

1. ANTECEDENTE:

El INSTRUCTIVO de Selección y Contratación de Peritos Valuadores Externos fechado el 03 de marzo de 2020, versión 1.1, suscrito por el Gerente General, expresa:

- 3.3 *“El Banco a través de la Subgerencia de Crédito extenderá invitaciones para presentar ofertas los Colegios de Arquitectos e Ingenieros Civiles, a las empresas valuadores de bienes inmuebles calificadas por la Superintendencia de Bancos, a gremios y otras organizaciones relacionadas con dicha actividad; o realizar publicaciones en medios de comunicación.”*

Por lo cual se convoca a los profesionales interesados en formar parte de los peritos externos y base de elegibles, y que cuenten con la calificación vigente como PERITO VALUADOR de bienes inmuebles, en el registro de la Superintendencia de Bancos del Ecuador (SB), con la finalidad de ser considerados en la prestación de servicios de VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES PARA LA CONSTITUCION DE GARANTIAS HIPOTECARIAS A FAVOR DEL BIESS.

En el informe BIESS-CE-002-2023-IF del mes de febrero del año 2023, se establece el requerimiento de contratar peritos para las siguientes provincias:

- Guayas,
- Santa Elena,
- Los Ríos,
- Galápagos,
- El Oro,
- Morona Santiago,
- Esmeraldas,
- Sucumbíos,
- Orellana,
- Pastaza,
- Carchi, y
- Napo.

2. OBJETO:

El BIESS requiere la contratación de peritos valuadores externos para que brinden sus servicios y realicen la valoración de los bienes inmuebles solicitados a nivel nacional, así como el seguimiento y control de inversión para la construcción bajo las condiciones y lineamientos de la normativa interna y externa.

3. OBJETIVOS ESPECÍFICOS:

- a) Contratar profesionales debidamente calificados por la Superintendencia de Bancos y especializados en peritajes y avalúos de bienes inmuebles que ejecuten con prolijidad, responsabilidad, transparencia y confidencialidad, las actividades asignadas para la ejecución de las tareas solicitadas por el BIESS.
- b) Con la contratación a realizar de los profesionales antes descritos y de acuerdo a la zona de cobertura establecida por el BIESS, atender de manera oportuna los diferentes trámites a nivel nacional de acuerdo a la distribución geográfica.

4. VIGENCIA DE LA CONVOCATORIA:

Esta convocatoria es pública y abierta; su vigencia será hasta 31 de marzo del 2023. Se recibirán los sobres cerrados en cualquiera de las oficinas en donde el BIESS tenga presencia a nivel nacional, en horario de 8:30h a 17:00h en días laborables.

5. OFERENTES:

Podrá presentar su oferta a 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 la base de la presente convocatoria.

6. INHABILIDADES E IMPEDIMENTOS

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.- 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 (sustituido con Resolución Nro. SB- 2020-0573 de 15 de junio de 2020, reformado con resolución SB-2021-2261 de 28 de diciembre de 2021).

7. 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.

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.

8. VACANTES

El BIESS requiere el siguiente número de peritos valuadores externos a ser contratados y para base de elegibles.

ZONA	Peritos Requeridos	Peritos Valuadores Externos a Contratar	Disponibilidad de Zona
			<ul style="list-style-type: none">• Disponible: =o< al 50% de cantidad de peritos requeridos• Semisaturada: del 50.01% al 80% de la cantidad de peritos• Saturada: > al 80% de cantidad de peritos
UIO	12	7	
CARCHI	2	1	Disponible
ESMERALDAS	2	2	Disponible
SUCUMBIOS	2	1	Disponible
ORELLANA	2	1	Disponible

PASTAZA	2	1	Disponible
NAPO	2	1	Disponible
GYE	24	14	
GUAYAS	16	7	Disponible
GALAPAGOS	2	2	Disponible
SANTA ELENA	2	2	Disponible
EL ORO	2	1	Disponible
LOS RIOS	2	2	Disponible
CUE	2	1	
MORONA SANTIAGO	2	1	Disponible
Total general	38	22	

Base de elegibles: Constituye el listado de peritos valuadores externos, de los postulantes dentro del presente proceso, que cumplieron con la puntuación mínima establecida y que no hubiesen sido seleccionados por el BIESS para formar parte de los prestadores de servicios, para la base de elegibles no existe una cantidad de peritos determinada para que la conformen; los peritos de la base de elegibles, continuaran con el proceso de contratación si los peritos contratados son desvinculados.

9. DE LOS DOCUMENTOS, PRESENTACIÓN Y CONTENIDO DEL SOBRE FISICO

9.1 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.

9.2 FORMA DE PRESENTAR LA OFERTA:

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

- Los documentos serán originales o copias simples, en este último caso, queda el BIESS en potestad de 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);
- Se debe incluir un índice de la documentación entregada;
- 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, borrones o entrelíneas; el contenido de los formularios requeridos no deberá ser alterados.

9.3 CONTENIDO DE LA OFERTA:

La oferta contendrá los documentos que se detallan a continuación:

9.3.1 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 por el oferente.
- Historia de la firma, documento que puntualice la información sobre la especialidad en peritajes y avalúos de bienes inmuebles.
- Documentación legal que acredite que las firmas extranjeras están legalmente domiciliadas y autorizadas para operar en el país (*de ser pertinente*).
- Calificación y Registro de Peritos Valuadores vigente otorgados por la Superintendencia de Bancos, de la firma y los peritos que firmarían los informes de avalúo.
- Oficio de la Superintendencia de Bancos donde se indique que el personal propuesto se encuentra en la nómina de la persona jurídica.
- RUC.
- Copia del nombramiento del representante legal debidamente inscrito y vigente.
- Certificado (s) bancario (s) actualizado (s) de la persona jurídica.
- Certificado otorgado por el IESS en el que se establezca que se encuentra al día en sus obligaciones.
- 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.
- Copia 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 de cédula de identidad y papeleta de votación de las últimas elecciones del Representante Legal.
- 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.

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.
- 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.
 - 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 Libro I de la Superintendencia de Bancos referente a **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 ALIFICACIÓN Y REGISTRO DE LOS PERITOS VALUADORES DE LAS ENTIDADES DE LOS SECTORES FINANCIEROS PÚBLICO Y PRIVADO** (sustituido con Resolución Nro. SB- 2020-0573 de 15 de junio de 2020, reformado con resolución SB-2021-2261 de 28 de diciembre de 2021); 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.

9.3.2 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.
- 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.
- RUC cuya ACTIVIDAD ECONOMICA PRINCIPAL sea de avalúos, reavalúos, peritajes de bienes inmuebles, constructor o similares.
- Calificación y Registro de Perito Valuador vigente otorgada por la Superintendencia de Bancos.
- Oficio de actualización de datos emitido por la Superintendencia de Bancos (*de ser pertinente*).
- Copia de cédula de identidad y papeleta de votación de las últimas elecciones.
- Referencia Bancaria con saldo promedio actualizado.
- Copia del recibo del último mes del servicio básico (luz, agua o teléfono), del lugar de residencia.
- Certificado del 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.
- Certificado otorgado por el IESS en el que se establezca que se encuentra al día en sus obligaciones.
- Certificado de no tener deudas en firme emitido por el SRI y encontrarse al día con sus obligaciones.
- 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.
- Declaración juramentada en la que indique que el perito valuador no se encuentran incurso en las inhabilidades o impedimentos señalados Libro I de la Superintendencia de Bancos referente a **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 ALIFICACIÓN Y REGISTRO DE LOS PERITOS VALUADORES DE LAS ENTIDADES DE LOS SECTORES FINANCIEROS PÚBLICO Y PRIVADO (sustituido con Resolución Nro. SB- 2020-0573 de 15 de junio de 2020, reformado con resolución SB-2021-2261 de 28 de diciembre de 2021); 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.

10. EVALUACION DE LAS OFERTAS

Se designará una Comisión Evaluadora para el análisis de las ofertas, misma que estará integrada por los siguientes funcionarios:

- a) Un delegado de la máxima autoridad, quien lo presidirá.
- b) El Subgerente de Crédito o su delegado.
- c) Un Analista de Avalúos de la Dirección de Gestión de Crédito de la Zona perteneciente a la provincia a la que aplica.

Las ofertas presentadas tendrán vigencia por el periodo de presentación, hasta que la Comisión Evaluadora la revise; de ser necesario, el BIESS en cualquier momento podrá solicitar a los oferentes documentos actualizados y/o documentos adicionales.

a. 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, de acuerdo a los documentos presentados por los ofertantes, personas jurídicas o naturales:

Cuadro de Calificaciones para Personas Jurídicas

PARÁMETROS	CUMPLE	NO CUMPLE	OBSERVACIONES
Carta de presentación			
Historia de la firma, documento que puntualice la información sobre la especialidad en peritajes y avalúos de bienes inmuebles.			
Documentación legal que acredite que las firmas extranjeras están legalmente domiciliadas y autorizadas para operar en el país. (de ser pertinente).			
Calificación y Registro de Perito Valuador vigente otorgada por la Superintendencia de Bancos			
Oficio de la Superintendencia de Bancos con el staff de la persona jurídica			
RUC			

Copia del nombramiento del representante legal debidamente inscrito y actualizado			
Certificado (s) bancario (s) actualizado (s) de la persona jurídica.			
Certificado otorgado por el IESS en el que se establezca que se encuentra al día en sus obligaciones.			
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.			
Copia del recibo del último mes, de un servicio básico (luz, agua o teléfono), actualizado donde opera la persona jurídica.			
Copia de cédula de identidad y papeleta de votación de las últimas elecciones del Representante Legal			
Certificado del 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.			
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.			
Lista de Peritos que van a realizar los informes de avalúo, con los documentos habilitantes requeridos en el punto 9.3.1			
Detalle del personal profesional (organigrama nominativo de la Compañía) que estén comprometidas 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, de acuerdo a la estas bases.			

Cuadro de Calificaciones para Personas Naturales

PARÁMETROS	CUMPLE	NO CUMPLE	OBSERVACIONES
Carta de presentación			
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.			
RUC cuya ACTIVIDAD ECONOMICA PRINCIPAL sea de avalúos, reavalúos, peritajes de bienes inmuebles, Constructor o similares.			

Calificación y Registro de Perito Valuador vigente otorgada por la Superintendencia de Bancos.			
Oficio de actualización de datos emitido por la Superintendencia de Bancos <i>(de ser pertinente)</i> .			
Copia de cédula de identidad y papeleta de votación de las últimas elecciones			
Referencia Bancaria con saldo promedio actualizado.			
Copia del recibo del último mes de los servicio básico (luz, agua o teléfono), del lugar de residencia			
Certificado del UAFE en el cual se indique que no se encuentra en ninguna de las listas negras o listas de sindicatos por narcotráfico.			
Certificado otorgado por el IESS en el que se establezca que se encuentra al día en sus obligaciones.			
Certificado de no tener deudas en firme emitido por el SRI y encontrarse al día con sus obligaciones.			
Buró de crédito, actualizado a la fecha de la entrega de esta información			
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, directa o indirectamente.			
Declaración juramentada, de acuerdo a la estas bases.			

b. EVALUACION DE LA OFERTA MEDIANTE LA METODOLOGÍA POR PUNTAJE

Los documentos que presente el oferente, se entenderá que corresponden a información veraz y completa que ha sido proporcionada por el perito valuador externo en los formularios y demás documentos presentados; sobre la base de estos, La Comisión Evaluadora 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) **Documentación completa (20 puntos):**
El oferente, persona natural o jurídica; obtendrá 20 puntos por el cumplimiento de todos los parámetros establecidos en la metodología cumple o no cumple.
 - b) **Experiencia General (50 puntos):**
El oferente, persona natural o jurídica; obtendrá 50 puntos al demostrar experiencia mínima de 2 años, como profesional con calificación vigente por la Superintendencia de Bancos en la elaboración de avalúos de bienes inmuebles, directa o indirectamente. (Verificación de certificados laborales).
 - c) **Experiencia Específica (20 Puntos Máximo):**
El oferente, por cada año adicional (a partir de los 3 años) obtendrá puntaje adicional hasta un máximo de 20 puntos (Verificación de certificados laborales).

d) Disponibilidad Geográfica (10 Puntos Máximo):

El oferente obtendrá un puntaje de acuerdo a la necesidad operativa del Banco, de acuerdo al punto 8 de la presente convocatoria, la evaluación se realizará de acuerdo a lo siguiente:

- Zona Disponible: < al 50% de cantidad de peritos requeridos en la provincia.
- Zona Semisaturada: entre el 50.01% y 80% de la cantidad de peritos requeridos en la provincia.
- Zona Saturada: > al 80% de cantidad de peritos requeridos en la provincia.

METODO DE EVALUACIÓN PERSONA NATURAL / PERSONA JURÍDICA		
	Puntaje (Puntos)	Años
a) Documentación completa	20	
b) Experiencia General	50	2 años
c) Experiencia Específica	20	
	5	3 años
	10	4 años
	15	5 años
	20	6 años o más
d) Disponibilidad Geográfica	10	
Zona Geográfica saturada	2,5	
Zona Geográfica semisaturada	5	
Zona Geográfica disponible	10	
SUMA MÁXIMA de a) + b) + c) + d)	100	

11. CAUSAS DE RECHAZO Y DESCALIFICACIÓN DE LA OFERTA:

Se rechazará y descalificará la oferta por las siguientes causas:

- Por no ofertar todos los servicios requeridos o establecer condiciones o excepciones no contempladas en estas bases;
- Por contener información errada, falsa o incompleta;
- Por contener borrones o enmiendas;
- Por no alcanzar un puntaje mínimo de 80 puntos;
- Por no presentar todos y cada uno de los requisitos exigidos en estas bases;
- Por no presentar en el tiempo establecido en el correo a ser enviado documentación adicional de requerirse.

12. SELECCIÓN:

En las provincias en las cuales exista la necesidad inmediata de peritos valuadores externos y que superen el puntaje de 80, pasarán a ser contratados, de acuerdo a la normativa interna del BIESS. En el caso de no ser la necesidad de contratación inmediata y haber superado el puntaje de 80, el BIESS los mantendrá en una base de elegibles, de acuerdo a lo descrito en el punto 8, los peritos podrán ser incorporados en caso de que, como consecuencia de la evaluación periódica mensual de que los peritos valuadores externos activos no alcanzaren los niveles el puntaje de evaluación exigido o cualquier otra condición.

Para la contratación serán vinculados los oferentes de mejor puntaje en la zona de cobertura requerida.

En caso de empate, se solicitará como documentación adicional un informe de avalúo de una vivienda, presentado a una institución financiera, realizado por el ofertante, en el último año desde la solicitud del BIESS, a ser calificado por la Comisión.

Los resultados serán publicados en la página web del BIESS.

13. PROCLAMACIÓN DE RESULTADOS:

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

14. 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.

15. 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 al profesional externo de acuerdo a la tabla vigente a la fecha siguiente detalle:

TABLA DE HONORARIOS AVALUOS INMUEBLES BIESS

HONORARIOS PARA CRÉDITO DE VIVIENDA TERMINADA, PORTABILIDAD HIPOTECARIA, COMPRA DE TERRENO Y VIVIENDA HIPOTECADA				
RANGO DE VALORACIÓN		HONORARIO	%IVA (12%)	TOTAL
\$ 0	\$ 30.000	60,28	7,23	67,51
\$ 30.001	\$ 60.000	99,46	11,94	111,40
\$ 60.001	\$ 90.000	124,58	14,95	139,53
\$ 90.001	\$ 120.000	130,61	15,67	146,28
\$ 120.001	\$ 150.000	145,67	17,48	163,15
\$ 150.001	\$ 200.000	160,75	19,29	180,04
\$ 200.001	\$ 250.000	175,81	21,10	196,91
\$ 250.001	\$ 300.000	190,88	22,91	213,79
\$ 300.001	\$ 350.000	205,95	24,71	230,66
\$ 350.001	\$ 400.000	221,02	26,52	247,54
\$ 400.001	\$ 500.000	251,16	30,14	281,30
\$ 500.001	\$ 600.000	281,30	33,76	315,06
\$ 600.001	\$ 700.000	311,56	37,39	348,95
\$ 700.001	\$ 800.000	341,57	40,99	382,56
\$ 800.001	\$ 900.000	371,71	44,61	416,32
\$ 900.000 en adelante 0.36 x mil mas I.V.A.				

INSPECCIONES INMUEBLES o 2da VISITA PARA VIVIENDA TERMINADA

TIPO	HONORARIO	%IVA (12%)	TOTAL
INSPECCION BIENES INMUEBLES	57,5	6,90	64,40

ANÁLISIS CONSTRUIR - AMPLIACION/REMODELACION - TERRENO y CONSTRUCCION

TIPO	MONTO PRESUPUESTO	HONORARIO	%IVA (12%)	TOTAL
ANÁLISIS PROYECTO	Presupuesto hasta \$ 50.000,00	172,50	20,70	193,20
ANÁLISIS PROYECTO	Presupuesto mayor a \$ 50.000,00	207,00	24,84	231,84
INSPECCION INMUEBLES, AVANCE DE OBRA, 2do INFORME PROY. CALIF		57,50	6,90	64,40

INFORMES ESPECIALES - PROYECTOS INMOBILIARIOS			
TIPO	HONORARIO	IVA	TOTAL
Avalúo Global del Proyecto al 70% de Avance de Obra (1er Análisis)	1 x mil del MONTO (MÁXIMO \$5.000 + IVA)		
Re- Inspección del Avalúo Global del Proyecto (Actualización Avance Obra)	150,00	18,00	168,00
<i>Según tabla honorarios superior de Vivienda Terminada</i>			
AVALUO CASA MODELO			
AVALÚO INDIVIDUAL PROYECTO CALIFICADO	26,79	3,21	30,00
2da INSPECCIÓN VIVIENDA TERMINADA al 100%	57,50	6,90	64,40

CONSIDERACIONES:

- Valoración Terreno Urbano: Menos 30% (siendo el valor mínimo \$60.28)
- Provincias del Oriente: Más 20%
- Provincia de Galápagos: 50% de Incremento

MOVILIZACION:

- Costo por Movilización (para bien es fuera de la ciudad o de las localidades de cobertura (o límite urbano) \$0.25 por km de recorrido y \$ 0.50 Región Insular.
- Para bienes fuera de la provincia de cobertura: \$10,00 viáticos (adicional a Movilización)

La indexación y proceso de pago de honorarios profesionales será de acuerdo a la normativa y procesos establecidos por el BIESS.

16. ACTIVIDADES, RESPONSABILIDADES Y PRODUCTOS DE LOS PERITOS VALUADORES EXTERNOS PARA LA PRESTACIÓN DE SUS SERVICIOS

El Perito Valuador Externo debe cumplir con las políticas y procedimientos establecidos en el BIESS para efectuar el objeto del contrato; para el efecto la Dirección de Crédito realizará el monitoreo pertinente de manera mensual 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:** El proceso se inicia con la asignación de la solicitud de avalúo al perito valuador externo mediante distribuidor automático de carga según la capacidad operativa referencial por provincia, lo cual será notificado al perito valuador externo mediante correo electrónico, los mismos que tendrá la asignación de usuarios de manera obligatoria para la ejecución de las tareas en el aplicativo que el BIESS utilice para el efecto.
- **Establecer contacto con el Vendedor:** el perito valuador externo encargado del trámite, ingresa al sistema designado por el BIESS con las claves de acceso respectivas, para validar la información del número de trámite asignado, así como la información de contacto del cliente, el perito deberá comunicarse con el cliente para acordar la fecha y hora de la inspección. El trato del perito valuador encargado 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.
- **Registrar resultado inspección:**
 - **Inspección:** El perito valuador externo deberá revisar la documentación del trámite en el sistema designado por el BIESS: escrituras, certificado de gravamen, etc, donde obtendrá la información necesaria del inmueble motivo del avalúo.

De manera obligatoria se debe realizar inspección 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, de manera obligatoria, debe solicitar al cliente llene la encuesta de satisfacción.

- **Investigar y procesar datos:** el perito valuador externo, deberá investigar y reunir evidencia suficiente para justificar la valoración criterio y juicio profesional que respalde la veracidad del informe de avalúo a presentarse.

- **Elaboración de informe:** se realizará utilizando el formato establecido por el BIESS para cada producto (*Adquisición de Vivienda Terminada, de Terreno Otros Bienes Inmuebles, Vivienda Hipotecada, Sustitución de Hipoteca, Construir, Terreno construcción Ampliación Remodelación*), de acuerdo a la estructura indicada por la Superintendencia de Bancos, según los formatos correspondientes.
- **Indexación de documentos:** Una vez concluido el informe, debe convertirlo a formato PDF, junto con los anexos pertinentes e ingresar la información del avalúo en el sistema designado por el BIESS, para completar la tarea “*Indexar Informe*” (*ingresar en el sistema*).

Para cargar la factura ingresando en sistema designado por el banco, selecciona el trámite y crea un nuevo registro de gasto, indexa la factura electrónica del servicio ejecutado, para la cual tendrá un plazo máximo de 24h posterior a la carga del informe.

El perito valuador externo desde la asignación del trámite contará con un plazo no mayor a 3 días para la entrega del informe de avalúo en los productos: vivienda terminada, terreno otros bienes inmuebles, vivienda hipotecada, sustitución de hipoteca y 5 días para los productos: Construir, Terreno construcción o Ampliación Remodelación.

- **Corregir datos avalúo (Aprobación), Regularización avalúo, Regularizar/ratificar Informe avalúo:** Posterior a la fiscalización y otros procesos de validación, de encontrarse errores de forma o fondo en el informe de avalúo o ingreso de datos en el Sistema designado por el BIESS, el banco podrá devolver la tarea para su corrección.

17. CONDICIONES ESPECIALES PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO

- Los peritos valuadores externos 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.
- Si se identifica que el profesional no ha indexado en el sistema la factura electrónica respectiva en el plazo determinado, el Banco podrá proceder con la liquidación del trámite con valor cero (\$0.00) y no habrá reembolsos ni derecho a reclamo alguno posterior.
- Si en las evaluaciones mensuales se detecta que un perito valuador externo ha superado los 400 trámites anuales (aproximadamente 8 trámites semanales), se solicitará su desactivación del sistema del BIESS de forma temporal hasta finalizar el año fiscal, siendo nuevamente activados a inicios de enero del año siguiente, se exceptúa los trámites de avance de obra, ya que por continuidad los deberá realizar el mismo perito así como cuando exista déficit de peritos valuadores externos en la provincia.
- Con la finalidad de comprobar que los recursos que componen el patrimonio del perito valuador externo no provienen de lavado de activos, financiación del terrorismo, narcotráfico, captación ilegal de dineros y en general de cualquier actividad ilícita; el perito valuador externo autoriza expresamente al BIESS que consulte los listados, sistemas de información y bases de datos a los que haya lugar y, de encontrar algún reporte, el BIESS tendrá la facultad de adelantar las acciones contractuales y/o legales que correspondan.

18. SANCIONES:

Para los peritos valuadores externos que incurran en incumplimiento de sus obligaciones serán sancionados de acuerdo a la normativa interna y externa que rige la materia.

19. EVALUACIÓN PERIÓDICA EN LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO:

A los peritos valuadores externos contratados se los evaluará de manera mensual de acuerdo a los instructivos vigentes de la institución. A demás de la evaluación mensual, para la

renovación contractual se realizará una calificación anual. No existirá renovación contractual quienes obtengan una calificación de Bueno o Malo.

De no cumplir con los parámetros de evaluación requeridos, se dará por terminado el contrato.

20. PLAZO DE VIGENCIA DE BASE DE ELEGIBLES Y CONTRATO:

La vigencia de la prestación del servicio como perito valuador externo será de 2 (dos) años a partir de la suscripción del contrato; el mismo que dependiendo de la evaluación mensual y anual podrá tener prórroga o ser suspendido.

El plazo de vigencia de la base de elegibles será de 2 (dos) años de acuerdo a la normativa interna y la contratación de los peritos valuadores externos estará basada en la normativa interna y externa.

ANEXOS Y FORMULARIOS

ANEXO 1.- Formulario No.1 para Persona Jurídica

1. CARTA DE PRESENTACIÓN

Señor

GERENTE GENERAL**BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL**

Presente

Quien suscribe, en representación de la empresa _____ se compromete a sustentar en debida forma, y a respaldar la propuesta que se describe, de conformidad con la Convocatoria efectuada por esa Entidad y el instructivo correspondientes.

Presentamos a su consideración nuestros servicios como compañía y/o perito profesional legalmente habilitado para ejercer la profesión, domiciliado en Ecuador, adjunto a la presente, la carpeta que tiene una vigencia de (*establecer una vigencia no inferior a 90 días*)

Entendemos que el BIESS no está obligado a aceptar la propuesta que recibe.

De conformidad con los criterios de selección, luego de examinarlos, al presentar esta propuesta por los derechos representados, declaramos que:

1. Efectuaremos todas las actividades económicas y profesionales necesarias para el adecuado cumplimiento de los procesos referidos, de acuerdo con el instructivo.
2. Declaramos que la propuesta la hacemos en forma independiente y sin conexión con otra u otras personas, compañías, y que, en todo aspecto, la presentación de la carpeta es honrada y de buena fe.
3. Conocemos las condiciones de las actividades a cumplir y hemos estudiado el presente instructivo y nos hallamos satisfechos del conocimiento adquirido con relación a las actividades a cumplir. Por consiguiente, renunciamos a cualquier reclamo posterior, aduciendo desconocimiento del objeto del presente proceso.
4. Conocemos y aceptamos que el BIESS se reserva el derecho de preseleccionar las mejores carpetas o de declarar desierto el procedimiento, si conviene a los intereses nacionales e institucionales.
5. Nos sometemos a las exigencias y demás condiciones establecidas en los documentos de invitación, en caso de ser seleccionados.
6. Garantizamos la veracidad y exactitud de la información y las declaraciones incluidas en los documentos de la propuesta, formularios y otros anexos, al tiempo que autorizo al BIESS a efectuar averiguaciones para comprobar u obtener aclaraciones e información adicional sobre las condiciones técnicas del interesado.
7. Declaramos bajo juramento que no tenemos conflicto de interés que impida cumplir con el objetivo del presente negocio.
8. Así mismo, declaramos, bajo juramento, que no estamos incursos en las prohibiciones para contratar, establecidas en los párrafos que anteceden.

Atentamente,

Firma autorizada: _____

Nombre y cargo del signatario: _____

Lugar y fecha: _____

Nombre de la firma: _____

Sede de la firma: _____

País / provincia / ciudad: _____

Dirección domiciliaria en el Ecuador:

Calle: _____

Ciudad: _____

Teléfonos: _____

Fax: _____

E-mail: _____

Provincia a prestar los Servicios profesionales: _____

ANEXO 2.- Formulario No.2 para Persona Natural**1. CARTA DE PRESENTACIÓN**

Señor

GERENTE GENERAL**BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL**

Presente

Quien suscribe, Yo; _____ me comprometo a sustentar en debida forma, y a respaldar la propuesta que se describe, de conformidad con la Convocatoria efectuada por esa Entidad y el instructivo correspondientes.

Presentó a su consideración mis servicios como perito valuador profesional legalmente habilitado para ejercer la profesión, domiciliado en Ecuador, adjunto a la presente, la carpeta que tiene una vigencia de *(establecer una vigencia no inferior a 90 días)*

Entiendo que el BIESS no está obligado a aceptar la propuesta que recibe.

De conformidad con los criterios de selección, luego de examinarlo, al presentar esta propuesta por los derechos representados, declaro que:

1. Efectué todas las actividades económicas y profesionales necesarias para el adecuado cumplimiento de los procesos referidos, de acuerdo con el instructivo.
2. Declaro que la propuesta la realizo en forma independiente y sin conexión con otra u otras personas, compañías, y que, en todo aspecto, la presentación de la carpeta es honrada y de buena fe.
3. Conozco las condiciones de las actividades a cumplir y he revisado el presente instructivo y me hallo satisfecho del conocimiento adquirido con relación a las actividades a cumplir. Por consiguiente, renuncio a cualquier reclamo posterior, aduciendo desconocimiento del objeto del presente proceso.
4. Conozco y acepto que el BIESS se reserva el derecho de preseleccionar las mejores carpetas o de declarar desierto el procedimiento, si conviniere a los intereses nacionales e institucionales.
5. Me someto a las exigencias y demás condiciones establecidas en los documentos de invitación, en caso de ser seleccionados.
6. Garantizo la veracidad y exactitud de la información y las declaraciones incluidas en los documentos de la propuesta, formularios y otros anexos, al tiempo que autorizamos al BIESS a efectuar averiguaciones para comprobar u obtener aclaraciones e información adicional sobre las condiciones técnicas del interesado.
7. Declaro bajo juramento que no tengo conflicto de interés que impida cumplir con el objetivo del presente negocio.
8. Así mismo, declaro, bajo juramento, que no estoy incurso(o) en las prohibiciones para contratar, establecidas en los párrafos que anteceden.

Atentamente,

Firma autorizada: _____

Lugar y fecha: _____

Nombres y apellidos: _____

País / provincia / ciudad: _____

Dirección domiciliaria en el Ecuador:

Calle: _____

Ciudad: _____

Teléfonos: _____

Fax: _____

E-mail: _____

Provincia a prestar los Servicios profesionales: _____

ANEXO 3.- Identificación Persona Natural o Jurídica (Membrete)

SEÑOR
GERENTE GENERAL DEL BIESS
PRESENTE. -
ASUNTO:

SELECCIÓN DE PROFESIONALES ESPECIALIZADOS EN PERITAJE Y AVALÚOS DE BIENES INMUEBLES, INTERESADOS EN PRESTAR SUS SERVICIOS PROFESIONALES EN LA PROVINCIA DE _____ Y EN LA ELABORACIÓN DE INFORMES DE AVALÚO QUE GARANTIZARÁN LA IDONEIDAD DE LAS GARANTÍAS HIPOTECARIAS A FAVOR DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL.

Atentamente,

LUGAR Y FECHA: _____
NOMBRES Y APELLIDOS: _____
PAÍS / PROVINCIA / CIUDAD: _____
DIRECCIÓN DOMICILIARIA: _____
TELÉFONOS: _____
E-MAIL: _____

ANEXO 4.- Etapas y tiempos de gestión de los profesionales especializados en peritajes de avalúos de bienes inmuebles.

GRUPO PRODUCTOS TIPO AVALÚO	
1. Vivienda Terminada (Tiempo Establecido Entrega 3 Días)	PLAZO (Horas / Días)
Etapas:	
<i>a) Establecer contacto con vendedor</i>	1 día
<i>b) Registrar resultado inspección</i>	1 día
<i>c) Indexación y registro informe avalúo</i>	1 día
d) Corregir datos avalúo (Aprobación)	4 horas
e) Nuevo avalúo solicitado por el cliente	3 días
f) Regularización avalúo	4 horas
g) Regularizar/ratificar Informe avalúo	4 horas
2. Compra de Terreno (Tiempo Establecido Entrega 3 Días)	PLAZO (Horas / Días)
Etapas:	
<i>a) Establecer contacto con vendedor</i>	1 día
<i>b) Registrar resultado inspección</i>	1 día
<i>c) Indexación y registro informe avalúo</i>	1 día
d) Corregir datos avalúo (Aprobación)	4 horas
e) Nuevo avalúo solicitado por el cliente	3 días
f) Regularización avalúo	4 horas
g) Regularizar/ratificar Informe avalúo	4 horas
3. Compra de Otros Bienes (Tiempo Establecido Entrega 3 Días)	PLAZO (Horas / Días)
Etapas:	
<i>a) Establecer contacto con vendedor</i>	1 día
<i>b) Registrar resultado inspección</i>	1 día
<i>c) Indexación y registro informe avalúo</i>	1 día
d) Corregir datos avalúo (Aprobación)	4 horas
e) Nuevo avalúo solicitado por el cliente	3 días
f) Regularización avalúo	4 horas
g) Regularizar/ratificar Informe avalúo	4 horas
4. Vivienda Hipotecada (Tiempo Establecido Entrega 3 Días)	PLAZO (Horas / Días)
Etapas:	
<i>a) Establecer contacto con vendedor</i>	1 día
<i>b) Registrar resultado inspección</i>	1 día
<i>c) Indexación y registro informe avalúo</i>	1 día
d) Corregir datos avalúo (Aprobación)	4 horas
e) Nuevo avalúo solicitado por el cliente	3 días
f) Regularización avalúo	4 horas
g) Regularizar/ratificar Informe avalúo	4 horas

GRUPO PRODUCTOS TIPO CONSTRUCCION	
1. Construcción (Tiempo Establecido Entrega 5 Días)	PLAZO (Horas / Días)
Etapas:	
<i>a) Establecer contacto con cliente</i>	1 día
<i>b) Registrar resultado inspección</i>	1 día
<i>c) Registro avalúo / proyecto</i>	3 días

d) Regularización avalúo	1 día
e) Nuevo avalúo - Reclamo cliente	5 días
f) Nuevo avalúo - Reclamo cliente (Av. Obra Aut.)	5 días
g) Establecer contacto con cliente av. obra autofin.	1 día
h) Registrar resultado inspección av. obra autofin.	1 día
i) Registro avalúo de avance de obra autofinanciado	3 días
j) Regularización avalúo (Av.Obra Aut.)	1 día
3. Avance de Obra (Tiempo Establecido Entrega 5 Días)	PLAZO (Horas / Días)
Etapas:	
a) Establecer contacto con cliente	1 día
b) Registrar Resultado Inspección	1 día
c) Registro avalúo / proyecto	3 días
d) Regularización Avalúo	1 día
e) Nuevo avalúo - Reclamo cliente	3 días
4. Ampliación - Remodelación (Tiempo Establecido Entrega 5 Días)	PLAZO (Horas / Días)
Etapas:	
a) Establecer contacto con cliente	1 día
b) Registrar Resultado Inspección	1 día
c) Registro avalúo / proyecto	3 días
d) Regularización Avalúo	1 día

Fin de la base de convocatoria