GOBIERNO DE EL SALVADOR

MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y DE TRANSPORTE

BCIE Banco Centroamericano de Integración Económica

MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y DE TRANSPORTE
EN REPRESENTACIÓN DE: EL GOBIERNO DE EL SALVADOR

BCIE 2337

TÉRMINOS DE REFERENCIA PARA SOLICITUD DE EXPRESIÓN DE INTERÉS SEI-SBCC -03/2025

Para el proceso de:

Consultoría de Actualización del Plan de Acción de Reasentamiento (PAR) y Elaboración del Plan de Restablecimiento de Medios de Subsistencia (PRMS) del Proyecto: "Ampliación de Carretera CA02W, desde Playa El Obispo hasta Playa El Zonte, sobre Vía Turística Costera Surf City (Fase I), Departamento de La Libertad, Tramo II

Junio 2025

Contenido

INVITACIÓN A FIRMAS CONSULTORAS A PRESENTAR EXPRESIONES DE INTERÉS 7

1 INTRODUCCIÓN 9

1.1 Abreviaturas, Siglas y Acrónimos 9

2 MARCO DE ACCIÓN DE REASENTAMIENTOS DEL PROYECTO 10

2.1 Alcance y aplicabilidad del PAR y PRMS 10

2.2 Objetivos del PAR y PRMS 11

2.2.1 Objetivo general 11
2.2.2 Objetivos específicos 11

3 UBICACIÓN Y DESCRIPCION DEL PROYECTO 13

4 MARCO LEGAL E INSTITUCIONAL EN REFERENCIA A REASENTAMIENTOS Y RESTITUCIÓN DE MEDIOS DE SUBSISTENCIA 14

- **MARCO INSTITUCIONAL 24**
- **METODOLOGÍA 30**

4.1 Impactos Potenciales Identificados y Alternativas 31

5 ALCANCE DEL PLAN DE ACCIÓN DE REASENTAMIENTO ESTRATÉGICO 33

5.1 INTRODUCCIÓN 33

5.2 Descripción del proyecto 34

5.3 Posibles impactos del proyecto 34

5.4 Identificación de las actividades que dan origen al Reasentamiento 34

5.5 Descripción de alternativas estudiadas para evitar/minimizar los reasentamientos 34

5.6 Mecanismos para reducir el impacto de los reasentamientos en la etapa de ejecución del proyecto 34

5.7 Objetivos del plan de acción de reasentamiento 35

5.8 Objetivo General 35

5.9 Objetivos Específicos 35

5.10 Análisis del marco jurídico 35

5.11 Análisis del marco institucional 35

5.12 Principales actores en el proceso de adquisición de DDV 35

5.13 6.2 Modalidad de adquisición de DDV 36

5.14 Censo de familias y diseño de modelo de encuesta socio- económico apegado a los requerimientos de la política o programa a implementar. 36
5.15 Resumen de los resultados del Estudio Socio – Económico 36
5.16 Adquisición de Terrenos....37
5.17 Construcciones Afectadas....37
5.18 Equipamientos/Servicios Sociales afectados 37
5.19 Parcelas Agrícolas Afectadas....37
5.20 Características de la vida de las personas afectadas por el Proyecto....37
5.21 Criterios de elegibilidad y fecha de corte....38
5.22 Fecha de corte 38
5.23 Forma de tenencia de la tierra....39
5.24 Opciones de compensación....39
5.25 Procedimiento para la adquisición de los derechos de vía 39
5.26 Adquisición por la vía Voluntaria (cuando no existen problemas legales o gravámenes, hay avenimiento en el precio) 40
5.27 Gestión Técnica 43
5.28 Reconsideraciones de avalúo....47
5.29 Actividades de legalización de los derechos de vía a realizar que no fueron realizadas en el estudio anterior 47
5.30 Resolución de problemas legales para escriturar en razón de gravámenes y otros factibles de resolver a corto plazo. 49
5.31 Expedientes para expropiación 50
5.32 Presupuesto de PAR....52
5.33 Metodología de valuación a implementar....52
5.34 Zonificación de Terrenos....53
5.35 Criterios y Parámetros Generales para la Valuación de terrenos 53
5.36 Ponderación de factores de valuación para terreno....53
5.37 Valuación de Construcciones, estructuras complementarias, árboles frutales y maderables....54
5.38 Construcciones Primarias 54
5.39 Construcciones complementarias 54
5.40 Valuación para cultivos agrícolas....55
5.41 Valuación de árboles frutales y maderables 55

5.42 Valuación de áreas excedentes (terreno y construcciones) 55
5.43 Valuación de afectaciones indirectas debido a riesgos y otros (terreno y construcciones) 57
5.44 Tablas de rangos de precios 57
5.45 Tabla de Rangos de precios de terreno 57
5.46 Tabla de precios de Construcción 57
5.47 Tabla de rangos de precios de Cultivos agrícolas y árboles 57
5.48 Metodología para la compensación de medios de subsistencias para propietarios y poseedores 57
5.49 Metodologías para la compensación de medios de subsistencias para ocupantes 57
5.50 Programas a desarrollar en el plan de acción de reasentamiento 58
5.51 Resultados esperados 60
5.52 Indicadores de Logros 60
5.53 Fuentes de verificación 60
5.54 Objetivo General 60
5.55 Objetivos Específicos 60
5.56 Programa de Seguimiento, Monitoreo y Evaluación 61
5.57 Mecanismo de resolución de quejas 61
5.58 Funciones de la oficina CREA 62
5.59 Cronograma del plan de acción de reasentamiento 64
5.60 Costo 64
5.61 Consolidado y conformación de Expedientes de Derecho de Vía 64
6 PLAN DE RESTITUCIÓN DE MEDIOS DE SUBSISTENCIA (PRMS) 67
7 PLAN DE ACCIÓN DE REASENTAMIENTO ESPECÍFICO 69
7.1 Introducción 69
7.2 Ubicación y descripción del proyecto 69
7.3 Medidas utilizadas para reducir los desplazamientos físicos o económicos 69
7.4 Resultado de censos socio-económicos 70
7.5 Resultado sobre características de familias beneficiarias (personas naturales) 71
7.6 Tenencia de la tierra 71
7.7 Uso del Inmueble 71

7.8 Equipamiento /Servicios sociales afectados 72
7.9 Infraestructura comunitaria afectada 72
7.10 Características de los grupos familiares 72
7.11 Características Socioeconómicas 73
7.12 Resultados sobre las características de personas jurídicas y su visión del proyecto. 73
7.13 Ventajas y desventajas según la percepción de los beneficiarios 74
7.14 Impactos físicos 74
7.15 Notificación de fecha de corte 75
7.16 Resultados de consultas públicas 75
7.17 Situación legal, registral y catastral de los inmuebles ocupados 75
7.18 Inmuebles libres de gravamen y sin problemas legales. 76
7.19 Inmuebles con Problemas Legales 76
7.20 Análisis de incidencia de los problemas legales en la ejecución de la obra: ..77
7.21 Valuación de inmuebles (considera valor de reposición) 78
7.22 Costos de construcción 78
7.23 Presupuesto 78
7.24 Indemnización por terreno: 78
7.25 Indemnización por construcciones principales, obras complementarias u obras adicionales, edificaciones e infraestructuras: 79
7.26 Reasentamientos 79
7.27 Presupuesto Consolidado 79
7.28 Cronograma del plan de acción de reasentamiento 80
7.29 Atención de Quejas 80
7.30 Mecanismo de resolución de Quejas 81
7.31 Seguimiento y monitoreo de las actividades PAR 82

8 PERSONAL MÍNIMO DESEABLE REQUERIDO PARA DESARROLLAR EL ESTUDIO DE AFECTACIONES DEL DERECHO DE VÍA Y REASENTAMIENTOS EN LA ETAPA DE DISEÑO FINAL 82

9 PLAZO DE LOS SERVICIOS 84

10 INFORMES Y/O DOCUMENTOS 84

10.1 Informe Inicial 84

10.2 Informe de avance N°1 84

Se presentará a los CIENTO OCHENTA (180) DÍAS CALENDARIO contados a partir de la orden de inicio y contendrá las actualizaciones de: 84

10.3 Informe de avance N°2 85

10.4 Informe de avance N°3 86

10.5 Informe de avance N°4 86

10.6 Informe final 86

1. ABREVIATURAS 87

1. OFERTANTES ELEGIBLES....87

C.1. Elegibilidad de las firmas consultoras 89

INVITACIÓN A FIRMAS CONSULTORAS A PRESENTAR EXPRESIONES DE INTERÉS

Datos de la operación
País: El Salvador
Operación: Programa Surf City Fase I, República de El Salvadora
Datos de la consultoría:
Nombre de la Consultoría: **Consultoría de Actualización del Plan de Acción de Reasentamiento (PAR) y Elaboración del Plan de Restablecimiento de Medios de Subsistencia (PRMS) del Proyecto: "Ampliación de Carretera CA02W, desde Playa El Obispo hasta Playa El Zonte, sobre Vía Turística Costera Surf City (Fase I), Departamento de La Libertad, Tramo II.**

Método de Selección: **Selección Basada en Calidad y Costo**

No. de referencia: SEI – SBCC- 03/2025

El Ministerio de Obras públicas y de Transporte Terrestre, ha recibido financiamiento del Banco Centroamericano de Integración Económica para el proyecto "AMPLIACIÓN DE CARRETERA CA02W, DESDE PLAYA EL OBISPO HASTA PLAYA EL ZONTE, SOBRE VÍA TURÍSTICA COSTERA SURF CITY (FASE I), DEPARTAMENTO DE LA LIBERTAD" y se propone utilizar una parte de los fondos para este contrato de servicio de consultoría.

Los servicios de esta consultoría comprenden la **CONSULTORÍA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE ACCIÓN DE REASENTAMIENTO (PAR) Y ELABORACIÓN DEL PLAN DE RESTABLECIMIENTO DE MEDIOS DE SUBSISTENCIA (PRMS) DEL PROYECTO: "AMPLIACIÓN DE CARRETERA CA02W, DESDE PLAYA EL OBISPO HASTA PLAYA EL ZONTE, SOBRE VÍA TURÍSTICA COSTERA SURF CITY (FASE I), DEPARTAMENTO DE LA LIBERTAD, TRAMO II.**

El Ministerio de Obras Públicas y de Transporte terrestre, invita a las firmas consultoras elegibles a expresar su interés en prestar los servicios solicitados. Los consultores interesados deberán proporcionar información que indique que están calificados para suministrar los servicios y se podrán asociar con otras firmas en forma de asociación en participación (APCA) o subcontratistas con el fin de mejorar sus calificaciones. Los criterios para la selección de la lista corta se encuentran dentro de los Términos de Referencia respectivos.

Las Firmas Consultoras interesadas pueden obtener sin costo alguno los Términos de Referencia solicitándolos al correo electrónico: ucp@mop.gob.sv, indicando correctamente el nombre de la firma consultora y los correos electrónicos y números de teléfono para contacto, datos que se requieren al correo electrónico antes mencionado.

Además pueden descargar los Términos de Referencia, desde la página del Ministerio de Obras Públicas y de Transporte www.mop.gob.sv, la página web del Banco Centroamericano de Integración Económica: https://adquisiciones.bcie.org/avisos-de-adquisicion y en la página web: https://www.comprasal.gob.sv/.

Para completar el proceso de descarga por medio de la Página web antes mencionada deberán enviar un correo a la dirección ucp@mop.gob.sv; debiendo proporcionar nombre de la firma consultora, correos electrónicos y números de teléfono, de lo contrario no se dará por completado el proceso de descarga de los Términos de referencia.

Los consultores serán seleccionados mediante el método de **Selección Basada en la Calidad y Costo** descrito en las Normas para la Aplicación de la Política disponible en www.bcie.org.

Los consultores interesados pueden obtener más información en la dirección indicada al final de esta solicitud, durante días y horas hábiles, en el horario de 7:30 a.m. a 3:30 p.m. (hora local).

Las expresiones de interés junto con la información indicada en los Términos de Referencia deberán ser presentadas por escrito en la Unidad de Compras Públicas, del Ministerio de Obras Públicas y de Transporte Terrestre, cuya dirección es.: Módulo "E", plantel La Lechuza, km. 5 ½ Alameda Manuel Enrique Araujo, contiguo al Hospital El Salvador, San Salvador. Teléfono (503) 2528-3233 a más tardar el **viernes 11 de julio de 2025,** de 07:30 a.m. a 3:30 p.m. (hora local).

Ministerio de Obras Públicas y de Transporte
Unidad de Compras Públicas
Lic. René Edgardo García Guirola
Jefe Unidad de Compras Públicas – Ad Honorem
Módulo E, Plantel La Lechuza, km 5 ½ Alameda Manuel Enrique Araujo, contiguo al Hospital El Salvador, San Salvador. Teléfonos: (503) 2528-3233, (503) 2528-3227
ucp@mop.gob.sv

1 INTRODUCCIÓN

El presente documento denominado: ACTUALIZACION DEL PLAN DE ACCIÓN DE REASENTAMIENTO (PAR) Y ELABORACION DEL PLAN DE RESTABLECIMIENTO DE MEDIOS DE SUBSISTENCIA (PRMS), para el proyecto: "ESTUDIO DE FACTIBILIDAD Y DISEÑO FINAL AMPLIACIÓN DE CARRETERA CA02W, DESDE PLAYA EL OBISPO HASTA PLAYA EL ZONTE, SOBRE VÍA TURÍSTICA COSTERA SURF CITY (FASE I), DEPARTAMENTO DE LA LIBERTAD, TRAMO II". Tiene como finalidad, actualizar el documento de respaldo de la gestión de los derechos de vía elaborado y aprobado para la implementación del referido proyecto en el año 2022; así como también, la elaboración del PRMS, con los cuales, se pretende reducir y/o eliminar las brechas existentes entre la legislación nacional de El Salvador y las Políticas Internaciones en temas ambientales y sociales inherentes a lo adquisición de tierras y reasentamientos involuntarios.

La actualización del Plan de Acción de Reasentamientos (PAR) y la elaboración del Plan de Restablecimiento de Medios de Subsistencia (PRMS), son necesarios para poder cumplir con los requerimientos de las Normas de Desempeño Ambientales y sociales en lo concerniente a la condición especial, de la norma de desempeño 5 (ND5): Adquisición de tierras y reasentamiento involuntario del Banco Centroamericano de Inversión Económica (BCIE).

1.1 Abreviaturas, Siglas y Acrónimos

Sigla o Abreviatura	Descripción
AAS	Análisis Ambiental y Social
ADESCO	Asociación de Desarrollo Comunal
BCIE	Banco Centroamericano de Integración Económica
ND5	Norma de desempeño 5: Adquisición de tierras y reasentamientos involuntario
CFI	Corporación Financiera Internacional
CNR	Centro Nacional de Registros
ESIA	Estudio de Impacto Ambiental
EIS	Estudio de Impacto Social
FOVIAL	Fondo de Conservación Vial
IGCN	Instituto Geográfico y del Catastro Nacional
CNR	CENTRO NACIONAL DE REGISTROS
MARN	Ministerio del Ambiente y Recursos Naturales
MOPT	Ministerio de Obras Públicas y Transporte
MIVI	Ministerio de Vivienda
FONAVIPO	FONDO NACIONAL DE VIVENDA POPULAR
MPAS	Marco de Política Ambiental y Social

Sigla o Abreviatura	Descripción
NDAS	Norma de Desempeño Ambiental y Social
PAR	Plan de Acción de Reasentamientos
PGAS	Plan de Gestión Ambiental y Social
PGS	Plan de Gestión Social
PMA	Programa de Manejo Ambiental
PRI	Plan de Reasentamiento Involuntario
PRMS	Plan de Restablecimiento de Medios de Subsistencia
SGAIRI	Subdirección de Gestión de Adquisición de Inmuebles y Reasentamientos Involuntarios
SGAS	Sistema de Gestión Ambiental y Social
TDR	Términos de Referencia o Anexo a Condiciones Técnicas CT
UEP - BCIE	Unidad Ejecutora del Programa - BCIE
GLI	Gerencia Legal Institucional
DPOP	Dirección de Planificación de la Obra Pública
GFI	Gerencia Financiera Institucional
FGR	Fiscalía General de la República

2 MARCO DE ACCIÓN DE REASENTAMIENTOS DEL PROYECTO

La actualización del Plan de Acción de Reasentamiento (PAR) y la elaboración del Plan de Restablecimiento de Medios de Subsistencia (PRMS), están enmarcados a la Metodología para la Gestión de Derechos de Vía y Reasentamientos, bajo la aplicación de la Norma de Desempeño 5: Adquisición de tierras y reasentamiento involuntario, la cual está vinculada al estándar de desempeño 5 de la CFI, que pretende evitar, minimizar, restaurar y/o compensar los impactos sociales y económicos adversos derivados de la adquisición de tierras o las restricciones sobre el uso de la tierra, así como aquellos relacionados con la relocalización de personas y cuando sea necesario, garantizar que se repongan las viviendas e ingresos a niveles iguales o mejores que los anteriores al desplazamiento, que va implementar el Ministerio de Obras Públicas y Transporte (MOPT), ya que, el Plan de Acción de Reasentamientos (PAR), que se tiene, posee Brechas que no permiten el cumplimiento de los requisitos de conformidad del Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE); En los temas, enfocados a compensaciones económicas inherentes a la pérdida de medios de subsistencia, reasentamientos y otros, por lo que los documentos antes mencionados deben ser actualizados en su totalidad bajo la Norma de Desempeño 5: Adquisición de Tierras y Reasentamientos Involuntarios, parte de la salvaguardas Ambientales y Sociales, según el Marco de la Política Ambiental y Social del BCIE.

2.1 Alcance y aplicabilidad del PAR y PRMS

La actualización del Plan de Acción de Reasentamiento (PAR) y la elaboración del Plan de Restablecimiento de Medios de Subsistencia (PRMS), definen los principios generales, procedimientos y medidas

para procurar que los impactos sociales y económicos adversos derivados de la adquisición o restricción al uso de la tierra, se minimicen mediante la optimización de los diseños, la indemnización o compensación de la pérdida de bienes afectados al costo de reposición de los mismos, la apropiada divulgación de información, consulta y participación de las personas afectadas. Para el caso ya se cuenta con el diseño final optimizado.

De acuerdo con el Plan Ambiental y Social del BCIE, la norma 5: Adquisición de tierras y reasentamiento involuntario, aplica para el desplazamiento físico y económico resultante de los siguientes tipos de transacciones INVOLUNTARIAS relacionadas con la tierra y el desplazamiento económico:

- Derechos sobre la tierra o uso del suelo, adquiridos mediante expropiación u otros procedimientos obligatorios según la legislación nacional.
- Derechos sobre la tierra o uso del suelo, adquiridos mediante acuerdos negociados con los propietarios o con personas con derechos legales sobre la tierra, si la falta de acuerdo hubiera dado lugar a la expropiación.
- Situaciones vinculadas con el proyecto, en las que, debido a la imposición de restricciones involuntarias al uso del suelo y el acceso a los recursos naturales, una comunidad, grupos integrantes de una comunidad o personas, pierden el acceso al uso de recursos sobre los que tienen derechos de uso tradicional o reconocible.
- Restricciones sobre el acceso a la tierra o el uso de otros recursos, incluidos bienes comunales y recursos naturales como recursos marinos y acuáticos, productos forestales madereros, no madereros, agua dulce, plantas medicinales, tierras de caza y recolección, y áreas de pastoreo y cultivo.
- Desplazamiento económico como consecuencias de la pérdida permanente o temporal, del acceso a actividades económicas formales e informales (por ejemplo, propietarios de pequeños negocios y proveedores no formales).

2.2 Objetivos del PAR y PRMS

2.2.1 Objetivo general

Definir los procedimientos a implementar para reducir al mínimo los impactos sociales y económicos derivados de los desplazamientos físicos y/o económicos, originados por la construcción del Proyecto.

2.2.2 Objetivos específicos

Con la información que se entregará al consultor de este estudio, deberá:

- Analizar el marco legal e institucional del País, en los temas de Reasentamientos Involuntarios y Adquisición de inmuebles en concepto de Derecho de Vía e identificar las responsabilidades de cada institución respecto a la formulación del Plan de Acción de Reasentamiento (PAR) y del Plan de Restablecimiento de Medios de Subsistencia (PRMS).
- Informar sobre la actualización del plan de acción de reasentamientos a los propietarios

- Definir los Criterios y Parámetros para la actualización de la valuación de terrenos, que comprende: zonificación, determinación de rango de precios y los parámetros para la ponderación de factores de valuación de inmuebles como sus metodologías y tipos de compensación.
- Definición de Criterios y Parámetros para la actualización de la valuación de: Construcciones, obras adicionales, árboles (frutales y maderables), cultivos agrícolas e indemnización por lucro cesante debidamente comprobado.
- Elaborar los avalúos de los inmuebles bajo el trazo del proyecto bajo la política ambiental y social del BCIE, para los derechos de vía, CIOS, OBAS y REAS.
- Revisar, Desarrollar y/o actualizar el estudio socioeconómico por medio del cual se obtenga información fundamental de los impactos del Proyecto sobre las familias y negocios afectados.
- Definir una matriz general de afectaciones que sirva de guía para la formulación del plan de acción de reasentamiento y/o actualizar la misma.
- Elaborar una matriz de análisis de problemas legales que permita poder conocer la situación legal de cada uno de los inmuebles bajo el trazo del proyecto.
- Obtener de los propietarios/poseedores/ocupantes, la documentación necesaria faltante para la conformación de los expedientes de adquisición de derecho de vía y reasentamientos involuntarios, compensación económica y reubicación o reinstalación a ocupantes de infraestructuras y negocios en el derecho de vía y/o propiedad privada requerida por el trazo del proyecto.
- Informar a los propietarios y/o poseedores que cuenten con documentación legal sobre los procedimientos técnicos y legales, necesarios a implementar para la gestión de adquisición del terreno y/o construcciones que serán ocupados por la construcción del proyecto vial, según lo dicta la NDAS 5 del BCIE. Por otro lado, se podrán considerar aquellos propietarios y/o poseedores que deben ser incluidos dentro del programa de reasentamiento involuntario, siempre y cuando su vivienda o vivienda-negocio resulte afectado por el derecho de vía proyectado y que la indemnización calculada a través de la valorización de dicho inmueble, no sea suficiente para la restitución integral de su vivienda, tomando en consideración el criterio que el afectado deba de quedar en iguales o mejores condiciones, cuando por la ejecución del proyecto se afecte su nivel o calidad de vida actual.
- Informar a los ocupantes sobre el procedimiento a seguir para la implementación de su reubicación física. Para ello, se podrá obtener información de dichas personas que servirá de aporte para la definición de alternativas para su reasentamiento, tales como opiniones, sugerencias, recomendaciones y/o preferencias.
- Actualizara los expedientes de adquisición de derecho de vía (DDV), CIOS, REAS y OBAS, con la documentación de propietarios y poseedores, definiendo la condición jurídica de cada inmueble, y proporcionar las recomendaciones o asistencia en caso de ser factible la solución a corto plazo para la resolución de problemas legales en caso de existir.
- Desarrollar un plan de participación de partes interesadas para la comunidad y los afectados, para, entre otras cosas, posteriormente conformar los expedientes de reasentamiento involuntario con la respectiva documentación de los postulantes

elegibles, en correspondencia con las alternativas propuestas para minimizar el impacto social y económico ocasionado por su desplazamiento.

- Elaborar una matriz o las matrices que correspondan con un inventario de todos los ocupantes que se ubiquen sobre el derecho de vía (CIOS, REAS y OBAS).
- Elaborar un Plan que permita el Restablecimiento de Medios de Subsistencia (PRMS) de las personas que se encuentren ocupando el derecho de vía.

3 UBICACIÓN Y DESCRIPCION DEL PROYECTO

El tramo del proyecto denominado **"AMPLIACIÓN DE CARRETERA CA02W, DESDE PLAYA EL OBISPO HASTA PLAYA EL ZONTE, SOBRE VÍA TURÍSTICA COSTERA SURF CITY (FASE I), DEPARTAMENTO DE LA LIBERTAD",** se ubica sobre la carretera del Litoral, identificada con el código CA02W, según la Red Vial Nacional de El Salvador, el inicio se encuentra 100 metros al oriente de la intersección formada por la carretera CA04S y la carretera CA02W (punto que coincide con el lugar conocido como Playa El Obispo) en el municipio de La Libertad; y finaliza en el área comercial de la playa El Zonte, municipio de Chiltiupán.

Las coordenadas geodésicas son: Inicio: N13°29'12.80", W89°18'42.52"; Fin: 13°29'59.26"N, W89° 27'4.43".

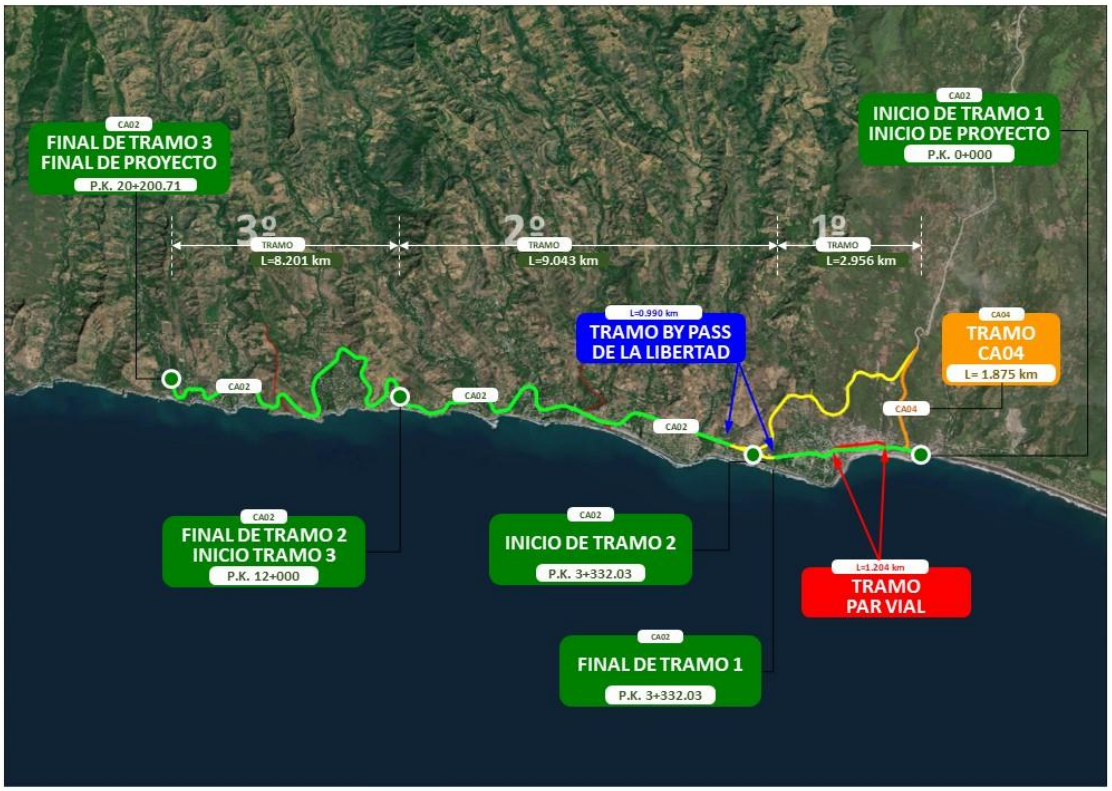

Ilustración 1. Ubicación del Proyecto

De manera informativa se informa, que el proyecto se segmenta en tres tramos, con una longitud de 22.08 km, que se detallan a continuación:

Tramo 1: Este tramo incluye la ampliación a 4 carriles (incluyendo aceras y ciclo vía) desde el inicio del proyecto (100 metros al oriente de la intersección de la CA02 con la CA04) hasta la estación 0+460 (del cadenamiento de este proyecto) sitio que coincide con el inicio de la zona urbana de la ciudad Puerto de La Libertad, donde se desarrollara un par vial hasta la salida del puente sobre el río Chilama (estación 1+874 del cadenamiento de este proyecto); posterior a ello, continua la ampliación a 4 carriles, aceras y ciclo vía hasta empalmar con el intercambiador del By Pass de La Libertad.
Así como también, se incluye dentro de este tramo, el ramal sobre la CA04 de 1.87 km de longitud que empalmará la intersección en la zona de la playa El Obispo con el intercambiador construido para el By Pass de La Libertad (km 31.86 de la CA04). En ejecución o Ejecutado.
Tramo 2: Este tramo incluye la ampliación a 4 carriles (incluyendo aceras y ciclo vía) a partir de la salida del intercambiador del By Pass de La Libertad, es decir del Est. 2+956 hasta el estacionamiento 12+000 (del cadenamiento de este proyecto). Sobre el cual se desarrollará el alcance de esta consultoría.
Tramo 3: Este tramo incluye la ampliación a 4 carriles (incluyendo aceras y ciclo vía) del Est. 12+000 hasta el final del proyecto Est. 20+200 (del cadenamiento de este proyecto). Este no está contemplado en este estudio.

Sin embargo, los alcances de los presentes términos de referencia únicamente consisten en el tramo II de dicho proyecto.

4 MARCO LEGAL E INSTITUCIONAL EN REFERENCIA A REASENTAMIENTOS Y RESTITUCIÓN DE MEDIOS DE SUBSISTENCIA

El presente marco legal, hace referencia a la normativa vigente en la que se fundamentará el desarrollo de las actividades para la implementación del Plan de Acción de Reasentamiento, asociado al proyecto de mejoramiento vial. Se presenta una descripción y análisis comparativo entre la Norma de Desempeño Ambiental y Social ND-5: Adquisición de Tierras y Reasentamiento Involuntario, del Marco de Política Ambiental y Social (BCIE) y la Legislación Nacional aplicable, identificando las diferencias entre ambas y detallando las medidas que deberá adoptar el Estado de El Salvador, para cerrar las brechas existentes entre ambas entidades.

Constitución de la República

Reconoce a la persona humana como el origen y el fin de la actividad del Estado (Artículo 1 Constitución). El análisis de la Constitución vigente de nuestro país, en temas relacionados con la adquisición de tierras y el reasentamiento, establece que en El Salvador existe el resguardo y protección a la propiedad privada, la declaratoria de utilidad pública, los

procesos de expropiación y la procuración por parte del Estado, que las familias salvadoreñas sean propietarias de viviendas, lo cual permite concluir:

- Que la propiedad privada encuentra reconocimiento y protección al más alto nivel del sistema jurídico salvadoreño, es decir, en la Constitución. (Artículos 2 inciso 1°, 11, 22 y 23).
- Que la protección a la propiedad privada no es absoluta, ya que establece los casos en que una persona puede ser privada de sus bienes por causa de utilidad pública legalmente comprobada y previa una justa indemnización por parte del Estado; determina además los casos en que dicha indemnización podrá no ser previa, dispone también que el interés privado debe ceder ante el interés público o social. (Artículos 103 inciso 1°, 106, 246 inciso 2° de la Constitución).

Es deber del Estado llevar a cabo proyectos de Interés Social para construcción de viviendas, procurando que el mayor número de familias salvadoreñas sean propietarias de las mismas. (Artículo 119 de la Constitución)

Código Civil

La adquisición de tierras implica necesariamente la transferencia del derecho de dominio de una persona a otra, por tanto, para las actividades de reasentamientos involuntarios es importante definir el derecho de dominio, los modos de adquirir el dominio de las cosas (inmuebles) y la normativa nacional aplicable para su transferencia.

Las disposiciones del Código Civil definen en su Artículo 568 el derecho de dominio como la posesión exclusiva de una cosa, mueble o inmueble (terreno, casa, etc.); es gozar y disponer de ella, sin más limitaciones que las establecidas por la ley o por la voluntad del propietario. De ahí que las posibles situaciones jurídicas derivadas del derecho de dominio que una persona ejerce sobre un bien inmueble son:

- Propietarios: Personas naturales o jurídicas con título de dominio sobre el inmueble. (Artículo 568 Código Civil).
- Poseedores regulares: carentes de título de dominio escrito, pero con elementos probatorios para adquirir judicialmente títulos supletorios de dominio. Es decir, aquellos que tienen la posesión de buena fe (Artículos 699, 745-751 Código Civil).AGREGAR LO DE TITULO MUNICIPAL Y POR PRESCRIPCION
- Poseedores irregulares u ocupantes aquellos que carecen de título de dominio o que teniéndolo no es inscribible y cuya tenencia no es posible legalizar. (Artículo 752 Código Civil).
- Meros tenedores: Ejercen la tenencia, pero no como dueños, tal es el caso de los acreedores prendarios, usufructuarios o arrendatarios, que tienen derecho de habitación. (Artículo 753 Código Civil).

El Código Civil, regula además los modos de adquirir el dominio de las cosas, entre ellos los bienes inmuebles. Entre los modos de adquirir el dominio se puede mencionar: La tradición (Artículo 651 y siguientes Código Civil) y la prescripción (Artículo 2237 y siguientes Código Civil). Establece también los actos y contratos por medio de los cuales se puede perfeccionar la tradición del dominio y su contrato por excelencia que es el que contiene el de Compraventa (Artículo 1597 y siguientes Código Civil).

Ley de Expropiación y Ocupación de Bienes por el Estado
Establece las causas y motivos a tomar en cuenta, para decidir cuando los casos, deberán tramitarse por medio del proceso de la expropiación.

Ley de Carreteras y Caminos Vecinales
Esta Ley, tiene por objeto regular lo relativo a la planificación, construcción y mantenimiento de la red vial a nivel nacional, así también en concordancia con la Ley de Expropiación, regula de forma general la adquisición de derechos de vía, y en caso de no existir acuerdo entre el Estado y el propietario del inmueble, deberá adquirirse por la vía de la expropiación.

Código Procesal Civil y Mercantil.
Establece una serie de preceptos civiles y mercantiles, así como también establece las reglas del debido proceso reconocidas en la Constitución de la República de El Salvador y los principios procesales, encaminados a obtener resultados de pronta justicia en el ámbito civil-mercantil.

Otras leyes, normativas, decretos relacionados vigentes a las mencionadas anteriormente en el tema que nos ocupa.
Ley de Urbanismo y Construcción
El Ministerio de Vivienda será el encargado de formular y dirigir la Política Nacional de Vivienda y Desarrollo Urbano (Artículo 1 Ley de Urbanismo y Construcción); así como de elaborar los planes nacionales, regionales y disposiciones de carácter general a que deben sujetarse para la obtención de las autorizaciones correspondiente a generar nuevos asentamientos urbanos, por desplazamiento de personas, que conllevan este tipo de autorizaciones y que deberán de tenerse en cuenta.

En el Artículo 49 del Reglamento de Urbanismo y Construcción, estipula aquellas obras de protección que deberán ser necesarias su construcción con el fin de brindar seguridad, en cuanto a la realización de obras de corte y relleno, dentro de la formulación de Parcelaciones, que pudiesen considerarse como nuevos asentamientos, si se determinare su postulación para su creación y si fuere necesario

Ley de Notariado
Considerando que los instrumentos legales por medio de los cuales se transferirán los inmuebles a favor de los beneficiarios para los proyectos que serán financiados por el Banco Centroamericano de Integración Económica BCIE, o que serán entregados como compensación por bienes perdidos, deben cumplir con todos los requisitos que nuestra legislación vigente exige, es importante relacionar la Ley de Notariado, pues, una de las formalidades exigidas para la tradición del dominio de los bienes inmuebles en nuestro país, es que se efectúe por medio de un instrumento público, otorgado ante Notario debidamente autorizado, quien dará fe de los actos, contratos y declaraciones que ante sus oficios se otorguen. La Ley de Notariado regula los requisitos de los instrumentos públicos para su validez, así como las actuaciones notariales, sus funciones, responsabilidades y sanciones.

Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad, Raíz e Hipotecas
Regula el registro de los bienes inmuebles y el de los negocios jurídicos que los afecten, aprovechando las técnicas modernas para la conservación y resguardo de la información. El acceso a esta información nos permitirá conocer la situación jurídica de los inmuebles ubicados bajo la traza del proyecto y de aquellos inmuebles propuestos como sitios de acogida. Establece la creación del Reglamento para la aplicación de dicha ley, (siempre utilizar la ley vigente aplicable).

Ley de Ordenamiento y Desarrollo Territorial
Desarrolla los principios Constitucionales relacionados con el ordenamiento y desarrollo territorial; establece las disposiciones que rigen los procesos de ordenamiento y desarrollo territorial; enumera, además, los principios rectores de la administración pública y municipal.

En el Artículo 5 se establecen los principios mediante los cuales se desarrollará la actuación de la Administración Pública y Municipal en materia de ordenamiento y desarrollo territorial, destacando entre ellos:

- Integralidad. Con el principio de Integralidad, se establece que las actuaciones en el ordenamiento y desarrollo territorial han de evaluarse y resolverse de acuerdo a un enfoque integrado, que considere el respeto a la propiedad privada, el fomento de la inversión, la equidad social, la cohesión territorial y que contemple de forma equilibrada el conjunto de aspectos o dimensiones del sistema
- Participación Ciudadana. El principio de Participación ciudadana, se garantiza la participación de los sectores sociales y de los ciudadanos, mediante mecanismos previstos en la ley, en la formulación, ejecución, y evaluación de instrumentos de ordenamiento y desarrollo territorial.
- Equidad de Género. El Principio de Equidad de Género, garantiza la igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres en el goce de todos sus derechos y la no discriminación por razones de género.
- Sostenibilidad ambiental. Este principio contempla que las decisiones que afecten al territorio, deben asegurar el uso racional de los recursos naturales; así como la protección, conservación y mejoramiento de los mismos en beneficio de las presentes y futuras generaciones, respetando especialmente los ecosistemas que sirven de interconexiones entre los corredores biológicos

El Art. 18 de la referida ley establece que la autoridad competente para la gestión del ordenamiento territorial en el ámbito local serán los Concejos Municipales, ya sea de manera individual o asociada.

Para el caso de los posibles reasentamientos a darse en la ejecución del proyecto, se considerarán las normas y disposiciones de las municipalidades afectadas, en lo referente a normas de construcción, normas de Lotificaciones y urbanizaciones, sí se tratará de diseñar en nuevas zonas para la reubicación de afectados

Código Municipal
En el Art. 2 se define a la Municipalidad como el órgano de gobierno y administración del municipio y que existe para lograr el bienestar de los habitantes, promover su desarrollo integral y la preservación del Medio ambiente, con las facultades otorgadas por la Constitución de República y demás leyes.

Además, consigna una serie de elementos mediante los cuales se pueden desarrollar procesos de participación ciudadana, tales como:

- Cabildos Abiertos
- Consultas Públicas
- Reuniones focalizadas

Ley de Igualdad, Equidad y Erradicación de la Discriminación contra las Mujeres

Considerando que El Salvador es Estado parte de los Tratados y Convenciones Internacionales y Regionales de Derechos Humanos, que postulan la igualdad de los seres humanos en el goce de tales derechos y que por tanto es obligación del Estado la eliminación de todas las formas de discriminación que de manera directa e indirecta, impiden a las mujeres salvadoreñas el pleno ejercicio de la ciudadanía y el disfrute de los derechos que esta condición admite es importante, mencionar la presente Ley ya que, por medio de ésta el Estado ratifica su compromiso con la plena aplicación del Principio Constitucional de igualdad de las personas y el cumplimiento de las obligaciones derivadas del mismo y aplicables a la legislación nacional y a la acción efectiva de las Instituciones del Estado. Esta Ley prohíbe la discriminación, de derecho o de hecho, directa o indirecta, contra las mujeres.

Para el Estado salvadoreño, mujeres y hombres son iguales ante la Ley y equivalentes en sus condiciones humanas y ciudadanas; por tanto, son legítimamente, merecedoras y merecedores de igual protección de sus derechos por las Instituciones competentes y no podrán ser objeto de ningún tipo de discriminación que impida el ejercicio de tales derechos. Esta Ley:

- Establece los principios, propósitos y lineamientos normativos fundamentales que las políticas gubernamentales u otras instituciones del Estado deben contemplar, para asegurar las condiciones administrativas, socio-políticas y culturales que exigen la igualdad de derecho, la igualdad de hecho y la eliminación de las discriminaciones entre las y los ciudadanos salvadoreños.
- Orienta la actuación de las instituciones nacionales y municipales responsables de su ejecución
- Regula las iniciativas que promuevan la igualdad efectiva y la erradicación de discriminación en instituciones del Estado.

Tomando en consideración la ND 5, se presenta la siguiente información textual:

Desplazamiento Económico

a). *En el caso de proyectos que entrañen solamente un desplazamiento económico, también de las personas a que se hace referencia a lo siguiente:*

***Desplazamiento*:** Las personas desplazadas pueden ser clasificadas como personas que: **(i)** tienen derechos legales formales sobre las tierras o bienes que ocupan o usan; **(ii)** no tienen derechos legales formales sobre las tierras o bienes, pero reclaman un derecho a esas tierras que es reconocido o reconocible según la legislación nacional19, o **(iii)** no tienen derechos legales reconocibles sobre la tierra o bienes que ocupan o usan ni reclaman un derecho a esas tierras o bienes. El censo establecerá la condición de las personas desplazadas.

El prestatario elaborará un plan de restablecimiento de los medios de subsistencia para compensar a las personas afectadas por el proyecto y ofrecerá otra asistencia en cumplimiento de los objetivos de esta Norma de Desempeño. El plan establecerá los derechos de las personas afectadas por el proyecto y asegurará que se otorguen de manera transparente, uniforme y equitativa. La mitigación del desplazamiento económico se considerará concluida cuando las personas afectadas por el proyecto hayan recibido indemnización y otra asistencia conforme a los requisitos del plan de restablecimiento de los medios de subsistencia y de esta Norma de Desempeño, y se considere que se les han ofrecido oportunidades adecuadas para restablecer sus medios de subsistencia.

b). *En caso de que la adquisición de tierras o las restricciones sobre su uso ocasionen un desplazamiento económico, definido como la pérdida de activos o de medios de subsistencia, independientemente de que se desplace físicamente o no a las personas afectadas, el prestatario cumplirá con los requisitos de los literales del c) al d), según corresponda.*

c). *Las personas económicamente desplazadas que enfrenten la pérdida de bienes o de acceso a los mismos serán indemnizadas por esa pérdida según el valor total de reposición.*

- *En los casos en que la adquisición de tierras o las restricciones sobre su uso afecten estructuras comerciales, se indemnizará al propietario del negocio afectado por el costo de restablecimiento de las actividades comerciales en otro lugar, por el ingreso neto perdido durante el período de transición y por los costos de la transferencia y reinstalación de la fábrica, la maquinaria y demás equipos.*
- *Se proporcionará una propiedad que reemplace a la afectada por el proyecto (por ejemplo, instalaciones agrícolas o comerciales) de igual o mayor valor, o una compensación monetaria por el valor total de reposición, según corresponda, a las personas con derechos legales sobre las tierras o reclamaciones de un derecho a esas tierras que sean reconocidos o reconocibles según la legislación nacional (véase el párrafo* ***Desplazamiento*** *(i) y (ii) de esta Norma de Desempeño).*
- *Se indemnizará a las personas desplazadas económicamente que no tengan derechos legalmente reconocibles sobre las tierras (véase el párrafo* ***Desplazamiento*** *(iii) de esta Norma de Desempeño) por activos perdidos distintos de la tierra (tales como cultivos, infraestructura de riego y otras mejoras realizadas a la tierra), por el costo total de reposición. El prestatario no estará obligado a indemnizar ni brindar asistencia a ocupantes oportunistas que se hayan instalado en la zona del proyecto después de la fecha límite de elegibilidad.*

d). *Además de recibir la indemnización por activos perdidos, de existir, según lo dispone el literal c), las personas económicamente desplazadas cuyos medios de subsistencia o niveles de ingreso se vean afectados negativamente también recibirán oportunidades para mejorar, o al menos recuperar, la capacidad de sus medios de generación de ingresos, sus niveles de producción y su nivel de vida:*

- *En el caso de las personas cuyos medios de subsistencia dependen de la tierra, se deberá proporcionar como opción prioritaria tierra de reemplazo que reúna potencial productivo, ventajas de ubicación, baja exposición o vulnerabilidad a amenazas naturales y al cambio climático, y otros factores como mínimo equivalentes a los de la tierra perdida.*
- *En casos en que los medios de subsistencia de las personas dependen de recursos naturales y sean aplicables las restricciones al acceso relacionadas con el proyecto*

previstas en el párrafo 5 de esta Norma de Desempeño, se tomarán medidas para que se pueda seguir accediendo a los recursos afectados o para brindar acceso a recursos alternativos con un potencial equivalente de sustento, accesibilidad y seguridad. Cuando corresponda, los beneficios e indemnizaciones asociados al uso de recursos naturales pueden ser de naturaleza colectiva en lugar de otorgarse directamente a personas u hogares.

- *Si las circunstancias impiden al prestatario ofrecer tierras o recursos similares según lo antes descrito, se podrán ofrecer oportunidades de generación de ingresos alternativas, tales como mecanismos crediticios, capacitación, dinero en efectivo u oportunidades de empleo. Por sí solas, las compensaciones en efectivo no suelen alcanzar para restablecer los medios de subsistencia.*

e). *Es preciso ofrecer apoyo a las personas económicamente desplazadas para la transición, según sea necesario, sobre la base de estimaciones razonables del tiempo requerido para restaurar su capacidad de generar ingresos, niveles de producción y niveles de vida.*

El consultor deberá elaborar una tabla, en donde realice una relación entre las disposiciones de la Norma de Desempeño 5 "Adquisición de Tierras y Reasentamientos Involuntario" del BCIE y la Legislación Nacional vigente, definiendo las semejanzas y diferencias entre ambas.

A manera de ejemplo se presenta una tabla comparativa de las Normas de Desempeño 5, aplicadas por el BID, sin embargo el consultor deberá revisar, adecuar, actualizar y complementar las mismas, con las Norma de Desempeño 5 actual, aplicadas por el BCIE, haciendo la comparación correspondiente.

Tabla 1 Comparativa entre la norma ND-5 del BID y las Leyes Nacionales

Norma de Desempeño 5 "Adquisición de Tierras y reasentamiento involuntarios" BCIE	Legislación Nacional Vigente	Semejante	Diferente	Medidas para compensar las diferencias
P N°3 A fin de evitar la expropiación y eliminar la necesidad de recurrir a la autoridad gubernamental para hacer cumplir la reubicación, se insta a los clientes a utilizar acuerdos negociados.	El Art. 3 de la Ley de Expropiación y Ocupación de Bienes por el Estado determina como acto previo a la expropiación, tratar de llegar, dentro de un plazo prudencial, que no perjudique los fines perseguidos, a un arreglo con el propietario sobre el precio que deba pagarse.	X		No existe discrepancia
P N°5 Esta norma se aplicará a las transacciones relacionadas con la tierra adquirida mediante acuerdos negociados con propietarios o personas con derechos legales sobre la tierra.	Los Art. 2 inciso 1°, 11, 22, 23 de la Constitución de la República de El Salvador, reconocen el derecho a la propiedad y a la libre disposición de los bienes a toda persona.	X		No existe discrepancia

Norma de Desempeño 5 "Adquisición de Tierras y reasentamiento involuntarios" BCIE	Legislación Nacional Vigente	Semejante	Diferente	Medidas para compensar las diferencias
P N°5 Esta norma se aplicará a las transacciones de derechos o usos sobre la tierra adquiridos mediante expropiación de conformidad con el sistema jurídico del país anfitrión.	En la Ley de Expropiación y Ocupación de Bienes por el Estado, se establece el procedimiento especial que ha de seguirse en los casos en que una persona puede ser privada de sus bienes por causa de utilidad pública legalmente comprobada y previa una justa indemnización	X		No existe discrepancia
P N°9 El cliente tomará posesión de la tierra una vez haya pagado la indemnización.	El Art. 106 de la Constitución de la República de El Salvador, determina que en los casos de expropiación deberá existir indemnización previa y justa. Excepcionalmente puede no ser previa	X		No existe discrepancia
P N°11 El cliente establecerá un mecanismo de atención de quejas, estableciendo también un mecanismo para interponer recursos, destinado a resolver conflictos de manera imparcial	La legislación nacional tanto primaria como secundaria (Art. 1, 501 del Código Procesal Civil y Mercantil) garantiza recursos legales para que los personas puedan hacer sus reclamos ante algún conflicto. Adicionalmente, las Instituciones gubernamentales establecen procedimientos que conlleven la solución de conflictos de manera administrativa sin necesidad de acudir a las instancias judiciales		X	La legislación nacional establece procedimientos judiciales para la resolución de conflictos, pero la normativa BID requiere un mecanismo de atención de quejas específico para resolver conflictos y quejas derivados del proyecto. Para el presente proyecto se adoptará el compromiso de cumplir con las Normas BID, implementando el procedimiento de atención de quejas establecido en este documento, solventándose así este punto, pues según el Art. 144 inciso 2° de nuestra Constitución, dicho convenio prevalecerá sobre la legislación secundaria.
P N°13 En los casos en los que las personas afectadas rechacen ofertas de indemnización como consecuencia se inicia una expropiación	Los Art. 103 inciso 1°, 246 inciso 2° de la Constitución de la República de El Salvador, establecen que por causa de utilidad pública procede la expropiación	X		No existe discrepancia

Norma de Desempeño 5 "Adquisición de Tierras y reasentamiento involuntarios" BCIE	Legislación Nacional Vigente	Semejante	Diferente	Medidas para compensar las diferencias
P N°17 literal i clasifica dentro de las personas desplazadas a las que tienen derechos legales formales sobre la tierra o bienes que ocupan o usan	Según el Artículo 568 del Código Civil los Propietarios o dominadores plenos son los que tienen documento legal escrito.	X		No existe discrepancia
P N°17 literal ii clasifica dentro de las personas desplazadas a las que no tienen derechos legales formales sobre la tierra o bienes que ocupan o usan, pero reclaman un derecho reconocido según la legislación nacional	Según el Artículo 699 y 745 al 751 del Código Civil, los poseedores regulares con justo título y de buena fe, son aquellos que no tienen títulos escritos, pero cuentan con elementos probatorios para adquirirlo judicialmente.	X		No existe discrepancia
P N°17 literal ii clasifica dentro de las personas desplazadas a las que no tienen derechos legales formales sobre la tierra o bienes que ocupan o usan, pero reclaman un derecho reconocido según la legislación nacional	Meros tenedores: según el Art. 753 del Código Civil son los arrendatarios, comodatarios, es decir el que tiene derecho de habitación.	X		No existe discrepancia
P N°17 literal iii Clasifica dentro de las personas desplazadas a las que no tienen derechos legales formales sobre la tierra o bienes que ocupan o usan ni reclaman un derecho a esas tierras o bienes.	El Art. 752 del Código Civil establece que los Poseedores irregulares son aquellos que no tienen justo título		X	En el caso de los ocupantes, la legislación nacional contempla que el que construye en propiedad ajena no tiene derecho ni reconocimiento alguno, sin embargo, las Normas BID establecen como compensación para estos casos una propiedad de reemplazo con seguridad de tenencia.

Norma de Desempeño 5 "Adquisición de Tierras y reasentamiento involuntarios" BCIE	Legislación Nacional Vigente	Semejante	Diferente	Medidas para compensar las diferencias
N°46 El PAR debe comprender medidas tendientes a garantizar que la documentación relativa al dominio u ocupación, como escrituras, contratos de alquiler, así como la compensación, se emitan a nombre de ambos cónyuges o a nombre de las mujeres solteras jefas de hogar, según corresponda				
P N° 20 Cuando las personas que viven en la zona del proyecto tienen que mudarse a otro lugar, el cliente i) Ofrecerá a las personas desplazadas alternativas de reasentamiento factible con reemplazo de la vivienda o compensación monetaria cuando sea apropiado	El Art. 39 de la Ley de Expropiación y Ocupación de Bienes por el Estado establece que se pagará una indemnización tomando como base un valor comercial real.		X	La legislación nacional establece únicamente una compensación económica o en efectivo, pero el BID ofrece no solo una compensación monetaria sino además la opción de una propiedad de reemplazo con seguridad de tenencia para los afectados. Para el presente proyecto se adoptará el compromiso de cumplir con las Normas BID, solventándose así este punto, pues según el Art. 144 inciso 2° de nuestra Constitución, dicho convenio prevalecerá sobre la legislación secundaria.
P N°21 Los niveles de compensación monetaria deben ser suficientes para reemplazar las tierras y demás activos perdidos al valor total de reposición. La compensación debe realizarse a valor del mercado.	El Art. 39 de la Ley de Expropiación y Ocupación de Bienes por el Estado establece que se pagará una indemnización tomando como base un valor comercial real.		X	La legislación nacional contempla una indemnización por el valor real de los activos perdidos y las normas del BID establecen que dicha indemnización debe ser al costo de reposición. Para el presente proyecto, se adoptará el compromiso de cumplir con las Normas BID, solventándose así este punto, pues según el Art. 144 inciso 2° de nuestra Constitución dicho convenio prevalecerá sobre la legislación secundaria.

Norma de Desempeño 5 "Adquisición de Tierras y reasentamiento involuntarios" BCIE	Legislación Nacional Vigente	Semejante	Diferente	Medidas para compensar las diferencias
P N° 22 El prestatario les ofrecerá opciones de vivienda adecuada con seguridad de tenencia de manera que puedan reasentarse legalmente, sin tener que enfrentar el riesgo de desalojo forzoso.	Art. 1309 del Código Civil establece que el contrato es una convención en virtud de la cual una o más personas se obligan para con otra u otras, o recíprocamente.		X	Los títulos de propiedad en nuestro país se otorgan a favor de la persona con la cual se realizó el negocio jurídico. Para el presente proyecto, cuando la compensación aplicable sea una propiedad de reemplazo, el título de propiedad deberá otorgarse con beneficio de los más vulnerables, es decir a nombre de ambos cónyuges o compañero de vida y utilizando la figura del Bien de Familia, en beneficio de la mujer y los niños respectivamente.
P N°46 Cuando la legislación nacional no reconozca a las mujeres iguales oportunidades o derechos sobre la propiedad debe garantizarse el acceso a las mujeres a la seguridad de tenencia.	Los Art. 2 y 3 de la Constitución de la República de El Salvador establecen que todas las personas son iguales ante la Ley. Para el goce de los derechos civiles no habrá restricciones basadas en deferencias de nacionalidad, raza, sexo o religión	X		No existe discrepancia

- **MARCO INSTITUCIONAL**

A continuación, a ejemplo se describen algunas responsabilidades del Marco Institucional, que está representado por las Instituciones que están relacionadas a los procesos de adquisición y reasentamientos involuntarios, el marco institucional identifica las responsabilidades y funciones de las instituciones involucradas en el proceso de implementación del reasentamiento del proyecto. En particular se define la estructura necesaria para asegurar una coordinación apropiada entre los organismos/instituciones que participan en las diferentes fases del proceso tal como se requiere en la NDAS 5 en su criterio de coordinación entre organismos gubernamentales, así como también identifica a los principales responsables del cumplimiento de los programas y procedimientos establecidos en el PAR y el PRMS.

Tabla 2. Análisis del Marco Institucional

Entidad	Función
Ministerio de Obras Públicas y Transporte (MOPT)	Adquiere la denominación actual de Ministerio de Obras Públicas y de Transporte, mediante decreto Legislativo N.º 1059, publicado en el Diario Oficial del 19 de junio de 1953, considerado que es conveniente armonizar las disposiciones administrativas con las del aspecto puramente fiscal. El Reglamento anterior del Poder Ejecutivo dado en 1958 fue sustituido por el actual Reglamento Interno del Órgano Ejecutivo, emitido mediante decreto ejecutivo Nº 24, publicado en el Diario Oficial 70 el 18 de abril de 1989. Que es la institución encargada de planificar las políticas de conectivas y desarrollo vial en el país.
	En términos generales es el implementador del Proyecto. Preparación de los términos de referencia para la adquisición de los derechos de vía y Plan de Acción de Reasentamiento. Monitoreo/Seguimiento de la adquisición de los derechos de vía e implementación de los PARES Específicos. El Reglamento Interno del Órgano Ejecutivo establece en su Art 43. - Compete al Ministerio de Obras Públicas, Transporte, y de Vivienda y Desarrollo Urbano: **A) Áreas de Obras Públicas** ▪ Planificar, controlar y evaluar la infraestructura vial del país, así como también la ejecución y conservación de las mismas, de acuerdo a los planes de desarrollo y las disposiciones legales que regulan su uso. ▪ Efectuar la contratación, conservación y control de toda obra pública que le sea encomendada al Ramo, por los otros de la administración central, instituciones oficiales autónomas y Municipios. ▪ Derogado. (7) ▪ Investigar condiciones geológicas, hidrológicas y sismológicas del territorio nacional y efectuar la investigación análisis y aprobación de la calidad de materiales utilizados en las construcciones. ▪ Supervisar toda obra pública que emprenda el Gobierno Central las instituciones oficiales autónomas y los Municipios. ▪ Conceder certificados de explotación provisional y temporal y, conjuntamente con la Secretaría de Economía, conceder certificados de explotación ordinarios para líneas aéreas comerciales; así como también aprobar los estatutos, reglamento interno y planes de estudio de las Escuelas Técnicas de Navegación Civil. ▪ Procurar el suministro de mercaderías y servicios necesarios para el cumplimento de las atribuciones del Ramo, así como para la realización de las obras que le hayan sido encomendadas por otras dependencias del Gobierno central. ▪ Desarrollar cualquier otra función inherente a la ingeniería y arquitectura que le asigne el Órgano Ejecutivo, y ▪ Las demás atribuciones que establezcan por Ley o Reglamento.

Entidad	Función
Ministerio de Vivienda (MIVI)	De acuerdo al Decreto número uno, publicado en el Diario Oficial número ciento uno, tomo cuatrocientos veintitrés, de fecha dos de junio del dos mil diecinueve, el Consejo de Ministros decreta reformas al Reglamento Interno del Órgano Ejecutivo; mediante el cual se crea el Ministerio de Vivienda; Área de Vivienda y Desarrollo ▪ Formular y dirigir la Política Nacional de Vivienda y Desarrollo Urbano; así como elaborar los planes nacionales y las disposiciones de carácter general a que deban sujetarse las urbanizaciones, parcelaciones, asentamientos en general y construcciones en todo el territorio de la República. ▪ Planificar, coordinar y aprobar las actividades de los sectores de Vivienda y Desarrollo Urbano en todo el territorio nacional. ▪ Dirigir como órgano rector de las Políticas Nacionales de Vivienda y Desarrollo Urbano; determinando en su caso, las competencias y las actividades respectivas, de las entidades del Estado en su ejecución y orientando la participación del sector privado en dicha política. ▪ Elaborar, planificar y velar por los planes de desarrollo urbano de aquellas localidades cuyos Municipios no cuentan con sus propios planes de desarrollo local. ▪ Planificar y coordinar el desarrollo integral de los asentamientos humanos en todo el territorio nacional. ▪ Aprobar y verificar que los programas que desarrollen las instituciones oficiales autónomas que pertenecen al ramo, sean coherentes con la Política de Vivienda y Desarrollo Urbano emitida por el Ministerio, debiendo coordinar con las mismas todo lo relacionado con los asentamientos humanos dentro del territorio de la República y verificar que estos sean coherentes con los planes de desarrollo emitidos por las municipalidades competentes. ▪ Adecuar y vigilar el cumplimiento de las Leyes y Reglamentos que en materia de urbanismo y construcción existentes. ▪ La Ley de urbanismo y construcción junto a su reglamento y los lineamientos, directrices y políticas de reasentamientos del Ministerio de Vivienda, regirán el tema de familias a ser beneficiarias con procesos de reubicaciones del proyecto
Viceministerio de Obras Públicas (VMOP)	▪ Definir las políticas, estrategias y lineamientos relativos a los esquemas de trabajo y planes de contingencia, que sirven de insumo para la planificación, programación y ejecución de los Proyectos de mantenimiento implementados en la Red Urbana, sean estos realizados por administración o por contrato. ▪ Programar y ejecutar el programa de Mantenimiento de la Red Vial Nacional y de los Proyectos contemplados en las pequeñas obras de infraestructura.

Entidad	Función
	▪ Planificar, ejecutar y administrar la infraestructura vial del país, dentro del marco del ordenamiento y desarrollo territorial, de acuerdo a las disposiciones legales que regulen su uso. ▪ coordinar, controlar y liquidar la etapa de ejecución de las obras de construcción, reconstrucción y mejoramiento de la red vial nacional y otros que le fueren asignados. ▪ Dar seguimiento a la implementación de Proyectos y programas de infraestructura vial y obra pública dentro de sus competencias.
Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social	Es la institución encargada de autorizar la instalación de descarga de aguas grises y dar el dictamen del análisis bacteriológico y químico de agua para consumo humano en la apertura de pozos, aplicables para reasentamientos. Da los lineamientos a seguir para la construcción de fosas sépticas.
Empresa Consultora	Realización e implementación de la gestión social, técnica y legal en la elaboración del Plan de Acción de Reasentamiento Estratégico Presupuesto preliminar de los DDV Formulación de los Planes de Acción de Reasentamiento Específicos Identificación de problemas legales para la adquisición de los DDV Planteamiento de solución de problemas legales
Fiscalía General de la República	El artículo 193 Constitución establece que corresponde al Fiscal General de la República: 5º- Defender los intereses fiscales y representar al Estado en toda clase de juicios y en los contratos sobre adquisición de bienes inmuebles en general y de los muebles sujetos a licitación, y los demás que determine la ley. Interviene en el proceso de traspaso de bienes a favor del estado, a través de dos departamentos: ▪ Departamento de Control de Bienes Estado, aprueba los anteproyectos de escrituración y venta a favor del Estado, y da trámite al proceso de inscripción a favor del Estado. ▪ Unidad Civil, participa en los procesos judiciales que se realizan cuando no se logra llegar a un acuerdo con los propietarios de los inmuebles a ocupar (procesos de expropiación forzosa).
Centro Nacional de Registros	Actor activo durante el proceso de adquisición de inmuebles en concepto de derechos de vía u obra pública, por medio de compraventa, permuta, donación, etc, a favor del Estado. Emite varios productos y servicios como los siguientes: ▪ Revisión de planos de segregación simple, Reuniones de inmuebles, remediciones, Planos para CDC y su resolución. ▪ Estudios catastrales y registrales ▪ Información Catastral y de geodesia ▪ Certificaciones extractadas ▪ Carencia de Bienes ▪ Certificaciones Literales de escrituras de propiedad Inscripción y cancelación de gravámenes de inmuebles Inscripción y traspaso de inmuebles a favor del Estado, Etc.

Entidad	Función
Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO)	Facilita el acceso legal a una solución habitacional a las familias de más bajos ingresos, mediante crédito y subsidios, a través de instituciones autorizadas e interviene en el proceso de otorgamiento de escrituras a favor de los beneficiados en los reasentamientos humanos. Tal como lo establece la ley de creación del Fondo Nacional de Vivienda Popular en su Art. 1, dispone: "Art. 1.- Créase el Fondo Nacional de Vivienda Popular, como una institución pública, de crédito, de carácter autónomo, con personería jurídica, patrimonio propio y duración indefinida". Art. 3.- Para realizar su objeto, el Fondo tendrá las siguientes atribuciones: ▪ Promover programas de inversión y financiamiento para la adquisición de viviendas. lotes para vivienda, construcción, reconstrucción o mejoramiento de solución habitacional, ▪ Administrar el Programa de Contribuciones para Vivienda que se establece mediante la presente Ley, y ▪ Otorgar financiamiento a las instituciones autorizadas a corto, mediano y largo plazo, para la adquisición de viviendas, lotes para vivienda, mejoramiento de solución habitacional, o construcción de Proyectos habitacionales de interés social.
Fondo Social para la Vivienda (FSV)	Esta institución tiene como MISIÓN: Financiar ágil y eficientemente soluciones habitacionales en condiciones crediticias favorables y sostenibles satisfaciendo la necesidad social de los trabajadores y otros grupos poblacionales, para contribuir a elevar el nivel de vida de sus clientes, y reducir el déficit habitacional. También genera convenios con instituciones como el MOPT, en temas de reasentamientos humanos, dando beneficios a estos, por medio de una negociación consciente de sus activos extraordinarios. Art. 3.- El "Fondo" tendrá por objeto contribuir a la solución del problema habitacional de los trabajadores, proporcionándoles los medios adecuados para la adquisición de viviendas cómodas, higiénicas y seguras. En lo pertinente y tal como lo menciona la ley de Creación del Fondo Social para la Vivienda el Art. Art. 5.- El Fondo se relacionara con los órganos del Gobierno a través del Ministerio de Obras Publicas".
Juzgados	Intervienen en la solución de problemas legales de los inmuebles que requieren intervención judicial. Dictaminan en los juicios de expropiación interpuestos en los casos en los que no se llegó a un acuerdo en la indemnización del DDV.
Ministerio de Recursos Naturales (MARN)	Ente encargado de otorgar los permisos ambientales de los terrenos para desarrollar Proyectos colectivos de reasentamiento. En relación a la contribución de la comunidad afectada es necesario tomar en cuenta, la disposición de su Art. 10. – "El Ministerio del Medio Ambiente y en lo que corresponda, las demás instituciones del Estado, adoptarán políticas y programas específicamente dirigidos a promover la participación de las comunidades en actividades y obras destinadas a la prevención del deterioro ambiental". La legislación ambiental también incorpora la persona humana como parte integrante de la política ambiental en el país, por lo que es indispensable darle cumplimiento a

Entidad	Función
	Art. 14.- Para incorporar la dimensión ambiental en toda política, plan o programa de desarrollo y ordenamiento del territorio, deben tomarse en cuenta los siguientes criterios: a) La valoración económica de los recursos naturales, que incluya los servicios ambientales que éstos puedan prestar, de acuerdo a la naturaleza y características de los ecosistemas; b) Las características ambientales del lugar y sus ecosistemas, tomando en cuenta sus recursos naturales y culturales y en especial, la vocación natural y el uso potencial del suelo, siendo la cuenca hidrográfica, la unidad base para la planeación del territorio; c) Los desequilibrios existentes por efecto de los asentamientos humanos, las actividades de desarrollo y otras actividades humanas o de fenómenos naturales; d) El equilibrio que debe existir entre asentamientos humanos, actividades de desarrollo, los factores demográficos y medidas de conservación del medio ambiente; y e) Los demás que señalen las leyes sobre el desarrollo y ordenamiento del territorio
Secretaria de Cultura	Encargado de velar por el patrimonio cultural del país. Esta Secretaría está a cargo de un Secretario nombrado por el Presidente de la República, y entre sus atribuciones están la de Fomentar, promover y coordinar los procesos de conservación, protección, restauración y preservación del patrimonio cultural del país.
Gobiernos Locales	Participantes en los planes de ordenamiento territorial del Municipio. Participantes en reuniones y consultas a la comunidad. Crean ordenanzas municipales por medio de las cuales regulan el uso y tenencia de la tierra. Mediador en resolución de conflictos.
ADESCO (Asociaciones de Desarrollo Comunal)	Mediadoras en resolución y acercamiento a las comunidades. Son en muchas ocasiones actores importantes sobre todo en la Gestión Social, logrando acuerdos de beneficios para sus comunidades.
OPAMSS	La LEY DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL AREA METROPOLITANA DE SAN SALVADOR Y DE LOS MUNICIPIOS ALEDAÑOS, tiene por objetivo regular el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano y rural del Área Metropolitana de San Salvador y Municipios Aledaños, mediante el mejor aprovechamiento de los recursos de las distintas zonas y la plena utilización de los instrumentos de planeación.
AMUSDELI - OPAMUR	Oficina de ordenamiento Territorial encargada de la revisión y aprobación de los cumplimientos de la normativa relacionada a los requisitos de las lotificaciones y urbanizaciones y para los tramites cuenta con decreto que mandata su ordenanza, el Art. 1.- La presente Ordenanza tiene por Objeto, el promover el desarrollo integral del Municipio de La Libertad, departamento de La Libertad. Además, será también objeto de la presente ordenanza regular los usos del suelo y las actuaciones urbanísticas, estableciendo los requerimientos que deberán cumplir todos los proyectos a desarrollarse en el Municipio, para obtener como resultado un desarrollo integral y sostenible que tenga como centro el ser humano y su bienestar social, económico y ambiental, en la búsqueda de mejorar la calidad de vida de sus habitantes, sin olvidar a las futuras generaciones, en

Entidad	Función
	coherencia a los principios de preservación y mejoramiento del paisaje, el clima, los recursos naturales, protección de los recursos hídricos y gestión preventiva de riesgos en beneficio de su población.
ALCALDIA	Encargada de gestión política de la gobernanza Municipal dentro de sus límites geopolíticos. Dirigir la acción administrativa del municipio; asegurar el cumplimiento de las funciones y la prestación de los servicios a su cargo.
ANDA	Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados, encargada de dar servicios públicos a la población en su materia de competencias
AES	AES El Salvador, filial de la eléctrica estadounidense AES, opera las distribuidoras CAESS, CLESA, DEUSEM y EEO, que en conjunto llevan servicio al 77% del mercado eléctrico del país.

Del análisis anterior, se hacen las siguientes conclusiones:

- Para la realización de las actividades de reasentamiento, es indispensable el involucramiento de todas las instituciones u organizaciones que se mencionan en el presente marco, tomando en cuenta las facultades y limitaciones de cada una de ellas. Todas se vuelven importantes para los fines del PAR y PRMS.
- Cada institución involucrada en las actividades de reasentamiento está sujetas a sus propias leyes, reglamentos, normas, estatutos, procedimientos, programas y, por lo que su capacidad de operatividad estará limitada a las atribuciones que éstas les brinden, así como a su capacidad administrativa y financiera. Para la ejecución del Plan de Acción de Reasentamiento y de Restitución de Medios de Subsistencia, es necesario ver a todas estas instituciones u organizaciones en conjunto, encaminadas hacia un mismo fin.

- **METODOLOGÍA**

Para cumplir con ambas políticas, la norma de desempeño 5 (ND5): Adquisición de tierras y reasentamiento involuntario del Banco Centroamericano de Inversión Económica (BCIE) y la Legislación Nacional, es importante entender las generalidades metodológicas de ambas. La NDAS 5 requiere los siguientes pasos básicos:

- Análisis de impactos potenciales generados por el Proyecto
- Censo socioeconómico para determinar elegibilidad y vulnerabilidad de los afectados, según los criterios de elegibilidad y vulnerabilidad previamente definidos, con base en el diseño final de las obras
- Definición de fecha de corte y de línea base de los afectados, así como el tipo de afectación y la calidad de los afectados (desplazamiento físico, económico o ambos, y desplazados tipo i, ii, iii o iv)
- Alternativas de compensación según PAR y PRMA y sus respectivos cronogramas de implementación
- Definición de un plan de monitoreo y evaluación para garantizar que los afectados, luego de las obras, estén en igual o mejor condición que antes de la ejecución.
- Deberá desarrollar y evaluar las necesidades conjuntamente con las comunidades para las alternativas viables de reasentamientos.

La política nacional contempla las siguientes actividades generales:

- Diseño definido
- Identificación de afectados y recolección de documentos
- Estudios registrales y catastrales
- Elaboración de planos y revisión de perímetros (RP)
- Valuación de Inmuebles
- Notificación de valúos
- Escrituración
- Pago a propietarios

Se identifica una principal diferencia entre la ND5 y la política nacional, la cual está relacionada con los ocupantes y el desalojo forzoso. En donde, la ND 5 no lo considera del todo. Sin embargo, dado que el proyecto será financiado por el Banco Centroamericano de Integración Económica, serán las políticas socio-ambientales del Banco las que prevalecerán para el presente estudio.

4.1 Impactos Potenciales Identificados y Alternativas

Los impactos potenciales ocasionados por el proyecto, ya sea por invasión a derecho de vía o por afectación privada son:

- Afectación de terrenos en condición de poseedores o propietarios(as)
- Afectación de obras adicionales, cercos o linderos en condición de poseedores o propietarios(as)
- Afectación de viviendas en condición de poseedores o propietarios
- Afectación de negocios en condición de ocupantes
- Afectación de terrenos en condición de ocupantes
- Afectación de viviendas en condición de ocupantes

Como resultado del diseño ya acordado, se confirman los siguientes impactos:

- Afectación de terrenos en condición de poseedores o propietarios(as)
- Afectación de obras adicionales, cercos o linderos en condición de poseedores o propietarios(as)
- Afectación de negocios en condición de ocupantes
- Afectación de viviendas en condición de ocupantes

Cada persona sujeta a alguno de estos impactos, según su elegibilidad y vulnerabilidad, será presentada con alternativas de compensación que se presentarán más adelante en este documento.

Componentes o actividades que originan la afectación

Las actividades que generan posibles afectaciones a viviendas, negocios, terrenos, accesos y otros, son:

- Construcción de drenaje longitudinal
- Terracería de corte y relleno
- Ampliación de superficie de rodaje e incorporación de hombro (mayor ancho en sección transversal de la calle)
- Construcción de aceras, parada de buses y retornos

- Mejoramiento de taludes

Debido a estas actividades, se deberá ofrecer a las personas desplazadas alternativas de reasentamiento factibles, según sea el caso, como el reemplazo adecuado de su vivienda, una compensación monetaria, y/o asistencia para la reubicación de acuerdo con las necesidades. Los nuevos sitios de reasentamiento construidos para las personas desplazadas deberán ofrecer mejores condiciones de vida. Se tendrán en cuenta las preferencias de las personas desplazadas con respecto a su reubicación en comunidades o grupos preexistentes.

A efectos de minimizar el desplazamiento físico y económico por derechos de vía y por afectación privada, los equipos de Ingeniería y Derechos de Vía, realizaron ajustes finales al diseño del proyecto, mismo que originalmente iba a afectar terrenos con o sin construcciones utilizadas para viviendas y/o negocios, instituciones públicas tales como escuelas, y en algunos casos, construcciones sobre inmuebles estatales. En la medida de lo posible, se procuró mantener el alineamiento existente de la traza para cumplir con los parámetros de diseño geométrico del proyecto. Se procuró definir la sección transversal proyectada dentro de la franja disponible del derecho de vía, ampliándose por la demanda del proyecto.

Las edificaciones localizadas sobre el derecho de vía existente o servidumbre por quebradas para las cuales no fue viable técnicamente evitar su afectación, serán consideradas como desplazamiento físico y económico elegibles para su tratamiento dentro de los Planes de Acción de Reasentamiento (PAR) y Plan de Restablecimiento de Medios de Subsistencia (PRMS).

Identificación y definición del área a liberar

De acuerdo con la geometría definida para el proyecto de mejoramiento vial, en parte resultado del análisis de impactos potenciales, se identificaron en el pasado mediante el plan de acción de reasentamientos involuntarios los inmuebles que físicamente serán ocupados total o parcialmente por el trazo proyectado. La cantidad de casos se cuantificó a partir de los límites perimetrales existentes entre propiedades, así como considerando los colindantes con el trazo proyectado. Cabe mencionarse, que fueron consideradas como personas afectadas, las que ya estuvieron en el sitio previo a la fecha de corte definida para el estudio de factibilidad y diseño final, mismos que conforman la línea base de afectados. No obstante, y considerando el tiempo trascurrido a la fecha, es muy probable que la situación haya cambiado.

La siguiente tabla resume las afectaciones identificadas en el PAR, pero que debe revisarse, validarse y/o actualizarse, y conformar los expedientes de DDV, CIOS; REAS, etc. para la compensación respectiva:

Tabla 3: ejemplo de formato/Cantidad y Presupuesto de afectaciones

TIPO DE AFECTACIÓN	DISEÑO FINAL	
	Cantidad	Presupuesto
Parcelas afectadas por el trazo del proyecto (DDV)		
Casos de Reasentamientos identificados (REAS)		
Ocupantes (Usurpaciones o invasiones) al derecho de vía (CIOS)		
Rótulos / Vallas publicitarias		
Total		

Notas:
**CANTIDADES DE REASENTAMIENTO PODRIAN MODIFICARSE DEBIDO A QUE SE DEBE REALIZAR UNA ACTUALIZACION DE LOS MISMOS DADO EL TIEMPO TRANSCURRIDO DESDE SU IDENTIFICACION. PARA EL CASO DEL PRESUPUESTO DE LOS REAS, SE CONSIDERA UN BENEFICIO POR FAMILIA HASTA DE $35,000.00 DE CONFORMIDAD AL CONVENIO MARCO PARA REASENTAMIENTOS DE PROYECTOS VIALES MOPT- MIVI-FONAVIPO (Adenda 7).
*** PARA EL CASO DE LOS CIOS SE HA CONSIDERADO UN BENEFICIO POR FAMILIA DE UN SALARIO MINIMO DEL SECTOR COMERCIO Y SERVICIO ($365), POR SEIS (6) MESES. DENTRO DEL PRESUPUESTO DE LOS CIOS NO ESTA INCLUIDA LA INFRAESTRUCTURA OCUPANTE (OBA). REVISAR LA VIGENCIA PARA LA APLICACIÓN.

5 ALCANCE DEL PLAN DE ACCIÓN DE REASENTAMIENTO ESTRATÉGICO

En el Plan de Acción de Reasentamiento Estratégico (PARE), se presentan los Temas Sectoriales concernientes al proyecto, el consultor en este documento deberá continuar, validar, actualizar y complementar la información preliminarmente trabajada, ya que, es de mencionar que en el estudio de factibilidad y diseño final del proyecto en mención, se elaboraron y aprobaron por el MOPT, el Plan de Acción de Reasentamientos Estratégico y Especifico del proyecto de interés, por lo que, el alcance del consultor consiste en actualizar el mismo, enfocado únicamente al tramo II de dicho proyecto, cumpliendo en la totalidad con la Política Ambiental y Social del BCIE, en temas relacionados a las compensaciones.
La información a desarrollar pero sin limitarse a la misma, deberá contener como mínimo lo siguiente:

5.1 INTRODUCCIÓN

En donde se deberá plasmar de manera resumida el contenido realizado para la actualización de dicho plan, por lo que se debe proporcionar una descripción general del proyecto en donde se identifiquen los municipios que se ven beneficiados directamente con la ejecución del Proyecto.
Se describirán los objetivos del presente plan tanto de forma general como los específicos que rigen al Plan de Acción de Reasentamiento; siguiendo con el análisis jurídico e institucional del país, que reconoce el derecho a compensación de la población afectada por obras de interés público y los diferentes entes involucrados en el proceso de compensación y traspaso de inmuebles a favor del Estado por la ejecución del proyecto.
Se deberá analizar la situación actual de la población directamente impactada por el trazo del proyecto, en aspectos económicos, laborales, sociales, entre otros, resultado del censo y encuesta socioeconómica elaborados.

Así mismo se debe detallar el procedimiento para la adquisición de los derechos de vía basado en el Procedimiento seguido por el Ministerio de Obras Públicas y Transporte (MOPT), para proyectos de carreteras del país; el procedimiento para las compensaciones de los CIOS, OBAS Y REAS, en fin todo un resumen de las actividades a realizar para la actualización del presente plan.

5.2 Descripción del proyecto

El consultor deberá realizar una descripción completa del proyecto que detalle su nombre, ubicación, estacionamientos, municipios involucrados, esquemas de ubicación y otros. Considerando que la consultoría de actualización es únicamente para el tramo II del proyecto.

5.3 Posibles impactos del proyecto

5.4 Identificación de las actividades que dan origen al Reasentamiento

En este apartado el consultor debe actualizar la información elaborada en el estudio de factibilidad y diseño final del proyecto, detallando todos los problemas económicos, sociales y ambientales, que se generan con la ejecución del mismo, es decir, los impactos producidos por la ejecución de las correspondientes obras que conlleve la construcción del proyecto, para lo cual se debe detallar la actualización de todos los tipos de afectaciones que se generen a los terrenos (parciales o totales), construcciones (principales y complementarias) e infraestructura comunitarias, salud, educación, otros; cosechas, árboles frutales o maderables, etc., plasmando en una matriz esta información, al consultor ganador se le entregará la matriz de información para su actualización.

5.5 Descripción de alternativas estudiadas para evitar/minimizar los reasentamientos

Este ítem, fue desarrollado en la etapa de diseño final del proyecto, sin embargo, el consultor del presente estudio deberá analizar posibles nuevas alternativas para evitar y/o minimizar los reasentamientos, sin detrimento al diseño del mismo, siempre y cuando, se posible.

5.6 Mecanismos para reducir el impacto de los reasentamientos en la etapa de ejecución del proyecto

Debido a que esta etapa fue realizada oportunamente en la etapa de diseño final, se procederá a retomar el plasmado en el PAR y analizar algunas situaciones que pudieran considerarse en la ejecución del proyecto sin detrimento al diseño del mismo.
En la medida de lo posible se deberá procurar que los procesos de reubicación se realicen previo a la construcción de la carretera, poniendo especial atención a: viviendas, unidades económicas e instituciones públicas/privadas, y las personas vulnerables (niños, mujeres, incapacitados, etc.)

5.7 Objetivos del plan de acción de reasentamiento

5.8 Objetivo General

Se deberá detallar el mecanismo que establezca el/los procedimientos a seguir para la planificación anticipada de los planes de Acción de Reasentamientos Involuntarios, siguiendo la Política del BCIE.

5.9 Objetivos Específicos

Se deberá definir la forma de cómo se realizara lo establecido en el objetivo general.

5.10 Análisis del marco jurídico

En el presente apartado se deberá realizar una revisión de la legislación del país en materia de traspaso de inmuebles a favor del Estado, cuando se ejecutan proyectos de utilidad pública, por tal razón es necesario hacer un análisis del contenido de la política ambiental y social del BCIE a implementar.

El consultor deberá presentar un análisis de la legislación nacional aplicable, leyes, reglamentos, acuerdos y convenios u otros relacionados con la adquisición de los derechos de vía/reasentamientos, con respecto a la ND5 del BCIE, así como una descripción de los recursos administrativos y judiciales que disponen las personas afectadas.

Este análisis deberá contener la identificación y evaluación de los diversos actores del proyecto como las personas desplazadas física y/o económicamente, la comunidad receptora, los organismos de gobierno u otras partes responsables de la aprobación, de la entrega de planes y asistencia relacionado con el reasentamiento.

La Constitución de la República del país es la Ley Primaria, que establece las bases a que toda persona tiene derecho de recibir una justa indemnización por la expropiación de su propiedad al realizarse proyectos de utilidad pública; sin embargo, también se debe realizar una descripción de algunas leyes secundarias, enfocadas en la identificación de los principales artículos de la Ley de Expropiación y de Ocupación de Bienes por el Estado que dicta los procedimientos para llevar a cabo la expropiación, siguiendo con algunas consideraciones de diseño y planificación de carreteras que dicta la Ley de Carreteras y Caminos Vecinales, así como el establecimiento de lineamientos a seguir al surgir proyectos habitacionales que se establecen en la Ley de Urbanismo y Construcción y las posibles opciones de acceso a proyectos de vivienda popular regulados por la Ley del Fondo Nacional de Vivienda Popular y ejecutados por el Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO); o políticas o programas del Ministerio de vivienda en tema de reasentamientos involuntarios humanos, etc.

5.11 Análisis del marco institucional

5.12 Principales actores en el proceso de adquisición de DDV

En este apartado se identifican los principales actores que intervienen en los procesos de Reasentamiento y adquisición de los derechos de vía de proyectos de carreteras y/o de obra pública, su grado de participación y responsabilidades.

El Plan de acción de Reasentamiento Estratégico, pretende llevar un control y planificación de todos los ciclos de ejecución del proyecto, asegurando una comunicación constante a las familias, en un ambiente de armonía, haciéndolos participes de la búsqueda y selección de alternativas para el planteamiento de propuestas de reasentamientos.
El diseño y formulación del Plan de Acción de Reasentamiento Específico, debe estar acorde al Plan de Acción de Reasentamiento Estratégico, el cual debe ser elaborado por la empresa consultora y desarrollado según el alcance definido en el presente documento a fin de que cuando se ejecute la obra del proyecto no se tenga ningún inconveniente para poder construir el proyecto de interés, por lo cual deberá de prever y agregar en dicho plan los reasentamiento definitivos de las familias, puede haber algunos imprevistos entre la entrega del mismo y la ejecución de lo obra y para ello deberá incorporar la necesidad y presupuesto de alquileres o reubicaciones para reasentamientos temporales.
El titular del proyecto es el Ministerio de Obras Públicas y Transporte, quien es el ente encargado de la administración del proyecto a ejecutarse y velará porque se sigan los lineamientos del presente Plan. Por lo que deberá detallar las principales Instituciones participantes en los planes de acción de reasentamiento.

5.13 6.2 Modalidad de adquisición de DDV

Se deberá plantear y sugerir el mejor proceso para la ejecución del proyecto, por lo que deberá analizar cada una de las posibles modalidades en las que se podría licitar el mismo, teniendo en consideración que los derechos de vía y/o reasentamientos no deben representar ningún riesgo de atraso para la ejecución de la obra.

5.14 Censo de familias y diseño de modelo de encuesta socio- económico apegado a los requerimientos de la política o programa a implementar.

Se debe partir de lo generado en el PAR, pero se debe considerar la actualización de dicho apartado, para lo cual, se tendrá que diseñar y elaborar un formulario (encuesta), que incluya toda la información posible que permita obtener de parte de los afectados información importante de áreas económicas, sociales y trabajo, haciendo alusión a los beneficios que el nuevo proyecto traerá a los pobladores de la zona.
Se presenta la recopilación de los datos socioeconómicos de las personas que serán desplazadas por el proyecto y quiénes son elegibles para recibir la compensación y asistencia; en este censo es importante conocer el porcentaje de hogares que son encabezados por mujeres.
El formulario debe tomar en cuenta el enfoque de género e incluye datos demográficos básicos, la naturaleza del impacto y toda la información necesaria para planificar la operación del Plan de Acción de Reasentamientos. El cuestionario será dirigido exclusivamente a las personas afectadas por la ejecución del proyecto.
El consultor deberá establecer la estrategia de implementación para el levantamiento del cuestionario, que se realizará como insumo para el informe social de la población afectada y que será presentado en el PAR Específico.

5.15 Resumen de los resultados del Estudio Socio – Económico

En este apartado se debe detallar y analizar todos los resultados obtenidos en el Censo realizado a los beneficiados a través de la encuesta Socio-Económico.

5.16 Adquisición de Terrenos

Este proceso será aplicado a los propietarios y poseedores, los cuales fueron definidos en la fase de criterios de elegibilidad y opciones de compensación detallada en el PAR, pero que sin embargo deben revisarse y actualizar según la aplicabilidad de la política Ambiental y Social del BCIE.
Con base a las actividades previamente realizadas por el consultor, (identificación de propietarios, obtención de documentos personales, escrituras de propiedad, estudios registrales y otros) se deben establecer las cantidades reales de inmuebles a adquirir (propietario/poseedores), ya que, en la fase de factibilidad y diseño final se identificaron cantidades de inmuebles, los cuales, muy probablemente a la fecha hayan cambiado debido a movimientos registrales de la propiedad y otros.
Lo anterior deberá actualizarse en base al alcance del presente plan, debiendo definir la situación legal de cada uno de los inmuebles afectados tomando pero sin limitarse a la información previamente recabada y analizada en su momento, así como también, deberá establecer sus propuestas o recomendaciones de solución.
En ese sentido, el consultor deberá identificar las características de vida de las personas que residen en la zona de influencia del proyecto, características sociales, culturales, la existencia de grupos o comunidades indígenas, etc.

5.17 Construcciones Afectadas

Para este apartado el consultor debe definir la legalidad de cada una de las construcciones afectadas (sean legales e ilegales), tipo de construcciones (obras de comercio y otras) y usos de las mismas, por ejemplo: Hoteles, tiendas, tanques de aguas, galeras, bodegas, etc. Deberá realizar un inventario de todas las invasiones al derecho de vía (chalet, viviendas, champas, tapiales, muros, cercos, publicidad, etc.) así como a sus ocupantes. Las cuales, según la política ambiental y social del BCIE también serán sujetas a compensaciones.

5.18 Equipamientos/Servicios Sociales afectados

Se debe identificar todos los servicios públicos afectados tales como: centros escolares, iglesias, centros recreativos, otros, en caso de que aplique actualización.

5.19 Parcelas Agrícolas Afectadas

En este apartado se debe detallar en base al número de parcelas afectadas, cuáles y en qué porcentaje le corresponde a un uso agrícola, es decir, parcelas afectadas con cultivos de granos básicos, siembras de pastizales y otros.

5.20 Características de la vida de las personas afectadas por el Proyecto

En este apartado se debe establecer quiénes son elegibles para recibir compensación y asistencia derivadas del proyecto, así como también se debe definir el tipo de compensación que les corresponde. Además, deberá definir y determinar los criterios para establecer la fecha de corte y el mecanismo de comunicación, documentación y difusión de la misma, por lo que en este apartado se debe especificar el número de entrevistas o encuestas realizadas, con las cuales se deberá establecer los datos de población dentro de la franja de análisis, jefes de hogar, edades, cantidades de miembros en el núcleo familiar,

porcentaje de población y actividades agrícolas, tipos de actividades a las que se dedican (cultivos de maíz, maicillo, frijol, frutal, ganadería y otros), así como también, las características importantes como la población según el nivel de estudio, cantidades de estudiantes, nivel y origen de los estudiantes, cantidades de personas con enfermedades consideradas graves, condiciones dentro del hogar, religión, grupos indígenas y otras.

5.21 Criterios de elegibilidad y fecha de corte

Con la finalidad de no generar falsas expectativas e implementar medidas compensatorias dirigidas específicamente a los propietarios/poseedores/ocupantes de los inmuebles que se encuentran bajo la traza del proyecto a ejecutar y a fin de evitar que personas ajenas a la zona del proyecto quieran aprovecharse de la situación y exigir derechos que no poseen, se debe establecer una fecha de corte (notificación oficial por escrita de manera conjunta con el personal del MOPT designado, respecto a la ejecución del proyecto y otros aspectos importantes del mismo, en donde también se le manifiesta la manera en que se compensará la afectación a realizar al inmueble, construcción y otros).
Lo anterior, debe realizarse dependiendo del tipo de tenencia de la tierra que tengan las personas (situación que fue definida o determinada en los estudios registrales, documentos obtenidos y los respectivos análisis realizados con anterioridad), por ejemplo, para los casos en donde se determinen que son propietarios y/o poseedores, se debe realizar el proceso normal de derechos de vía (procedimiento utilizado por el MOPT pero bajo la aplicabilidad de la política del BCIE), pero para los casos que determinen que son ocupantes (personas que se encuentren sobre propiedades públicas como zonas de protección, derechos de vía y otros), deberá seccionarlos y definir cuales aplicaran a procesos de reasentamientos REAS (casos de viviendas habitacionales) y cuáles serán destinados como infraestructura de ocupantes (CIOS), Obras adicionales en derechos de vía OBA (negocios, chalet, champas, otros), en fin deberá establecer los **criterios básicos** que toda persona tienen para ser elegibles a las opciones de compensación, lo cual se detalla a continuación.

5.22 Fecha de corte

En el PAR, elaborado y aprobado en el estudio de factibilidad y diseño final del proyecto, se estableció la fecha de corte correspondiente, sin embargo, dado al tiempo transcurrido y los cambios generados en el área de influencia del proyecto, se deberá realizar una revisión y actualización de nueva fecha de corte, se recomienda que pueda realizarse una vez aprobado el Plan de Acción de Reasentamientos estratégico, que será la fecha en la que se comenzara a notificar de forma escrita a los propietarios/poseedores/ocupantes de los inmuebles a ser ocupados por el derecho de vía, en donde se les manifestara que sus parcelas serán requeridas para la construcción de la carretera, siendo beneficiados con las medidas de compensación a ser establecidos en la Actualización del Plan de Acción de Reasentamiento. Para el caso de ocupantes que se trasladen a la zona del proyecto a residir después de la fecha de corte o que realicen modificaciones y/o cambios posteriores a esta fecha de corte, no tendrán derecho a compensación, ni a ningún otro tipo de asistencia para el reasentamiento.

Cabe mencionarse, que el consultor deberá considerar los listados finales del estudio de factibilidad y diseño final del proyecto así como una evaluación exhaustiva de los nuevos

casos a considerar, lo anterior a fin de no incluir personas que únicamente quieran aprovecharse de la situación del proyecto.
A efectos de garantizar la notificación de la fecha de corte a todos los propietarios/poseedores/ocupantes, el consultor deberá realizar dos publicaciones en los periódicos de mayor circulación, así como la entrega de la notificación de manera personal a cada uno de los beneficiarios elegibles.
El listado de todos los propietarios/poseedores/ocupantes de inmuebles bajo la traza del proyecto, recopilado en el levantamiento de los censos será la base de datos de las posibles familias afectadas para la aplicación de las medidas de compensación del Plan de Acción de Reasentamiento.

5.23 Forma de tenencia de la tierra

Para ser elegible a los paquetes de compensación sólo basta que los pobladores posean inmuebles (propietarios, poseedores), residan en ellos y/o lo utilicen como medio de subsistencia de vida, a lo largo de la traza del proyecto (propietarios, poseedores, ocupantes), es decir, que las parcelas sobre las cuales ejercen posesión sean requeridas para la construcción o ampliación de la carretera.
Existen 3 grupos de personas que son candidatos a ser elegibles en los procesos de reasentamiento a ser implementados, los cuales se describen a continuación:
Propietarios: Personas que tienen derechos legales oficialmente establecidos respecto de las tierras, cuyos inmuebles se encuentran inscritos en el CNR.
Poseedores: Personas que no tienen derechos legales oficialmente establecidos respecto de las tierras, pero que reclaman algún derecho a esas tierras por poseer la tierra de manera quieta y pacífica, cuya reclamación está amparada en la legislación del país. Inmuebles con escrituras/títulos sin inscripción y que hay un reconocimiento catastral de la misma
Ocupantes: Personas que carecen de un derecho legal o una pretensión reconocibles respecto de la tierra que ocupan.

5.24 Opciones de compensación

En este apartado y con base al numeral 8.2 "Forma de tenencia de la tierra", se deben definir las alternativas de compensación para las familias afectadas del proyecto, para lo que se debe tener en cuenta la Política Ambiental y Social del BCIE, específicamente a la ND5. "Adquisición de Tierras y Reasentamiento Involuntario".

5.25 Procedimiento para la adquisición de los derechos de vía

En este apartado se define el procedimiento de derechos de vía y el alcance a realizar en el presente Plan de Acción de Reasentamiento estratégico, desde la identificación y conformación de expedientes para la adquisición y posterior compensación a los propietarios y/o poseedores de buena fe, de los inmuebles ubicados bajo la traza del proyecto.
Es importante mencionar que la adquisición de inmuebles o derechos de vía, es un proceso que es realizado por la Subdirección de Adquisición de Inmuebles y Reasentamientos Involuntarios de la Dirección de Planificación de la Obra Pública del Viceministerio de Obras

Publicas del MOPT, La Gerencia Legal Institucional y la Unidad de Gestión Social, son quienes, han implementado durante muchos años todos los mecanismos y procedimientos, para la adquisición de los derechos de vía, el cual sigue siendo mejorado para lograr cumplir con la compensación oportuna y rápida a los diferentes tipos de familias afectadas por el Proyecto, logrando como fin último la oportuna liberación del derecho de vía bajo la aclaración que para la presente consultoría se aplicara política internacional que implementa el BCIE.

Por otra parte, es de mencionar que el referido proceso puede ser realizado vía administración, es decir, que sea el personal de dicha Subdirección o mediante un consultor como será en el presente caso; a quien el MOPT le asignara la actualización e implementación del Plan de Acción de Reasentamiento en lo concerniente desde su inicio hasta su finalización.

Es necesario señalar que la compensación es rápida, siempre y cuando el inmueble afectado no presente ningún problema legal o registral que impida hacer el pago respectivo de las afectaciones al propietario legalmente reconocido. Para el caso de inmuebles que presenten algún tipo de problema legal ya sea de inscripción, herencia, gravámenes, litigios o no se pueda establecer legalmente la propiedad del inmueble del supuesto propietario o éste sea de paradero desconocido, la empresa consultora deberá hacer todas las gestiones encaminadas a solventar dichos problemas, en los casos de propietarios o herederos de paradero desconocido, la empresa consultora deberá hacer por lo menos tres publicaciones en dos diarios o periódicos de circulación nacional, así como también deberá dejar constancia por escrito de forma cronológica (Acta Notarial), de las gestiones individuales realizadas para cada caso o expediente.

Todo lo anterior deberá ser informado al MOPT, mediante los canales pertinentes a efectos de que este ministerio, este conocedor de los mencionados problemas y si la empresa consultora está dando cumplimiento a las gestiones correspondientes; en caso que el problema sea difícil de solventar por el contratista, el MOPT puede recomendar las alternativas o vías más viables para solventar los mismos.

Por tanto, de acuerdo a experiencia previa, a continuación se hace la descripción del procedimiento a seguir tanto para la adquisición por la vía voluntaria como por la vía judicial (aplica para propietarios y poseedores)

5.26 Adquisición por la vía Voluntaria (cuando no existen problemas legales o gravámenes, hay avenimiento en el precio)

Proceso administrativo de adquisición, desarrollado por el Ministerio de Obras Públicas y de Transporte (MOPT) y que deberá realizar el consultor del estudio para casos de compraventa o donación por la vía voluntaria.

a) Recolección de documentos de propiedad y de las familias afectadas (propiedad, posesión y otros)

Dentro de los documentos a solicitar, se incluyen los siguientes:

- Documento Único de Identidad Homologado
- Número de Identificación Tributaria para el caso de las Sociedades
- Pasaporte (si aplica)
- Carnet de residente (si aplica)
- Escritura o título de propiedad - Posesión
- Contrato de arrendamiento y/o Promesa de venta o documentos similares
- Poder especial o general con cláusula especial

- Permiso otorgado por cualquier institución particular, municipal y/o estatal para ocupar el inmueble.
- Copia u original de certificación de denominación catastral (en caso de poseedores)
- Escritura de Constitución de Sociedad con sus modificaciones (si hubieran), Punto de Acta, Credenciales y otros (para las personas jurídicas)
- Cualquier otro documento que ampare la propiedad, posesión u ocupación del inmueble (Cuando aplique)

Otra información que se deberá de recolectar, se menciona a continuación:

- Dirección domiciliar exacta (incluir un esquema de ubicación)
- Dirección de trabajo exacta (Si posee)
- Teléfono domiciliar, de trabajo y móvil (Si posee)
- Dirección de correo electrónico (si posee)
- Ubicación de la dirección en imagen Google Earth o Maps

En caso que al consultor no le sea posible obtener algún documento de propiedad, posesión, o de identidad, deberá obtener los mismos en las Instituciones correspondientes como el CNR, Registro Nacional de Personas Naturales (RNPN) y el Ministerio de Hacienda.

b) Solicitud de Documentos al Centro Nacional de Registros y Catastro

A continuación, se presenta un listado de los documentos más comunes a ser solicitados.

1. Certificación extractada, en donde conste que el inmueble está libre de gravámenes y presentaciones
2. Certificación literal, en el caso de no contar con la escritura o título de propiedad
3. Declaratorias de herederos, traspasos por herencia, cancelación de usufructo,
4. Desgravaciones
5. Revisión de perímetro y revisión de plano de segregación simple, para los casos de Segregaciones o de perímetro general para casos de posesiones
6. Revisión de perímetro y revisión de plano de desgravaciones parciales de hipotecas, para los casos de hipotecas
7. Certificaciones de denominación catastral para el caso de posesiones

c) Obtención de permisos de ingreso para mediciones y estudios necesarios:

El Consultor en esta etapa, deberá gestionar y obtener los permisos de ingreso para realizar mediciones, estudios necesarios y para la construcción de las obras necesarias para el proyecto, aun cuando el Consultor haya realizado gestiones previas y otras para el inicio de actividades topográficas y/u otros estudios para la elaboración del diseño final. El formato de este permiso será proporcionado por el propietario del proyecto, sin embargo, este podrá ser modificado o mejorado, y posterior a estos cambios, deberá ser sometido a aprobación por parte del MOPT, una vez aprobado podrá ser implementado. Este documento no deberá contener logos del Consultor, ni del Contratante, más si el afectado lo requiriese, podrá incluir su logo o membrete oficial (del afectado).

Aclaraciones

De acuerdo a la experiencia del MOPT, cabe la posibilidad que no se puedan obtener en su totalidad los documentos arriba mencionados. En vista de ellos, se enuncian excepciones o justificaciones válidas que el Consultor podrá presentar para evaluación sujetas a aprobación cuando aplique; tipificación de casos:

- Propietario que reside en el extranjero (salvadoreño o no), y no existe un representante legal o agente oficioso de esta persona que resida en el país.
- Propietario o poseedor reconocido como tal, es de paradero desconocido (previa publicidad de búsqueda en periódicos de mayor circulación y otros)

- Poseedor no posee escritura de posesión a su favor o Poseedor no ha iniciado trámites de legalización del inmueble.
- Poseedor no coopera en proporcionar la escritura de posesión del inmueble a su favor.
- Inmueble sin propietario o poseedor reconocido en el lugar, ni identificado catastral o registralmente.
- Para el caso de extranjeros, que residan en el país o no, y que se nieguen a proporcionar copias de los documentos de identidad.
- Arrendante no coopera en proporcionar documentos de Arrendamiento con promesa de venta y/o similares
- Propietario y/o poseedor se encuentra en prisión o detenido por un periodo de tiempo que supera la duración de la presente Consultoría.
- Propietario y/o poseedor, el cual no tiene representación y se encuentra en estado de salud que no le permite facilitar la entrega de los productos de esta consultoría.
- No exista contrato de arrendamiento para el caso de alquiler de inmuebles.
- Otro Argumento similar a los anteriores y que a juicio del MOPT es procedente exonerar al consultor de esa obligación.

Cuando aplique cualquiera de los casos arriba mencionados, deberá presentar dicha justificación al administrador del proyecto a través del canal que corresponda por escrito (respaldado por Acta Notarial que evidencie de manera cronológica, todas las actividades realizadas por el consultor). Cualquier otra justificación no incluida en los ítems arriba mencionados, quedará a consideración del administrador del proyecto, aceptarla o denegarla. Después que dichas justificaciones hayan sido aprobadas por parte del mismo, el Consultor deberá de obtener las certificaciones literales de aquellos documentos que le sea posible obtener en el CNR para complementar aquellos expedientes incompletos, así como en las instituciones pertinentes como el RNPN y/o Ministerio de Hacienda. En caso que no le sea posible obtenerlos de dichas instituciones deberá solicitar al MOPT, el apoyo correspondiente, para lo cual elaborara los escritos pertinentes bajo la coordinación que dicha institución estipule.

Por último, considerando que la relación Consultor-Afectado, debe de ser claramente confiable, el personal que el Consultor contrate deberá portar una credencial de presentación que lo identifique claramente, a fin de evitar malos entendidos o generar incertidumbre en la gente (ciudadano). Dicha credencial deberá de ser portada por el personal contratado por el Consultor en todo momento que ejerza sus actividades profesionales. Este documento deberá incluir la foto de identificación personal, sello y firma de la empresa consultora, número de teléfono de contacto.

d) Identificación de la Situación legal de los inmuebles y Resolución de problemas legales

La empresa consultora deberá realizar el estudio registral y catastral de todos los inmuebles bajo la traza del proyecto, a fin de determinar el porcentaje de parcelas cuya adquisición puede ser inmediata y cuales requieren una estrategia específica de resolución de problemas legales y cuya adquisición requerirá mayor tiempo.

Posterior a las actividades antes mencionadas, se detallan algunos aspectos técnicos y legales de suma importancia que deben realizarse, los cuales, si bien es cierto en el PAR aprobado en el pasado fueron elaborados (Algunos de estos), en la presente consultoría deberán revisarse y actualizarse.

5.27 Gestión Técnica

Para el presente apartado se debe tener en cuenta, que esta gestión no aplica para todos los ítems aquí desarrollados o se aplica parcialmente para los mismos, por ejemplo: El ítem del literal a) si es aplicable, pues, como parte de las verificaciones de campo pueden detectarse incongruencias con el plano y lo físico por cualquier cambio u omisión del diseño final, por lo que deberá de realizarse la verificación y levantamiento topográfico correspondiente, mientras que, los numerales b) y c) no aplican ya que esta información es parte de los entregables del diseño, es decir ya se cuenta con la misma, pues, fue realizada en el diseño final. No obstante, considerando el tiempo transcurrido de lo anterior el consultor deber proceder a actualizar y/o obtener los datos correspondientes.
La gestión técnica de los derechos de vía, se realizará a través de ingenieros, arquitectos, personal técnico de apoyo, peritos valuadores, etc., quienes elaborarán los planos generales e individuales de Derechos de Vía, levantamientos topográficos, valúos y todas las actividades y trámites técnicos necesarios para desarrollar completa y correctamente el Plan de Acción de Reasentamientos.
Las responsabilidades del Consultor en cuanto a la actualización de la gestión técnica del proyecto serán:

a) Levantamiento Topográfico: El consultor será responsable de los levantamientos topográficos de detalle de todos los inmuebles a ser ocupados por el derecho de vía del proyecto, en dichos levantamientos se detallarán con precisión, si hubiere, la ubicación de construcciones, obras adicionales, cercos, pozos, accesos a propiedades y cualquier otro detalle importante que contenga el área a adquirir, tales como cultivos, accidentes geográficos o bienes ambientales tales como vaguadas, nacimientos de agua, drenajes existentes, etc. Así mismo se levantará topográficamente cualquier infraestructura inmersa o aledaña a los inmuebles, incluyendo, sin limitarse a ello, las estructuras para el servicio público (tanto aéreas como subterráneas). Los levantamientos topográficos serán realizados con aparatos de estación total y con una precisión de 1:10,000. Este requerimiento no deberá ser considerado como un costo adicional, debido a que forma parte de una correcta conformación de expediente de derechos de vía. Cabe mencionarse, que lo anterior fue realizado en el pasado, no obstante, debido al tiempo transcurrido es muy probable que existan cambios significativos en los inmuebles, movimientos registrales, otros. Que deban considerarse para la actualización correspondiente.
   El Consultor procederá al levantamiento topográfico de LINDEROS de las propiedades afectadas directa o indirectamente por el diseño final aprobado, información la cual deberá de digitalizarse y adjuntar bajo una capa particular al archivo digital por parcela, debidamente georreferenciada. Dicha información servirá de referencia para el estudio catastral y registral detallado en los apartados anteriores, donde se determinará la afectación predial registral, concepto que se explicará más adelante en este apartado.
   Aclaraciones y/o Requerimientos:

   - Se deberá de determinar el tipo de lindero perimetral (cerco de púas, tapial prefabricado, tapial de bloque, cerco vivo, cerco sin materializar, etc.) Para el caso del cerco sin materializar y/o cerco vivo, en vista que ya se realizó una viabilidad social previa por parte del Consultor, el propietario/poseedor/ocupante podrá indicar al Consultor el lindero real del inmueble.

- Si el inmueble es de forma irregular o de gran extensión superficial, el Consultor podrá levantar 100 metros como mínimo de lindero (por lado), considerándose que estos 100 metros son a partir del cerco frontal a la vía de interés, y que serán suficientes para poder realizar un análisis catastral y registral para poder determinar la afectación predial registral
- Se deberán de identificar colindantes de los tramos levantados topográficamente
- Si por algún motivo, después de haber realizado los estudios registrales y catastrales, se determinase que el Consultor debe de realizar uno o más levantamientos topográficos para registrar nueva o ampliación de la información, correrá bajo las expensas del Consultor. Esto también podrá ser solicitado por el Contratante a través del canal que corresponda.
- Se deberá considerar la reposición de los linderos perimetrales (si hubiesen) y deberá incluirse en el valúo respectivo.
- Para el caso de accesos a propiedades y pozos artesanales para extracción de agua, estos deberán ser incorporados en los ítems del plan de manejo ambiental del proyecto por la particularidad de los mismos.

b) El Consultor tendrá la responsabilidad de adquirir del Centro Nacional de Registros, los archivos digitales de los mapas catastrales actualizados de los sectores que contengan los inmuebles que se ubiquen bajo la traza del proyecto, con el objeto de que los levantamientos topográficos de las parcelas levantadas por el consultor y la información de catastro sean sobrepuestos con el diseño final de ingeniería, a fin de determinar si existe incongruencia entre ambos levantamientos. De existir incongruencia el Consultor deberá esclarecer y solucionar dicha situación, por ejemplo: si existe una desactualización catastral deberá gestionar ante quien corresponda a fin de que se realice el respectivo mantenimiento (actualización), catastral. Lo anterior, es de mucha importancia dado que a la fecha es muy probable de que existan cambios y/o movimientos registrales, los cuales, van a generar modificaciones a los expedientes de derechos de vía, que fueron conformados en su momento por el estudio de factibilidad y diseño final del proyecto.

c) Etapa de determinación de afectación predial registral: Esta etapa, ya fue realizada en el pasado, sin embargo, se deberá realizar nuevamente a fin de validar la información generada en el pasado o actualizar la misma según corresponda. Esto será posible a través de los estudios registrales y catastrales de todos los inmuebles que resulten afectados por la alternativa de diseño seleccionada en la etapa de factibilidad del proyecto. Considerando que la zona de interés se encuentra identificada en el catastro nacional, dichos estudios deberán de ser realizados en un 100%, sin excepción.

Los insumos necesarios para el inicio del análisis catastral y registral, para cada parcela afectada directa o indirectamente por la ejecución de la obra, entre otros, son los siguientes:

- Alternativa final de Diseño geométrico aprobada.
- Ubicación catastral original del inmueble de interés (incluye digitalización)
- Restitución digital de escritura de propiedad (dibujo de esta)
- Lindero físico existente de parcela afectada
- Determinación de área física de afectación

- Estudio registral del inmueble y colindantes (se hace necesario el estudio registral de colindantes por posibles trámites catastrales y registrales recientes realizados por estos, tales como segregaciones, remediciones, entre otros, y que hayan generado una actualización en la base de datos catastrales del Centro Nacional de Registros)

Metodologías para la determinación de la afectación predial registral, la cual servirá de base para la adquisición, derivará de los análisis de montajes digitales de los insumos anteriormente mencionados. Debido a la múltiple gama de variantes que se encontrarán durante la ejecución de estas actividades, se mencionan algunas, a manera de ejemplo:

i. Inmueble con un frente físico de 20 metros, pero registralmente posee solo 15 metros de frente, por tanto, la adquisición de la franja de terreno se limitará al pago de 15 metros de frente por el ancho o profundidad de la franja de terreno afectada, ya que el Estado no puede adquirir más de lo que ampara la escritura de propiedad. De igual manera, esto aplicaría para todos los lados del inmueble que se intervengan con el trazo del proyecto.
ii. Inmueble con un frente físico de 15 metros, pero registralmente posee 20 metros de frente, por tanto, la adquisición de la franja de terreno se limitará a 15 metros de frente por el ancho o profundidad de la franja de terreno afectada, ya que su cabida física es de 15 metros de frente. De igual manera, esto aplicaría para todos los lados del inmueble que se intervengan con el trazo del proyecto.
iii. Para aquellos casos donde la afectación sea a una posesión sin amparo registral, la afectación predial registral estaría determinada por el lindero físico existente vs el área de afectación FÍSICA proyectada vs el derecho de vía nominal (lo cual en campo se puede verificar que existe a lo largo de todo el proyecto, diferentes anchos de vía funcional)

Para todas las áreas de afectación (que posteriormente se convertirán en expedientes), el Consultor presentará una matriz de criterios de determinación de afectaciones prediales registrales (deberá ser firmada y sellada por profesional responsable), en la cual, además de incluir datos generales, técnicos, catastrales y registrales de cada inmueble, plasmará el criterio adoptado por el Consultor para la determinación de la afectación predial registral, la cual será evaluada por el Contratante a través de la Unidad que designe.

A medida que dichos criterios sean aprobados por el propietario del proyecto, el Consultor procederá al proceso de elaboración de planos individuales de afectación, utilizando el formato entregado por el mismo, el cual podrá ser mejorado siempre y cuando contenga como mínimo, lo establecido en el formato proporcionado (información técnica), previa aprobación por parte del Contratante. El formato de impresión podrá ser tamaño doble carta, 0.55mx0.55m y/o 0.90mx0.60m, dependiendo al tamaño al que mejor se ajuste la ilustración a presentar, tamaño el cual podrá ser establecido por el Contratante durante la presente Consultoría.

d) Planos individuales de Derecho de Vía: el Consultor revisara y actualizara si fuere el caso, los planos individuales de derecho de vía en formato digital e impreso a doble carta y

en escala mínima de 1:500. En los inmuebles que sean demasiado grandes el Consultor podrá presentar los planos en menor escala siempre y cuando se observen claramente todos los elementos que contiene el inmueble. Los planos consignarán por lo menos la siguiente información: Cuadricula geodésica, curvas de nivel a cada 1.00 m, cuadro de rumbos y distancias, tanto del área ocupada y de áreas excedentes si hubieren, cuadro de coordenadas geodésicas, información de las áreas afectadas tanto en metros cuadrados como en varas cuadradas, información del propietario y del antecedente registral del inmueble, orientación del Norte, esquema de ubicación resaltando el área a adquirir dentro del plano catastral del inmueble, ubicación de todas las construcciones, obras adicionales y todo elemento natural o construido por el hombre que se ubique en el área a adquirir para derecho de vía, estacionamientos de entrada y salida de los inmuebles. El consultor se asegurará que los planos cumplan con los requisitos mínimos exigidos por el Centro Nacional de Registros (CNR) para la aprobación de planos para proceso de segregaciones simples, desgravaciones parciales de hipotecas, obtención de certificación de denominación catastral, etc.

e) El consultor verificara que todos los planos individuales de afectación de los expedientes conformados en el pasado se encuentren debidamente aprobados, y en caso de que exista algún expediente sin lo anterior, deberá tramitarlo, según la particularidad del caso; así como también, deberá verificar que los mismos sean funcionales para el trámite de adquisición correspondiente, sin embargo, si por alguna razón hubiere existido algún movimiento registral en los inmuebles deberá actualizar la información y deberá someter a aprobación del Centro Nacional de Registros (CNR) todos los planos individuales de derecho de vía que correspondan, para el trámite de segregación simple (Revisión de Plano (RP), para posesiones (revisión de perímetro general), así como su respectiva Certificación de Denominación Catastral (CDC), Revisión de Planos (RP) para procesos de desgravación parcial de hipotecas (casos de Hipotecas de inmuebles).
f) Elaborará la valuación de inmuebles afectados bajo la política del BCIE, para los expedientes de derechos de vía (DDV), REAS, CIOS, OBAS, etc.
g) Elaborará visto bueno de afectación de inmuebles de acuerdo al formato que proporcionará el propietario del proyecto, el cual podrá modificarse y someterse a aprobación del mismo.
h) Elaborará Certificación de afectación de inmueble de acuerdo a formato proporcionado por el propietario del proyecto, el cual podrá modificarse y someterse a aprobación del mismo.
i) Elaborará el documento de autorización y visto bueno para notificar valúo por parte de las Autoridades del MOPT, para lo cual se establecerá como mecanismo una buena coordinación con el personal del MOPT designado para esta temática a efectos de que cuando el referido documento este elaborado revisado y aprobado por el mismo dicho personal proporcione al consultor los respectivos números de correspondencia del/los dichos documentos a fin de que pueda entregarlos al MOPT para que se obtenga la respectiva firma de los titulares y/o autoridades del MOPT (una vez firmados y sellados por el MOPT se devuelven al contratista)
j) Realizará el proceso de notificación y negociación de valúos (proceso que se realizará hasta haber obtenido la aprobación de RP y/o CDC por parte del CNR) de cada uno de los inmuebles a adquirir por el MOPT, para lo cual deberá solicitar al contratante el respectivo acompañamiento del personal respectivo del MOPT (técnico-legal, según

fuere el caso). En el pasado se notificaron los avalúos realizados en el estudio de factibilidad y diseño final, no obstante, debido a la actualización en comento se modificarán los mismos acordes a la política ambiental y social del BCIE, por lo que se deberá realizar nuevamente esta actividad en su totalidad.

k) Revisará, mejorara y/o actualizara según fuere el caso los Planos Generales de Derecho de Vía, REAS, OBAS y CIOS elaborados en la etapa de diseño final del proyecto y/o los que hayan sido trabajados posteriormente por personal del MOPT: Realizará los planos generales de derecho de vía (latiguillo), en formato digital e impresos y en escala mínima de 1:500, deberán contener de manera clara y legible, como mínimo, la información siguiente: Parcelas a adquirir (debidamente identificadas), parcelas con problemas legales (por tipología de los mismos), viviendas y negocios afectados (destacando las reubicaciones físicas), enfatizando el estado de las gestiones desarrolladas en cada una de las parcelas, viviendas y negocios.

5.28 Reconsideraciones de avalúo

De darse el caso que el avalúo notificado, no sea aceptado por parte del o los propietarios por razones de precios unitarios de vara cuadrada o montos resultantes a compensar, el consultor deberá analizar los argumentos con sus respectivos respaldos (la no aceptación deberá ser plasmada por escrito por parte del propietario), y procederá a analizar la factibilidad de los mismos únicamente en aquellos casos en donde la no aceptación de avalúo, se deba a omisiones y/o errores en el avalúo notificado, para lo cual, deberá analizar, revisar y/o corregir el avalúo, así como también, deberá realizar la nueva notificación de avalúo a su respectivo propietario, ya sea, para ratificarle el avalúo notificado en el pasado y/o notificándole el nuevo avalúo; con la aclaración, que en el documento de notificación y/o ratificación de avalúo deberá contener un pequeño resumen del análisis realizado y del porque procede o no procedió lo requerido.

5.29 Actividades de legalización de los derechos de vía a realizar que no fueron realizadas en el estudio anterior

SERVICIOS DE ESCRITURACIÓN
Elaboración de Acuerdo Ejecutivo Ministerial y posteriormente la elaboración y autorización ante los oficios notariales que brinde el consultor, de las escrituras pertinentes pudiendo ser: compraventas, donaciones, rectificaciones, permutas, etc., mediante las cuales se harán los traspasos del derecho de dominio y posesión de los diferentes inmuebles que se encuentran bajo el trazo del proyecto a ejecutar a favor del Gobierno y Estado de El Salvador, en el Ramo de Obras Públicas.
Los servicios requeridos se ejecutarán de acuerdo a los siguientes lineamientos:
1. Con la documentación contenida en los expedientes, el Notario deberá realizar el análisis respectivo y elaborará el proyecto de Acuerdo Ejecutivo Ministerial (formato que el MOPT proporcionara al ganador de la presente consultoría) y remitirá a firma del titular de esta Cartera de Estado, por el canal que le indicará el MOPT. Una vez firmado, el Notario certificará 3 copias de dicho Acuerdo: 1 para ser agregado al expediente que deberá entregar a la Fiscalía General de la República y 2 para el expediente que devolverá al MOPT, una vez finalizado el servicio de escrituración. Cabe aclarar que, dicho Acuerdo Ejecutivo Ministerial, deberá ser entregado al MOPT, en original, inmediatamente después de firmarse.

2 El Notario revisará los expedientes conformados por el consultor a efectos de verificar que contenga toda la documentación necesaria para elaborar el proyecto de escritura. En caso de que faltara algún documento necesario para escriturar, deberá realizar las gestiones necesarias para obtener el/los mismos y así completar el referido expediente.
3. Previo a la elaboración del proyecto de escritura, el Notario tramitará la certificación extractada del inmueble, la cual no debe exceder los dos meses de haber sido emitida a efecto de verificar la situación jurídica del inmueble a adquirir, cuyo costo será asumido por el consultor. (En este caso se recomienda que antes de suscribirse la escritura de compraventa, donación, etc. El consultor verifique la base registral de CNR, con el fin de asegurarse que se mantiene el titular del inmueble, y que el mismo no pose gravámenes o restricciones en ese momento)
4. El Notario elaborará el proyecto de escritura y lo presentará, junto con una copia del expediente original, en la Unidad de Control de Bienes del Estado de la Fiscalía General de la República, para su revisión y aprobación.
5. El Notario informará al vendedor del inmueble, el lugar, día y hora para leer y firmar la escritura.
De ser necesario, cuando al propietario se le imposibilite movilizarse por cualquier motivo, el Notario deberá desplazarse hasta su domicilio o lugar de residencia, a efecto de obtener la firma de dicha escritura, y de ser requerido por el propietario deberá atender en horario fuera de lo normal laboral y fin de semana, si el propietario del inmueble no puede realizarlo en horario laboral.
6. Previo a la firma de la escritura, el Notario solicitará a los propietarios la solvencia de impuestos del inmueble a adquirir, la cual deberá presentarse junto al testimonio de la escritura ante el respectivo Registro de la Propiedad para su inscripción, siendo responsabilidad del Notario la obtención de la misma, la cual deberá estar vigente al momento de presentar el testimonio de la escritura de compraventa para su inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente.
7. Luego de la firma del propietario, el Notario tramitará la firma del delegado del Fiscal General de la República, debiendo elaborar y gestionar también la firma de 3 constancias de escrituración, 1 para la FGR y 2 para el expediente propiedad del MOPT. Entregando nuevamente una copia del expediente, el cual quedará en propiedad de la Fiscalía General de la República.
8. El Notario extenderá un testimonio original y cinco copias notariales, estas últimas con razón de expedición firmado y sellado en original; las que se distribuirán de la forma siguiente:
   a) El testimonio original extendido a favor del Estado y Gobierno de El Salvador en el Ramo de Obras Públicas y de Transporte.
   b) Una (1) copia simple para ser entregada al Ministerio de Obras Públicas y de Transporte.
   c) Una (1) copia simple para ser entregada al vendedor o donante;
   d) Dos (2) copias simples para ser entregadas a la Fiscalía General de la República.
   e) Una (1) copia simple para archivo del MOPT.
9. El consultor hará las coordinaciones pertinentes con la Subdirección de Gestión de Adquisición de Inmuebles y Reasentamientos Involuntarios del MOPT (SGAIRI), para el pago de los derechos de registro, anexando los recibos y notas de solicitud debidamente completados, gastos que serán asumidos por el MOPT, por medio del convenio suscrito por el MOPT y CNR denominado ANEXO DE EJECUCIÓN DE SERVICIOS REGISTRALES Y

CATASTRALES ENTRE EL CENTRO NACIONAL DE REGISTROS Y EL MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y DE TRANSPORTE, debiendo solicitarse oportunamente al MOPT a efecto de anexarlos al testimonio que se presentará ante el Registro de la Propiedad respectivo, para su inscripción.
10. El Notario iniciará el proceso de inscripción de cada una de las escrituras respectivas, para lo cual deberá presentarlas ante el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro, departamento de La Libertad y será su responsabilidad velar porque éstas sean inscritas en dicho Registro.
11. En aquellos casos en los cuales las escrituras adolezcan de errores de forma o de fondo y sean observadas por el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas respectivo, será responsabilidad del Notario realizar con diligencia todas las providencias que permitan subsanar dichas observaciones, inclusive el otorgamiento de escrituras de rectificación y/o nueva escritura, siendo su responsabilidad velar por que todas las escrituras que elabore culminen con la inscripción en el Registro respectivo, cuyo costo será asumido por el ofertante.

5.30 Resolución de problemas legales para escriturar en razón de gravámenes y otros factibles de resolver a corto plazo.

Será responsabilidad del consultor la elaboración de los poderes especiales, escrituras de identidad, cancelaciones totales de hipotecas, escrituras de desgravaciones parciales, rectificaciones, diligencias de aceptación de herencia, remediciones de inmuebles, deslinde voluntario, obtención de procesos de revisión y aprobación de planos no obtenidos a la fecha por estar observados por catastro CNR o por problemas legales, certificación de denominaciones catastrales, entre otro tipo de instrumentos, diligencias y/o trámites, que fuesen necesarios para la adquisición del derecho de vía. Cabe aclarar que el bien de familia NO ES CONSIDERADO PROBLEMA LEGAL POR EL DECRETO LEGISLATIVO N°524 Art. 29-A. D. O. N°218, Tomo 413, de fecha 23 de noviembre de 2016.
En lo referente a las actas de cancelación de hipotecas y escrituras de desgravaciones parciales, el consultor realizará con los respectivos acreedores todas las gestiones tendientes a la liberación del inmueble a adquirirse a favor del Estado, desde la presentación del proyecto pertinente para revisión y aprobación hasta la inscripción en CNR de la cancelación total o parcial del gravamen hipotecario, siendo el MOPT quien asumirá el pago de los derechos registrales.
En los casos en que el consultor haya revisado el expediente administrativo y después que obtuviese el visto bueno de la Fiscalía General de la República, se hubiese impreso la escritura pública correspondiente y que al momento de la firma respectiva una de las partes en el acto desista, lo cual no será responsabilidad para el consultor, éste deberá proporcionar al administrador del contrato un informe en el cual justifique la suspensión del instrumento y a este tipo de escrituras suspendidas el consultor podrá estipular un precio razonable, lo cual deberá incluirse en la oferta económica.
En los casos en que el propietario condicione la firma de escritura contra entrega del respectivo pago, el consultor deberá devolver el expediente original al MOPT, junto con la certificación del Acuerdo Ejecutivo Ministerial para el trámite de pago, quedándose con una copia para realizar la escritura de compraventa cuando ya esté listo el cheque de pago.

El MOPT podrá solicitar al consultor en cualquier momento de la vigencia del contrato la rectificación o revisión de cualquier escritura elaborada por el mismo, hasta por un máximo de doce meses posteriores a la vigencia del contrato.

5.31 Expedientes para expropiación

CONSIDERACIONES GENERALES

Adquisición forzosa o vía Judicial

Este caso aplica para inmuebles con problemas legales y/o casos en donde al notificar los respectivos avalúos no existe avenimiento en el precio ofertado por el MOPT y el propietario y poseedor del inmueble.

La expropiación por la vía judicial procederá una vez el ente del Estado (interesado en la adquisición de un bien) haya agotado, dentro de un tiempo prudencial, es decir, que no perjudique la ejecución de la obra, todos los recursos para llegar a un acuerdo con el propietario del inmueble sobre el monto a negociar o a ceder (notificación de valúo) así como también cuando se tengan problemas legales no superables a corto plazo como:

1. Paradero desconocido de los propietarios, demostrar y documentar que se realizó la búsqueda.
2. Propietario fallecido y no se cuente con herederos
3. Propietario que en el extranjero que no tengan representación en el país
4. Propiedad en litigio
5. Cualquier causa que limite la transferencia del dominio a favor del Estado

Para los presentes casos el consultor realizara el proceso detallado en el apartado 9.1, adquisición por la vía voluntaria, hasta donde le sea posible realizar y emitirá la respectiva recomendación al MOPT con el expediente conformado a la fecha, a efectos de que la Gerencia Legal del MOPT realice el respectivo proceso en la Fiscalía General de la Republica.

En caso de ser imposible la adquisición del inmueble por la vía voluntaria y se determine iniciar un proceso de expropiación, será responsabilidad del consultor elaborar el Acuerdo Ejecutivo Ministerial (formato que será proporcionado por el MOPT al consultor ganador de la presente consultoría), debidamente razonado, justificando la expropiación, respaldados con los documentos, Actas Notariales y demás gestiones realizadas que respalden y/o robustezcan las razones por las cuales el inmueble se adquirirá por expropiación, para que sea aceptada la demanda de la FGR en el Juzgado correspondiente de acuerdo la motivación de la expropiación, así como la validación del MOPT, proporcionando al MOPT el expediente original quién será el responsable de darle el respectivo trámite.

El consultor está obligado a resolver en tiempo y responder por escrito todas las solicitudes o consultas que realice el propietario, relativas al proceso de escrituración, ya sea que las reciba directamente o que sean presentadas por escrito a través del MOPT.

Considerando que el referido proceso generara dudas, inquietudes, quejas y otros. El consultor deberá habilitar una oficina de atención social que permita durante toda la vigencia del contrato la correcta y adecuada atención ciudadana, para solventar lo anterior, la cual deberá estar precedida por medio de un especialista en la parte social.

Pago de Compensaciones
Una vez firmada la correspondiente escritura de compraventa del inmueble necesario para la ejecución del proyecto se tramitará la indemnización acordada a cada uno de los propietarios/poseedores/ocupantes de terrenos, obras adicionales e infraestructura afectada. Se aclara que, para el caso del negocio afectado totalmente (CIOS) en razón a la voluntad de la afectada de recibir compensación económica (incluye lucro cesante) el pago para este caso también se incluye en esta actividad.

- **Cronograma del PAR**

Este apartado se refiere exclusivamente al cronograma para la ejecución de las actividades del PAR; por lo que, refleja únicamente las actividades relativas al Plan de Acción de Reasentamientos, detallándose las actividades a realizar al momento de elaboración de este documento

Tabla 4: Cronograma de actividades PAR

CRONOGRAMA DE IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN DE ACCION DE REASENTAMIENTOS																																					
N°	ACTIVIDADES	PLAZO ACTIVIDADES REALIZADAS																PLAZO ACTIVIDADES PENDIENTES DE REALIZAR																			
		M1				M2				M3				M4				M5				M6				M7				M8				M9			
		S1	S2	S3	S4	S5	S6	S7	S8	S9	S10	S11	S12	S13	S14	S15	S16	S17	S18	S19	S20	S21	S22	S23	S24	S25	S26	S27	S28	S29	S30	S31	S32	S33	S34	S35	S36
1	Notificación a los afectados del número telefonico para interponer quejas	■	■																																		
2	Recepción de quejas y reclamos	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
3	Investigación de Campo y Gabinete	■	■																																		
4	Permisos de Medición y Valuación		■	■																																	
5	Levantamiento Topográfico			■	■																																
6	Censo Socioeconómico				■	■																															
7	Consultas Pesonalizada				■	■																															
8	Fecha de Corte					■																															
9	Elaboración de planos individuales de afectación					■																															
10	Presentación de planos indiviudales al CNR						■																														
11	Valuación de terrenos y Construcciones							■	■	■	■																										
12	Notificación de Valuos								■	■	■	■																									
13	Búsqueda de sitios para la reubicación de viviendas					■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■																					
14	Selección de sitios de acogida																■																				
15	Elaboración de documento de PAR			■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■																		
	Actividades Pendientes de Realizar																																				
16	Elaboración y firma de Acuerdos Ejecutivos																			■	■	■	■														
17	Negociación de sitios para la reubicación de viviendas																			■																	
18	Escrituración de inmuebles a favor del Estado																			■	■	■	■														
19	Escrituración de inmuebles a favor de familias reasentadas																				■																
20	Pago de compensaciones económicas																					■	■	■	■												
21	Inscripción de Inmuebles																				■	■	■	■	■												
22	Obtención de permisos de construcción de viviendas de reasentamiento																				■	■	■	■	■												
23	Construcción de viviendas para reasentamientos																									■	■	■	■	■	■	■	■				
24	Traslado, asistencia y movilización de familias a reasentar																																	■	■		
25	Seguimiento y monitoreo actividades PAR	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■

5.32 Presupuesto de PAR

El presupuesto debe determinarse considerando las áreas de terreno y construcciones que, según el diseño final, serán necesarias adquirir para ejecutar el proyecto y responde al cálculo de las compensaciones aplicables según los criterios de elegibilidad, opciones de compensación definidas bajo la legislación nacional de El Salvador aplicable al Plan de Acción de Reasentamientos Involuntarios, elaborado y aprobado para la factibilidad y diseño final del proyecto, tomando en cuenta que se aplicará nueva valuación de inmuebles considerando la Normativa Ambiental y Social del BCIE.

El resumen del presupuesto, se muestra en la tabla siguiente:

Tabla 5: Resumen del presupuesto de PAR

RESUMEN DEL PRESUPUESTO PAR	
RUBRO	**MONTO**
Monto de terreno para adquisición de Derecho de Vía	
Monto de Construcciones	
Monto de Obras adicionales y/o remociones	
Reasentamientos	
TOTAL	

5.33 Metodología de valuación a implementar

El Consultor deberá atender lineamiento de contenido para realizar la actualización del Documento de Criterios y Parámetros de Valuación, bajo Normas de Desempeño Ambientales y sociales en lo concerniente a la condición especial, de la norma de desempeño 5 (ND5): Adquisición de tierras y reasentamiento involuntario del Banco Centroamericano de Inversión Económica (BCIE), y para ello se ha establecido los parámetros y guía de referencia a utilizar para determinar el valor de compensación por las afectaciones a las parcelas, incluyendo la afectación total o parcial a infraestructuras, cultivos y/o vegetación y arborización tanto productiva como maderera, lucro cesante para el caso de pérdida de medios de subsistencia de vida. Etc., todo de acuerdo a las condiciones en que éstas se encuentren al momento de realizar el levantamiento de las ocupaciones. Cabe aclarar, que esta actividad ya fue realizada en el estudio de factibilidad y diseño final del proyecto en comento, sin embargo, debido al tiempo transcurrido y los cambios inmobiliarios en la zona y sobre todo por la aplicabilidad de la normativa antes mencionada en su totalidad, surge la necesidad de actualizar dicho documento.
A continuación se detalla un contenido mínimo sugerido del documento de criterios y parámetros de valuación, sin embargo, el mismo no es limitativo para que el consultor pueda ampliarlo y/o mejorarlo.

5.34 Zonificación de Terrenos

Para llegar a establecer la zonificación del proyecto, el perito valuador debe realizar inspección de campo y revisión del uso y vocación del suelo urbano, semi urbano, comercial, industrial, habitacional, rural lotificado, agrícola, rústico, etc. Llegando a determinar que los tipos de terreno bajo la traza del proyecto clasificación, para lo cual deberá presentar un plano con la respectiva zonificación del proyecto.

5.35 Criterios y Parámetros Generales para la Valuación de terrenos

En este apartado el consultor mediante un especialista en valuación (Perito Valuador inscrito en la Superintendencia del Sistema Financiero Vigente) debe establecer el costo de la parcela, aplicando el Método Comparativo de Valuación de Inmuebles, para lo cual se debe realizar un estudio de mercado en las zonas afectadas, en base a ventas realizadas y ofertas de ventas de propiedades vigentes en el entorno del trazo del proyecto. El referido Método Comparativo tiene como principio que los inmuebles equivalentes en cuanto a ubicación y demás factores de corrección, deben generar valores similares.

Para la realización del valúo de terreno se deben seleccionar las características internas y externas de mayor incidencia en la valoración de las tierras. Por lo que a medida de ejemplo se sugieren los siguientes factores a considerar para la determinación del valor de los terrenos, sean rurales o semiurbanos (dependerá de la clasificación obtenida)

Cuadro 10.2 Factores a considerar en la valuación de Terrenos

FACTORES A EVALUAR	Rural	Semi-urbano
a) Accesos al terreno	X	X
b) Equipamiento	X	X
c) Topografía	X	X
d) Drenaje del terreno	X	X
e) Servicios: agua, energía, drenajes	X	X
f) Clase de suelo (solo para rural)	X	--
g) Uso actual: baldío, potrero o cultivo (solo para rural)	X	--

5.36 Ponderación de factores de valuación para terreno

Se deberá establecer el valor de la ocupación de los terrenos para lo cual deberá ponderarlos para cada uno de los factores respectivos para los cuales se sugieren los siguientes a manera de ejemplo:

Cuadro 10.2.1 Puntaje máximo de Criterios

CRITERIO	RURAL	SEMIURBANO
Topografía	30%	30%
Drenaje	20%	15%
Acceso	20%	20%
Servicios Básicos	5%	25%
Equipamiento (Educación, Salud, Comercio, Iglesia)	2%	10%
Clase De Suelo	20%	---
Uso Actual del Suelo	3%	---
Puntaje Máximo a Obtener	**100%**	**100%**

Nota: Los valores y criterios, son ejemplo no necesariamente es lo que se debe de aplicar.
Así mismo deberá describir cada uno de los factores utilizados con sus respectivas tablas de ponderación a efectos de topografía, drenaje, etc.

5.37 Valuación de Construcciones, estructuras complementarias, árboles frutales y maderables

Con el objeto de realizar una justa compensación a los afectados por la ejecución del proyecto se han establecido una serie de criterios a tomar en cuenta a la hora de realizar la valoración de las pérdidas materiales a las construcciones primarias, estructuras complementarias, cultivos agrícolas, árboles frutales y maderables. Además, de incorporar criterios para considerar la adquisición de áreas excedentes, tanto de terreno como de construcción.

5.38 Construcciones Primarias

En este apartado se deberán identificar las diferentes construcciones afectadas bajo el trazo del proyecto, para lo cual, para el caso de las construcciones primaria, se consideran las edificaciones principales de cualquier tipo, tales como viviendas y edificios, aplicando el costo de reposición, es decir, se aplicará el costo de mercado de los materiales, mano de obra, etc., que influyen en los costos, a la hora de realizar el cálculo del monto de las obras a afectar.

5.39 Construcciones complementarias

Son todas las estructuras anexas o separadas de las estructuras principales que son afectadas.
Para su valuación se aplicarán todos los criterios de valuación a aplicarse a las estructuras primarias, ya detallados.
Además, se considera la remoción de estructuras complementarias desmontables como: galeras, portones, cercos, verjas, rótulos, tanques elevados o sobre el suelo, y todo otro elemento constructivo complementario fácilmente desmontable, así como maquinaria y equipos que puedan ser fácilmente desmontados, trasladados y reinstalados a una

ubicación equivalente a la original. La compensación comprenderá la totalidad de su desmontaje, traslado y reinstalación, siempre y cuando estas tres actividades resulten funcionales, prácticas, y más económicas que su compensación monetaria.

5.40 Valuación para cultivos agrícolas

Se deberán identificar los cultivos afectados como: granos básicos, pastizales y hortalizas. En caso de ser afectado, estos cultivos serán valuados para ser cancelados de acuerdo a su desarrollo y producción estimada.

5.41 Valuación de árboles frutales y maderables

Criterios a considerar para la valuación de los árboles:
1) Los árboles maderables y ornamentales, se valuarán a costo de reposición más el mantenimiento del mismo durante dos años.
2) Los árboles frutales que no hayan alcanzado la edad media para entrar en producción, será valuado el costo de reposición; pero si ha alcanzado y/o sobrepasado su edad media para la producción, el valúo se realizará considerando el valor correspondiente a la primera cosecha.

5.42 Valuación de áreas excedentes (terreno y construcciones)

Áreas excedentes de terreno
Las áreas excedentes se refieren a porciones de terreno resultantes de la partición física del inmueble, debido al trazo del proyecto vial, y que quedan como resto del inmueble original en poder o no de los afectados.
Estos restos o residuos al ser afectados por el trazo, de tal forma que su funcionalidad, habitabilidad y/o productividad resultan drásticamente mermadas a consecuencia del trazo, y pierden su uso, serán adquiridos como tal como una porción excedente.
En términos generales para las áreas excedentes se considerarán los lineamientos siguientes:

1) Terrenos semiurbanos:

Se deberán adquirir residuos de terrenos semiurbanos, cuando éstos generen un área residual menor que 100 m² = 143.08 v², en proporción mínima de 1:2, (o sea, por ejemplo, un residuo de 7 m de frente con fondo de 14 m). Esta proporción mínima evitará lotes resultantes con frentes adecuados o amplios, pero con fondos escasos. Si quedasen terrenos muy irregulares se deberá analizar de forma particular cada caso. El Lote mínimo de 100 m2, permite la instalación de fosas sépticas, letrinas y pozos artesanales a distancias adecuadas para poder cumplir con normas de saneamiento básico. Los lotes en la zona presentan estas características de no poseer muchos de ellos agua domiciliar o sistema de drenaje de aguas negras.
2) Terrenos rurales:
Se deberán adquirir residuos de terrenos rurales, cuando éstos generen un área residual menor que 200 m² = 286.16 v², también en proporción mínima de 1:2. Este tamaño está basado en un lote típico de parcelación rural de 200 m², que sería equivalente a gran cantidad de lotes, ya existentes en los entornos del trazo del proyecto. El área de 200 m2 permite la construcción de una vivienda con letrina/pozo artesanal, y el espacio para tener algunos cultivos.
3) Accesos comprometidos o imprácticos que no son factibles técnicamente:

Se compensarán las áreas excedentes en casos que los lotes residuales que califiquen para ser mantenidos en propiedad de los afectados, en lo referente a los numerales 1 y 2, pero que su acceso desde los carriles la sección del proyecto se vea comprometido, resulte impráctico, o altamente inseguro debido a:

a. Cambios de nivel: Entre la superficie del proyecto y la superficie del nivel de verja del lote residual, como resultado del proyecto, de tal forma que la rampa privativa de ingreso al terreno residual requiera inclinación extrema (mayor del 25%, máximo establecido en el reglamento a la ley de urbanismo y construcción), o absorba un área de terreno que al descontarla del área útil es menor a los mínimos establecidos en los numerales 1 y 2, ésta última calificaría para indemnización por la totalidad del residuo, y se procederá a adquirir dicho resto.

b. Geometría comprometida: Con ángulos extremadamente agudos o imprácticos que pueda incomodar el acceso vehicular desde la carretera de tráfico rápido, a tal grado que pudiese ocasionar accidentes de tráfico, se procederá a indemnizar la totalidad del lote original.

c. Condiciones excepcionales como riesgos provocados por el proyecto: En general, también se revisará, si es requerida la indemnización por áreas excedentes debido a condiciones no previstas en este informe, y que sean detectadas, ya sea durante la conclusión del diseño del proyecto, durante la ejecución del mismo, o como reclamo directo por parte de los afectados en cualquier fase del proyecto.

A los propietarios de los terrenos afectados se les reservará el derecho de quedarse con el área excedente aun cuando no se cumplan los lineamientos anteriormente descritos según su conveniencia, dejando declaración jurada del requerimiento.

Áreas excedentes de construcciones y obras complementarias

Para la compensación de áreas excedentes de construcción se deberán tomar en cuenta los siguientes criterios:

1. Deberán ser compensadas al 100% todas las estructuras primarias que recaigan sobre lotes residuales que califiquen para ser compensados en su totalidad.
2. Deberán ser compensadas al 100% todas las viviendas, escuelas, y cualquier tipo de edificio que sea fragmentado por el trazo del proyecto en sus ambientes principales.
3. Deberán ser compensadas, al menos parcialmente, las edificaciones que recaigan sobre la franja de retiro de 1 m, siempre y cuando pudiesen ser afectadas de alguna forma: por construcción, vibraciones, u otras.
4. Se deberá compensar el 100% de las instalaciones de una vivienda, un negocio, industria o institución cuando el corte del trazo del proyecto comprometa su funcionalidad u operatividad idóneas, independientemente de la amplitud de las instalaciones resultantes. Esta condición incluye el área de parqueo y/o cochera que se pierda con dicho trazo, donde el lote resultante no permita la adecuación de una zona de estacionamiento equivalente al original, sin tener que demoler estructuras existentes y este sea estrictamente requerido. Como funcionalidad se entiende para viviendas los accesos, privacidad y funcionamiento de la misma. Para el caso de negocios o comercios: no permita almacenamiento, operación de equipos, descarga y carga de mercancías, entre otros, demostrando su disfuncionalidad.

Se podrán compensar parcialmente las estructuras primarias afectadas, siempre y cuando la edificación residual sea razonablemente funcional y operable, tanto para viviendas, como edificios de negocios, industrias y de instituciones o bien por que el propietario

afectado así lo requiera. Se evaluará cada caso particular, para determinar si se afecta la funcionalidad del mismo significativamente.

5.43 Valuación de afectaciones indirectas debido a riesgos y otros (terreno y construcciones)

Se deberá analizar aquellos casos que al realizar su valuación correspondiente se determine que al realizar las obras respectivas del proyecto, como: cortes, rellenos u otras obras del proyecto dejen en riesgos a otros inmuebles o construcciones y que no hayan sido consideradas como afectaciones.

5.44 Tablas de rangos de precios

En este punto se debe presentar de manera resumida las tablas de precios para realizar la valuación de terrenos, estructuras primarias, estructuras complementarias, cultivos agrícolas, arboles, y otros.

5.45 Tabla de Rangos de precios de terreno

Se deben establecer los rangos mínimos y máximos propuestos de terreno

5.46 Tabla de precios de Construcción

Se deberán establecer los precios por m2 de construcción de las principales y obras complementarias calculadas en base a precios unitarios de viviendas tipo elaboradas para tal fin.

5.47 Tabla de rangos de precios de Cultivos agrícolas y árboles

Se establecerán los rangos de precios de cultivos de hortalizas, frutales, árboles y otros.

5.48 Metodología para la compensación de medios de subsistencias para propietarios y poseedores

Se deberá establecer la metodología para la compensación de la perdida de los medios de subsistencias de vida de propietarios por la afectación directa o indirecta que puedan sufrir a consecuencia de la ejecución del proyecto (pago de lucro cesante en caso de negocios formales y/o informales).

5.49 Metodologías para la compensación de medios de subsistencias para ocupantes

Se deberá establecer la metodología para la compensación de la perdida de los medios de subsistencias de vida de ocupantes (se deberá considerar el pago de lucro cesante), para lo cual, deberá analizar y separar por categoría, es decir, el tipo de infraestructura afectada, es decir, si la misma es utilizada para vivienda, negocio o una mezcla de vivienda negocio, etc.

5.50 Programas a desarrollar en el plan de acción de reasentamiento

Uno de los objetivos del Plan de Acción de Reasentamiento es la elaboración/implementación de una serie de medidas encaminadas a reducir el factor sorpresa en la ejecución de los proyectos que generan reasentamientos involuntarios, por lo que es necesario la elaboración de una serie de programas encaminados a que las alternativas de solución propuestas para los reasentamientos sean puestas en práctica en base a una adecuada planificación de cada una de las actividades a realizar.
Los programas elaborados son:
1. Programa de Compra e indemnización a Propietarios/Poseedores, instituciones públicas/sociales
1.1 Objetivo General
Lograr una indemnización rápida y efectiva de todas las afectaciones provocadas por la adquisición de los derechos de vía a Propietarios/Poseedores, instituciones públicas/sociales, equivalente al costo total de reposición.

1.2 Objetivos Específicos
Coordinar y planificar cada una de las actividades que conllevan una indemnización rápida y efectiva
2. Informar a la población objeto del proceso de compra e indemnización de los derechos de vía, para que tengan conocimiento del alcance de cada una de las etapas
3. Implementar los lineamientos establecidos en el Documento de criterios y parámetros de valuación
4. Hacer efectivo el pago de la indemnización previo ingreso de maquinaria
5. Mejorar los niveles de vida de la población o por lo menos mantener los que tenían antes de ser desplazados
A continuación, se describe el procedimiento a seguir para lograr los objetivos descritos anteriormente:
Se deberá realizar el levantamiento topográfico a nivel de detalle de todas las parcelas a ser ocupadas por el derecho de vía de la carretera. Con este insumo se determinará el número de ocupaciones parciales y totales de los inmuebles a ser afectados.

b) Estudio Registral/Catastral de los inmuebles.
Con el objeto de determinar el porcentaje de derechos de propiedad legalmente establecidos, posesiones y ocupaciones. Esta información se registrará para cada una de las parcelas en fichas que detallen la información registral relacionada con cada una de ellas, en donde se registrará la siguiente información: área del inmueble, ubicación, número de mapa o sector catastral, número de inscripción, gravámenes, y otros de interés. Esta información deberá ser firmada por el responsable del área legal.
Es responsabilidad de la empresa consultora identificar, describir los problemas legales de los inmuebles o propietarios y proponer alternativas de solución para sanear la situación legal de todos los inmuebles, previa adquisición de la porción afectada, para lo cual, deberá elaborar una matriz en donde plasmara los antes mencionado, denominada "Matriz de problemas legales".

c) Valuación

El consultor deberá actualizar en su totalidad el documento de criterios y parámetros de valuación que fue elaborado y aprobado para el estudio de factibilidad y diseño final del proyecto en el año 2022, para lo cual deberá considerar el tiempo transcurrido a la fecha desde su aprobación y la aplicabilidad de las normas ambientales y sociales del BCIE.

Esta actividad consiste en el levantamiento y procesamiento de información de terrenos, construcciones, obras adicionales, árboles frutales y maderables, cercos, lucro cesante para el caso de negocios (para propietarios, poseedores y ocupantes) y todo valor agregado al inmueble teniendo como resultado los montos para ser notificados.

Esta actividad contempla las siguientes tareas:

1. Aplicación del documento de criterios y parámetros de valuación, el cual deberá contar con la aprobación del MOPT, 2. Revisión, validación y/o elaboración de planos generales e individuales de afectación de DDV, en base al diseño geométrico del proyecto aprobado, con el objeto de determinar las áreas de ocupación de terreno (definidos en el alcance técnico descrito anteriormente)

3. Levantamiento de información de campo, en donde se debe recolectar los datos de todas las áreas de construcción afectadas, obras adicionales (letrinas, pilas, aceras, galeras, etc.), árboles frutales, cercos y otros. Se debe elaborar una ficha para recolectar esta información, la cual se respaldará con fotografías de los elementos levantados, se utilizará los formatos que establecen en el anexo de formatos para DDV.

4. Determinación de montos de los valúos de los bienes afectados, la información recolectada en campo se debe procesar para llegar a obtener el monto de construcción y terreno a ser notificado. Se deberá solicitar que este proceso se haga por medio de un programa a ser aprobado por el Gerente de Proyecto, con el objeto de reducir los errores y el tiempo de procesamiento.

d) Notificación y explicación de los montos de los valúos y/o compensaciones a los propietarios/poseedores, ocupantes, instituciones públicas/ sociales.

Una vez se cuente con los montos de los valúos de las afectaciones, debidamente revisados y aprobados con visto bueno y autorización de los titulares para notificación, se procederá a visitar a cada afectado, según corresponda, para informarle a través de personal debidamente capacitado técnico – legal-social para esta labor, de los montos valuados, concientizándolos de la importancia y beneficios del proyecto, plusvalía, mejoras en la calidad de vida de los pobladores.

Para el caso de instituciones públicas/sociales se deberá notificar la afectación y monto valuado al representante legal de la institución y será a esta persona que se mantendrá informada de todo el proceso de adquisición del derecho de vía.

Estas visitas se deberán realizar el número de veces requeridas hasta lograr un acuerdo entre las partes, para lo cual se deberá elaborar un documento (notificación de valúo) en donde se relacione la parcela, el área de terreno o construcción y monto del valúo, el cual deberá ser firmado por el propietario del inmueble y autenticado por notario.

Una vez aceptados los avalúos procederá a elaborar los acuerdos ejecutivos ministeriales (previa obtención de la disponibilidad financiera pertinente, procederá a elaborar las escrituras a favor del GOES (previa resolución de problemas legales en los casos que aplique), etc.

5.51 Resultados esperados

1. Propietarios/poseedores, ocupantes e instituciones públicas/sociales debidamente informadas del proceso de compra e indemnización de los derechos de vía
2. Debida aplicación de los criterios y parámetros de valuación
3. Proceso de notificación y aceptación de valúos exitosos, convicción y empatía con los propietarios.

5.52 Indicadores de Logros

1. Mayor porcentaje de propietarios/poseedores, instituciones públicas/sociales informadas del proceso de compra e indemnización de los derechos de vía
2. Finalización del proceso de notificación de valúos según lo programado
3. Mayor aceptación de valúos

5.53 Fuentes de verificación

1. Documentos de notificación y aceptación de valúos

2. Programa de Reasentamientos o Reubicación de viviendas para Propietarios/Poseedores/Ocupantes

5.54 Objetivo General

Lograr la reubicación física de las viviendas de los propietarios/poseedores/ocupantes, mediante un proceso en el cual las personas desplazadas participen en las opciones de reasentamiento, dando cumplimiento a las políticas y lineamientos del Ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano

5.55 Objetivos Específicos

1. Otorgar opción de construcción o compensación de la vivienda a través de la empresa ejecutora definida para ello o bien puede ser el mismo Estado y Gobierno de El Salvador a través de las oficinas respectivas del Ministerio de Vivienda para aquellas personas a las que se les dificulte realizar esta tarea por su cuenta (grupos vulnerables: ancianos, mujeres solas, inválidos, etc.)
2. Involucrar a todas las familias afectadas en la planificación y ejecución del proceso de reasentamiento, a través de consultas personalizadas con todos los miembros del grupo familiar.
3. Buscar opciones habitacionales que permitan mejorar los niveles de vida de los grupos familiares o al menos mantener el que tenían previo a la reubicación.
4. Brindar asistencia durante el traslado a los nuevos lugares de residencia, en caso de proceder.

El consultor deberá definir y detallar en este apartado los procedimientos a seguir o realizar en el caso que proceda el reasentamiento, para lo cual debe considerar las Políticas del

Ministerio de Vivienda (MIVI) y para lo que deberá solicitar en su momento la información pertinente para poder realizar dicha actividad.

3. Programa para la restitución de unidades económicas

No aplica de acuerdo a las políticas y legislación salvadoreña, tampoco es requisito del ente financiero.

4. Programa de Comunicaciones

El consultor deberá establecer el respectivo programa de comunicación, que deberá contener como el objetivo general y especifico, actividades mínimas como consultas públicas, informativa, visitas domiciliares, información durante la etapa de implementación del PAR, todo con sus respectivos procedimientos, resultados esperados, indicadores de logros y las fuentes de verificación.

La divulgación de información pertinente y la participación de las comunidades y personas afectadas continuarán durante la planificación, ejecución, seguimiento y evaluación de las actividades de restablecimiento (durante todo el ciclo de vida del estudio del proyecto).

El consultor deberá evaluar la mejor manera de involucrar a todos los pobladores locales en el estudio del diseño de proyecto. El Programa de comunicación detallará acercamientos para la diseminación de información, la participación y consulta pública durante el ciclo de vida del proyecto. Identificará aquellas instituciones y organizaciones que pueden colaborar en el programa, sus intereses, experiencia, y roles posibles. Cabe señalar que el Programa de comunicación del reasentamiento será constituido como parte del Plan más amplio de comunicación del proyecto, y deben estar coordinados con esa iniciativa, previendo la inclusión, temática y formas de comunicación dirigida a mujeres y hombres de todos los niveles sociales, de alfabetismo, capacidades especiales, etc.

5.56 Programa de Seguimiento, Monitoreo y Evaluación

El consultor deberá establecer el respectivo programa, que deberá contener el objetivo general y específicos, herramientas necesarias para que se puedan obtener información actualizada del avance de la gestión y poder detectar oportunamente puntos críticos que deban abordarse y brindar soluciones efectivas en tiempo, elaborar por lo mínimo matrices de seguimiento del avance de adquisición de derechos de vía, resolución de problemas legales y reasentamiento las cuales deben actualizarse diariamente o semanalmente, así mismo se requiere que dicha información sea sistematizada y se pueda contar con un sitio en la web desde donde se pueda ver el avance de la gestión en cualquier momento; es necesario que considere la participación de la comunidad para lo que deberá apoyarse con consultas públicas, visitas domiciliares, negociaciones de valúos, otras.

5.57 Mecanismo de resolución de quejas

Con el objeto de brindar herramientas para la solución de controversias que se deriven de los procesos de reasentamiento y en términos generales de la ejecución del proyecto, se han preparado los mecanismos de reclamación o solicitudes para contar con recursos administrativos para dar solución a los conflictos o dudas que se puedan generar.

Se entenderá por queja: cualquier consulta, reclamo o conflicto generado por el diseño o la ejecución del proyecto.

La empresa consultora deberá abrir para este proyecto una oficina de gestión social en un punto clave del corredor del proyecto, con el objeto de facilitar el desplazamiento de la población para que puedan interponer sus solicitudes o quejas, estará atendida por un gestor(a) social.

Dichas oficinas reciben el nombre de Centro de Recepción, Encuentro y Atención (CREA).

Se creará una oficina de Gestión Social, atendida por un trabajador(a) social, quien será el encargado de atender a toda la población que se avoque a la oficina y trasladar los casos a quien corresponda dentro del equipo PAR o personal técnico del diseño de y/o de acuerdo a la competencia de la solicitud. Se deberá atender y documentar el caso, ya sea, consulta, reclamo, o conflicto que se genere a consecuencia de la ejecución del proyecto.

Las quejas pueden ser originadas por:
• Inconformidad sobre la información brindada
• Incumplimiento de acuerdos
• Selección de opciones y programación de actividades del proceso de reasentamiento, sin contar con la participación de las familias a desplazar
• Daños a personas, propiedades, cultivos o entorno físico
• Inconformidad con la compensación notificada.
• Daños a la propiedad durante la etapa de los estudio y/o constructiva.

La oficina de Gestión Social deberá funcionar durante todo la vigencia del contrato de la consultoría, prolongándose quince días calendario después de la fecha de finalización del contrato, con el objeto de cerrar el proceso.

El proceso de resolución de quejas tendrá 2 instancias, la primera será la oficina local de quejas de la empresa consultora (oficina de gestión social) y la segunda instancia será el MOPT y sus oficinas de acuerdo a la competencia de la queja. Sin embargo, se espera que los casos sean resueltos en la primera instancia, en la medida de lo posible y razonablemente a favor de los que interponen la queja.

5.58 Funciones de la oficina CREA

1. Orientar y asesorar a las personas que se acercan a la oficina, informándoles acerca de los objetivos, alcances y beneficios del proyecto
2. Orientar a las personas para que puedan registrar sus reclamos, inquietudes o solicitudes, explicándoles los procedimientos y las instancias a su disposición
3. Atender a la brevedad las quejas interpuestas, para lo cual se deberán establecer plazos máximos de solución.
4. Realizar inspecciones de campo cuando sean necesarias para verificar la queja interpuesta, a través de levantamiento de daños y entrevistas a terceros y otros para tener la mejor claridad o entendimiento del caso.
5. Dar seguimiento al proceso de resolución de la queja, desde la fecha de registro y su cierre, lo que se verificará en el archivo correspondiente de registro de quejas

6. Elaborar expedientes individuales de los casos registrados y atendidos. Este expediente deberá contener el tipo de queja, las visitas de verificación de campo y la resolución a la misma
7. Informar oportunamente al demandante sobre el avance de la resolución del caso
8. Procurar que las quejas sean resueltas en la primera instancia, de no ser así, se deberá buscar la orientación, asesoría o información a través del MOPT
Se deberá llevar una bitácora de los casos atendidos, registrando la fecha de interposición de la queja y la fecha de cierre de la misma.
A continuación, se describe el procedimiento para la recepción y resolución de las quejas:
1. Toda queja, conflicto, consulta o inconformidad originada ya sea por estudio o por la ejecución del proyecto, ya sea en la etapa de implementación de los planes de acción de reasentamiento como en la etapa de construcción del mismo, deberá ser registrada en la oficina CREA
2. Los interesados en interponer las quejas deberán acercarse a las oficinas CREA personalmente o a través de su representante legal, y exponer su caso de manera verbal o escrita. Las quejas deben llenarse en los formatos establecidos para tal fin, los cuales deberán contar por lo menos con la siguiente información: nombre de la persona que interpone la queja o su representante, número de documento de identidad, firma o huella del interesado. Si es persona jurídica se anexará copia de la personería jurídica y documento de identidad del representante legal.
3. Se anexarán documentos que respalden los argumentos de la queja (fotografías, notas, facturas, notificaciones, etc.)
4. Si la queja interpuesta está incompleta, el encargado de la oficina CREA deberá hacer las observaciones pertinentes y solicitará al interesado que aclare o complete los datos, a fin de que la solicitud proceda.
5. La queja se registrará y se le asignará número de expediente. El encargado del caso coordinará inspección de campo con el técnico encargado para la inspección correspondiente
6. Si la queja consiste en brindar orientación, asesoría o información, será el encargado de la oficina quien deberá solventar la situación o dar la información pertinente, de manera que las dudas del interesado sean resueltas, si esto es así, se dará por cerrado el caso, siempre y cuando quede registrada la conformidad de la persona
7. Una vez recibido y analizado el expediente de la queja, se deberá informar por escrito la resolución de inadmisibilidad de la queja, estableciendo de manera clara la justificación de dicho veredicto o de proceder el caso la resolución respectiva, a la mayor brevedad posible.
8. Si la resolución no satisface al interesado, éste podrá solicitar una revisión del caso, siendo el responsable MOPT a través de las oficinas respectivas de acuerdo a la competencia de lo solicitado.
9. Todas las partes interesadas podrán solicitar en cualquier momento información relacionada con el caso, ya sean inspecciones de campo, verificaciones, fotografías, etc.
10. En caso que la empresa consultora no pueda resolver la queja interpuesta, el Gerente de Proyecto deberá solicitar la intervención de la SGAIRI MOPT, a fin de que se logre la solución del caso. El MOPT deberá remitir a la brevedad la resolución de la propuesta con todos los respaldos respectivos

11. Si la resolución emitida no satisface al interesado, el encargado de la oficina CREA, deberá orientar e informar sobre los procedimientos judiciales y las instancias respectivas a las que se debe abocar
El tiempo máximo para resolución por cada proceso se estima de quince días calendario, a excepción de aquellos casos cuya resolución o respuesta amerite más tiempo, lo cual deberá ser debidamente respaldada.

5.59 Cronograma del plan de acción de reasentamiento

En este apartado se deberá elaborar una programación en Project, que permita visualizar los tiempos de ejecución de cada actividad relacionada a la liberación de los derechos de vía.
Se sugiere elaborar 2 cronogramas que permitan establecer los tiempos de ejecución de cada actividad relacionada a la liberación del derecho de vía y los reasentamientos para la construcción del proyecto.

Estos cronogramas son:

1. Cronograma General del Proyecto
2. Cronograma de Implementación del Plan de Acción de Reasentamiento.

5.60 Costo

De conformidad al rango de valores o valúos establecidos para inmuebles como por ejemplo inmueble urbano, semiurbano, rural y sus sub-clasificaciones, etc., y según fuere el caso, se debe establecer el costo estimado de la adquisición de derechos de vía y programa de reasentamiento.

5.61 Consolidado y conformación de Expedientes de Derecho de Vía

Con la información recopilada, realizará las siguientes actividades:

1. Elaborará una matriz con la información consolidada, que incluya la siguiente información: número de parcela según proyecto, nombres de los propietarios afectados de acuerdo al DUI, ubicación o dirección exacta del inmueble afectado, teléfono de contacto, dirección del contacto, número de DUI, numero de NIT, Estación de Entrada, Estación de Salida, lateral izquierdo o derecho, área afectada en metros cuadrados y varas cuadradas, el sub total del valor a pagar por terreno en M2 y V2 y el de construcción afectada (estimados), totalizado con la sumatoria del pago ($) terreno en V2 + construcción.(Ver Anexo F-7:Formato matriz con la información consolidada afectados), en concreto deberá presentar una matriz que contenga todos los procedimientos de derechos de vía con la finalidad de poder dar el respectivo seguimiento a cada uno de los mismos, por lo que el consultor deberá realizar en Excel la referida matriz en donde deberá adicionar una hoja con fórmulas vinculadas a la información antes detallada (general) a efectos de obtener información resumen o ejecutiva como cantidad de afectados, total de parcelas afectadas, total de permisos obtenidos, permisos, en procesos, planos aprobados,

observados, total de expedientes notificados, etc. Se proporcionara el formato y la matriz de seguimiento disponible a la fecha a la empresa ganadora.

2. El consultor deberá entregar los latiguillos (planos generales) que identifiquen y visualicen a cada una de las afectaciones por derechos de vía (propietarios y poseedores), en formato impreso firmado y sellado por el profesional responsable y el representante legal de la empresa, así como también, en formato digital editable DWG y pdf.
3. El consultor deberá entregar los latiguillos de las invasiones al derecho de vía (planos generales) que identifiquen y visualicen a cada una de las ubicaciones de las invasiones al derecho de vía (ocupantes), con fotografías que identifiquen el tipo de invasión en formato impreso firmado y sellado por el profesional responsable y el representante legal de la empresa, así como también, en formato digital editable DWG y pdf.
4. El consultor deberá entregar los latiguillos de los reasentamientos (planos generales) que identifiquen y visualicen a cada uno de los reasentamientos identificados (ocupantes), en formato impreso firmado y sellado por el profesional responsable y el representante legal de la empresa, así como también, en formato digital editable DWG y pdf.
5. El Consultor deberá conformar y entregar expedientes (impresos debidamente foliados y en formato digital formato pdf y editable), por Afectación de Derecho de Vía, por invasión al derecho de vía y/o por reasentamiento, por cada inmueble bajo el trazo de diseño final, y por cada inmueble que se encuentre bajo diferente matrícula o inscripción, cuya numeración se establecerá en base al cadenamiento del proyecto. Dichos expedientes contendrán en su orden lo siguiente y según fuere el caso (invasión, reasentamiento o adquisición de inmueble):
    1. Caratula
    2. Lista de Verificación o de chequeo que deberá ser conforme al correspondiente folio de documentos (ver anexo F-8: Formato de Check List)
    3. Documento original de descripción técnica y Valúo de terreno y/o construcción (construcción, obras adicionales, remociones, árboles y otros). Todos los avalúos serán efectuados por Peritos valuadores inscritos y registrados vigentes por la Superintendencia del Sistema Financiero, contratados por el Consultor.
    4. Reporte de valúo y memoria de cálculo.
    5. Ficha técnica conteniendo toda la información técnica y legal de la parcela.
    6. Plano individual de afectación, en original, firmado y sellado por el profesional responsable y la empresa que lo respalda. Así como, toda la documentación de respaldo para aquellos casos en donde se afecten los medios de subsistencias de vida (pago de lucro cesante), y se haya valuado lo anterior.
    7. Esquema de ubicación.
    8. Fotografías a color y buena resolución del respaldo de las características del inmueble (topografía, accesos, colindancias, construcciones principales, obras adicionales, cercos, remociones y cualquier característica del inmueble que respalde los valores a cancelar. Se deberán agregar las fotografías con la calidad y cantidad que permitan respaldar cada una de las obras valuadas.

9. Estudio registral-Catastral debidamente firmado y sellado por el abogado responsable de realizarlo.
10. Ubicación catastral (original).
11. Copia legible de documentos personales de identidad y tributario del propietario y/o apoderado del propietario del inmueble a adquirir, poderes, etc., según aplique. En caso de que no se presenten dichos documentos, se deberá presentar las debidas justificaciones de su no obtención con los respaldos de las gestiones realizadas.
12. Permiso de ingreso para mediciones y construcciones necesarias del proyecto en original, firmado por propietario o poseedor según corresponda para ingreso de personal para realizar mediciones y estudios del inmueble afectado.
13. Resolución aprobada de CNR para los casos de revisión y aprobación de plano de los procesos de segregación simple, de titulación (aplica únicamente para casos de posesiones), desgravación parcial de hipoteca (únicamente aplica para casos de hipotecas).
14. Certificación de denominación catastral (Aplica únicamente para caso de titulaciones para posesiones)
15. Certificación extractada vigente.
16. Visto bueno de afectación
17. Certificación de afectación
18. Visto bueno y autorización para notificar valúo por parte de autoridades del MOP
19. Notificación de valúo o en su efecto la justificación de su no presentación (por ejemplo: casos que tengan problemas legales y que no se posible notificar los valúos a corto plazo)
20. Aceptación de valúo por parte de propietario o en su efecto la justificación de la no obtención de dicho documento, la cual debe estar debidamente avalada por el propietario del proyecto.
21. Disponibilidad financiera (emitida por el Gerencia Financiera del MOPT)
22. Acuerdos ejecutivos Ministeriales según aplique
23. Documentos de respaldo de la resolución de problemas legales en los casos que aplique
24. Escritura de donación, compraventa, permuta, etc., según el caso que aplique, a favor del Gobierno y Estado de El Salvador.
25. Constancias de la Fiscalía General de la Republica
26. Comprobante de sistema de pagos de derechos de vía
27. Respaldos de las gestiones realizadas para el caso de documentos no obtenidos y otros debidamente autorizados por el propietario del proyecto
28. Recibo y/o recibos de pagos según aplique
29. Otros

El Consultor será el responsable de la elaboración u obtención, según corresponda, de cada uno de los documentos enunciados anteriormente; además de lo antes mencionado deberá presentar los respectivos expedientes (por carpetas) en formato digital en PDF y en formato editable según el documento que corresponda.

El listado antes detallado no es limitativo para poder incorporar cualquier otro documento necesario para la gestión de los derechos de vía

Nota: Toda la documentación deberá de ser digitalizada en formato pdf, y en formatos editables Excel, Word y AUTOCAD 2020 o inferior, según corresponda.

6 PLAN DE RESTITUCIÓN DE MEDIOS DE SUBSISTENCIA (PRMS)

Cabe mencionarse, que el Plan de Acción de Reasentamientos elaborado y aprobado para el proyecto de interés, no consideró compensaciones a personas que no tienen derechos legales reconocibles sobre las tierras o bienes que ocupan o usan, específicamente aquellas personas que han instalado una infraestructura informal para negocio como su medio de subsistencia debido a que se tenía previsto financiar con Fondos GOES y aplicar la legislación nacional de El Salvador, sin embargo, de acuerdo a la aplicabilidad de las políticas ambientales y sociales del BCIE, resulta necesario elaborar un Plan de Restitución de Medios de subsistencia con sus respectivos expedientes y/o anexos alineados a las Políticas Ambientales y Sociales del BCIE, correspondientes a Construcciones de Infraestructura de Ocupantes de negocios (CIOS), Obras Adicionales en derechos de vía (OBA) y/o lo que corresponda según los criterios básicos definidos en el apartado 5.21 "Criterios de elegibilidad y fecha de corte" del Plan de acción de Reasentamientos Estratégico de estos términos de referencia.

En el trazo del diseño final del proyecto se identificaron un total de 95 negocios que ocupan el Derecho de Vía, los cuales deberán verificarse si se mantienen los mismos o actualizarse si fuere el caso, según la condición N° 13 del Plan SIEMAS, acorde a la Norma de desempeño N°5, "Adquisición de tierras y Reasentamiento Involuntarios", de las políticas ambientales y sociales del BCIE, a fin de que sean compensados debido a que se les genera un impacto económico por la pérdida de su medio de subsistencia, por lo que el consultor deberá considerar las alternativas necesarias para poder restituir y/o compensar la referida perdida, para lo cual, se podrán considerar acuerdos o convenios entre el MOPT y la Municipalidad, para poder brindar alternativas de reubicación funcional a los negocios que se encuentran en el derecho de vía, en predios municipales que se encuentren ociosos, así como la reubicación en otros inmuebles Municipales tales como Mercados o Plazas Municipales en las que los beneficiarios puedan formalizar el negocio para su funcionamiento, legalizando así, el negocio de los puesto informales, de no contar con opciones de este tipo, también se podrán considerarse compensaciones económicas que le permitan a los ocupantes reestablecer su fuente de ingreso y seguir generando la subsistencia del beneficiado, mientras recuperan o reinstalan su negocio de manera formal. Además, se estipula también que pude considerarse como alternativa de compensación los parámetros establecidos para proyectos recientes ejecutados por el MOPT, como el By Pass de San Miguel, quien aplicó las políticas operacionales OP-4.12 del Banco Mundial, y para lo cual se generaron compensaciones económicas, que permitieron a los ocupantes seguir manteniendo sus medios de subsistencia, restableciendo su fuente de ingreso que es lo que se pretende con la aplicabilidad de este tipo de políticas internacionales.

No obstante, a todo lo antes descrito se aclara que lo anterior no es limitativo para que el consultor establezca las mejores alternativas de compensación alienadas a la aplicación de la política ambiental y social del BCIE, a fin de que las personas que ocupan el derecho de vía puedan ser compensadas con la restitución de su medio de subsistencia, para lo cual deberá conformar expedientes completos para poder realizar dicha actividad que deberán tener como mínimo el contenido siguiente:

Expedientes de CIO (infraestructura de ocupantes), OBA (obras adicionales en el derecho de vía), o según aplique, deberán contener como mínimo y sin limitarse a dicho contenido lo siguiente:

1. Caratula
2. Lista de Verificación (según anexo F-8: Formato de Check List que será proporcionado al consultor ganador de esta consultoría)
3. Ficha técnica conteniendo toda la información técnica y legal de la invasión.
4. Plano individual de invasión, en original, firmado y sellado por el profesional responsable y la empresa que lo respalda.
5. Esquema de ubicación.
6. Informe técnico que detalle la invasión, en donde debe respaldarse técnicamente por qué se ha determinado la misma, detalles de la estructura (invasión), y otros aspectos importantes como nombre de ocupante, otros.
7. Fotografías a color y buena resolución del respaldo de las características de la invasión del inmueble (topografía, accesos, colindancias, construcciones principales, obras adicionales, cercos, remociones)
8. Avalúo correspondiente del mecanismo de compensación que aplique
9. Visto de afectación del inmueble
10. Certificación de afectación del inmueble
11. Visto bueno y autorización para notificación de avalúo de la compensación económica por parte de autoridades MOPT
12. Notificación y aceptación de avalúo de la compensación
13. Declaración jurada
14. Acuerdo Ejecutivo Ministerial
15. Copia legible de documentos personales de identidad y tributario del ocupante.
16. N° de teléfono, dirección o contacto para poder ubicar al ocupante.
17. Otros

Y, los expedientes de reasentamientos deberán contener como mínimo y sin limitarse a dicho contenido, lo siguiente:

1. Caratula
2. Lista de Verificación o de chequeo (según anexo F-8: Formato de Check List que será proporcionado al consultor ganador de esta consultoría)
3. Ficha técnica conteniendo toda la información técnica y legal del reasentamiento (visitas, entrevistas, otros)
4. Plano individual de ocupación en original, firmado y sellado por el profesional responsable y la empresa que lo respalda.
5. Esquema de ubicación.
6. Informe técnico que respalde la calificación del reasentamiento
7. Avalúo de las construcciones existentes bajo los formatos ya establecidos
8. Fotografías a color y buena resolución del respaldo de las características de la vivienda y del inmueble (topografía, accesos, colindancias, construcciones principales, obras adicionales, cercos, remociones)
9. Copia legible de documentos personales de identidad y tributario del ocupante.

10. Estudios de carencia de bienes
11. Estudio socioeconómico
12. Otros

7 PLAN DE ACCIÓN DE REASENTAMIENTO ESPECÍFICO

El retraso en la programación de la consultoría en respuesta o pronunciamiento de parte de una tercera institución que no sea el MOPT, será considerada como caso no imputable al consultor.

7.1 Introducción

El consultor retomara los lineamientos e información establecida en el documento de PAR Estratégico, el cual es la guía o marco de referencia para establecer el PAR Específico el cual deberá considerar las actividades en cada una de las áreas que se desarrollaron en la gestión de la Adquisición de los Derechos de Vía y Reasentamientos (PAR) del proyecto.
Las actividades en el área social son: Obtención de censos socioeconómicos, notificación de fecha de corte, consultas públicas, obtención de copias legibles y vigentes de documentos de identidad y propiedad, conformación de expedientes de reasentamientos; en el área técnica: Elaboración de planos individuales de derecho de vía y su respectiva presentación al CNR para revisión y aprobación, levantamiento, elaboración y aprobación de valúos, descripciones técnicas y conformación de expedientes de derechos de vía; búsqueda de sitios de acogida, en el área legal: elaboración de estudios catastrales y registrales, revisión de documentos de identidad, revisión de antecedentes registrales, análisis y estrategias de resolución de casos o problemas legales identificados. Actividades ejecutadas y a ejecutar según el Programa de Trabajo.
Se detallarán los tipos de afectaciones encontradas, así como los procesos empleados para la valoración de los mismos, considerando para ello la reposición del bien afectado, es decir de acuerdo a valores actuales de mercado en terreno y con valor de reposición (nuevo) las construcciones, obras adicionales, remociones, entre otros. Medida que permitirá a la persona beneficiada restituir el bien afectado sin ningún tipo de limitantes.
Finalmente se establecerá el presupuesto final del PAR Específico, para llevar acabo la adquisición de los derechos de vía y reasentamientos, así como los tiempos estimados de ejecución y los procesos que la empresa a ser contratada debe seguir para el traslado de los haberes de los beneficiarios (Reasentamientos).

7.2 Ubicación y descripción del proyecto

El consultor retomara los datos establecidos en el documento de PAR Estratégico, el cual validara y ampliara la descripción completa del proyecto que detalle su nombre, ubicación, estacionamientos, municipios involucrados, esquemas de ubicación y otros.

7.3 Medidas utilizadas para reducir los desplazamientos físicos o económicos

Para darle cumplimiento a los lineamientos establecidos en los Términos de Referencia y al Plan de Acción de Reasentamiento Estratégico, relativos a disminuir los impactos sociales y físicos que pudieran generarse a partir de la ejecución del proyecto, se deberá haber

analizado en conjunto con el área de Ingeniería y DDV-PAR, el funcionamiento integral del diseño y las adquisiciones para derecho de vía del mismo. En ese sentido se deberá haber tomado decisiones encaminadas a reducir afectaciones derivadas de la ejecución del proyecto, deberán quedar establecidos en el documento los análisis y acciones realizadas para la reducción de los desplazamientos físicos o económicos en el proyecto.

7.4 Resultado de censos socio-económicos

Tal como quedó establecido en el PAR Estratégico respecto a la forma de tenencia de la tierra, los 3 grupos de personas candidatas a ser elegibles en el proceso de reasentamientos a ser implementados son:
Deberá presentar tabulada en la matriz respectiva a los 3 grupos:

i. Propietarios: Aquellos que tienen derechos legales sobre las tierras o bienes que poseen o usan, es decir todas las personas naturales o jurídicas que acreditan el dominio o propiedad del inmueble con documentos inscritos en los Registros Públicos (CNR).
ii. Poseedores: Aquellos que no tienen derechos legales formales sobre las tierras o bienes que ocupan, pero reclaman un derecho sobre las mismas que es reconocido por la Ley, es decir todos aquellos que han poseído tierras de forma quieta, pacifica e ininterrumpida por un lapso de tiempo comprobable, sus inmuebles son reconocidos catastralmente en el CNR.
iii. Ocupantes: Los que carecen de un derecho legal o una pretensión reconocible respecto de la tierra que ocupan. Es decir, todas aquellas personas que ocupan un inmueble del cual no poseen título de propiedad y cuya tenencia no puede legalizarse, debido a que el inmueble pertenece registralmente a otra persona natural o jurídica. Los ocupantes pueden ser aquellos que se ubican sobre el derecho de vía existente o aquellos que se encuentran en propiedad privada y/o pública.

El detalle de las parcelas afectadas deberá quedar establecido en la Matriz General de Afectaciones con su respectivo latiguillo General de Afectaciones, debidamente identificados, obtenidos del PAR Estratégico.

- **Análisis legal de la legislación y reglamentos Nacionales vigentes.**

Deberá plasmar el resultado del análisis legal realizado de la legislación del país en materia de traspaso de inmuebles a favor del Estado cuando se realizan proyectos de utilidad pública, en la etapa de elaboración de PAR Estratégico, el consultor retomara, validara y/o ampliara el análisis legal para la implementación del PAR Específico.

- **Tipos de afectaciones en derecho de vía**

Adicionalmente a las afectaciones de terrenos de propietarios, se encuentran construcciones en derecho de vía, las cuales, de la identificación, clasificación, denominación y cuantificación realizado en el estudio realizado en el pasado, según los alcances establecidos en los Términos de Referencia y el documento PAR Estratégico.
Las estructuras en derecho de vía, las cuales habrán sido clasificada de la siguiente manera:

- Edificaciones (EDI), consisten en construcciones principales (bodegas, galeras, etc.) que los propietarios de algunos inmuebles han construido fuera del límite de su propiedad, es decir sobre el derecho de vía existente.
- Obras adicionales (OBA), consisten en construcciones secundarias o accesorias (verjas, gradas, muros, tapiales, etc.) que los propietarios de algunos inmuebles han construido fuera del límite de su propiedad, es decir sobre el derecho de vía existente.
- Infraestructura de Ocupantes (CIO), consistente en infraestructura informal construida por ocupantes sobre el derecho de vía existente (ramadas o sombras).
- Reasentamientos de vivienda (REA), Corresponde a construcciones de ocupantes utilizadas como vivienda que se ubican en el derecho de vía existente o propiedad privada y que se afectan directamente con el trazo del proyecto.
- Reasentamientos de vivienda/negocio (RR), Corresponde a construcciones de ocupantes utilizadas como vivienda/negocio que se ubican en el derecho de vía existente o propiedad privada y que se afectan directamente con el trazo del proyecto, la compensación será considerada como un REA.

De los resultados obtenidos en las investigaciones registrales - catastrales y de campo en el cual se ha cuantificado la cantidad de los tipos de afectaciones en el derecho de vía la cual se deberá compensar de la siguiente manera:

- Para el caso de los REA y RR, será el Ministerio de Vivienda quien ejecutará la implementación de PAR Específico, de acuerdo a los procesos establecidos su programa de Reasentamiento.
- Para el caso de los EDI, OBA y CIO, es decir elementos que se ubican dentro del derecho de vía, se procederá conforme a los procesos establecidos en el programa de compensación de medios de subsistencia.

Para estos casos deberá presentar un resumen y tipificación de los casos encontrados y como un anexo a este apartado, los informes técnicos de las invasiones al derecho de vía
Debido a que, los impactos a generarse por el proyecto varían dependiendo si son personas naturales o personas Jurídicas, se realizará una separación para el análisis socioeconómico de los censos de la siguiente manera:

- Resultado sobre características de familias beneficiarias (Personas Naturales)
- Resultados sobre las características de Personas Jurídicas y su visión del proyecto.

7.5 Resultado sobre características de familias beneficiarias (personas naturales)

7.6 Tenencia de la tierra

Un factor importante por considerar es el tipo de tenencia del inmueble, ya que es la premisa para establecer los criterios de elegibilidad y cualificar a los beneficiarios del proyecto de acuerdo con los procesos compensatorios que se establezcan.

7.7 Uso del Inmueble

En lo que respecta al uso de las parcelas identificara en uso habitacional, uso productivo o negocio, uso combinado habitacional/negocio, predios baldíos. Estos resultados determinaran el impacto directo hacia los propietarios/ocupantes, la cual deberá ser mitigada con acercamientos realizados mediante visitas personales de información la cual

se deberá continuar, ya que permite reducir ansiedad en la población con la debida información.

7.8 Equipamiento /Servicios sociales afectados

Se deberá identificar y cuantificar los servicios sociales, así como el Equipamiento Social afectados en los inmuebles afectados por el proyecto, para lo cual se requiere el análisis de la siguiente información:

- Sociales Servicios básicos existentes.
- Materiales de construcción de la vivienda/negocio

7.9 Infraestructura comunitaria afectada

Se deberá identificar y cuantificar la totalidad de parcelas afectadas por la ampliación de la carretera, la infraestructura comunitaria que resulta ocupada por el proyecto, las cuales pueden ser Iglesias, Zonas de consumo, Centros Educativos de todo índole, parques y plazas, entre otros.

7.10 Características de los grupos familiares

Se deberá identificar y cuantificar de las familias censadas en cuanto al género respectivo sexo femenino y masculino, en la cual se deberá reflejar la siguiente información:

- **Jefatura del grupo familiar.**

Identificar el desempeño de ciertos roles dentro de los grupos familiares dinamiza y organiza a las familias, el papel que cada uno realiza dentro de la familia es muy importante y tiene funciones diferentes. En cualquier familia, se especifican muy bien los roles que cada uno va a desempeñar, el de padre, de madre, de hijo o de hija, etc.

- **Edad de los miembros del grupo familiar**

En cuanto a la edad de cada uno de los miembros de los diferentes grupos familiares, de acuerdo a rangos quinquenales de edad, a fin de determinar la Pirámide Poblacional.

La pirámide poblacional es un gráfico que resume la distribución de la población por las variables sexo y edades quinquenales. Es útil para describir y analizar si la población está en un proceso de crecimiento (expansiva) o decrecimiento (regresiva).

En cuanto a la distribución por sexo, en las pirámides poblacionales se observa si es equilibrada o desequilibrada debido a las diferencias significativas entre el número de hombres y mujeres por grupos de edad quinquenal.

- **Nivel de Escolaridad**

Identificar el nivel de educación, siendo un factor importante dentro del perfil de las familias censadas ~~es~~ el nivel educativo de sus miembros.

- **Salud**

Se deberá identificar y cuantificar los resultados o información proporcionada en los censos en cuanto el estado de salud de la población, así como las enfermedades más frecuentes, entre los malestares de la población censada.

- **Discapacidad en los miembros del grupo familiar**

Identificar y cuantificar dentro de los censos a los grupos familiares sobre los padecimientos o discapacidades de cada uno, entre las personas con discapacidad físicas que se hayan evidenciado, las cuales podrían necesitar de infraestructura adecuada para su movilización.

7.11 Características Socioeconómicas

Se deberá identificar y cuantificar las familias censadas en cuanto a las características socioeconómicas de cada núcleo familiar censado, en la cual se deberá reflejar la siguiente información:

- **Ocupación**

Identificar la ocupación principal de cada uno de los miembros del grupo familiar.

- **Negocios en el inmueble**

La actividad productiva se refiere a la acción que realiza el ser humano para transformar materias primas en bienes y servicios

- **Ingreso mensual**

Identificar de los censados el nivel de ingreso en base a su actividad productiva.

- **Actividad agropecuaria**

Identificar de los censados si hay actividades dentro de las labores agropecuarias que están inmersa la Agricultura y la actividad Pecuaria.

- **Actividad económica**

Identificar la actividad productiva de la población censada, la cual se refiere a la acción que realiza el ser humano para transformar materias primas en bienes y servicios.

- **Movilidad y desplazamiento de los beneficiarios**

Identificar y cuantificar los motivos y/o razones por lo cual deben de desplazarse de su lugar de residencia hacia su trabajo, centro educativo, comercio, salud entre otros.

- **Inclusión/Exclusión Social**

Obtener información sobre la percepción de los censados sobre la comunidad y su entorno inmediato la inclusión social en su lugar de vivienda.

7.12 Resultados sobre las características de personas jurídicas y su visión del proyecto.

Se deberá identificar y cuantificar de las personas jurídicas censadas, la percepción del proyecto la cual deberá reflejar la siguiente información:

- **Uso del inmueble.**

Las personas jurídicas, en su mayoría hacen uso del inmueble, para el cual se deberá identificar y cuantificar la utilización de este, el cual por lo general son para negocios, prestar servicios, uso institucional (religioso o educativo) o en su defecto el inmueble está baldío.

- **Servicios básicos.**

En referencia a la existencia de servicios básicos en los inmuebles bajo el trazo del proyecto, que son propiedad de personas jurídicas, se deberá consultar a los responsables de brindar información sobre dichos inmuebles, para determinar con que servicios cuentan los inmuebles, tanto los que tengan algún tipo de infraestructura, así como los que se encuentren baldíos.

Se deberá identificar y cuantificar en porcentajes si cuenta o no, con los servicios básicos como pueden ser, pero sin limitarse a ellos, agua potable, energía eléctrica, sanitario o letrina, conexión a aguas negras, fosa séptica, telefonía fija y/o móvil, internet, televisión por cable, entre otros.

- **Rama productiva en la parcela.**

Se deberá identificar y cuantificar en porcentajes la actividad productiva a la que se dedica la persona jurídica, la cuales pueden ser manufactura, comercio, servicios, no realiza negocios (inmueble baldío), entre otras.

7.13 Ventajas y desventajas según la percepción de los beneficiarios

Se deberá identificar y cuantificar las ventajas y desventajas, conforme a la percepción de los beneficiaros del proyecto, si el proyecto traerá según la percepción de la población en la zona de influencia del proyecto un incremento a la plusvalía en los inmuebles, aportará al desarrollo social y económico de la población, mejorará la movilización de la población del municipio entre otras percepciones de la población.

7.14 Impactos físicos

Con la ampliación de la carretera existente, se realizarán trabajos principalmente en los frentes de los terrenos, considerando que habrá un impacto físico mínimo, debido a que el mayor porcentaje a intervenir corresponde a afectaciones de tipo parcial.
Al igual que la clasificación de los terrenos, las construcciones o edificaciones también pueden clasificarse por el uso que los propietarios/ocupantes hacen de las mismas, en ese sentido bajo el trazo del proyecto se deberán identificar el tipo de las construcciones o edificaciones a intervenir, las cuales pueden ser:
Viviendas (Habitacional): son propietarios/ocupantes que habitan en el inmueble que resultará ocupado por el proyecto.
Negocios (Comercio): son propietarios/ocupantes que realizan una actividad económica en el inmueble que resultará ocupado por el proyecto.
Es importante tomar en cuenta que, además de los terrenos y construcciones formales (viviendas y negocios) también existe otro tipo de afectaciones ubicadas bajo el trazo del proyecto, las cuales se encuentran en derecho de vía, las cuales han sido consideradas en el PAR Estratégico, dichas estructuras de ocupantes en derecho de vía, será atenderá aplicando la legislación y reglamentos nacionales vigentes, por lo que se deberá establecer la acción a realizar según sea cada caso.

7.15 Notificación de fecha de corte

La fecha de corte es un evento dentro del proyecto en el que se establece una fecha límite para optar a recibir beneficios del proyecto; dicho evento tiene la finalidad de evitar oportunistas que se ubiquen en las áreas a ser utilizadas por el proyecto con posterioridad a esa fecha. La cual deberá ser notificada personalmente a cada beneficiario y a través de publicación de medios escritos de mayor circulación. Esta actividad quedara establecida dentro de los alcances del PAR estratégico, y aplica la fecha de corte para propietarios y poseedores a los que se les advierte que se abstengan de realizar construcciones en el derecho de vía que ha proyectado el diseño.

7.16 Resultados de consultas públicas

Con el objetivo de informar a las personas que resultan afectadas directamente con la ejecución del proyecto. Los procedimientos aplicables, opciones de compensación, y responder inquietudes, se desarrollaron las consultas públicas del PAR. Estas se organizarán tomando como criterio el agrupar en la misma consulta pública a beneficiarios que recibirían iguales o similares compensaciones por lo que se desarrollaron de la siguiente manera:

- Una consulta pública para propietarios/poseedores de parcelas afectadas, es decir, personas que tiene un documento inscrito o están próximos a tenerlos
- Consultas personalizadas en los casos de infraestructuras de ocupantes CIO, EDI y OBAS (Invasiones) para informarles sobre el procedimiento a seguir para su compensación.
- Consultas personalizadas en los casos de familias beneficiarias de Reasentamiento REAS y RR, según las políticas y reglamentos aplicados por el Ministerio de Vivienda.

Se presentaran los resultados y análisis obtenidos de las consultas públicas desarrolladas en la etapa del PAR estratégico.

7.17 Situación legal, registral y catastral de los inmuebles ocupados

Se deberá determinar la situación legal de las parcelas, en el documento de PAR estratégico, en la etapa de diseño final, mediante la elaboración de los correspondientes estudios registrales y catastrales. Adicionalmente a estos, con la información derivada de las entrevistas con los propietarios y verificación en campo, para establecer un panorama de las condiciones y particularidades, y así poder definir estrategias que permitan identificar las parcelas que se adquirirán inmediatamente, como las parcelas que presentan situaciones o problemas legales que debe de presentar un cuadro de estrategias de resolución de problemas legales que derivan también en trabajo técnico. Queda fuera del alcance la resolución de estos problemas, se resolverán en la implementación del PAR Específico, previo a la adquisición de inmuebles.

Para las parcelas afectadas por la ejecución del proyecto, las cuales sean de ocupantes, personas que no tienen ningún derecho legal sobre las tierras que ocupan por ser derechos de vía o zonas de protección de quebrada, no será necesario comprar dichos inmuebles pero se realizara la compensación correspondiente según sea definido en Plan de restablecimiento de medios de subsistencia de vida y las normativas y procedimientos del Ministerio de Vivienda para los casos de Reasentamientos, según corresponda. En estos casos, el área legal se reduce a elaboración de actas notariales de aceptación de

compensaciones, declaraciones juradas, verificación de documentos de identidad, y según aplique, así como el acompañamiento técnico para el personal del Ministerio de Vivienda.
El consultor deberá identificar aquellas parcelas con problemas legales, y la estrategia de cómo resolver, para que sirvan de insumo para que en la implementación se sanee la situación legal de cada inmueble, y deberá determinar la situación legal y estrategia a realizar de los inmuebles

Dicha clasificación de la situación legal de cada inmueble quedara establecida durante la etapa de elaboración del PAR específico, las cuales se clasificarán como:

7.18 Inmuebles libres de gravamen y sin problemas legales.

Los inmuebles no presentan ninguna situación legal que imposibilite la venta a favor del Estado, no se requiere realizar ningún trámite previo a la venta.
De las parcelas libres de gravamen, se deberá haber presentado los planos de segregación para la aprobación a la Oficina de Catastro del Centro Nacional de Registros, los cuales una vez aprobado el RP, se procederá a notificar el valúo al propietario de cada inmueble y a la obtención de los permisos de construcción de las obras constructivas del proyecto. En lo casos que no sea posible obtenerlo deberá justificar por escrito la razón del porque no pudo obtenerlo, lo cual, estará sujeto a aprobación del MOPT. Cabe mencionarse, que de ser necesario el MOPT acompañara al consultor para apoyar y verificar lo anterior, siempre y cuando así sea requerido.

7.19 Inmuebles con Problemas Legales

Se deberá iniciar la solución de los problemas legales a la brevedad en el menor tiempo posible, a fin de brindar la indemnización correspondiente, previa al inicio de la construcción del Proyecto.
7.3 Síntesis de la situación legal
En la etapa de implementación del PAR Específico, se realizarán las gestiones necesarias para la resolución de los problemas legales a fin de adquirir voluntariamente a favor del Estado y Gobierno de El Salvador en el ramo de Obras Públicas y de Transporte.
Dichos casos serán tipificados de la siguiente forma:

ITEM.	TIPIFICACIÓN DE PROBLEMAS LEGALES	CANTIDAD DE CASOS
1	Falta de Representación Legal	
2	Hipoteca	
3	Herencia	
4	Embargo	
5	Anotación preventiva Judicial	
6	Remedición, partición, reunión de inmuebles	
7	Presentaciones pendientes de inscribir	
8	Usufructo	
9	Paradero Desconocido	
	Otros problemas legales	

Tabla de Tipificación de Problemas Legales

Como alcance el consultor deberá solventar los casos de problemas legales, como por ejemplo: Casos de falta de representación legal, para lo que deberá obtener los poderes especiales respectivos, desgravaciones parciales de hipotecas, otros.
Una de las estrategias que se propone es que, los expedientes con problemas legales de resolución a corto plazo, así como los de resolución compleja, se realicen o inicien desde su identificación, por lo que serán los primeros en complementarse a efecto que el Ministerio de Obras Públicas y de Transporte, pueda remitirlos a la Fiscalía General de la República lo antes posible para que los juicios correspondientes se inicien tempranamente y/o finalicen antes de la ejecución de la obra, solicitando además que en la presentación de la demanda se pida al juez competente, el permiso de ingreso y de construcción en cada inmueble, situación que quedará a criterio del juez. Para estos la casos la empresa consultora encargada de la implementación dará seguimiento a la expropiación ante la Fiscalía General de la Republica y ante los juzgados competentes.

7.20 Análisis de incidencia de los problemas legales en la ejecución de la obra:

Las parcelas de propietarios afectadas con problemas legales, que se resuelven en la etapa de implementación de PAR específico, se clasificaran según la complejidad y tiempo de solución e incidencia en la ejecución de la obra (por área afectada y/o longitud de parcela respecto al proyecto), definiéndolos en tres clasificaciones:

1) Color Anaranjado: Categoría compleja. Las parcelas con casos legales cuyos tiempos de resolución pueden extenderse un plazo mayor y que pueden afectar el programa de ejecución de este proyecto. Las cuales podrían resultar en acción expropiatoria de ley.
2) Color amarillo: Categoría moderada. Las parcelas con casos legales que por ninguna razón se consideran de riesgo para la ejecución de la obra, debido a que su resolución se resuelve a corto plazo.
3) Color verde: Categoría liberada: Son parcelas libres de gravamen y problemas legales, de adquisición inmediata, aceptación del proyecto por parte de los afectados, se afecta únicamente terreno y en algunos casos pequeñas obras adicionales, normalmente afectaciones parciales.

SITUACION LEGAL DE LOS INMUEBLES		
Tipología	**Cantidad de Parcelas**	**Porcentaje**
Libre de Gravámenes		
Herencia		
Embargo		
Anotación Preventiva		
Paradero Desconocido		
Falta de Representación Legal		
Hipoteca		
Remedición		
Presentaciones pendientes de inscribir		
Total		100.00%

Tabla Situación Legal de inmuebles

Análisis de tracto sucesivo:
El consultor con el objetivo de verificar el ancho de la carretera, por ser catalogada con una categoría de primaria y funcionalmente en tramos con derecho de vía nominal primeria se realizará un estudio del tracto sucesivo de los inmuebles que se encuentran como colindantes de esta vía. El estudio está dirigido a corroborar la existencia de segregaciones a favor del Estado en el ramo de Obras Públicas y de Transporte y los límites reales registrales.

7.21 Valuación de inmuebles (considera valor de reposición)

De acuerdo a los alcances realizados en el documento de PAR Estratégico, en el cual se han definido los parámetros a utilizar para determinar el valor de compensación por las afectaciones a las parcelas tanto de terreno como de construcciones, se espera una verificación y actualización de los siguientes parámetros:

- Zonificación de terrenos
- Rango de precios de terreno (en base al mercado de la zona del proyecto).

Teniendo como resultando, un rango mínimo y máximo del valor de la tierra en el proyecto; valores que de acuerdo a las características propias de cada inmueble obtenidas con los valúos particulares determinaran el precio real de cada inmueble.

7.22 Costos de construcción

Para el caso de las construcciones principales y secundarias (corredores, cocheras, galeras, etc.) que formen parte de la construcción principal, así como de las obras adicionales o complementarias que resulten afectadas por el proyecto, con la finalidad de compensar a precios de reposición sin depreciación, lo cual quedó establecido en el documento de PAR estratégico, el cual será utilizado en los análisis del PAR específico.

7.23 Presupuesto

El cálculo del presupuesto del PAR se establecerá para el caso de los propietarios en base a la zonificación del proyecto y los rangos de precios máximos propuestos, precios de construcción obtenidos por metro cuadrado de la zona y precios unitarios de partidas de construcción y las áreas determinadas por el diseño final del proyecto; para las indemnizaciones de: Terreno, construcciones, obras adicionales, edificaciones, remociones, etc. El presupuesto de Derechos de vía será de conformidad a los valúos finales realizados por terrenos más construcciones y para los reasentamientos, CIOS, OBA y otros, en base a los costos definidos en el PAR estratégico de acuerdo al monto de las compensaciones definidas en el plan de restitución de medios de subsistencia.

7.24 Indemnización por terreno:

Incluye el cálculo de la indemnización a propietarios en concepto de compra parcial o total de los terrenos necesarios para desarrollar el proyecto, para lo cual se han calculado las áreas de terreno ocupadas por el derecho de vía en cada uno de los inmuebles localizados bajo el trazo, y determinando el valor máximo del rango de precios acorde a la clasificación

de cada parcela, estipulado en el *Documento de Zonificación y Tablas de Rangos de Precios de la Metodología de Valuación, desarrollado en el PAR estratégico.*

7.25 Indemnización por construcciones principales, obras complementarias u obras adicionales, edificaciones e infraestructuras:

Para la indemnización de las construcciones principales, construcciones secundarias, obras adicionales, entre otros, localizadas bajo el trazo del proyecto, se consideraran las áreas de construcción afectadas en las edificaciones (en metros cuadrados), definiendo el sistema constructivo que presentan y el precio unitario por metro cuadrado, así como el precio unitario de las obras adicionales, el cual se estableció en el Documento de Criterios y Parámetros de Valuación de la metodología PAR estratégico.
Para todas aquellas parcelas afectadas totalmente por el derecho de vía del proyecto, si tienen cerco de alambre de púas con postes vivos o postes de concreto como colindancia hacia la carretera, serán considerados dentro del valúo, y para las afectaciones parciales se considerara en el presupuesto de la obra del proyecto para que sea el contratista de la ejecución de la obra el que reponga estos en calidad de nuevos.

Para el caso de las infraestructuras dentro del derecho de vía (REAS, RR, CIOS y OBA), se procederá a realizar la valuación según la compensación a realizar del Plan de Restitución de medio de Subsistencia.
Como parte de la estrategia constructiva, el consultor deberá priorizar la aproximación de todas aquellas parcelas, cuyas construcciones ponen en riesgo el inicio de la obra por estar habitadas y/o ser vulnerables durante el proceso constructivo, se deberá considerar un monto por alquiler de 6 a hasta un máximo de 12 meses y el traslado de bienes a las viviendas a alquilar.

7.26 Reasentamientos

De la identificación y procedimientos realizados para la elegibilidad de las familias a reasentar a lo largo del trazo del proyecto, en el desarrollo del PAR Especifico, se han definido los casos de reasentamientos que se generarán con la población que actualmente se encuentran ocupando propiedades habitando en una vivienda, sin tener derecho legal alguno, los cuales serán compensados conforme a las políticas y procedimientos del Ministerio de Vivienda.

7.27 Presupuesto Consolidado

La suma de todas las compensaciones por terrenos, construcciones, obras adicionales, reasentamientos (REA-RR), un porcentaje adicional por contingencias constituirán el presupuesto general del área PAR:

RESUMEN DEL PRESUPUESTO PAR	
RUBRO	**MONTO**
Monto de terreno para adquisición de Derecho de Vía	
Monto de Construcciones/ Obras adicionales	
REAS, CIOS, OBAS	

RESUMEN DEL PRESUPUESTO PAR	
Sub total	
Contingencia (10%)	
TOTAL	

Tabla Resumen Presupuesto PAR

Los montos presupuestados estarán sujetos a cambios durante la etapa de implementación del correspondiente PAR Específico, por las siguientes consideraciones:

i) El monto considerado para el cálculo de terreno para derecho de vía, se ha hecho con el precio de los valúos correspondientes; el cual está sujeto a la aprobación de la totalidad de los respectivos RP por parte de la Oficina de Mantenimiento Catastral y/o de la revisión completa de los respectivos expedientes de terreno.
ii) El monto considerado para pago y/o compensaciones de REA, CIOS, OBA, está sujeto a revisión de campo y de expedientes físicos por parte del MOPT y/o la empresa que se contrate para el proceso de implementación y se detecten discrepancias de datos, los cuales podrían variar en cuanto al área, o construcciones y por ende su monto.

7.28 Cronograma del plan de acción de reasentamiento

Este apartado se refiere al cronograma propuesto para la etapa de implementación del PAR el cual se desarrollará a partir de la aprobación del PAR Específico aprobado por el MOPT. Realizara el respectivo cronograma de la adquisición de los derechos de vía y de los reasentamientos de todas las actividades de implementación pendientes.
Este cronograma servirá de insumo para que el consultor inicie ordenada y estratégicamente las actividades que implican la adquisición de los derechos de vía y las actividades de los procesos de las medidas de compensación del plan de acción de reasentamientos.
Para el caso de las expropiaciones tal como lo establecen los términos de referencia, el consultor entregará al MOPT el expediente de expropiación completo, juntamente con él con todos los informes, actas documentos y demás documentos de respaldo que justifiquen el proceso de expropiación que será remitido a la Fiscalía General de la República a efectos que se inicie el proceso respectivo ante los juzgados respectivos.
Nota: Para todos los casos de expropiación, según criterio del juez competente, es posible que se otorgue el permiso de construcción de la carretera al admitir la demanda, con la finalidad de no atrasar los trabajos constructivos de la carretera, podrían iniciarse los trabajos constructivos contando únicamente con el permiso judicial.

7.29 Atención de Quejas

Con la finalidad de motivar la participación de la población; desde el inicio del proyecto se instaurará la Oficina de gestión social, para atender a la población y solventar cualquier inquietud en relación al proyecto, facilitando la información general del proyecto, atención de quejas y obtención de documentos personales de las personas interesadas en ingresar a la bolsa de trabajo, entre otros.

7.30 Mecanismo de resolución de Quejas

El procedimiento que utilizará la encargada de la Oficina de gestión social, recibir algún reclamo, queja, consulta, conflicto o inconformidad derivada de los estudios de factibilidad y diseño o del procesos de compensación correspondientes, establecidos en el Plan de Acción de Reasentamientos Estratégico, mismo que deberá implementarse durante todo el ciclo de vida del contrato. Dicho proceso se resume de la manera siguiente:

- Al recibir cualquier queja o reclamo, ésta será registrada en la bitácora de recepción de casos de la oficina de quejas, asignándole un número de expediente para identificarla. Si la solicitud o reclamo puede solucionarse a través de orientación, asesoría o información, será, el profesional responsable de la oficina de recepción de quejas, quien la solvente inmediatamente. Si la solicitud necesita alguna gestión o trámite, la encargada de la oficina, deberá, determinar el área o la especialidad que se encargará de solventar la queja y remitir a la brevedad el expediente respectivo.
- El expediente de cualquier queja recibida contendrá como mínimo: datos de identificación del expediente (número correlativo) y de la persona que interpuso la queja (copias de DUI-NIT, otros), firma o huella del interesado, y de ser posible, documentos que amparen lo reclamado. Tratando de tomar todos los datos que fueren necesarios para hacer las verificaciones correspondientes en el caso que lo amerite.
- Si la solicitud necesita alguna gestión o trámite, la encargada de la oficina, deberá, determinar el área o la especialidad que se encargará de la queja y remitirá el expediente respectivo. La inspección deberá realizarse como máximo dentro de las 24 horas siguientes de la presentación del reclamo o inconformidad. Dicha inspección se documentará mediante Acta, la cual formará parte del expediente. La encargada de la oficina dará el seguimiento y cooperación necesaria, se apoyara de otras áreas del proyecto de evaluarse ser necesario.
- Una vez dada la resolución al reclamo planteado; la encargada de la oficina receptora de quejas y reclamos deberá notificar la resolución al interesado a la mayor brevedad posible e incorporar una copia de esta al expediente.
- Si la persona que interpuso la queja o reclamo no está conforme con la resolución notificada, podrá solicitar una revisión al Gerente de Proyecto quien de acuerdo con el caso otorgará la resolución debidamente justificada, antes de requerir la intervención del MOPT. Una vez revisada, el Gerente de Proyecto remitirá la resolución a la Oficina de quejas para que la encargada la notifique al interesado(a).
- En caso de que no se logre resolver la queja interpuesta el Gerente de Proyecto deberá solicitar la intervención a segunda instancia (MOPT u otras instancias competentes), quien remitirá a la brevedad la resolución de la propuesta con todos los respaldos respectivos a fin de que se logre la solución del caso.
- La encargada de la recepción de quejas llevará registro de cada una de las actividades y procedimientos seguidos para cada caso presentado (fechas de inicio y cierre de cada caso); de manera que, al ser requerido, pueda dar cuenta del estado actual de las demandas.
- Todo este proceso de resolución de quejas que involucra la oficina de resolución de quejas, Supervisión y MOPT tendrán a más tardar 15 días hábiles para emitir resolución

sobre los procesos (solamente en casos muy especiales debidamente justificados por el proceso se evaluara el tiempo de respuesta máximo).

Una vez agotado el procedimiento, si la resolución obtenida, no satisface al ponente de la queja o reclamo, el encargado de la oficina receptora de quejas o reclamos, deberá orientarlo e informarle para que use las instancias judiciales correspondientes.

7.31 Seguimiento y monitoreo de las actividades PAR

El Plan de Acción de Reasentamientos es un proceso encaminado a mitigar los impactos negativos por la adquisición de tierras y reasentamientos involuntarios derivados de la ejecución de un proyecto.

Las actividades de seguimiento y monitoreo que se deberán implementar durante la etapa de implementación son:

1. Reuniones de Seguimiento: Identificar y prevenir situaciones que contravengan los objetivos y principios establecidos en el PAR Estratégico y sobre todo que puedan violentar derechos de los afectados. Con estas reuniones se pretende conocer la situación general de la gestión PAR. Estas reuniones deberán realizarse con cierta periodicidad por lo que, se considera prudencial realizarlas por lo menos cada 15 días.
2. Informes de Avance: Estos informes permiten conocer el avance de las actividades PAR a fin de identificar lo antes posible cualquier situación que implique atrasos en las actividades, de tal forma que, se puedan tomar tempranamente las medidas de contingencia que fueren necesarias, así como presentar las actividades a desarrollar en el mes siguiente.
3. Acompañamiento aleatorio en actividades clave: Es importante verificar que las actividades que involucren acuerdos o trato directo con los afectados sean realizadas con estricto cumplimiento de principios fundamentales, como el respeto a las personas y a la propiedad privada, por lo que se recomienda la presencia aleatoria o de acompañamiento del MOPT en el desarrollo de actividades.
4. Oficina de gestión social dará el seguimiento hasta la resolución de cualquier queja o reclamo es fundamental para el buen desarrollo del estudio o del proyecto, pues esta sería la forma no solo de lograr la participación y retroalimentación de los afectados, sino también de identificar actividades que no han sido realizadas de acuerdo a los objetivos del PAR Estratégico.
5.

8 PERSONAL MÍNIMO DESEABLE REQUERIDO PARA DESARROLLAR EL ESTUDIO DE AFECTACIONES DEL DERECHO DE VÍA Y REASENTAMIENTOS EN LA ETAPA DE DISEÑO FINAL

El personal mínimo requerido para el cumplimiento de las actividades encomendadas al consultor para el estudio de afectaciones del derecho de vía y reasentamientos en la etapa de Diseño Final, deberá contar con experiencia en gestión de derechos de vía y que a continuación se detalla:

Personal mínimo requerido para desarrollar los alcances de la Factibilidad y Diseño Final					
Especialidad / Sector del estudio	**Cantidad**	**Categoría Profesional**	**Tiempo (mes)**	**Experiencia Mínima Deseable Requerida**	**Área de Gestión**
Gerente de Proyecto	1	Ingeniería Civil	18	Experiencia de 5-7 años (como mínimo) en Dirección y/o Gerencia de proyectos de Gestión de Adquisición de Derechos de Vía y Reasentamientos o Áreas afines y en la coordinación de equipos multidisciplinarios.	Todas
Coordinador General Técnico, Social, Legal, DDV y Reasentamientos	1	Ingeniería Civil y/o Arquitectura	18	Experiencia de 5 años (como mínimo) en Dirección y/o Coordinación de proyectos de Gestión de Adquisición de Derechos de Vía y Reasentamientos o Áreas afines y en la coordinación de equipos multidisciplinarios.	Todas
Coordinador Técnico DDV y Reasentamientos y Control de Calidad	1	Ingeniería Civil y/o Arquitectura	18	Ingeniero Civil o Arquitecto con experiencia de 5 años en gestión de adquisición de derecho de vía y Reasentamientos	Técnica
Colaboradores Técnicos DDV, Reasentamiento, apoyo social, legal	4	Técnicos o profesionales graduados en Ing. Civil o Arquitectura	18	Profesional en Ingeniería Civil o Arquitectura con experiencia de 3 años en gestión de adquisición de derechos de vía y reasentamientos.	
Perito Valuador	1	Ing. Civil, Arquitectura, o Ing. Agrónomo	15	Profesional Ingeniería Civil y/o Arquitectura registrado por la Superintendencia del Sistema Financiero vigente con experiencia de 5 años en valuación de inmuebles (experiencia deseable a valuación de afectaciones por derecho de vía)	
Colaboradores Técnicos apoyo al perito valuador	3	Técnicos o profesionales graduados en Ing. Civil o Arquitectura	15	Profesional en Ingeniería Civil o Arquitectura con experiencia de 3 años en gestión de adquisición de derechos de vía y reasentamientos.	
Abogado y notario	2	Graduado en Licenciatura en Ciencias Jurídicas	18	Experiencia de 5 años en escrituraciones a favor del GOES, resolución de problemas legales, estudios registrales, análisis de problemas legales y viabilidades sociales (obtención de permisos), notificación de avalúo y otras actividades relacionadas a los derechos de vía y reasentamientos	
Colaboradores jurídicos	4	Graduado en Licenciatura en Ciencias Jurídicas y/o estudiantes de dicha carrera	18	Experiencia de 3 años en realización de estudios registrales, análisis de problemas legales y viabilidades sociales (obtención de permisos) para derechos de vía y reasentamientos	
Gestor Social	1	Lic. en Sociología o trabajo Social	18	Experiencia en 2 o más proyectos viales a cargo de oficina Gestión Social y análisis social de encuestas socioeconómicas.	
Apoyo Gestor Social	1	Lic. en Sociología o trabajo Social	15	Con experiencia en 2 o más proyectos viales en atención de queja ciudadana, elaboración de encuestas o censos socioeconómicos	

9 PLAZO DE LOS SERVICIOS

El plazo disponible para la presente consultoría es de 18 meses

10 INFORMES Y/O DOCUMENTOS

La firma Consultora, para efectos de evaluación y aprobación por parte del administrador de contrato, deberá presentar un informe ejecutivo que detalle las generales del proyecto, las gestiones realizadas, etc., en cantidad y formato que se detallan a continuación:

TIPO DE INFORME (1)	CANTIDAD		
	IMPRESO		DIGITAL (Dispositivo Disco Duro, USB o DVD)
	ORIGINAL	COPIAS (calidad original)	Archivos digitales (Editables, PDF y escaneado del original firmado y sellado)
Informe Inicial	1	1	
Informe de avance N°1	1	1	
Informe de avance N°2	1	1	
Informe de avance N°3	1	1	
Informe de avance N°4	1	1	
Informe Final	1	1	

10.1 Informe Inicial

En el informe inicial se deberá incluir:

1. La Metodología y estructura organizativa en donde se visualice el personal de derechos de vía y reasentamientos con los respectivos nombres del personal asignado.
2. Cronograma de trabajo de los DDV - Reasentamientos y todas las demás áreas, por el método CPM, diagrama de redes y barras, indicando holguras, e incluyendo las principales actividades a desarrollar; metodología y planes solicitados, así como la distribución específica y confirmación del personal propuesto en la Oferta Técnica para las diferentes áreas de trabajo.

Además, se deberá presentar cartas compromiso actualizadas del personal establecido en la oferta económica para las diferentes áreas de trabajo, el cual deberá mantener hasta su final, salvo casos especiales debidamente justificados.

El Informe Inicial se deberá presentar dentro de los **DIEZ (10) días calendario** contados a partir de la emisión de la Orden de Inicio.

10.2 Informe de avance N°1

Se presentará a los CIENTO OCHENTA (180) DÍAS CALENDARIO contados a partir de la orden de inicio y contendrá las actualizaciones de:

1. Documento de plan de acción de reasentamientos estratégico actualizado finalizado

2. Plan de Restablecimiento de Medios de Subsistencia (PRMS) finalizado.
3. Avance del Documento de Plan de acción de reasentamientos específicos actualizado
4. Documento de Criterios y Parámetros de valuación actualizado finalizado
5. Actualización de la Identificación de propietarios, poseedores ocupantes
6. Productos catastrales y registrales (Ubicaciones catastrales – estudios registrales)
7. Plano general de afectaciones con catastro actualizado (Latiguillo) para cada una de las alternativas definidas
8. Matriz de afectaciones
9. Presupuesto de afectaciones (DDV y Reasentamientos)
10. Definición de afectaciones y problemas legales de derechos de vía en donde se identifique los casos a solventar su problemática legal y/o a remitir a proceso expropiatorio (adquisición forzosa pro problema legal)
11. Y, todas las actividades realizadas en la gestión de derechos de vía, CIOS, OBAS y REAS, realizadas en dicho período del informe.
12. Matriz de seguimiento actualizada para DDV, CIOS, OBAS y REAS en donde se identifiquen los avances en la gestión realizada en el presente período de informe.
13. Planos generales de derechos de vía, CIOS, OBAS Y REAS, en donde se identifique la gestión y/o avances realizados en el presente periodo de informe.
14. Gestiones realizadas en dicho periodo de informe según el alcance requerido.

10.3 Informe de avance N°2

Se presentará a los DOSCIENTO CUARENTA (240) DÍAS CALENDARIO contados a partir de la orden de inicio y contendrá:
En el informe de avance N°2, el consultor deberá presentar como mínimo la actualización de la siguiente información:

- Planos individuales elaborados de derechos de vía que fueron identificados que se modificaban por cambios y/o movimientos registrales y otros (ventas, segregaciones, etc.)
- Planos presentados a CNR para su respectivo proceso de revisión y aprobación de plano (caso de afectaciones parciales de los casos nuevos, que no contaban con RP aprobado, otros)
- Actualización de avalúos de la totalidad de expedientes identificados (DDV,CIOS, OBAS)
- Gestión de avance de por lo menos un 50% en la Notificación de avalúos de la totalidad de casos identificados
- Resolución de problemas legales y/o gestión realizada para lo anterior
- Finalización de la totalidad de expedientes de reasentamientos, CIOS y OBAS
- Matriz de seguimiento actualizada para DDV, CIOS, OBAS y REAS en donde se

identifiquen los avances en la gestión realizada en el presente período de informe.

- Planos generales de derechos de vía, CIOS, OBAS Y REAS, en donde se identifique la gestión y/o avances realizados en el presente periodo de informe.
- Elaboración de acuerdos ministeriales 30% de la totalidad de casos
- Escrituraciones 25% de la totalidad de casos
- Conformación de expedientes completos 25% de la totalidad de casos
- Gestiones realizadas en dicho periodo de informe según el alcance requerido.

10.4 Informe de avance N°3

Se presentará a los TRESCIENTOS SESENTA (360) DÍAS CALENDARIO contados a partir de la orden de inicio y contendrá:

- Expedientes de derechos de vía finalizada la gestión técnica, social y legal en un 50% de la totalidad identificados
- Matriz de seguimiento actualizada para DDV, CIOS, OBAS y REAS en donde se identifiquen los avances en la gestión realizada en el presente período de informe.
- Planos generales de derechos de vía, CIOS, OBAS Y REAS, en donde se identifique la gestión y/o avances realizados en el presente periodo de informe.
- Implementación y/o Seguimiento de todos los componentes del alcance. DDV (adquisición voluntaria y expropiaciones) – OBA – CIO - REA
- Gestiones realizadas en dicho periodo de informe según el alcance requerido.

10.5 Informe de avance N°4

Se presentará a los CUATROCIENTOS CINCUENTA (450) DÍAS CALENDARIO contados a partir de la orden de inicio y contendrá:

- Expedientes de derechos de vía finalizada la gestión técnica, social y legal en un 90% de la totalidad identificado.
- Matriz de seguimiento actualizada para DDV, CIOS, OBAS y REAS en donde se identifiquen los avances en la gestión realizada en el presente período de informe.
- Planos generales de derechos de vía, CIOS, OBAS Y REAS, en donde se identifique la gestión y/o avances realizados en el presente periodo de informe.
- Implementación y/o Seguimiento de todos los componentes del alcance. DDV (adquisición voluntaria y expropiaciones) – OBA – CIO - REA
- Gestiones realizadas en dicho periodo de informe según el alcance requerido.

10.6 Informe final

Se presentará a los QUINIENTOS CUARENTA (540) DÍAS CALENDARIO contados a partir de la orden de inicio y contendrá:

El consultor deberá entregar al vencimiento del contrato, un informe ejecutivo que detalle todas las gestiones realizadas desde el inicio del proyecto hasta su finalización; debiendo

dar mayor énfasis a las gestiones y/o actividades realizadas a partir del informe de avance N°4 a la finalización del contrato, para lo cual, se espera el cumplimento del 100% del alcance requerido en los presentes TDR, la entrega de la matriz final de seguimiento de los derechos de vía que detalle el estatus de cada expediente, su ubicación, avance en sus diferentes procesos (expedientes pagados, expedientes en proceso de pago, etc.), matrices finales de seguimientos de los REAS, CIOS y OBAS, planos generales finales de derechos de vía, planos generales finales de reasentamientos, planos finales de CIOS y OBAS, en fin todo lo realizado.

1. ABREVIATURAS

APCA: Asociación en Participación, Consorcio o Asociación.

BCIE: Banco Centroamericano de Integración Económica.

MOPT: Ministerio de Obras Públicas y de Transporte

SBCC: Selección Basada en Calidad y Costo

SEI: Solicitud de Expresión de Interés.

1. OFERTANTES ELEGIBLES

Son elegibles las personas jurídicas legalmente constituidas, además que presenten en debida forma la documentación solicitada, la que deberá ser presentada en Idioma castellano y que no figuren en las listas detalladas en el literal C.1 Elegibilidad de las firmas consultoras.

3. MONTO DE LOS SERVICIOS

El monto para la contratación de los servicios a ofertar se fija hasta por un monto de **SETECIENTOS CINCUENTA MIL 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA ($750,000.00)**, incluyendo IVA, los cuales deberán contar con la aprobación del Administrador de Contrato, y serán cancelados conforme la tabla siguiente:

Actividad	%
Informe Inicial	No lleva pago el 1er informe
Informe de avance N°1	22.5% equivalente a $168,750.00
Informe de avance N°2	22.5% equivalente a $168,750.00
Informe de avance N°3	22.5% equivalente a $168,750.00
Informe de avance N°4	22.5% equivalente a $168,750.00
Informe Final	10% equivalente a $75,000.00

4. PLAZO DE LOS SERVICIOS

El plazo máximo para la supervisión de las obras será de **QUINIENTOS CUARENTA (540) DÍAS CALENDARIO,** contados a partir de la fecha establecida en la orden de inicio emitida por el Administrador de Contrato.

Actividad	Plazo Máximo
Informe Inicial	**DIEZ (10) días** calendario contados a partir de la emisión de la orden de Inicio.
Informe de avance N°1	**CIENTO OCHENTA (180) DÍAS** CALENDARIO contados a partir de la orden de inicio
Informe de avance N°2	**DOSCIENTOS CUARENTA (240) DÍAS** CALENDARIO contados a partir de la orden de inicio
Informe de avance N°3	**TRESCIENTOS SESENTA (360) DÍAS** CALENDARIO contados a partir de la orden de inicio
Informe de avance N°4	**CUATROCIENTOS CINCUENTA (450) DÍAS** CALENDARIO contados a partir de la orden de inicio
Informe Final	**QUINIENTOS CUARENTA (540) DÍAS** CALENDARIO contados a partir de la orden de inicio

5. DOCUMENTOS QUE INTEGRAN LA EXPRESIÓN DE INTERÉS

Los documentos serán presentados en copias simples (exceptuando los solicitados con firmas originales) debidamente foliados y en el orden solicitado, además se deberá presentar una **copia en formato digital** de todos los documentos que conforman la Expresión de Interés

1. Carta de expresión de interés. (Formato libre). Debe **ser dirigido a la Unidad de Compras Públicas** del MOPT. Deberá ser presentada con firma en original por el representante legal de la Sociedad y en caso de APCA por el representante legal designado.

Además, la Información siguiente:

A. SOLICITUD DE INFORMACION LEGAL Y FINANCIERA

Las firmas interesadas deberán proporcionar información en castellano, a fin de demostrar que están calificados para ser considerados en la lista corta a invitar para los servicios de supervisión, según detalle:

1. Copia de Acta de Constitución y sus reformas debidamente registrada en el Registro Público competente. En caso de APCA el acta de constitución debidamente registrada en el Registro Público competente, de cada uno de los miembros del APCA.
2. Formulario E-1: Intención de Asociación en participación, Consorcio o Asociación (APCA) (Aplica en caso APCA)
3. Copia simple del Poder de Representación, en caso de ofertas presentadas por un APCA el poder de representación de cada uno de los miembros del APCA.
4. Copia simple de documento único de identidad o similar de identificación, vigente, de quien suscribe la Expresión de Interés.
5. Formulario EI-2: Declaración jurada. En caso de propuestas presentadas por un APCA, se requerirá la declaración jurada de cada uno de los miembros del APCA.
6. Formulario EI-3: Identificación del Consultor
7. Estados financieros auditados de al menos los últimos 4 años (2020, 2021, 2022, 2023). En el caso de los nacionales deberán estar depositados en el Registro de Comercio. En el caso de los extranjeros domiciliados en El Salvador, deberán presentar los estados financieros tanto de la sucursal como de la matriz.
8. Declaración del consultor donde indique que no tiene sanción vigente por incumplimiento de una declaración de mantenimiento de ofertas, y no tener antecedentes de incumplimiento de contratos atribuibles al consultor en los últimos 10 años (En caso de APCA se deberá presentar por cada una de las sociedad que la integran)

Las sociedades extranjeras que participen a través de sus sucursales en El Salvador, deberán presentar la información legal y financiera de los numerales 1,3 y 7, tanto de la matriz como de la sucursal.

B. SOLICITUD DE EVIDENCIAS DE LA EXPERIENCIA DE LA FIRMA CONSULTORA

Copia de comprobantes de la finalización a entera satisfacción de consultoría que evidencien experiencia relevante, el cual fue emitidas por el contratante.

Estos comprobantes pueden ser: actas de recepción final, liquidaciones, finiquitos, constancias de experiencia emitidas por el propietario del proyecto, entre otros, que sean pruebas fehacientes y que contengan los datos requeridos para la evaluación.

C. CRITERIOS PARA LA IDENTIFICACIÓN DE LA LISTA CORTA

C.1. Elegibilidad de las firmas consultoras

Son elegibles las personas jurídicas legalmente constituidas, además que presenten en debida forma la documentación solicitada, la que deberá ser presentada en idioma castellano y que no figuren en las listas que se detallan a continuación.

Las listas públicas en las que se realizaron las búsquedas son las siguientes. Estas listas podrán ser actualizadas, de conformidad con los lineamientos internos que sean autorizados por el BCIE. Se deberá incluir la condición que indique que los oferentes no deberán encontrarse en:

1. Lista consolidada de sanciones del Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas (ONU):
   https://scsanctions.un.org/search/
2. Lista consolidada de personas, grupos y entidades sujetas a las sanciones financieras de la Unión Europea (UE) – Para lograr acceso se deberá crear una cuenta gratuitita dentro de la plataforma de la UE:

   https://webgate.ec.europa.eu/fsd/fsf#!/files
3. Lista consolidada de personas, grupos y entidades sujetas a las sanciones del Banco Mundial (BM):

   https://www.worldbank.org/en/projects-operations/procurement/debarred-firms
4. Lista Consolidada de la Oficina de Control de Activos del Extranjero (OFAC):
   https://sanctionssearch.ofac.treas.gov/
5. Lista "HM Treasury Consolidated List of Targets":

   https://sanctionssearch.ofsi.hmtreasury.gov.uk/
6. Lista de contrapartes prohibidas del BCIE

C.2. Antecedentes de contratación

Para efectos de evaluación, se considerará los antecedentes de contratación de las firmas consultoras de acuerdo a los requisitos detallados en la siguiente matriz:

No.	Criterio	Cumple/No cumple
1	Cartas de líneas de crédito emitidas a favor del postulante, de no más de 30 días de su emisión, por un valor de al menos $ 300,000.00	
2	Facturación anual de los últimos 7 años (2018,2019,2020, 2021, 2022, 2023, 2024), que deberá ser al menos de SETECIENTOS CINCUENTA MIL 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA ($750,000.00)*	

* Podrá comprobarse por medio de los estados financieros (en caso que las cifras sean reflejados en una moneda diferente al dólar de los Estados Unidos de América, se deberá hacer la conversión indicando la tasa de cambio con la cual se realizó la conversión cuya fecha de referencia debe ser hasta 14 días antes de la presentación de las expresiones de interés), siempre que sea posible identificarlo por ese medio o por medio de copias de la facturación o por una constancia firmada y sellada en original por una firma auditora.

En caso de APCA´s se sumarán las facturaciones de los miembros del APCA.

C.3. Experiencia general y específica

Experiencia General de la firma Consultora: La firma a contratar deberá contar con experiencia en contratos de supervisión comprobada de al menos cinco (5) años, en proyectos sociales de Gestión de Adquisición de Derechos de Vía y Reasentamientos Involuntarios o similares en naturaleza a la consultoría solicitada a contratar.

Experiencia específica de la firma Consultora: Haber ejecutado en los últimos 10 años, al menos 2 proyectos de estudio de Gestión de Adquisición de Derechos de Vía y Reasentamientos Involuntarios de mediana o alta complejidad.

En caso de APCA´s se sumará la experiencia de los miembros del APCA.

Toda la documentación referente a experiencia deberá de ser descritas y/o respaldadas con sus respectivas constancias.

No	Criterio	Puntaje Máximo
1	Años de antigüedad de la firma consultora	10
2	Experiencia General	20
3	Experiencia específica	60
4	Estructura organizativa de la empresa (organigrama)*	4
5	Personal de dirección de la empresa*	6
	TOTAL	**100**

* En caso de APCA se revisarán por separado y el puntaje de cada criterio será dividido entre el número de integrantes del APCA, para evaluar cada empresa y que el puntaje no sobrepasa el máximo requerido.

El puntaje mínimo para formar parte de la lista corta será de 60 puntos. Se elegirán de 5 a 8 firmas consultoras y la lista se conformará según orden de mérito. En caso de empate, se escogerá al que tenga más experiencia en proyectos específicos, en tiempo preciso. El criterio de desempate se aplicará únicamente cuando el empate provoque el exceso de miembros en la lista corta.

Con base a lo anterior se debe llevar la siguiente tabla, indicado su experiencia. Se solicita llenar una para la experiencia general y otra para la experiencia específica. Para que los proyectos sean tomados en cuenta, se debe contar con los atestados que certifiquen fehacientemente cada experiencia, entre los cuales podrán aceptar: actas de recepción final, liquidaciones de contrato, cartas de experiencia emitidas por el propietario del proyecto y que incluya la información solicitada.

Nombre y tipo de consultoría	Fecha de ejecución	Alcance de los servicios	Descripción de actividades similares	Monto del contrato

El puntaje se distribuye de acuerdo al siguiente cuadro:

<table>
<tr><th>No.</th><th>Evaluación de Evidencias de experiencia de la firma consultora</th><th>Documentos a presentar</th><th>Puntaje máximo</th></tr>
<tr><td>1</td><td>Años de antigüedad de la firma consultora
<table><tr><th>Años</th><th>Puntaje</th></tr><tr><td>Si es ≥ 10 años</td><td>10</td></tr><tr><td>Si es ≥ 7 años y < 10 años</td><td>7</td></tr><tr><td>Si es ≥ 4 años y < 7 años</td><td>5</td></tr><tr><td>Si es < 4 años</td><td>0</td></tr></table></td><td>Copia de la Escritura de Constitución</td><td>10</td></tr>
<tr><td>2</td><td>Experiencia General: experiencia en contratos de supervisión comprobada de al menos cinco (5) años, en proyectos sociales de Gestión de Adquisición de Derechos de Vía y Reasentamientos Involuntarios o similares en naturaleza a la consultoría solicitada a contratar.
<table><tr><th>Proyectos (años)</th><th>Puntaje</th></tr><tr><td>De 1 a 2</td><td>10</td></tr><tr><td>De 3 a 4</td><td>15</td></tr><tr><td>5 o más</td><td>30</td></tr></table></td><td>Cuadro resumen de proyectos generales, con copia de comprobantes de la finalización a entera satisfacción de consultoría que evidencien experiencia en la cual haya sido emitida por el contratante</td><td>30</td></tr>
<tr><td>3</td><td>Experiencia Específica: Haber ejecutado en los últimos 10 años, al menos 2 proyectos de estudio de Gestión de Adquisición de Derechos de Vía y Reasentamientos Involuntarios de mediana o alta complejidad.
<table><tr><th>Proyectos</th><th>Puntaje</th></tr><tr><td>1</td><td>15</td></tr><tr><td>2</td><td>40</td></tr></table></td><td>Cuadro resumen de proyectos específicos con copia de comprobantes de finalización a entera satisfacción de consultoría que evidencien experiencia, el cual haya sido emitido por el contratante.</td><td>40</td></tr>
<tr><td>4</td><td>Estructura organizativa de la empresa (Organigrama). Se evaluarán las áreas organizativas siguientes: dirección, administración o contabilidad, recursos humanos, control o aseguramiento de calidad, laboratorios de suelos, estimaciones y presupuesto.
<table><tr><th>Áreas organizativas</th><th>Puntaje</th></tr><tr><td>Cuenta con 1 área organizativa</td><td>2.5</td></tr></table></td><td>Organigrama impreso</td><td>10</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>No.</th><th>Evaluación de Evidencias de experiencia de la firma consultora</th><th>Documentos a presentar</th><th>Puntaje máximo</th></tr>
<tr><td></td><td><table><tr><td>Cuentas con 2 áreas organizativas</td><td>5</td></tr><tr><td>Cuenta con 3 áreas organizativas</td><td>10</td></tr></table></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>5</td><td>Personal de dirección de la empresa<table><tr><th>Personal de dirección</th><th>Puntaje (por cada uno)</th></tr><tr><td>Cuenta con un Gerente de Proyecto o su equivalente</td><td>4</td></tr><tr><td>Cuenta con un Coordinador General</td><td>3</td></tr><tr><td>Cuenta con un Coordinador Técnico</td><td>3</td></tr></table></td><td>Organigrama impreso</td><td>10</td></tr>
<tr><td></td><td>Total</td><td></td><td>100</td></tr>
</table>

D. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y PERSONAL GERENCIAL DE LA EMPRESA

El solicitante deberá proporcionar la estructura organizativa de la empresa y el nombre del Personal Profesional o Técnico, en las diversas especialidades y que está asignado para actividades y que es parte de la estructura actual de la empresa. De cada profesional se requiere: nombre completo, cargo desempeñado.

Personal gerencial disponible de la firma que se verificará:

- Gerente de Proyecto
- Coordinador General
- Coordinador Técnico

Esta información se requiere para comprobar la capacidad gerencial y organizativa de la empresa, tal y como se solicita en el artículo 40.1 de las Normas para la aplicación de la política para la obtención de bienes, obras, servicios y consultorías con recursos del BCIE.

En el caso de APCA´s se revisará por separado

Si la comisión evaluadora considera conveniente, podrá pedir aclaraciones y/o subsanaciones de información histórica presentada, dentro de un breve plazo establecido en la nota que se remita.

Los que cumplan con todos estos criterios podrán ser incluidos en la lista corta, según orden de mérito y teniendo en cuenta los lineamientos del BCIE para su conformación.

XI. FORMULARIOS A PRESENTAR

FORMULARIO EI-1

(Aplica en caso de Asociaciones en participación, consorcio u otras formas de asociación (APCA)

Intención de Asociación en Participación, Consorcio o Asociación (APCA)

Señores: Ministerio de Obras Públicas y de Transporte

No. SEI-SBCC-___/2025

De nuestra consideración:

Por la presente declaramos Intención de formar una Asociación en Participación, Consorcio o Asociación (APCA) en la que los miembros participantes seamos conjunta y solidariamente responsables, bajo las siguientes consideraciones:

Nombre del APCA: _____

Persona Jurídica líder del APCA: _____

Fecha estimada de constitución: _____

Nombre del representante legal propuesto para el APCA: _____

Documento de identificación del representante legal propuesto del APCA: _____

Denominación de las Personas Jurídicas que forman el APCA y su respectiva participación porcentual.

Persona Jurídica	Identificación tributaria	Participación (%)
		Total 100%

Atentamente,
Nombre del Representante Legal (Persona Jurídica 1) _____
Nombre del Representante Legal (Persona Jurídica 2) _____
Nombre del Representante Legal Designado _____

(Firmas de los representantes legales de las personas jurídicas en APCA y del representante legal designado

Cada uno de los miembros de la APCA deberá adjuntar una confirmación escrita mediante un poder de representación *para firmar*
NOTA: La carta de intención de Asociación en Participación, Consorcio o Asociación (APCA) Deberá enviarse con una copia adjunta del acuerdo APCA propuesto.

FORMULARIO EI-2

Declaración Jurada

No. SEI-SBCC-03/2025. Consultoría de Actualización del Plan de Acción de Reasentamiento (PAR) y Elaboración del Plan de Restablecimiento de Medios de Subsistencia (PRMS) del Proyecto: "Ampliación de Carretera CA02W, desde Playa El Obispo hasta Playa El Zonte, sobre Vía Turística Costera Surf City (Fase I), Departamento de La Libertad, Tramo II.

Yo *(Nombre de la persona acreditada en el Poder de Representación)* _____, con documento de identificación _____número _____, en mi carácter de representante legal de *(Nombre del consultor de acuerdo al EI-3)*
Certifico y declaro lo siguiente:

i. Que mi representada, sus agentes, su personal, contratistas, consultores, directores, uncionarios o accionistas no tiene relación alguna, ni se ha visto involucrados en actividades relacionadas con el lavado de activos y financiamiento del terrorismo;

ii. No se encuentra en convocatoria de acreedores, quiebra o liquidación;

iii. No se encuentra en interdicción judicial;

iv. No tiene conflicto de Interés de acuerdo con lo descrito en Política de Adquisiciones del BCIE;

v. Que mi representada, sus agentes, su personal, contratistas, consultores, directores, funcionarios o accionistas no se encuentran incluidos en la Lista de Contrapartes Prohibidas del BCIE u otra lista de inelegibilidad del BCIE;

vi. Que mi representada, sus agentes, su personal, contratistas, consultores, directores, funcionarios o accionistas no han sido inhabilitados o declarados por una entidad u autoridad como inelegibles para la obtención de recursos o la adjudicación de contratos financiados por cualquier otra entidad, mientras se encuentre vigente la sanción;

vii. Que mi representada, sus agentes, su personal, contratistas, consultores, directores, funcionarios o accionistas no han sido declarados culpables de delitos o sanciones vinculadas con Prácticas Prohibidas por parte de la autoridad competente.

viii. Que mi representada, no tienen antecedentes de incumplimiento de contrato en los últimos 10 años.

ix. Que mi representada no tiene sanción vigente por incumplimiento de una declaración de mantenimiento de ofertas/propuesta.

Asimismo, autorizo al Ministerio de Obras Públicas y de Transporte Terrestre correspondiente y al Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE), para que realice las verificaciones que considere pertinentes con el fin de corroborar lo arriba mencionado con cualquier sistema de búsqueda o base de datos de la que el Contratante o el BCIE disponga para tales fines, así como con cualquier autoridad competente que se estime necesario.

Igualmente, certifico y declaro conocer la procedencia de los fondos del patrimonio de mi representada y manifiesto que los mismos no provienen de ninguna actividad ilícita.

Finalmente, y de ser el caso, declaro que los fondos suministrados serán administrados conforme a mejores prácticas, transparencia e integridad y en ningún momento serán utilizados para actividades ilícitas.

Declaramos adicionalmente que se dará aviso inmediato al Contratante y al BCIE en caso de que en un momento posterior ocurra cualquier cambio en las condiciones antes mencionadas.

Aceptamos que el Contratante tendrá el derecho de excluirnos de este proceso de concurso si la información proporcionada en esta Declaración Jurada es falsa o si el cambio de condición ocurre en un momento posterior a la entrega de esta Declaración Jurada.

Consultor: *(Nombre completo del consultor)*

Nombre: *(Nombre completo de la persona que firma)*

Cargo: *(del firmante)*

Firma: *(firma de la persona cuyo nombre y cargo aparecen arriba indicados).*

Fecha: *(día, mes y año en que se firma la oferta*

FORMULARIO EI-3

Identificación del Consultor

No de identificación del proceso: SEI-SBCC-03/2025. Consultoría de Actualización del Plan de Acción de Reasentamiento (PAR) y Elaboración del Plan de Restablecimiento de Medios de Subsistencia (PRMS) del Proyecto: "Ampliación de Carretera CA02W, desde Playa El Obispo hasta Playa El Zonte, sobre Vía Turística Costera Surf City (Fase I), Departamento de La Libertad, Tramo II.

Nombre del consultor: *(indicar nombre completo)*
Fecha: *(indicar día, mes y año)*

La información contenida en este formulario se utilizará durante el proceso de evaluación para la identificación del consultor, por lo cual la información aquí presentada deberá ser consistente entre otros con la información que acredita la experiencia general y especifica presentada.

1. *Se deberá escoger una de las opciones de acuerdo con el tipo de consultor que se presenta.*

Para consultores que presentan de manera individual:

El consultor se presenta de manera individual, con la descripción siguiente: Nombre jurídico del consultor: *(indicar el nombre jurídico)*

Identificación Tributaria del consultor: (indicar identificación tributaria)

País donde se encuentra legalmente constituido el consultor: (País donde se encuentra legalmente constituido el consultor)

Para consultores que presentan en una APCA:

El consultor se presenta como una APCA, con la descripción siguiente:

Nombre Jurídico de cada	Identificación Tributaria	País donde se encuentra legalmente constituido

2. Correo electrónico para notificaciones: (colocar dirección electrónica)

3. En caso de que el consultor sea una APCA todos sus miembros deberán aportar la información siguiente: (Si el consultor no es una APCA, indicar No Aplica)

Nombre del miembro de la APCA:
País de inscripción del miembro de la APCA:

Año de constitución del miembro de la APCA:
Domicilio legal del miembro de la APCA en el país de constitución:
Información sobre el representante autorizado del miembro de la APCA Nombre: _____ Dirección: _____ Número de teléfono: :_____ Dirección de correo electrónico: _____
Se deberá adjuntar copia del original de la escritura de constitución (o los documentos equivalentes de constitución o asociación) y/o los documentos de inscripción de la entidad jurídica mencionada arriba

Ciudad de: _____ de _____ de 2025

_____

Nombre del Representante Legal y sello de la Sociedad

Firma

FORMULARIO EI-4

DECLARACIÓN DE CONFIDENCIALIDAD Y DE AUSENCIA DE CONFLICTO DE INTERÉS PARA PARTICIPAR COMO MIEMBRO DEL COMITÉ EJECUTIVO DEL CONCURSO

Los textos marcados en rojo no deben aparecer en el documento a firmas, ya que los mismos tienen como único propósito, guiar al Prestatario/Beneficiario sobre el texto que debe aparecer en su lugar

Datos de la Operación con el BCIE
Nombre de la Operación (Nombre de la operación)
Número de la Operación (Número de la Operación) *País: (País)*

Datos del Proceso
Nombre del Proceso: (Nombre del Proceso)
Número del Proceso: (Número del Proceso)
Tipo de Adquisición (Obras / Bienes / Consultoría / Servicios)

Yo _____, identificado con *(Denominación del documento de Identificación)* No. _____, declaro de manera expresa y en forma libre que no existe ningún tipo de conflicto de intereses para que pueda ser miembro del Comité Ejecutivo del Concurso del proceso arriba mencionado y que será ejecutado con financiamiento del Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE). Asimismo, me obligo a guardar total confidencialidad y reserva con respecto a toda la información a la que tenga acceso por el desempeño de mis actividades como miembro del Comité Ejecutivo dentro de todas las etapas del proceso de adquisición, de cualquier naturaleza que esta sea, contenida en medios impresos y digitales, la cual tiene carácter de confidencial, incluyendo, más no limitado, a: el contenido de las ofertas y propuestas, las deliberaciones y discusiones del Comité y a la gestión de las protestas recibidas. Declaro que acepto actuar en todo momento con prudencia y ponderación en mis pronunciamientos públicos y privados en consistencia con la responsabilidad adquirida como integrante del Comité Ejecutivo mencionado.
Acepto y reconozco que cualquier violación de mi parte al presente acuerdo, dará lugar a mi destitución como miembro del Comité Ejecutivo de del Concurso, así como cualquier otra medida que el *(Prestatario/Beneficiario)* considere aplicable. Se suscribe el presente ocumento en la ciudad de _____a los _____días del mes de_____ del año_____.

Nombre:_____
Firma: _____