecho inmobiliario; Derecho tributario;

COOTAD; COGEP; COA.

El artículo 1732 del Código Civil Ecuatoriano define a la compraventa como un contrato donde una parte denominada vendedor se obliga a dar una cosa, y otra parte denominada comprador, a pagar el precio de la cosa.

“Artículo 1135 del Código Civil Ecuatoriano Prescripción es un medio de adquirir bienes o de librarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley”

“Artículo 36,37 y 38 Derecho Inmobiliario sobre vivienda y hábitat para los ecuatorianos; del Código Civil Ecuatoriano; Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica”

“Artículo. 55, literales b), i), COOTAD determina que es competencia exclusiva del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal: ejercer el control sobre el uso del suelo y ocupación del suelo en el cantón; y, “Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales”

“Artículo 7.- del Instructivo de Selección Vigente de fecha 20 de septiembre de 2022 con Código: IN-SOPE-SA-01 versión 5.1.” (...)

“Artículo 7. numeral 7.3.2 del Instructivo de Selección Vigente de fecha 20 de septiembre de 2022 con Código: IN-SOPE-SA-01 versión 5.1.” (...)

“Artículo 5.- Capítulo III, del Instructivo de Selección Vigente de fecha 20 de septiembre de 2022 con Código: IN-SOPE-SA-01 versión 5.1.” (...)

“Artículo 8.- numeral 8.1 y 8.2 del Instructivo de Selección Vigente de fecha 20 de septiembre de 2022 con Código: IN-SOPE-SA-01 versión 5.1.” (...)

6. REQUISITOS EXIGIBLES (calificación etapa Cumple / No Cumple)

REQUISITOS MÍNIMOS PERSONAS NATURALES:

- Ser abogado de la República del Ecuador o Doctor en Jurisprudencia, para lo cual deberá presentar:
 - Copia del Título Profesional Tercer Nivel.
 - Certificación del Organismo de Registro del Título (SENESCYT).
- Acceso a internet. Al menos 2GB de ancho de banda.
- Línea(s) telefónica(s) individual(es). (móvil exclusivo BIESS)
- Equipo(s) de computación, óptimo(s) para la instalación de los aplicativos del BIESS. (LogiFlow, On Base, etc.) (disco de 500 GB, 8 RAM, procesador CORE i 7 octava generación)

- Instalaciones que permitan una atención de calidez y calidad a los usuarios del BIESS.
- Cuenta de correo electrónico exclusivo para BIESS
- Formulario N°1 carta de presentación (formato BIESS).
- Formulario de adhesión a normativa interna y reformas
- Hoja de vida que acredite experiencia profesional en materia Hipotecaria y/o Inmobiliaria mínima de cinco (5) años desde la obtención del certificado (SENESCYT) para Guayas y Pichincha.
- Copia de certificados laborales que acrediten la experiencia antes mencionada. (Guayas y Pichincha)
- Hoja de vida que acredite experiencia profesional en materia Hipotecaria y/o Inmobiliaria, mínima de dos (2) años, desde la obtención del certificado (SENESCYT). (Manabí, Azuay y Santo Domingo)
- Copia de certificados laborales que acrediten la experiencia antes mencionada. (Manabí, Azuay y Santo Domingo)
- Hoja de vida que acredite experiencia profesional en materia Hipotecaria y/o Inmobiliaria mínima de un (1) año, desde del certificado (SENESCYT). (resto del país)
- Copia de certificados laborales que acrediten la experiencia antes mencionada.
- Copia de certificados que evidencien, por lo menos, haber recibido capacitación en los últimos dos (2) años, en uno de estos temas: Código Civil; normativa financiera; derecho notarial y registral; derecho inmobiliario; derecho tributario; COOTAD; COGEP; COA.

REQUISITOS MÍNIMOS PERSONAS JURIDICAS.

- Copia de escritura de constitución de la compañía, reformas de los estatutos relevantes.
- Nombramiento vigente del representante legal, debidamente inscrito en el Registro Mercantil del cantón del domicilio de la compañía.
- Copia notariada del certificado de existencia legal y cumplimiento de obligaciones, emitido por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, o por autoridad que aplique, vigente a la fecha de presentación de los documentos.
- Copia del certificado de cumplimiento de obligaciones patronales (IESS), vigente. Certificado del cumplimiento de obligaciones tributarias (SRI).
- R.U.C. (en el que se evidencie, ya sea en la actividad principal u otras, y la prestación de

servicios profesionales jurídicos.

- Hoja de vida del representante legal y de los profesionales que actuarán en los procesos, donde se acredite un ejercicio profesional de al menos cinco (5) años en las ramas del derecho requeridas para Pichincha y Guayas, dos (2) años para Manabí, Azuay y Santo Domingo de los Tsáchilas, un (1) para el resto del país.

La diferenciación entre las principales provincias del Ecuador y el resto de provincias difiere porque existe mayor afluencia de concursantes para Pichincha, Guayas, Manabí, Azuay y Santo Domingo de los Tsáchilas, mientras que para el resto del país no se presentan los suficientes; razón por la cual existen menos exigencias para estas Zonas.

- En el caso de personas jurídicas, deberá cumplir por lo menos uno de sus socios o accionistas.
 - Certificación del Organismo de Registro del Título (SENESCYT).
 - Formulario N°1 carta de presentación (formato BIESS).
 - Domicilio en la localidad donde se requiere prestar el servicio, que se justificará con:
 - Copia de la planilla del servicio básico.
 - Título de propiedad o contrato de arrendamiento del inmueble (oficina) en el que desempeña sus actividades.
 - Fotografías del espacio físico donde desarrollará sus actividades profesionales. (verificables) La(s) oficina(s) deberá(n) estar ubicada(s) en la provincia o región donde se postula para la prestación del servicio, la(s) cual(es) deberá(n) contar con los siguientes servicios básicos/instalaciones:
 - Acceso a internet. Velocidad mínima 2GB de ancho de banda.
 - Línea(s) telefónica(s) individual(es). (móvil exclusivo BIESS)
 - Equipo(s) de computación, óptimo(s) para la instalación de los aplicativos del BIESS. (LogiFlow, On Base, etc.)
 - Instalaciones que permitan una atención de calidez y calidad a los asegurados del BIESS. (Cuenta de correo electrónico exclusivo para BIESS)
 - Profesional capacitado: al menos 1 abogado y 1 asistente contable para el desempeño de las actividades del proceso de instrumentación de crédito. (Persona Jurídica)

7. FORMULARIOS

- Formulario Nro. 1: Formulario Carta de Presentación
- Formulario Nro. 2: Formulario de aceptación y adhesión a normativa interna y reformas BIESS.

8. OFERENTES INHABILITADOS DE PARTICIPAR (No podrán participar en el presente proceso de selección)

*De conformidad a lo establecido en la **LEY DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL***

Publicada en el suplemento del Registro Oficial No. 587 de 11 de mayo del 2009.

Artículo. 10.- Prohibiciones e inhabilidades.

- 1. Hallarse inhabilitado para ejercer el comercio;*
- 2. Estar en mora, directa o indirectamente, en el pago de sus obligaciones en cualquiera de las instituciones del Estado o de las instituciones bajo control de la Superintendencia de Bancos y Seguros, incluidas las off-shore;*
- 3. Estar en mora con el IESS por obligaciones patronales o personales;*
- 4. Tener vinculación, por propiedad o administración, con las instituciones del sistema financiero y del sistema de seguros privados, con las bolsas de valores del país, Casas de Valores y Administradoras de Fondos y Fideicomisos, de acuerdo con las normas que la Superintendencia de Bancos y Seguros emita para el efecto;*
- 5. Ser funcionario o empleado del IESS, salvo el caso del Presidente del Directorio;*
- 6. Tener interés propio o representar a terceros en la propiedad, la dirección o la gestión de las compañías aseguradoras u otras personas que integran el sistema nacional de seguridad social;*
- 7. Estar incurso en lo establecido en el artículo 232 de la República del Ecuador; y,*
- 8. Los que se encuentren impedidos por otras disposiciones legales.*

- Quienes hayan sido sancionados por su actuación profesional por autoridad competente.
- Quienes estén inhabilitados para celebrar contratos con el Estado.
- Los deudores morosos del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, Banca Pública y Servicio de Rentas Internas.
- Los cónyuges, convivientes o parientes, hasta el cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad, de los miembros del Directorio o sus delegados, Gerente General, Subgerente General y Subgerentes, Coordinadores o Directores de las distintas áreas del Banco.
- Los cónyuges, los convivientes o los parientes, hasta el segundo grado de consanguinidad y primer grado de afinidad, de los funcionarios y servidores del Banco, en funciones.
- Las empresas cuyos socios o accionistas sean funcionarios, servidores del Banco o los cónyuges, convivientes o parientes, hasta el cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad, de éstos; y, de todos aquellos profesionales del Derecho que mantengan algún tipo de relación con el presente proceso.
- Quienes no se encuentren en goce de sus derechos civiles y políticos.

- Quienes no cumplan con los requisitos requeridos por el Banco.
- Los profesionales del Derecho que no poseen o no mantienen actualizada su matrícula para ejercer la profesión en el foro o gremio pertinente.
- Las Personas Naturales y/o Personas Jurídicas que no hayan cumplido de manera satisfactoria las funciones de abogados secretarios de coactivas del BIESS, profesionales externos de la Fábrica de Operaciones Hipotecarias del BIESS, Profesionales patrocinadores en cualquier área y que tengan pendiente la entrega de reportes, documentos o expedientes, y que por esa razón no hayan concluido su prestación de servicios profesionales con el BIESS; además, aquellos a quienes por incumplimiento de contrato o de manera unilateral el BIESS haya terminado su contrato de servicios profesionales.

9. MODALIDAD CONTRACTUAL:

Para el presente proceso, a los oferentes que resulten adjudicados, se procederá con la suscripción de contratos de acuerdo al Instructivo del BIESS vigente, 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 el presente pliego, 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 un análisis exhaustivo de los documentos legales a fin de constituir la garantía requerida por el Banco e índices de satisfacción de nuestros asegurados.

10. HONORARIOS PROFESIONALES:

Los oferentes participantes conocen y aceptan la tabla de honorarios profesionales fijados por el BIESS para la prestación del servicio, valores que se cancelará a las Personas Naturales y/o Personas Jurídicas de acuerdo a las siguientes tablas:

11. TABLA DE HONORARIOS LEGALES Y TARIFARIOS DE ACUERDO AL INFORME TECNICO Y ESTUDIO DE MERCADO PREVIO AL INCIO DEL PROCESO DE SELECCION

HONORARIO		
PRODUCTOS: VIVIENDA TERMINADA, TERRENO, OTROS BIENES INMUEBELS Y VIVIENDA HIPOTECADA,		
	COMPRAVENTA E HIPOTECA	105 + IVA
	MUTUO	70 + IVA
	RECONOCIMIENTO DE FIRMA (emitida por una notaría)	Valores sujetos a la Tabla del Consejo de la Judicatura

HONORARIO		
PRODUCTOS: PRODUCTO AMPLIACIÓN Y REMODELACIÓN		
	HIPOTECA	81,66 + IVA
	MUTUO	70 + IVA

HONORARIO		
PRODUCTOS: PRODUCTO SUSTITUCION DE HIPOTECA NOTA DE CESION: Casos concretos de compra de cartera. 40.84 + IVA		
	HIPOTECA	81,66 + IVA
	MUTUO	70 + IVA

HONORARIO		
PRODUCTOS: PRODUCTO TERRENO Y CONSTRUCCION FASE TERRENO		
	COMPRA VENTA E HIPOTECA	105 + IVA
	MUTUO	70 + IVA

HONORARIOS Y TARIFARIOS		
PRODUCTOS: PRODUCTO TERRENO Y CONSTRUCCION FASE CONSTRUCCION		
	LINEA DE CREDITO	105 + IVA
	MUTUO	70 + IVA
TARIFA:	CONTRATO DE CONSOLIDACION	52.50 +IVA

HONORARIOS Y TARIFARIOS		
PRODUCTOS: PRODUCTO CONSTRUCCION		
	HIPOTECA	81.66 + IVA
	CONTRATO LINEA DE CREDITO	70 + IVA
TARIFA:	PAGARÉ	11.66 + IVA
TARIFA:	CONTRATO DE CONSOLIDACION	52.50 +IVA

VALORES DESCRITOS EN LA TABLA NO INCLUYEN IVA

Valores por servicios notariales son fijados por el Consejo de la Judicatura.
 Valores por Impuestos, tasas y aranceles son fijados por los Municipios, Registros de la Propiedad y Consejos Provinciales de la localidad en la que se ubica el inmueble.

HONORARIOS PROCESO NO CONCLUIDO	
PRODUCTOS: VIVIENDA TERMINADA, TERRENO, OTROS BIENES INMUEBELS Y VIVIENDA HIPOTECADA	
COMPRAVENTA E HIPOTECA	90 + IVA

HONORARIOS PROCESO NO CONCLUIDO
El pago del honorario de procesos No concluidos, es decir anulados y/o caducados, se establece una vez registrada la elaboración de la Minuta.

12. RESPONSABILIDADES DE LAS PERSONAS NATURALES y/o PERSONAS JURIDICAS:

El trato del profesional y sus dependientes hacia el asegurado deberá brindar calidad y calidez, será imparcial, sin preferencias ni prejuicios; y en todo momento observando el fiel cumplimiento de las normas jurídicas, de procedimiento y de seguridad, contempladas dentro del Manual de Crédito.

Los profesionales del derecho contratados deben obrar con honradez, ética profesional y respetando siempre la confidencialidad de toda la información brindada por el Banco además del cuidado absoluto de la documentación entregada por el asegurado, incluso después de cesar la prestación de sus servicios, deberán informar con veracidad al Banco la evolución de los trámites encomendados mediante informe si así lo requiere el Banco.

Es responsabilidad de las Personas Naturales y/o Personas Jurídicas contratadas realizar la instrumentación legal dentro del tiempo promedio establecido por el BIESS, según la medición y análisis realizado mensualmente, es importante mencionar que los acuerdos de niveles de gestión y calidad, serán valorados periódicamente con el fin de mejorar en los tiempos de concesión, los mismos que se encuentran detallados en el anexo 2.

Las Personas naturales y/o Personas Jurídicas tienen la obligación de tomar las tareas en el aplicativo provisto por el BIESS, dentro de los tiempos definidos por la institución; previo análisis sustentado y motivado por la Dirección de Fábrica de Operaciones Hipotecarias será responsable por los costos que se generen en las operaciones por caducidad, por acción u omisión en la prestación del servicio en el cual los procesos pasen a estado caducado por su responsabilidad.

13. DETALLE DEL PROCESO DE ESTUDIO DE TÍTULOS E INSTRUMENTACIÓN LEGAL DE LA GARANTÍA HIPOTECARIA:

Las Personas naturales y/o Personas Jurídicas, deben cumplir prioritariamente, los siguientes procesos:

1. Realizar el estudio de títulos de los documentos remitidos por la Fábrica de Operaciones y emitir el informe legal que corresponda en los tiempos establecidos en la descripción del proceso y en el anexo 2.
2. Realizar el proceso de instrumentación legal de los préstamos hipotecarios concedidos por el BIESS hasta su debida inscripción en el Registro de la Propiedad respectivo, atendiendo la normativa legal vigente y el Manual de Crédito del Banco, de acuerdo a los tiempos establecidos en la descripción del proceso y en el anexo 2.
3. Elaborar los contratos de préstamo o mutuo hipotecario, así como obtener el reconocimiento de firmas correspondiente, en los tiempos establecidos en la descripción del proceso y en el anexo 2.
4. Atender de manera diligente y proactiva las necesidades del asegurado y de los funcionarios del Banco, cuando así lo requieran.
5. Mantener en todo momento la imagen institucional del BIESS;
6. Contar con profesionales calificados que ejecuten con prolijidad, responsabilidad, transparencia y confidencialidad, las actividades asignadas para la ejecución de las tareas solicitadas por el BIESS.
7. Las Personas Naturales y/o Personas Jurídicas están obligadas a una vez finalizada cada una de las actividades de los procesos encomendados en el aplicativo especializado provisto por el BIESS, tomar la tarea inmediatamente.
8. Las Personas Naturales y/o Personas Jurídicas están obligadas a registrar en el aplicativo especializado provisto por el BIESS las observaciones generadas dentro de cada actividad según corresponda.
9. Cumplir con los niveles de servicio señalados en este documento;
10. Obligatoriedad de llevar un registro de sus actividades a fin de informar al BIESS;
11. Guardar confidencialidad sobre la información proporcionada, sin que se le pueda dar otro uso al descrito en el presente documento.

14. DESCRIPCIÓN DEL PROCESO DE ESTUDIO DE TÍTULOS E INSTRUMENTACIÓN LEGAL DE GARANTÍAS HIPOTECARIAS A FAVOR DEL BANCO:

La descripción del proceso es una guía que relata las actividades y tareas que se llevan a cabo dentro del proceso legal en los productos hipotecarios que mantiene el BIESS.

PRODUCTOS:

- Escrituras de constitución de gravamen hipotecario debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad del cantón correspondiente.
- Contrato de mutuo debidamente suscrito por las partes y con el respectivo reconocimiento de firmas ante Notario Público.
- Informe consolidado y respaldos de los gastos efectuados en el proceso de perfeccionamiento legal de escrituras a favor del Banco.
- Informe Legal del proceso de perfeccionamiento legal de garantías a favor del Banco.
- Informes y reportes que sean requeridos por el BIESS respecto de la prestación del servicio.
- Actualización diaria del estado de los procesos asignados y su respectiva carga periódica de gastos (hasta 24 horas posteriores a la recepción de cada factura o comprobante de pago correspondientes al gasto que el banco financie), además de manejar los tiempos solicitados en cada una de las actividades dentro de los aplicativos o herramientas tecnológicas dispuestas por el BIESS.
(Ver ANEXOS: Cuadro de Actividades)

PROCESO:

1. El proceso inicia con la entrega de documentación legal por parte del asegurado al BIESS, misma que será analizada por las Personas Naturales y/o Personas Jurídicas quienes diariamente deben descargarla del sistema especializado en donde se encontrará digitalizada.
2. Las Personas Naturales y/o Personas Jurídicas deben abrir un expediente específico por cada solicitud de préstamo hipotecario con los nombres completos de cada asegurado y el Número de Instancia de Proceso (NIP), con el fin de archivar todos los documentos existentes y futuros que correspondan al mismo trámite, quedando bajo su exclusiva responsabilidad la custodia de los mismos.
3. El estudio de títulos dependiendo del producto solicitado puede tener las siguientes respuestas de acuerdo al juicio de experto del profesional: 1) Garantía adecuada; 2) Garantía con condición; 3) Garantía no adecuada.
4. En el caso que el informe de avalúo haya concluido en la aprobación del crédito solicitado, pero el análisis legal de la documentación haya establecido que la garantía se encuentra condicionada, las Personas Naturales y/o Personas Jurídicas en ese momento se comunica con el asegurado con el fin de explicarle el procedimiento a seguir para regularizar las observaciones planteadas en el análisis legal, del mismo modo una vez registrada esta actividad en el aplicativo por parte de las Personas Naturales y/o Personas Jurídicas notificarán al asegurado mediante vía electrónica.
5. Cuando el asegurado entregue físicamente la documentación debidamente regularizada, de ser el caso, en la sucursal o agencia de servicio al cliente (IESS/BIESS), las Personas Naturales y/o Personas Jurídicas serán notificadas a través de la actividad reclamo cliente, para una nueva revisión, análisis y posterior toma de tareas por las áreas correspondientes.

6. Las Personas Naturales y/o Personas Jurídicas retirarán de inmediato de la Fábrica de Operaciones Matriz en la ciudad de Quito o en la Sucursal mayor Guayaquil directamente con el área de logística y en las agencias del resto del país en la ventanilla de servicio al cliente, para lo cual suscribirán un acta de entrega recepción que debe ser firmada por parte de un funcionario del BIESS y por parte de las Personas Naturales y/o Personas Jurídicas contratadas, misma que será suficiente prueba de entrega y aceptación de continuar con el trámite correspondiente. Una vez que Las Personas Naturales y/o Personas Jurídicas cuentan con toda la documentación legal del asegurado, ésta formará parte del expediente antes existente de cada uno.
7. En el caso de encontrar alguna inconsistencia en el informe de avalúo las Personas Naturales y/o Personas Jurídicas registrarán la novedad en el aplicativo con el fin de que se ratifique el informe según el proceso establecido para el avalúo.
8. En el caso que las Personas Naturales y/o Personas Jurídicas como resultado del análisis estudio de títulos detecten una inconsistencia que pueda ser solucionada en un plazo no mayor a 30 días, deberán contactar vía telefónica al asegurado con el fin de solicitar que regularicen la documentación legal previamente entregada, adicionalmente, el asegurado será notificado a través de correo electrónico.
9. Una vez que la documentación está correcta, completa y es consistente con el informe del perito evaluador, las Personas Naturales y/o Personas Jurídicas elaboran la minuta correspondiente.
10. Según la localidad del trámite hipotecario, las Personas Naturales y/o Personas Jurídicas preparan e ingresan la documentación requerida ante la notaría seleccionada por el asegurado, para posterior ingreso al Municipio del Cantón respectivo a fin de que se proceda con la liquidación de impuestos. (excepto la plusvalía según normativa vigente)
11. Las Personas Naturales y/o Personas Jurídicas retiran la carpeta revisada por el Municipio del cantón y conoce si existen observaciones o si el Municipio ha emitido los respectivos comprobantes de pago de impuestos de transferencia de dominio, de acuerdo a lo establecido en el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD.
12. En el caso de existir observaciones por parte del Municipio, las Personas Naturales y/o Personas Jurídicas comunicarán vía correo electrónico al asegurado acerca del procedimiento que debe realizar para regularizar las mismas con la respectiva toma de tareas dentro del aplicativo.
13. Cuando las Personas Naturales y/o Personas Jurídicas reciban del Municipio los comprobantes para el pago de impuestos de transferencia de dominio, se gestionará el pago de los mismos de acuerdo a lo descrito en la sección Gastos.
14. Las Personas Naturales y/o Personas Jurídicas extraen del aplicativo los datos necesarios para elaborar el contrato de préstamo o mutuo hipotecario, con el fin de que sea suscrito por el asegurado ante el Notario conjuntamente con la matriz de escritura pública de levantamiento de hipoteca (en caso de existir dicho gravamen), compraventa y constitución de hipoteca abierta y prohibición voluntaria de enajenar a favor del BIESS.
15. Los documentos legales para la Constitución de Hipoteca mencionados en el párrafo anterior no deberán contener errores ni de forma ni de fondo, en el caso de encontrarse errores, las Personas Naturales y Personas Jurídicas serán sancionadas según el

- cuadro de multas definido por el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.
16. Las Personas Naturales y/o Personas Jurídicas entregan al Notario los siguientes documentos: minuta(s) física(s) y digital(es), contrato de préstamo o mutuo hipotecario, pagos de transferencia de dominio, hoja de rentas, certificado de gravámenes, pago de impuesto predial del año en curso, copia del carné de discapacidad vigente (de ser el caso para exención de tasas y/o tarifas notariales) y demás documentos habilitantes que requiera, con el fin que la notaría proceda con la elaboración de la matriz y reconocimiento de firmas en el mutuo hipotecario correspondiente, misma que posteriormente será suscrita por las partes.
 17. Las Personas Naturales y/o Personas Jurídicas comunican vía telefónica al asegurado el día y la hora señalados por la notaría que corresponda y la dirección de la misma, con el fin que se acerque conjuntamente con su vendedor o vendedores a suscribir la matriz de escritura pública, así como el contrato de préstamo o mutuo hipotecario.
 18. En el caso que las Personas Naturales y/o Personas Jurídicas no logren contactar al asegurado vía telefónica, registran la novedad en el aplicativo con el fin que el mismo envíe una notificación.
 19. En el caso que el asegurado no pueda asistir a la firma de la matriz de escritura pública y contrato de préstamo o mutuo hipotecario en la fecha establecida por la notaría o, en su defecto, el día de la cita el asegurado o su cónyuge o su vendedor o vendedores, o ninguno de ellos asista a la notaría, las Personas Naturales y/o Personas Jurídicas deben registrar la novedad en el aplicativo con el fin de agendar una nueva cita.
 20. En el caso de tratarse de un inmueble que está hipotecado a una persona natural o jurídica, las Personas Naturales y/o Personas Jurídicas contratadas obtienen la suscripción del acreedor hipotecario en la matriz de escritura pública de levantamiento de hipoteca.
 21. Toda vez que la matriz de escritura pública y el contrato de préstamo o mutuo hipotecario se encuentren suscritos tanto por compradores, como por vendedores y por la persona natural o jurídica acreedora que se encuentre levantando la hipoteca, de ser el caso, las Personas Naturales y/o Personas Jurídicas contratadas llevan de inmediato al BIESS para la firma del apoderado especial la cual se la realiza en ese momento.
 22. De encontrarse suscritos estos documentos por todos los comparecientes, la notaría procede al cierre de escrituras y reconocimiento de firmas del contrato de préstamo o mutuo hipotecario. las Personas Naturales y/o Personas Jurídicas deben retirar estos documentos y el BIESS cancelará la factura respectiva.
 23. Después que las Personas Naturales y/o Personas Jurídicas retiran los documentos de la notaría ingresa las copias certificadas de la escritura pública al Registro de la Propiedad del cantón respectivo para su revisión e inscripción. Registran la actividad en el aplicativo indicando la fecha de entrega constante en el comprobante emitido por el Registro de la Propiedad.
 24. Una vez que se haya cubierto el valor de la proforma de pago ya sea por BIESS o directamente por el asegurado, las Personas Naturales y/o Personas Jurídicas deberán haber completado la indexación de facturas con el pago de honorarios profesionales, finalizando el proceso legal dentro del aplicativo con las respectivas tomas de tarea, posterior a eso entregará al BIESS el expediente con la documentación física a la espera de las actas inscritas por parte del Registro de la Propiedad. Dependiendo la localidad

- siempre y cuando exista la razón de inscripción digital.
25. Si se evidencia que las Personas Naturales y/o Personas Jurídicas exigen que el solicitante del crédito realice los pagos correspondientes al proceso de constitución legal siendo que el asegurado solicito al BIESS el financiamiento de los mismos y dispone de cobertura para el efecto, será motivo de sanción y/o finalización del contrato. De igual manera si se evidencia que a pesar de que el solicitante ha realizado los pagos correspondientes al proceso de constitución legal y los mismos han sido indexados en el aplicativo provisto por el BIESS, para que sean cargados al Crédito; será motivo de finalización del contrato y las Personas Naturales y/o Personas Jurídicas estarán obligadas a la restitución de estos valores al asegurado.
 26. En el caso que el Registro de la Propiedad emita observaciones al trámite ingresado, las Personas Naturales y/o Personas Jurídicas notifican al asegurado a través de llamada telefónica indicándole el procedimiento a seguir con el fin de regularizar la documentación observada, además las Personas Naturales y/o Personas Jurídicas tienen la obligación de reportar este inconveniente al BIESS entregando el acta de suspensión.
 27. Se tomará en cuenta también como llamado de atención las veces que las Personas Naturales y/o Personas Jurídicas no acaten las disposiciones en cuanto a la toma de firmas de apoderados ya sea por vacaciones o cese de funciones de alguno de los apoderados ya que estas notificaciones siempre son notificadas con anticipación por parte del BIESS.
 28. En el caso que el error sea cometido por las Personas Naturales y/o Personas Jurídicas el área de visado legal realiza el análisis según el acta de suspensión se verifica si es o no responsabilidad las Personas Naturales y/o Personas Jurídicas para aplicar la multa o llamado de atención correspondiente, teniendo en cuenta que a partir del cuarto llamado de atención durante el mismo mes El BIESS podrá cerrar las asignaciones automáticas durante 15 días, independientemente del Ranking de medición, posterior a eso el BIESS analiza si procede o no la terminación del contrato.
 29. Toda actividad que las Personas Naturales y/o Personas Jurídicas realicen debe ser registrada en el aplicativo, así como todo informe legal y factura que sea emitida en razón del préstamo hipotecario solicitado por el asegurado debe ser indexado en dicho aplicativo, caso contrario el BIESS sancionará su incumplimiento.

15. AREA DE LIQUIDACIÓN DE GASTOS

- Las Personas Naturales y/o Personas Jurídicas tienen la responsabilidad de revisar en el aplicativo el tipo de crédito para validar si dispone o no financiamiento de gastos con el BIESS.
- Las Personas Naturales y/o Personas Jurídicas contratadas para la instrumentación del crédito deberán contar con la liquidez suficiente para cubrir los gastos que se generen dentro del proceso hipotecario, y posteriormente solicitará la reposición al BIESS mediante la indexación de la factura en el aplicativo, en un plazo no mayor a 48 horas.

Bajo ningún concepto se podrá obligar al asegurado a realizar pagos de instrumentación legal, si solicitó que fueran financiados por el BIESS y la solicitud de crédito aún cuenta con cobertura para su financiamiento de acuerdo a las políticas del Banco.

- El BIESS mantiene convenios interinstitucionales con ciertos cantones en los cuales las Personas Naturales y/o Personas Jurídicas podrán utilizar y solicitar el pago correspondiente al BIESS de acuerdo a los métodos y formatos establecidos, las mismas que deberán ser indexadas en el aplicativo en un plazo no mayor a 48 horas.
- Las Personas Naturales y/o Personas Jurídicas deberán indexar paulatinamente todas las facturas conforme avance las etapas en el aplicativo que el banco destine, quedará terminantemente prohibido la indexación de las facturas al final del proceso de instrumentación será motivo de sanción, puesto que lo indicado genera reprocesos al momento la liquidación de gastos.
- El proceso estará sujeto a cambios de acuerdo a las necesidades y reformas que el BIESS pueda aplicar durante la vigencia del Contrato, en el caso de ocurrir estos cambios serán debidamente notificados previos a su implementación los cuales deberán ser cumplidos de manera obligatoria.

16. LIQUIDACIÓN DE HONORARIOS

- Una vez que se haya concluido la etapa de envío de escrituras y liquidación de gastos, las Personas Naturales y/o Personas Jurídicas deberán indexar la factura correspondiente al pago de honorarios para ser cancelada por el BIESS mediante reposición a mes caído.
- Las Personas Naturales y/o Personas Jurídicas no se deslindarán de responsabilidad alguna en cuanto a la instrumentación legal si es que existieran errores posteriores, deberán solucionarlos con Escritura Aclaratoria o Resciliatoria pese a que haya recibido el pago del Banco, se aclara que estos valores no serán asumidos por el BIESS.

17. CONDICIONES ESPECIALES:

- Las Personas Naturales y/o Personas Jurídicas contratadas dentro del proceso de instrumentación legal del crédito deben considerar las exenciones y/o reducciones de pago de tasas y/o tarifas por servicios notariales a personas con capacidades especiales y de la tercera edad de acuerdo a la Ley.

18. OFERENTES:

Podrá presentar su oferta en este proceso toda persona natural o jurídica privada legalmente facultada, constituida o domiciliada en el Ecuador, siempre y cuando cumpla con los requisitos exigidos en este informe técnico.

La o las personas naturales o jurídicas que intervienen en el presente proceso, deben acreditar ser las Personas Naturales y/o Personas Jurídicas en libre ejercicio profesional, que estén

legalmente domiciliados, facultados y constituidos en el Ecuador, de conformidad con las disposiciones legales del país, y que se encuentran autorizados para prestar sus servicios.

19. NIVELES DE SERVICIO:

En la descripción del proceso y en el anexo 2. Se presentan los tiempos máximos en los cuales las Personas Naturales y/o Personas Jurídicas deben cumplir con cada una de las tareas del proceso.

20. METODOLOGIA DE EVALUACIÓN:

A las Personas Naturales y/o Personas Jurídicas calificadas y adjudicadas ya sean prestadores de servicio de proyectos Calificados del Banco de Instituto Ecuatoriano de seguridad Social, se los evaluará de manera periódica de acuerdo a los siguientes indicadores:

INDICADOR DE CALIDAD. - Indicador permite identificar la calidad con la cual fueron entregados los trámites legales respectivamente.

INDICADOR DE EFICIENCIA. - Este indicador permite medir en factor tiempo la ejecución de los trámites legales.

INDICADOR DE EFICACIA. – Este Indicador permite la medición en volumen de la evacuación óptima de los trámites asignados, capacidad de reacción operativa.

INDICADOR DE EVALUACIÓN. - Indicador compuesto por cargas porcentuales que permite medir: tiempo de respuesta, capacidad de evacuación y la calidad, el peso porcentual presentado se basa en un análisis efectuado a nivel experto relacionado con la operatividad de Fábrica de Operaciones.

Los indicadores antes mencionados permitirán obtener un rango de escala de calificación, la misma que facilitará la medición y las posteriores aplicaciones de multas hasta la terminación del contrato.

La unidad de Calidad de la Fábrica de Operaciones dentro del Estatuto Orgánico por Procesos, elabora un ranking mensual para evaluar a los Estudios Jurídicos y Abogados con contrato vigente y usuarios activos e informa al Comité de Crédito y Gerencia General el estado en el cual se encuentran los resultados de la medición para adoptar las resoluciones emitidas de acuerdo a las recomendaciones del informe presentado.

Es importante mencionar que mediante indicadores los resultados reflejan la eficacia y eficiencia con la que los Estudios Jurídicos y Abogados se desenvuelven bajo el contrato suscrito y dentro de los estándares de calidad que el Banco requiere.

Con el fin de continuar las evaluaciones se presenta un mapa de calor con el rango que se requiere sea cumplido para continuar con el contrato dentro de los tiempos requeridos y el buen

servicio a nuestros asegurados.

RANGO		ESTADO
100%	80%	CONTINÚA
79%	70%	ALERTA
69%	60%	LLAMADO DE ATENCIÓN
59%	50%	TERMINACIÓN DEL CONTRATO

80 – 100 % de color verde, continúa prestando los servicios profesionales.

70 – 79 % de color amarillo, se realizará una alerta mediante correo electrónico en un formato elaborado y enviado por el área de Visado Legal.

60 – 69% de color naranja, se enviará de manera formal a los Estudios Jurídicos y Abogados un llamado de atención en función de notificar que en caso de disminuir el porcentaje requerido se podrá terminar el contrato, de la misma manera bajo un formato de oficio elaborado por el área de Visado Legal, adicionalmente se cerrará las asignaciones hasta dos meses y la apertura será por parroquias paulatinamente, previo a un análisis y autorización de la Dirección de la Fábrica de Operaciones para evitar que en la apertura reciba automáticamente más asignaciones y sea beneficiado con respecto al resto de profesionales.

50 – 59 % de color rojo, mediante un análisis de las áreas Visado Legal Liquidación de Gastos, Seguimiento y Calidad de la Fábrica y la autorización de la Dirección de Fábrica de Operaciones (resolución vigente), se elaborará un oficio formal para la terminación del contrato elaborado por el área de Visado Legal, cuando cumpla en el periodo vigente de contrato la tercera vez con un porcentaje menor a 59%.

El banco se reserva el derecho de modificar o incluir nuevos indicadores durante la vigencia del contrato, estos serán debidamente notificados previo a su implementación

21. TABLA DE SANCIONES ESTABLECIDA POR EL BIESS

Se deberá tomar en cuenta que la medición sobre los errores cometidos se la realizará de forma mensual sin importar el número del trámite (NIP) o la casuística, será motivo de aplicación de multa según las veces que las Personas Naturales y/o Personas Jurídicas cometan el error. (en cualquier instancia del proceso)

Las áreas encargadas del seguimiento y control de las mismas son: Visado Legal, Seguimiento, Liquidación de gastos y demás áreas de la Dirección de Fábrica de Operaciones Hipotecarias.

AREA RESPONSABLE	CASUÍSTICA
VISADO LEGAL	ERROR EN CONTRATO DE MUTUO/CONSOLIDACIÓN/ LÍNEA DE CRÉDITO/ PAGARÉ
VISADO LEGAL	ERROR EN ESCRITURA DE COMPRAVENT/HIPOTECA
VISADO LEGAL	ERROR EN RAZÓN DE INSCRIPCIÓN
VISADO LEGAL	ERROR EN FORMATO DE ESCRITURA DE HIPOTECA
VISADO LEGAL	ERROR EN PAGARÉ
LIQUIDACIÓN DE GASTOS	ERROR EN INDEXACIÓN DE FACTURAS
LIQUIDACIÓN DE GASTOS	ERROR DE LA INFORMACIÓN CONSTANTE EN LA FACTURA
SEGUIMIENTO	TOMA INADECUADA DE TAREAS
SEGUIMIENTO	FALTA DE ATENCIÓN O RETRASO EN LA CONTESTACIÓN DE SOLICITUDES DE INFORMES
SEGUIMIENTO	RECLAMO DE CLIENTE POR SERVICIO PRESTADO/ FALTA DE INFORMACIÓN/ OTROS.

También será objeto de sanción, el evidenciarse que las Personas Naturales y/o Personas Jurídicas ocultan información al Banco sobre el proceso de constitución legal, entre las que pueden ser: actas de suspensión en el Registro de la Propiedad no reportadas, errores detectados en Notarias y Municipios, entre otras; las cuales de manera obligatoria siempre deben ser reportadas inmediatamente al BIESS.

En el caso de que las Personas Naturales y/o Personas Jurídicas hayan acumulado 5 o más llamados de atención y/o multas durante dos meses consecutivos, no recibirá nuevas asignaciones y los procesos ya asignados serán evaluados en función de tiempo y calidad de entrega para que la Dirección de Fábrica de Operaciones Hipotecarias autorice la asignación de nuevas solicitudes o la finalización del contrato con las Personas Naturales y/o Personas Jurídicas según delegación vigente¹.

Los incumplimientos, retrasos, o cualquier circunstancia que afecte a la debida ejecución del contrato y que sea debidamente comprobados, serán penalizados por el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social de acuerdo al cuadro de sanciones hasta llegar a la terminación del contrato independientemente del escalafón del Ranking en el cual se encuentre; a continuación, el detalle:

Falta	Reincidencia (dentro de 1 mes)	Falta grave debidamente comprobada
Llamado de atención por escrito	Sanción pecuniaria: Segunda \$ 20 Tercera \$ 30 Cuarta \$ 45 Quinta: cerrar asignaciones y evaluación.	Terminación unilateral del contrato

22. CAUSAS DE LA TERMINACION DEL CONTRATO DE LOS PROFESIONALES DEL

¹ BIESS-RA-GGEN-SOPE-003-2022 de fecha 22 de marzo de 2022

DERECHO Y EL BIESS.

- Por incumplimiento verificado de uno o más de los requisitos establecidos en el proceso de selección y evaluación ocurrido antes o después de la celebración del contrato.
- Por haber incurrido las Personas Naturales y/o Personas Jurídicas en incumplimiento de los estándares de calidad, tiempo o condiciones de prestación del servicio previamente den conocimiento del Profesional, en las evaluaciones periódicas.
- Por haber incurrido las Personas Naturales y/o Personas Jurídicas en la quinta sanción pecuniaria, independientemente de la ubicación en el Ranking de profesionales del Derecho externos.
- Por denuncia escrita debidamente comprobada, ya sea por cobros de valores directos o cualquier otro acto que perjudique a los beneficiarios de los créditos.
- Por uso indebido de la información a que tuviere acceso las Personas Naturales y/o Personas Jurídicas y el personal a su cargo durante y después de la ejecución de este contrato.
- Por Incumplimiento del convenio de confidencialidad.
- Por encontrarse en el ranking local en los últimos 3 escalafones.
- Por terminación unilateral del BIESS sin derecho a reclamo de la contraparte, si es que las Personas Naturales y/o Personas Jurídicas dentro de un análisis motivado por las áreas de control, evidencia errores recurrentes independientemente del Ranking Mensual y trimestral.
- Por cumplimiento del plazo para el que fue suscrito;
- Por agotamiento del objeto;
- Por extinción de la persona jurídica contratante o de la sociedad o compañía contratista; o fallecimiento, interdicción o inhabilitación del profesional contratado;
- Por incumplimiento verificado, de uno o más de los requisitos establecidos en el proceso de selección y evaluación; ocurrido antes o después de la celebración del contrato;
- Por haber incurrido las Personas Naturales y/o Personas Jurídicas, en incumplimiento de los estándares de calidad, tiempo o condiciones de prestación del servicio, que sea reportado en las evaluaciones periódicas;
- Por decisión unilateral del BIESS en caso de incumplimiento del contrato por parte de las Personas Naturales y/o Personas Jurídicas contratadas, mediante Resolución debidamente motivada, que deberá contar previamente con los informes de la Subgerencia de Operaciones.

SECCIÓN II

CONDICIONES DEL PROCEDIMIENTO

DE LOS DOCUMENTOS, PRESENTACIÓN Y CONTENIDO DEL ARCHIVO FISICO O DIGITAL

1. OBJETO DEL PROCESO DE CONTRATACIÓN:

Con base al Instructivo de Selección Vigente de fecha 20 de septiembre de 2022 con Código: IN-SOPE-SA-01 versión 5.1. este procedimiento precontractual tiene como propósito, la “SELECCIÓN DE PERSONAS NATURALES Y/O JURÍDICAS PARA LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS REFERENTES A LA INSTRUMENTACIÓN LEGAL DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS QUE CONCEDE EL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL – BIESS”.

2. ALCANCE DEL PROCESO DE CONTRATACIÓN:

Este proceso tiene por objeto la recepción y calificación de profesionales del Derecho, que brindarán el servicio de estudio de títulos e instrumentación, constitución de garantías hipotecarias, elaboración de pagarés y contratos de mutuo a favor del BIESS, conforme a los parámetros dispuestos en la presente base para la contratación del SERVICIOS DE ESTUDIO DE TÍTULOS DE PROPIEDAD, CONSTITUCIÓN E INSTRUMENTACIÓN DE GARANTIAS HIPOTECARIAS, CONTRATOS DE MUTUO Y ELABORACIÓN DE PAGARÉS DE LINEAS DE CREDITO A FAVOR DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL - BIESS.

3. FASES DEL PROCESO DE SELECCIÓN:

“Artículo 7.- del Instructivo de Selección Vigente de fecha 20 de septiembre de 2022 con Código: IN-SOPE-SA-01 versión 5.1.” (...)

El procedimiento para la selección de profesionales advierte las siguientes fases:

- Convocatoria.
- Fase de preguntas, respuestas y aclaraciones.
- Presentación de propuestas.
- Convalidación de errores de forma.
- Calificación y notificación de resultados preliminares (etapa Cumple/ No Cumple).
- Prueba de conocimientos y selección final.
- Declaratoria de Profesionales seleccionados.

4. PREPARACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN:

El interesado deberá revisar cuidadosamente este informe técnico y cumplir con los requisitos solicitados en el mismo.

El BIESS no admitirá reclamo posterior del proponente que se fundamente en el desconocimiento del informe técnico y su metodología.

5. COSTO DE PREPARACIÓN DE LA PROPUESTA:

Los costos que demande la preparación de la propuesta son de cargo del participante, quien no tendrá reclamo alguno en lo posterior al respecto.

6. IDIOMA Y AUTENTICIDAD DE LOS DOCUMENTOS

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

Serán válidos los certificados relativos a la experiencia, conferidos por la autoridad competente de las Instituciones del Estado y los conferidos por la persona natural o por el representante legal, apoderado y/o dueño de la compañía, en caso de personas jurídicas, contratantes, para el caso del sector privado.

El BIESS, en cualquier momento del proceso de calificación de las propuestas, podrá rechazar al interesado si se llegare a establecer que la información proporcionada sea falsa o se haya adulterado. Todos los documentos deberán ser legibles, escritos a máquina o en procesador de textos, en forma clara y completa y se utilizarán sin alterar su contenido.

En caso de inconsistencias u omisión de algún documento; se dará un periodo de convalidación de 48 horas para que los participantes puedan completar la información, siempre y cuando no se altere la oferta.

7. REQUISITOS FORMALES

Las Personas Naturales y/o Personas Jurídicas que hayan resultado ganadoras del proceso deberán presentar originales o copias debidamente certificadas por un notario público de los documentos presentados.

Todos los documentos deberán ser legibles, escritos en computador de forma clara y completa sin alterar su contenido dentro de los formularios requeridos.

Los documentos deben presentarse sin enmiendas, borroneos o entrelíneos; sin embargo, de haberse producido, deberán ser salvados por quien emitió el documento, bajo su firma de responsabilidad, al final de la página que los contenga.

Los documentos enviados deberán estar foliados y rubricados por el oferente (representante legal).

8. EL ASUNTO DEL SOBRE CONTENDRÁ: Identificación de la Persona Natural o Jurídica y en el mensaje se detallará la siguiente leyenda:

SEÑOR GERENTE GENERAL DEL BIESS PRESENTE.

ASUNTO:

PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES PARA EL ESTUDIO DE TÍTULOS DE PROPIEDAD, CONSTITUCIÓN E INSTRUMENTACIÓN DE GARANTIAS HIPOTECARIAS, CONTRATOS DE MUTUO Y ELABORACIÓN DE PAGARÉS DE LINEAS DE CREDITO A FAVOR DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL - BIESS.

PROVINCIA: DETALLE DE ZONA A LA QUE APLICA

Contenido del sobre: **DATOS PARA LA IDENTIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DE LA PERSONA NATURAL O JURIDICA INTERESADA**

9. CAPACIDAD LEGAL:

Para Personas Jurídicas:

- a) Copia de la escritura de constitución y estatutos de la sociedad interesada, debidamente inscrita en el Registro Mercantil o el acto privado o público que corresponda según la naturaleza de la sociedad, y sus posteriores reformas, en caso de existir.
- b) Certificado de existencia legal y de cumplimiento de obligaciones emitido por la Superintendencia de Compañías, o de la autoridad de control que aplique a la naturaleza de la sociedad, original y vigente.
- c) Nombramiento del representante legal debidamente inscrito en el Registro Mercantil o ante la Entidad que corresponda, vigente a la fecha tope para la presentación de la propuesta.
- d) Copia del documento Registro Único de Contribuyentes.
- e) Nómina de accionistas actualizada, en el que conste el detalle de cada uno de los accionistas o socios de la empresa oferente con su respectivo porcentaje de participación.
- f) Copia de la cédula de ciudadanía o pasaporte y papeleta de votación del representante legal.
- g) Presentación de los contratos de servicios profesionales o contratos de trabajo suscritos con los empleados de las Personas Naturales y/o Personas Jurídicas, que vayan a estar directamente relacionados con la prestación del servicio.
- h) Copia del título de Abogado o Doctor en Jurisprudencia, del responsable del proyecto a cargo del desempeño jurídico de las Personas Naturales y/o Personas Jurídicas (mínimo 3 o 5 años del certificado del SENESCYT).
- i) Declaración Juramentada que certifique:

✓ Estar en plena capacidad de contratar.

- ✓ No haber sido destituido de la función pública.
- ✓ No mantener demandas; ser demandantes o mantener conflicto de intereses en contra del estado.
- ✓ No deber a la banca cerrada.
- ✓ No ser propietarios directos o indirectos de bienes o capitales, de cualquier naturaleza, en jurisdicciones o regímenes considerados como paraísos fiscales.
- ✓ Los valores con los cuales se labora provienen de actividades lícitas.

j) Estados Financieros de la compañía: Balance General, Estado de Pérdidas y Ganancias, Impuesto a la Renta 2022, declaraciones de impuesto al valor agregado del último trimestre, con firmas de responsabilidad de los funcionarios respectivos.

Para Personas Naturales:

- a) Copia del documento Registro Único de Contribuyentes.
- b) Copia a color de la cédula de ciudadanía y papeleta de votación.
- c) Copia del título de Abogado o Doctor en Jurisprudencia. (mínimo 3 años del certificado del SENESCYT)
- d) Estados Financieros: Impuesto a la Renta 2022, declaraciones de impuesto al valor agregado del último trimestre, de aplicar.

9. DOCUMENTACIÓN RELATIVA A LA CAPACIDAD TÉCNICO-ADMINISTRATIVA:

9.1. Infraestructura Administrativa

Detalle del personal profesional (Organigrama nominativo de las Personas Naturales y/o Personas Jurídicas con el que cuente la organización y que éste contemple el establecimiento de supervisores que permitan la interacción con personal directo del BIESS, en el seguimiento de los trámites asignados, comprometidos con la Instrumentación del presente proceso.

Hojas 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 y experiencia para desempeñar el rol encargado.

El personal será evaluado conforme a la sección donde constan los parámetros de calificación. Experiencia comprobada no menor a 3 años en procesos de instrumentación legal de transferencia de dominio o créditos hipotecarios.

9.2. Infraestructura Física

Se calificará la disponibilidad física y tecnológica que las personas naturales o jurídicas que se

presenten en las diferentes ciudades del país, de acuerdo con los parámetros de calificación. Para demostrar la infraestructura física, se deberá presentar títulos de propiedad de las instalaciones y equipos con los que cuenta el oferente, contratos de arrendamiento de las oficinas, si fuere del caso.

10. METODOLOGÍA DE EVALUACIÓN DE OFERTAS POR PUNTAJE

COMPONENTE	PUNTOS
METODOLOGÍA DE EVALUACIÓN DE OFERTAS	
Experiencia y formación académica	90
Experiencia general	40
Experiencia específica	40
Valor agregado	10
FACTIBILIDAD TECNICO-ADMINISTRATIVA	
Capacidad Técnico - Administrativa	10
Número de profesionales que conforman el equipo. Mínimo 3 personas profesionales (contador-abogado-asistente legal)	5
Infraestructura física	5
TOTAL	100

11. DESCRIPCION DE LA METODOLOGÍA DE EVALUACIÓN DE OFERTAS

Experiencia y formación académica (90 puntos)

- a. **Experiencia general** del participante debidamente comprobado, en materias del Derecho: civil, societario, bancario, tributario y comercial. Conocimientos y aplicación de códigos, leyes, reglamentos, ordenanzas y acuerdos relacionados a la adquisición de bienes inmuebles y garantías hipotecarias.

8 puntos por cada año de experiencia adicional al mínimo requerido, la experiencia podrá ser acreditada dentro de los últimos 15 años desde la fecha de publicación de la convocatoria del proceso, **máximo 40 puntos**.

- b. **Experiencia específica** del participante sea natural o jurídico (representante jurídico) en materia inmobiliaria, conocimiento y aplicación de las leyes: registro de la propiedad, notarial, municipios, suscripción de contratos, constitución y cancelación de hipotecas y demás procesos de instrumentación legal de garantías hipotecarias.

5 puntos por cada año de experiencia adicional comprobada documentalmente, sea en el libre ejercicio profesional o en relación de dependencia en entidades relacionadas con el objeto del servicio, tales como municipios, registros de la propiedad, notarías o entidades privadas prestadoras de esta clase de servicios, la experiencia podrá ser acreditada dentro de los últimos 15 años desde la fecha de publicación de la convocatoria del proceso, **máximo 40 puntos**.

Se sumará 1 punto adicional por cada Copia Certificada que el oferente presente

donde se evidencie que por lo menos ha recibido capacitación en el ámbito legal mencionado anteriormente, en los últimos dos (2) años, **máximo puntaje 10 puntos.**

Nota: El BIESS al momento de la evaluación por puntaje realizará la verificación de los oferentes, validando quienes ya hayan brindado servicios Profesionales al BIESS y no hayan cumplido con los estándares de calidad exigidos, o que en la ejecución contractual por la prestación del servicio profesional hayan generado retrasos en los procesos hipotecarios y afectación a los tiempos de concesión del producto, incluso un mal servicio a los afiliados y jubilados, lo cual previo análisis de la Comité se reducirá puntos o en su defecto será causal de descalificación directa de los oferentes por experiencia deficiente en el servicio.

c. Capacidad Técnico - Administrativa (10 puntos)

En lo que respecta a infraestructura administrativa, las Personas Naturales y/o Personas Jurídicas deberán presentar un orgánico funcional que permita establecer el personal que se destinará a la prestación del servicio y el grado de dedicación (exclusiva, parcial). Los profesionales que integren los equipos que se conformen deberán ser profesionales con amplios conocimientos y experiencia en Derecho Civil, Derecho Inmobiliario, Derecho Notarial, Derecho Registral, Derecho Tributario, Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización – COOTAD y demás normas relacionadas a la constitución legal de garantías hipotecarias. El oferente deberá acreditar contar con los servicios de un profesional en materia contable, con la finalidad de que se controle el proceso de emisión y carga de facturas al aplicativo.

Cuando el oferente sea una sociedad o persona jurídica, los requisitos señalados anteriormente deberán ser presentados respecto del/los profesionales a cuyo cargo estará la prestación del servicio, en el caso de persona natural lo que aplique.

Se asignará 1 punto por cada profesional destinado a conformar el equipo que brindará el servicio. **Máximo puntaje 5 puntos.** como medio de validación deberá adjuntar certificados laborales comprobables. (para las Provincias de Pichincha y Guayas se exigirá que cada profesional acredite un mínimo de 3 años de experiencia)

De la infraestructura física, deberá contar con mobiliario adecuado y oficinas que permitan el desarrollo apropiado de las actividades inherentes a los procesos de constitución de garantías hipotecarias, considerándose: Lobbies para atención al cliente, salas de reuniones, archivo, módulos de trabajo, etc. El oferente deberá adjuntar un registro fotográfico (mínimo 5 fotografías) y documentación comprobable vigente como pueden ser sin limitarse a: copias de escritura y/o contrato de arrendamiento, facturas de pagos de servicios básicos entre otros.

De la estructura tecnológica, los participantes deberán acreditar equipos y sistemas informáticos acordes a los procesos desarrollados por el BIESS, estos permitirán llevar un control adecuado y seguimiento de los trámites asignados, adicionalmente deberá certificar que posee un mínimo de 2GB de ancho de banda, que se acreditará con el

respectivo contrato.

12. ASPECTOS DE EVALUACIÓN:

COMPONENTE	DESCRIPCION	PUNTAJE
EXPERIENCIA Y FORMACION ACADEMICA	El BIESS, verificará que la persona natural o jurídica participante haya acreditado experiencia no menor a 3 años para los postulantes en las provincias de Pichincha y Guayas, y para el resto del país de al menos 1 año; En procesos de transferencia de dominio de inmuebles, constitución legal de créditos hipotecarios en el Sistema Financiero Nacional.	90
FACTIBILIDAD TECNICO-ADMINISTRATIVA	El BIESS, verificará el cumplimiento de toda la información solicitada en el presente informe técnico, la misma que podrá ser comprobada a través de cualquier mecanismo idóneo que la Comisión técnica considere pertinente.	10
TOTAL CALIFICACIÓN		100

13. CAUSAS DE RECHAZO Y DESCALIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

De acuerdo a lo estipulado en el Artículo 7. numeral 7.3.2 del *Instructivo de Selección Vigente de fecha 20 de septiembre de 2022 con Código: IN-SOPE-SA-01 versión 5.1.* (...)

Son causales de descalificación a los postulantes:

- a. No cumplir con los requisitos establecidos;
- b. Remitir la documentación digital solicitada en formatos distintos al determinado en el presente informe técnico; así como enviar los requisitos a través de múltiples correos, mismos que al no estar consolidados en un solo archivo se considerarán como no presentados.
- c. Cuando se evidencie la falta de veracidad entre los datos incluidos en el formulario de postulación o carta de presentación y los documentos presentados, sea inexacto o con inconsistencias; sin perjuicio de las responsabilidades penales a las que hubiere lugar; además, en el caso de que la falta de veracidad se detecte luego de la calificación y firma del contrato de prestación de servicios, será causal de terminación unilateral del contrato.
- d. Cuando no se presenten los documentos que respalden los datos consignados en el formulario de postulación y los respectivos anexos, en originales o copias, en el momento

- que les sean solicitados y en la fase del proceso que corresponda, dentro del término que se asigne para el efecto;
- e. Cuando existieren documentos o información que evidencie falta de idoneidad, probidad, o sean incongruentes respecto de la declaración juramentada presentada por el postulante, o ésta presente información incompleta.
 - f. Por haberse presentado posteriormente a la fecha señalada.
 - g. Por no ofertar todos los servicios requeridos o establecer condiciones o excepciones no contempladas en este pliego.
 - h. Por información falsa.
 - i. Por contener borrones o enmiendas no salvados.
 - j. Por no cumplir los requisitos mínimos exigidos (Cumple/No Cumple).
 - k. Por no alcanzar un puntaje mínimo de **70 puntos**.

Respecto de las causales, éstas podrán ser verificadas en cualquier momento del desarrollo del proceso de selección

14. COMITÉ DE SELECCIÓN:

De acuerdo al Capítulo III, Artículo 5.- del Instructivo de Selección Vigente de fecha 20 de septiembre de 2022 con Código: IN-SOPE-SA-01 versión 5.1." (...)

La Subgerencia de Operaciones solicitará al Gerente General autorice la conformación del Comité de Selección de personas naturales y jurídicas para la prestación de servicios referentes a la instrumentación legal de los créditos hipotecarios que concede el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - BIESS.

El Comité de Selección, será el responsable de aplicar el presente Instructivo, en su fase de selección de las personas naturales y jurídicas, y estará conformado por:

- a) El delegado del Gerente General quien lo presidirá;
- b) El/ la Coordinador/a Jurídico/a o su delegado/a;
- c) El/ la Subgerente de Operaciones o su delegado/a.

El Comité se reunirá con la presencia de al menos dos de sus miembros, uno de los cuales será obligatoriamente el Presidente, quien tendrá voto dirimente.

Las decisiones se adoptarán por la mayoría simple de votos afirmativos de los miembros asistentes a la reunión.

Los miembros del Comité de Selección no podrán tener conflictos de intereses con los participantes; de haberlos, será causa de excusa para no efectuar la evaluación por parte del involucrado, lo cual se deberá dejar sentado en Acta.

El informe del Comité de Selección será dirigido a la máxima autoridad, e incluirá el análisis correspondiente del proceso y la recomendación justificada expresa de asignación, cancelación o declaratoria de desierto del mismo.

El/la Secretario/a General o su delegado/a será el Secretario/a del presente Comité.

15. PROCESO DE EVALUACIÓN Y SELECCIÓN:

Una vez que el comité de selección haya culminado la etapa de verificación preliminar, elaborará el listado de los oferentes que pasan a la etapa de evaluación por méritos, de lo cual se levantará el acta respectiva.

En el caso que existan provincias cuyos oferentes no hayan alcanzado el puntaje mínimo (70 puntos) en la etapa anterior, la comisión técnica de selección seleccionará a los cuatro mejor puntuados para rendir la prueba de conocimientos en ramas del Derecho.

Cumplida esta etapa, el comité de selección realizará la evaluación por puntaje mediante prueba de conocimientos en ramas del Derecho, de considerarlo necesario, la comisión solicitará un banco de preguntas a la Dirección de Fábrica de Operaciones Hipotecarias para tal efecto.

La adjudicación de los respectivos contratos a los oferentes se realizará a quienes hubieren alcanzado los mayores puntajes, hasta completar el número de profesionales externos requeridos por provincia a nivel nacional.

En caso de que existan oferentes que, habiendo alcanzado al menos 70 puntos, no hubieren resultado adjudicados, éstos pasarán a conformar un Banco de Personas Naturales y/ Personas Jurídicas elegibles, que podrán ser adjudicados en caso de que, como consecuencia de la evaluación periódica o de la exclusión de sus servicios profesionales de los Profesionales ganadores que no alcanzaren los niveles de calidad exigidos por el BIESS, la lista de elegibles será considerada para cubrir la vacante.

En el caso de que hubiere provincias en las cuales los postulantes no hayan alcanzado el puntaje mínimo requerido, (70 puntos) la comisión seleccionará bajo el criterio de orden de prelación los dos oferentes a la provincia mejor puntuados.

Los resultados serán publicados en la página web del BIESS, en el acta de proclamación de resultados que será suscrita por los Miembros del Comité.

16. DE LA RECONSIDERACION Y RECALIFICACION:

De acuerdo Capítulo V Artículo 8.- numeral 8.1 y 8.2 del Instructivo de Selección Vigente de fecha 20 de septiembre de 2022 con Código: IN-SOPE-SA-01 versión 5.1." (...)

8.1. **Reconsideraciones.** - *El postulante podrá solicitar la reconsideración respecto de cualquier documento que conste en su formulario de postulación y que en su criterio no fue debidamente evaluado, sea en la fase de la evaluación de requisitos mínimos (metodología cumple/no cumple), o en la fase de calificación por puntaje (títulos académicos, certificados, experiencia específica). Las reconsideraciones serán presentadas según lo previsto en el cronograma del informe técnico del proceso, y serán contestadas por el Comité en un término que constará también en el informe técnico.*

El pedido de reconsideración no permitirá al postulante la inclusión o incorporación de nuevos documentos al expediente de postulación.

8.2. **Recalificación.** — *Los postulantes que, habiendo sido evaluados mediante la prueba de conocimientos, consideren necesaria una recalificación, presentarán la solicitud respectiva en el término previsto en el cronograma del proceso, que constará en el informe técnico. La solicitud de recalificación será específica y motivada, respecto de la pregunta o preguntas / caso o casos respecto de las cuales consideren que su respuesta merece una recalificación. El Comité responderá las solicitudes de recalificación en el término previsto por el informe técnico del proceso.*

17. PROCLAMACIÓN DE RESULTADOS Y ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO:

Una vez finalizada la etapa de evaluación por puntaje, el comité de selección levantará un acta de proclamación de resultados con el respectivo cuadro de profesionales que hubieren resultado adjudicados a nivel nacional, así como el banco de elegibles que serán a futuro candidatos de acuerdo al criterio de orden de prelación para cubrir las vacantes que se puedan presentar por renuncia o finalización anticipada de contrato por parte del BIESS.

El contrato por celebrar recogerá todas y cada una de las estipulaciones contenidas en este informe técnico, particularmente las atinentes al objeto, a la calidad y cumplimiento del servicio objeto de la convocatoria, sujetos a procesos de evaluación continua y a la ejecución de cláusulas de contrato referentes a multas y sanciones relacionadas con la calidad de la instrumentación legal e índices de satisfacción del asegurado.

El contrato será suscrito en unidad de acto por el Gerente General del BIESS, la persona que legalmente le subrogue, o su Delegado; y, el profesional seleccionado o representante legal del estudio jurídico.

Se creará una base de elegibles de acuerdo al puntaje obtenido en el presente concurso que podrán ser convocados por motivo de ausencia temporal o definitiva de los profesionales contratados, la misma que deberá respetar el orden de prelación de la base obtenida en este proceso.

18. BASE DE ELEGIBLES:

Constituye el listado las Personas Naturales y/o Personas Jurídicas, que hayan sido postulantes dentro del presente proceso, que cumplieron con la puntuación mínima establecida y que no hubiesen sido seleccionados por el BIESS, para la base de elegibles no existe una cantidad de profesionales del Derecho determinada, sin embargo las

Personas Naturales y/o Personas Jurídicas de la base de elegibles, continuarán con el proceso de contratación si existieran Personas Naturales y/o Jurídicas contratadas que fueren excluidas de la prestación de servicios profesionales.

19. DE LA VERIFICACIÓN DE REQUISITOS Y CONTROL DEL PROCESO:

En todo momento, mientras se desarrolla el proceso o en forma posterior, el personal de Control interno, Auditoría Interna, Cumplimiento y los Organismos de Control, podrán supervisar y controlar el proceso de convocatoria y selección.

20. VIGENCIA DE LA OFERTA:

La oferta se entenderá vigentes hasta por un plazo de **60 días** contados a partir de la fecha de presentación.

21. PLAZO DE EJECUCION: El plazo para la ejecución del contrato es de **TRES AÑOS**, contados a partir del día siguiente de la fecha de suscripción del contrato, plazo que será improrrogable.

22. TRÁMITE Y PROCEDIMIENTO PARA LA CALIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

Recepción de propuestas

En la fecha señalada en la Convocatoria, el BIESS, una vez verificada el acta de cierre de recepción de ofertas, iniciará el proceso de revisión y sus contenidos por el Comité de Selección designado para el efecto.

El Comité Selección al amparo del Artículo. 5 de la Resolución Administrativa Nro. BIESS-IN-SOPE-SA-028-2022, estará integrada por el/la Gerente General o su delegado quien lo presidirá y tendrá voto dirimente; Subgerente de Operaciones y el/La Coordinador/a Jurídico/a; El/la Secretario/a General o su delegado/a será el Secretario/a del presente Comité.

El Comité de Selección tendrá la facultad de designar un Subcomité de Apoyo si es que así lo decidiere con la cual se trabajara para la etapa de análisis preliminar de las ofertas.

Análisis preliminar del contenido del sobre

Verificación del contenido. - El Comité de Selección designado verificará que el sobre contenga todos los documentos solicitados; que los documentos estén debidamente legalizados y actualizados (cuando éstos sean requeridos); que no tengan tachaduras o enmiendas no salvadas, que la información cumpla con los demás requisitos establecidos en el proceso.

Capacidad legal del participante. - Sobre la base de los documentos requeridos, el comité de selección verificará que el participante haya demostrado su capacidad legal para celebrar contratos y contraer este tipo de obligaciones.

23. CRONOGRAMA DEL PROCESO

No.	Actividad	Día	Hora
1	Fecha de publicación Convocatoria	15/01/2024	15H00
2	Fecha límite para efectuar preguntas	22/01/2024	15H00
3	Fecha límite para emitir respuestas y aclaraciones	25/01/2024	15H00
4	Fecha límite entrega de presentación Postulaciones digitales	29/01/2024	15H00
5	Fecha límite de apertura de Postulaciones digitales	29/01/2024	16H00
6	Fecha de Prueba teórica a los postulantes	05/02/2024	12H00
7	Fecha de límite para reconsideración y recalificación	16/02/2024	15H00
8	Fecha estimada de publicación de resultados	23/02/2024	15H00

En el caso de ser necesario, el término para la convalidación de errores será de acuerdo al siguiente cronograma.

Concepto	Día	Hora
Fecha límite para solicitar convalidación de errores	31/01/2024	15H00
Fecha límite para convalidación de errores	02/02/2024	15H00

SECCIÓN III

ANEXOS Y FORMULARIOS

ANEXO 1.- Distribución del número de Profesionales del Derecho Requeridos por Zonas, provincia y distribución geográfica.

(Capacidad Mínima y Máxima: Mínimo / Máximo número de trámites a ejecutar mensualmente por E.J)

FÁBRICAS / PROVINCIAS	NÚMERO DE ABOGADOS
QUITO	32
PICHINCHA	5
MANABI	3
SANTO DOMINGO DE LOS TSACHILAS	2
IMBABURA	2
ESMERALDAS	2
CHIMBORAZO	2
TUNGURAHUA	2
SUCUMBIOS	2
COTOPAXI	2
ORELLANA	2
PASTAZA	2
BOLIVAR	2
NAPO	2
CARCHI	2
GUAYAQUIL	13
GUAYAS	5
LOS RIOS	2
EL ORO	2
SANTA ELENA	2
GALAPAGOS	2
CUENCA	10
AZUAY	2
LOJA	2
MORONA SANTIAGO	2
CAÑAR	2
ZAMORA CHINCHIPE	2
TOTAL GENERAL	55

ANEXO 2.- Actividades y tiempos establecidos para el estudio de títulos e instrumentación legal para los productos hipotecarios ofertados por el BIESS

ACTIVIDAD	TIEMPO EJECUCIÓN (HORAS)	TIEMPO EJECUCIÓN (DÍAS)	PRODUCTO
ESTUDIO TÍTULOS PREVIO	4	0,5	ADQUISICIÓN DE BIENES
VALIDACIÓN DEL AVALÚO Y LA DOCUMENTACIÓN LEGAL	8	1	ADQUISICIÓN DE BIENES
ELABORACIÓN MINUTA	4	0,5	ADQUISICIÓN DE BIENES
SELLOS NOTARÍA	4	0,5	ADQUISICIÓN DE BIENES
ELABORACIÓN CARPETA PARA MUNICIPIO (controla caducidad)	4	0,5	ADQUISICIÓN DE BIENES
INGRESO DE CAR. EN MUNICIPIO TRANSF. DE DOM. Y CAT	4	0,5	ADQUISICIÓN DE BIENES
RESULTADO MUNICIPIO	32	4	ADQUISICIÓN DE BIENES
PAGOS DE IMPUESTOS DE TRANSFERENCIA DE DOMINIO	32	4	ADQUISICIÓN DE BIENES
ELABORACIÓN MUTUOS	4	0,5	ADQUISICIÓN DE BIENES
ASIGNACIÓN CITA EN NOTARÍA	4	0,5	ADQUISICIÓN DE BIENES
CONFIRMACIÓN CITA CON EL CLIENTE	4	0,5	ADQUISICIÓN DE BIENES
FIRMA DE ESCRITURAS Y MUTUO (controla caducidad)	24	3	ADQUISICIÓN DE BIENES
FIRMA BIESS, MATRIZ Y MUTUO	8	1	ADQUISICIÓN DE BIENES
RETIRO ESCRITURAS CERRADAS, RECO. FIRMAS EN MUTUOS	8	1	ADQUISICIÓN DE BIENES
INGRESO DE ESCRITURAS REGISTRO DE LA PROPIEDAD	8	1	ADQUISICIÓN DE BIENES
RESULTADO REGISTRO DE LA PROPIEDAD (controla caducidad)	32	4	ADQUISICIÓN DE BIENES
CANCELACIÓN DE LA PROFORMA DE PAGO	16	2	ADQUISICIÓN DE BIENES
RETIRO DE ESCRITURAS INSCRITAS	32	4	ADQUISICIÓN DE BIENES
ENVÍO ESCRITURAS Y LIQUIDACIÓN DE GASTOS	4	0,5	ADQUISICIÓN DE BIENES
TOTAL	<u>236</u>	<u>29,5</u>	
ESTUDIO DE TÍTULOS	4	0,5	CONSTRUIR
ELABORACIÓN MINUTA	4	0,5	CONSTRUIR
ASIGNACIÓN CITA EN NOTARÍA	4	0,5	CONSTRUIR
CONFIRMACIÓN CITA CON EL CLIENTE	4	0,5	CONSTRUIR
FIRMA DE ESCRITURAS	24	3	CONSTRUIR
FIRMA BIESS MATRIZ	8	1	CONSTRUIR
RETIRO ESCRITURAS CERRADAS	8	1	CONSTRUIR
INGRESO DE ESCRITURAS REGISTRO DE LA PROPIEDAD	8	1	CONSTRUIR
RESULTADO REGISTRO DE LA PROPIEDAD	32	4	CONSTRUIR
CANCELACIÓN DE LA PROFORMA DE PAGO	16	2	CONSTRUIR
RETIRO DE ESCRITURAS INSCRITAS	32	4	CONSTRUIR
ENVÍO ESCRITURAS	4	0,5	CONSTRUIR
TOTAL	<u>148</u>	<u>18,5</u>	

RETIRO DE DOCUMENTOS	8	1	SUSTITUCIÓN DE HIPOTECA
ESTUDIO DE TÍTULOS	4	0,5	SUSTITUCIÓN DE HIPOTECA
RECEPCIÓN MINUTA LEVANTAMIENTO DE HIPOTECA Y HABI.	8	1	SUSTITUCIÓN DE HIPOTECA
ELABORACIÓN MINUTA	4	0,5	SUSTITUCIÓN DE HIPOTECA
ASIGNACIÓN CITA EN NOTARÍA	4	0,5	SUSTITUCIÓN DE HIPOTECA
CONFIRMACIÓN CITA CON EL CLIENTE	4	0,5	SUSTITUCIÓN DE HIPOTECA
FIRMA DE ESCRITURAS	24	3	SUSTITUCIÓN DE HIPOTECA
FIRMA CLIENTE EN MUTUO HIPOTECARIO BIESS	24	3	SUSTITUCIÓN DE HIPOTECA
RECONOCIMIENTO DE FIRMAS EN MUTUO	16	2	SUSTITUCIÓN DE HIPOTECA
FIRMAS IFI-BIESS EN MATRIZ	8	1	SUSTITUCIÓN DE HIPOTECA
RETIRO ESCRITURAS CERRADAS	8	1	SUSTITUCIÓN DE HIPOTECA
INGRESO DE ESCRITURAS REGISTRO DE LA PROPIEDAD	8	1	SUSTITUCIÓN DE HIPOTECA
RESULTADO REGISTRO DE LA PROPIEDAD	32	4	SUSTITUCIÓN DE HIPOTECA
CANCELACIÓN DE LA PROFORMA DE PAGO	16	2	SUSTITUCIÓN DE HIPOTECA
RETIRO DE ESCRITURAS INSCRITAS	32	4	SUSTITUCIÓN DE HIPOTECA
ENVÍO ESCRITURAS	4	0,5	SUSTITUCIÓN DE HIPOTECA
TOTAL	204	25,5	
RETIRO DE DOCUMENTOS	8	1	VIVIENDA HIPOTECADA
ESTUDIO DE TÍTULOS	4	0,5	VIVIENDA HIPOTECADA
RECEPCIÓN MINUTA LEVANTAMIENTO DE HIPOTECA Y HABI.	8	1	VIVIENDA HIPOTECADA
ELABORACIÓN MINUTA	4	0,5	VIVIENDA HIPOTECADA
SELLOS NOTARÍA	4	0,5	VIVIENDA HIPOTECADA
ELABORACIÓN CARPETA PARA MUNICIPIO	4	0,5	VIVIENDA HIPOTECADA
INGRESO DE CAR. EN MUNICIPIO TRANSF. DE DOM. Y CAT	4	0,5	VIVIENDA HIPOTECADA
RESULTADO MUNICIPIO	32	4	VIVIENDA HIPOTECADA
PAGOS DE IMPUESTOS DE TRANSFERENCIA DE DOMINIO	32	4	VIVIENDA HIPOTECADA
ASIGNACIÓN CITA EN NOTARÍA	4	0,5	VIVIENDA HIPOTECADA
CONFIRMACIÓN CITA CON EL CLIENTE	4	0,5	VIVIENDA HIPOTECADA
FIRMA DE ESCRITURAS	24	3	VIVIENDA HIPOTECADA
FIRMA BIESS, MATRIZ Y MUTUO	8	1	VIVIENDA HIPOTECADA
RETIRO ESCRITURAS CERRADAS	8	1	VIVIENDA HIPOTECADA
INGRESO DE ESCRITURAS REGISTRO DE LA PROPIEDAD	8	1	VIVIENDA HIPOTECADA
RESULTADO REGISTRO DE LA PROPIEDAD	32	4	VIVIENDA HIPOTECADA
CANCELACIÓN DE LA PROFORMA DE PAGO	16	2	VIVIENDA HIPOTECADA
RETIRO DE ESCRITURAS INSCRITAS	32	4	VIVIENDA HIPOTECADA
ENVÍO ESCRITURAS	4	0,5	VIVIENDA HIPOTECADA
TOTAL	240	30	
ESTUDIO DE TÍTULOS	4	0,5	AMPLIACIÓN Y REMODELACIÓN

ELABORACIÓN MINUTA	4	0,5	AMPLIACIÓN Y REMODELACIÓN
ASIGNACIÓN CITA EN NOTARÍA	4	0,5	AMPLIACIÓN Y REMODELACIÓN
CONFIRMACIÓN CITA CON EL CLIENTE	4	0,5	AMPLIACIÓN Y REMODELACIÓN
FIRMA DE ESCRITURAS Y MUTUO	24	3	AMPLIACIÓN Y REMODELACIÓN
FIRMA BIESS, MATRIZ Y MUTUO	8	1	AMPLIACIÓN Y REMODELACIÓN
RETIRO ESCRITURAS CERRADAS	8	1	AMPLIACIÓN Y REMODELACIÓN
INGRESO DE ESCRITURAS REGISTRO DE LA PROPIEDAD	8	1	AMPLIACIÓN Y REMODELACIÓN
RESULTADO REGISTRO DE LA PROPIEDAD	32	4	AMPLIACIÓN Y REMODELACIÓN
CANCELACIÓN DE LA PROFORMA DE PAGO	16	2	AMPLIACIÓN Y REMODELACIÓN
RETIRO DE ESCRITURAS INSCRITAS	32	4	AMPLIACIÓN Y REMODELACIÓN
ENVÍO ESCRITURAS	4	0,5	AMPLIACIÓN Y REMODELACIÓN
TOTAL	148	18,5	
ESTUDIO DE TÍTULOS	4	0,5	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN
ELABORACIÓN MINUTA	4	0,5	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN
SELLOS NOTARÍA	4	0,5	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN
ELABORACIÓN CARPETA PARA MUNICIPIO	4	0,5	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN
INGRESO DE CAR. EN MUNICIPIO TRANSF. DE DOM. Y CAT	4	0,5	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN
RESULTADO MUNICIPIO	32	4	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN
PAGOS DE IMPUESTOS DE TRANSFERENCIA DE DOMINIO	32	4	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN
ASIGNACIÓN CITA EN NOTARÍA	4	0,5	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN
CONFIRMACIÓN CITA CON EL CLIENTE	4	0,5	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN
FIRMA DE ESCRITURAS Y MUTUO	24	3	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN
FIRMA BIESS, MATRIZ Y MUTUO	8	1	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN
RETIRO ESCRITURAS CERRADAS	8	1	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN
INGRESO DE ESCRITURAS REGISTRO DE LA PROPIEDAD	8	1	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN
RESULTADO REGISTRO DE LA PROPIEDAD	32	4	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN
CANCELACIÓN DE LA PROFORMA DE PAGO	16	2	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN
RETIRO DE ESCRITURAS INSCRITAS	32	4	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN
ENVÍO ESCRITURAS	4	0,5	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN
TOTAL	224	28	
FIRMA PAGARÉ	16	2	AVANCE DE OBRA
FIRMA CONTRATO	16	2	AVANCE DE OBRA
RECONOCIMIENTO DE FIRMAS EN CONTRATOS	16	2	AVANCE DE OBRA
ENVÍO DE CONTRATO CON RECONOCIMIENTO DE FIRMAS	8	1	AVANCE DE OBRA
TOTAL	56	7	



Los tiempos y flujos indicados están sujetos a cambios de acuerdo a las necesidades y reformas que el BIESS pueda aplicar durante la vigencia del Contrato, en el caso de ocurrir estos cambios serán debidamente notificados.

Se deberá tomar en consideración que los tiempos que no se señalan en este anexo en cuanto a las regularizaciones que se puedan presentar dentro del Proceso de Instrumentación Legal, pese a que no deberían existir, se solicitará a las Personas Naturales y/o Personas Jurídicas tener la justificación debidamente sustentada para que la Dirección de Fábrica de Operaciones Hipotecarias analice si procede o no un llamado de atención y su respectiva sanción.



FORMULARIO DE ADHESIÓN A NORMATIVA INTERNA Y REFORMAS

Formulario No.2

Quito,

Señores:

Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social

Asunto: Aceptación y Adhesión Normativa Interna y reformas BIESS

Respetados señores:

Yo (**Nombre abogado externo o Representante Legal Persona Jurídica**) portador del número de cédula (**Número de cédula de identidad o ciudadanía**), declaro que conozco a plenitud el contenido de los pliegos en su integralidad, y acepto todas las condiciones y obligaciones que deriven del proceso para la contratación de "SERVICIOS DE ESTUDIO DE TÍTULOS DE PROPIEDAD, CONSTITUCIÓN E INSTRUMENTACIÓN DE GARANTIAS HIPOTECARIAS, CONTRATOS DE MUTUO Y ELABORACIÓN DE PAGARÉS DE LINEAS DE CREDITO A FAVOR DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL – BIESS", y me adhiero sin protesto alguno, a las disposiciones de su normativa interna así como a las reformas que se pudieran dar en virtud del ajuste de procesos internos de acuerdo a la optimización y giro de su negocio.

Para constancia de aceptación y adhesión presente y futura suscribo.

Atentamente,

Firma autorizada: _____

Nombre y cargo del signatario: _____

Lugar y fecha: _____

Nombre de la firma: _____



Sede de la firma: _____

País / provincia / ciudad: _____

Dirección domiciliaria: _____

Teléfonos: _____

E-mail: _____

Dirección domiciliaria en el Ecuador:

Calle: _____

Ciudad: _____

Teléfonos: -----