

TERMINOS DE REFERENCIA PARA LA CONTRATACION DE UN ADMINISTRADOR DE CONTRATO PARA EL CONTRATO DE GERENCIA DE PROYECTO BAJO LA MODALIDAD DE SERVICIOS PROFESIONALES DEL PROYECTO ISKAY, FIDEICOMISO BIESS EL TEJAR.

1. ANTECEDENTES.

Mediante escritura pública otorgada el 31 de mayo del 2011 ante el Notario Vigésimo Cuarto del cantón Quito, Doctor Sebastián Valdivieso Cueva, se constituyó el Fideicomiso Mercantil de Tenencia, Administración y posterior Gestión Inmobiliaria, denominado "FIDEICOMISO BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL GUION EL TEJAR". A fin de que se desarrolle el Proyecto Inmobiliario denominado "El Tejar La Laguna"; actualmente "Proyecto Inmobiliario ISKAY", que está ubicado en la ciudad de Cuenca, Provincia de Azuay, en la avenida Ordóñez Lazo entre de las Higueras y de la Madre Selva, sector Hotel Oro Verde.

El 11 de octubre de 2012, ante el Notario Vigésimo Cuarto del cantón Quito, se celebra el contrato de adhesión al FIDEICOMISO BIESS - EL TEJAR; en el cual el FIDEICOMISO DE INVERSIÓN Y ADMINISTRACIÓN DEL IESS PARA EL DESARROLLO DEL MERCADO INMOBILIARIO - FIAIDMI y la compañía RHR ROCK & HYDRO RESOURCES CÍA. LTDA., se adhieren en calidad de constituyentes beneficiarios.

El 17 de marzo de 2015 mediante escritura pública ante el Notario Trigésimo Octavo, se suscribió la reforma al contrato de constitución del FIDEICOMISO MERCANTIL DE TENENCIA, ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN INMOBILIARIA BIESS - EL TEJAR.

La Junta Virtual de Fideicomiso celebrada el 25 de abril de 2018, resolvió aprobar la suspensión de los contratos de Construcción, Gerencia de Proyecto y Fiscalización, hasta que la Junta decida el reinicio de los trabajos en el Proyecto, ajustando para el efecto los plazos contractuales al nuevo cronograma de obra que deberá aprobarse.

Mediante Oficio FP-Q-0503/2023 y FP-Q-0504/2023 de fechas 26 de diciembre de 2023 enviado por la Fiduciaria del Pacífico, se informa sobre lo resuelto en la junta de fideicomiso del 15 de diciembre de 2023, donde se aprueba el levantamiento de la suspensión del contrato de Gerencia de Proyecto, por lo que se deberá renovar y presentar la póliza de fiel cumplimiento de contrato.

Mediante oficio FP-Q-0002/2024, de fecha 1 de enero de 2024, enviado por la Fiduciaria del Pacífico se informa sobre las resoluciones tomadas por la Junta de Fideicomiso BIESS EL TEJAR de fecha 28 de diciembre de 2023, la cual resuelve:

- ***Instruir a la Fiduciaria y a la Coordinación Jurídica del BIESS se revisen los contratos y se proceda con la elaboración y suscripción de los contratos complementarios en los casos de los contratos de Gerencia de Proyecto y Fiscalización, así como la adenda correspondiente al contrato de construcción.***

El 2 de enero de 2024, se entrega el anticipo al Constructor del proyecto con lo que inicia el plazo contractual de obra, estimado en 18 meses de ejecución.

El proyecto inmobiliario ISKAY se encuentra ubicado en la ciudad de Cuenca, Provincia del Azuay, en la avenida Ordóñez Lazo entre las Higueras y de la Madre Selva. El proyecto consiste en la construcción de 124 departamentos y 8 locales comerciales distribuidos en dos torres de 12 niveles más dos subsuelos, con 240 parqueaderos y 124 bodegas.

2. 2.- JUSTIFICACION.

Con el fin de cumplir con el objeto del Fideicomiso BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL GUIÓN EL TEJAR, el cual es la tenencia y eventual administración y gestión inmobiliaria del proyecto que se desarrolla, el edificio ISKAY, es necesario contar con un Administrador de Contrato para el Contrato de Gerencia de Proyecto, conforme el REGLAMENTO GENERAL PARA PROCESOS DE CONTRATACION EN LOS NEGOCIOS FIDUCIARIOS, SECCION II, DEL PROCESO DE CONTRATACIÓN DESDE USD 6501, con la finalidad de supervisar que se cumplan con las actividades a desarrollar y que son parte de la gestión de la Gerencia de Proyecto.

Es necesario la contratación de un profesional técnico ya sea éste una persona natural jurídica o alguna asociación o consorcio constituida para el efecto para que realice estos trabajos mediante la prestación de servicios profesionales.

Es necesario la contratación de un profesional técnico para que realice la aprobación de los pagos a Gerencia de Proyecto por honorarios profesionales conforme los servicios prestados de manera mensual mediante un informe que deberá ser enviado la entidad contratante en este caso el Fideicomiso BIESS EL TEJAR representado por la Fiduciaria del Pacífico.

Actualmente la Gerencia de Proyecto

3. 3.- ALCANCE.

La presente tiene por objeto la contratación de los servicios profesionales de un Administrador de Contrato del Contrato de Gerencia de Proyecto debidamente suscrito con el Fideicomiso **BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL GUIÓN EL TEJAR**, del edificio ISKAY, ubicado en la ciudad de Cuenca, Provincia del Azuay.

4. 4.- PRODUCTOS O SERVICIOS REQUERIDOS.

En cumplimiento del objeto del presente contrato el consultor se compromete a prestar a la entidad

contratante todos los servicios que sean necesarios para cumplir con los objetivos conforme el siguiente detalle:

- Verificar que la Gerencia de Proyecto de manera mensual entregue un informe a la entidad contratante que contenga las actividades más relevantes desarrolladas durante ese periodo mismo que deberán ser remitidos al Fideicomiso BIESS EL TEJAR.
- Verificar que la Gerencia de Proyecto en calidad de administrador de contrato del contrato de construcción apruebe los pagos de las planillas de avance de obra Conforme el informe de aprobación de fiscalización Adjuntando el monto total de pago previa deducción de anticipos o aportes que deberán ser remitidos el fideicomiso BIESS EL TEJAR en calidad de contratante dentro de los plazos establecidos.
- Verificar que la Gerencia de Proyecto en calidad en administrador del Contrato de Fiscalización apruebe los pagos de honorarios profesionales por servicios prestados y que corresponden al porcentaje establecido en el contrato Conforme las planillas de avance de obra aprobadas.
- Verificar que la Gerencia de Proyecto en calidad de Administrador de Contrato de Comercialización y Publicidad apruebe los pagos por comisiones de ventas y publicidad que se realicen sobre los bienes de inmuebles que conforman el edificio Iskay conforme lo establecido en dicho contrato.
- Verificar que la Gerencia de Proyecto en calidad de Administrador de Contrato de cualquier contrato adicional que le corresponda ejercer esta función, apruebe los pagos por los servicios brindados.
- Aprobar los pagos de Honorarios por Servicios Profesionales de Gerencia de Proyecto conforme el porcentaje y forma de pago establecida en el contrato, a razón del monto de las planillas de avance de obra del proyecto presentadas por el Constructor y debidamente aprobadas por Fiscalización y Gerencia de Proyecto, una vez que estas sean presentadas al Fideicomiso en un plazo no mayor a 5 días.
- Entregar a la entidad contratante un reporte mensual que contenga la aprobación de honorarios profesionales realizada de ser el caso o de entrega de informe mensual de Gerencia de Proyecto.

5. 5.- EXPERIENCIA ESPECIFICA.

El contratista deberá demostrar o acreditar por sí mismo o por su representada, la capacidad técnica y profesional para la verificación de las actividades, pagos de honorarios por servicios profesionales prestados por la Gerencia de Proyecto, mediante:

- Actas de Entrega Recepción contratos que tengan relación con el desarrollo de actividades inmobiliarias y de construcción de proyectos para vivienda u obra civil que hayan sido

desarrollados o tengan una vigencia de 3 años atrás a la presentación de la oferta.

El personal Técnico mínimo ofertado para este proceso es de :

- Profesional Arquitecto, Ingeniero Civil, Ingeniero Comercial o Administración de empresas que acredite 2 años de experiencia en el desarrollo de actividades inmobiliarias y de construcción de proyectos para vivienda u obra civil que hayan sido desarrollados, o experiencia en Administración de Contratos de Obra.

Para la calificación se deberá tomar en cuenta lo solicitado asignando parámetros de SI CUMPLE o NO CUMPLE.

Se asignará una calificación de 50 puntos a la mejor oferta económica y que más se acerque al precio referencial establecido.

Se asignará una calificación de 50 puntos a la experiencia ofertado enmarcado en el descrito.

6. 6.- PLAZO DE EJECUCION.

Se determina que el plazo de ejecución del contrato de Prestación de Servicios tendrá una vigencia de un año, contado a partir de la fecha de la firma. Al término de dicho periodo, el contrato podrá ser renovado mediante acuerdo mutuo y por escrito entre las partes, salvo que cualquiera de ellas notifique su intención de no renovar con un mes de anticipación al vencimiento.

7. 7.- DETERMINACION PRECIO REFERENCIAL.

Para establecer el precio referencial, se ha considerado lo presupuestado en el “Informe Técnico Financiero de Viabilidad del Fideicomiso BIESS El Tejar”, aprobado en julio de 2023. Este documento fue elaborado por la Dirección de Inversiones Estratégicas y contiene información clave en el punto 13: Análisis Técnico del Fideicomiso BIESS-El Tejar, específicamente en la Tabla No. 35: Valores Ejecutados y por Ejecutar del Fideicomiso BIESS-El Tejar. En esta tabla, se hace referencia a los imprevistos, cuyo monto debe ser tomado en cuenta para la contratación del Administrador del Contrato de la Gerencia del Proyecto.

Se ha fijado un honorario profesional mensual de: USD 900,00 (Novecientos dólares), el cual será pagado previa presentación de un informe mensual, debidamente autorizado por un Supervisor designado por la Junta de Fideicomiso.

Además, por los informes acumulados de la Gerencia de Proyectos que aún no han sido validados, se pagará un monto de: USD 200,00 (Doscientos dólares) por cada informe, este valor no incluye IVA.

8. 8.- FORMA DE PAGO.

El pago se realizará de la siguiente manera:

- Se cancelará USD 200,00 por la validación de cada uno de los informes acumulados de la Gerencia de Proyecto. El contratista deberá presentar informes individuales de Administrador de Contrato que valide las actividades mensuales acumuladas de la Gerencia de Proyecto.

- Además, se establecerá un honorario profesional fijo mensual de USD 900,00, que será pagado previa presentación de un informe mensual, debidamente autorizado por un Supervisor designado por la Junta de Fideicomiso.

Es importante destacar que los valores mencionados no incluyen IVA.

9. 9.- GARANTIAS.

No aplica Garantías, pagos de servicios contra presentación de factura debidamente aprobada.

10.10.- MULTAS

En caso de incumplimiento de actividades tales como la aprobación de los pagos por honorarios profesionales al Gerente de Proyecto, se aplicará una multa del uno por ciento diarios del pago que por honorario mensual le corresponde.

En caso de incumplimiento en la entrega del reporte mensual de cumplimiento de actividades a la Entidad Contratante, se aplicará una multa del uno por ciento diarios del pago que por honorario mensual le corresponde.

Se podrá dar por terminado el contrato en caso de que el Contratista incumpla en sus actividades hasta por un plazo máximo de 60 días.

11.11. RESPONSABILIDAD

El Administrador del contrato debe regirse a las responsabilidades inmersas en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, entre estas responsabilidades se tienen:

a) Supervisar el cumplimiento del contrato:

El administrador debe asegurarse de que el contratista cumpla con las obligaciones estipuladas en el contrato de Gerencia de Proyecto, verificando que los servicios se entreguen conforme a lo pactado.

b) Monitorear la ejecución del presupuesto del Contrato de Gerencia de Proyecto:

Debe verificar que los pagos se realicen de acuerdo con los términos establecidos en el contrato y los hitos alcanzados, respetando los montos asignados.

c) Controlar los plazos de ejecución:

Es responsable de garantizar que las actividades o entregas se realicen dentro de los plazos estipulados en el contrato.

d) Informar sobre el avance del contrato:

El administrador debe presentar informes periódicos a la contratante sobre el estado de ejecución del contrato de Gerencia de Proyecto, identificando posibles riesgos o problemas.

e) Gestionar cambios o ajustes:

Si surgen necesidades de modificación al contrato (como ampliaciones de plazo o ajustes técnicos), el administrador debe tramitar las autorizaciones necesarias, siempre en el marco de la normativa.

f) Velar por la calidad del bien, obra o servicio:

Debe comprobar que lo entregado cumple con las especificaciones técnicas, normas de calidad y condiciones establecidas.

g) Emitir informes finales:

Una vez concluido el contrato, el administrador es responsable de elaborar un informe de cierre, detallando el cumplimiento de las partes y las observaciones relevantes.

h) Prevenir conflictos:

Es su responsabilidad mediar y gestionar cualquier controversia entre la contratante y el contratista, procurando soluciones dentro del marco legal.

12. CRONOGRAMA DEL PROCESO DE CONTRATACIÓN

FECHAS DE CONTROL DE PROCESO			
ITEM	ACTIVIDAD	FECHA	HORA
1	Fecha de convocatoria	29 de enero de 2025	12:00
2	Fecha límite de preguntas	3 de febrero de 2025	12:00
3	Fecha límite de respuestas	5 de febrero de 2025	12:00
4	Fecha límite entrega de ofertas	10 de febrero de 2025	12:00
5	Fecha apertura de ofertas	10 de febrero de 2025	14:00
6	Fecha evaluación de ofertas	10 de febrero de 2025	15:00
7	Fecha límite resultados finales	13 de febrero de 2025	12:00

Nota: Las preguntas deben ser formuladas al correo electrónico: alfredo.velasco@biess.fin.ec

ELABORADO POR:

Arq. Hugo Tamayo Tapia.
Gerente de Proyecto.
Fideicomiso BIESS- EL TEJAR.