

**CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL  
B.P.**

**TÉRMINOS DE REFERENCIA PARA LA  
CONTRATACIÓN DE UN PERITO PARA  
REALIZAR LA VALORACIÓN DE LA  
HACIENDA EL TIMBRE DE PROPIEDAD  
DEL FIDEICOMISO MERCANTIL AGD-CFN  
NO MÁS IMPUNIDAD.**

**Mayo, 2020**

**Contenido**

1.	ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DE LA CONTRATACIÓN.....	3
2.	OBJETO DE LA CONTRATACIÓN.....	6
3.	OBJETIVOS.....	6
4.	ALCANCE.....	6
5.	METODOLOGÍA.....	6
a.	Entrega de documentación por parte de la CFN B.P. al consultor.....	7
b.	Inspecciones del bien.....	7
c.	Entrega del Primer Informe Provisional.....	7
d.	Primera Revisión del informe Provisional.....	7
e.	Informe final.....	7
f.	Suscripción del Acta de Entrega Recepción Definitiva.....	7
g.	Consideraciones Generales:.....	7
6.	INFORMACIÓN QUE DISPONE LA ENTIDAD.....	8
7.	PRODUCTOS Y SERVICIOS ESPERADOS.....	8
8.	PLAZO.....	8
9.	PERSONAL TÉCNICO.....	8
10.	FORMA DE PAGO.....	9
11.	OBLIGACIONES DE LAS PARTES.....	9
a.	Obligaciones del Contratista.....	9
b.	Obligaciones de la Contratante.....	9
12.	OTROS PARÁMETROS RESUELTOS POR LA ENTIDAD.....	9
13.	MULTAS.....	10

## TÉRMINOS DE REFERENCIA PARA LA CONTRATACIÓN DE UN PERITO PARA REALIZAR LA VALORACIÓN DE LA HACIENDA EL TIMBRE DE PROPIEDAD DEL FIDEICOMISO MERCANTIL AGD-CFN NO MÁS IMPUNIDAD

### 1. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DE LA CONTRATACIÓN

La disposición general Décima Primera, del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas dispone que los recursos públicos de las empresas públicas nacionales y de las entidades financieras públicas podrán gestionarse a través de fideicomisos, previa la autorización del ente rector de finanzas, no estarán sujetas a esta limitación los recursos de personas jurídicas de derecho privado en la banca pública y las entidades financieras públicas.

En casos excepcionales, las entidades del sector público, que no sean empresas públicas nacionales ni de las entidades financieras públicas, se podrán gestionar a través de fideicomisos constituidos en instituciones financieras públicas, previa autorización del ente rector de las finanzas públicas.

La constitución de fideicomisos con recursos públicos por cualquier entidad pública deberá ser comunicada al ente rector de las finanzas públicas.

EL FIDEICOMISO AGD- CFN NO MÁS IMPUNIDAD, fue constituido mediante instrumento público celebrado ante el Notario Vigésimo Noveno del Cantón Quito, el 19 de marzo de 2009. Posteriormente fue reformado el 28 de noviembre de 2011 con la finalidad de:

*i) Cumplir con la disposición contenida en el inciso final del artículo veinte y nueve de la Ley de Reordenamiento en Materia Económica en el Área Tributaria Financiera en los términos señalados en el contrato de constitución y la reglamentación; ii) La administración y posterior enajenación de los Activos transferidos por la constituyente al Fideicomiso en los términos señalados en el contrato de constitución y el reglamento. En dicho instrumento se designó como fiduciaria del FIDEICOMISO a la Corporación Financiera Nacional B.P.*

El 21 de agosto de 2018 entró en vigencia la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal que en su disposición Novena señala lo siguiente:

*Novena. -Con el fin de liquidar el Fideicomiso Mercantil AGDCFN NO MAS IMPUNIDAD, la fiduciaria entregará al Banco Central del Ecuador la rendición de cuentas final del Fideicomiso Mercantil AGD-CFN No Más Impunidad conforme la normativa legal vigente, en el plazo de 360 días a partir de la publicación de la presente ley en el Registro Oficial. Durante este plazo, el fideicomiso restituirá al Banco Central del Ecuador los bienes inmuebles, vehículos, compañías activas y paquetes accionarios de compañías activas que consten en el patrimonio autónomo del fideicomiso. El Banco Central del Ecuador verificará la información contenida en la rendición de cuentas final, aceptando u objetando la misma en el plazo de 15 días. En el evento de existir objeciones, la fiduciaria deberá subsanarlas en el plazo de 15 días desde su notificación. Si no hubiere acuerdo entre la fiduciaria y el Banco Central del Ecuador, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros dirimirá las diferencias en el plazo de 15 días. Aceptada la rendición de cuentas final por parte del Banco Central del Ecuador, la fiduciaria previa a la terminación del fideicomiso mercantil, realizará en el plazo máximo de 45 días, todo acto jurídico necesario para el perfeccionamiento de la transferencia de dominio del remanente del patrimonio autónomo, en favor del Banco Central del Ecuador.*

De acuerdo a lo antes expuesto, el FIDEICOMISO AGD- CFN NO MAS IMPUNIDAD, a partir del 21 de agosto del 2018, entró en un período de liquidación.

Con fecha 16 de agosto de 2019, mediante oficio No CFN-B.P.-GEFI-2019-0892-O, la Fiduciaria del FIDEICOMISO AGD- CFN NO MAS IMPUNIDAD, realizó la entrega formal y oportuna al Banco Central del Ecuador de la Rendición de Cuentas Final del FIDEICOMISO AGD-CFN NO MÁS IMPUNIDAD. El documento así referido consta de ciento noventa y cuatro páginas correspondientes al informe en sí mismo; treinta anexos; y adicionalmente 506 páginas correspondientes a Principales Documentos Referenciales al Informe Final de Rendición de Cuentas. Así mismo se dejó constancia del efectivo cumplimiento de la CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL B. P., con la entrega de la Rendición de Cuentas Final dentro del plazo legal previsto para tal efecto.

Con fecha 30 de agosto de 2019, mediante oficio No BCE-DNCR-2019-2351-OF, el Banco Central del Ecuador, remitió en calidad el Informe de Objeciones al Informe Final de Rendición de Cuentas, a través del cual se efectuaron 93 objeciones, dentro del plazo de 15 días desde su notificación.

Con fecha 13 de septiembre de 2019, mediante oficio No CFN-B.P.-GEFI-2019-0953-O, la fiduciaria dio respuesta al Informe de Objeciones a la Rendición de Cuentas Final del Fideicomiso AGD-CFN NO MAS IMPUNIDAD, dando cumplimiento a los plazos y disposiciones de la Ley.

Con oficio BCE-DNCR-2019-2694-OF, del 25 de octubre del 2019, el Banco Central del Ecuador remitió a la Fiduciaria, el "Informe de Verificación a la Respuesta de Subsanaiones a las Objeciones presentadas por Banco Central del Ecuador al Informe Final de Rendición de Cuentas del Fideicomiso AGD-CFN No Más Impunidad", del que consta lo siguiente:

*"...el BCE reitera la NO ACEPTACIÓN del Informe de Rendición de Cuentas Final del Fideicomiso Mercantil AGD-CFN No Mas Impunidad..."*

Con fecha 28 de octubre de 2019, mediante oficio No CFN-B.P.-GEFI-2019-1079-O, la Corporación Financiera Nacional B.P. ante la evidente falta de acuerdo entre la fiduciaria del Fideicomiso y el Banco Central del Ecuador, solicitó la dirimencia de las diferencias existentes a la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros.

Mediante resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2020-00000199, de 8 de enero de 2020 y notificado con oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2020-00001957-O de 10 de enero de 2020, la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros resolvió entre otros lo siguiente:

*"ARTICULO SEGUNDO.- Conceder el término de treinta (30) días, contados a partir del día hábil siguiente a la notificación de la presente Resolución para que la fiduciaria ajuste y prepare los Estados Financieros del Fideicomiso AGD-CFN No Mas Impunidad, incorporando a la Rendición de Cuentas Final, sobre la base de las Normas Internacionales de Información financiera NIF's, reconociendo el deterioro de los activos e incluyendo las notas explicativas a los estados financieros que sustenten y aclaren los ajustes realizados, en mérito de lo previsto en la Disposición Transitoria Novena de la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal,*

*ARTICULO TRES.- DISPONER, que una vez cumplido el artículo segundo precedente el Banco Central del Ecuador reciba de manera inmediata la Rendición de Cuentas Final del Fideicomiso Mercantil AGD-CFN No Mas Impunidad con todas las objeciones que ha formulado y mantenido en este procedimiento, en virtud de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Novena de la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal.*

*ARTICULO CUATRO.- DISPONER que una vez aceptada la rendición de Cuentas Final por parte del Banco Central del Ecuador, deberá la Fiduciaria en el plazo máximo de cuarenta y cinco (45) días, todo acto jurídico necesario para el perfeccionamiento de la transferencia de dominio del remanente del patrimonio autónomo, a favor del Banco Central del Ecuador; en los términos de la Disposición Transitoria Novena de la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal...*

Mediante Oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2020-00005969-O, del 27 de enero del 2020, de "Notificación de Resolución No. SCVS -INMV-DNNF-2020-00000199 (FE DEERRATAS)", al Superintendencia de Compañías Valores Y Seguros hace conocer a la Corporación Financiera Nacional B.P. lo siguiente:

*"...FE DE ERRATAS SECRETARIA GENERAL: En la notificación de la resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2020-00000199 de 8 de enero de 2020 realizada el 10 de enero del presente, por una falta de transferencia de información al momento de la impresión, se deslizó un error en el contenido del artículo tercero de la parte resolutive de la resolución. DICE: mencionado fideicomiso y la terminación y liquidación del fideicomiso, en los términos previstos en el artículo 134 la Ley de Mercado de Valores. DEBE DECIR: Posteriormente, las partes en dirimencia, procederán a levantar el acta de terminación y liquidación del fideicomiso, acorde a las reglas previstas en la Sección Tercera del contrato de constitución del mencionado fideicomiso, y la terminación y liquidación del fideicomiso en los términos previstos en el artículo 134 de la Ley de Mercado de Valores. (...)"*

Completándose de esa forma la notificación de la resolución.

Con fecha 30 de enero de 2020, la Corporación Financiera Nacional B.P. mediante oficio No CFN-B.P.-GEFI-2020-0138-O, solicitó una ampliación de plazo al órgano de control para la implementación de la Normas Internacionales de Información Financiera.

Con fecha 20 de febrero de 2020 mediante oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2020-00005969-O se notificó a la Corporación Financiera Nacional B.P. la resolución No SCVS-INMV-DNNF-2020-00002016 de fecha 19 de febrero de 2020, mediante la cual entre otros resolvió lo siguiente:

*"ARTICULO SEGUNDO. - AMPLIAR de manera improrrogable y definitiva por (15) quince días el término inicialmente concedido en el artículo segundo de la Resolución No. SCVS -INMV-DNNF-2020-00000199 de 8 de enero de 2020 y su fe de erratas, en sujeción a la regla atribuida en el artículo 161 del Código Orgánico Administrativo.*

*Esta ampliación correrá a partir del fenecimiento del término establecido inicialmente en el artículo segundo de la Resolución No. SCVS -INMV-DNNF-2020-00000199 de 8 de enero de 2020 y su fe de erratas.*

La fecha máxima para el cumplimiento de la resolución No. SCVS -INMV-DNNF-2020-00000199 de 8 de enero de 2020, emitida por la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros es el 31 de marzo de 2020.

Con fecha 2 de marzo de 2020, la Corporación Financiera Nacional B.P., mediante oficio No. CFN-B.P.-GEFI-2020-0263-O, solicitó a la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros la reconsideración de plazo en cumplimiento a lo resuelto en su resolución SCVS-INMV-DNNF-2020-00002016, por lo que de ser el caso se debería tomar en cuenta la respuesta del ente de control en relación al cumplimiento del plazo.

Considerando que para la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera a los estados Financieros del Fideicomiso AGD - CFN NO Más Impunidad, es necesario la valoración de sus bienes y al encontrarse la Hacienda denominada el Timbre contabilizada en los estados financieros del Fideicomiso antes mencionado, se hace obligatorio realizar la valoración de la Hacienda el Timbre.

## **2. OBJETO DE LA CONTRATACIÓN**

**CONTRATACIÓN DE UN PERITO PARA REALIZAR LA VALORACIÓN DE LA HACIENDA EL TIMBRE DEL FIDEICOMISO MERCANTIL AGD-CFN NO MÁS IMPUNIDAD.**

## **3. OBJETIVOS**

- Determinar las características físicas del bien a fin de que puedan ser identificados con facilidad.
- Verificar coordenadas de los bienes y descripciones actualizadas.
- Determinar el valor actual de los bienes, aplicando las metodologías vigentes establecidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y Superintendencia de Bancos.

Una vez que los bienes se encuentren valorados, esta información servirá como insumo para la Implementación de las Normas de Información Financiera a los estados financieros del Fideicomiso AGD-CFN No Más Impunidad.

## **4. ALCANCE**

Se obtendrá los valores actualizados de los bienes a la fecha con la finalidad de:

- Actualizar los valores en libros y su registro en los estados financieros del Fideicomiso AGD-CFN No Más Impunidad.

## **5. METODOLOGÍA**

Para la valoración de los bienes de propiedad del Fideicomiso AGD-CFN NO Más Impunidad, el consultor deberá utilizar la metodología descrita en la Codificación de la Superintendencia de Bancos, Libro Primero, Título XVII, Tomo V, Capítulo IV.- Norma de Control para la Calificación y Registro de los Peritos Valuadores de las Entidades de los Sectores Financieros Público y Privado, así como la normativa de la Junta Bancaria, y la Normativa Interna de la CFN B.P. para determinar valores de reposición, realización y comercialización de acuerdo a los análisis de mercado.

Para determinar los valores de mercado se deberá emplear una metodología acorde a los bienes inmuebles, este procedimiento deberá ser descrito en los informes de valoración.

Debe recalcar que los informes de valoración se entregarán de la siguiente manera:

- Los informes deberán ser entregados en formatos físicos y digitales donde se evidencien las tablas de cálculos que se emplearán para determinar los valores de los inmuebles.

- La valoración deberá ejecutarse en el término de 8 días, en los cuales se realizarán las siguientes actividades:

**a. Entrega de documentación por parte de la CFN B.P. al consultor**

La CFN B.P. entregará la documentación estipulada en el apartado "Información que Dispone la Entidad" para la valoración del bien, en un plazo de 1 días contados a partir de la suscripción del contrato.

**b. Inspecciones del bien**

La inspección de los bienes se realizará a partir de la entrega de la documentación por parte del consultor en un plazo de 2 días.

**c. Entrega del Primer Informe Provisional**

Una vez concluidas las inspecciones, el consultor contará con 2 días para la entrega del informe provisional.

**d. Primera Revisión del informe Provisional**

Una vez entregado el informe provisional al Administrador del contrato, el mismo coordinará esta revisión con el área de Supervisión Técnica de CFN B.P., quien emitirá un informe de novedades y conformidad técnica del mismo, para lo cual contará con 2 días. Durante ese plazo, se podrán programar reuniones técnicas con el consultor para la revisión, absolver preguntas y realizar los cambios necesarios.

**e. Informe final**

Una vez remitidas las observaciones de ambas revisiones, el consultor entregará los informes finales en un plazo máximo de 1 día.

**f. Suscripción del Acta de Entrega Recepción Definitiva**

La entrega recepción definitiva del servicio contratado, se realizará de conformidad con lo señalado en el Art. 123 del Reglamento de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública que establece:

.- Art. 123.- Recepción definitiva: Tercer inciso: En el caso de consultoría, una vez que se hayan terminado todos los trabajos previstos en el contrato, el consultor entregará a la entidad contratante el informe final provisional que incluirá los productos definidos en lo pertinente a "*PRODUCTOS O SERVICIOS ESPERADOS*"; la entidad contratante dispondrá de 15 días término para la emisión de observaciones y el consultor de 15 días término, adicionales para absolver dichas observaciones y presentar el informe final definitivo, luego de esto se firmará el acta de entrega – recepción.

**g. Consideraciones Generales:**

- Se deberá evaluar los bienes y entregar informes que contendrán como mínimo la siguiente información:
  - Valoración con su respectivo estudio de mercado en cual se empleará la valoración por método comparativo,
  - valor catastral,

- valor de reposición,
- valor comercial y
- valor de realización de los bienes.

Los informes finales de la valoración deberán contener la declaración juramentada y certificación de avalúo del bien inmueble por parte del consultor, acorde a lo que establece la Codificación de la Superintendencia de Bancos, Libro Primero Tomo V, Capítulo IV.- Norma de Control para la Calificación y Registro de los Peritos Valuadores de las Entidades de los Sectores Financieros Público y Privado.

## 6. INFORMACIÓN QUE DISPONE LA ENTIDAD

Para esta contratación la CFN B.P. dispone de los siguientes documentos habilitantes:

- Escrituras del bien.
- Informe de estudio técnico de la hacienda el Timbre, donde consta la determinación de superficie y linderos, así como sus afectaciones y gravámenes, de cada asociación que forman parte de la hacienda antes mencionada entregado el 27 de agosto de 2019 el Ing. Marco Caicedo.
- También se entrega los levantamientos planimétricos, de la hacienda el Timbre y sus tres afectaciones 27 de agosto de 2019 el Ing. Marco Caicedo.

## 7. PRODUCTOS Y SERVICIOS ESPERADOS

El consultor entregará los informes en formato físico y digital, de acuerdo con lo siguiente:

- Informe de valoración de la hacienda el Timbre.
- Informe de valoración de las hectáreas en las cuales se encuentra asentado el Comité Promejoras del Recinto Taticá.
- Informe de valoración de las hectáreas en las cuales se encuentran asentadas la Cooperativa de Producción Agropecuaria Nuevo Timbre y la Asociación Campesina 21 de febrero.

Todos los informes deben contener como mínimo lo siguientes:

- Valoración con su respectivo estudio de mercado en cual se empleará la valoración por método comparativo,
- Valor catastral,
- Valor de reposición,
- Valor comercial y,
- Valor de realización de los bienes.

Los informes deberán evidenciar las tablas de cálculos que se emplearon para determinar los valores correspondientes.

## 8. PLAZO

La ejecución de la presente contratación es en un término de 8 días contados a partir de la suscripción del contrato.

## 9. PERSONAL TÉCNICO

Se requiere que el equipo de profesionales asignado al proyecto esté conformado por:



- 1 Perito - Profesional con titulación de tercer nivel en cualquiera de las siguientes especialidades: Ingeniero; Agrónomo / Finanzas Contabilidad / Auditoría/ Administración/ Civil / Comercial / Industrial / Arquitecto.

## 10. FORMA DE PAGO

La CFN B.P. pagará el 100% del valor total del contrato, contra entrega de lo detallado a continuación:

- Tres Informes Finales en formato físico y digital, de acuerdo con lo establecido en el apartado de Productos y Servicios Esperados.
- Informe de conformidad del Administrador del Contrato
- Acta entrega recepción definitiva, suscrita de conformidad con lo establecido en los artículos 115 y 116 del Reglamento Interno de Contrataciones de la CFN B.P., en concordancia con lo dispuesto en el artículo 124 del Reglamento General a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.
- Factura (En el caso de que la factura corresponda a un comprobante electrónico, se deberá adjuntar la respectiva constancia en los catastros del SRI).

Los precios por los servicios brindados a la CFN B.P. deben incluir todos los costos directos e indirectos, de ser el caso, necesarios para la prestación de los servicios objeto del contrato, tales como: honorarios, pasajes y viáticos, impuestos tasas y contribuciones que de acuerdo a las leyes ecuatorianas debe pagar; materiales e insumos; gastos administrativos, arrendamiento de locales, etc.

## 11. OBLIGACIONES DE LAS PARTES

### a. Obligaciones del Contratista

- Cumplir con las obligaciones establecidas en presente documento y en el contrato.
- Cumplir con las normativas de valoración emitidas por la Superintendencia de Bancos.
- El consultor deberá ser un perito Calificado por la Superintendencia Bancos.
- El consultor deberá ser un perito registrado en la CFN B.P.

### b. Obligaciones de la Contratante

- Brindar las facilidades y accesos correspondientes para que el consultor realice las inspecciones necesarias en el inmueble.
- Designar al administrador del contrato.
- Designar al funcionario correspondiente para realizar la revisión de los informes resultantes de la valoración del inmueble.

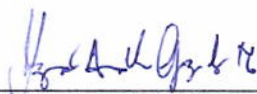
## 12. OTROS PARÁMETROS RESUELTOS POR LA ENTIDAD

- El consultor deberá presentar una Copia de la Resolución vigente de Calificación y Registro emitida por la Superintendencia de Bancos y Seguros, en la que se evidencie que está calificado como perito de bienes inmuebles; es importante mencionar que el documento deberá estar vigente a la fecha de presentación de la oferta. Además, debe constar como perito calificado en la Corporación Financiera Nacional B.P.
- Anexo 1 – Acuerdo de Confidencialidad de la Información.

### 13. MULTAS

Por cada día de retraso en la entrega de los informes de valoración por parte del consultor, se aplicará una multa de 1x1000 sobre el porcentaje de las obligaciones que se encuentren pendientes de ejecutarse conforme lo establecido en el contrato, excepto en el evento de caso fortuito o fuerza mayor, conforme lo dispuesto en el artículo 30 de la del Código Civil, debidamente comprobado y aceptado por el CONTRATANTE, para lo cual se notificará dentro 48 horas subsiguientes de ocurridos los hechos.

Una vez transcurrido este plazo, de no mediar dicha notificación, se entenderá como no ocurridos los hechos que alegue el CONTRATISTA como causa para la no ejecución de la provisión del servicio y se le impondrá la multa prevista anteriormente.



---

Econ. Ingrid Adela González Mite  
**Gerente de Negocios Fiduciarios**  
Corporación Financiera Nacional B.P.