

<p>MINISTERIO DE GOBERNACIÓN Y DESARROLLO TERRITORIAL</p> <p>GOBIERNO DE <b>EL SALVADOR</b> UNIDOS CRECEMOS TODOS</p> <p><b>DIRECCIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y MANTENIMIENTO MINISTERIO DE GOBERNACION Y DESARROLLO TERRITORIAL</b></p>	<p><b><u>PERFIL</u></b></p>	
---	-----------------------------	---

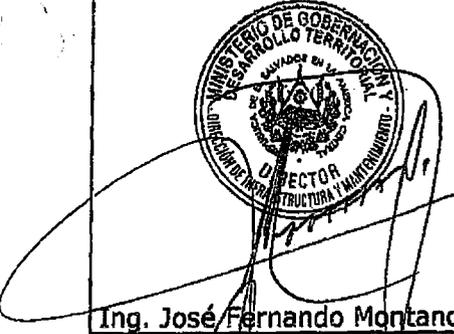
<p>NOMBRE DEL PROYECTO</p>	<p><b>"CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO PARA PARQUEOS EN EL CENTRO DE GOBIERNO DE SAN SALVADOR, DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR"</b></p>
----------------------------	---

<p>CODIGO MINISTERIO DE HACIENDA</p>	<p><b>6665</b></p>
--------------------------------------	--------------------

<p>FECHA DE ELABORACION</p>	<p><b>DICIEMBRE DE 2016</b></p>
-----------------------------	---------------------------------

MINISTERIO DE GOBERNACIÓN  
Y DESARROLLO TERRITORIAL

GOBIERNO DE  
**EL SALVADOR**  
UNIDOS CRECEMOS TODOS

<p>Elaboró:</p>   <p>Ing. José Fernando Montano Director de Infraestructura y Mantenimiento MIGOBDT</p>	<p>Revisó:</p>   <p>Sra. Karime Elias Abrego Directora Ejecutiva MIGOBDT</p>   <p>Lic. Jaime Alvarado Director de Planificación y Desarrollo Estratégico Interino Ad-honorem MIGOBDT</p>	<p>Aprobó:</p>   <p>Lic. Ramón Aristides Valencia Ministro de Gobernación y Desarrollo Territorial</p>
--	--	---



## Contenido

1.	NOMBRE DEL PROYECTO .....	2
2.	ANTECEDENTES.....	2
3.	PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	2
4.	OBJETIVOS DEL PROYECTO.....	3
5.	JUSTIFICACIÓN DEL PROYECTO: .....	4
6.	DESCRIPCIÓN TÉCNICA DEL PROYECTO .....	4
7.	TAMAÑO DEL PROYECTO: .....	5
8.	LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO: .....	5
9.	DIAGNOSTICO DE LA ZONA DE INFLUENCIA DEL PROYECTO.....	6
9.1	Aspectos Generales: .....	6
9.2	Aspectos demográficos:.....	6
9.3	Aspectos económicos: .....	6
9.4	Aspectos Sociales: .....	7
10.	POBLACIÓN BENEFICIADA .....	7
11.	INVERSIÓN ESTIMADA .....	7
12.	COSTOS DE OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO.....	7
13.	FUENTES DE FINANCIAMIENTO .....	8
14.	INDICADORES DE EVALUACION ECONOMICA .....	8
15.	PROGRAMACION FINANCIERA DEL PROYECTO.....	8
16.	PROGRAMACION FISICA DEL PROYECTO.....	8
17.	INGENIERIA DE PROYECTO .....	9





### **1. NOMBRE DEL PROYECTO**

CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO PARA PARQUEOS EN EL CENTRO DE GOBIERNO DE SAN SALVADOR, DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR

### **2. ANTECEDENTES**

El Centro de Gobierno de San Salvador está conformado con las siguientes instituciones públicas: El Plan Maestro, El Ministerio de Gobernación y Desarrollo Territorial, la Procuraduría General de la República, Dirección General de Correos, Asamblea Legislativa, la Corte Suprema de Justicia, Banco Central de Reserva y Comisión Ejecutiva Hidroeléctrica del Rio Lempa. En la zona hay carencia de espacios disponibles destinados a estacionamientos tanto para empleados como para usuarios de las diferentes entidades gubernamentales. Este número reducido de estacionamientos ha generado un ambiente propicio para el desorden vehicular y comercial, contaminación e inseguridad de la zona. Lo anterior es palpable en el momento en que los transeúntes se ven obligados a circular en lugares inapropiados como consecuencia de que las aceras se encuentran inhabilitadas para su uso, por vehículos automotores estacionados; aparte de lo anterior debe adicionarse la nula regulación del comercio informal, lo que ha obligado a las instituciones a convivir con insalubridades en el desplazamiento peatonal. Asimismo los usuarios que estacionan vehículos en las calzadas se ven expuestos a que sus automóviles sean hurtados o dañados. Todo lo anterior provoca incomodidades en los ciudadanos que utilizan los servicios prestados por las instituciones públicas de la zona; razón por la cual se requiere de dotar al Ministerio de Gobernación y Desarrollo Territorial, de una infraestructura que coayude a paliar la situación de la carencia de espacios de estacionamientos y contribuir en buena parte en el ordenamiento de la zona.

### **3. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

El Centro de Gobierno de San Salvador carece de infraestructura suficiente y adecuada para el estacionamiento de todo su parque vehicular: funcionarios públicos, visitantes, usuarios y proveedores; todas las instituciones que se encuentran dentro de él así como en su contorno no poseen espacios físicos para solventar la demanda de estacionamiento, de allí que los usuarios se ven obligados a utilizar y saturar las calles de los alrededores creando problemas en su entorno; la Corte Suprema de Justicia, la Asamblea Legislativa y el Ministerio de Gobernación y Desarrollo Territorial se han visto en la necesidad de hacer uso del espacio al costado norte de la Torre denominado PLAZA CIVICA, el cual estaba destinado en sus orígenes para la celebración de actos culturales y deportivos, y no reúne las condiciones para el uso de estacionamiento.



**MINISTERIO DE GOBERNACION  
Y DESARROLLO TERRITORIAL**

Todo este hacinamiento vehicular genera los siguientes problemas:

1. Congestionamiento en las horas de mayor afluencia de tráfico.
2. Poca accesibilidad de los proveedores, usuarios y visitantes.
3. Dificil movilidad de los transeúntes para el acceso a las instituciones.
4. Contaminación ambiental por ruido y humo.
5. Aumento de los índices delincuenciales en la zona.

Para el caso de empleados públicos el MIGOBDT posee 210 plazas de estacionamiento, de las cuales 110 están ubicadas en la Plaza Cívica y 100 en los espacios en la Torre. En el caso de los visitantes, en los dos estacionamientos privados hay espacio para 60 vehículos, y en las calles aledañas (9ª Calle Poniente, 11ª, 13ª y 15ª Avenidas norte) hay cupo para 105 vehículos de visitas; al considerar la cantidad de instituciones que conforman el Centro de Gobierno las cuales son: la Procuraduría General de la República, Dirección General de Correos, CEL, Migración, Banco Central de Reserva, Asamblea Legislativa, Corte Suprema de Justicia, INPEP, Plan Maestro y el Ministerio de Gobernación y Desarrollo Territorial, se concluye la Imperiosa necesidad de buscar alternativas de solución a la falta de espacios para estacionamientos para cubrir la demanda tanto de los empleados públicos como de los usuarios, visitantes y proveedores siendo una posible solución la construcción de una edificación destinada para estacionamientos vehicular, que posibiliten el aumento en la disponibilidad de espacios, que coadyuve a solventar la demanda insatisfecha.

**4. OBJETIVOS DEL PROYECTO****OBJETIVO GENERAL:**

Brindar al centro de Gobierno de San Salvador un servicio de estacionamiento ordenado y seguro tanto para los funcionarios y empleados públicos como a los visitantes, usuarios y proveedores de las instituciones que lo conforman.

**OBJETIVOS ESPECIFICOS:**

- 4.1 Brindar a las instituciones públicas del entorno con un servicio de estacionamiento ordenado y seguro.
- 4.2 Ordenar la circulación vehicular de la zona en horas de mayor afluencia de tráfico, liberando las calles del entorno para uso exclusivo de libre circulación vehicular.
- 4.3 Mejorar las condiciones ambientales disminuyendo la contaminación.



## **5. JUSTIFICACIÓN DEL PROYECTO:**

La decisión estratégica de desarrollar este proyecto responde a la necesidad de contribuir a solventar la problemática planteada.

1. Contribuir a cubrir parte de la demanda de los servidores públicos, usuarios, visitantes y proveedores del Centro de Gobierno ofreciendo el servicio de estacionamiento.
2. Disminuir el congestionamiento en las horas de mayor afluencia de tráfico en la zona, mejorando la circulación vehicular.
3. Mejorar la accesibilidad vehicular para los usuarios, visitantes y proveedores que hacen uso de las instituciones públicas del Centro de Gobierno.
4. Mejorar la movilidad peatonal de la zona.
5. Reducción sustancial de la contaminación de la zona y Mejora del perfil paisajístico del sector
6. Disminución de la inseguridad para los usuarios de las entidades públicas que conforman el Centro de Gobierno de San Salvador y los servidores públicos que laboran en ellas.
7. Provisión de condiciones de comodidad y seguridad a los usuarios de la instituciones gubernamentales para la utilización de los servicios que se ofrecen.

## **6. DESCRIPCIÓN TÉCNICA DEL PROYECTO**

Los alcances previstos para el proyecto consisten en la construcción de un edificio de 5 niveles en un área aproximada total de 12,700m<sup>2</sup> de construcción, utilizado principalmente para estacionamiento vehicular y áreas administrativas, en un terreno propiedad del Estado de 2,749.86m<sup>2</sup> dado en administración al MIGOBDT.

La construcción se realizará con un sistema constructivo de estructura de acero de alma llena (formado por marcos de columnas y vigas), losas metálicas con recubrimiento de concreto para pisos, paredes de bloques de concreto, incluye instalaciones eléctricas, instalaciones hidráulicas, instalaciones mecánicas, ascensores de personal, con sistema de elevadores o rampas de autos, sistema automatizado de entrada y salida; sistema de emergencia contra incendios, sistema de cámaras de circuito cerrado; planta de emergencia, cisterna y equipo de bombeo con la siguiente distribución de espacios por nivel:

- A. NIVEL 1: Estacionamiento con capacidad aproximada de 140 vehículos, Cafetería personal del MIGOBDT, Archivo General.
- B. NIVEL 2: Estacionamiento con capacidad aproximada de 164 vehículos.



- C. NIVEL 3: Estacionamiento con capacidad aproximada de 82 vehículos, Oficinas varias y Almacén General; interconectado en Nivel 2 de la torre del MIGOBBDT.
- D. NIVEL 4: Estacionamiento con capacidad aproximada de 164 vehículos.
- E. NIVEL 5: Estacionamiento con capacidad aproximada de 164 vehículos.

Se utilizarán estructuras mecánicas de doble capacidad para todos los niveles.

## **7. TAMAÑO DEL PROYECTO:**

Se pretende intervenir en una porción de área aproximada de 2,749.86 M2 del terreno total conocido como Plaza Cívica, con la construcción de un edificio de 5 niveles para estacionamientos, en un área aproximada total de 12,700.00 m2, con una capacidad instalada aproximada de 714 parqueos para vehículos utilizando estructuras mecánicas de doble capacidad. Con perspectivas de ser ampliado a futuro de conformidad de las necesidades y demandas.

## **8. LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO:**

### **8.1. Macro-localización:**

Proyecto localizado en el municipio y departamento de San Salvador.

### **8.2 Micro-localización:**

El terreno está ubicado en el costado norte de la Torre del Ministerio de Gobernación y Desarrollo Territorial; en el espacio conocido como Plaza Cívica con una extensión total de 11,079.16m2; el cual por gestiones realizadas ante el Ministerio de Hacienda, ha sido dado en administración por Acuerdo N°. 1608 de fecha 25 de noviembre de 2015.

### **8.3 Mapa de localización:**



UBICACIÓN DEL PROYECTO  
"CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO  
PARA PARQUEOS EN EL CENTRO  
DE GOBIERNO DE SAN SALVADOR  
DEPARTAMENTO DE SAN  
SALVADOR"



## **9. DIAGNOSTICO DE LA ZONA DE INFLUENCIA DEL PROYECTO**

### **9.1 Aspectos Generales:**

La zona de influencia del proyecto desde el punto de vista geográfico abarca la ciudad y el departamento de San Salvador, pues el Ministerio de Gobernación y Desarrollo Territorial atiende usuarios y da servicios por medio de la atención a Veteranos, Registro de Asociaciones y fundaciones sin Fines de Lucro, Gobernación de San Salvador, Dirección de Protección Civil, Prevención y Mitigación de Desastres, Dirección de Espectáculos Públicos, Radio y Televisión, etc.

La afectación del entorno será mínima pues el terreno donde se proyecta construir está ubicado en la zona de estacionamiento de varias instituciones públicas y no genera conflictos de uso de suelos; las calles de circulación de toda la zona podrán regularse en su uso para mejorar el flujo en las horas de mayor afluencia de tráfico.

### **9.2 Aspectos demográficos:**

Los usuarios del proyecto son tanto los empleados del Ministerio como los usuarios que diariamente ingresan a las instalaciones para realizar diversos tipos de trámites, además de todos aquellos que también requieren espacios de estacionamiento que son usuarios de las otras instituciones públicas de la zona como son:

- Plan Maestro del Centro de Gobierno.
- CEL.
- Asamblea Legislativa.
- Dirección General de Migración.
- Dirección General de Correos.
- Banco Central de Reserva.
- Procuraduría General de la República.
- Corte Suprema de Justicia.
- Ministerio de Gobernación y Desarrollo Territorial.

Se estima que en las instituciones del Centro de Gobierno hay un total de 5,000 empleados, de los cuales el 40% tiene vehículo y demanda un espacio para estacionamiento. Por otro lado se estima un promedio de 750 visitantes diarios en vehículo que ingresan a realizar trámites institucionales.

### **9.3 Aspectos económicos:**

Toda la zona del Centro de Gobierno concentra una gran cantidad de instituciones públicas que generan mucho flujo de empleados y visitantes, por lo tanto la actividad económica principal es de instituciones de servicio de





naturaleza pública; por otro lado se dan beneficios económicos indirectos debido a todo el movimiento comercial que estas actividades generan.

#### **9.4 Aspectos Sociales:**

La zona no cuenta con suficientes plazas de estacionamiento público y/o privado para atender la demanda, siendo una zona de carácter institucional que contiene todos los servicios básicos necesarios para su funcionamiento como son: energía eléctrica, agua potable, red de alcantarillado, alumbrado público, recolección de basura, drenaje fluvial, etc.

### **10. POBLACIÓN BENEFICIADA**

#### **10.1 Directa**

Los 500 empleados que laboran en la torre del MIGOBDT y un aproximado de 750 usuarios diarios que efectúan trámites en las instituciones del Centro de Gobierno.

#### **10.2 Indirecta**

La circulación peatonal y vehicular de la zona del Centro de Gobierno, el mejoramiento de accesibilidad y seguridad de los peatones y la agilidad en la realización de los trámites institucionales, dándole más dinamismo a las actividades a realizar.

Los resultados de la población beneficiada se determinarán más exactamente con el resultado del estudio de pre-factibilidad a realizarse.

### **11. INVERSIÓN ESTIMADA**

La inversión estimada para la ejecución de este proyecto es:

<b>Nº</b>	<b>ETAPA</b>	<b>MONTO APROXIMADO</b>
<b>1</b>	<b>PREFACTIBILIDAD</b>	<b>\$ 250,000</b>
<b>2</b>	<b>DISEÑO</b>	<b>\$ 250,000</b>
<b>3</b>	<b>CONSTRUCCION Y EQUIPAMIENTO</b>	<b>\$10,660,000</b>

### **12. COSTOS DE OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO**

Estos se determinarán como resultado del Estudio de Pre-factibilidad.





**13. FUENTES DE FINANCIAMIENTO**

El camino a seguir para estimar la viabilidad financiera del proyecto es hacer la gestión de fondos ante las siguientes instituciones:

- Fondos provenientes del GOES, haciendo la gestión de los fondos ante la Dirección de Crédito Público (FOSEP) del Ministerio de Hacienda.
- Hacer un Asocio Publico Privado (APP).

**14. INDICADORES DE EVALUACION ECONOMICA**

Estos se determinarán como resultado del Estudio de Pre-factibilidad.

**15. PROGRAMACION FINANCIERA DEL PROYECTO**

Para las etapas de PREFACTIBILIDAD Y DISEÑO: un anticipo según ley del 30% del proyecto, y 3 desembolsos según avance del proyecto.

Para las etapas de CONSTRUCCION Y EQUIPAMIENTO: un anticipo según ley del 30% del monto del proyecto, así como las estimaciones periódicas que sean necesarias en el plazo de ejecución.

Nº	ETAPA	ANTICIPO	ESTIMACIONES	TOTAL
1	PREFACTIBILIDAD	\$ 75,000	\$ 175,000	\$ 250,000
2	DISEÑO	\$ 75,000	\$ 175,000	\$ 250,000
3	CONSTRUCCION Y EQUIPAMIENTO	\$ 3,198,000	\$ 7,462,000	\$ 10,660,000

**16. PROGRAMACION FISICA DEL PROYECTO**

Se ha estimado que la ejecución del proyecto se realizará en un período de 16 meses con el siguiente detalle:

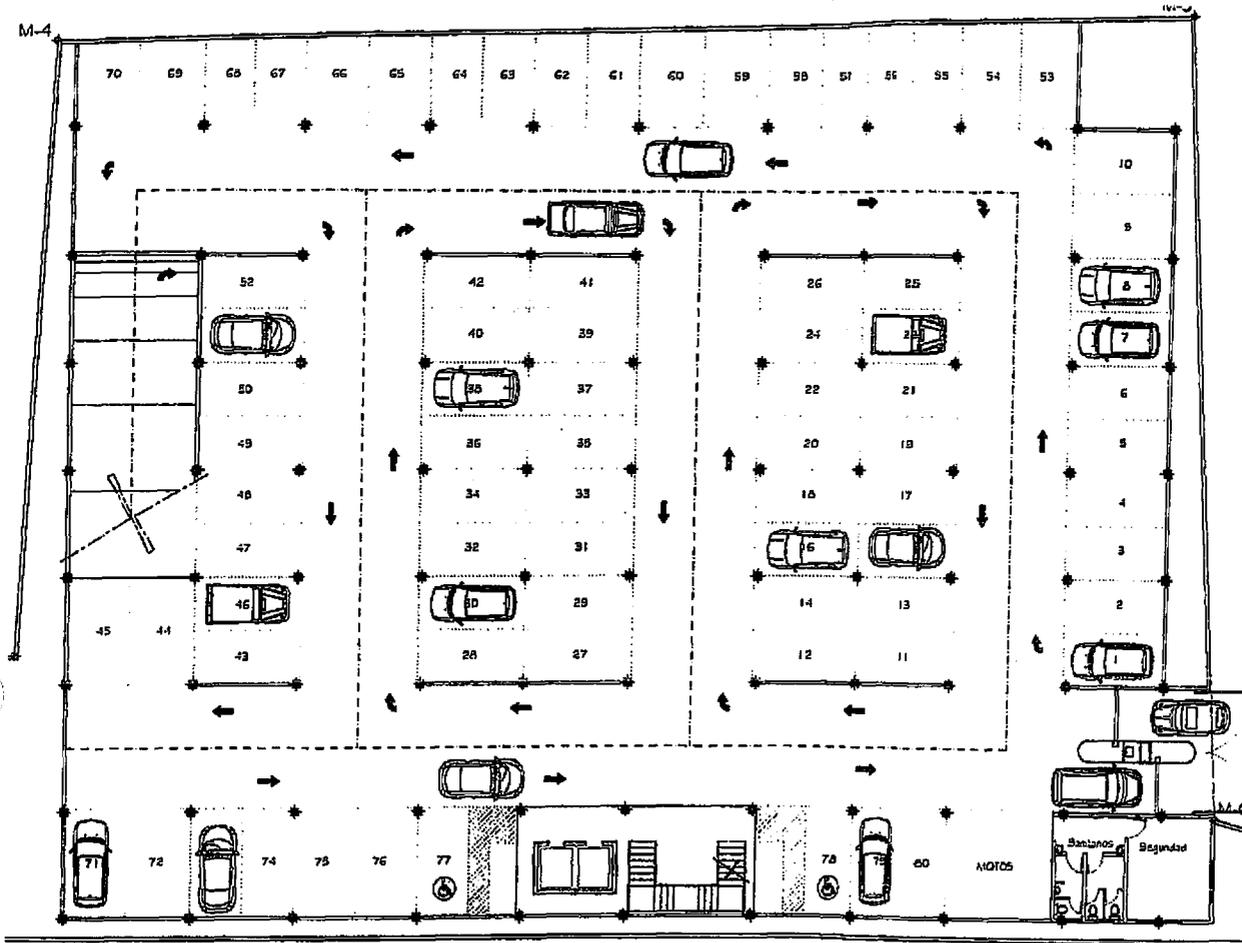
Nº	ETAPA	DURACION
1	PREFACTIBILIDAD	4 MESES
2	DISEÑO	4 MESES
3	CONSTRUCCION Y EQUIPAMIENTO	8 MESES
<b>TOTAL</b>		<b>16 MESES</b>





ETAPA	MESES															
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
FACTIBILIDAD																
DISEÑO																
CONSTRUCCION Y EQUIPAMIENTO																

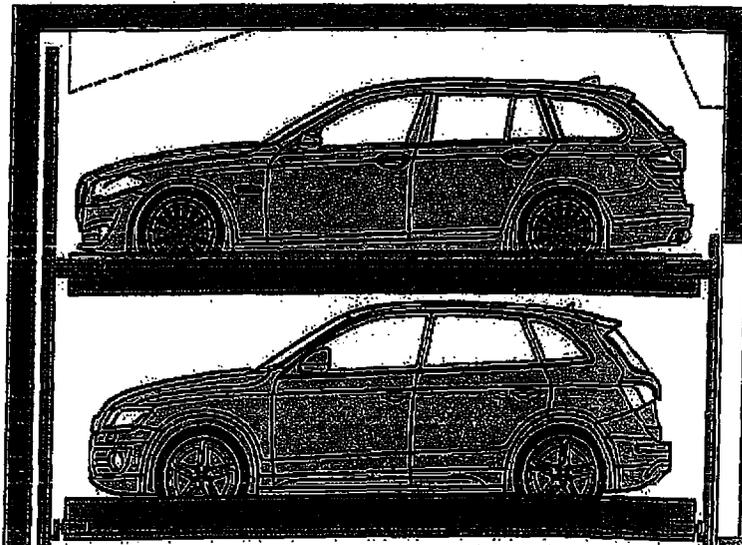
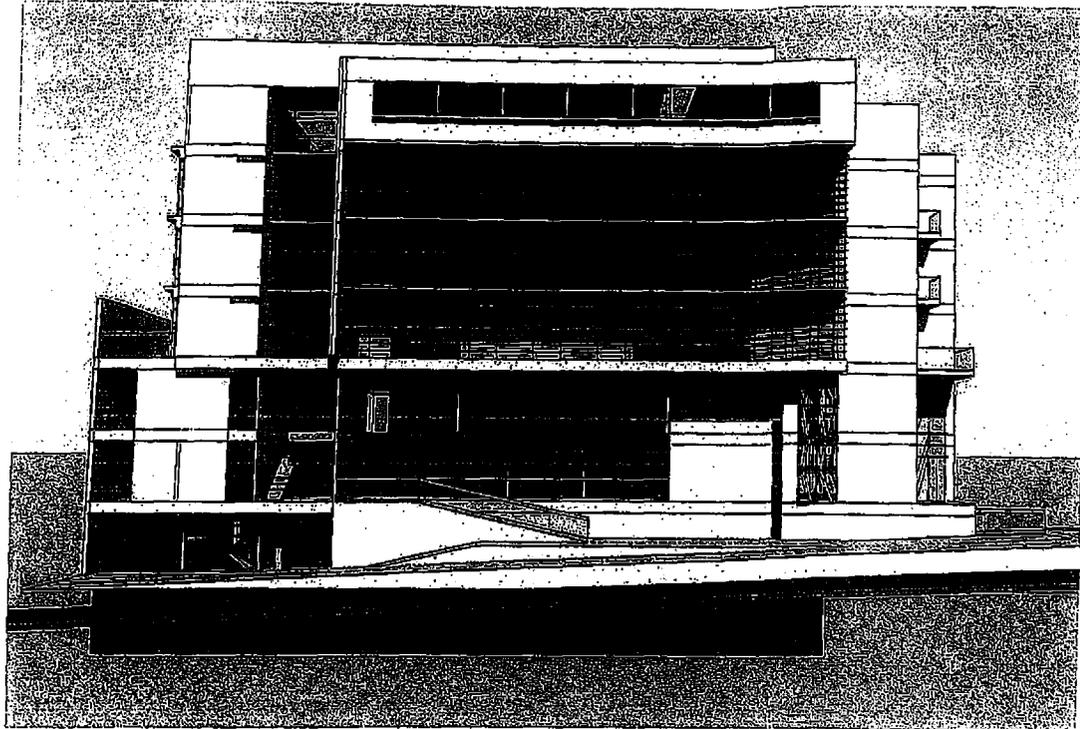
**17.INGENIERIA DE PROYECTO**



**Anteproyecto Edificio ESTACIONAMIENTO MIGOBDT**  
N I V E L I

ESC. 1:200







Ministerio de Hacienda  
Dirección General de Inversión y Crédito Público

MINISTERIO DE HACIENDA

GOBIERNO DE  
**EL SALVADOR**  
UNÁMONOS PARA CRECER

**DGICP-DGI-84/2017**

San Salvador, 14 de febrero de 2017

Asunto: Opinión Técnica para Prefactibilidad del  
proyecto 6665 del MIGOBDT

Licenciado

Jaime Alberto Alvarado

Director de Planificación y Desarrollo Estratégico

Interino Ad-honorem - MIGOBDT

Presente.

Estimado Licenciado Alvarado:

Hago referencia a nota **DIPLANES-AM-05-2017**, mediante la cual remite documento de perfil actualizado del proyecto **6665** denominado "Construcción de Edificio para Parqueos en el Centro de Gobierno de San Salvador, Departamento de San Salvador", solicitando actualización de Opinión Técnica para Prefactibilidad debido a que se modificaron los montos estimados de la inversión y la programación financiera del proyecto.

Sobre el particular, atentamente le informo que se ha revisado el documento de perfil remitido, verificando que su contenido cumple con los requisitos mínimos para la formulación de proyectos de Inversión Pública, establecidos en la normativa vigente; asimismo se ha constatado que la información correspondiente fue completada en el Sistema de Información de Inversión Pública (SIIP) el día 7 de los corrientes, por lo que se emite nueva opinión técnica al proyecto **6665** para continuar con la etapa de Prefactibilidad, quedando sin efecto la emitida en nota **DGICP-DGI-16/2017** de fecha 11 de enero de 2017.

Es importante indicar, que la vigencia de la opinión técnica es de dos años a partir de su emisión y no conlleva compromiso de asignación de recursos para el proyecto.

Cordialmente.

DIOS UNION LIBERTAD



**Jerson Rogelio Posada Molina**  
Director General de Inversión y Crédito Público  
Ministerio de Hacienda

C.c.: Sra. Karime Ellas Abrego - Directora Ejecutiva - MIGOBDT  
Ing. Fernando Montano - Director de Infraestructura y Mantenimiento - MIGOBDT



CERTIFICADA BAJO LAS NORMAS ISO 9001 POR LA ASOCIACION ESPAÑOLA DE NORMALIZACION Y CERTIFICACION

Boulevard de Los Héroes No. 1231, Edificio Secretaría de Estado Ministerio de Hacienda,  
Cuarto Nivel, San Salvador, El Salvador, C. A.  
Conmutador 2244-3000, Teléfono Directo: 2244-3063



## **Términos de Referencia**

**PREFACTIBILIDAD DE "CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO PARA PARQUEOS EN EL CENTRO DE GOBIERNO DE SAN SALVADOR, DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR"**

---

**PREFACTIBILIDAD DE "CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO PARA PARQUEOS EN EL CENTRO DE GOBIERNO DE SAN SALVADOR,  
DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR"**

## **CONTENIDO**

1.	NOMBRE DEL ESTUDIO.....	4
2.	ANTECEDENTES .....	4
3.	OBJETIVOS .....	5
3.1.	Objetivo General .....	5
3.2.	Objetivo Específicos.....	5
3.3.	Objetivos de los Términos de Referencia.....	6
4.	DESCRIPCIÓN TÉCNICA .....	6
5.	LOCALIZACIÓN .....	6
6.	ALCANCES .....	7
6.1.	ESTUDIO JURÍDICO.....	7
6.2.	ESTUDIO DE MERCADO .....	7
6.2.1.	Estudio de Demanda .....	7
6.2.2.	Estudio de Oferta.....	8
6.3.	ESTUDIO DE TARIFA.....	8
6.3.1.	Monto de la Tarifa .....	8
6.3.2.	Disposición y Capacidad de Pago .....	8
6.4.	ESTUDIO DE ELASTICIDAD DE LA DEMANDA.....	9
6.5.	ESTUDIO TÉCNICO .....	9
6.5.1.	Estudio de Suelos.....	9
6.5.2.	Levantamiento Topográfico .....	9
6.5.3.	Propuesta de Alternativas .....	9
6.5.4.	Evaluación de Impacto Social .....	11
6.5.5.	Impacto Ambiental.....	11
6.5.6.	Análisis de Permisos .....	11
6.5.7.	Costo del Proyecto.....	11
6.5.8.	Programa de trabajo de la Construcción.....	11
6.6.	EVALUACIÓN ECONÓMICA.....	12
6.6.1.	<i>Optimización en el Tiempo</i> .....	12
7.	PLAZO DE EJECUCIÓN .....	12
8.	INFORMES.....	12
8.1.	Primer Informe .....	12

**PREFACTIBILIDAD DE "CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO PARA PARQUEOS EN EL CENTRO DE GOBIERNO DE SAN SALVADOR,  
DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR"**

8.2.	Segundo Informe.....	13
8.3.	Tercer Informe.....	13
8.4.	Cuarto Informe.....	13
9.	PRESENTACIÓN DE INFORMES.....	13
10.	FORMA DE PAGO.....	15
11.	PERFIL DE LA FIRMA CONSULTORA.....	15
12.	PERSONAL MÍNIMO REQUERIDO.....	15
12.1.	Personal clave.....	16
12.2.	Personal de apoyo especializado.....	17
13.	PLAZO DE REVISIÓN DE LOS INFORMES.....	17
14.	RESPONSABILIDAD DEL CONSULTOR.....	17

PREFACTIBILIDAD DE "CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO PARA PARQUEOS EN EL CENTRO DE GOBIERNO DE SAN SALVADOR,  
DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR"

**1. NOMBRE DEL ESTUDIO**

PREFACTIBILIDAD DE "CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO PARA PARQUEOS EN EL CENTRO DE GOBIERNO DE SAN SALVADOR, DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR".

**2. ANTECEDENTES**

El Centro de Gobierno de San Salvador está conformado con las siguientes instituciones públicas: El Plan Maestro, El Ministerio de Gobernación y Desarrollo Territorial, la Procuraduría General de la República, Dirección General de Correos, Asamblea Legislativa, la Corte Suprema de Justicia, Banco Central de Reserva y Comisión Ejecutiva Hidroeléctrica del Río Lempa. En la zona hay carencia de espacios disponibles destinados a estacionamientos tanto para empleados como para usuarios de las diferentes entidades gubernamentales. Este número reducido de estacionamientos ha generado un ambiente propicio para el desorden vehicular y comercial, contaminación e inseguridad de la zona. Lo anterior es palpable en el momento en que los transeúntes se ven obligados a circular en lugares inapropiados como consecuencia de que las aceras se encuentran inhabilitadas para su uso, por vehículos automotores estacionados; aparte de lo anterior debe adicionarse la nula regulación del comercio informal, lo que ha obligado a las instituciones a convivir con insalubridades en el desplazamiento peatonal. Asimismo los usuarios que estacionan vehículos en las calzadas se ven expuestos a que sus automóviles sean hurtados o dañados. Todo lo anterior provoca incomodidades en los ciudadanos que utilizan los servicios prestados por las instituciones públicas de la zona; razón por la cual se requiere de dotar al Ministerio de Gobernación y Desarrollo Territorial, de una infraestructura que coadyuve a paliar la situación de la carencia de espacios de estacionamientos y contribuir en buena parte en el ordenamiento de la zona.

El Centro de Gobierno de San Salvador carece de infraestructura suficiente y adecuada para el estacionamiento de todo su parque vehicular: funcionarios públicos, visitantes, usuarios y proveedores; todas las instituciones que se encuentran dentro de él así como en su contorno no poseen espacios físicos para solventar la demanda de estacionamiento, de allí que los usuarios se ven obligados a utilizar y saturar las calles de los alrededores creando problemas en su entorno; la Corte Suprema de Justicia, la Asamblea Legislativa y el Ministerio de Gobernación y Desarrollo Territorial se han visto en la necesidad de hacer uso del espacio al costado norte de la Torre denominado PLAZA CIVICA.

Todo este hacinamiento vehicular genera los siguientes problemas:

1. Congestionamiento en las horas de mayor afluencia de tráfico.
2. Poca accesibilidad de los proveedores, usuarios y visitantes.
3. Dificil movilidad de los transeúntes para el acceso a las instituciones.
4. Contaminación ambiental por ruido y humo.
5. Aumento de los índices delincuenciales en la zona.

**PREFACTIBILIDAD DE "CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO PARA PARQUEOS EN EL CENTRO DE GOBIERNO DE SAN SALVADOR,  
DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR"**

Para el caso de empleados públicos el MIGOBDT posee 210 plazas de estacionamiento, de las cuales 110 están ubicadas en la Plaza Cívica y 100 en los espacios en la Torre. En el caso de los visitantes, en los dos estacionamientos privados hay espacio para 60 vehículos, y en las calles aledañas (9ª Calle Poniente, 11ª, 13ª y 15ª Avenidas norte) hay cupo para 105 vehículos de visitas; al considerar la cantidad de instituciones que conforman el Centro de Gobierno las cuales son: la Procuraduría General de la República, Dirección General de Correos, CEL, Migración, Banco Central de Reserva, Asamblea Legislativa, Corte Suprema de Justicia, INPEP, Plan Maestro y el Ministerio de Gobernación y Desarrollo Territorial, se concluye la imperiosa necesidad de buscar alternativas de solución a la falta de espacios para estacionamientos para cubrir la demanda tanto de los empleados públicos como de los usuarios, visitantes y proveedores.

### **3. OBJETIVOS**

#### **3.1. Objetivo General**

A través de un estudio de demanda y oferta, definir la capacidad de una edificación destinada para estacionamientos vehicular, que posibilite el aumento en la disponibilidad de espacios, que coadyuve a solventar la demanda insatisfecha. Dicha edificación deberá considerar la formulación de al menos tres (3) propuestas, en las cuales se deberá de generar una idea conceptual del tipo de estructuración; así mismo, analizar todos los factores que puedan incidir en el óptimo funcionamiento. Para cada una de las propuestas se deberá de presentar los costos de ejecución, operación, mantenimiento, riesgos asociados y su respectiva evaluación económica, finalmente con ello recomendar al Ministerio de Gobernación y PROESA la propuesta más viable, para que estos realicen los análisis correspondientes y determinar si el proyecto es rentable para el país.

#### **3.2. Objetivos Específicos**

- a) Realizar un análisis de la demanda de estacionamiento de los servidores públicos, usuarios, visitantes y proveedores del Centro de Gobierno
- b) Proporcionar la propuesta conceptual, definiendo las características generales que debe tener la edificación. Así como describir los alcances requeridos para la realización de cada una de las propuestas.
- c) Proporcionar un análisis de conectividad vehicular directa a las vías primarias y vías secundarias. Así como un análisis de mejoramiento de circulación vehicular.
- d) Proporcionar un análisis del manejo ambiental del impacto de la ejecución de cada una de las propuestas.
- e) Definir plazos para la realización de los trabajos de construcción (para cada una de las propuestas); así como, las condiciones de carácter obligatorio que se deberá de cumplir para llevar a cabo cada propuesta.
- f) Elaborar los costos de implementación de las alternativas propuestas, considerando los factores que incidirán en la construcción.

**PREFACTIBILIDAD DE "CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO PARA PARQUEOS EN EL CENTRO DE GOBIERNO DE SAN SALVADOR, DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR"**

- g) Realizar un Estudio de Tarifa. El consultor deberá, en este apartado, concentrarse en el monto óptimo de la tarifa a cobrar a los usuarios a cambio del servicio que se brindará.
- h) Realizar la evaluación económica para cada una de las alternativas.

**3.3. Objetivos de los Términos de Referencia**

Los presentes Términos de Referencia tienen por objetivos los siguientes:

- Proporcionar, a los consultores participantes, el marco geográfico de referencia en el cual se desarrollará el Estudio.
- Proporcionar, a los consultores participantes, la magnitud e insumos del problema a resolver, las características que debe tener la obra propuesta y el tipo de servicio que debe prestar.
- Describir los alcances mínimos de los servicios requeridos para el estudio.
- Definición del plazo para la realización del estudio; así como también, las obligaciones adicionales del consultor para la entrega y contenido de informes.
- Describir y enumerar las características y las condiciones que deben reunir y cumplir los documentos (memorias y anexos a la misma), planos conceptuales, especificaciones técnicas, presupuestos y documentos del diseño conceptual que serán necesarios para establecer los análisis correspondientes con miras a elegir la mejor modalidad para licitar la obra.

**4. DESCRIPCIÓN TÉCNICA**

El servicio de Consultoría que se requiere es el estudio de prefactibilidad para la construcción de un edificio, utilizado principalmente para estacionamiento vehicular y áreas administrativas, en un terreno propiedad del Estado dado en administración al MIGOBDT. A través de la consultoría se busca identificar costos de inversión, operación, mantenimiento, riesgos asociados a sus etapas, demanda de los usuarios y su impacto social. Posteriormente con esta información PROESA y el Ministerio de Gobernación y Desarrollo Territorial realizarán los análisis correspondientes y determinarán si el proyecto es rentable para el país. Ambos determinarán la mejor modalidad para licitarlo.

**5. LOCALIZACIÓN**

El terreno está ubicado en el costado norte de la Torre del Ministerio de Gobernación y Desarrollo Territorial; en el espacio conocido como Plaza Cívica con una extensión total de 11,079.16 m<sup>2</sup>; el cual por gestiones realizadas ante el Ministerio de Hacienda, ha sido dado en administración por Acuerdo N°. 1608 de fecha 25 de noviembre de 2015.

**PREFACTIBILIDAD DE "CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO PARA PARQUEOS EN EL CENTRO DE GOBIERNO DE SAN SALVADOR,  
DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR"**



## **6. ALCANCES**

### **6.1. ESTUDIO JURÍDICO**

El consultor deberá realizar un análisis jurídico para determinar aspectos importantes relacionados con la propiedad del inmueble y su verificación en los Registros Públicos respectivos. Identificación de problemas de titularidad del inmueble, de medición lineal o superficial o de cualquier tipo, si los hubiere. De existir problemas jurídicos relacionados con el inmueble se deberán sugerir alternativas de soluciones.

### **6.2. ESTUDIO DE MERCADO**

Los usuarios del proyecto son tanto los empleados del MIGOBDT como los usuarios que diariamente ingresan a las instalaciones para realizar diversos tipos de trámites, además de todos aquellos que también requieren espacios de estacionamiento que son usuarios de las otras instituciones públicas de la zona como son:

- Plan Maestro del Centro de Gobierno.
- CEL.
- Asamblea Legislativa.
- Dirección General de Migración.
- Dirección General de Correos.
- Banco Central de Reserva.
- Procuraduría General de la República.
- Corte Suprema de Justicia.
- Ministerio de Gobernación y Desarrollo Territorial.

#### **6.2.1. Estudio de Demanda**

Los objetivos principales de este estudio son: el cálculo del volumen de usuarios tanto públicos como particulares que requerirán los servicios del proyecto; además de la capacidad y niveles de servicio en las que operaría.

**PREFACTIBILIDAD DE "CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO PARA PARQUEOS EN EL CENTRO DE GOBIERNO DE SAN SALVADOR,  
DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR"**

El consultor en coordinación con el MIGOBBDT, deberá acercarse a las instituciones que forman parte del Centro de Gobierno para conocer sus necesidades de espacios adecuados para estacionarse y al mismo tiempo deberá conocer qué otros servicios comerciales son requeridos en la zona.

Deberá además presentar dentro de este apartado un estudio sobre la demanda secundaria, entendiendo esta definición como aquel público en general que visita de manera temporal las oficinas estatales y sus dependencias por razones de trámites y gestiones, así como servidores públicos que interactúan con dichas instituciones.

Es necesario conocer el flujo de visitantes por hora y por día de las instituciones, así como conocer el flujo vehicular que generan los visitantes.

En esta parte el consultor deberá presentar un análisis de la recolección de datos de las entrevistas y/o encuestas realizadas.

#### **6.2.2. Estudio de Oferta.**

El estudio de Oferta tendrá como objetivo determinar el tamaño y/o capacidad óptima de la edificación. Este estudio debe dar respuesta a preguntas, tales como: cantidad de estacionamientos y en general el área total que se necesitaría para la construcción.

Con respecto a la oferta actual, se deberá efectuar un análisis detallado arquitectónico, de espacio, y organizacional de cada uno de las instituciones públicas y de su conjunto a fin de indicar claramente el nivel de servicio que se puede entregar con la infraestructura actual.

### **6.3. ESTUDIO DE TARIFA**

El consultor deberá, en este apartado, concentrarse en el monto óptimo de la tarifa a cobrar a los usuarios a cambio del servicio que se brindará. Su objetivo será proponer una estructura tarifaria adecuada a: costos de operación y mantenimiento, tipo de usuario, rentabilidad exigida, estándar y calidad del servicio. Estudio Financiero, Jurídico, y cómo será el manejo de los fondos producto del proyecto.

#### **6.3.1. Monto de la Tarifa**

De acuerdo al tipo de servicio que brindará el proyecto, el consultor deberá calcular el monto de la estructura tarifaria acorde a los estándares y niveles de servicio que el proyecto proveerá a los usuarios.

#### **6.3.2. Disposición y Capacidad de Pago**

Se deberá hacer un análisis completo tomando en cuenta la opinión del mercado en cuanto a la viabilidad de cobro por uso del proyecto. Se planea obtener de este numeral la claridad suficiente a cerca de la aceptación de pagar por estacionarse con un nivel aceptable de seguridad.

**PREFACTIBILIDAD DE "CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO PARA PARQUEOS EN EL CENTRO DE GOBIERNO DE SAN SALVADOR,  
DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR"**

El consultor podrá hacer uso de herramientas como encuestas, focus group, entrevistas, paneles entre otras que este considere adecuada para obtener la información solicitada. Deberá entregar el respaldo físico de cada herramienta que decida ocupar.

**6.4. ESTUDIO DE ELASTICIDAD DE LA DEMANDA**

El consultor deberá incluir en este apartado el análisis de elasticidad precio de la demanda del proyecto. Pueden ser tomados en cuenta en este análisis factores como: tipo de trámite, distancia, precio de la gasolina, tarifa, entre otros. Es imprescindible que se detalle puntualmente la metodología que se empleará en la obtención de los resultados.

**6.5. ESTUDIO TÉCNICO**

**6.5.1. Estudio de Suelos**

Para el estudio de suelos, deberá realizarse con un laboratorio reconocido, el método de exploración del subsuelo es el de penetración normal estandarizado, realizando un número de SEIS sondeos como mínimo, de una profundidad aproximada de SIETE metros o hasta encontrar rechazo (N>50 golpes/pie), o los sondeos necesarios a fin de poder conocer las condiciones de suelo y determinar de qué manera incide en el terreno.

**6.5.2. Levantamiento Topográfico**

El levantamiento solicitado consiste en documentar el estado actual de las instalaciones que conforman el área del inmueble, que contenga: niveles, coordenadas geodésicas (adquiridas en el CNR), rumbos y distancias, nombres de colindantes y calles de acceso; además deberá contener el total de espacios físicos destinados para parqueo de las otras instituciones.

**6.5.3. Propuesta de Alternativas**

En base a la información recopilada a través del estudio de demanda, y el estudio de oferta se establecerá las necesidades de espacio. Se analizará para cada una de las alternativas los siguientes espacios:

- A. Estacionamiento.
- B. Cafetería personal del MIGOBDT.
- C. Archivo General.
- D. Oficinas varias.
- E. Almacén General.
- F. Interconexión con la torre del MIGOBDT.

El consultor deberá presentar un Perfil del Proyecto el cual, en principio deberá desarrollar un programa general de necesidades, tanto del conjunto como de las unidades específicas

**PREFACTIBILIDAD DE "CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO PARA PARQUEOS EN EL CENTRO DE GOBIERNO DE SAN SALVADOR, DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR"**

Para todas las alternativas se deberá describir sus características, ventajas comparativas, factores condicionantes y recomendación de la más óptima.

Para cada alternativa deberá presentar un Programa Arquitectónico detallado que especifique cada uno de los recintos del proyecto con su correspondiente superficie. En cada una de las alternativas se deberá de generar una idea conceptual del tipo de estructuración; así mismo, analizar todos los factores que puedan incidir en el óptimo funcionamiento, tales como:

- a) Topografía
- b) Condiciones Geotécnicas,
- c) Condiciones Arquitectónicas,
- d) Condiciones Estructurales,
- e) Instalaciones eléctricas,
- f) Instalaciones hidráulicas,
- g) Instalaciones mecánicas: uso de ascensores para personal, uso de sistema de elevadores o rampas de autos, uso de sistema automatizado de entrada y salida;
- h) Conectividad vehicular directa a las vías primarias y vías secundarias.
- i) Mejoramiento de circulación vehicular
- j) Uso sistema de emergencia contra incendios,
- k) Uso de sistema de cámaras de circuito cerrado;

Los estudios generales del anteproyecto deberán incluir como parte de la memoria de diseño: diagramas de relaciones entre ambientes, flujogramas y las particularidades arquitectónicas requeridas para esas funciones, equipamientos, tipo de iluminación, entre otras variables que el consultor considere necesarias e importantes.

Se deberán definir los criterios preliminares del diseño tales como: espaciales, funcionales, formales, estructurales, eléctricos, electromecánicos, de instalaciones especiales, arquitectura accesible, materiales de construcción, sistemas constructivos, ventilaciones naturales, obras exteriores, y otros que a criterio del consultor o de MIGOBDT sean importantes. De la misma forma se identificarán los impactos positivos y negativos del proyecto y el planteamiento de medidas de mitigación.

Para cada una de las alternativas el consultor deberá presentar planos de distribución de espacios arquitectónicos, imágenes en 3D y recorridos virtuales para respaldar la información generada.

La edificación deberá optimizar el terreno disponible y además armonizar con todo el entorno en el que se encuentran otras edificaciones, prestando atención a la conservación del medio ambiente.

El consultor deberá plantear con severa claridad los riesgos inherentes al proyecto. Dichos riesgos a identificar tendrán que ver con las etapas de construcción, operación y

PREFACTIBILIDAD DE "CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO PARA PARQUEOS EN EL CENTRO DE GOBIERNO DE SAN SALVADOR,  
DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR"

mantenimiento del proyecto. Se le prestará especial atención a los riesgos geológicos, hidráulicos, sísmicos, de demanda.

#### 6.5.4. Evaluación de Impacto Social

El consultor deberá establecer claramente los impactos generados por el proyecto hacia los sectores aledaños al proyecto, de manera que el Ministerio de Gobernación y Desarrollo Territorial deberá tener completa certeza sobre las implicaciones sociales del proyecto.

#### 6.5.5. Impacto Ambiental

Para cada una de las alternativas el consultor deberá analizar cuáles son los estudios ambientales que pudieren generarse para ejecutar el proyecto. Además deberá llenar el formulario ambiental con la finalidad que éste sea presentado por el propietario del estudio al MARN.

Los costos de las medidas de mitigación deberán ser incluidos en las estimaciones de costos de las diversas alternativas.

#### 6.5.6. Análisis de Permisos

Para cada una de las alternativas el consultor deberá realizar un listado de los permisos en las distintas instituciones que el Propietario requerirá para la ejecución y estudiar la viabilidad de su obtención, indicando si ha encontrado inconvenientes a solventar por el Propietario.

#### 6.5.7. Costo del Proyecto.

El consultor presentará para cada una de las alternativas su presupuesto preliminar respectivo, para análisis del Propietario. Detallando los criterios básicos preliminares acerca de los costos de construcción del proyecto y de los costos de mantenimiento de los edificios, instalaciones, obras exteriores, entre otros a considerar.

##### 6.5.7.1. *Cronograma de inversiones y desembolsos en el tiempo*

El consultor, con base en los apartados anteriores, deberá establecer el costo del proyecto tomando en cuenta las fases de construcción, las características según la demanda a atender y la solución perseguida por el Gobierno.

##### 6.5.7.2. *Costos de operación y mantenimiento*

De acuerdo a la recomendación de las características del proyecto final preliminar, el consultor deberá estimar los costos de operar y mantener la infraestructura en un horizonte de 25 años.

#### 6.5.8. Programa de trabajo de la Construcción.

Se deberá presentar un programa de trabajo general por cada propuesta.

Los programas de trabajo se describirán poniendo especial atención en los siguientes puntos:

- a) Actividades más importantes de las obras.

**PREFACTIBILIDAD DE "CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO PARA PARQUEOS EN EL CENTRO DE GOBIERNO DE SAN SALVADOR,  
DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR"**

- b) Plazos estimados de ejecución parcial y total, estableciéndose fechas de inicio y fin de actividades.
- c) Partes de la obra que por su índole requieren una especial atención en la programación general.

## **6.6. EVALUACIÓN ECONÓMICA**

Para cada una de las alternativas el consultor deberá entregar al Ministerio de Gobernación y Desarrollo Territorial y a la Dirección de Asocios Público Privados de PROESA un modelo financiero detallado que contenga:

- Costos de inversión para desarrollar el proyecto (tomando en cuenta los estudios abordados en los apartados anteriores) incluyendo costos de adquisición de terrenos aledaños, operación y mantenimiento del proyecto durante su ciclo de vida.
- Flujo de caja libre descontado
- Tasa Interna de retorno
- Valor presente neto
- Análisis sobre la necesidad de apoyo de recurso financiero público para el proyecto en caso que la tarifa no cubra los costos y la inversión del proyecto
- Análisis de sensibilidad tomando en cuenta
  - \* Incremento entre el 10% y 20% de los costos de inversión
  - \* Incremento entre el 10% y el 20% de los costos de operación y mantenimiento
  - \* Reducción entre el 10% y el 20% de los ingresos

En este apartado se deberá entender con claridad si el proyecto necesita pagos provenientes del Estado, o bien, las tarifas a cobrar cubren los costos y generan la rentabilidad necesaria.

### **6.6.1. Optimización en el Tiempo**

El Consultor determinará el año óptimo para el inicio de operaciones del proyecto.

## **7. PLAZO DE EJECUCIÓN**

El plazo para la elaboración del estudio es de **CIENTO OCHENTA (180) DÍAS CALENDARIO**, contados a partir de la emisión de la Orden de Inicio.

El Consultor, debe mantener una estrecha relación y comunicación con el representante del Propietario durante las distintas actividades del Estudio, a fin de evitar atrasos por posibles decisiones a tomar durante el desarrollo del mismo.

## **8. INFORMES**

### **8.1. Primer Informe**

Deberá incluir el programa de trabajo definitivo, incluyendo las principales actividades a desarrollar, metodología, alcances y planes solicitados, así como la distribución específica y confirmación del personal propuesto en la Oferta Técnica para las diferentes áreas de trabajo.

**PREFACTIBILIDAD DE "CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO PARA PARQUEOS EN EL CENTRO DE GOBIERNO DE SAN SALVADOR, DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR"**

El Primer Informe, deberá presentarse dentro de los **DIEZ (10) DÍAS CALENDARIO**, contados a partir de la emisión de la Orden de Inicio del estudio, por parte de FOSEP.

**8.2. Segundo Informe.**

Este informe se presentará a los **SESENTA (60) días calendario**, contados a partir de la orden de inicio emitida por FOSEP y contendrá: 6.1 Estudio Jurídico, 6.2 Estudio de Mercado, 6.3 Estudio de Tarifa y 6.4 Estudio de Elasticidad de la Demanda.

**8.3. Tercer Informe**

Este informe se presentará a los **SESENTA (60) días calendario**, contados a partir del día siguiente del primer pronunciamiento del Comité Técnico de Seguimiento (CTS) sobre el Segundo Informe y contendrá: 6.5 Estudio Técnico.

**8.4. Cuarto Informe**

Este informe se presentará a los **SESENTA (60) días calendario**, contados a partir del día siguiente del primer pronunciamiento del Comité Técnico de Seguimiento (CTS) sobre el Tercer Informe y contendrá: 6.6 Evaluación Económica. El Cuarto Informe deberá constar como mínimo y orden, lo siguiente:

**I. DOCUMENTO Nº 1. MEMORIA DEL PROYECTO**

**II. DOCUMENTO Nº 2 RESUMEN EJECUTIVO**

El Consultor deberá presentar un Resumen Ejecutivo de los estudios realizados en la presente consultoría, en el cual se presenten, de forma resumida y delimitadas por áreas de trabajo (los aspectos más importantes del proyecto, de tal forma, que con la lectura de este informe se tenga una visión general y clara del proyecto, en su totalidad).

**III. DOCUMENTO Nº 3. EVALUACION ECONOMICA**

**IV. DOCUMENTO Nº 4. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.**

**9. PRESENTACIÓN DE INFORMES**

La Firma Consultora, desarrollará Informes Técnicos (para efectos de evaluación y aprobación por parte del Comité Técnico de Seguimiento); los cuales, se presentarán en la cantidad y formato que se detallan a continuación:

**Tabla I. Cantidad y Formato de Documentos de la Consultoría**

TIPO DE INFORME	CANTIDAD		DIGITAL
	IMPRESO	COPIAS	(Disquete, disco duro, USB, Flash Drive, etc.)
	ORIGINAL	(Cantidad Original)	Archivos digitales (Ej: pdf, ppt y etc.) con el original firmado y sellado.

**PREFACTIBILIDAD DE "CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO PARA PARQUEOS EN EL CENTRO DE GOBIERNO DE SAN SALVADOR,  
DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR"**

Primer Informe	1	2	3
Segundo Informe	1	2	
Tercer Informe	1	2	
Cuarto Informe	1	2	

Los informes indicados anteriormente incluyen los planos conceptuales que se generen en cada una de las especialidades, por lo que, se deberán entregar en el mismo número de copias indicadas en la tabla anterior.

El Consultor deberá presentar, en el dispositivo de almacenamiento digital indicado, el Informe que corresponda en la fecha que se establezca en su programa de trabajo. El documento digital consistirá en archivos editables y una copia completa del mismo en formato PDF, configurados cada uno de ellos con las dimensiones de hoja correspondientes a la versión impresa; para poder ser reproducidos íntegramente cuando se requieran.

Para generar los archivos editables de los informes, se utilizará:

- A. Documentos de texto, diapositivas, programación de obra y hojas de cálculo, en versión de Microsoft Office 2007 (Word®, Excel®, PowerPoint®, MS-Project®, etc.).
- B. Para dibujos y planos conceptuales: AutoCAD® 2015.
- C. Los informes digitales, deberán ser un reflejo fiel de los informes impresos y deberán ser conformados de tal forma que todo quede integrado en el mismo archivo, teniendo cuidado de no dejar por separados, portadas, índices, tablas, fotografías, planos, etc.

Los documentos y planos conceptuales impresos, serán presentados en papel tipo Bond, base 20 y los archivos digitales, en cualquiera de los dispositivos de almacenamiento indicados en la Tabla I: Cantidad y Formato de Documentos de la Consultoría, asegurándose de que la información presentada en éstos no sea fragmentada (dividida en varios archivos). Los informes deberán ser elaborados en tamaño carta (8.5"x11") y en aquellos casos donde se requiera la presentación de planos o esquemas, éstos serán proporcionados en formato de planos en escala 1:50 o en 1:100 si así lo permite su legibilidad, mismos que deberán ser debidamente doblados en el documento. Cada dispositivo de almacenamiento presentado, deberá contener su carátula adhesiva respectiva, indicando claramente la información que contiene. En el caso de la información digital, deberá ser almacenada de forma tal que no se excedan tres niveles de carpetas y se evitarán nombres largos de los archivos que compongan dichas carpetas (20 caracteres máximo).

PREFACTIBILIDAD DE "CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO PARA PARQUEOS EN EL CENTRO DE GOBIERNO DE SAN SALVADOR,  
DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR"

### 10. FORMA DE PAGO PROPUESTA

Si el Consultor lo solicita, se le podrá conceder un anticipo al Consultor al inicio de sus labores, por un máximo de hasta el veinte por ciento (20%) del monto fijo (de la Suma Global) del contrato, monto el cual será descontado en un 20% en cada uno de los cinco pagos programados y deberá presentar la Garantía de Buena Inversión de Anticipo correspondiente. La forma de pago se hará de la siguiente manera, en concepto de Monto Fijo (Suma Global):

Tabla II. Pagos por cada Informe de la Consultoría

Orden Número	Informe	Porcentaje de Pago (% del Valor total del contrato)
1	Primer Informe	5%
2	Segundo Informe	35%
3	Tercer Informe	35%
4	Cuarto Informe	25%
<b>TOTAL</b>		<b>100.0%</b>

### 11. PERFIL DE LA FIRMA CONSULTORA

Persona jurídica nacional o extranjera con experiencia en al menos tres (3) proyectos relativos a edificios que contemplen parqueos de un mínimo de 3 niveles incluyendo parqueo subterráneo.

### 12. PERSONAL MÍNIMO REQUERIDO

El personal mínimo requerido, indicado en estos Términos de Referencia, no limitará al Consultor a que deba, en función de la magnitud de las actividades, incorporar personal adicional y suficiente para cumplir, en tiempo, las actividades relacionadas con los alcances del Estudio, sin que esto represente costo adicional al Propietario del mismo. El listado de personal profesional, es propositivo y no limitativo.

Además de todo el personal que se indica anteriormente, el Consultor deberá contar con una persona dedicada, exclusivamente, al control de la documentación generada del proyecto; la cual, tendrá bajo su responsabilidad: Llevar un control de la correspondencia emitida entre el Consultor y el Propietario; verificar el número de copias requeridas de los planos conceptuales y documentos a ser presentados; verificar que la documentación digital pueda ser leída en cualquier computadora, desde los dispositivos en los que sean grabados (CD, DVD, USB Flash Drive, etc.); verificar que los documentos sean digitalizados en las versiones y formatos que se mencionan en estos Términos de Referencia; tener una (1) copia en digital, en formato PDF, de toda la documentación generada en el proyecto (correspondencia, planos, informes, etc.) organizada por fecha de entrega y versiones, debiendo proporcionar copia de dicha información cada vez que sea requerida por el Propietario o Supervisor del estudio.

PREFACTIBILIDAD DE "CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO PARA PARQUEOS EN EL CENTRO DE GOBIERNO DE SAN SALVADOR,  
DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR"

El personal que proponga el Consultor en su Oferta Técnica, deberá estar disponible desde la Orden de Inicio del estudio hasta el cierre definitivo del proyecto o al cierre definitivo de su área de especialidad. El Consultor, deberá verificar que dicho personal tenga la capacidad de poder verificar la documentación generada en los distintos programas informáticos utilizados (Word®, Excel®, AutoCAD®, etc.) y de poder digitalizar los documentos del proyecto a formato PDF.

A continuación se detalla el personal mínimo requerido:

12.1. Personal clave

1. Gerente del estudio: Profesional graduado en las carreras de ingeniería, economía, finanzas, administración de empresas o carreras afines. Preferiblemente con estudios de maestría en economía, finanzas, infraestructura o afines. Con al menos quince (15) años de experiencia comprobable mediante la presentación de copia certificada por Notario del título académico o copia del registro de profesionales extendido por la institución competente y con experiencia mínima comprobable de cinco (5) proyectos como consultor en temas asociados a estacionamientos de vehículos automotores en Latinoamérica, presentando las Actas de recepción definitiva, Cartas de Referencia o Contratos, que respalden la participación en el proyecto; cualquiera de estos documentos que se presenten en la oferta para llevar a cabo la evaluación deberá incluir: Nombre del proyecto, Cargo que desempeñó durante la ejecución de la Consultoría (Deberá ser de Gerente del proyecto), Nombre y dirección del Cliente al que le realizó la obra. Preferiblemente con experiencia comprobable en estructuración de proyectos bajo un esquema de concesión.
3. Especialista Estudio de Mercado: Profesional graduado en las carreras de economía, finanzas, ingeniería industrial o similar. Preferiblemente con estudios de maestría en economía, administración de empresas, infraestructura o similares. Con al menos cinco (5) años de experiencia comprobable mediante la presentación de copia certificada por Notario del título académico o copia del registro de profesionales extendido por la institución competente, en estudios de mercado de proyectos de edificación pública.
2. Especialista en infraestructura en edificación pública: Profesional graduado en las carreras de ingeniería civil o similar. Preferiblemente con estudios de maestría en finanzas, economía, administración de empresas o similares. Con al menos diez (10) años de experiencia comprobable mediante la presentación de copia certificada por Notario del título académico o copia del registro de profesionales extendido por la institución competente, en el sector de infraestructura de edificación pública.
3. Especialista de área financiera: Profesional graduado en las carreras de economía, finanzas, ingeniería industrial o similar. Preferiblemente con estudios de maestría en economía, administración de empresas, infraestructura o similares. Con al menos cinco (5) años de experiencia comprobable mediante la presentación de copia certificada por Notario del título académico o copia del registro de profesionales extendido por la institución competente, en evaluación económico financiera de proyectos de edificación pública.

**PREFACTIBILIDAD DE "CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO PARA PARQUEOS EN EL CENTRO DE GOBIERNO DE SAN SALVADOR,  
DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR"**

**12.2. Personal de apoyo especializado**

1. Especialista en áreas sociales: Profesional graduado en carreras relacionadas con las ciencias sociales y con al menos cinco (5) años de experiencia en el diseño y ejecución de evaluaciones de impacto social.
2. Especialista jurídico: Profesional graduado en la carrera de Ciencias Jurídicas. Preferiblemente con estudios de maestría en alguna rama del Derecho Administrativo y con al menos cinco (5) años de experiencia en Derecho Registral y Catastro.
3. Especialista en Estudio de Tráfico.
4. Especialista en Diseño Arquitectónico.
5. Especialista en Estructuras
6. Especialista en instalaciones Hidráulicas
7. Especialista en sistemas eléctricos y mecánicos
8. Especialista en elaboración de Presupuestos

**13. PLAZO DE REVISIÓN DE LOS INFORMES**

El supervisor y el CTS no aceptarán informes incompletos. El Propietario, a través del Comité Técnico de Seguimiento del Estudio, analizará y evaluará los informes presentados por el Consultor, emitiendo por escrito su aprobación o rechazo por medio de observaciones o propuesta de modificación, las que serán dirigidas al Gerente del Estudio, dentro de un período no mayor que siete (7) días hábiles, contados a partir del día hábil siguiente a la fecha de entrega de cada informe. Para informes corregidos el período de revisión será no mayor a siete (7) días hábiles.

De existir observaciones, el Comité Técnico de Seguimiento de común acuerdo con el Consultor, estipulará el tiempo máximo en que las observaciones o propuesta de modificación deberán ser atendidas sin afectar el plazo de entrega de los siguientes informes si los hubiere. El Ministerio, no aceptará que se presenten los siguientes informes establecidos en el Contrato, en tanto no sea aprobado el informe anterior.

**14. RESPONSABILIDAD DEL CONSULTOR**

1. El Consultor, asumirá la responsabilidad técnica total por los servicios profesionales prestados para la elaboración del estudio.
2. La revisión del trabajo de campo, documentos y planos conceptuales por parte del Ministerio de Gobernación y Desarrollo Territorial y el FOSEP, durante la elaboración del estudio, no exime al Consultor de la responsabilidad final y total del mismo.
3. En atención a que el Consultor es el responsable absoluto del estudio que realiza, deberá asegurar la calidad del mismo y responder por el trabajo realizado, de acuerdo a las normas legales durante los siguientes cinco (5) años, desde la fecha de pago del Informe Final del Estudio, presentando una carta compromiso notariada; por lo que, en caso de ser requerido para cualquier aclaración o corrección, no podrá negar su concurrencia. En caso de no concurrir a la citación antes indicada, se dará a conocer su negativa inicialmente al Ministerio de Gobernación y Desarrollo Territorial y luego

**PREFACTIBILIDAD DE "CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO PARA PARQUEOS EN EL CENTRO DE GOBIERNO DE SAN SALVADOR,  
DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR"**

a la autoridad competente, para los efectos legales consiguientes, en razón que el servicio prestado es un acto administrativo, por el cual, el Consultor es responsable ante el Estado.

4. El Consultor, asumirá la responsabilidad de corregir las observaciones que realice el Ministerio de Gobernación y Desarrollo Territorial al Estudio hasta obtener la aprobación de los mismos.
5. Presentar el organigrama del personal que asignara en dicho proyecto

## RESUMEN PRESUPUESTO ESTIMATIVO\*/

**PREFACTIBILIDAD DE "CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO PARA PARQUEOS EN EL CENTRO DE  
GOBIERNO DE SAN SALVADOR, DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR"**

CONCEPTO	TOTAL EN DÓLARES
<b>A. PERSONAL</b>	
1 Personal Técnico Extranjero en Casa matriz	\$ -
2 Gastos Indirectos por Cargas Sociales y por Administración Item A-1	\$ -
3 Personal Técnico Extranjero en El Salvador	\$ -
4 Gastos Indirectos por Cargas Sociales y por Administración Item A-3	\$ -
5 Personal Técnico Salvadoreño	\$ 71,950.00
6 Personal Auxiliar y Administrativo Salvadoreño	\$ 29,000.00
7 Gastos Indirectos por Cargas Sociales y por Administración Item A-5 y A-6	\$ 65,617.50
<b>SUB-TOTAL</b>	\$ 166,567.50
<b>B. HONORARIO FIJO</b>	\$ 10,095.00
<b>C. VIATICOS Y VIAJES</b>	\$ -
<b>D. SUBCONTRATOS Y SERV. VARIOS</b>	\$ 13,000.00
<b>E. COSTOS DIRECTOS MISCELANEOS</b>	\$ 24,155.03
<b>TOTAL (A + B + C + D + E)</b>	\$ 213,817.53
<b>IVA 13%</b>	27,796.28
<b>COSTO TOTAL CON IVA</b>	\$ 241,613.81

\*/ Los valores de este presupuesto deben ser tomados de los cuadros anexos





FIRMA CONSULTORA: \_\_\_\_\_

**PREFACTIBILIDAD DE "CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO PARA PARQUEOS EN EL CENTRO DE GOBIERNO DE SAN SALVADOR, DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR"**

**GASTOS INDIRECTOS POR CARGAS SOCIALES Y POR ADMINISTRACION PERSONAL TECNICO, AUXILIAR Y ADMINISTRATIVO SALVADOREÑO ASIGNADO AL ESTUDIO**

CONCEPTO	PORCENTAJE DE SUELDOS A PAGAR	VALOR DE LAS CARGAS SOCIALES EN DÓLARES
<b>CARGAS SOCIALES (ESPECIFICAR)</b>		
\$ 100,950.00	35%	\$ 35,332.50
<b>GASTOS INDIRECTOS POR CARGAS SOCIALES Y POR ADMINISTRACION (ESPECIFICAR)</b>		
\$ 100,950.00	30%	\$ 30,285.00
<b>TOTAL</b>	<b>65%</b>	<b>\$ 65,617.50</b>





