




**TÉRMINOS DE REFERENCIA PARA LA CONTRATACIÓN DE
LA “CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA EL PROYECTO
INMOBILIARIO DEL FIDEICOMISO MERCANTIL
PORTOBELLO II”**

OCTUBRE 2025


SUBGERENCIA DE BANCA DE INVERSIÓN

	TÉRMINOS DE REFERENCIA PARA LA CONTRATACIÓN DE LA “CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA EL PROYECTO INMOBILIARIO DEL FIDEICOMISO MERCANTIL PORTOBELLO II”	octubre-2025
		Página 1 de 39
ÁREA ELABORADORA	Dirección de Inversiones Estratégicas / Subgerencia de Banca de Inversión	

Contenido

1. ESTUDIO DE FACTIBILIDAD DE LA CONTRATACIÓN.....	2
1.1 Análisis previo a la contratación	2
1.2 Justificación de la contratación.....	2
1.3 Legal	2
1.4 Definición del presupuesto referencial	11
1.5 Identificación y justificación de los proveedores	12
1.6 Identificación y determinación del objeto de contratación	13
2. TERMINOS DE REFERENCIA	13
2.1 Antecedentes	13
2.2 Objetivos:.....	13
2.3 Alcance	14
2.4 Metodología de trabajo:	14
2.5 Información que dispone la entidad contratante	16
2.6 Productos o servicios esperados	17
2.7 Localía, lugar y formas de entrega	24
2.8 Definición de forma y condiciones de pago	24
2.9 Definición de plazo de ejecución parciales y/o totales.....	25
2.10 Personal técnico / equipo de trabajo / Recursos	25
3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CONTRATACIÓN	26
3.1 Descripción del término de recepción:	26
3.2 Obligaciones del Consultor	27
3.3 Obligaciones del contratante	29
3.4 Multas.....	29
3.5 Garantías	30
3.6. Vigencia de la oferta	30
4. PARÁMETROS DE CALIFICACIÓN/ EVALUACIÓN	30
4.1 Requisitos Mínimos (Metodología Cumple / No Cumple)	31
4.2 Evaluación y calificación por puntaje de las ofertas	36

Las áreas revisoras del presente documento emiten su criterio de acuerdo con el ámbito de su competencia

	TÉRMINOS DE REFERENCIA PARA LA CONTRATACIÓN DE LA “CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA EL PROYECTO INMOBILIARIO DEL FIDEICOMISO MERCANTIL PORTOBELLO II”	octubre-2025
		Página 2 de 39
ÁREA ELABORADORA	Dirección de Inversiones Estratégicas / Subgerencia de Banca de Inversión	

1. ESTUDIO DE FACTIBILIDAD DE LA CONTRATACIÓN

1.1 Análisis previo a la contratación

El Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Portobello II requiere la Contratación de una Consultoría Especializada que realice el análisis de viabilidad comercial, técnica y económica/financiera del proyecto del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Portobello II, mediante estudios independientes por componente, con la finalidad de determinar la situación actual del proyecto inmobiliario y emitir un Informe Final Consolidado que contenga recomendaciones concluyentes respecto a la reactivación o liquidación del proyecto y del fideicomiso, conforme a criterios objetivos, sustentados y verificables.

Consultoría enfocada en determinar la viabilidad del negocio fiduciario y, a su vez, dar cumplimiento al Art. 89 del Reglamento de Negocios Fiduciarios del BIESS, que contempla la determinación de las viabilidades comercial, técnica y económica/financiera del proyecto inmobiliario del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Portobello II, resultado que también permitirá fundamentar la debida toma de decisiones concernientes al estado del Fideicomiso.

1.2 Justificación de la contratación

Conforme a lo indicado, en el “Informe de Necesidad de la Contratación”, es necesario realizar la contratación de una Consultoría Especializada a fin de contar con toda la documentación comercial, técnica y económica/financiera que soporte la elaboración del informe del análisis de los posibles escenarios, con la finalidad de dar cumplimiento al Art. 89 del Reglamento de Negocios Fiduciarios del BIESS. Cabe indicar que, el detalle de este análisis se encuentra desarrollado en el “Informe de Necesidad de la Contratación”, que forma parte de la contratación de la citada consultoría.

1.3 Legal

Constitución de la República del Ecuador:


“Art. 286.- Las finanzas públicas, en todos los niveles de gobierno, se conducirán de forma sostenible, responsable y transparente y procurarán la estabilidad económica. Los egresos permanentes se financiarán con ingresos permanentes”.

(...)

“Art. 372.- Los fondos y reservas del seguro universal obligatorio serán propios y distintos de los del fisco, y servirán para cumplir de forma adecuada los fines de su creación y sus funciones. Ninguna institución del Estado podrá intervenir o disponer de sus fondos y reservas, ni menoscabar su patrimonio.

Los fondos provisionales públicos y sus inversiones se canalizarán a través de una institución financiera de propiedad del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social; su gestión se sujetará a los principios de seguridad, solvencia, eficiencia, rentabilidad y al control del órgano competente”.

Las áreas revisoras del presente documento emiten su criterio de acuerdo con el ámbito de su competencia

	TÉRMINOS DE REFERENCIA PARA LA CONTRATACIÓN DE LA “CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA EL PROYECTO INMOBILIARIO DEL FIDEICOMISO MERCANTIL PORTOBELLO II”	octubre-2025
		Página 3 de 39
ÁREA ELABORADORA	Dirección de Inversiones Estratégicas / Subgerencia de Banca de Inversión	

(...)

“Art. 425.- El orden jerárquico de aplicación de las normas será el siguiente: La Constitución; los tratados y convenios internacionales; las leyes orgánicas; las leyes ordinarias; las normas regionales y las ordenanzas distritales; los decretos y reglamentos; las ordenanzas; los acuerdos y las resoluciones; y los demás actos y decisiones de los poderes públicos.

En caso de conflicto entre normas de distinta jerarquía, la Corte Constitucional, las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, lo resolverán mediante la aplicación de la norma jerárquica superior.

La jerarquía normativa considerará, en lo que corresponda, el principio de competencia, en especial la titularidad de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados”.

Código Civil:

Título Preliminar; Parágrafo 2o.; DE LA PROMULGACIÓN DE LA LEY

“Art. 6.- La ley entrará en vigencia a partir de su promulgación en el Registro Oficial y por ende será obligatoria y se entenderá conocida de todos desde entonces.

Podrá sin embargo, en la misma ley, designarse un plazo especial para su vigencia a partir de su promulgación


Ley de Fortalecimiento y Sostenibilidad Crediticia

Dentro del Título II, Disposiciones Reformatorias, Primera: Refórmese la Ley del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, señala lo siguiente:

(...) c) A continuación del artículo 4, agréguese el siguiente artículo:

“Artículo 4.1 Gestión técnica de fideicomisos. - El Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, en los negocios fiduciarios constituidos o por constituirse, podrá:

- a) Con el objetivo de recuperar el capital invertido o parte de este, se deberá liquidar negocios fiduciarios que no hayan cumplido su objeto y/o no hayan alcanzado el punto de equilibrio en un plazo no mayor a 24 meses, previa presentación de informes técnicos.*
- b) Reactivar negocios fiduciarios cuando estudios de factibilidad demuestren que se obtendrá una pérdida menor que con la liquidación o un resultado favorable para el Banco. La reactivación deberá ser aprobada por su Directorio en un plazo no mayor a 6 meses y para efectos de control, deberán remitir a la Superintendencia de Bancos, el plan para reactivar dicho negocio fiduciario en forma ordenada.*
- c) En caso excepcionales, con el debido informe técnico y factibilidad favorable, el Directorio deberá aprobar nuevos aportes de hasta 100% del patrimonio del negocio fiduciario. (...)*

	TÉRMINOS DE REFERENCIA PARA LA CONTRATACIÓN DE LA “CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA EL PROYECTO INMOBILIARIO DEL FIDEICOMISO MERCANTIL PORTOBELLO II”	octubre-2025
		Página 4 de 39
ÁREA ELABORADORA	Dirección de Inversiones Estratégicas / Subgerencia de Banca de Inversión	

Ley del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - BIESS:

“Art. 1. Creación, denominación y naturaleza. - Créase el BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL, como una institución financiera pública con autonomía técnica, administrativa y financiera, con finalidad social y de servicio público, de propiedad del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, denominada en adelante “el Banco”, con personería jurídica propia, que se registrará por la presente Ley y por su Estatuto”.

“Art. 2. Objeto social. - El objeto social del Banco será la prestación de servicios financieros bajo criterios de banca de inversión, para la administración de los fondos previsionales públicos del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social IESS; y, la prestación de servicios financieros, para atender los requerimientos de sus afiliados activos y jubilados”.

“Art. 4.-Operaciones. - Para el cumplimiento de su objeto, el Banco podrá realizar operaciones de banca de inversión y las determinadas en la presente Ley, de conformidad con lo dispuesto en la reglamentación emitida para el efecto.

4.1 Podrá efectuar las siguientes operaciones de banca de inversión:

4.1.1 Inversiones a través de los instrumentos que ofrece el mercado de valores para el financiamiento a largo plazo de proyectos públicos y privados, productivos y de infraestructura que generen rentabilidad financiera, valor agregado y nuevas fuentes de empleo, para impulsar el desarrollo socio económico del país;

4.1.2 Inversiones en el mercado de valores en títulos de renta fija o variable a través del mercado primario y secundario; y,

4.1.3 Estructurar, impulsar y promover proyectos de inversión.


Ley de Mercado de Valores:

El Art. 109 respecto al contrato de Fideicomiso Mercantil establece que:

“Cada patrimonio autónomo (fideicomiso mercantil), está dotado de personalidad jurídica, siendo el fiduciario su representante legal, quien ejercerá tales funciones de conformidad con las instrucciones señaladas por el constituyente en el correspondiente contrato”.

El Art. 119 respecto a la Titularidad legal del dominio establece que:

"El fiduciario ejercerá la personería jurídica y la representación legal del fideicomiso mercantil, por lo que podrá intervenir con todos los derechos y atribuciones que le correspondan al fideicomiso mercantil como sujeto procesal, bien sea de manera activa o pasiva, ante las autoridades competentes en toda clase de procesos, trámites y actuaciones administrativas o judiciales que deban realizarse para la protección de los bienes que lo integran..."

	TÉRMINOS DE REFERENCIA PARA LA CONTRATACIÓN DE LA "CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA EL PROYECTO INMOBILIARIO DEL FIDEICOMISO MERCANTIL PORTOBELLO II"	octubre-2025
		Página 5 de 39
ÁREA ELABORADORA	Dirección de Inversiones Estratégicas / Subgerencia de Banca de Inversión	

El Art. 125 respecto a "Las obligaciones de medio y no de resultado" establece que:

"El fiduciario responde hasta por culpa leve en el cumplimiento de su gestión, que es de medio y no de resultado; esto es, que su responsabilidad es actuar de manera diligente y profesional a fin de cumplir con las instrucciones determinadas por el constituyente con miras a tratar de que las finalidades pretendidas se cumplan".

Código Orgánico Administrativo:

"Art. 65.- Competencia. La competencia es la medida en la que la Constitución y la ley habilitan a un órgano para obrar y cumplir sus fines, en razón de la materia, el territorio, el tiempo y el grado".

"Art. 67.- Alcance de las competencias atribuidas. El ejercicio de las competencias asignadas a los órganos o entidades administrativos incluye, no solo lo expresamente definido en la ley, sino todo aquello que sea necesario para el cumplimiento de sus funciones (...)"

1.2.3. Código Orgánico Monetario y Financiero Libro II- Ley Del Mercado De Valores:


"Art. 109.- Del contrato de fideicomiso mercantil. - Por el contrato de fideicomiso mercantil una o más personas llamadas constituyentes o fideicomitentes transfieren, de manera temporal e irrevocable, la propiedad de bienes muebles o inmuebles corporales o incorporeales, que existen o se espera que existan, a un patrimonio autónomo, dotado de personalidad jurídica para que la sociedad administradora de fondos y fideicomisos, que es su fiduciaria y en tal calidad su representante legal, cumpla con las finalidades específicas instituidas en el contrato de constitución, bien en favor del propio constituyente o de un tercero llamado beneficiario.

El patrimonio autónomo, esto es el conjunto de derechos y obligaciones afectados a una finalidad y que se constituye como efecto jurídico del contrato, también se denomina fideicomiso mercantil; así, cada fideicomiso mercantil tendrá una denominación peculiar señalada por el constituyente en el contrato a efectos de distinguirlo de otros que mantenga el fiduciario con ocasión de su actividad.

Cada patrimonio autónomo (fideicomiso mercantil), está dotado de personalidad jurídica, siendo el fiduciario su representante legal, quien ejercerá tales funciones de conformidad con las instrucciones señaladas por el constituyente en el correspondiente contrato.

El patrimonio autónomo (fideicomiso mercantil), no es, ni podrá ser considerado como una sociedad civil o mercantil, sino únicamente como una ficción jurídica capaz de ejercer derechos y contraer obligaciones a través del fiduciario, en atención a las instrucciones señaladas en el contrato".

"Art. 116.- Beneficiarios. - Serán beneficiarios de los fideicomisos mercantiles o de los encargos fiduciarios, las personas naturales o jurídicas privadas, públicas o mixtas, de derecho privado con finalidad social o pública, nacionales o extranjeras, o entidades dotadas de personalidad jurídica designadas como tales por el constituyente en el contrato

	TÉRMINOS DE REFERENCIA PARA LA CONTRATACIÓN DE LA “CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA EL PROYECTO INMOBILIARIO DEL FIDEICOMISO MERCANTIL PORTOBELLO II”	octubre-2025
		Página 6 de 39
ÁREA ELABORADORA	Dirección de Inversiones Estratégicas / Subgerencia de Banca de Inversión	

o posteriormente si en el contrato se ha previsto tal atribución. Podrá designarse como beneficiario del fideicomiso mercantil a una persona que al momento de la constitución del mismo no exista, pero se espera que exista. Podrán existir varios beneficiarios de un contrato de fideicomiso, pudiendo el constituyente establecer grados de preeminencia entre ellos e inclusive beneficiarios sustitutos.

A falta de estipulación, en el evento de faltar o ante la renuncia del beneficiario designado y, no existiendo beneficiarios sustitutos o sucesores de sus derechos, se tendrá como beneficiario al mismo constituyente o a sus sucesores de ser el caso.

Queda expresamente prohibida la constitución de un fideicomiso mercantil en el que se designe como beneficiario principal o sustituto al propio fiduciario, sus administradores, representantes legales, o sus empresas vinculadas”.


“Art. 125.- De las obligaciones de medio y no de resultado. - No obstante, las obligaciones señaladas precedentemente, así como las que se prevean en el contrato de fideicomiso mercantil y en el de encargo fiduciario, el fiduciario no garantiza con su actuación que los resultados y finalidades pretendidas por el constituyente efectivamente se cumplan. El fiduciario responde hasta por culpa leve en el cumplimiento de su gestión, que es de medio y no de resultado; esto es, que su responsabilidad es actuar de manera diligente y profesional a fin de cumplir con las instrucciones determinadas por el constituyente con miras a tratar de que las finalidades pretendidas se cumplan”.

“Art. 134.- Terminación del fideicomiso mercantil. - Son causas de terminación del fideicomiso mercantil o del encargo fiduciario, además de las previstas en el contrato constitutivo, las siguientes:

- a) El cumplimiento de la finalidad establecida en el contrato;
- b) El cumplimiento de las condiciones;
- c) El cumplimiento o la falla de la condición resolutoria;
- d) El cumplimiento del plazo contractual;
- e) La imposibilidad absoluta de cumplir con la finalidad establecida en el acto constitutivo;
- f) La sentencia ejecutoriada dictada por autoridad judicial competente o el laudo arbitral, de conformidad con la ley;
- g) La resciliación del contrato de fideicomiso mercantil, siempre que no afecte los derechos del constituyente, de los constituyentes adherentes, del beneficiario, de acreedores del fideicomiso mercantil o de terceros; y,
- h) La quiebra o disolución del fiduciario, siempre que no exista sustituto”.

Política de Inversiones No Privativas del BIESS:

“Art. 7 Políticas para los fideicomisos en los que el BIESS es constituyente y/o beneficiario. El BIESS para su gestión realizará una evaluación permanente del estado de las inversiones de todos los negocios fiduciarios en las que es partícipe, con la finalidad de determinar sus estados de acuerdo a sus características, mismos que podrán ser los siguientes:

	TÉRMINOS DE REFERENCIA PARA LA CONTRATACIÓN DE LA “CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA EL PROYECTO INMOBILIARIO DEL FIDEICOMISO MERCANTIL PORTOBELLO II”	octubre-2025
		Página 7 de 39
ÁREA ELABORADORA	Dirección de Inversiones Estratégicas / Subgerencia de Banca de Inversión	

7.1 Fideicomisos en ejecución y en recuperación de la inversión. – Se consideran en este estado, a los negocios fiduciarios que están en cumplimiento de su objeto contractual.

7.2 Fideicomisos paralizados. - Se consideran en este estado a los negocios fiduciarios que han presentado eventos o condiciones, debidamente justificadas, y que han obligado a tomar la decisión de su paralización.

7.3 Fideicomisos a ser liquidados. - Se consideran en este estado a los negocios fiduciarios que, han cumplido con el objeto contractual, y que por lo tanto es posible su terminación o liquidación. Asimismo, se considerarán aquellos que, debido a la imposibilidad de cumplir con el objeto contractual, es necesaria su liquidación para la minimización de posibles pérdidas.

“Art. 8 Políticas para los fideicomisos de acuerdo a su estado

8.1 Fideicomisos en Ejecución y en Recuperación de la Inversión. – Cuando un negocio fiduciario se encuentre en este estado, el área competente reportará el avance de acuerdo a los productos y periodicidad contemplados en el Estatuto Orgánico por procesos del BIESS.


8.2 Fideicomisos Paralizados. - En los fideicomisos que se encuentren paralizados, en los cuales el BIESS o el FIAIDMI ostente la calidad de constituyente y/o beneficiario, la Subgerencia de Banca de Inversión presentará a las instancias de decisión, los escenarios comparativos de reactivación o liquidación, bajo el criterio de minimizar el riesgo de pérdida, si existiere, o maximizar su rentabilidad, contemplando un pronunciamiento concluyente que permita la toma de decisiones.

En el escenario de reactivación, se podrá viabilizar nuevos aportes, para lo cual la Subgerencia de Banca de Inversión en su informe determinará, como mínimo, la actual situación técnica, económica y financiera, los montos que se necesitarían para reactivarse, el tiempo en el que se obtendría el retorno de la inversión; y **además deberá contar con el presupuesto y el estudio de mercado correspondiente.** (énfasis añadido).

En el escenario de liquidación, y como consecuencia, la venta del proyecto en el estado actual o la venta de derechos fiduciarios a terceras personas, la Subgerencia de Banca de Inversión en su informe determinará, como mínimo la valoración de la inversión, observando lo dispuesto en el Manual de Negocios Fiduciarios y el contrato de constitución.

La Subgerencia de Riesgos, elaborará el informe correspondiente en el ámbito de sus competencias, contemplando un pronunciamiento concluyente que permita la toma de decisiones.

La Coordinación Jurídica, analizará los posibles riesgos legales para la toma de decisiones, con base en las recomendaciones establecidas en los informes antes mencionados, contemplando un pronunciamiento concluyente que permita la toma de decisiones. Los informes de Subgerencia de Banca de Inversión, Subgerencia de Riesgos y Coordinación Jurídica, serán remitidos por parte del Gerente General con su respectiva recomendación y presentados al Comité de Inversiones, que evaluará la situación de los fideicomisos y, en

	TÉRMINOS DE REFERENCIA PARA LA CONTRATACIÓN DE LA “CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA EL PROYECTO INMOBILIARIO DEL FIDEICOMISO MERCANTIL PORTOBELLO II”	octubre-2025
		Página 8 de 39
ÁREA ELABORADORA	Dirección de Inversiones Estratégicas / Subgerencia de Banca de Inversión	

función de ello, establecerá la factibilidad de continuar o no con el desarrollo del proyecto y recomendará lo pertinente al Directorio.

Lo resuelto por el Comité de Inversiones, conjuntamente con los informes antes mencionados, serán conocidos por el Directorio del BIESS, que será el encargado de resolver”.

Reglamento de Negocios Fiduciarios del BIESS:

“Art. 1. ÁMBITO DE APLICACIÓN. – Este Reglamento regulará la participación del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social BIESS, en los negocios fiduciarios en los que participe como constituyente, constituyente adherente y/o beneficiario, sean estos fideicomisos mercantiles, de garantía, de administración y gestión, inmobiliarios, de inversión, o aquellos que por su finalidad y objetivo sean de varias categorías a la vez; y, la participación del Fideicomiso de inversión y Administración del IESS para el desarrollo del Mercado Inmobiliario (FIAIDMI), en el cual el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social es Constituyente y Beneficiario.

Regulará también, la participación del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social BIESS y el FIAIDMI, en los encargos fiduciarios que sean necesarios para mejorar la administración de los recursos descritos en el Estatuto Social del BIESS.

La participación del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social BIESS en los negocios fiduciarios y las inversiones, recursos y activos que se destinen a los fideicomisos mercantiles, serán debidamente determinados y autorizados de conformidad con las disposiciones y normativas emitidas por el Directorio y el Comité de Inversiones”.


“Art. 13. DE LAS MODALIDADES DE LOS FIDEICOMISOS MERCANTILES: De conformidad con lo determinado en la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y de Seguros, para efectos de clasificación se pueden subdividir de la siguiente manera: (...)

13.3. Inmobiliario. – Se entiende como el contrato en virtud del cual, el constituyente o constituyentes transfieren uno o varios inmuebles y/o dinero necesario para la adquisición del terreno o para el desarrollo del proyecto inmobiliario, con la finalidad de que la fiduciaria administre dichos bienes y realice gestiones administrativas ligadas o conexas para el desarrollo o ejecución del proyecto inmobiliario, de acuerdo con las instrucciones señaladas en el contrato y en favor de los beneficiarios instituidos en el mismo (...)”

“Art. 20 Las áreas participantes en los distintos procesos de los negocios fiduciarios son:

- 20.1. Gerencia General;
- 20.2. Coordinación Jurídica;
- 20.3. Subgerencia de Banca de Inversiones;
- 20.4. Subgerencia de Riesgos; y,
- 20.5. Subgerencia de Operaciones

“Art. 22. DE LA SUBGERENCIA DE BANCA DE INVERSIÓN. – La Subgerencia de Banca de Inversión del BIESS, dentro de la misión de maximización del rendimiento del portafolio de

	TÉRMINOS DE REFERENCIA PARA LA CONTRATACIÓN DE LA “CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA EL PROYECTO INMOBILIARIO DEL FIDEICOMISO MERCANTIL PORTOBELLO II”	octubre-2025
		Página 9 de 39
ÁREA ELABORADORA	Dirección de Inversiones Estratégicas / Subgerencia de Banca de Inversión	

inversiones, dirige la generación de nuevas alternativas de inversión relacionadas a procesos de negocios fiduciarios, así como su adecuada administración, en función de los lineamientos expedidos por el Directorio, el Comité Inversiones y la Gerencia General dentro del marco de la norma legal aplicable.

A través de la Dirección de Inversiones estratégicas, además de lo establecido en el Estatuto Orgánico por Procesos del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social BIESS, tiene como atribuciones y responsabilidades:

22.2. En la fase de seguimiento y control de negocios fiduciarios que se encuentran constituidos:

22.2.1 Monitorear y dar seguimiento a los negocios fiduciarios donde interviene el BIESS, a fin de evaluar técnica, financiera y legalmente el desempeño de los negocios fiduciarios y que cumpla con los parámetros aprobados por los entes colegiados correspondientes. En el caso de que no se esté cumpliendo los parámetros aprobados deberá informar inmediatamente al órgano competente para la toma de decisiones pertinente, en este caso, la Junta de Fideicomiso será el órgano responsable de determinar e instruir acciones que conlleven al cumplimiento del objeto del contrato de constitución y/o reformas de los negocios fiduciarios (...)


“Art 24. DE LA COORDINACIÓN JURÍDICA. – La Coordinación Jurídica del BIESS, dentro de su misión de brindar asesoría jurídica especializada en los ámbitos de derecho económico, bancario, financiero, administrativo, laboral, civil, de mercado de valores, de compras públicas y conexos, para asegurar que la gestión integral del BIESS se apegue a la normativa legal vigente, generando seguridad en el ámbito jurídico por medio de criterios que sustenten adecuadamente la decisión del Directorio, los Comités especializados, la Gerencia General, las Subgerencias de área y demás instancias de decisión del BIESS, a través de la Dirección Jurídica de Inversiones y Fiducias, además de lo establecido en el Estatuto Orgánico por Proceso del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social BIESS, tiene como atribuciones y responsabilidades, con respecto a los negocios fiduciarios las siguientes: (...)

24.3 Brindar asesoría a la Subgerencia de Banca de Inversión en todos los aspectos legales relacionados a las inversiones en negocios fiduciarios y un planteamiento y resolución de conflictos legales de los mismos; (...).”

CAPÍTULO II: DEL SEGUIMIENTO A LOS NEGOCIOS FIDUCIARIOS SECCIÓN I: NORMAS GENERALES PARA EL SEGUIMIENTO DE NEGOCIOS FIDUCIARIOS SEGÚN SU ESTADO

“Art. 85. ESTADO DE LOS NEGOCIOS FIDUCIARIOS. – Los estados de los negocios fiduciarios, se encuentran definidos en la Política de Inversiones No Privativas y son: Fideicomisos en ejecución y Recuperación de la Inversión; Fideicomisos Paralizados; y, Fideicomisos a ser liquidados”.

“Art. 86. MONITOREO DE LOS ESTADOS DE LOS NEGOCIOS FIDUCIARIOS. - La Subgerencia de Banca de Inversión, a través de la Dirección de Inversiones Estratégicas, efectuará un

	TÉRMINOS DE REFERENCIA PARA LA CONTRATACIÓN DE LA “CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA EL PROYECTO INMOBILIARIO DEL FIDEICOMISO MERCANTIL PORTOBELLO II”	octubre-2025
		Página 10 de 39
ÁREA ELABORADORA	Dirección de Inversiones Estratégicas / Subgerencia de Banca de Inversión	

seguimiento y monitoreo permanente del estado de las inversiones de todos los negocios fiduciarios en los que es partícipe el BIESS/FIAIDMI, con la finalidad de determinar su estado y su tratamiento, de acuerdo no lo establecido en la Política de Inversiones No Privativas. La Subgerencia de Banca de Inversión, a través de la Dirección de Inversiones Estratégicas realizará el seguimiento del cumplimiento de las obligaciones de la fiduciaria con respecto a las instrucciones de acuerdo con el estado del negocio fiduciario.

De ser necesario la Subgerencia de Banca de Inversión, a través de la Dirección de Inversiones Estratégicas ejecutará visitas in situ para fortalecer los informes técnicos que sustenten los cambios de estado de los fideicomisos”.

“Art. 87. DEL REGISTRO DEL CAMBIO DE ESTADO. - La Subgerencia de Banca de Inversión, deberá registrar el cambio de estado e incluirlo en los informes de gestión periódicos, para conocimiento del Comité de Inversiones y el Directorio”.

SECCIÓN II: SEGUIMIENTO DE LOS NEGOCIOS FIDUCIARIOS SEGÚN SU ESTADO.

“Art. 88. DE LOS FIDEICOMISOS EN EJECUCIÓN Y RECUPARCIÓN DE LA INVERSIÓN. - De marea general; los fideicomisos en Estado de Ejecución y Recuperación de la Inversión podrán cambiar a:

88.1 Fideicomiso a ser liquidado; en el caso que, se haya cumplido el objeto para el cual fueron constituidos; o, en el caso que, por condiciones técnicas debidamente justificadas el fideicomiso no puede cumplir con el objeto para el cual fue constituido;

88.2. Fideicomiso Paralizado; en el caso que, por condiciones técnicas debidamente justificadas se haya paralizado la obra” (Énfasis fuera del texto)

“Art. 89. DE LOS FIDEICOMISO PARALIZADOS. – De manera general; los fideicomisos en estado de Paralizado podrán cambiar a:


89.1. Fideicomiso en Ejecución y Recuperación de la Inversión: una vez que se determine que el fideicomiso es viable financiera, técnica y legalmente con base en la recomendación de reactivación del proyecto (ANEXO 6);

89.2. Fideicomiso a ser liquidado: una vez que se determine que el fideicomiso no es viable financiera, técnica y/o legalmente; y,

89.3. Fideicomiso paralizado: cuando se determine como mejor alternativa la cesión de derechos el estado del fideicomiso se mantendrá en fideicomiso paralizado hasta perfeccionar la cesión de derechos.

ANEXO 6: INFORME DE ESCENARIOS DE NEGOCIOS FIDUCIARIOS PARALIZADOS: La Subgerencia de Banca de Inversión, elaborará un informe que contenga los escenarios de reactivación, liquidación, y venta de derechos fiduciarios (...)

(...) **1.4 Informes y estudios para el análisis de viabilidad.** - Para análisis de viabilidad que considerará los escenarios de reactivación, venta de derechos fiduciarios y liquidación, se requerirá lo siguiente:

	TÉRMINOS DE REFERENCIA PARA LA CONTRATACIÓN DE LA “CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA EL PROYECTO INMOBILIARIO DEL FIDEICOMISO MERCANTIL PORTOBELLO II”	octubre-2025
		Página 11 de 39
ÁREA ELABORADORA	Dirección de Inversiones Estratégicas / Subgerencia de Banca de Inversión	

- 1.4.1. Estudio de mercado; (...)
- 1.4.2. Presupuesto de obra por ejecutar; (...)
- 1.4.3. Análisis de costos indirectos; (...)
- 1.4.4. Peritaje avalúo del bien; (...)

1.4.5. Otros estudios. - Con la finalidad de complementar los análisis e informes, se podrán incluir otros estudios, mismos que deberán ser requeridos de forma sustentada, por los partícipes de los negocios fiduciarios o por la fiduciaria, para ser aprobados en la Junta de Fideicomiso.

La Subgerencia de Banca de Inversión podrá requerir a los participantes del Negocio Fiduciario, toda la información adicional que crea conveniente y que le permita realizar una evaluación de acuerdo con los mejores intereses del BIESS.

Los estudios considerados en este artículo tendrán una vigencia de un año desde su emisión. (énfasis añadido).

Reglamento General Para Procesos De Contratación En Los Negocios Fiduciarios:


“Art. 1. Objeto. - El presente Reglamento General tiene por objeto establecer el proceso de contratación, de las obras, bienes y/o servicios incluidos los de consultoría, distintos al giro específico del negocio, bajo un marco transparente y oportuno Y que sean requeridos en cada uno de los Negocios Fiduciarios en los que el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social BIESS y/o el Fideicomiso de Inversión V Administración del IESS para el Desarrollo del Mercado Inmobiliario. FIAIDMI, tenga participación mayoritaria, sea como constituyente, constituyente adherente beneficiario; pre que estas Contrataciones Sé dirijan para el cumplimiento de su objeto contractual”.

“Art. 2. Ámbito de aplicación. El presente Reglamento General aplica a las contrataciones de obras, bienes y/o servicios, incluidos los de consultoría, que realicen las administradoras fiduciarias en los Negocios Fiduciarios en los que, el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social BIESS y/o el fideicomiso de Inversión y Administración del IESS para el Desarrollo del Mercado Inmobiliario (FIAIDMI) tenga participación mayoritaria, contrataciones que serán distintas al giro específico de negocio que realiza el BIESS”.

1.4 Definición del presupuesto referencial

Para la contratación de la “CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA EL PROYECTO INMOBILIARIO DEL FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO PORTOBELLO II”, se ha realizado el respectivo “Estudio de Mercado para la Definición de Presupuesto Referencial”, así como para definir las condiciones de la contratación.

Del resultado del Instrumento de Determinación de Presupuesto referencial se ha definido que el presupuesto referencial para esta contratación es de **USD 51.055,00** (Cincuenta y un mil cincuenta y cinco con 00/100 dólares de los Estados Unidos de América), más IVA, desglosados de la siguiente manera:


	TÉRMINOS DE REFERENCIA PARA LA CONTRATACIÓN DE LA “CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA EL PROYECTO INMOBILIARIO DEL FIDEICOMISO MERCANTIL PORTOBELLO II”	octubre-2025
		Página 12 de 39
ÁREA ELABORADORA	Dirección de Inversiones Estratégicas / Subgerencia de Banca de Inversión	

FASES	BIEN/SERVICIO	CANTIDAD	PRESUPUESTO REFERENCIAL - VALOR MÁS BAJO DE LAS PROFORMAS RECIBIDAS	
			Valor Unitario	Valor Unitario
1	ESTUDIO DE MERCADO – COMPONENTE COMERCIAL: (...)	1	\$ 2.000,00	\$ 2.000,00
	VALORES COMERCIALES: (...)		\$ 1.500,00	\$ 1.500,00
	VIABILIDAD COMERCIAL: (...)		\$ 1.500,00	\$ 1.500,00
2	AVALÚO TÉCNICO DE LA INFRAESTRUCTURA: (...)	1	\$ 2.000,00	\$ 2.000,00
	ANÁLISIS ESTRUCTURAL Y DIAGNÓSTICO DEL ESTADO FÍSICO DE LA OBRA EXISTENTE: (...)		\$ 30.000,00	\$ 30.000,00
	PRESUPUESTOS Y DOCUMENTOS REQUERIDOS: (...)		\$ 4.000,00	\$ 4.000,00
	VIABILIDAD TÉCNICA: (...)		\$ 800,00	\$ 800,00
3	COMPONENTE ECONÓMICO/FINANCIERO: (...)	1	\$ 4.255,00	\$ 4.255,00
	VIABILIDAD ECONÓMICA / FINANCIERA: (...)		\$ 3.000,00	\$ 3.000,00
4	INFORME CONSOLIDADO FINAL: (...)		\$ 1.500,00	\$ 1.500,00
5	INFORME EJECUTIVO: (...)		\$ 500,00	\$ 500,00
TOTAL SIN IVA			\$	51.055,00

1.5 Identificación y justificación de los proveedores

Con la finalidad de contar con los insumos necesarios para la toma de decisiones por parte de los miembros de la Junta de Fideicomiso respecto al destino del negocio fiduciario (liquidación o reactivación), es necesario efectuar la **“CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA EL PROYECTO INMOBILIARIO DEL FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO PORTOBELLO II”**, para efectuar el análisis de viabilidad comercial, técnica y económica/financiera del proyecto inmobiliario del Fideicomiso Mercantil Portobello II, mediante estudios independientes por componente, con la finalidad de determinar la situación actual del proyecto inmobiliario y emitir un Informe Final Consolidado que contenga recomendaciones concluyentes respecto a la reactivación o liquidación del proyecto, conforme a criterios objetivos, sustentados y verificables. Por tal motivo, se solicitó la presentación de proformas con base en los requerimientos del Fideicomiso, con la finalidad de determinar el presupuesto referencial que se necesita, y conforme consta en el *“Informe de Determinación del Presupuesto Referencial”* efectuado para la presente consultoría.

Consecuentemente, en cumplimiento a lo dispuesto en el “Reglamento General para Procesos de Contratación en los Negocios Fiduciarios”, específicamente en el Art. 35. **De la Fase de Selección, numeral 35.2 Convocatoria:** *“La convocatoria se realizará mediante comunicación formal suscrita por la Fiduciaria como representante legal del fideicomiso, se publicará en la página de la fiduciaria y/o en la del BIESS; y, así mismo se coordinará su publicación a través de los canales de comunicación de los gremios, cámaras o asociaciones afines al objeto de la contratación, para procurar la participación del mayor número de oferentes.*

	TÉRMINOS DE REFERENCIA PARA LA CONTRATACIÓN DE LA “CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA EL PROYECTO INMOBILIARIO DEL FIDEICOMISO MERCANTIL PORTOBELLO II”	octubre-2025
		Página 13 de 39
ÁREA ELABORADORA	Dirección de Inversiones Estratégicas / Subgerencia de Banca de Inversión	

1.6 Identificación y determinación del objeto de contratación

OBJETO DE CONTRATACIÓN	“CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA EL PROYECTO INMOBILIARIO DEL FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO PORTOBELLO II”	Los componentes establecidos en la Consultoría Especializada, tienen vinculación razonable y concordancia con el objeto de contratación requerido, acorde a la necesidad del fideicomiso
------------------------	---	---

2. TERMINOS DE REFERENCIA

2.1 Antecedentes

El Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Portobello II requiere la Contratación de una Consultoría Especializada que realice el análisis de viabilidad comercial, técnica y económica/financiera del proyecto del referido fideicomiso, mediante estudios independientes por componente, con la finalidad de determinar la situación actual del proyecto inmobiliario y emitir un Informe Final Consolidado que contenga recomendaciones concluyentes respecto a la reactivación o liquidación del proyecto, conforme a criterios objetivos, sustentados y verificables.

La consultoría está enfocada a determinar la viabilidad del negocio fiduciario y, a su vez, dar cumplimiento al Art. 89 del Reglamento de Negocios Fiduciarios del BIESS, que contempla la determinación de las viabilidades comercial, técnica y económica/financiera del proyecto inmobiliario del Fideicomiso Mercantil Portobello II, resultado que también permitirá fundamentar la debida toma de decisiones concernientes al destino del Fideicomiso (reactivación o liquidación). El detalle de este análisis se encuentra desarrollado en el “Informe de Necesidad de la Contratación”, que forma parte de la contratación de la citada consultoría.

2.2 Objetivos:


2.2.1 Objetivo general

Realizar una consultoría especializada del proyecto del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Portobello II; así como también, determinar las viabilidades comercial, técnica y económica/financiera respectivas, cuyos insumos permitirán dar cumplimiento a la recomendación efectuada por la Contraloría General del Estado, y a lo establecido en el Art. 89 del Reglamento de Negocios Fiduciarios del BIESS, para fundamentar la debida toma de decisiones en el Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Portobello II.

2.2.2 Objetivos específicos

- Análisis Estructural y diagnóstico del Estado físico de la Obra existente.
- Determinar el monto de inversión para terminar el proyecto.
- Revisar y analizar lo que falta construir y establecer una recomendación sobre viabilidad de su construcción, con los respectivos sustentos técnicos.

Las áreas revisoras del presente documento emiten su criterio de acuerdo con el ámbito de su competencia

	TÉRMINOS DE REFERENCIA PARA LA CONTRATACIÓN DE LA “CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA EL PROYECTO INMOBILIARIO DEL FIDEICOMISO MERCANTIL PORTOBELLO II”	octubre-2025
		Página 14 de 39
ÁREA ELABORADORA	Dirección de Inversiones Estratégicas / Subgerencia de Banca de Inversión	

- Analizar la viabilidad del proyecto, estableciendo el monto referencial de inversión para finalizar el mismo.
- Realizar un estudio de mercado, el que determinará los niveles actuales de absorción para el proyecto.
- Cuantificar el valor comercial del proyecto con sus correspondientes sustentos técnicos.
- Determinar las viabilidades del proyecto, tanto en el aspecto comercial, técnica y económica/financiera.

2.3 Alcance

La presente contratación contendrá el análisis estructural y diagnóstico del Estado físico de la Obra existente, el análisis de viabilidad comercial, técnica y económica/financiera del mismo y el levantamiento de los presupuestos respectivos; en cumplimiento al Art. 89 del Reglamento de Negocios Fiduciarios del BIESS, a fin de efectuar una conclusión y recomendación definitiva referente a la viabilidad de reactivación o liquidación del fideicomiso, lo cual, permitirá fundamentar la debida toma de decisiones en el Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Portobello II.

2.4 Metodología de trabajo:

El consultor debe presentar la metodología a utilizar y el cronograma de trabajo de cada una de las actividades, considerando el tiempo establecido para el cumplimiento de los productos solicitados. En su metodología deberá incluir lo siguiente:


a) Fase comercial

Se requiere una valoración comercial actualizada del proyecto, lo cual implica generar los escenarios comerciales del mismo, considerando lo siguiente:

- Se deberá justificar la proyección de las variables de mercado, principalmente: proyección del precio de venta de las unidades inmobiliarias, su absorción, la capacidad de pago en el escenario post pandemia y otras que fueren importantes para la valoración.
- El análisis permitirá determinar los costos totales del proyecto y los daños colaterales de la situación actual; información que será analizada en la valoración.
- El consultor deberá identificar los posibles escenarios para la valoración, tomando como un escenario base el “continuar con el proyecto”.
- El consultor determinará la metodología más apropiada para la valoración, la misma que deberá ser conocida y aprobada por el Administrador del Contrato, con la presentación de los productos requeridos en el presente documento.

b) Fase técnica

Reunión con el equipo de trabajo de la parte contratante (Fiduciaria – ENLACE S.A.), para entrega de toda la información correspondiente al Fideicomiso Portobello II, a fin de que la consultoría se ejecute de manera adecuada. Se elaborará el acta de reunión y entrega de información

	TÉRMINOS DE REFERENCIA PARA LA CONTRATACIÓN DE LA “CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA EL PROYECTO INMOBILIARIO DEL FIDEICOMISO MERCANTIL PORTOBELLO II”	octubre-2025
		Página 15 de 39
ÁREA ELABORADORA	Dirección de Inversiones Estratégicas / Subgerencia de Banca de Inversión	

respectiva en formato digital.

Recopilación y tabulación de datos a cargo del consultor, resaltando los aspectos más relevantes a ser analizados.


Planificación de visitas al proyecto, con lo cual el consultor y su equipo podrá dimensionar la situación técnica del mismo.

Aspectos Técnicos

Este proceso puede desarrollarse de manera paralela a la metodología señalada en “Aspectos Comerciales”. De igual manera, se debe considerar lo siguiente:

- Valoración del proyecto, avalúo del terreno y del proyecto en el estado en que se encuentra.
- Análisis Estructural y diagnóstico del Estado físico de la Obra existente y demás elementos construidos en los que se identifiquen falencias. Verificación del cumplimiento de las normas existentes al tiempo de su construcción. De igual manera, se debe determinar si se las puede reforzar o no, en el caso de que amerite.
- Diagnóstico de ingenierías eléctrica e hidrosanitaria.
- Diagnóstico del estado de la infraestructura de la urbanización:
 - Vías.
 - Infraestructura.
 - Equipamiento.
- Desarrollar el estudio completo del estado de la obra, incluyendo las conclusiones y recomendaciones correspondientes.
- Cuantificar los costos de la obra:
 - Cuantificar y realizar la valoración de las obras que faltan para culminar el proyecto.
 - Identificar técnicamente los daños ocasionados por otros factores (como falencias estructurales, no cumplimiento a normativa técnica, patologías de la construcción, entre otros, de ser aplicable), y cuantificar los costos de los mismos.
 - Cuantificar los costos de los posibles faltantes en el proyecto (robos); de ser el caso.
 - Actualizar el presupuesto general del proyecto, con todos los documentos de respaldo.
 - Los análisis de precios unitarios, deberán tener una sola codificación y APU por tipo de rubro, para todos los presupuestos requeridos.
- Viabilidades técnicas con referencia a la obra actual, así como también respecto a la continuidad de la construcción.
- Elaborar el documento base de términos de referencia para la contratación del Gerente de proyecto, fiscalizador y constructor.
- El consultor determinará la metodología más apropiada, la misma que deberá ser conocida y aprobada por el Administrador del Contrato, con la presentación de los productos requeridos en el presente documento.
- El consultor presentará la propuesta de restitución; en el caso de que se deba restituir en bienes inmuebles a los constituyentes acorde a sus porcentajes de participación.

Las áreas revisoras del presente documento emiten su criterio de acuerdo con el ámbito de su competencia

	TÉRMINOS DE REFERENCIA PARA LA CONTRATACIÓN DE LA “CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA EL PROYECTO INMOBILIARIO DEL FIDEICOMISO MERCANTIL PORTOBELLO II”	octubre-2025
		Página 16 de 39
ÁREA ELABORADORA	Dirección de Inversiones Estratégicas / Subgerencia de Banca de Inversión	

c) Fase Económica / Financiera

Se requiere una valoración económica/ financiera del proyecto, la cual implica generar los escenarios financieros del mismo. Estos procesos pueden desarrollarse de manera paralela a la metodología señalada en “Aspectos Comerciales” y “Aspectos Técnicos”, considerando lo siguiente:

- El informe de valoración económica / financiera deberá contener los respectivos sustentos.
- Análisis de la situación actual del Fideicomiso, evaluación y estudio de viabilidad económica / financiera. La viabilidad económica / financiera deberá contar con la corrida financiera respectiva.
- Generación, análisis y evaluación de los respectivos ratios financieros y demás métodos financieros de valoración de inversiones tales como: VAN, TIR, PRI, ROA, ROE, ROI.
- Determinar con base en el presupuesto para terminar la construcción la respectiva utilidad / pérdida esperada en el escenario de reactivación, así como también en el escenario de liquidación del fideicomiso
- Determinar la utilidad/pérdida ocasionada para cada uno de los constituyentes en caso de liquidar o reactivar el Fideicomiso, en el cual **se incluya la pérdida por lucro cesante**.
- Valoración de los derechos fiduciarios de cada uno de los constituyentes del Fideicomiso, tomando en consideración la situación actual del mismo.
- Análisis comparativo del escenario de reactivación y liquidación.
- Presentación de informes de viabilidad económica/financiera del proyecto integral.
- Conclusión y recomendación definitiva referente a la viabilidad de reactivación o liquidación del negocio fiduciario.
- El consultor determinará la metodología más apropiada para la valoración, la misma que deberá ser conocida y aprobada por el Administrador del Contrato, con la presentación de los productos requeridos en el presente documento.

d) Informes finales.


Se debe realizar un Informe final consolidado y un informe ejecutivo, con la información crucial y más importante de los análisis de todos los informes de la consultoría, que incluya la viabilidad comercial, técnica y económica/financiera; respaldado en cada uno de los informes presentados de cada uno de los productos de esta Consultoría Especializada, el mismo que deberá contar con conclusiones y recomendaciones concluyentes acerca de la viabilidad del proyecto/negocio fiduciario, referente a su reactivación o liquidación .

2.5 Información que dispone la entidad contratante

Para la ejecución de la consultoría, en un término de 5 días posteriores a la suscripción del contrato, el fideicomiso a través de la Administradora Fiduciaria – ENLACE SA entregará al consultor la siguiente documentación digitalizada:

- Escritura de propiedad.
- Certificado del Registro de la Propiedad.
- Último pago realizado sobre el impuesto predial.

Las áreas revisoras del presente documento emiten su criterio de acuerdo con el ámbito de su competencia

	TÉRMINOS DE REFERENCIA PARA LA CONTRATACIÓN DE LA “CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA EL PROYECTO INMOBILIARIO DEL FIDEICOMISO MERCANTIL PORTOBELLO II”	octubre-2025
		Página 17 de 39
ÁREA ELABORADORA	Dirección de Inversiones Estratégicas / Subgerencia de Banca de Inversión	


- Factibilidades de servicios.
- Permisos y aprobaciones municipales (Nota: aprobaciones corresponden a planos anteriores).
- Estudios, planos aprobados anteriores, donde constan diseños de la arquitectura e ingenierías.
- Presupuesto inicial para la construcción del proyecto.
- Contratos e informes de Construcción, Gerencia de Proyecto, Fiscalización, otros.
- Autorización de acceso al proyecto.
- Última Corrida Financiera elaborada por la Fiduciaria.
- Demás información que la Fiduciaria considere relevante.

Nota importante: Tomando en consideración que, de acuerdo al contrato de constitución, la Fiduciaria es la responsable del control presupuestario del negocio fiduciario y que, ésta a su vez cuenta con la información financiera del negocio fiduciario, se considera necesario que la Fiduciaria brinde el soporte respectivo al consultor para la elaboración de las corridas financieras correspondientes.

2.6 Productos o servicios esperados


FASES	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	ALCANCE
Fase 1	Producto 1: Componente Comercial	1	<p>ESTUDIO DE MERCADO – COMPONENTE COMERCIAL:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Análisis de la demanda. Planteamiento y ejecución de al menos dos pruebas de concepto referentes al proyecto. Determinar si existe el potencial suficiente para ser rentable. • Análisis de la oferta, 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 los bienes ofertados. • Determinar el índice de absorción real mensual y anual del proyecto y posible factor de crecimiento. En caso de que exista demanda. • Determinar el precio de venta sugerido para los inmuebles. • Análisis de sensibilidad con tres escenarios de precios (optimista, moderado, pesimista) y su impacto en la absorción del proyecto. • Determinar si existe el potencial suficiente para que el proyecto se pueda comercializar y sea rentable. <p>VALORES COMERCIALES: Determinar los valores comerciales de:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Valor del bien para comercialización del proyecto en las condiciones actuales, considerando valor del terreno – obras ejecutadas- trabajos de urbanización, etc. • Establecer el precio de venta de las unidades inmobiliarias y el metraje óptimo requerido por el mercado, contrastando con el diseño arquitectónico del proyecto. <p>VIABILIDAD COMERCIAL: Informe de viabilidad comercial del proyecto con los respectivos sustentos, que incluya:</p> <ul style="list-style-type: none"> • El incremento programado en el precio, considerando el tiempo de venta de las unidades. • El proceso de venta de unidades inmobiliarias, según se establezca en el proceso de ejecución del proyecto.

Las áreas revisoras del presente documento emiten su criterio de acuerdo con el ámbito de su competencia

	TÉRMINOS DE REFERENCIA PARA LA CONTRATACIÓN DE LA “CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA EL PROYECTO INMOBILIARIO DEL FIDEICOMISO MERCANTIL PORTOBELLO II”	octubre-2025
		Página 18 de 39
ÁREA ELABORADORA	Dirección de Inversiones Estratégicas / Subgerencia de Banca de Inversión	


			<ul style="list-style-type: none"> • Establecer puntos críticos y etapa de inicio de la comercialización de los bienes. • Recomendación concluyente de los valores comerciales. • Conclusiones y recomendaciones respectivas; y de ser el caso, las recomendaciones que permitan mejorar las condiciones del proyecto y su factibilidad. • Determinar si existe el potencial suficiente para que el proyecto se pueda comercializar normalmente y sea rentable • Conclusión y recomendación definitiva referente a la viabilidad comercial del proyecto inmobiliario. • Informe ejecutivo, que resuma el estudio de mercado, el cual también debe contar con las conclusiones y recomendaciones respectivas.
Fase 2	Producto 2: Componente Técnico	1	<p>LEVANTAMIENTO TÉCNICO PARA LA VALORACIÓN DE INFRAESTRUCTURA</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Informe técnico de avalúo deberá incluir por lo menos: <ul style="list-style-type: none"> a) Identificación de la persona o entidad a quien se dirige o solicita el informe técnico, así como la identificación del Tasador, Tasadores o Empresa de Avalúos que elaboró el mismo. b) Identificación completa (geográfica, planimétrica o legal) y descripción del bien objeto del avalúo. Deberá incluir como mínimo la ubicación del inmueble, linderos, resumen de áreas, características técnicas – constructivas, cuadro de valoración, metodología de valuación, conclusiones y recomendaciones. c) Declaración del propósito del avalúo. d) Situación legal de bien objeto del avalúo. e) Definición del valor a ser estimado. f) Establecimiento de la fecha efectiva del avalúo (Fecha del levantamiento de la data e inspección del bien) y de la fecha del informe técnico (fecha de la elaboración o presentación del informe) g) Descripción del proceso de recolección de los datos citando la fuente de los mismos. h) Exposición de los procedimientos valuatorios utilizados y justificación del análisis, opciones y conclusiones del informe. i) Justificación y sustentación de la exclusión de cualquiera de los enfoques de avalúo comúnmente aceptados. j) Determinación del valor del bien. <ul style="list-style-type: none"> ○ Informe técnico del avalúo de las obras existentes (en el estado en que se encuentran), obras de urbanización e infraestructura. ○ Avalúos mencionados en tres escenarios: Valor comercial calculado, Valor ajustado de comercialización, y Valor ajustado de realización (diferenciando terreno y obras construidas). ○ Analizando el estado actual de la obra determinar la metodología k) Inclusión de una certificación de imparcialidad y confidencialidad. l) Anexos, planos, fotografías, videos etc. ▪ Normativa técnica de revisión de un informe de avalúo. <p>Al revisar un informe técnico de avalúo, el “Profesional” deberá por lo menos informar sobre:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Revisión del informe técnico de avalúo – administrador <ol style="list-style-type: none"> 1.1 Verificación de la Ubicación y descripción del bien objeto del Avalúo. 1.2 Indicar claramente la fecha del informe de avalúo y fecha de reporte de revisión.

Las áreas revisoras del presente documento emiten su criterio de acuerdo con el ámbito de su competencia

	TÉRMINOS DE REFERENCIA PARA LA CONTRATACIÓN DE LA “CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA EL PROYECTO INMOBILIARIO DEL FIDEICOMISO MERCANTIL PORTOBELLO II”	octubre-2025
		Página 19 de 39
ÁREA ELABORADORA	Dirección de Inversiones Estratégicas / Subgerencia de Banca de Inversión	


		<p>1.3 Opinión sobre la veracidad de los soportes técnicos y documentales utilizados por el tasador.</p> <p>1.4 Opinión sobre la veracidad y correspondencia de los datos levantados tales como referenciales seleccionados, zonificación, tipo de construcción, edad, estado de conservación etc.</p> <p>2. La revisión de toda la información anexa relacionada en el informe técnico de avalúo revisado, que sirvieron de base para llegar a toda una conclusión sobre la opinión de valor.</p> <p>Todo esto deberá ser considerado y realizado para la ficha de evaluación e informe general.</p> <p>Se requiere la respectiva certificación como perito valuador de BIENES MUEBLES O INMUEBLES validado por alguna entidad certificadora.</p>
	1	<p>A efectos de claridad en la interpretación del objeto y alcance de la consultoría, se establece lo siguiente:</p> <p>• Análisis Estructural y Diagnóstico del Estado Físico de la Obra Existente: Realizar un análisis estructural integral que evalúe la condición y comportamiento del sistema resistente de la estructura existente, determinando el grado de deterioro, la resistencia real de los materiales, la durabilidad remanente y las medidas técnicas necesarias para garantizar la seguridad y funcionalidad del proyecto. Este componente permitirá sustentar técnicamente si la edificación es viable para su reactivación y continuación constructiva, o si, por el contrario, presenta condiciones estructurales no aptas.</p> <p>El consultor o firma especializada deberá desarrollar, como mínimo, las siguientes actividades:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Inspección técnica y diagnóstico inicial del estado estructural. - Ensayos sobre el hormigón existente (caroteo, compresión, carbonatación, cloruros, corrosión). (mínimo tres por zona crítica) - Evaluación del acero de refuerzo (pérdida de sección, adherencia y propiedades mecánicas). - Análisis estructural actualizado conforme a ACI 562-19. - Elaboración del informe técnico estructural con conclusiones y recomendaciones. <p>ENTREGABLES:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Informe preliminar de inspección visual y plan de muestreo. 2. Resultados de laboratorio de hormigón y acero. 3. Informe final estructural con diagnóstico, análisis, conclusiones y recomendaciones. 4. Memoria de cálculo estructural y planos de refuerzo (si aplica). 5. Registro fotográfico georreferenciado y fichas técnicas de cada punto evaluado. <p>CONSIDERACIONES GENERALES:</p> <p>Los ensayos deberán ser realizados por laboratorios acreditados ante el SAE o entidad competente. El consultor será responsable de la seguridad y reposición de los puntos de extracción. Toda intervención deberá garantizar la estabilidad estructural durante el proceso.</p> <p>Los resultados se entregarán en formato físico y digital, con certificados de calibración y fichas técnicas.</p>

Las áreas revisoras del presente documento emiten su criterio de acuerdo con el ámbito de su competencia

	TÉRMINOS DE REFERENCIA PARA LA CONTRATACIÓN DE LA “CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA EL PROYECTO INMOBILIARIO DEL FIDEICOMISO MERCANTIL PORTOBELLO II”	octubre-2025
		Página 20 de 39
ÁREA ELABORADORA	Dirección de Inversiones Estratégicas / Subgerencia de Banca de Inversión	

			<ul style="list-style-type: none"> • Informe Aspectos técnicos del proyecto: <ul style="list-style-type: none"> – Determinar posibles afectaciones al valor del terreno perteneciente al fideicomiso de acuerdo a normativas municipales en relación a accidentes geográficos. (si existen afectaciones geográficas y/o contingentes legales). – Verificar si los estudios se encuentran completos en su alcance para la culminación del proyecto. – Verificar si los permisos de construcción, bomberos, licencias ambientales, entre otros que requiera el proyecto, si cumplieron con la normativa y si se encuentran actualmente vigentes; y en el caso de requerirlo conforme la normativa legal vigente indicar el proceso a seguir para la renovación de los mismos. – Análisis de la situación de permisos municipales del proyecto y en el caso de requerirlo conforme la normativa legal vigente indicar el proceso a seguir para la renovación de los mismos. – Analizar el presupuesto de obras, con base en la inspección técnica realizada; en el caso de requerir algún rubro que no se encuentre considerado en el detalle de rubros y cantidades, incluirlo. – Determinar si los estudios cumplen con la normativa. – Determinar los diseños faltantes para culminación del proyecto inmobiliario y su valor referencial de acuerdo a proformas. – Analizar el presupuesto de obras faltantes de la corrida inicial y el presupuesto de obras faltantes del estudio de peritaje. – Resumen de la situación y estado actual de los contratos. – Vigencia de pólizas (buen uso de anticipo, fiel cumplimiento de contrato, todo riesgo, incendio y líneas aliadas). – Resumen ejecutivo referente al motivo de la paralización del negocio fiduciario. – Resultados del análisis y diagnóstico: estructural de la obra construida y de la infraestructura de la urbanización; así como también, determinar si existen patologías de la construcción en la obra. – Reporte Fotográfico. – Elaborar el documento base de términos de referencia para la contratación del Gerente de proyecto, fiscalizador y constructor. • Presupuestos y documentos requeridos: <p>Se deberán presentar los documentos necesarios para respaldar los presupuestos con los planos de diseño correspondientes. Se efectuará la presentación de los siguientes presupuestos:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Actualización del Presupuesto general del proyecto. - Elaborar el presupuesto para completar el proyecto (considerar todos los rubros pendientes por ejecutar), que también contenga los siguientes aspectos: <ul style="list-style-type: none"> ○ Verificación de la ejecución contractual. ○ Determinar las obras que faltan para culminar el proyecto, así como también, obras de infraestructura y áreas comunales. ○ En caso de que sea necesario realizar reforzamientos a la estructura, se deberá incluir en el presupuesto el detalle respectivo. ○ En caso de que se determine necesario realizar reconstrucción o reparación o mejoras a elementos constructivos y/o mobiliario de la obra (de ser el caso), se deberá incluir en el presupuesto el detalle respectivo. ○ Se incluirá: especificaciones técnicas de cada rubro, cronograma valorado de obra con su respectiva ruta crítica, análisis de precios unitarios (tomando como referencia los precios unitarios referenciales establecidos por la Cámara de la Industria de la
--	--	--	---

Las áreas revisoras del presente documento emiten su criterio de acuerdo con el ámbito de su competencia

	TÉRMINOS DE REFERENCIA PARA LA CONTRATACIÓN DE LA “CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA EL PROYECTO INMOBILIARIO DEL FIDEICOMISO MERCANTIL PORTOBELLO II”	octubre-2025
		Página 21 de 39
ÁREA ELABORADORA	Dirección de Inversiones Estratégicas / Subgerencia de Banca de Inversión	

			<p>Construcción actual), cuadro de acabados de los rubros a ejecutar en obra, fórmula polinómica y desagregación tecnológica.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Análisis de costos indirectos. <p>VIABILIDAD TÉCNICA:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Informe de 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, que deberán determinar la continuidad de la obra o no, conforme al estudio y análisis efectuado. – Conclusiones y recomendaciones respectivas.
Fase 3	Componente Económico/ Financiero	1	<p>COMPONENTE ECONÓMICO/FINANCIERO:</p> <p>Informe de valoración Económica/Financiera, que incluya:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Análisis integral de la situación económica/ financiera actual del negocio fiduciario. • Valoración de los derechos fiduciarios de cada uno de los constituyentes del Fideicomiso Portobello II. • Evaluación y estudio de viabilidad económica/financiera tanto en el escenario de liquidación, como en el de reactivación del proyecto, las cuales deberán contar con los sustentos respectivos. • Determinar la pérdida ocasionada para el negocio fiduciario, así como para cada uno de los constituyentes, en caso de reactivar o liquidar el Fideicomiso, en el cual se incluya la pérdida por lucro cesante. • Elaboración y análisis de la corrida financiera del proyecto tanto para el escenario de liquidación como para el escenario de reactivación con su respectivo flujo de caja. • Elaboración y análisis 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>VIABILIDAD ECONÓMICA / FINANCIERA:</p> <p>Informe de viabilidad económica/financiera, con los respectivos sustentos, la misma que incluirá:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Con base en el presupuesto y los análisis económicos/financieros efectuados, analizar los posibles escenarios (reactivación, venta de derechos fiduciarios o liquidación); consecuentemente, determinar la reactivación o la liquidación del proyecto, considerando la continuidad de la obra o no, conforme al estudio realizado. • En caso de reactivar o liquidar el proyecto inmobiliario, incluir el resultado de la utilidad / pérdida esperada para cada uno de los constituyentes. En cada uno de estos escenarios incluir los recursos adicionales que se deberían aportar tanto para su liquidación como para su reactivación, a prorrata de participación de sus constituyentes. • Determinar de manera concluyente si el proyecto se debe reactivar o liquidar. • Conclusiones y recomendaciones respectivas.

Las áreas revisoras del presente documento emiten su criterio de acuerdo con el ámbito de su competencia

Fase 4	Informe Consolidado Final	1	<ul style="list-style-type: none"> Informe Consolidado Final: Documento integrador de los tres componentes principales de la consultoría: comercial, técnico y económico/ financiero. Informe final consolidado, que incluya la viabilidad comercial, técnico y económico/ financiero; respaldado en cada uno de los informes presentados de cada uno de los productos de esta Consultoría Especializada, el mismo que deberá contener recomendaciones concluyentes acerca de la viabilidad total del proyecto/negocio fiduciario, así como también, una recomendación concluyente respecto a su la reactivación o liquidación del proyecto inmobiliario. Recomendaciones para acciones correctivas o de mejora. En caso de que se llegue a determinar la reactivación o la liquidación del negocio fiduciario, indicar el proceso a seguir considerando también la situación actual de la fase que se encuentra construida.
Fase 5	Informe ejecutivo	1	<ul style="list-style-type: none"> Informe ejecutivo, que resuma el informe consolidado final, el cual también debe contar con las conclusiones y recomendaciones concluyentes respecto a su la reactivación o liquidación del proyecto inmobiliario.

**Cabe indicar que, todos los productos deberán contar con las respectivas firmas de responsabilidad tanto del profesional competente como del Director/ Coordinador del proyecto de la Consultoría. Los documentos deberán ser presentados en físico (con firmas manuales), en formato editable; y, en digital definitivo con firmas electrónicas.*


** Certificados de acreditación vigentes emitidos por la Superintendencia de Bancos del Perito Valuador.*

2.6.1 Aspectos mínimos para el desarrollo de las fases de la consultoría

El consultor para el desarrollo del objeto de contratación deberá considerar los siguientes aspectos mínimos:

2.6.1.1. Aspectos técnicos

- Informe técnico de avalúo del bien, incluyendo ubicación, descripción, características técnicas, valor estimado en distintos escenarios, metodología utilizada, certificación de imparcialidad y confidencialidad, y anexos gráficos y fotográficos.
- Realizar un análisis estructural integral que evalúe la condición y comportamiento del sistema resistente de la estructura existente, determinando el grado de deterioro, la resistencia real de los materiales, la durabilidad remanente y las medidas técnicas necesarias para garantizar la seguridad y funcionalidad del proyecto. Este componente permitirá sustentar técnicamente si la edificación es viable para su reactivación y continuación constructiva, o si, por el contrario, presenta condiciones estructurales no aptas.
- Revisión técnica detallada de rubros ejecutados y faltantes, estimación de costos para culminación del proyecto, especificaciones técnicas, cronograma valorado, análisis de precios unitarios, fórmula polinómica y costos indirectos.
- Los análisis de precios unitarios deberán tener una sola codificación por el tipo de rubro.
- En el caso de existir especificaciones técnicas anteriores, se deberá revisar y comprobar su validez técnica. Si las mismas se encuentran incompletas se deberá completar.
- Debe incluir informe con conclusiones y recomendaciones respecto a la viabilidad técnica.

	TÉRMINOS DE REFERENCIA PARA LA CONTRATACIÓN DE LA “CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA EL PROYECTO INMOBILIARIO DEL FIDEICOMISO MERCANTIL PORTOBELLO II”	octubre-2025
		Página 23 de 39
ÁREA ELABORADORA	Dirección de Inversiones Estratégicas / Subgerencia de Banca de Inversión	

2.6.1.2. Aspectos comerciales

En virtud de la constatación técnicas, se requiere una valoración comercial del proyecto, lo cual implica generar los escenarios financieros del proyecto. Este proceso puede desarrollarse de manera paralela a la metodología señalada en “Aspectos Técnicos”, considerando lo siguiente:

- El informe de valoración deberá contener los respectivos sustentos técnicos.
- Se deberá justificar técnicamente la proyección de las variables de mercado, principalmente: proyección del precio de venta de las unidades inmobiliarias, su absorción, la capacidad de pago en el escenario post pandemia y otras que fueren importantes para la valoración.
- El análisis técnico permitirá determinar los costos totales del proyecto y los daños colaterales de la situación actual; información que será analizada en la valoración.
- El consultor deberá identificar los posibles escenarios para la valoración, tomando como un escenario base el “continuar con el proyecto”.

2.6.1.3 Aspectos comercial, técnica y económica/financiera

- El análisis financiero efectuado al Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Portobello II debe contener toda la documentación de respaldo; así como también la corrida financiera y archivos en formato en Excel que respalden el cálculo realizado por el consultor.
- El análisis debe contar con el estudio del mercado correspondiente para determinar los valores comerciales a fecha actual y el nivel de absorción de los bienes inmuebles.
- La consultoría evidenciará las viabilidades comercial, técnica y económica/financieras respectivas.

2.6.1.4. Informes finales

Recopilación de los informes analizados y entregados en las fases correspondientes; en la cual se determinará de manera concluyente la reactivación o liquidación del proyecto/fideicomiso, con las firmas de responsabilidad correspondientes.


2.6.2 Forma de aprobación de los estudios

Una vez que el Consultor y el Administrador del contrato de la consultoría hayan llegado a concretar los diversos aspectos del proyecto y la evaluación del avance de los trabajos, se emitirá un documento en que consten los puntos analizados y acordados, sin perjuicio de que posteriormente puedan ser nuevamente revisados.

2.6.3 Documentos que el consultor entregará al Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Portobello II.

El Consultor deberá coordinar con el Administrador del Contrato, los requerimientos técnicos para la presentación de los informes.

Cabe indicar que, todos los productos deberán contar con las respectivas firmas de responsabilidad tanto del profesional competente como del Director/Coordinador del proyecto

	TÉRMINOS DE REFERENCIA PARA LA CONTRATACIÓN DE LA “CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA EL PROYECTO INMOBILIARIO DEL FIDEICOMISO MERCANTIL PORTOBELLO II”	octubre-2025
		Página 24 de 39
ÁREA ELABORADORA	Dirección de Inversiones Estratégicas / Subgerencia de Banca de Inversión	

de la Consultoría. Los documentos deberán ser presentados en físico (con firmas manuales), en formato editable; y, en digital definitivo con firmas electrónicas.

2.7 Localía, lugar y formas de entrega

La LOCALÍA para el estudio es en el cantón Atacames de la provincia de Esmeraldas, en el sector Same (Conjunto Casablanca); y, los productos deberán ser entregados a su respectivo Administrador del Contrato; y una vez aprobados deberán ser entregados en las oficinas de la Administradora fiduciaria – ENLACE S.A. del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Portobello II. Deberá ser en físico y digital, cumpliendo todo lo estipulado en este TDR.

2.8 Definición de forma y condiciones de pago

EL Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Portobello II pagará al consultor conforme al siguiente detalle:

No. de Pagos	Detalle
1	Pago del 20% del monto contractual, contra entrega del producto, revisión y aprobación del informe del Componente Comercial por parte del Administrador del contrato y previo cumplimiento de los requisitos legales y administrativos para el pago.
2	Pago del 20% del monto contractual, contra entrega del producto, revisión y aprobación del informe del Componente Técnico por parte del Administrador del contrato y previo cumplimiento de los requisitos legales y administrativos para el pago.
3	Pago del 20% del monto contractual, contra entrega del producto, revisión y aprobación del informe del Componente Económico/ Financiero por parte del Administrador del contrato y previo cumplimiento de los requisitos legales y administrativos para el pago.
4	Pago del 20% del monto contractual, contra entrega del producto, revisión y aprobación del Informe Consolidado Final por parte del Administrador del contrato y previo cumplimiento de los requisitos legales y administrativos para el pago.
5	Pago del 20% del monto contractual, contra entrega del producto, revisión y aprobación del Informe Ejecutivo por parte del Administrador del contrato y previo cumplimiento de los requisitos legales y administrativos para el pago.

Los documentos habilitantes para efectuar el pago, son los siguientes:


- Entrega de informe por parte del consultor, que contengan cada uno de los productos estipulados en la fase correspondiente.
- Acta Entrega Recepción Parcial/Definitiva, que contenga la aceptación a conformidad de los productos por parte del Administrador de Contrato.
- Factura.

Cabe recalcar que, los pagos de esta contratación se realizarán contra la entrega de productos completos y a satisfacción de cada una de las Fases, conforme al valor detallado en el desglose de precios unitarios.

2.8.1 Discrepancias

Si existieren discrepancias respecto a la ejecución del contrato, se notificará al consultor conforme a la normativa vigente; si no se receptare respuesta, dentro del término de 5 días

Las áreas revisoras del presente documento emiten su criterio de acuerdo con el ámbito de su competencia

	TÉRMINOS DE REFERENCIA PARA LA CONTRATACIÓN DE LA “CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA EL PROYECTO INMOBILIARIO DEL FIDEICOMISO MERCANTIL PORTOBELLO II”	octubre-2025
		Página 25 de 39
ÁREA ELABORADORA	Dirección de Inversiones Estratégicas / Subgerencia de Banca de Inversión	

siguientes a la fecha de la notificación, se entenderá que el consultor ha aceptado la liquidación y se dará paso al pago; cuando se consiga un acuerdo sobre tales divergencias, se procederá como se indica en el contrato.

2.8.2 Procedimiento de pago

El pago se realizará contra entrega de productos de cada fase, de acuerdo al detalle de entregables y posterior a la suscripción del Acta Entrega Recepción Parcial/Definitiva que contenga la aceptación a conformidad de los productos por parte del Administrador de Contrato. Una vez que se cuente con los documentos a satisfacción, el pago no deberá exceder el término máximo de treinta (30) días para efectuarse.

2.9 Definición de plazo de ejecución parciales y/o totales

El plazo de ejecución para esta contratación es de 90 días calendario contados a partir de la suscripción del contrato, período dentro del cual el contratista / consultor podrá desarrollar actividades y análisis en paralelo o secuencial, cuando la naturaleza técnica de los componentes lo permita, a fin de optimizar tiempos y asegurar la coherencia entre los resultados parciales y el producto final.

- **Duración total:** 90 días calendario.
- **Inicio:** A partir de la suscripción del contrato.
- **Modalidad:** se permitirá la ejecución de actividades parciales y/o paralelas entre los distintos componentes (comercial, técnico y económico/financiero), conforme al cronograma aprobado.
- **Condición:** La entrega final consolidada deberá incluir todos los componentes integrados y coherentes entre sí.

El cronograma de obra deberá ser revisado y aprobado por el Administrador de Contrato.


2.10 Personal técnico / equipo de trabajo / Recursos

El Oferente tiene que demostrar documentadamente que cuenta el personal técnico idóneo, infraestructura tecnológica y recursos necesarios para la prestación del servicio objeto de la contratación en cumplimiento de los requisitos mínimos solicitados en el presente documento.

○ Aspectos de la Seguridad de la Información

El consultor y el personal a su cargo involucrado en la prestación del servicio tienen que suscribir el Acuerdo de Confidencialidad elaborado por la fiduciaria en representación del fideicomiso.

El consultor y/o cualquiera de sus colaboradores quedan expresamente prohibidos de reproducir o publicar la información que llegue a su conocimiento, en razón de que es considerada confidencial y no divulgable. El incumplimiento de esta obligación será causal para dar por terminado el contrato y quedará a criterio de la parte afectada el iniciar las acciones correspondientes por daños y perjuicios.

	TÉRMINOS DE REFERENCIA PARA LA CONTRATACIÓN DE LA “CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA EL PROYECTO INMOBILIARIO DEL FIDEICOMISO MERCANTIL PORTOBELLO II”	octubre-2025
		Página 26 de 39
ÁREA ELABORADORA	Dirección de Inversiones Estratégicas / Subgerencia de Banca de Inversión	

El consultor se compromete a devolver toda la información del Fideicomiso, al finalizar el contrato.

- **Debida diligencia – política conozca a su proveedor**

De conformidad con lo establecido en el “REGLAMENTO GENERAL PARA PROCESOS DE CONTRATACIÓN EN LOS NEGOCIOS FIDUCIARIOS”, en la parte pertinente lo siguiente:

“Art. 36 De la Fase de Ejecución. - Una vez sea aprobada la contratación del proveedor, en la fase de ejecución se considerará lo siguiente:

36.2 Debida diligencia. – La fiduciaria realizará el proceso de debida diligencia de “conozca su proveedor” a la persona natural o jurídica a la que se le haya adjudicado la contratación, cuando el monto supere los USD 10.000; en los formatos de la Fiduciaria.

Los Formularios de Perfil Conozca a su Proveedor deberán ser presentados solo por el **OFERENTE FINALISTA DEL PROCESO, PREVIO A LA ADJUDICACIÓN**, según corresponda (persona natural o jurídica).

El OFERENTE deberá llenar y presentar el formulario que le corresponda más la documentación de respaldo solicitada, dentro del término de 5 días, a partir de la fecha de solicitud por parte de la Administradora fiduciaria.

Adicionalmente si EL OFERENTE es persona jurídica, deberá presentar el formulario CONOZCA A SU PROVEEDOR según corresponda (persona natural o jurídica) **de los socios y/o accionistas cuya participación sea igual o superior al 6 % del capital suscrito y pagado de la empresa.**

3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CONTRATACIÓN

3.1 Descripción del término de recepción:

De conformidad con lo establecido en el “REGLAMENTO GENERAL PARA PROCESOS DE CONTRATACIÓN EN LOS NEGOCIOS FIDUCIARIOS”, en la parte pertinente lo siguiente:


(...)

“Art. 19. Actas entrega - recepción. - En los contratos de adquisición de bienes y de servicios, existirá una sola recepción, de conformidad con lo establecido en el contrato y tendrá los efectos de recepción definitiva. En los contratos de obra, existirán una recepción provisional y una definitiva. En las contrataciones en que se pueda receptar las obras, bienes o servicios por etapas o de manera sucesiva, podrán efectuarse recepciones parciales, lo que se establecerá en los TDR’s.

EL contenido mínimo de las actas es el siguiente: antecedentes, condiciones generales de ejecución, condiciones operativas, liquidación económica, liquidación de plazos, constancia de la recepción, cumplimiento de las obligaciones contractuales, reajustes de precios pagados, o pendientes de pago (de existir) y cualquier otra circunstancia que se estime necesaria.

(...)

Las áreas revisoras del presente documento emiten su criterio de acuerdo con el ámbito de su competencia

	TÉRMINOS DE REFERENCIA PARA LA CONTRATACIÓN DE LA “CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA EL PROYECTO INMOBILIARIO DEL FIDEICOMISO MERCANTIL PORTOBELLO II”	octubre-2025
		Página 27 de 39
ÁREA ELABORADORA	Dirección de Inversiones Estratégicas / Subgerencia de Banca de Inversión	

“Art. 36 De la Fase de Ejecución. - Una vez sea aprobada la contratación del proveedor, en la fase de ejecución se considerará lo siguiente:

(...) **36.6 Recepción de obras, bienes o productos del servicio.** – (...) Previo a la suscripción del acta entrega recepción definitiva, el Administrador de Contrato elaborará un informe técnico – económico, el que debe incluir la liquidación de plazos y liquidación económica; esta información debe estar incluida en el acta entrega recepción definitiva.

De estipularse en el contrato entregas parciales, se suscribirán actas entrega-recepción provisionales por los productos que se reciban en cada ocasión, a ser suscritas por las mismas personas. El acta definitiva deberá indicar como antecedente las recepciones parciales. (...)

36.7 Liquidación del contrato. - Suscrita el acta entrega recepción definitiva, el Administrador de Contrato elaborará el Informe de Liquidación del Contrato para conocimiento de la Junta de Fideicomiso, este informe no puede diferir de la liquidación que consta en el acta entrega recepción.

3.2 Obligaciones del Consultor

El Consultor asumirá la responsabilidad técnica total por los servicios profesionales prestados para la elaboración de la **“CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA EL PROYECTO INMOBILIARIO DEL FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO PORTOBELLO II”**.


La revisión de los documentos por parte del Administrador del Contrato, durante la ejecución de la consultoría, no exime al Consultor de la responsabilidad final y total del mismo. El Consultor también será responsable por la precisión de las cantidades de obra del proyecto, los cuales deben estar dentro de un rango razonable, definido como +/-20 % de dichas cantidades de obra reales.

En atención a que el Consultor es el responsable absoluto del Estudio que realiza, deberá garantizar la calidad de la consultoría y responder por el trabajo realizado, de acuerdo con las normas legales durante los siguientes CINCO AÑOS (5) desde la fecha de aprobación del Informe Final por parte del Administrador de Contrato del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Portobello II; por lo que, en caso de ser requerido para cualquier aclaración o corrección por parte de algún ente de control, no podrá negar su concurrencia.

En caso de no concurrir a la citación, se hará conocer su negativa inicialmente al Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Portobello II, a los efectos legales consiguientes, en razón a que el servicio prestado es un acto administrativo.

3.2.1 Obligaciones adicionales del Consultor

- Prestar los servicios para la consultoría especializada para el Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Portobello II y todo aquello que fuere necesario para la total ejecución del contrato, de conformidad con la oferta negociada, los términos de referencia, las condiciones generales y específicas y los demás documentos contractuales.

	TÉRMINOS DE REFERENCIA PARA LA CONTRATACIÓN DE LA “CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA EL PROYECTO INMOBILIARIO DEL FIDEICOMISO MERCANTIL PORTOBELLO II”	octubre-2025
		Página 28 de 39
ÁREA ELABORADORA	Dirección de Inversiones Estratégicas / Subgerencia de Banca de Inversión	

- Para el cumplimiento de los servicios de consultoría, contará durante la vigencia del contrato, con el personal técnico clave.
- Para sustituir al personal técnico clave asignado al proyecto, solicitará la autorización previa por escrito del administrador del contrato.
- A solicitud de la entidad contratante, fundamentada en la ineficiencia comprobada del personal, a costo del consultor, deberá sustituir uno o más de los profesionales, empleados o trabajadores asignados al proyecto.
- Solicitará a la entidad contratante la aprobación correspondiente en caso de que requiera personal adicional al indicado en su oferta, el cual, no cambiará el valor de la oferta.
- El consultor prestará todas las facilidades para la revisión y seguimiento del servicio prestado: por parte del fideicomiso, así como de los auditores externos, la Superintendencia de Bancos, y entes de control.
- Todos los costos de pago de obligaciones patronales, sueldos, salarios (viáticos de existir) respecto al personal técnico y que sean parte de la ejecución del contrato, estarán a cargo del Consultor.

3.2.2 Confidencialidad de la Información


Para la presente contratación se requiere la suscripción del Compromiso de Confidencialidad de información emitido por el Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Portobello II, por parte del consultor y del personal que participará en el proyecto.

El consultor y/o cualquiera de sus colaboradores, quedan expresamente prohibidos de reproducir o publicar la información que llegue a su conocimiento, en razón de que es considerada confidencial y no divulgable. El incumplimiento de esta obligación será causal para dar por terminado el contrato y quedará a criterio de la parte afectada el iniciar las acciones correspondientes por daños y perjuicios.

El consultor se compromete a devolver toda la información del fideicomiso, al finalizar el contrato.

3.2.3 Derechos de propiedad intelectual

Los documentos, informes y productos desarrollados como parte de las actividades de la consultoría serán de propiedad del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Portobello II; sin embargo, de ello se reconocerán en los documentos que fueren del caso, los créditos pertinentes que correspondan al consultor.

	TÉRMINOS DE REFERENCIA PARA LA CONTRATACIÓN DE LA “CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA EL PROYECTO INMOBILIARIO DEL FIDEICOMISO MERCANTIL PORTOBELLO II”	octubre-2025
		Página 29 de 39
ÁREA ELABORADORA	Dirección de Inversiones Estratégicas / Subgerencia de Banca de Inversión	

3.2.4 Equipo de Contraparte

El consultor, al inicio de la ejecución del contrato deberá entregar el listado del equipo de contraparte técnica y/o administrativa al Administrador del Contrato para la oportuna ejecución del servicio.

3.3 Obligaciones del contratante

- Designar al administrador del contrato.
- Dar solución a las peticiones y problemas que se presenten en la ejecución del contrato, en un término no mayor a 5 días contados a partir de la petición escrita formulada por el consultor.
- El Administrador del Contrato realizará una evaluación periódica al consultor, en cada pago parcial y/o definitivo.
- Suscribir las actas de entrega recepción de los servicios recibidos, siempre que se haya cumplido con lo previsto en la ley para la entrega recepción; y, en general, cumplir con las obligaciones derivadas del contrato.
- El administrador de contrato aplicará la Metodología de Control y Monitoreo de los servicios contratados.

3.4 Multas

En caso de incumplimiento injustificado de los plazos establecidos para la entrega de los productos parciales o finales, la entidad contratante aplicará las multas previstas en el presente capítulo, sin perjuicio de otras acciones legales o contractuales a las que hubiere lugar.

Las multas serán aplicadas cuando la firma consultora incurra en retrasos injustificados, incumplimientos técnicos o administrativos, o entregue productos que no cumplan con las especificaciones establecidas en los Términos de Referencia.

Las multas se calcularán sobre el valor total del contrato, sin incluir impuestos, de conformidad con los porcentajes establecidos en los numerales siguientes.


Multa por retraso en la Entrega de Productos:

- Se aplicará una multa del 0,10 % (cero punto diez por ciento) por cada día calendario de retraso injustificado en la entrega de los productos parciales o finales establecidos en el cronograma aprobado.
- El valor acumulado de las multas por retraso no podrá superar el 5 % (cinco por ciento) del monto total del contrato.
- Si el retraso excede los 30 días calendario, la entidad podrá resolver el contrato por incumplimiento, sin perjuicio de las penalidades acumuladas hasta esa fecha.

Multa por Incumplimiento Contractual o Legal:

La falta de presentación de informes, documentación de respaldo, certificaciones, o la inobservancia de obligaciones establecidas en el contrato, generará una multa del 1 % (uno por ciento) del valor total del contrato por cada incumplimiento comprobado.

Las áreas revisoras del presente documento emiten su criterio de acuerdo con el ámbito de su competencia

	TÉRMINOS DE REFERENCIA PARA LA CONTRATACIÓN DE LA “CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA EL PROYECTO INMOBILIARIO DEL FIDEICOMISO MERCANTIL PORTOBELLO II”	octubre-2025
		Página 30 de 39
ÁREA ELABORADORA	Dirección de Inversiones Estratégicas / Subgerencia de Banca de Inversión	

Procedimiento para la Aplicación de Multas

- 1.El Administrador del Contrato emitirá un informe técnico detallando la naturaleza del incumplimiento y recomendando la aplicación de la multa.
2. La entidad contratante notificará formalmente al consultor, otorgándole un plazo de 3 días hábiles para presentar sus descargos.
3. De no existir justificación válida, se procederá a la emisión de la resolución administrativa correspondiente y a la retención del valor de la multa en los pagos subsiguientes o liquidación final.

Registro y Ejecución

Las multas aplicadas deberán constar en los informes de seguimiento y en el acta de liquidación del contrato, con la debida justificación técnica y legal emitida por el Administrador del Contrato.

3.5 Garantías

La firma consultora adjudicataria deberá presentar una Garantía de Fiel Cumplimiento del Contrato, destinada a asegurar la correcta y oportuna ejecución de todas las obligaciones técnicas, administrativas y contractuales derivadas del contrato, así como la entrega de los productos en los plazos y condiciones establecidas en los Términos de Referencia y demás documentos contractuales; y deberá mantenerse vigente durante todo el período de ejecución del contrato y hasta treinta (30) días calendario posteriores a la aceptación y conformidad final del último producto entregado.


GARANTÍAS:	
Cumplimiento de contrato	Conforme lo establecido en el Art. 36, 36.1 del Reglamento General para procesos de contratación en los Negocios Fiduciarios, el consultor deberá rendir garantías de Fiel Cumplimiento del Contrato.

3.6. Vigencia de la oferta

Las ofertas estarán vigentes hasta la fecha de celebración del contrato.

4. PARÁMETROS DE CALIFICACIÓN/ EVALUACIÓN

Para realizar la evaluación de la capacidad del servicio solicitado, la instalación y/o soporte e historial de desempeño, capacidad logística, instalaciones y recursos humanos, según sea el caso; los oferentes deberán acreditar documentadamente el cumplimiento de los siguientes requisitos:

	TÉRMINOS DE REFERENCIA PARA LA CONTRATACIÓN DE LA “CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA EL PROYECTO INMOBILIARIO DEL FIDEICOMISO MERCANTIL PORTOBELLO II”	octubre-2025
		Página 31 de 39
ÁREA ELABORADORA	Dirección de Inversiones Estratégicas / Subgerencia de Banca de Inversión	

4.1 Requisitos Mínimos (Metodología Cumple / No Cumple)

Para la verificación del cumplimiento de integridad y requisitos mínimos, se empleará la metodología cumple/no cumple.

- **Integridad de la Oferta**

Se verificará que los oferentes cumplan con la presentación de todos los requisitos mínimos previstos en el presente documento, debidamente firmados y completos conforme a los formatos establecidos en dichos documentos.

SECCIÓN I. Formularios de la oferta

- 1.1 Presentación y compromiso;
- 1.2 Datos generales del oferente;
- 1.3 Nómina de accionistas, partícipes o socios mayoritarios de personas jurídicas y declaración de beneficiario final;
- 1.4 Situación financiera del oferente;
- 1.5 Oferta Económica;
- 1.6 Plan de trabajo: enfoque, alcance y metodología, metodología propuesta y conocimiento probado de las condiciones generales, locales y particulares del proyecto materia de la consultoría (Metodología y cronograma de ejecución);
- 1.7 Experiencia del oferente en servicios de consultoría;
- 1.8 Personal Técnico clave asignado al proyecto;
- 1.9 Equipos e instrumentos disponibles;
- II. Formulario de compromiso de participación del personal técnico y hoja de vida:


- Compromiso del Profesional asignado al proyecto
- Hoja de Vida del personal técnico clave asignado al proyecto

Sección II.

a) Personal Técnico Mínimo Clave:

Item	Función / Cargo	Cantidad	Nivel de estudio mínimo	Título Académico
1	Especialista en Mercado Inmobiliario	1	Tercer nivel con título	Economista, Ingeniero Financiero, Ingeniero en empresas, contabilidad, auditor financiero, o afín.
2	Perito Valuador Inmobiliario	1	Tercer nivel con título. Certificación como perito valuador de bienes inmuebles vigente. *perito valuador con certificado de la Superintendencia de Bancos.	Ingeniero civil y/o Arquitecto.

Las áreas revisoras del presente documento emiten su criterio de acuerdo con el ámbito de su competencia

	TÉRMINOS DE REFERENCIA PARA LA CONTRATACIÓN DE LA “CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA EL PROYECTO INMOBILIARIO DEL FIDEICOMISO MERCANTIL PORTOBELLO II”	octubre-2025
		Página 32 de 39
ÁREA ELABORADORA	Dirección de Inversiones Estratégicas / Subgerencia de Banca de Inversión	

3	Especialista Técnico en Construcción	1	Tercer nivel con título	Ingeniero/a Civil, Especialista en Estructuras
4	Especialista en Presupuestos y APU	1	Tercer nivel con título	Ingeniero/a Civil o afín con formación complementaria en presupuestos.
5	Economista / Ingeniero	1	Tercer nivel con título	Economista, Ingeniero Financiero, contabilidad, auditor financiero, o afín.
6	Coordinador / director General de la Consultoría	1	Tercer nivel con título. Profesional con formación en áreas de la construcción, gerencia de proyectos, planificación o afines.	Ingeniero civil, Arquitecto, o afín.

*** Certificados de acreditación vigentes emitidos por la Superintendencia de Bancos del Perito Valuador.**

Compatibilidad de roles profesionales: Con el fin de optimizar la asignación de recursos humanos, se establece que el Director / Coordinador del proyecto podrá, además de sus funciones específicas, asumir otra u otras calidades dentro de los requerimientos de personal mínimo, siempre que demuestre experiencia en las áreas correspondientes. Asimismo, cualquiera de los demás profesionales integrantes del equipo consultor podrá desempeñar más de un rol, en la medida en que se acredite su experiencia y competencias para cada función.

Medio de comprobación: Se acreditará la formación académica a través de los títulos registrados en la SENESCYT, en ese sentido se deberá adjuntar el título académico de cada personal, registrado en SENESCYT.

b. Experiencia mínima del Personal Técnico Clave:

Item	Cargo	Cantidad	Experiencia Mínima	Tiempo de experiencia	Número de Proyectos mínimos	Monto de proyectos
1	Especialista en Mercado Inmobiliario	1	Experiencia en estudios de mercado inmobiliario, análisis de viabilidad comercial y absorción de proyectos.	2 años	1	No aplica

ÁREA ELABORADORA

Dirección de Inversiones Estratégicas / Subgerencia de Banca de Inversión

2	Perito Valuador Inmobiliario	1	Experiencia en avalúos de proyectos inmobiliarios y urbanos.	2 años	1	No aplica
3	Especialista Técnico en Construcción	1	Experiencia en revisión técnica de obras, Evaluación y análisis estructural de edificaciones existentes, presupuestos y cronogramas de ejecución.	3 años	1	No aplica
4	Especialista en Presupuestos y APU	1	Experiencia en elaboración de presupuestos, análisis de precios unitarios y desagregación tecnológica.	3 años	1	No aplica
5	Economista / Ingeniero	1	Experiencia mínima en análisis de inversiones, corridas financieras, fideicomisos u operaciones inmobiliarias.	3 años	1	No aplica
6	Coordinador / director General de la Consultoría	1	Experiencia liderando consultorías multidisciplinarias. Responsable de la planificación, coordinación y entrega de productos.	5 años	1	No aplica


Deberán incluir en su oferta la HOJA DE VIDA de cada profesional que conforme el equipo de trabajo, adjuntando los certificados que acrediten la experiencia requerida, mismos que deben especificar como mínimo:

- Nombre o razón social.
- Nombre de quien expide o firma la certificación (con logo, dirección y números de contacto de la empresa).
- Señalar la experiencia en el cargo.
- Tiempo de experiencia.

c. Experiencia General y Específica Mínima del Oferente. –

Tipo	Descripción	Temporalidad	Número de proyectos similares	Valor del Monto mínimo	Contratos Permitidos	Monto mínimo por contrato
General	El oferente deberá acreditar experiencia general en la prestación de servicios o consultorías afines	10 años previos a la publicación del procedimiento	2	\$ 7.400	1	N/A

Las áreas revisoras del presente documento emiten su criterio de acuerdo con el ámbito de su competencia

	TÉRMINOS DE REFERENCIA PARA LA CONTRATACIÓN DE LA “CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA EL PROYECTO INMOBILIARIO DEL FIDEICOMISO MERCANTIL PORTOBELLO II”	octubre-2025
		Página 34 de 39
ÁREA ELABORADORA	Dirección de Inversiones Estratégicas / Subgerencia de Banca de Inversión	

Específica	El oferente deberá acreditar experiencia específica directamente relacionada con el objeto de la presente contratación.	Durante los últimos 10 años previos a la publicación del procedimiento	1	\$ 3.700	1	N/A
------------	---	--	---	----------	---	-----

Para acreditar la experiencia requerida el oferente deberá presentar uno o varios contratos/facturas que sumados alcancen el valor del monto mínimo requerido; si son contratos del Sector Público deberá presentar el Contrato y el Acta Entrega Recepción parcial/definitiva, si son contratos del sector privado deberán presentar facturas y un certificado del cliente que indique la recepción a satisfacción, los cuales deberán contar con la siguiente información: objeto del contrato/factura, monto, plazo de entrega y especificaciones de los bienes/servicios entregados.

Se validará únicamente la experiencia de los contratos/facturas ejecutados parcial o totalmente hasta antes de la presentación de la oferta. Se podrán presentar contratos vigentes de los cuales se validará únicamente la experiencia ejecutada antes de la fecha de entrega de la oferta que se constate en certificado entregado por el cliente o actas entrega recepción parcial.

Se evaluará únicamente el monto ejecutado sin considerar el IVA, siempre que cumpla con el monto mínimo requerido.

Cada anexo o documentación de respaldo que se adjunte, y que hayan sido suscritos o emitidos por un tercero con firma manuscrita, deberán ser digitalizados, y este documento será firmado electrónicamente por el oferente. Esta firma implicará la declaración de que todos los documentos presentados son auténticos, exactos y veraces, y que, el oferente se hace responsable de los mismos dentro de los controles posteriores que se puedan realizar.

Estas condiciones no estarán sujetas al número de contratos o instrumentos presentados por el oferente para acreditar la experiencia mínima general o específica requerida, sino, al cumplimiento de estas condiciones en relación a los montos mínimos requeridos para cada tipo de experiencia.


Si con la presentación de un contrato o instrumento que acredite la experiencia mínima específica, el proveedor cumpliera el monto mínimo solicitado para la experiencia mínima general, este contrato o instrumento será considerado como válido para acreditar los dos tipos de experiencias.

d. Metodología y Cronograma de Ejecución

El oferente deberá establecer como parte del plan de trabajo un cronograma de ejecución de las actividades de acuerdo con la metodología presentada y considerando el tiempo máximo de ejecución del contrato de **90 días** calendario contados a partir del día siguiente de la suscripción del contrato.

No.	Descripción	Dimensión
1	Metodología	El Consultor o empresa consultora deberá presentar la metodología de trabajo detallada, con base en los lineamientos propuestos por la Contratante,

Las áreas revisoras del presente documento emiten su criterio de acuerdo con el ámbito de su competencia


	TÉRMINOS DE REFERENCIA PARA LA CONTRATACIÓN DE LA “CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA EL PROYECTO INMOBILIARIO DEL FIDEICOMISO MERCANTIL PORTOBELLO II”	octubre-2025
		Página 35 de 39
ÁREA ELABORADORA	Dirección de Inversiones Estratégicas / Subgerencia de Banca de Inversión	

No.	Descripción	Dimensión
		contemplando los recursos, el plazo de ejecución, los productos por fases, actividades, uso de equipo, participación del personal técnico clave y cronograma valorado. La no presentación de la metodología constituye el incumplimiento de un requisito mínimo, por lo que será causal de descalificación de la oferta.
2	Cronograma de Ejecución	El Consultor o empresa consultora deberá presentar un cronograma valorado de ejecución de la consultoría que contemple la entrega de productos por fases, actividades, plazo de ejecución, entregas parciales, entre otros. La no presentación del cronograma constituye el incumplimiento de un requisito mínimo, por lo que será causal de descalificación de la oferta.

e. Equipos e Instrumentos Disponibles

No.	Equipos y/o Instrumentos	Características	Cantidad	Medio de verificación
1	Laptop	Portátil, capacidad mínima de almacenamiento de memoria de 512Gb y memoria de procesamiento de datos de 8Gb	2	<p>Se verificará la disponibilidad y no la propiedad del equipo e instrumentos requeridos. Los oferentes para acreditar la propiedad o disponibilidad de los equipos, deberán presentar lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • En caso de que el equipo sea de propiedad del oferente, presentará copia de la factura o el título de propiedad. • En caso de que el equipo se proponga bajo compromiso de compraventa, el oferente deberá presentar la carta compromiso de compraventa debidamente suscrita. • Carta compromiso en la que señale que, en caso de resultar adjudicado, contará con todos los equipos requeridos para ejecutar la contratación; para lo cual, presentará cualquiera de los documentos señalados previamente y que demuestren su disponibilidad. <p>Cada anexo o documentación de respaldo que se adjunte, y que hayan sido suscritos o emitidos por un tercero con firma manuscrita, deberán ser digitalizados y este documento será firmado electrónicamente por el oferente. Esta firma implicará la declaración de que todos los documentos presentados son auténticos, exactos y veraces, y que el oferente se hace responsable de los mismos dentro de los controles posteriores que se puedan realizar.</p>
2	Impresora	Impresión a color	1	

El proveedor deberá presentar la documentación necesaria en la que se verifique la disponibilidad del equipo descrito en la tabla anterior para este proceso de Consultoría, ya sea facturas que verifiquen propiedad, se ofrezca bajo arriendo o compromiso de arrendamiento, compromiso de compraventa o en general de cualquier forma de disponibilidad.

	TÉRMINOS DE REFERENCIA PARA LA CONTRATACIÓN DE LA “CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA EL PROYECTO INMOBILIARIO DEL FIDEICOMISO MERCANTIL PORTOBELLO II”	octubre-2025
		Página 36 de 39
ÁREA ELABORADORA	Dirección de Inversiones Estratégicas / Subgerencia de Banca de Inversión	

f. Otro(s) parámetro(s)


Otros parámetros	Descripción /Indicador	Medio de Comprobación
Certificados del Perito valuador asignado	Certificados de acreditación vigentes emitidos por la Superintendencia de Bancos del Perito Valuador.	Certificados de Perito Valuador emitidos por la Superintendencia de Bancos, vigente.

4.1.1 Evaluación de la propuesta

PARÁMETRO	CUMPLE	NO CUMPLE	OBSERVACIONES
Integridad de la Oferta			
Experiencia mínima del personal técnico clave			
Experiencia general mínima			
Experiencia específica mínima			
Metodología y cronograma de ejecución			
Equipo e instrumentos disponibles			
Personal técnico clave			


4.2 Evaluación y calificación por puntaje de las ofertas

Parámetro	Descripción de la Metodología de Evaluación	Puntuación Máxima
Experiencia general	<p>No se otorgará puntaje a la experiencia general mínima requerida, por ser de cumplimiento obligatorio.</p> <p>Para que la experiencia general presentada sea susceptible de calificación por puntaje, está deberá ser mayor a la establecida como requisito mínimo.</p> <p>El valor total de la experiencia solicitada adicional al requisito mínimo que será puntuada, no podrá superar el valor del presupuesto referencial del procedimiento de contratación multiplicado por un factor de 1,25.</p> <p>Valor máximo EG = Pres. reff*1.25</p> <p>Se otorgará La puntuación máxima, a la o las ofertas que presenten como experiencia general adicional el monto más alto, y a las demás ofertas, se asignará un puntaje directamente proporcional.</p>	20

	TÉRMINOS DE REFERENCIA PARA LA CONTRATACIÓN DE LA “CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA EL PROYECTO INMOBILIARIO DEL FIDEICOMISO MERCANTIL PORTOBELLO II”	octubre-2025
		Página 37 de 39
ÁREA ELABORADORA	Dirección de Inversiones Estratégicas / Subgerencia de Banca de Inversión	

Experiencia específica	<p>No se otorgará puntaje a la experiencia específica mínima requerida, por ser de cumplimiento obligatorio.</p> <p>Para que la experiencia específica presentada sea susceptible de calificación por puntaje, está deberá ser mayor a la establecida como requisito mínimo.</p> <p>El valor total de la experiencia solicitada adicional al requisito mínimo que será puntuada, no podrá superar el valor del presupuesto referencial del procedimiento de contratación multiplicado por un factor de 1,25.</p> <p>Valor máximo EG = Pres. reff*1.25</p> <p>Se otorgará el máximo puntaje a la o las ofertas que presenten como experiencia específica adicional el monto más alto y, a las demás ofertas se asignará un puntaje directamente proporcional.</p>	30
Experiencia del personal técnico clave	<p>No se otorgará puntaje a la experiencia mínima requerida, por ser de cumplimiento obligatorio.</p> <p>Para que la experiencia presentada sea susceptible de calificación por puntaje, esta deberá ser mayor a la establecida como requisito mínimo.</p> <p>Se otorgará el máximo puntaje a la o las ofertas que presenten como experiencia específica adicional la mayor cantidad de años adicionales, y, a las demás ofertas se asignará un puntaje directamente proporcional.</p> <p>2,5 puntos: especialista en mercado inmobiliario, 10 puntos: perito valuador, 2,5 puntos: especialista técnico en construcción, 2,5 puntos: Especialista en presupuestos y APU 2,5 puntos: especialista económico, financiero, contable, 10 puntos: Coordinador / Director General de la Consultoría</p>	30
Metodología y cronograma de ejecución	<p>2.5 puntos: Desarrollo de objetivos, actividades, acciones, productos y estrategias;</p> <p>2.5 puntos: Descripción del enfoque, alcance y metodología de trabajo;</p> <p>2.5 puntos: Organigrama funcional del servicio propuesto;</p> <p>2.5 puntos: Plan de trabajo y cronograma que contendrá la secuencia, descripción y duración de las actividades a efectuarse en las diferentes fases de la consultoría con los respectivos tiempos asignados a la ejecución de cada uno de los productos.</p>	10
Equipo e instrumentos disponibles	<p>No se otorgará puntaje al equipo e instrumentos disponibles mínimos requeridos, por ser de cumplimiento obligatorio.</p> <p>Para que el equipo e instrumentos disponibles presentados sean susceptibles de calificación por puntaje, deberán ser mayor a la establecida como requisito mínimo.</p>	10
Total Oferta Técnica: 80%	Σ de los puntajes obtenidos	100 puntos
Total Oferta Económica: 20%	<p>La asignación de puntajes de las ofertas económicas de los consultores que hayan alcanzado el puntaje mínimo en la calificación de la oferta técnica, se realizará mediante la aplicación de una relación inversamente proporcional a partir de la oferta económica más baja sin que se supere el presupuesto referencial, en donde la totalidad del puntaje (100 puntos) se le otorgará a la oferta más baja, conforme la siguiente fórmula:</p> $Pei = (POEm \times 100) / POEi$ <p>Dónde:</p> <p>Pei = Puntaje por Evaluación Económica del oferente i.</p> <p>POEm = Precio de la Oferta Económica más baja.</p> <p>POEi = Precio de la Oferta Económica del oferente i</p>	100 puntos

Las áreas revisoras del presente documento emiten su criterio de acuerdo con el ámbito de su competencia

	TÉRMINOS DE REFERENCIA PARA LA CONTRATACIÓN DE LA “CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA EL PROYECTO INMOBILIARIO DEL FIDEICOMISO MERCANTIL PORTOBELLO II”	octubre-2025
		Página 38 de 39
ÁREA ELABORADORA	Dirección de Inversiones Estratégicas / Subgerencia de Banca de Inversión	

Consideraciones Adicionales:

De conformidad a lo establecido en el Reglamento General para procesos de Contratación en los Negocios Fiduciarios, en su parte pertinente señala:

“Art. 9 Inhabilidades. - No podrán participar en los procesos de contratación las siguientes personas:

- Las personas naturales o jurídicas y sus socios o accionistas mayoritarios que se encuentren en mora en el Sistema Financiero Nacional, con el Servicio de Rentas Internas, Servicio Nacional de Contratación Pública, Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social o con el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social;*
- Las personas naturales o jurídicas y sus socios o accionistas mayoritarios, que sean miembros del Directorio del BIESS o de la Fiduciaria, así como todo servidor que hubiere participado en cualquiera de las fases del proceso de contratación; sus cónyuges o parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad, y;*
- Las personas naturales o jurídicas en las que sus socios o accionistas mayoritarios, hayan trabajado en las áreas de gestión, seguimiento y control de los negocios fiduciarios en el BIESS.*


Si la Fiduciaria, los constituyentes o la Comisión de Selección comprobaren la participación de un oferente inhábil, este quedará descalificado en cualquier fase del proceso de contratación. Las inhabilidades se incluirán en los Términos de Referencia y serán verificadas en la fase de selección.

(...) Art. 35

“35.11 Cancelación del proceso – *La Junta de Fideicomiso, en cualquier momento entre la publicación del proceso y la apertura de ofertas, podrá cancelar el proceso, con base en el informe de la Comisión de Selección, sin que dé lugar a ningún tipo de reparación o indemnización a los oferentes”.*

35.12 Declaración de proceso desierto. – *La Junta de Fideicomiso, en cualquier momento desde la apertura de las ofertas y previo a la resolución de aprobación de la contratación, con base en el informe de recomendación de la Comisión de Selección, la Fiduciaria o los constituyentes, resolverá terminar el proceso de contratación en los siguientes casos:*

- Por no haberse presentado ofertas;*
- Cuando todas las ofertas incumplieran con los requisitos mínimos establecidos en los Términos de Referencia;*
- Cuando no se llegare a suscribir el respectivo contrato, por circunstancias de responsabilidad del oferente; y,*
- Cuando por razones justificadas por los constituyentes o la fiduciaria, se determine la no continuidad del proceso de contratación por no convenir a los intereses nacionales o institucionales.*
- La declaratoria de inconveniencia estará sustentada en razones económicas, técnicas o jurídicas.*

	TÉRMINOS DE REFERENCIA PARA LA CONTRATACIÓN DE LA “CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA EL PROYECTO INMOBILIARIO DEL FIDEICOMISO MERCANTIL PORTOBELLO II”	octubre-2025
		Página 39 de 39
ÁREA ELABORADORA	Dirección de Inversiones Estratégicas / Subgerencia de Banca de Inversión	

Una vez emitida la resolución de proceso desierto, la Junta de Fideicomiso dispondrá la reapertura en las mismas condiciones, si se introducen reformas sustanciales es otro procedimiento; o el archivo del proceso; sin dar lugar a ningún tipo de reparación o indemnización a los oferentes participantes. Dicha resolución será publicada en los canales de comunicación establecidos en los Términos de Referencia.

APROBACIÓN:

	Nombre	Cargo	Firma
Revisado y Aprobado	Andrés Urbina	Director de Inversiones Estratégicas / Subgerente de Banca de Inversión, Encargado	
Elaborado	Jefferson López	Experto de Inversiones Estratégicas	
Elaborado	Nathalie Pérez	Especialista Técnico de Inversiones Estratégicas	

Las áreas revisoras del presente documento emiten su criterio de acuerdo con el ámbito de su competencia