



TÉRMINOS DE REFERENCIA

“SERVICIOS DE CONSULTORIA PARA AVALÚOS TÉCNICOS DE LOS BIENES INMUEBLES PROPIEDAD DEL MINISTERIO DE SALUD EN HOSPITALES NACIONALES PRIORIZADOS”

1. ANTECEDENTES

El Ministerio de Salud, a través del Programa de “Respuesta de Salud Pública para Contener y Controlar el Coronavirus y Mitigar Su Efecto en El Salvador” impulsa el Fortalecimiento en Infraestructura y Equipamiento en la Red de Servicios de Salud, dando cumplimiento al mandato constitucional de garantizar el acceso a los servicios de salud como un derecho humano fundamental, con el fin de mejorar las condiciones de vida de la población a través de la implementación de diferentes proyectos orientados a mejorar la infraestructura de Salud en los tres niveles de atención.

En virtud a lo anterior el presente esfuerzo se enfoca en apoyar y fortalecer las actividades necesarias para permitir realizar las mejoras prioritarias de infraestructura, asegurando con ello la continuidad en la prestación de los diferentes servicios de salud que se ofrecen en los diferentes hospitales, así como también proporcionando condiciones de trabajo adecuadas al personal por ello se pone especial cuidado en mejorar las condiciones de infraestructura, las cuales debido a la falta de mantenimiento preventivo y correctivo de las que han adolecido, presentan deterioros considerables en su infraestructura, situación que afecta directamente la atención a los usuarios y por consiguiente al personal que labora en las instalaciones del Ministerio.

Así mismo, el Ministerio de Salud como institución gubernamental está sujeto a la aplicación y cumplimiento de Leyes, Normas y Lineamientos Técnicos que sustentan la función administrativa del manejo de los bienes inmuebles Institucionales, con el fin de realizar la gestión institucional con eficiencia, eficacia y efectividad, lo que constituye uno de los instrumentos legales principales los “Lineamientos Técnicos para la Administración del Activo Fijo” en el cual en el Romano X: “Legalización, Registro y Control de los Bienes Inmuebles”; a raíz de las diferentes intervenciones que se realizan en los Establecimientos de Salud, se hace necesario contar con un documento por cada edificación propiedad del MINSAL, que permita determinar el valor real de los Inmuebles propiedad de este Ministerio, es por ello que la Unidad de Gestión de Programas y Proyectos de Inversión, coordina para proveer información fehaciente de cada inmueble a la Unidad de Activo Fijo, garantizando con ello que el MINSAL posea información de sus establecimientos de forma adecuada y de conformidad a lo legalmente establecido y sobre todo, lograr que los montos registrados en los estados financieros en concepto de Bienes de Uso sean realistas.



2. OBJETIVO

Realizar una consultoría para el desarrollo de avalúos técnicos para determinar los valores actuales de diferentes inmuebles propiedad del MINSAL.

3. JUSTIFICACIÓN

En cumplimiento de Leyes, Normas y Lineamientos Técnicos que sustentan la función administrativa del manejo de los bienes inmuebles Institucionales, con el fin de realizar la gestión institucional con eficiencia, eficacia y efectividad, en apoyo a los instrumentos legales principales para el funcionamiento de la institución y en cumplimiento a los “Lineamientos Técnicos para la Administración del Activo Fijo” en el cual en el Romano X: “Legalización, Registro y Control de los Bienes Inmuebles” se requiere la gestión de los avalúos de los inmuebles propiedad del MINSAL o actualización de los mismos u otras diligencias relacionada con estos.

En tal sentido y considerando que los Hospitales de la Red del Ministerio de Salud inician sus funciones a partir del año 1902, muchos de ellos debido a su antigüedad cuentan con dificultades catastrales, sumado a ello que estas edificaciones se les ha realizado ampliaciones y mejoras en la infraestructura, actividades de las cuales no se cuentan con levantamiento de información actualizada, y mediciones requeridas por las normativas vigentes en materia de valúo de propiedades o bienes inmuebles.

Por lo tanto, para dar cumplimiento a lo lineamientos antes mencionados se hace necesario promover el presente proceso para la valuación de los bienes inmuebles propiedad de esta cartera de estado a través de la contratación de un Consultor especializado en la realización de Avalúos Técnicos de los inmuebles propiedad del MINSAL, situación que se generó debido a no contar con el personal técnico ni el equipo especializado apropiado para llevar a cabo esta actividad.

4. ALCANCE DE LOS SERVICIOS

Actualizar los valores, a precio de mercado de los Establecimientos de Salud Priorizados, los inmuebles han sido seleccionados bajo criterio de priorización, es decir aquellos establecimientos que tienen mayor tiempo sin haberse practicado el Valúo respectivo, considerando que la normativa del Área de Activo establece que todos los inmuebles deberán ser valuados cada cinco años, con ello garantizaremos la obtención de un documento veraz y completo en todos sus ámbitos (valor del terreno y la construcción), para lograr cumplir con lo dispuesto en el Art. 31 del Reglamento de las Normas Técnicas Específicas del Ministerio de Salud, específicamente en su apartado de Registro y Revalúo de Bienes Inmuebles.

Con la contratación de esta consultoría, se logrará actualizar todos los documentos de Avalúos de cada establecimiento descritos en el cuadro anterior, ya que el Consultor será la responsable de llevar a cabo un análisis técnico, metodológico que estará asistido por el Sistema



Financiero que norma y controla la regularización de este tipo de actividad bajo un marco legal, estableciendo las condiciones adecuadas de transparencia y eficiencia, así como también la utilización de mecanismos que aporten en desarrollo ordenado de la consultoría a través de la coordinación con el delegado del MINSAL.

El trabajo consiste en la prestación de los Servicios Profesionales para realizar avalúos técnicos de los bienes inmuebles que ocupan los Hospitales Nacionales propiedad del MINSAL, estos inmuebles se detallan a continuación:

No.	NOMBRE DE ESTABLECIMIENTO	DIRECCION DEL ESTABLECIMIENTO
LOTE 1		
1	Hospital Nacional de La Mujer "Dra. María Isabel Rodríguez"	Entre 25 Avenida Sur y Calle Francisco Menéndez, Antigua Quinta María Luisa, Barrio Santa Anita, San Salvador
2	Hospital Nacional Especializado de Niños "Benjamín Bloom"	Final 27 Calle Poniente y Boulevard de los Héroes. San Salvador
LOTE 2		
1	Hospital Nacional General de Neumología y Medicina Familiar "Dr. José Antonio Saldaña".	Kilómetro 8 1/2, Carretera a Planes de Renderos, San Salvador
2	Hospital Nacional General de Chalchuapa	Final Avenida 2 de abril Norte, Barrio las Animas, sobre calle hacia Ahuachapán, Chalchuapa, Santa Ana
3	Hospital Nacional Francisco Menéndez de Ahuachapán	Cantón Ashapuco, Colonia el Zacamil, Ahuachapán
LOTE 3		
1	Hospital Nacional General "Santa Gertrudis", San Vicente.	8ª Avenida Sur N° 1000, Barrio San Francisco, San Vicente
2	Hospital Nacional General, Cojutepeque	Kilómetro 33 Carretera Panamerica Barrio El Calvario, Cojutepeque
3	Hospital Nacional General "Santa Teresa", Zacatecoluca	Final Avenida Juan Manuel Rodríguez Calle al Volcán, Zacatecoluca



LOTE 4		
1	Hospital Nacional San Juan De Dios de San Miguel	Final 11a calle Poniente y 23 Av. Sur, Colonia Ciudad Jardín, San Miguel
2	Hospital Nacional "Dr. Jorge Arturo Mena", Santiago de María	3a. Calle Poniente #15 Barrio Concepción, Santiago de María, Usulután
3	Hospital Nacional de Nueva Guadalupe	Final Avenida Principal, Barrio San Luis, Nueva Guadalupe, San Miguel
LOTE 5		
1	Hospital Nacional "Monseñor Óscar Arnulfo Romero" Ciudad Barrios	6ª Avenida Norte Barrio Roma, Ciudad Barrios, San Miguel
2	Hospital Nacional General de Santa Rosa de Lima	Carretera Ruta Militar, Salida a San Miguel, Santa Rosa de Lima
3	Hospital Nacional General de La Unión	Kilómetro 180, carretera Panamericana, Cantón Huisquil, Conchagua, La Unión

Se aclara que el Ministerio adjudicará un lote por perito (consultor), por lo que el participante deberá de tener disponibilidad de desplazarse de forma independiente al lote adjudicado

El Consultor deberá presentar al Administrador de contrato, a mas tardar 10 días después de emitida la orden de inicio de su contrato, la siguiente información:

- a) Cronograma de Trabajo para el desarrollo de su Consultoría
- b) Calendarización de visitas para la coordinación con directores y Administradores de los Hospitales a intervenir.

5. PERFIL REQUERIDO

Los requisitos requeridos para realizar la consultoría se detallan a continuación:

- a) Personal profesional en el campo de la ingeniería y arquitectura, acreditado por la Superintendencia del Sistema Financiero, con la autorización de la inscripción vigente que valide y garantice ser parte del Registro de los Peritos autorizados para efectuar valoraciones de bienes muebles e inmuebles de las entidades.
- b) Demostrar experiencia en la realización de avalúos clasificados en la categoría de "Terrenos y Construcciones", para ello deberá presentar al menos tres copias de informes de Avalúos de Inmuebles de características similares.



- c) Poseer sello según los términos requeridos en la Normas Técnicas para el registro de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales NRP-27, acreditación vigente.
- d) El Consultor deberá tener pleno conocimiento de todas las disposiciones legales y conocer el mercado inmobiliario del país.
- e) Para la determinación del Valor de Bien, el Consultor deberá conocer, manejar y aplicar, para efectos de cálculos, los enfoques y metodologías siguientes: Enfoque de Mercado y Enfoque del Costo.

6. PRODUCTO ESPERADO

El Consultor deberá elaborar y presentar informes de avalúos completos, el contenido del informe deberá cumplir como mínimo, con lo establecido en la Norma NRP-27, art.33 Contenido Mínimo del Informe de Valuación y art. 32 Principios de valuación y conducta; además podrán utilizarse los estándares y criterios definidos en las Normas Internacionales de Valuación, dictadas por el Concejo Internacional de Normas de Valuación (IVSC), por sus siglas en inglés.

Para la presentación del documento de valúo de cada inmueble, se deberá considerar la siguiente información:

- 1) Información de carácter general de cada inmueble:
 - a. Nombre e Identificación del o de los propietarios del Bien
 - b. Fecha del valúo
 - c. Identificación del Consultor que realiza el valúo, nombre y número de inscripción.
 - d. Detallar si se trata de valúo inicial o actualización del valúo
 - e. Propósito y uso del informe de valuación
 - f. Insumos claves utilizados para la realización del valúo y limitaciones
 - g. Valor del bien con base en las condiciones del mismo en la fecha del valúo. En el caso de inmuebles, no deberá incluirse como parte del valor del bien, los posibles efectos de futuros proyectos de desarrollo.
 - h. El valúo se establecerá por el Valor de Mercado determinado a partir del Enfoque Comparativo o de Mercado.
 - i. También deberá de presentarse el Valor de Reposición a partir del Enfoque del Costo.
 - j. Adjuntar anexos tales como Esquemas de ubicación; fotografías representativas del bien, esquemas de las instalaciones debidamente acotados; otros documentos complementarios que considere necesarios para respaldar el valúo.



- k. Conclusiones, el Informe deberá recomendar el valor del Inmueble luego de realizar un análisis comparativo entre los diferentes métodos empleados.

La información a entregar deberá contar con Nombre completo, firma, sello y número de registro del Perito Valuador responsable del valúo. Previo a la información anterior deberá escribirse el párrafo siguiente: “El suscrito Perito Valuador declara bajo juramento que conoce y cumple con las regulaciones contenidas en las Normas Técnicas para el Registro de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales; en consecuencia, no se encuentra en ninguna de las situaciones establecidas del artículo 27 de la referida Norma que impida emitir el informe de valuación”;

2) Información específica de cada inmueble conteniendo como mínimo lo siguiente:

a) Descripción del entorno, indicando:

- Dirección y ubicación exacta del inmueble, distancias de éste a centros urbanos y comerciales más cercanos entre otros;
- Condiciones y factibilidad de las vías de acceso; y
- Servicios básicos públicos y privados como los siguientes: agua potable, energía eléctrica, alcantarillado sanitario, alcantarillado pluvial, telefonía fija, establecimientos de salud y otros aspectos relevantes.

b) Descripción del terreno, indicando:

- Si es rústico o urbano: áreas estimadas: total, útil, restringida y protegida de ser el caso; áreas planas, semiplanas, onduladas y quebradas.
- Uso actual del terreno;
- Descripción de la vegetación existente;
- Calidad del suelo
- Servidumbres, cercos, manantiales y otros aspectos relevantes

c) Descripción de la infraestructura física del inmueble, indicando:

- Áreas totales, comunes y útiles.
- Muros perimetrales; estacionamientos; sistema constructivo; tipos y estado de acabados, incluyendo tipos de techos, pisos, paredes, puertas, ventanas, cielos rasos, losas y accesorios existentes;
- Condiciones de descarga y tratamiento de aguas negras, servidas, pluviales o residuos industriales.

d) Deberá presentar una Descripción del entorno ecológico, contaminación y posibles riesgos naturales o físicos y demás condiciones ambientales.



- e) Riesgos fundamentados: Se deben revelar en el informe aquellos aspectos por los cuales se ha disminuido el valor del bien por riesgos debidamente fundamentados, anexando información de respaldo.
- f) Cuadro de valores que conforman el informe de valúo (Memoria de Cálculo).
 - Para la valuación de edificios, deberán detallarse los bienes que forman parte integrante del inmueble y que son necesarios para su funcionamiento, los cuales se valúa como parte del inmueble.

El valúo se establecerá por al menos DOS métodos que correspondan el bien, sea estos por: Valor comercial determinado, Costo de Reposición Depreciado, Comparativo; costo de Reposición Bruto

Una vez recibidos los informes en memoria digital en el método utilizado, el Ministerio de Salud, durante su revisión podrá solicitar el perito, aclarar dudas o explicar en forma amplia lo presentado.

Los informes deberán ser entregados en formatos físicos y en memoria digital los cuales serán propiedad del Ministerio de Salud, debiendo guardar la suficiente confidencialidad en el manejo de la información que se elabore y que sea presentada.

La entrega de los productos deberá ir acompañada de la siguiente documentación:

- a. Elaboración del Cronograma de Trabajo para levantamiento de medición y factores claves incluyentes en el avalúo.
- b. Calendarización de visitas y coordinación con Directores y Administradores de los Hospitales a intervenir, ya que ellos son figuras clave para la gestión del avalúo.
- c. Actas de constancia de haber realizado las visitas de campo a los establecimientos objeto de esta consultoría.
- d. Presentación de informes de avance en la Oficina de Gestión de Infraestructura de la Unidad de Gestión de Programas y Proyectos de Inversión del Ministerio de Salud, en las fechas establecidas en el cronograma de trabajo, para ser sometidos a análisis y aprobación.

7. DEPENDENCIA Y SUPERVISIÓN

Para el seguimiento de la Consultoría se nombrará un Administrador de Contrato, quien estará a cargo del seguimiento de la elaboración de los avalúos, desde la emisión de la Orden de Inicio hasta su finalización, este cumplirá las funciones del Revisor, indicadas en el art. 40 de la NRP-27, con el fin de que los aspectos de relaciones entre los diferentes actores se desarrollen de manera apropiada y dentro de las normativas institucionales.

Luego de la firma de contrato y antes de emitir Orden de Inicio, el Administrador de Contrato programará una visita al lugar, esta será de carácter obligatorio, con el objetivo de llevar a



cabo el reconocimiento de las áreas donde se proyectarán las distintas intervenciones. La fecha y punto de reunión será notificada por el Administrador de Contrato.

8. CONFIDENCIALIDAD DE LA INFORMACIÓN

La información brindada por el Ministerio de Salud u obtenida por el Consultor como resultado del trabajo de la consultoría, así como los documentos y materiales que se elaboren, serán puestos a disposición del contratante para ser utilizados según lo determinen y deberán ser considerados confidenciales para el Consultor Especialista designado, obligándose éste a no entregar información alguna a terceros sin previa autorización escrita del contratante, so pena de las sanciones en que pudiese incurrir, inclusive las de índole penal.

9. PLAZO DE EJECUCION DE LA CONSULTORIA

El plazo para la ejecución de la consultoría será de **120 días calendario**, para el desarrollo de los avalúos incluidos en su contrato.

10. MONTO Y TRAMITE DE PAGO

El valor de la consultoría para cada uno de los lotes es de \$15,000.00 dólares de los Estados Unidos de América, este valor incluye IVA, los cuales se cancelarán de la siguiente forma:

Lote 1: \$7,500 por el valúo correspondiente a cada establecimiento de salud, una vez sea recibido, revisado y aprobado por parte del Administrador de Contrato.

Lotes 2, 3, 4 y 5: \$5,000.00 por el valúo correspondiente a cada establecimiento de salud, una vez sea recibido, revisado y aprobado por parte del Administrador de Contrato.

11. CRITERIOS DE EVALUACIÓN

Los criterios de evaluación aplicados se han definido en función del grado de especialidad que requiere la consultoría y se concentran en los siguientes factores y porcentajes de ponderación:

1.0 FORMACIÓN ACADÉMICA	40 PUNTOS
1.1 Profesional graduado de la carrera de Ingeniería Civil o Arquitectura, acreditado por la Superintendencia del Sistema Financiero, con la autorización de la inscripción vigente que valide y garantice ser parte del Registro de los Peritos autorizados para efectuar valoraciones de bienes muebles e inmuebles de las entidades.	20



1.2 Estudios especializados para la elaboración de avalúos de bienes inmuebles	20
2.0 EXPERIENCIA PROFESIONAL	50 PUNTOS
2.1 Experiencia de 5 años o mas en la elaboración de avalúos de bienes muebles	20
2.2 Experiencia específica en la elaboración de avalúos de edificaciones de características similares, sean estos edificios de Hospitales, Hoteles, Oficinas, etc. Obtendrá diez (10) punto por avalúo, hasta obtener un máximo de 30 puntos	30
3.0 METODOLOGIA PROPUESTA	10 PUNTOS
Realizar una breve metodología explicando los procedimientos a seguir para realizar la actividad requerida, los métodos a emplear en el cálculo del valor del inmueble y una programación de trabajo que se propone desarrollar.	10

Para ser contratado, el Consultor deberá alcanzar un puntaje mínimo de 70 puntos

Notas:

1. El MINSAL se reserva el derecho de recomendar la adjudicación del presente proceso a algún Consultor que haya sido contratado en el proceso que se desarrolla en paralelo.
2. Para poder ser evaluado, el oferente deberá demostrar estar acreditado por la Superintendencia del Sistema Financiero, con la Autorización de la inscripción vigente que valide y garantice ser parte del Registro de los Peritos autorizados para efectuar valoraciones de bienes muebles e inmuebles de las entidades.
3. En su oferta deberá presentar un cuadro resumen con los principales trabajos realizados en proyectos de características similares, con sus respectivos comprobantes.
4. En caso de empate entre dos o más candidatos a la consultoría, prevalecerá el profesional con mayor Experiencia Profesional, en proyectos de alta complejidad.