



**TÉRMINOS DE REFERENCIA PARA LA CONTRATACIÓN DE LOS
SERVICIOS DE CONSULTORIA PARA AVALUAR PROPIEDADES
EN GARANTIA.**

Abril 2018

I. TÉRMINOS DE REFERENCIA PARA LA CONTRATACIÓN DE LOS SERVICIOS DE CONSULTORIA PARA LOS AVALUOS DE ACTIVOS EN GARANTIA A FAVOR DE BANHPROVI

1. ANTECEDENTES

El Banco Hondureño para la Producción y la Vivienda (BANHPROVI) fue creado mediante Decreto Ley No. 6-2005, el veintiséis (26) de enero de 2005 y reformado mediante decreto No 358-2013 de fecha (20) de enero de dos mil catorce (2014) como una Institución de Crédito de Segundo piso desconcentrada del Banco Central de Honduras de Servicio público de duración indefinida con personalidad jurídica y patrimonio propio e independencia administrativa presupuestaria, técnica y financiera, que se rige por las normas jurídicas aplicables a las operaciones que realice y en lo pertinente por la Ley del Sistema Financiero Ley de la Comisión Nacional de Bancos y Seguros (CNBS) Ley del Banco Central de Honduras (BCH) Código de Comercio y demás leyes aplicables.

Su objetivo fundamental es Promover a través de los servicios financieros que brinde, el crecimiento y desarrollo socioeconómico de todos los hondureños mediante el financiamiento inclusivo para la producción y la vivienda, con énfasis en el sector social de la economía, así como la inversión en obras y proyectos de infraestructura rentables que promuevan la competitividad nacional y el empleo digno.

Para tales fines, el BANHPROVI puede realizar todas las operaciones de intermediarios financiera a las cuales les faculta la Ley del Sistema Financiero.

El BANHPROVI efectúa sus operaciones en forma directa o a través de instituciones financieras privadas, así como de cooperativas de ahorro y crédito, supervisadas y reguladas por la Comisión Nacional de Banca y Seguros (CNBS), así mismo concede financiamientos de corto, mediano y largo plazo para el sector agropecuario, vivienda social y para la micro y pequeña empresa, cumpliendo los límites y demás regulaciones contenidas en el Reglamento que apruebe la Asamblea de Gobernadores a propuesta del Consejo Directivo, previo a emitir dictamen favorable de la Comisión Nacional de Banca y Seguros (CNBS).

2. OBJETIVOS ESPECIFICOS DE LA CONSULTORIA

Conocer el valor de mercado de los activos en garantía a favor de BANHPROVI que sirva de precio base para su contabilidad en los estados financieros y reducir el riesgo crediticio.

Contratar a una empresa que cuente con profesionales que cumpla con los requisitos establecidos en la Comisión Nacional de Bancos y Seguros (CNBS)

3. CONDICIONES ESPECÍFICAS Y ALCANCE DE LA CONSULTORÍA

El alcance de la consultoría está enmarcado en ofrecer los servicios profesionales certificados por la Comisión Nacional de Bancos y Seguros con el propósito de determinar el valor real de los bienes objetos de la presente consultoría.

4. ACTIVIDADES A REALIZAR LA EMPRESA

Para la presente consultoría se requiere que se realicen las siguientes actividades básicas, aunque queda a criterio de cada consultor (es) ampliarlas o mejorarlas, dentro del alcance de su contrato.

VALUACION:

- 1) Proporcionar al BANHPROVI el valor de cada Inmueble, bajo el principio del más alto y mejor uso de este activo, considerando el análisis en el contexto social y urbano; brindar la situación actual del bien inmueble.
- 2) El trabajo a realizar deberá dar a conocer el valor por vara cuadrada (V^2), según el uso del inmueble o terreno y se deberá presentar el valor general del activo, incluyendo en los que apliquen todas las obras de infraestructura y mejoras que se han realizado en el mismo.
- 3) Presentar el análisis del mercado tomando en cuenta valores de terrenos y áreas circunvecinas.
- 4) Información sobre precio catastral de acuerdo a los precios en la zona de ubicación del inmueble o terreno y sus alrededores.
- 5) Como parte de la información se deberá presentar:
 - a) Análisis del uso del inmueble o terreno, representando uso y valor del mismo
 - b) Análisis de Colindantes
 - c) Respaldo de Valores Catastrales
 - d) Análisis físico actual de la propiedad
 - e) Análisis del entorno urbano y contextual
 - f) Análisis del uso inmobiliario actual
 - g) Análisis del impacto de inmobiliario de la zona y vías alternas por posible desarrollo
 - h) Anexar fotografías, planos y otros

5. PRODUCTOS ESPERADOS

Como resultado de la consultoría se espera contar por parte de BANHPROVI los informes detallados de cada uno de los activos en garantía en del banco y deberá contener los requerimientos según el Anexo I de estos Términos de Referencia:

- a) Informe de Valuación de cada bien inmueble o terreno: El consultor (es) que realice este trabajo será libre en el desarrollo de presentación de los resultados, pero debe contener la información especificada en el Anexo I de estos Términos de Referencia

6. SUPERVISIÓN E INFORMES, PROCEDIMIENTOS PARA ENTREGA Y APROBACIÓN.

La supervisión de los productos de esta consultoría estará a cargo la División de Riesgos de BANHPROVI, quienes serán responsables de evaluar el desempeño de la empresa consultora bajo los términos contratados.

Los documentos serán presentados en el idioma español, y se hará una revisión y discusión previa la entrega del informe con el enlace antes de ser aceptados definitivamente para lo cual la empresa se compromete a solventar las dudas planteadas y realizar las modificaciones que le sean requeridas.

7. PERFIL DEL CONSULTOR (ES)

El equipo de Trabajo que asigne la empresa deberá consistir de por lo menos tres (3) profesional (es) que efectúen los servicios de avalúos deberán tener las siguientes calificaciones profesionales:

7.1. FORMACIÓN PROFESIONAL GENERAL

- a) Ingeniero o Arquitecto con Título Universitario y contar con las certificaciones emitida por la Comisión Nacional de Bancos y Seguros (CNBS).

7.2. EXPERIENCIA ESPECIFICA

- a) Ingeniero / Arquitecto con diez (10) años de experiencia como mínimo en obras civiles
- b) Ingeniero / Arquitecto con cinco (5) años de experiencia como mínimo en la realización de avalúos de vivienda, terrenos en el sistema financiero nacional (bancos comerciales, sociedades financieras), cooperativas de ahorro y crédito.

8. DOCUMENTACIÓN PRESENTAR

Las empresas deberán presentar la documentación requerida según el detalle siguiente:

9.1 DOCUMENTACIÓN LEGAL

- a) Carta de Expresión de interés para participar en la consultoría.
- b) Escritura Pública de Constitución de Sociedad Mercantil, acreditando personería jurídica y copia de sus reformas, si las hubiere, todas debidamente inscritas en el Registro Mercantil correspondiente. (En el caso de empresa)
- c) Fotocopia de la Tarjeta de Identidad o Carné de Residencia, si es extranjero, del Representante Legal o Apoderado de la empresa, o comerciante individual, según sea el caso;
- d) Constancia de solvencia fiscal electrónica emitida el Sistema Administración de Rentas (SAR) donde se acredite su solvencia en el pago de sus obligaciones tributarias, tal como lo exige el Artículo 19 de la Ley de Eficiencia en los Ingresos y el Gasto Público.
- e) En el caso de Consultor individual presentar carta de Expresión de interés para participar en la consultoría acompañado de su hoja de vida acreditando su formación profesional y copia del carné o resolución de la CNBS, copia de su identidad y su RTN.
- f) Oferta económica presentada en moneda local y el tiempo de realización de la consultoría.

9. VIGENCIA DEL SERVICIO A CONTRATAR

Los resultados obtenidos deberán de presentarse en el término máximo de quince (15) días calendarios a partir de la fecha de orden de servicio, atrasos en los avalúos asignados deberán documentarse y presentar a BANHPROVI la causa justificada del mismo.

10. FINANCIAMIENTO Y FORMA DE PAGO

Para financiar la contratación objeto de este concurso, el BANHPROVI dispone de recursos propios y su costo se cancelará mediante cheque en lempiras o transferencia electrónica, pagadero a la entrega final de todos los informes objetos de la presente consultoría / servicio contra la satisfacción de la División de Riesgos.

Para efectos tributarios y cuando proceda el BANHPROVI aplicará y retendrá los impuestos que conforme a Ley correspondan; asimismo en el caso del impuesto sobre la renta, el BANHPROVI efectuará dicha retención, salvo que el oferente que resulte adjudicado acredite mediante constancia emitida por el Servicio de Administración de Rentas (SAR), debidamente autenticada, que está sujeto al Régimen de Pagos a Cuenta del Impuesto sobre la Renta.

II. ANEXO I ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

Contenido Mínimo de cada informe de avalúo

No.	ITEM	REQUERIMIENTO
1	Tiempo Máximo de avalúo	15 días
2	Cantidad de activos a valuar.	Dieciséis (16)
3	ubicación	Dirección con nomenclatura
		Dirección por referencia
4	Relación propiedad dominio	Propietario anterior
5	Información Registral	N° Instrumento publico
		Fecha
		Nombre del notario
		N° de inscripción
		Tomo/matricula
		Fecha de registro
		Ciudad de Registro
6	Información catastral	N° de registro catastral
		Valor catastral
		Tipo de propiedad
		Dominio
7	Medidas y colindancias	Medidas en metros según escritura
		Medidas en metros verificada
		forma del terreno
		topografía
8	Servicios básicos	Agua potable
		Aguas negras
		Aguas lluvias
		Energía Eléctrica
		Cable/tv
		Telefonía
		Tren de aseo
		Transporte Publico
9	Vías de acceso a diferentes lugares	Estado de las vías de acceso
		Centros comerciales
		Centros educativos
		Centros de recreación

		Hospitales y clínicas
		Otros
10	Características del entorno	Potencial desarrollo
		Ventajas (accesos, ubicación, utilización del terreno y otros)
		Desventajas (accesos, ubicación, utilización del terreno y otros)
		Riesgos (comentar tipo de riesgo. Social, natural)
		uso actual de la propiedad
		Clase de vecindario (si aplica)
		Construcción o actividad predominante
		Desarrollo de la zona en los últimos dos (2) años
11	Descripción de ambientes y mejoras	Terreno
		Vivienda (si aplica)
12	Valor de la propiedad	Especificar método a utilizar
13	Comentarios del Valuador	Obligatorios
14	Croquis Satelital	Descripción y dirección del inmueble
15	Plano de uso de suelos	Descripción
16	Reporte fotográfico (físico y digital)	Vista frontal del inmueble (mínimo 3 fotografías)
		Vista de calle de acceso (mínimo 3 fotografías)
		Vistas externas (mínimo 6 fotografías)
		Vistas Internas del Inmueble (mínimo 8 fotografías)
		Vista aérea con demarcación del polígono (mínimo 3 fotografías)
17	Informe final	Un informe por cada activo valuado

ANEXOS II

DETALLE Y REGIONES DONDE ESTAN UBICADOS LOS ACTIVOS

No.	Descripción
Grupo 1	
1	Testimonio No. 395 de fecha 19 de febrero de 2014, inmueble, identificado Lote "B", (5,020.42 mts2), del sitio Carranza u Oropel ubicado en Aldea de Jacaleapa, Distrito Central, Depto de Francisco Morazán.
2	Instrumento No. 424 de fecha 11 de marzo de 2013, inmueble identificado como donación: Lote de terreno, ubicado en Caserío el Tablón, Aldea Zambrano, Municipio del Distrito Central, Departamento de Francisco Morazán. 506,871.21v2
3	Instrumento No. 24 de fecha 11 de diciembre de 2015, ubicado a inmediaciones de la aldea de dos caminos, Villa Nueva, Cortes (34,862.50 MTS2).
4	Instrumento No.312 de fecha 19 de febrero de 2013; inmuebles identificados: 1. Barrio el Porvenir de la Ciudad de Catacamas; 2. octavo de caballería en el sitio de Punuare, Juticalpa, Olancho, 9 hectáreas Municipio de Santa María del Rial.
5	Instrumento No.134 de fecha 19 de mayo del 2016, inmueble identificado lote de terreno situado en residencial las cascadas de la jurisdicción local de Choloma Cortes, (8134.28 MTS2).
6	Instrumento No.334 de fecha 02 de julio del 2014, inmueble identificado como Fracción de Terreno, ubicado en Aldea el Comercio, Municipio de San Lorenzo, Departamento de Valle.
7	Instrumento No. 15 de fecha 10 de noviembre del 2018, inmueble ubicado en Tegucigalpa, apartamento 702 (214.21mts) Torre Sky.
8	Instrumento No 350, de fecha 15 de diciembre 2017, inmueble denominado Caballero Aldea Valle de Ángeles ahora "el sitio", Municipio de Comayagua Departamento de Comayagua, dimensión 147,759.48v2.
9	Instrumento No. 349, de fecha 15 de diciembre 2017, inmueble ubicado en Aldea El Sitio, dación en pago hecha por Comercial Laeisz, Departamento de Comayagua. 209,282.64 v2
Grupo 2	
1	Instrumento No.149 de fecha 29 de febrero 2016, fracción de terreno que se desprende de una mayor extensión ubicado en Valle de Imapa, Francisco Morazán., Área de 40,000. V2.
2	Instrumento No.263 de fecha 14 de noviembre 2016, fracción de terreno ubicado en Valle de Imapa, Francisco Morazán, área de 100,000 v2.
3	Instrumento No.370 de fecha 02 de noviembre 2017 (Industrias Agrícola) INDUAGRO, fracción de terreno, que se desmembró de uno de mayor extensión, sitio ubicado en Valle de Imapa, Francisco Morazán 100,060.28v2.
4	Instrumento No. 467 de fecha 15 de junio 2015, fracción de terreno ubicado en Aldea Rincón Grande, jurisdicción del Municipio de Talanga., 3,889.085V2.
5	Instrumento No. 468 de fecha 15 de junio de 2015, fracción de terreno ubicado en Barrio la Ceiba, Jurisdicción del Municipio de Talanga. Área 268.48v2.
Grupo 3	
1	Instrumento No.1275 de fecha 9 de noviembre 2012, Primera y Especial Hipoteca, sobre un predio número trece (13), mapa (JC-12), con un área de (2.45Has), ubicado en el caserío Guanijiquil, Aldea de San Judas, Municipio de el Corpus, Departamento de Choluteca, a nombre de Manrique Rolando Martínez Martínez, área 35,775.625 V2, 3.57 Mz
2	Instrumento No.2363 de fecha 15 de noviembre 2013, lote de terreno urbano ubicado en el Centro de la población de El Triunfo, Barrio San Miguel Departamento de Choluteca, a nombre de Kelsya María Ochoa Sarmiento, Área 3,325.83 v2.