

## TÉRMINOS DE REFERENCIA

SOLICITUD DE PROPUESTA: NO. RFP/SLV/2024/005  
SERVICIOS DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DE INFRAESTRUCTURA PARA HABILITAR UN (1)  
ESPACIO DE ATENCIÓN PSICOSOCIAL PARA NIÑOS, NIÑAS Y ADOLESCENTES, EN COMUNIDAD  
LAS MARGARITAS, SOYAPANGO.

**1. ANTECEDENTES:**Introducción sobre el ACNUR

El 14 de diciembre de 1950, la Asamblea General de las Naciones Unidas fundó la Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Refugiados (ACNUR). Este organismo tiene el mandato de dirigir y coordinar las acciones internacionales destinadas a proteger a los refugiados y a solucionar sus problemas en todo el mundo. Su principal objetivo es el de salvaguardar los derechos y el bienestar de los refugiados. Además, también tiene el mandato de ayudar a los apátridas, solicitantes de asilo y personas víctimas de desplazamiento forzado por razones de violencia. Para obtener más información sobre el ACNUR, su mandato y sus operaciones, consulte la página web: [www.acnur.org](http://www.acnur.org)

**2. OBJETIVO GENERAL**

El Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Refugiados (ACNUR) promueve la solicitud de propuesta No. **RFP/SLV/2024/005**, SERVICIOS DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN Y DE INFRAESTRUCTURA PARA HABILITAR UN (1) ESPACIO DE ATENCIÓN PSICOSOCIAL PARA NIÑOS, NIÑAS Y ADOLESCENTES EN COMUNIDAD LAS MARGARITAS, SOYAPANGO, con la finalidad de seleccionar al Ofertante con quien ACNUR celebrará el contrato de diseño y construcción correspondiente.

**3. ALCANCE Y DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO**

La empresa vencedora de la licitación del proyecto: DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DE INFRAESTRUCTURA PARA HABILITAR UN (1) ESPACIO DE ATENCIÓN PSICOSOCIAL PARA NIÑOS, NIÑAS Y ADOLESCENTES EN COMUNIDAD LAS MARGARITAS, SOYAPANGO, será la encargada de realizar construcción y adecuaciones del espacio, conforme y en coordinación con los bocetos y explicaciones previas del ACNUR.

Una vez celebrado el contrato ante el ACNUR, se dará orden de inicio para la ejecución del servicio. La supervisión de los trabajos será por el Arquitecto del ACNUR. En el apartado 4 se detallan los resultados/productos esperados, los cuales se someterán a revisión del consejo técnico del ACNUR y deberán ser recibidos a entera satisfacción para proceder al pago. El contratista, previo a la elaboración de su oferta, realizará una visita al lugar para conocer y verificar la naturaleza de los trabajos, donde quedará responsable de realizar las anotaciones necesarias para preparar su oferta.

De identificar las discrepancias con estas bases, deberá notificar previamente a las autoridades correspondientes (ACNUR), quienes serán los responsables de la evaluación y autorizarán cambios previos a la fecha límite de evaluación de ofertas. De haber cambios durante la ejecución del proyecto deberá comunicarlo inmediatamente al supervisor de la obra, quien evaluará y autorizará cualquier cambio que no afecte el monto del proyecto. Si hay cambios por imprevistos o por solicitud del ACNUR, que afecten el monto del proyecto, deberá comunicarlo inmediatamente al Arquitecto del ACNUR, encargado de evaluar la solicitud junto al consejo técnico, la cual será el único autorizado para asignación de fondos.

El proyecto se divide en 3 grandes fases que se encuentran desglosadas en el conteo de volumen de obra y sobre el cual se espera que el contratista presente la oferta económica.

---

Cada una de las fases tendrá su alcance independiente dentro del marco del contrato, lo cual se define a continuación:

## 1. Fase inicial: Diseño

Dentro de esta fase se encuentran las siguientes actividades:

- Evaluación técnica del terreno a intervenir
- Elaboración de diseño
- Proceso de aprobación comunitario en conjunto con el ACNUR
- Elaboración de planos constructivos de todas las especialidades
- Correcciones pertinentes

Para esta fase se tomarán en cuenta los siguientes entregables en función del seguimiento de obra, calidad y sostenibilidad en la ejecución:

Descripción	Entregable	Formato
Detalle del estado situacional del terreno a intervenir, incluido estudio de suelos y acceso a servicios básicos.	Factibilidad de servicios y estudio de suelos	Digital
-Diseño arquitectónico 2D y 3D -Planos arquitectónicos: planta, secciones, fachadas, detalles arquitectónicos y plano de acabados. -Planos estructurales: plantas, elevaciones, secciones, detalles estructurales y memoria de cálculo. -Planos eléctricos: planta, secciones, detalles y cálculos. -Planos hidráulicos: plantas, elevaciones, secciones, detalles. -Otros documentos necesarios para la ejecución del proyecto	-Juego de planos aprobados por ACNUR -Volumetría - Estudio de suelos	Digital y físico
Validación de diseño con la comunidad (realizada por ACNUR)	Acta con firma de asistentes comunitarios	Físico
Realización de modificaciones en diseño en caso de ser necesario. Elaborar cronograma de obra final. Posteriormente, validación de diseño programa de construcción con ACNUR.	-Juego de planos y volumetría actualizada -Cronograma	Digital
Inicio de obra	Firma de acta de inicio de obra	Físico
Gestión de permisos en el caso de ser requerido	Permisos de construcción	Físico y/o digital

## 2. Fase 2: Ejecución de obra

### 2.1. Obra gris

Se contemplan las siguientes partidas y entregables para la segunda fase:

- Limpieza del terreno, trazo y nivelación
- Fundaciones
- Paredes
- Rampa de acceso
- Estructura de techo
- Cubierta
- Canalización y cableado de instalaciones eléctricas
- Instalaciones hidráulicas
- Aguas lluvias y desagües

Descripción	Entregable	Formato
Ficha técnica de materiales según diseño	Ficha de materiales	Digital
Registro diario del avance de obras	Bitácora de campo	Digital
Registro fotográfico del avance de obra	Carpeta de fotografías	Digital
Entrega de informe de finalización de obra gris, informe de calidad de obra y financiero. Aprobado por el ACNUR.	Informe	Físico

## 2.2. Acabados

En la sección de acabados encontramos las partidas con sus respectivos entregables:

- Cielo falso
- Acabados en pisos
- Acabados en paredes
- Finalización de instalación de instalaciones eléctricas (instalación de luminarias, interruptores y tomacorrientes)
- Puertas
- Ventanas
- Artefactos sanitarios
- Intervenciones adicionales: pintura en salón comunitario y baños

Descripción	Entregable	Formato
Registro diario del avance de obras	Bitácora de campo	Digital
Registro fotográfico del avance de obra	Carpeta de fotografías	Digital
Informe de finalización hasta etapa de acabados, calidad de obra y financiero aprobado por el ACNUR	Informe	Físico

## 3. Fase 3: Cierre de proyecto

En esta sección se considerará el cierre del proyecto y los entregables necesarios para realizar esta actividad de forma adecuada:

- Estimación final de obra
- Firma de acta de recepción final

Descripción	Entregable	Formato
Estimación presupuestaria final aprobado por el ACNUR	Documento de estimación	Físico
Visita de recibimiento de obra	Informe de visita	Digital
Modificaciones solicitadas por ACNUR al contratista en caso de ser necesario	Informe de modificaciones subsanadas	Digital
Informe de finalización de obra e informe financiero aprobado por ACNUR	Informe	Físico
Firma de acta de recepción final	Acta firmada	Físico

## Descripción del área de construcción

El lugar donde se prevé habilitar sala de atención psicosocial es una sala independiente, anexa a un centro comunitario. El espacio disponible tiene una superficie de 19.53 m<sup>2</sup>, deberá contar con un módulo sanitario propio (1 baño) y 1 acceso independiente al exterior.

A continuación, se presentan imágenes (1, 2 y 3) tomadas *in situ* del área de intervención. Y adicionalmente, un conjunto de planos arquitectónicos de distribución; sin embargo, la volumetría, diseño, ventilación, iluminación y drenajes, entre otros, deben ser propuestos por el contratante con previa aprobación del ACNUR; estos criterios se encuentran desglosados en el apartado 12.



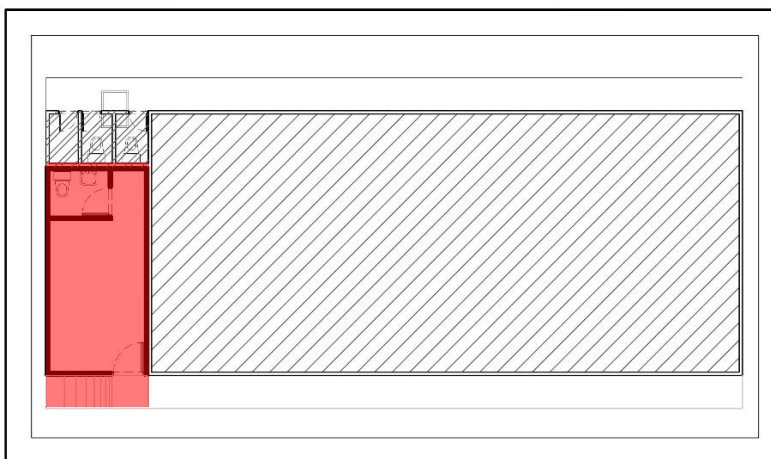
Imagen 1: área de terreno a intervenir. Colindancia con casa comunal y baños de casa comunal.



Imagen 2: colindancia de terreno a baños de casa comunal.

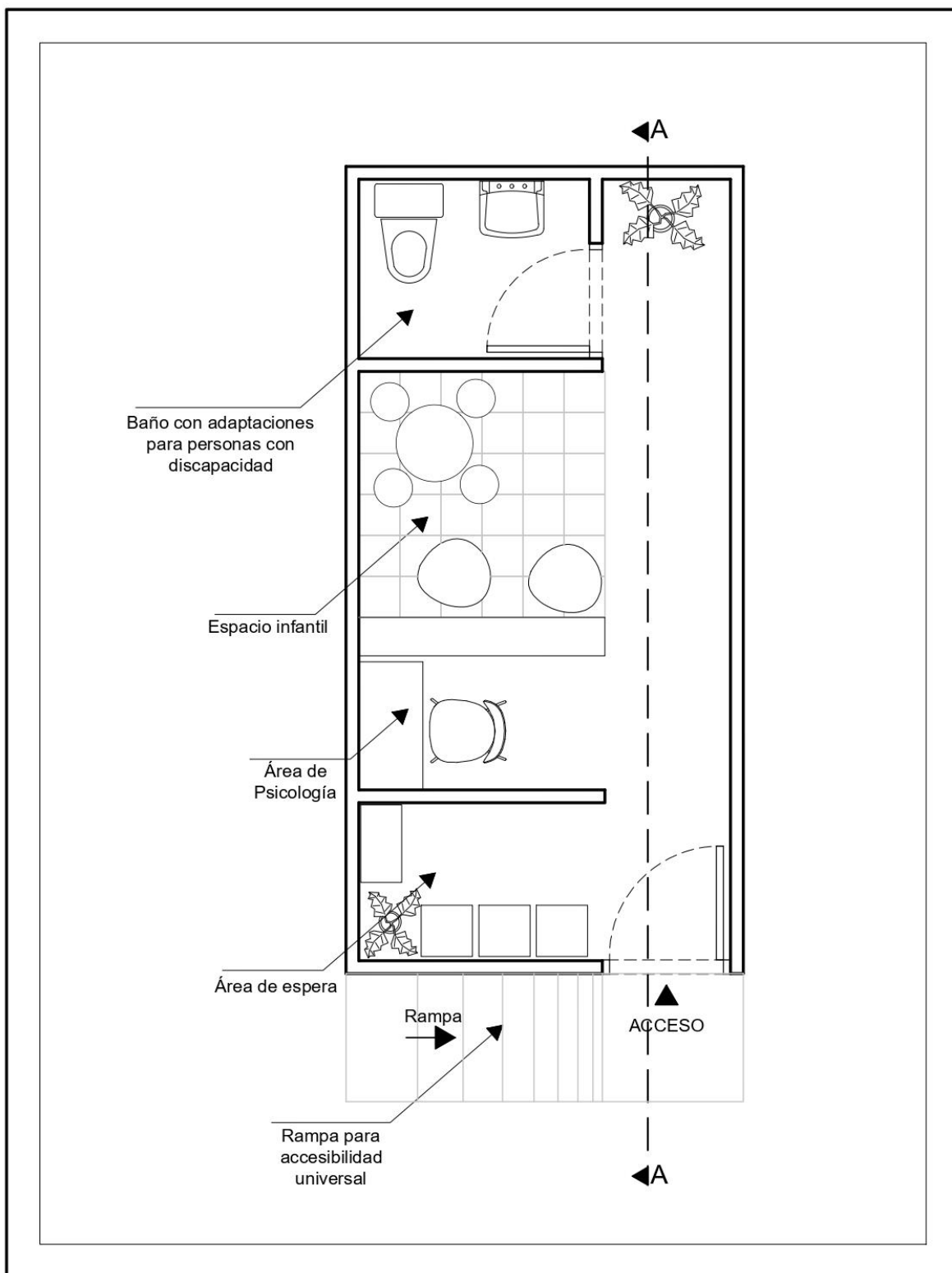


Imagen 3: colindancia de terreno a casa comunal.



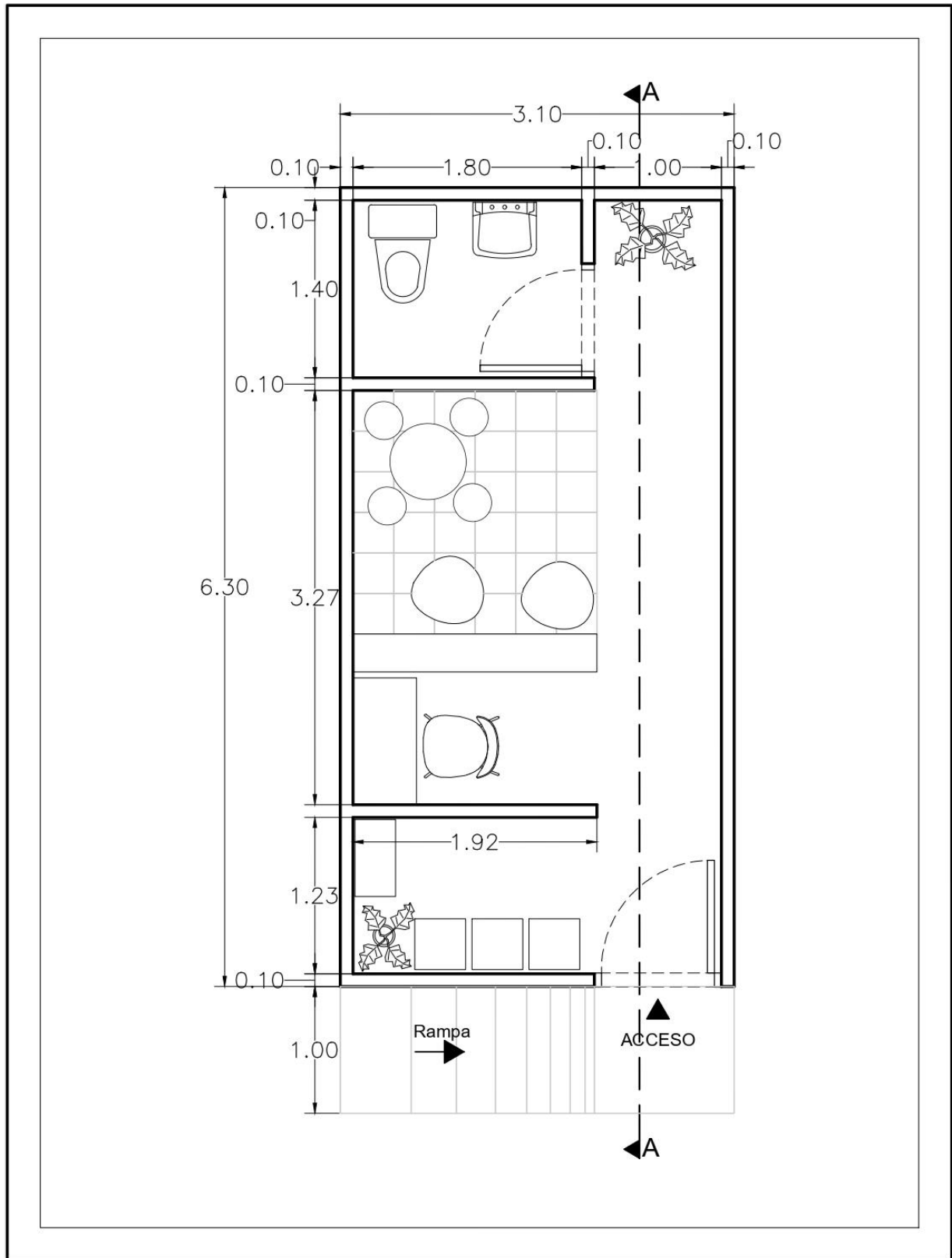
Plano 1: Planta de conjunto de área a construir con colindancias a intervenir.

## Planimetría propuesta

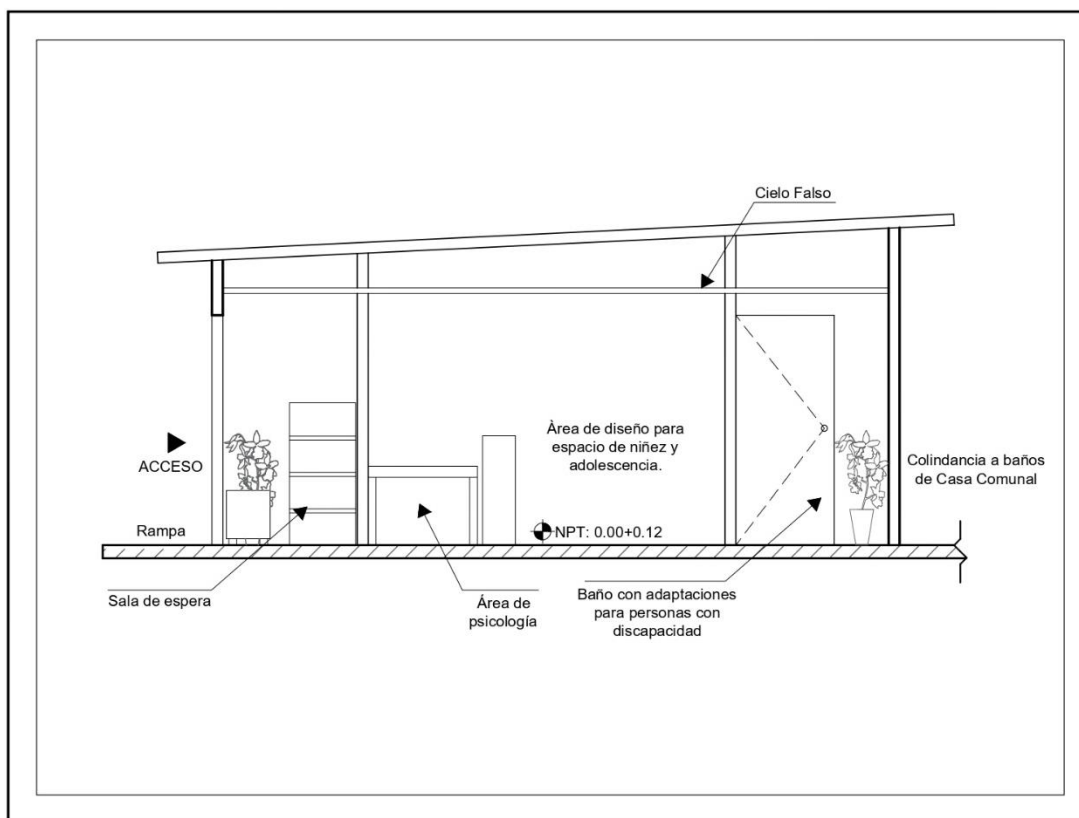


Plano 1: Planta arquitectónica de distribución con detalles a definir.

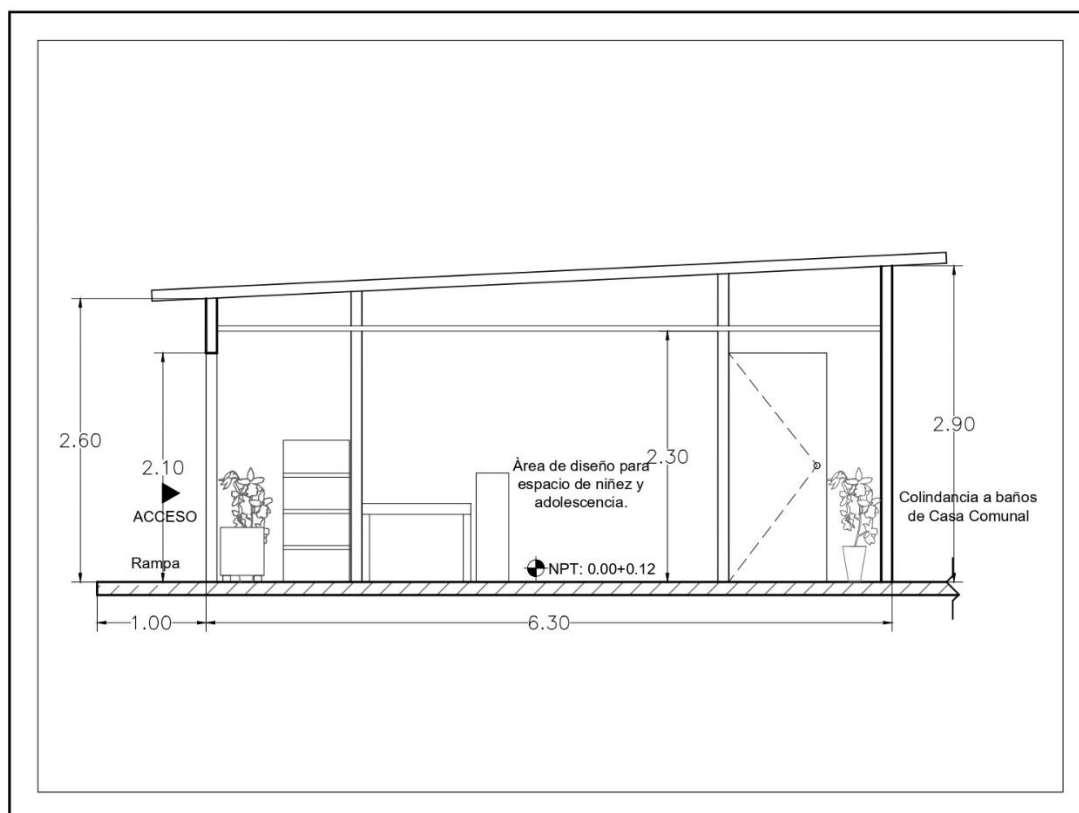




Plano 2: Planta arquitectónica con dimensiones de campo.

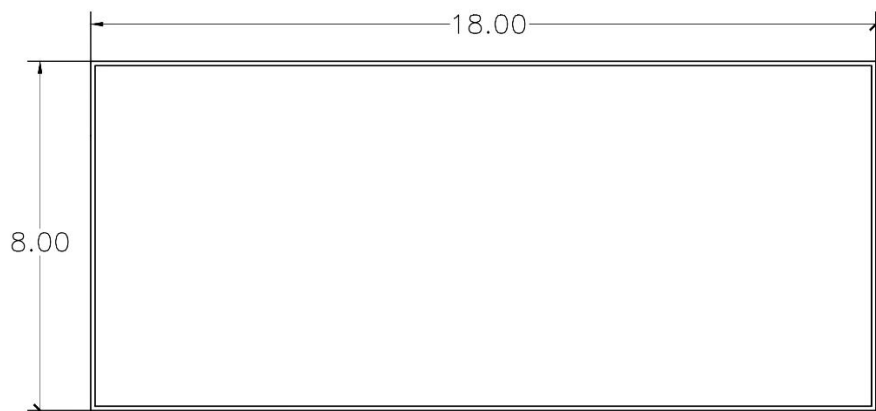


Plano 3: Sección A-A: Sección arquitectónica con distribución por definir.

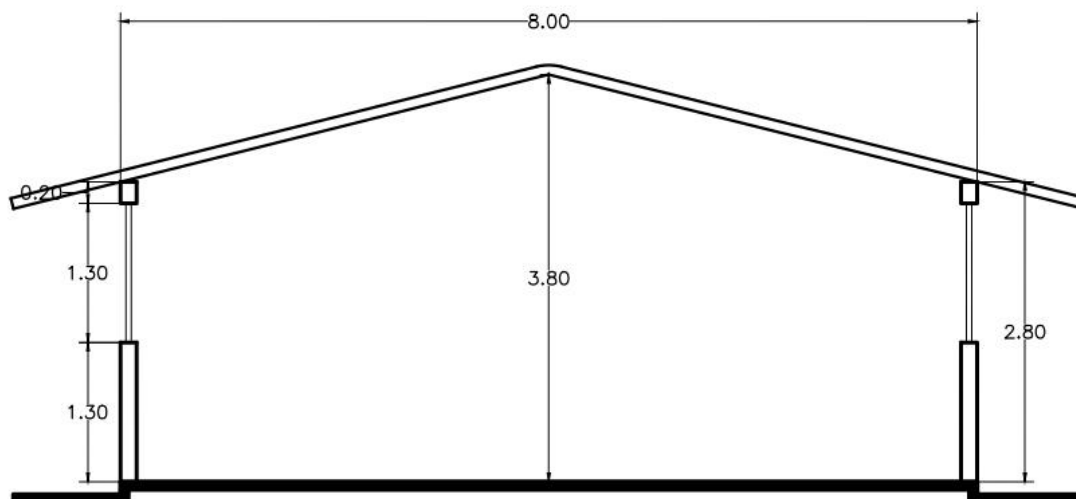


Plano 4: Sección A-A: Sección arquitectónica con dimensiones de campo.

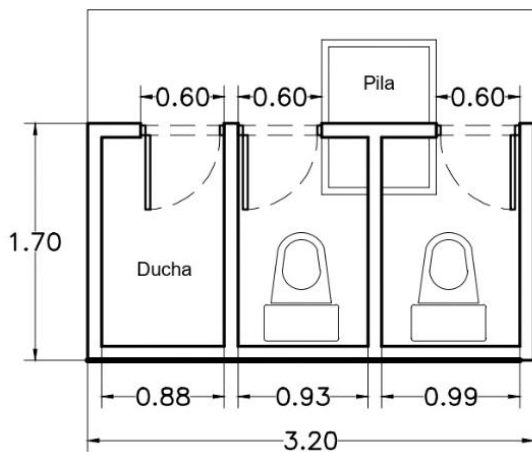
## Intervenciones adicionales



Plano 5: Intervención de pintura en Casa Comunal



Plano 6: Sección transversal casa comunal



Plano 7: Intervención en baños de Casa Comunal



Imagen 4: Vista lateral, Casa Comunal



### Mobiliario: imágenes ilustrativas

NOTA ACLARATORIA: La colocación de imágenes de referencia se realiza para que el ofertante pueda señalar en el espacio, puntos de tomacorrientes, interruptores, AA, instalaciones hidráulicas, entre otras. El mobiliario y los insumos, NO se considerarán dentro del presupuesto ni de la oferta.



## Plan de oferta

Nº partida	Descripción	Cantidad	Unidad
<b>1</b>	<b>Diseño</b>		
1.1	Factibilidad de servicios y estudio de suelos	SG	1.00
1.2	Diseño volumétrico y juego de planos: arquitectónicos, acabados, eléctricos, hidráulicos, estructurales (incluida las memorias de cálculo) y aire acondicionado.	SG	1.00
1.3	Gestión de permisos	SG	1.00
<b>2</b>	<b>Obras preliminares</b>		
2.1	Limpieza del terreno, trazo y nivelación	m2	19.53
2.2	Desalojo de material		
<b>3</b>	<b>Fundaciones</b>		
3.1	Excavación y fundación de solera de concreto según análisis estructural y estudio de suelos. Cumpliendo las normas constructivas de OPAMSS	SG	1.00
<b>4</b>	<b>Paredes y techo</b>		
4.1	Construcción de paredes de bloque de concreto de 10 cm, con junta de dilatación según norma entre casa comunal y baños colindantes.	SG	1.00
4.2	Instalación de estructura metálica en techo, de polín C según planos estructurales y lámina ondulada de fibrocemento.	SG	1.00
<b>5</b>	<b>Acceso</b>		
5.1	Construcción de rampa de acceso de concreto reforzado, dimensiones según diseño y pendiente de no más del 8%	SG	1.00
<b>6</b>	<b>Servicios</b>		
6.1	Canalización y cableado de instalaciones eléctricas, instalación de tablero acorde a la carga eléctrica según diseño y memorias de cálculo.	SG	1.00
6.2	Instalación de luminarias, tomacorrientes e interruptores según diseño		
6.3	Instalación de tubería PVC según diseño aprobado para ductería de agua potable y aguas negras.	SG	1.00
6.4	Instalación de canaleta, bajada de aguas lluvias y caja para A.L.L.	SG	1.00
6.5	Instalación de aire acondicionado mini split. BTU a determinar según carga y diseño	U	1.00
6.6	Instalación de mobiliario fijo en baño, incluyendo servicio sanitario, lavamanos, barras metálicas.	SG	1
<b>7</b>	<b>Acabados</b>		
7.1	Instalación de cielo falso tipo galaxy	m2	17.36
7.2	Aplicación de pintura Excello latex SW a dos manos en paredes de espacio de atención psicosocial (colores a definir)	SG	1

7.3	Aplicación de pintura Excello latex SW a dos manos interna y externa en salón comunitario (color a definir)	SG	1
7.4	Aplicación de pintura Excello latex SW a dos manos interna y externa en salón comunitario (color a definir)	SG	1
7.5	Instalación de azulejo en baño de espacio de atención psicosocial 1.10 m de altura. Color a definir	SG	1
7.6	Instalación de porcelanato antideslizante en baño de atención psicosocial color a definir (detalle según diseño)	SG	1
7.7	Instalación de porcelanato en área de atención psicosocial color a definir según diseño	SG	1
7.8	Instalación de puerta metálica en acceso principal de espacio de atención y puerta de madera en baño, según diseño.	U	2
7.9	Instalación de ventanas tipo "ventiluz" abatible en espacio de atención y baño a una altura no menor de 1.80 m	SG	1
<b>8</b>	<b>Gastos administrativos</b>		
8.1	Gestión administrativa del proyecto, contratación de profesionales de campo	SG	1
8.2	Gastos adicionales de obra	SG	1

## 2 PLAZO DEL CONTRATO

El servicio brindado deberá tener una duración máxima de cuarenta y cinco (45) días calendario contados a partir del día siguiente de compartida la Orden de inicio. El proveedor ha de incluir en su cronograma tiempo máximo destinado para intervenir el espacio.

El contrato será bajo la modalidad de Monto total fijo.

## 3 PRODUCTOS Y FORMA DE PAGO

El pago de los servicios se realizará contra previa aprobación de los productos por parte conjunta de los miembros de la comisión técnica:

PRODUCTOS	ENTREGABLE	% PAGO
ENTREGA DE FASE 1	Entrega de diseño y planos aprobados por ACNUR	15%
ENTREGA HASTA FASE 2.1	<b>Informes de avances:</b> Entrega de informes quincenales de avance, calidad de obra y financiero aprobado por ACNUR realizados hasta la fecha de finalización de fase 2.1	30%
ENTREGA HASTA FASE 3	<b>Informe Final de obra:</b> Estimación final al 100%, con desglose de aumentos y disminuciones, registro fotográfico, fichas técnicas de materiales, acta de recepción final, y garantía de calidad / buena obra.	55%
<b>TOTAL</b>		<b>100%</b>

Previo al acta de recepción, ACNUR realizara inspección del espacio intervenido (1), para certificar que los trabajos se realizaron de acuerdo con los Términos de Referencia, siguiendo los estándares de calidad establecidos. El proveedor ha de subsanar los defectos identificado durante la inspección de recepción, en un tiempo no superior de 7 días a partir de la solicitud por escrito por parte de ACNUR.

La ejecución de los proyectos y elaboración de informe final no excederá en ningún caso los 45 días. Es necesario que el proveedor incluya en el cronograma fechas de finalización del espacio, así como de recepción de obra y revisión por parte de ACNUR.

Las empresas que así lo requieran podrán solicitar un pago por adelantado hasta un máximo de 30% del contrato contra presentación de una garantía emitido por una entidad bancaria, fiduciaria o aseguradora por concepto de Adelanto de Pago por el 100% del monto a ser adelantado. El anticipo se amortizará en el pago final.

Dicha garantía deberá ser emitida por una entidad legalmente establecida en El Salvador (ya sea Bancaria o emitida por una Entidad aseguradora o afianzadora), con domicilio en San Salvador, establecida bajo supervisión de la Superintendencia del Sistema Financiero (SSF).

#### 4 FACTURACION:

El proveedor deberá respetar y mantener vigente su cotización durante la vigencia del contrato, salvo que se hayan acordado cambios de mutuo acuerdo confirmados a través de una enmienda.

Las facturas deberán incluir la descripción del servicio y el plazo de prestación:

- NIT: 9450-141250-102-8
- Razón social: Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Refugiados
- Dirección: Edificio ACNUR, Calle La Mascota 519, San Salvador
- Obs. Indicar el número de orden de compra y fecha de misión

La liberación del pago será vía transferencia ACH a la cuenta bancaria que el proveedor suministre en el Formato de Proveedores dentro de un periodo de 30 días calendarios. El proceso de pago iniciará una vez sea el supervisor de la obra y el ACNUR, confirmen que los servicios fueron recibidos a total satisfacción, solo se recibirá factura posterior a la emisión de visto bueno del producto por parte del ACNUR. Tener en cuenta que es requisito presentar la factura en la recepción de ACNUR o en digital al correo [salsaadmin@unhcr.org](mailto:salsaadmin@unhcr.org), por ende, la persona natural o empresa deberá estar registrada en el Ministerio de Hacienda.

#### 5 REQUISITOS FISCALES

El o la empresa oferente seleccionado/a deberá estar registrado/a como contribuyente del Impuesto a la Transferencia de Bienes y a la Prestación de Servicios (IVA), por lo que deberá emitir facturas de consumidor final, a nombre del ACNUR, por los pagos efectuados en virtud del contrato.

#### 6 EXENCIÓN DE IMPUESTOS:

El Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Refugiados en el Salvador cuenta con la exención del pago de impuestos de IVA. Se proveerá a la compañía la documentación necesaria para certificar y aplicar esta excepción.

#### 7 PENALIDAD

Si por razones imputables al contratista, éste no entregara los productos en todo o en parte, dentro de los plazos especificados en el Contrato de Servicio, el ACNUR, sin perjuicio de los demás recursos que tenga con arreglo al contrato, aplicará una penalidad diaria equivalente al 0.5% del monto total contratado, hasta un máximo equivalente al 10%. Una vez alcanzada esta cifra, se podrá considerar la

---

resolución del Contrato de Servicio.

## 8 GARANTIA DE CALIDAD Y BUENA OBRA 10% DEL VALOR FINAL DEL PROYECTO.

Una Vez que el Contratista haya concluido con la implementación de las obras, este deberá responder por las fallas y desperfectos que le sean imputables durante el período que se establezca en el contrato.

Plazo: contará a partir de la recepción definitiva de la obra hasta 12 meses adicionales. Valor = 10% del monto final del contrato. Cuando sea procedente se exigirá en la compra de bienes y suministros

## 9 LOGÍSTICA E INSUMOS:

Los equipos mínimos requeridos para realizar estos servicios son:

- La empresa Contratista deberá contar con el personal dedicado e itinerante necesario para el desarrollo de los servicios.
- La empresa Contratista deberá contar con las herramientas necesarias para ejecutar sin interrupciones el desarrollo de las actividades.
- Acceso a comunicación vía móvil para las coordinaciones de las actividades con el ACNUR.

## 10 CONFIDENCIALIDAD

La empresa seleccionada se compromete a mantener la confidencialidad de los documentos, información y otros datos recibidos y/o proporcionados durante la duración de este proyecto, así como a utilizar dicha información única y exclusivamente para el propósito o fin para el cual les fue proporcionada.

Ninguna información confidencial o de carácter personal podrá ser revelada a un tercero sin la autorización previa por escrito de la institución que la proporcionó.

## 11 VISITA TÉCNICA AL SITIO DEL PROYECTO

Se requiere a todas las empresas participantes en el concurso, la visita técnica obligatoria al sitio del proyecto la cual será concretada con los responsables del ACNUR.

Visita al lugar de la obra el **lunes 9 de septiembre**, en las siguientes direcciones:

[Casa Comunal Comunidad Las Margaritas: 2:00 PM](#)

**Dirección:** PVG5+673, Urb. Las Margaritas 2, Av. Prusia, final pasaje 13 oriente (referencia: Colegio Adventista), Soyapango

**Coordenadas GPS:** 13°43'31.5"N 89°08'31.1"W

---



Consideraciones:

- Para cada uno de los profesionales que conformen el equipo se deberá anexar, fotocopia de su Registro Profesional y carné vigente que expide el organismo que les regula y colegia.
- Describir la conformación del equipo técnico especificando cargo, perfil y tiempo de dedicación.
- Anexar los formatos únicos de hoja de vida de los profesionales firmados y sellados por ellos respectivamente.

## 12 DOCUMENTOS EXIGIDOS

Se evaluará según lo indicado en el Anexo H: Formulario de oferta Técnica de la Propuesta, como mínimo lo siguiente:

### Parte A

#### **Documentos Generales:**

- Anexo A- Términos de referencia debidamente firmados.
- Testimonio de escritura de constitución de la Sociedad, y en su caso de la modificación.
- Inscripción por primera vez o renovación, en su caso, de matrícula de empresa y establecimiento vigente, extendida por el Registro de Comercio. En caso de que el ofertante, a la fecha de presentación de ofertas, se encuentre tramitando su registro de matrícula o su renovación, se admitirá la constancia emitida por el Registro de Comercio sobre tal situación.
- Credencial del representante legal, o testimonio de la escritura del poder de la persona facultada para actuar como apoderado, inscrita en el Registro de Comercio.
- Documento Único de Identidad (DUI), pasaporte o carné de residente del representante legal o apoderado de la sociedad, documentos que deben estar vigentes.
- Tarjeta de Identificación Tributaria (NIT) de la sociedad y NIT de representante legal.
- Carta de banco donde se indique el número de cuenta del proveedor.
- En caso aplique, Carta de Intención de suscribir un Contrato o Compromiso de Asociación en Participación o Consorcio.
- Anexo D: Convenio de confidencialidad firmados.
- Anexo E: Código de Conducta del ACNUR firmados
- Anexo F: Formulario de registro de proveedor firmados.
- Anexo G: "Condiciones Generales de Contratos de Obras-firmados"
- Anexo H Constancia de Visita Técnica
- Anexo I: Carta de Presentación de Oferta.

### Parte B

#### **Documentos para acreditar experiencia de la empresa:**

- Perfil de la empresa, mínimo 5 años de experiencia.
  - Presentación de (3) certificados de finalización de proyectos similares realizados en El Salvador.
  - Presentación de (3) cartas de recomendación de clientes para proyectos similares completados en los últimos 5 años.
  - Cuadro de composición del equipo que llevará a cabo los servicios.
  - Curriculum Vitae del personal clave involucrado en el proyecto (solo se tomará en cuenta la experiencia comprobable con atestados).
  - Propuesta técnica, incluyendo: comprensión del alcance del servicio, metodología de implementación, cronograma ideal de implementación estableciendo de forma clara los plazos de entrega de los "documentos entregables" y considerando el tiempo necesario para revisión de los documentos. Se estima que la construcción se lleve a cabo en un periodo de máximo de 45 días calendario.
  - Metodología de trabajo y cronograma estimado.
-



- Medidas de seguridad industrial.

## 13 REQUISITOS Y PRINCIPIOS GENERALES

### **Reglamentos y normas aplicables**

Todos los servicios se prestarán de conformidad con las normas, estándares y códigos de construcción del ACNUR y del país anfitrión y/o con las normas internacionales.

### **Principios generales de cumplimiento de objetivos**

El diseñador prestará sus servicios, incluidos todas las disciplinas principales y secundarias requeridas. Los edificios e instalaciones financiados por el ACNUR se diseñarán y construirán de manera que satisfagan de la mejor manera posible las necesidades funcionales, de seguridad y ambientales.

### **Necesidades ambientales y funcionales**

Las instalaciones del ACNUR proporcionarán un entorno en el que los ocupantes puedan realizar su trabajo con la máxima eficiencia y con un nivel óptimo de comodidad, teniendo en cuenta los siguientes factores:

- i. Adaptaciones razonables para las personas con movilidad reducida: la construcción deberá satisfacer las necesidades de las personas con movilidad reducida, incluido el acceso, espacio suficiente y las instalaciones sanitarias.
- ii. En armonía con el medio ambiente.

### **Seguridad y protección**

En los servicios objeto de este llamado, el ACNUR exige que tanto la empresa implementadora del Proyecto y la empresa Supervisora se provean en un entorno seguro para los trabajadores, se debe ofrecer la máxima protección en situación de desastres y emergencia.

### **Sostenibilidad**

El ACNUR se ha comprometido a racionalizar progresivamente la sostenibilidad en todas sus operaciones, teniendo debidamente en cuenta las condiciones del mercado local y el desarrollo de la capacidad local. El ACNUR espera que sus proveedores se adhieran a los principios del Pacto Mundial de las Naciones Unidas y que se esfuercen continuamente por mejorar su desempeño social y ambiental.

\*\*\*