



**BASES DEL PROCESO PARA LA SELECCIÓN DEL SERVICIO DE EMPRESAS VALUADORAS PARA LA  
VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES A NIVEL NACIONAL**

**A. SELECCIÓN DEL SERVICIO DE EMPRESAS VALUADORAS PARA LA VALORACIÓN DE BIENES  
INMUEBLES A NIVEL NACIONAL – PROCESO DE SELECCIÓN**

**1. OBJETO:**

Celebrar convenios con empresas valuadoras calificadas como peritos valuadores de bienes inmuebles, con la finalidad de que realicen los avalúos dentro del proceso de concesión de préstamos hipotecarios que otorga el Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas a nivel nacional.

**2. ALCANCE:**

En el presente documento se establecen las condiciones bajo las cuales se realizará el proceso de convocatoria y selección de empresas que prestarán el servicio de valuación de los bienes inmuebles que puedan ser tomados como garantía hipotecaria en la concesión de los préstamos por parte del ISSFA.

**3. BASE LEGAL:**

**LEY DE SEGURIDAD SOCIAL DE LAS FUERZAS ARMADAS**

**Art. 3.-** *El ISSFA cumplirá las siguientes funciones:*

*“(…) i) Celebrar contratos con personas naturales o jurídicas y convenios con organismos nacionales o internacionales para el cumplimiento de sus finalidades específicas; (…)”*

**Art. 84.-** *“El ISSFA concederá a sus asegurados préstamos quirografarios, ordinarios y de emergencia, préstamos hipotecarios y préstamos prendarios.*

*Tendrán derecho a los préstamos quirografarios ordinarios y de emergencia, hipotecarios y prendarios los pensionistas de retiro, incapacidad e invalidez, en la misma cuantía y condiciones establecidas para el personal en servicio activo. (...)”*

**Art. 87.-** *“El préstamo hipotecario se otorgará por una sola vez a los asegurados en servicio activo y pensionistas, que no posean vivienda propia, a la tasa de interés actuarial más dos puntos y a un plazo máximo de veinte años. El préstamo se garantizará con primera hipoteca del predio o inmueble y su cuantía no excederá el ochenta y cinco por ciento (85%) del avalúo fijado por el Instituto.”*

**Art. 88.-** *“El préstamo hipotecario podrá ser destinado a uno de los siguientes fines:*

- a) Adquirir terreno destinado a la construcción de vivienda, a quien no la tuviere;*
- b) Adquirir o construir vivienda, a quien no la tuviere;*
- c) Efectuar mejoras, reparaciones o ampliaciones en la vivienda de su propiedad; y,*
- d) Levantar gravámenes que afecten a los inmuebles, para asegurar su propiedad.”*



**REGLAMENTO GENERAL A LA LEY DE SEGURIDAD SOCIAL DE LAS FUERZAS ARMADAS:**

**Art. 59.-** *“Préstamos hipotecarios y sus seguros. - Los préstamos hipotecarios, a largo plazo, se concederán para los fines, en la cuantía y condiciones establecidas en la Ley. Se otorgarán por una sola vez a los asegurados que no posean vivienda propia.*

*Estos están amparados por el Seguro de Desgravamen Hipotecario y se garantizan con la primera hipoteca del inmueble.”*

**REGLAMENTO DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO OTROS FINES DE VIVIENDA**

**Art. 42.-** *“El ISSFA podrá celebrar convenios con Empresas y/o profesionales Peritos Avaluadores debidamente calificados por la Superintendencia de Bancos y Seguros, para que, a nivel nacional, realicen informes técnicos de avalúos, fiscalización de avances de obra y otras verificaciones inherentes a la concesión e inversión de los recursos desembolsados por préstamos hipotecarios. Los costos de los avalúos y peritajes serán cubiertos por el asegurado.”*

**REGLAMENTO DEL FONDO INMOBILIARIO DE LAS FUERZAS ARMADAS 'FONIFA'**

**Art. 53.-** *“El ISSFA podrá celebrar convenios con Empresas y/o profesionales Peritos Avaluadores debidamente calificados por la Superintendencia de Bancos y Seguros, para que, a nivel nacional, realicen informes técnicos de avalúos, fiscalización de avances de obra y otras verificaciones inherentes a la concesión e inversión de los recursos desembolsados por préstamos hipotecarios. Los costos de los avalúos y peritajes serán cubiertos por el asegurado.”*

**Guía de procedimiento para la selección de empresas valuadoras** en el proceso de concesión y administración de préstamos con garantía hipotecaria entregados por el ISSFA. Código DI-PS-P02-SB02-GP01.

**4. SERVICIOS REQUERIDOS PARA LAS EMPRESAS VALUADORAS Y REQUISITOS PARA SU CALIFICACIÓN:**

**4.1. SERVICIO REQUERIDO:**

- Valoración de los bienes asignados, determinando su precio actual comercial y valor de realización, ajustado a la realidad del mercado local, analizando detalladamente las circunstancias legales y físicas que le son propias, y las externas que puedan influir en su precio de venta, análisis de riesgos y afectaciones; la EMPRESA VALUADORA está obligada a inspeccionar el 100% de inmueble.
- Se deberá adjuntar al informe la metodología de valoración y la dirección del inmueble mediante un plano de ubicación georreferenciado.
- Se podrá realizar los siguientes tipos de informes:
  - ✓ Avalúo o Reavalúo de inmueble (vivienda y/o terreno).
  - ✓ Certificación de presupuesto de obra para construcción, mejora o ampliación.



**INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE  
LAS FUERZAS ARMADAS**

- ✓ Avance de obra (construcción, mejora o ampliación).
  - ✓ Habitabilidad.
  - ✓ Ratificaciones, rectificaciones o ampliaciones de informes debidamente fundamentados.
  - ✓ Informe de peritajes realizados, se entregará trimestralmente a la Jefatura de Crédito, con las respectivas observaciones, que incluya base de datos detallada.
- Los informes deberán sujetarse a las especificaciones que para cada caso establezca la *“NORMA DE CONTROL PARA LA CALIFICACIÓN Y REGISTRO DE LOS PERITOS VALUADORES DE LAS ENTIDADES DE LOS SECTORES FINANCIEROS PÚBLICO Y PRIVADO, SECCIÓN IV.- DEL INFORME DE PERITOS Y DE LOS MANUALES DE LA CODIFICACIÓN DE LAS NORMAS DE LA SUPERINTENDENCIA DE BANCOS, LIBRO II (ANEXO No. 1.)”*.

**4.2. TARIFAS POR EL SERVICIO:**

Los pagos serán realizados por el asegurado de forma directa a la empresa, previa coordinación con el Avaluador del Departamento de Crédito del ISSFA y se realizarán mediante el siguiente cuadro de valores:

HONORARIOS POR AVALÚO INICIAL /VALIDACIÓN PRESUPUESTO DE OBRA				
DESDE USD.	HASTA USD.	SUBTOTAL USD	IVA USD.	TOTAL HONORARIOS USD
1.00	20,000.00	63.33	9.50	72.82
20,000.01	30,000.00	69.87	10.48	80.35
30,000.01	60,000.00	90.50	13.58	104.08
60,000.01	100,000.00	113.47	17.02	130.49
100,000.00	150,000.00	142.02	21.30	163.32
150,000.01	200,000.00	190.44	28.57	219.00
200,000.01	250,000.00	210.56	31.58	242.15
250,000.01	300,000.00	218.75	32.81	251.56
300,000.01	En adelante	A convenir con el afiliado y aprobación del ISSFA		

HONORARIOS POR AVALÚO PARA CONSTRUCCIÓN MEJORA O AMPLIACIÓN			
TIPO DE INFORME	SUBTOTAL USD	IVA USD.	TOTAL HONORARIOS USD
INICIAL	Se aplican los honorarios por avalúo inicial		
Avance de obra	40	6.00	46.00
Habitabilidad	40	6.00	46.00



HONORARIOS POR REAVALÚO				
DESDE USD.	HASTA USD.	SUBTOTAL USD	IVA USD.	TOTAL HONORARIOS USD
1.00	20,000.00	30.00	4.50	34.50
20,000.01	30,000.00	40.00	6.00	46.00
30,000.01	60,000.00	45.00	6.75	51.75
60,000.01	100,000.00	60.00	9.00	69.00
100,000.01	150,000.00	90.00	13.50	103.50
150,000.01	300,000.00	200.00	30.00	230.00
300,000.01	En adelante	A convenir con el afiliado y aprobación del ISSFA		

MOVILIZACIÓN	
CONCEPTO	TOTAL HONORARIOS
Costo Km por movilización fuera perímetro urbano	0.15

El costo por movilización para la visita del inmueble a ser valuado, que se ubique fuera del límite urbano del cantón respectivo, será de quince centavos de dólar (USD \$0.15) por kilómetro recorrido; la distancia será calculada desde el límite urbano del cantón hasta la ubicación del predio, este valor será sumado a la cancelación total del pago por parte del asegurado al profesional.

#### 4.3. METODOLOGÍA DE CONTROL DE CUMPLIMIENTO DE SERVICIOS:

El administrador del convenio realizará el control del cumplimiento de los servicios de avalúos, para lo cual las empresas en convenio deberán remitir trimestralmente un informe que contenga lo siguiente:

- Informe de avalúos realizados en el período.
- Detalle de avalúos realizados con los siguientes campos de información:
  - ✓ Nombre del asegurado,
  - ✓ Cédula de identidad,
  - ✓ Lugar,
  - ✓ Fecha de asignación de orden de avalúo,
  - ✓ Fecha de avalúo,
  - ✓ Fechas de pago por parte del asegurado,
  - ✓ Fecha de entrega de informe y ratificación al ISSFA.

Con esta información el administrador del convenio elaborará el informe de cumplimiento de servicios, mismo que será remitido al Jefe de Crédito.



**5. NUMERO DE EMPRESAS A SELECCIONAR:**

Tomando como referencia las operaciones por desembolsos de préstamos hipotecarios que se proyectan para el periodo de vigencia del convenio, y con la finalidad de dar agilidad al proceso de avalúo de bienes inmuebles se seleccionará dos empresas valuadoras.

**6. REQUISITOS MÍNIMOS OBLIGATORIOS DE LAS EMPRESAS VALUADORAS:**

1. Carta de adhesión a las bases del proceso de selección para la contratación de servicios de peritos valuadores para la valoración de bienes inmuebles a nivel nacional.
2. Certificado emitido por el SERCOP, que acredite que la empresa oferente no está incluida en el registro de contratista incumplido o adjudicatario fallido con el Estado ecuatoriano, o entidades del sector público, vigente a la presentación de la oferta.
3. Copia de cédula, certificado de votación y nombramiento del representante legal de la persona jurídica.
4. Certificado de datos generales de la Compañía conferido por la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros.
5. Certificado de Cumplimiento de obligaciones y existencia legal conferido por la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros.
6. Tres certificados que acrediten la experiencia y la prestación de servicios satisfactorios del oferente en esta clase de actividades. Estos certificados pueden ser reemplazados con copias de contratos y/o convenios de los últimos 5 años.
7. Declaración juramentada del representante legal de la empresa valuadora, que señale: que el representante legal y accionistas, no mantienen relación hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad con los miembros del Consejo Directivo y Comisión de Crédito; además que no mantengan procesos judiciales y obligaciones económicas con el ISSFA, y no hayan sido sancionados por la Superintendencia de Bancos.
8. Copia del Registro Único de Contribuyentes.
9. Certificado de cumplimiento de obligaciones con el IESS.
10. Certificado de cumplimiento de obligaciones tributarias.
11. Acreditar un equipo de trabajo conformado por al menos tres peritos colaboradores calificados por la Superintendencia de Bancos, que cumplan con las siguientes condiciones:
  - ✓ Certificado de registro de título Senescyt (Página WEB), Arquitecto o Ingeniero Civil.
  - ✓ Certificado de Calificación vigente como perito valuador otorgado por la Superintendencia de Bancos de cada profesional del equipo de trabajo.
  - ✓ Certificado de antecedentes penales, obtenido de la web de la página del Ministerio del Interior.
  - ✓ Certificado UAFE, en el cual se indique que no se encuentre en ninguna de las listas negras o lista de sindicatos por narcotráfico.

Los documentos exigidos en los numerales anteriores serán originales o copias certificadas por la autoridad competente.



**7. CONDICIONES DE PRESENTACIÓN DE LAS OFERTAS:**

Las propuestas se recibirán en las fechas establecidas en el cronograma, mediante correo electrónico dirigido a [jvera@issfa.mil.ec](mailto:jvera@issfa.mil.ec), el archivo deberá tener un máximo de 19.90 Mb. Las ofertas podrán ser remitidas para su descarga a través de herramientas en línea como: WeTransfer, OneDrive, u otros espacios de almacenamiento virtual; siempre y cuando sean presentadas dentro del día y hora establecido en el cronograma y los documentos consten con firmas electrónicas validas, cualquier falla o eventualidad en el uso de dichas herramientas o en general en la presentación de ofertas será de exclusiva responsabilidad del oferente y no habrá lugar a reclamo alguno.

Las propuestas deberán estar debidamente suscritas de manera electrónica por el representante legal de la compañía.

**8. PARÁMETROS DE CALIFICACIÓN DE LAS OFERTAS:**

CATEGORÍA	VALORACIÓN
Requisitos exigibles	Si no cumple con uno de los requisitos exigibles queda descalificado y su propuesta no será considerada.
Experiencia específica en avalúos	40
Experiencia general	10
Cobertura	40
Formación y capacitación del equipo de trabajo	10
<b>PUNTAJE TOTAL</b>	<b>100</b>

Se evaluarán las propuestas de acuerdo con la siguiente metodología de evaluación sobre (100) puntos. El puntaje máximo es igual a la suma de las calificaciones en los siguientes aspectos:

- a. Experiencia específica en avalúos.
- b. Experiencia general.
- c. Cobertura.
- d. Formación y capacitación.

**a) Experiencia específica de la empresa en avalúos de bienes inmuebles (40 puntos):**

Experiencia del Oferente en materia inmobiliaria avalúos de bienes inmuebles relacionados con procesos de crédito en instituciones del sistema financiero y de



Seguridad Social, para lo cual deberá presentar los certificados y/o la documentación que acredite la experiencia expuesta en la propuesta;

- 10 puntos se acreditarán a quien presente uno o dos certificados de instituciones financieras del sistema financiero nacional, Bancos, Cooperativas de Ahorro y Crédito Segmento 1 y Mutualistas.
- 30 puntos se acreditarán a quien presente tres o más certificados de instituciones financieras del sistema financiero nacional: Bancos, Cooperativas de Ahorro y Crédito Segmento 1 y Mutualistas.
- 40 puntos se acreditarán a quien presente tres o más certificados de instituciones financieras del sistema financiero nacional: Bancos, Cooperativas de Ahorro y Crédito Segmento 1 y Mutualistas, y al menos una entidad de la Seguridad Social: BIESS, ISSFA, ISSPOL.

**b) Experiencia general (10 puntos):**

- Experiencia en general, por años de permanencia en el mercado de la persona jurídica. Se tomará en consideración la fecha de constitución de la empresa o compañía; 2 puntos por cada tres años de experiencia en el área, con una puntuación máxima de 4 puntos.
- Equipo de trabajo conformado por al menos tres (3) colaboradores profesionales en arquitectura o ingeniería civil con experiencia en construcción, residencia de obra, fiscalización de obras, desarrollo de proyectos inmobiliarias, catastro urbano y rural, avalúos de bienes inmuebles, inspecciones in-situ de bienes inmuebles, para lo cual deberá presentar los certificados y/o toda la documentación necesaria que acredite la experiencia expuesta por el equipo de trabajo; la empresa valuadora deberá certificar la relación laboral con los integrantes del equipo de trabajo; 2 puntos por cada profesional, con una puntuación máxima de 6 puntos.

**c) Cobertura (40 puntos):**

la Empresa Valuadora a través de su representante legal deberá certificar las provincias donde puede dar el servicio de avalúos, y los profesionales que atenderán cada una de ellas. Se asignará el puntaje de la siguiente manera:

- Cobertura Nacional (Incluye Galápagos) 40 puntos.
- Cobertura de 17 a 23 provincias 30 puntos.
- Cobertura de 9 a 16 provincias 20 puntos.
- Cobertura mínimo 8 provincias 10 puntos.

**Nota:** La cobertura deberá incluir obligatoriamente las provincias de Pichincha, Guayas y Pastaza.

**d) Formación y capacitación del equipo de trabajo (10 puntos):**

Formación académica del equipo de trabajo de acuerdo con el siguiente detalle:



- 2 puntos por tener título de cuarto nivel, por cada profesional (máximo 6 puntos).
- 2 puntos por capacitación en Normas de Valuación IVS (normas internacionales de valuación).
- 2 puntos por 150 horas en capacitación relacionada con la materia, con vigencia de los últimos 5 años a la fecha de presentación de la propuesta.

#### **9. VIGENCIA DEL CONVENIO:**

El plazo de vigencia de la suscripción del convenio será de dos años calendario, contados a partir de la fecha de suscripción del convenio. Podrá renovarse por dos años adicionales con informe favorable del administrador del convenio, situación que deberá notificarse a la Empresa Valuadora con al menos 90 días de anticipación a la fecha de finalización del convenio.

#### **10. DESCALIFICACIÓN DE LAS OFERTAS:**

Las ofertas serán descalificadas por las siguientes causas:

- La no presentación de cualquiera de los documentos solicitados en los tiempos establecidos dentro del cronograma.
- Incumplimiento de los requisitos exigidos o de los certificados.

#### **11. CARTA DE ADHESIÓN:**

Las empresas oferentes firmarán obligatoriamente una carta de adhesión a las bases (ANEXO 2).

#### **12. PROCEDIMIENTO PARA PUBLICACIÓN Y DIFUSIÓN:**

La publicación de las bases para el PROCESO DE SELECCIÓN DE LOS SERVICIOS DE PERITOS VALUADORES PARA LA VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES A NIVEL NACIONAL, se realizará de conformidad al numeral 12, GUIA DE PROCEDIMIENTO PARA LA SELECCIÓN DE EMPRESAS VALUADORAS EN EL PROCESO DE CONCESIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE PRESTAMOS CON GARANTÍA HIPOTECARIA ENTREGADOS POR EL ISSFA, a través de los canales oficiales de comunicación del ISSFA, en coordinación con la Unidad de Comunicación Social, en los medios electrónicos del ISSFA, estos son: página web, redes sociales, etc.

Las personas interesadas podrán encontrar la información y requisitos en la página institucional y redes sociales del ISSFA.

#### **13. PREGUNTAS Y ACLARACIONES:**

En caso de dudas, aclaraciones, preguntas o cualquier otro tipo de inquietud que tengan las personas jurídicas postulantes, se receptorán y responderán en las fechas indicadas en el cronograma.



#### **14. CONVALIDACIÓN DE ERRORES:**

Las ofertas, una vez presentadas no podrán modificarse, no obstante, si se presentan errores de forma, podrán ser convalidados por el oferente, en el plazo establecido en el cronograma.

Se entenderá por errores de forma aquello que no implican modificación alguna al contenido sustancial de la oferta, como son:

- Errores tipográficos.
- Certificación de documentos sobre su capacidad legal, técnica o económica.
- Ilegibilidad o falta de claridad de la información o documentación.
- Contradicciones o discordancia que causen duda entre la información consignada por el oferente en cualquier parte de la oferta y la documentación de respaldo.
- Errores en el llenado de la carta de adhesión a las bases del concurso.

La notificación para subsanar errores, únicamente se la efectuara a través del correo electrónico señalado por los oferentes, sin más trámite necesario.

#### **15. VIGENCIA DE LA OFERTA:**

Las ofertas estarán vigentes hasta la suscripción del convenio con las empresas ganadoras.

#### **16. APERTURA DE LAS OFERTAS:**

La verificación del contenido de las ofertas se realizará en la Sala de Reuniones de la Dirección de Inversiones en el sexto piso del Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas, en atención al cronograma establecido en el presente documento.



**17. CRONOGRAMA:**

ÍTEM	ACTIVIDADES	FECHA
1	PUBLICACIÓN DE BASES PARA EL CONVENIO CON LAS EMPRESAS VALUADORAS (WEB DEL ISSFA)	17 al 21 de febrero de 2025
2	TERMINO PARA QUE LOS OFERENTES REALICEN PREGUNTAS Y SOLICITEN ACLARACIONES A LAS BASES DE LA CONVOCATORIA	17 al 21 de febrero de 2025
3	TÉRMINO PARA ABSOLVER LAS PREGUNTAS DE LOS OFERENTES A LAS BASES DE LA CONVOCATORIA	24 de febrero de 2025
4	RECEPCIÓN DE OFERTAS	25 de febrero de 2025
5	APERTURA DE OFERTAS	26 de febrero de 2025
6	REVISIÓN DE LOS REQUISITOS DE BASES Y ENVÍO DE OBSERVACIONES A LOS OFERENTES	28 de febrero y 5 de marzo de 2025
7	RECEPCIÓN DE CORRECCIÓN DE OBSERVACIONES	6 de marzo de 2025
8	CONVALIDACIÓN DE ERRORES POR PARTE DEL ISSFA	7 y 10 de marzo de 2025
9	CALIFICACIÓN DE OFERTAS	11 y 12 de marzo de 2025
10	NOTIFICACIÓN DE ADJUDICACIÓN A LA/LAS EMPRESAS SELECCIONADAS	14 de marzo de 2025
11	SUSCRIPCIÓN DEL CONVENIO	21 y 24 de marzo de 2025
12	REUNIÓN PARTA LA EMISIÓN DE DIRECTRICES ISSFA - EMPRESAS SELECCIONADAS	25de marzo de 2025
13	INICIO DEL PERIODO DE CONVENIO	26 de marzo de 2025



**B. SELECCIÓN DEL SERVICIO DE EMPRESAS VALUADORAS PARA LA VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES A NIVEL NACIONAL - CONDICIONES OPERATIVAS**

**18. PRODUCTOS Y SERVICIOS ESPERADOS:**

Las empresas valoradoras presentarán un Informe imparcial de valoración de los bienes asignados, determinando su precio actual, comercial y valor de realización, ajustado a la realidad del mercado local, analizando detalladamente las circunstancias legales y físicas, que le son propias y las externas que puedan influir en su precio de venta, incluye el avalúo municipal, información de riesgo y afectaciones. Adicionalmente deberá adjuntar al informe la dirección exacta del inmueble para lo cual incluirá el plano de ubicación y plano referencial (cuadro de coordenadas geo-rreferenciadas coordenadas UTM).

**18.1. Detalle de informes que deberá presentar empresa seleccionada:**

**18.1.1. Informe de avalúo y re-avalúo en caso de bienes inmuebles terminados**

- Se deberá regir a la NORMA DE CONTROL PARA LA CALIFICACIÓN Y REGISTRO DE LOS PERITOS VALUADORES DE LAS ENTIDADES DE LOS SECTORES FINANCIEROS PÚBLICO Y PRIVADO, SECCIÓN IV.- DEL INFORME DE PERITOS Y DE LOS MANUALES DE LA CODIFICACIÓN DE LAS NORMAS DE LA SUPERINTENDENCIA DE BANCOS, LIBRO II (ANEXO No. 1.)

**18.1.2. Informe de certificación de presupuesto de obra para iniciar la construcción, mejora o ampliación**

- Datos generales del asegurado, ubicación y características de los acabados de la propiedad.
- Desglosar el presupuesto de acuerdo con el formato ISSFA, por rubro.
- Desglosar lo que se realizará en cada etapa con plazo de días, valor y porcentajes.
- Indicar en el informe el valor presentado en el presupuesto y valor certificado por la valuadora.
- Adjuntar al informe:
  - ✓ Escaneado del plano/esquema de construcción, mejora o ampliación.
  - ✓ Solicitar el presupuesto firmado por el profesional y el asegurado, una vez aprobado el presupuesto colocar la firma del responsable de la valuadora.
  - ✓ Solicitar copia simple del permiso municipal de construcción vigente.
  - ✓ Escaneado del presupuesto entregado por el asegurado.



**18.1.3. Informe de avance de obra en caso de bienes en construcción, mejora o ampliación**

Datos generales del asegurado, ubicación y características de los acabados de la propiedad.

Cuadro de avance de obra con relación al presupuesto (especificando el avance de todos los rubros) y cronograma aprobado.

Se debe adjuntar fotografías que comprueben el cumplimiento de todos los rubros detallados en cada etapa.

**Formato del cuadro de avance de obra**

CONCEPTO	PRESUPUESTO	PRIMERA ETAPA		
	TOTAL	PORCENTAJE REALIZADO	PORCENTAJE PRESUPUESTO	INVERSIÓN
<b>20 OBRAS EXTERIORES</b>				
Cerramientos:	\$ 1.088,00	100%	2,18%	\$ 1.088,00
Exteriores	\$ 190,80	30%	0,11%	\$ 57,24
Verjas de tubo cuadrado	\$ 162,60	100%	0,33%	\$ 162,60
Puertas exteriores				
Pavimentos				
Lavandería				
Otros:				
	<b>\$ 1.441,40</b>		<b>2,62%</b>	<b>\$ 1.307,84</b>
<b>21 CONEXIONES DOMICILIARIAS DE:</b>				
Agua	\$ 150,00	50%	0,15%	\$ 75,00
Luz	\$ 90,00	100%	0,18%	\$ 90,00
Alcantarillado	\$ 200,00	50%	0,20%	\$ 100,00
	<b>\$ 440,00</b>		<b>0,53%</b>	<b>\$ 265,00</b>
	<b>\$ 49.961,34</b>		<b>16,52%</b>	<b>\$ 8.249,58</b>
	TOTAL PRESUPUESTO		AVANCE DE OBRA ACTUAL	TOTAL INVERSIÓN

**18.1.4. Informe de habitabilidad**

- Datos generales del asegurado, escrituras, linderos, ubicación, características de la propiedad, características del entorno.
- Contar con las condiciones mínimas de habitabilidad del Ministerio de Desarrollo Urbano y de Vivienda (MIDUVI), según el acuerdo ministerial 201, en el que se indica:
  - ✓ *“Se entiende por habitabilidad de una vivienda aquella que presente funcionalidad, seguridad, privacidad, factibilidad de crecimiento de la vivienda, con un área no menor a 40 m<sup>2</sup>, que cuente con los servicios básicos de infraestructura agua potable y de evacuación de aguas servidas, aceptadas por la respectiva Municipalidad; o un medio de abastecimiento de agua y de evacuación de aguas servidas; considerándose además las instalaciones eléctricas respectivas”*
- Funcionalidad: demostrar que la vivienda cuenta con al menos un baño, un dormitorio, área de lavado y cocina.



- Se debe adjuntar evidencias fotográficas necesarias para comprobar la condición de habitabilidad.
- En caso de construcción mejora o ampliación de vivienda, posterior al desembolso de la última etapa transcurrido el plazo establecido, la empresa valuadora deberá emitir un informe final de avalúo del bien inmueble (terreno y construcción) el mismo que deberá contener el detalle de la habitabilidad del mismo.
- En ningún caso se podrá aprobar el informe de habitabilidad con menos de 95% de avance de obra, considerando que el objetivo de este informe es además verificar el uso de los recursos entregados por el ISSFA en la construcción del bien inmueble.

**18.1.5. Informes de Ratificaciones, rectificaciones o ampliaciones**

Los informes se presentarán de acuerdo a los requerimientos del ISSFA y en los plazos o términos establecidos por el evaluador de crédito.

**18.1.6. Informes trimestrales de gestión**

Informe trimestral de peritajes realizados con las respectivas observaciones, que incluya la base de datos detallada de los avalúos realizados, según la matriz que entregará el evaluador del departamento de crédito.

**19. FORMA DE PAGO**

Por la prestación de servicios de valuación de bienes inmuebles los costos serán cancelados directamente por el asegurado con depósito a la cuenta de la empresa valuadora asignada.

Los peritos valuadores no se encontrarán bajo relación de dependencia laboral del ISSFA.

**20. FIRMAS DE RESPONSABILIDAD**

<i>Eco. Oswaldo Gavilanes</i> <b>Director de Inversiones</b>
<b>C.C. 1708007149</b>