



INVITACIÓN

Concurso para la designación del Perito Valuador del Complejo Peñón de las Flores de la Caja de Cesantía y Jubilación Complementaria DGAC - FCPC

En cumplimiento del Reglamento de Enajenación de Subasta Pública de Bienes Muebles e Inmuebles, recibidos por dación en pago de obligaciones o por adjudicación judicial de la Caja de Cesantía y Jubilación Complementaria de los empleados de la Dirección General de Aviación Civil – FCPC, mediante la cual la Asamblea General de Representantes de esta entidad, ha resuelto entrar en subasta pública del bien inmueble denominado Complejo Peñón de las Flores, de propiedad de este Fondo Complementario, ubicado en la parroquia Tonchigue cantón Atacames, provincia de Esmeraldas situado al lado derecho de la Vía E15 Ruta del Spondylus antes de llegar a 170 metros del primer ingreso hacia la playa de TONCHIGUE y cinco (5) minutos del pueblo del mismo nombre.

El bien inmueble tiene un área de terreno de 7.844,59 m² y área de construcción de 586,20 m², conformada por doce (12) villas en seis edificaciones (6) de dos pisos, con accesos independientes, adicional un área social tipo bar y una construcción menor para vivienda del Cuidador de 12 m².

1.- OBJETO DEL CONCURSO DEL PERITO VALUADOR

La Junta de Subasta Pública requiere de una persona natural o jurídica encargada de revisar la existencia, propiedad y funcionalidad del Complejo Peñón de las Flores, a fin de realizar el avalúo al bien inmueble indicado que establecerá el precio base de la subasta.

2.- BASES DE POSTULACIÓN

Para postularse como candidato se debe cumplir con los requisitos del Libro I.- Normas de control para las entidades de los sectores financieros público y privado, Título XVII.- Calificaciones otorgadas por la Superintendencia de Bancos, Capítulo IV.- Norma de Control para la calificación y registro de los peritos valuadores de las entidades de los sectores financieros público y privado, y del Reglamento de Compras y Contratación de Servicios de la Caja de Cesantía y Jubilación Complementaria de los empleados de la Dirección General de Aviación Civil – FCPC.

- 1.- Los peritos valuadores podrán ser personas naturales o jurídicas domiciliadas en el Ecuador.
- 2.- Nómina de peritos valuadores o persona natural que realizará el peritaje, los cuales deberán estar calificados previamente por la Superintendencia de Bancos.

3.- Tener título profesional y académico de tercer nivel o cuarto nivel título profesional, relacionados con las áreas en las que realizará las valuaciones;

4.- Acreditar una experiencia mínima de dos (2) años en la realización de peritajes, que les permita efectuar el referido avalúo de manera técnica y ajustada a la realidad de mercado. Se probará con la presentación de los certificados de experiencia en avalúos.

5.- Certificado del representante legal de la firma de peritos valuadores, en la que indique que la firma de peritos valuadores, el staff que se encuentra autorizado para formar parte de la firma, o el perito independiente, no se encuentran incurso en las inhabilidades o impedimentos señalados en la norma inicialmente descrita.

6.- Las empresas jurídicas o personas naturales que ofrezcan sus servicios, no deben tener parentesco de cónyuge, compañero permanente o pariente hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad de los miembros de la Asamblea General de Representantes, Consejo de Administración, Comités especializados, Representante Legal y empleados de la Caja de Cesantía y Jubilación Complementaria DGAC - FCPC.

3.- PLAN DE TRABAJO

Deberá cumplir con el Libro I.- Normas de control para las entidades de los sectores financieros público y privado, SECCIÓN IV "INFORMES DE PERITOS VALUADORES Y MANUALES DE VALUACIÓN" y demás resoluciones de la Superintendencia de Bancos.

3.1.- Analizar detalladamente el historial del dominio, limitaciones y gravámenes que afecten a este, así como las circunstancias legales, físicas y económicas que le son propias y las externas que puedan influir en el valor del mismo.

3.2.- El valor del avalúo estará en función de la oferta y la demanda de acuerdo a la situación del sector del mercado que le corresponde al bien.

3.3.- El avalúo establecerá el valor comercial actual del bien inmueble, teniendo en cuenta su precio de adquisición, su depreciación acumulada, el estado en que se encuentra, el valor de bienes similares en el mercado y cualquier otro elemento de carácter técnico que puede ser utilizado para el efecto.

Siendo parte del estudio de tasación:

- Datos del bien inmueble (Complejo Peñón de las Flores).
- Ubicación y esquema.
- Situación Legal.
- Linderos y área del bien inmueble
- Esquema de áreas reales o implantación.
- Descripción del sector (infraestructura y equipamiento).
- Descripción general del bien inmueble.
- Detalle de áreas de construcción del bien inmueble.
- Análisis de mercado (características del bien en el entorno).
- Valores referenciales.
- Método de tasación.
- Posibilidad de venta – valor de realización.
- Observaciones, recomendaciones y riesgos.
- Resumen general de tasación.
- Registro fotográfico (mínimo 15 fotos).

- Certificado de Tasación.
- Recomendaciones.
- Otros datos que se incorpore al estudio.

4.- DATOS ADICIONALES

Las personas jurídicas o natural deberán presentar en su oferta lo siguiente:

- 4.1 Hoja de vida del postulante debidamente actualizado.
- 4.2 Las personas jurídicas deberán presentar a su equipo de trabajo que será el responsable del trabajo.
- 4.3 Certificados que acrediten la experiencia en realizar estudios de tasaciones.
- 4.4 Resolución de la calificación de la Superintendencia de Bancos.
- 4.5 Propuesta técnica y económica por separado.

6.- BASE DE LA CONTRATACIÓN

De conformidad con el Reglamento de Compras y Contratación de Servicios de la Caja de Cesantía y Jubilación Complementaria DGAC – FCPC, la contratación se realizará previa la suscripción del contrato.

- a) Se otorgará como anticipo el 50%.
- b) La diferencia se entregará a la entrega del Estudio del Avalúo motivo del contrato y a satisfacción de la Caja de Cesantía y Jubilación Complementaria DGAC – FCPC.

PLAZO DE ENTREGA DE OFERTAS

Las postulaciones serán receptadas en formato digital PDF al siguiente correo electrónico: cesantiadgac@gmail.com hasta el **miércoles 27 de marzo de 2024 a las 16h30**.

Esta administración garantizará el fiel cumplimiento de la normativa legal vigente, Reglamento de Enajenación de Subasta Pública de Bienes Muebles e Inmuebles, recibidos por dación en pago de obligaciones o por adjudicación judicial.

Para cualquier duda por favor comunicarse a nuestros contactos:

Teléfonos: 2905980 / 2566007 / 2540062 Ext. 11
Correos: cesantiadgac@gmail.com / acanars86@gmail.com

Atentamente,

Mgs. Adriana Verónica Cañar Sánchez
**GERENTE CAJA DE CESANTIA Y
JUBILACIÓN COMPLEMENTARIA DGAC – FCPC**
cesantiadgac@gmail.com