

**REQUERIMIENTO PARA LA OBTENCIÓN DE PROFORMAS DEL PROCESO:**  
**"ESTUDIO DE VIABILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA/ FINANCIERA, COMERCIAL Y LEGAL DEL PROYECTO**  
**INMOBILIARIO MANTA BOULEVARD DEL FIDEICOMISO JAIME ROLDÓS"**

**1. SERVICIOS ESPERADOS:**

El Banco del Instituto de Seguridad Social – BIESS requiere contratar el servicio de "ESTUDIO DE VIABILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA/ FINANCIERA, COMERCIAL Y LEGAL DEL PROYECTO INMOBILIARIO MANTA BOULEVARD DEL FIDEICOMISO JAIME ROLDÓS", de conformidad al siguiente detalle:

FASES	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	CARACTERISTICAS DEL SERVICIO ESPECIALIZADO	ENTREGABLES
Fase 1	Producto 1: DIAGNÓSTICO Y PERITAJE DE LA OBRA	1	<p><b>1. PERITAJE DE LOS ESTUDIOS ENTREGADOS EN CALIDAD DE APORTE POR PLANMAN:</b></p> <p>Peritaje de valoración de todos los estudios entregados en calidad de aporte por la empresa PLANMAN al Fideicomiso, a fin de contar con el aporte real por concepto de estudios a la fecha de aportación.</p> <p><b>2. SITUACIÓN ACTUAL DE LA OBRA:</b></p> <p>Para la elaboración del Informe, se debe considerar lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>2.1. Revisión técnica pormenorizada de los daños ocasionados por el terremoto del 16 de abril de 2016, así como también, el estado actual del proyecto construido.</li> <li>2.2. Determinar el porcentaje de avance de obra construida a fecha actual, contrastando con el avance de obra reportado hasta su paralización.</li> <li>2.3. Resultados de ensayos, escaneos y estudios de laboratorio sobre la construcción ejecutada, los cuales deberán ser realizados en laboratorios de universidades avaladas, que contengan: <ul style="list-style-type: none"> <li>2.3.1. 20 ensayos destructivos (núcleos) y 40 no destructivos (esclerometría) en los lugares idóneos, tanto de la cimentación como en pedestales de hormigón armado.</li> <li>2.3.2. 2 ensayos de abrasión de la máquina de los ángeles y</li> </ul> </li> </ul>	<p>Un Informe del peritaje de valoración de todos los estudios aportados por la empresa PLANMAN al Fideicomiso.</p> <p>Un Informe del estado actual de la obra, que contenga cada uno de los puntos descritos en el presente numeral y los anexos (análisis, ensayos, escaneos, estudios de laboratorio y resultados) que correspondan.</p>

FASES	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	CARACTERISTICAS DEL SERVICIO ESPECIALIZADO	ENTREGABLES
			<p>caracterización del suelo SUCS del mejoramiento.</p> <p>2.3.3. 80 ensayos de tintas penetrantes en unión viga – columna por nivel, en los lugares que se determinen.</p> <p>2.3.4. 80 ensayos de integridad de soldadura al 100% en unión viga – columna, en los lugares que se determinen.</p> <p>2.3.5. 40 ensayos de medición de corrosión de acero estructural.</p> <p>2.3.6. 80 ensayos de medición de corrosión en pernos.</p> <p>2.3.7. 1 ensayo de estanqueidad de losa expuesta al medio ambiente.</p> <p>2.3.8. 4 sondeos con SPT hasta 45 metros desde el nivel natural del terreno, con la clasificación SUCS correspondiente.</p> <p>2.3.9. 30 ensayos esclerométricos en muros de ascensor y lasos deck.</p> <p>2.3.10. Una medición de período dos de vibración del suelo. (Nakamura 1989).</p> <p>2.3.11. En el caso de que, con base en el estudio realizado, se decida ocupar los perfiles metálicos (material por instalar), se deberá realizar la comprobación de dimensiones y espesores de los elementos mediante el uso de calibradores pie de rey, micrómetros, entre otros, para determinar que la corrosión no haya afectado las propiedades mecánicas de los perfiles.</p>	

FASES	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	CARACTERISTICAS DEL SERVICIO ESPECIALIZADO	ENTREGABLES
			<p>Cabe indicar que, en los ensayos destructivos, deberán ser repuestos.</p> <p>2.4. Verificación en sitio con instrumentos de medición simple (nivel óptico o nivel láser o distanciómetro) de la verticalidad y la horizontalidad de la estructura.</p> <p>2.5. Modelado de la edificación, análisis del comportamiento estructural, donde se examine la estructura del proyecto, comparando la construcción afectada con los estudios y memorias técnicas del proyecto original. Verificación de la cimentación y de toda la estructura, mediante software especializado.</p> <p>2.6. Identificar falencias y/o patologías en la estructura, derivando en los factores que han ocasionado los daños existentes.</p> <p>2.7. Análisis de los resultados obtenidos, de cada uno de los ensayos, estudios, modelados, realizados, mismos que deberán contener recomendaciones concluyentes.</p> <p>2.8. Con base en los análisis y resultados obtenidos, determinar los requerimientos técnicos de la edificación construida, en cuanto a su integridad estructural, a fin de incluirlo en la liquidación técnico económica que se realice sobre el fideicomiso y el contrato de obra.</p>	
Fase 2	Producto 2: VIABILIDAD TÉCNICA DEL PROYECTO	1	<p><b>3. ELABORACIÓN DE PRESUPUESTOS, AVALUO DEL INMUEBLE Y VIABILIDAD TÉCNICA:</b></p> <p>Para respaldar los presupuestos, se deberán presentar los planos de diseño, acabados y/o detalles correspondientes. Se efectuará la presentación de los siguientes presupuestos:</p> <p>3.1. El consultor presentará una propuesta para la recuperación de la estructura construida, dentro de los parámetros de aplicabilidad, y determinará el costo/presupuesto de la misma.</p> <p>3.2. Presupuesto con los rubros respectivos para la culminación del proyecto.</p>	<p>Un informe de la fase 2, que contenga el análisis y determinación de la viabilidad técnica, y los anexos (planos, memorias gráficas) que correspondan.</p>

FASES	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	CARACTERISTICAS DEL SERVICIO ESPECIALIZADO	ENTREGABLES
			<p>3.3. En el caso de que exista infraestructura que se determine como no recuperable, elaborar un presupuesto para el derrocamiento de dichas obras.</p> <p>3.4. En caso de que exista viabilidad técnica de la obra, se deberá presentar los siguientes documentos, del presupuesto que corresponda:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>3.4.1. Análisis de precios unitarios de todos los rubros.</li> <li>3.4.2. Cronograma valorado de obra a ejecutar con su respectiva ruta crítica.</li> <li>3.4.3. Especificaciones técnicas de los rubros.</li> <li>3.4.4. Fórmula polinómica.</li> <li>3.4.5. Desagregación tecnológica.</li> </ul> <p>3.5. Elaborar la liquidación técnica - económica del contrato de construcción vigente y del fideicomiso.</p> <p>3.6. Elaborar la liquidación técnica - económica del contrato de fiscalización vigente.</p> <p><b>4. AVALÚO DE LOS BIENES INMUEBLES:</b></p> <p>4.1. Avaluó del bien inmueble y terreno donde se encuentra la construcción de la edificación, así como donde no se ha construido.</p> <p><b>5. VIABILIDAD TÉCNICA:</b></p> <p>Determinar la viabilidad técnica del proyecto, que contenga la consolidación de los análisis y resultados técnicos de esta Fase, con las respectivas conclusiones y recomendaciones, que lleven a tomar las mejores decisiones dentro del proyecto, mismas que, deberán determinar la continuidad de la obra, conforme al estudio y análisis efectuado.</p>	
Fase 3	Producto 3: VIABILIDAD COMERCIAL	1	<p><b>6. ESTUDIO DE MERCADO:</b></p> <p>6.1. Análisis de la demanda actual. Planteamiento y ejecución de al menos</p>	Un informe del componente comercial, que contenga cada uno de los puntos descritos en la fase, y los anexos (metodología aplicada; análisis

FASES	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	CARACTERISTICAS DEL SERVICIO ESPECIALIZADO	ENTREGABLES
			<p>dos pruebas de concepto referentes al proyecto.</p> <p>6.2. Análisis de la oferta actual, estudio de competidores que ofrecen productos similares o sustitutos en el mercado, y áreas de influencia. Estudio de precios de venta, tipo de inmueble, metraje de bienes ofertados.</p> <p>6.3. Análisis de al menos tres escenarios de precios (optimista, moderado, pesimista) y su impacto en la absorción del proyecto.</p> <p>6.4. Determinar el índice de absorción real mensual y anual del proyecto, y posible factor de crecimiento.</p> <p>6.5. Analizar si el metraje del proyecto es el óptimo requerido por el mercado, contrastando con el diseño arquitectónico del proyecto, y determinar el metraje o rango de metraje óptimo.</p> <p>6.6. Determinar si existe el potencial suficiente para que el proyecto se pueda comercializar normalmente y sea rentable.</p> <p><b>7. VALORES COMERCIALES:</b></p> <p>Determinar los valores comerciales de:</p> <p>7.1. Valor del bien para comercialización del proyecto en las condiciones actuales, considerando valor del terreno, edificación, trabajos de urbanización, es decir, todo lo que se encuentra construido.</p> <p>7.2. Establecer el precio de venta para los departamentos que componen el inmueble.</p> <p>7.3. Lote de terreno (en caso de derrocamiento total del proyecto), incluir delimitación y metraje.</p> <p><b>8. VIABILIDAD COMERCIAL:</b></p> <p>Determinar la viabilidad comercial, que contenga la consolidación de los análisis y resultados de esta Fase, que incluya:</p>	<p>de oferta y demanda; análisis de mercado y competencia; preferencias de mercado; sensibilidad comercial en función del m2 y precio) que correspondan.</p>

FASES	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	CARACTERISTICAS DEL SERVICIO ESPECIALIZADO	ENTREGABLES
			<p>8.1. El incremento proyectado en el precio, considerando el tiempo de venta de las unidades habitacionales que se plantea.</p> <p>8.2. El proceso de venta de unidades inmobiliarias, considerando la absorción, rentabilidad y proceso de ejecución del proyecto.</p> <p>8.3. Establecer puntos críticos y etapa de inicio de la comercialización de los bienes.</p> <p>8.4. Recomendación concluyente de los precios comerciales de los bienes.</p> <p>8.5. Conclusiones y recomendaciones generales de esta fase.</p>	
Fase 4	Producto 4: VIABILIDAD ECONÓMICO / FINANCIERO	1	<p><b>9. ANÁLISIS ECONÓMICO/FINANCIERO:</b></p> <p>9.1. Análisis integral de la situación actual del Fideicomiso/Negocio fiduciario Jaime Roldós. Valoración de los derechos fiduciarios de cada uno de los constituyentes del Fideicomiso Jaime Roldós, tomando en consideración la situación actual del mismo.</p> <p>9.2. Análisis económico/financiero del estado actual del proyecto Manta Boulevard, construido y del proyecto integral (con las etapas que faltan construir).</p> <p>9.3. Realizar un análisis comparativo del escenario de reactivación versus el escenario de liquidación del proyecto Manta Boulevard.</p> <p>9.4. Determinar los puntos críticos para financiar las etapas faltantes.</p> <p>9.5. Elaboración y análisis de la corrida financiera del proyecto, y flujo de caja.</p> <p>9.6. Generación, análisis y evaluación de los respectivos ratios financieros y demás métodos financieros de valoración de inversiones totales como: VAN, TIR, PRI (período de recuperación de la inversión), ROA, ROE y ROI.</p> <p><b>10. VIABILIDAD ECONÓMICA / FINANCIERA:</b></p>	Un Informe del componente económico/financiero, que contenga cada uno de los puntos descritos en esta fase y los anexos (cálculo de los indicadores financieros, flujo de caja, corrida financiera con escenario de reactivación, corrida financiera con escenario de liquidación, estados de situación proyectados) que correspondan.

FASES	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	CARACTERISTICAS DEL SERVICIO ESPECIALIZADO	ENTREGABLES
			<p>La viabilidad económica/financiera, tanto de la etapa actual como de las etapas faltantes, incluirá lo siguiente:</p> <p>10.1. Con base en el presupuesto y los análisis económicos/financieros efectuados, determinar la reactivación o la liquidación del proyecto, considerando la continuidad de la obra o no, conforme al estudio realizado.</p> <p>10.2. Determinar la utilidad/pérdida ocasionada para cada uno de los constituyentes, en caso de reactivar o liquidar el Fideicomiso, en el cual se incluya la pérdida por lucro cesante.</p> <p>10.3. Proyección del estado de resultados a 5 años del Fideicomiso Jaime Roldós, en caso de la reactivación del proyecto.</p> <p>10.4. Determinar de manera concluyente el escenario más favorable para los constituyentes sea este la reactivación o liquidación del proyecto.</p> <p>10.5. Conclusiones y recomendaciones respectivas.</p>	
Fase 5	Producto 5: VIABILIDAD LEGAL.	1	<p><b>11. COMPONENTE LEGAL:</b></p> <p>11.1. Análisis de la situación legal actual del Fideicomiso.</p> <p>11.2. Análisis de la situación de permisos del proyecto, verificando la vigencia de los mismos, en cuanto a permisos de construcción, bomberos, licencias ambientales, entre otros que requiera el proyecto. De ser el caso, conforme la normativa legal de la época. Determinar el proceso a seguir y requisitos para la renovación u obtención de los permisos a fecha actual (de los que se requiera), con los valores respectivos.</p> <p>11.3. Analizar y determinar la competencia de la responsabilidad de la custodia y mantenimiento del proyecto, y de ser el caso, indicar las acciones legales a seguir para su cumplimiento y/o recuperación de valores.</p>	<p>Un Informe del componente legal, que contenga cada uno de los puntos descritos la fase de viabilidad legal y anexos (leyes, reglamentos y demás normativa aplicada) que corresponda.</p>

FASES	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	CARACTERISTICAS DEL SERVICIO ESPECIALIZADO	ENTREGABLES
			<p>11.4. Verificar el cumplimiento contractual de los contratos de: construcción y sus complementarios, contratos de Fiscalización, gerencia de proyecto y comercialización; y las obligaciones de los contratistas.</p> <p>11.5. Realizar las recomendaciones legales correspondientes para cada contratista, en los escenarios de reactivación o liquidación del proyecto.</p> <p>11.6. Revisión de las Garantías del proyecto inmobiliario Manta Boulevard, sus cumplimientos y acciones legales en caso de incumplimientos.</p> <p>11.7. Análisis de los contingentes legales que implica la reactivación o liquidación del proyecto Manta Boulevard.</p> <p><b>12. VIABILIDAD LEGAL:</b></p> <p>12.1. Determinar la viabilidad legal del proyecto en caso de reactivación.</p> <p>12.2. Determinar la viabilidad legal del proyecto en caso de liquidación.</p> <p>12.3. Determinar el/los procesos legales a seguir, en caso de incumplimientos de los contratos.</p> <p>12.4. Determinar las acciones a seguir para cada una de las personas que cuentan con contratos de promesas de compra venta, así como para cada uno de las personas que cuentan con las escrituras de propiedad.</p> <p>12.5. Conclusiones y recomendaciones correspondientes.</p>	

FASES	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	CARACTERISTICAS DEL SERVICIO ESPECIALIZADO	ENTREGABLES
Fase 6	Producto 6: INFORMES FINALES	1	<b>13. INFORME FINAL:</b>  Se presentará un Informe final consolidado, con la información más relevante de los análisis efectuados, que incluya la viabilidad técnica, comercial, económica/financiera y legal; respaldado en los informes presentados de cada uno de los productos de este peritaje y estudio de viabilidad, el mismo que deberá contar con conclusiones y recomendaciones concluyentes acerca de la viabilidad del proyecto Manta Boulevard, respecto de la reactivación o su liquidación.	Un Informe final.
			<b>14. INFORME EJECUTIVO:</b>  Informe que resuma de manera ejecutiva el informe final, el cual debe contar con las conclusiones y recomendaciones concluyentes respectivas.	Un Informe ejecutivo.

\*Cabe indicar que, todos los productos e informes, deberán contar con las respectivas firmas de responsabilidad tanto del profesional competente como del Director del proyecto del servicio y del Representante Legal. Los documentos deberán ser presentados en físico, en formato editable; y, en digital, con firmas electrónicas.

## 2. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO MANTA BOULEVARD:

Nombre:	Conjunto Habitacional Manta Boulevard
Ubicación:	Provincia de Manabí, Cantón Manta, Parroquia Tarqui, Av. 4 de Noviembre.
Descripción:	Construcción de un proyecto inmobiliario que se desarrolla en un terreno de 10.786,00 m <sup>2</sup> . El proyecto está compuesto por seis torres, con departamentos de 1, 2 y 3 habitaciones. Total 490 departamentos.

Ubicación	Departamentos	Locales	Parqueos y Bodegas	Áreas Comunales Deptos. y Locales	Áreas Comunales Subsuelos	Total
TORRE A	6430,57	392,90				
TORRE B	3646,12	200,60				
TORRE C	6435,68	394,32				
TORRE D	6913,74	154,17				
TORRE E	4131,66					
TORRE F	6915,18	154,74				
Subsuelo 1		685,47	4374,34		5377,28	
Subsuelo 2			3875,84		3298,03	
<b>Total</b>	<b>34472,95</b>	<b>1982,2</b>	<b>8250,18</b>	<b>14490,15</b>	<b>8675,31</b>	<b>67870,79</b>

El proyecto está paralizado desde abril de 2016 por el terremoto suscitado en Ecuador. Cuenta con un avance de construcción aproximada del 89.62% (antes del terremoto del 16 de abril de 2016), de las torres B, C y 2 subsuelos para las 6 torres que se encontraban planificadas en el proyecto, conforme el siguiente detalle:

Ubicación	Departamentos	Suits	Local
Torre B	15	37	4
Torre C	51	32	8

### 3. PERSONAL TÉCNICO MÍNIMO REQUERIDO

No.	Función/Cargo	Cantidad	Nivel de estudio mínimo	Título Académico
1	Director del proyecto	1	Tercer nivel con título	Ingeniero civil y/o Arquitecto.
2	Perito valuador de bienes inmuebles	1	Tercer nivel con título	Ingeniero civil y/o Arquitecto.
3	Especialista Estructural	2	Tercer nivel con título	Ingeniero Civil
4	Especialista económico, Financiero, contable	1	Tercer nivel con título	Economista, Ingeniero Financiero, Ingeniero en empresas, contabilidad, o auditor financiero
5	Especialista Legal	1	Tercer nivel con título	Abogado o Doctor en Jurisprudencia

### 4. PLAZO DE LA CONTRATACIÓN

**El plazo de ejecución estimado es de 130 días** a partir del día siguiente de la notificación por escrito por parte del administrador del contrato respecto de la disponibilidad del anticipo; y será desarrollado conforme las siguientes entregas parciales:

FASE	COMPONENTE	PLAZO DE ENTREGA
1	DIAGNÓSTICO Y PERITAJE DE LA OBRA	<i>El consultor podrá proponer el plazo para la entrega de cada fase</i>
2	VIABILIDAD TÉCNICA DEL PROYECTO	<i>El consultor podrá proponer el plazo para la entrega de cada fase</i>
3	VIABILIDAD COMERCIAL	<i>El consultor podrá proponer el plazo para la entrega de cada fase</i>
4	VIABILIDAD ECONÓMICO / FINANCIERO	<i>El consultor podrá proponer el plazo para la entrega de cada fase</i>
5	VIABILIDAD LEGAL.	<i>El consultor podrá proponer el plazo para la entrega de cada fase</i>
6	INFORMES FINALES	<i>El consultor podrá proponer el plazo para la entrega de cada fase</i>

#### 4. FORMA DE PAGO

El BIESS entregará al contratista el 30% del valor total del contrato en calidad de anticipo, previa emisión de la garantía de buen uso de anticipo, de conformidad con lo estipulado en el artículo 75 de la LOSNCP; el cual será devengado proporcionalmente en cada pago.

Se ha definido la siguiente forma de pago:

FASE	COMPONENTE	FORMA DE PAGO
1	DIAGNÓSTICO Y PERITAJE DE LA OBRA	Contra entrega de productos y suscripción de Acta de Entrega Recepción Parcial
2	VIABILIDAD TÉCNICA DEL PROYECTO	Contra entrega de productos y suscripción de Acta de Entrega Recepción Parcial
3	VIABILIDAD COMERCIAL	Contra entrega de productos y suscripción de Acta de Entrega Recepción Parcial
4	VIABILIDAD ECONÓMICO / FINANCIERO	Contra entrega de productos y suscripción de Acta de Entrega Recepción Parcial
5	VIABILIDAD LEGAL.	Contra entrega de productos y suscripción de Acta de Entrega Recepción Parcial
6	INFORMES FINALES	Contra entrega de productos y suscripción de Acta de Entrega Recepción Definitiva

#### 5. CONSIDERACIONES PARA LA PRESENTACIÓN DE LAS PROFORMAS

- Deberá presentar la cotización conforme lo indica el archivo denominado “*MODELO PARA COTIZACION*”.
- Así también, deberá Detallar los Costos Directos, Costos Indirectos o gastos generales y Honorarios o utilidad empresarial, conforme lo indica el archivo denominado “*MODELO DE DESGLOSE DE COSTOS DIRECTOS E INDIRECTOS*”.
- Adicional la proforma deberá contener lo siguiente:
  - Fecha de emisión.
  - Número de RUC.
  - Vigencia de la proforma.
  - Datos de contacto: Número telefónico, dirección y correo electrónico.
  - Plazo de ejecución.
  - CPC a nivel 5 acorde al objeto de contratación.
  - Firma electrónica.
- Anexar copia de RUC y RUP.
- Toda la oferta debe estar con firma digital validada.

Cabe indicar que, **la proforma deberá estar dirigida al BIESS, y el consultor debe contar con el CPC 839900222.**