AÑO: 2013

DOCUMENTO AUTENTICADO

DE

CONTRATO DE LICITACIÓN PÚBLICA No. FSV-01/2013 "SERVICIOS DE ELABORACIÓN DE AVALUOS DE BIENES INMUEBLES"

OTORGADO ENTRE

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA

Y

JOSÉ ÁNGEL BERMÚDEZ RAMOS

ANTE LOS OFICIOS DEL NOTARIO

LIC. THELMA MARGARITA VILLALTA VISCARRA

Licitación Pública No. FSV-01/2013 "SERVICIOS DE ELABORACION DE AVALÚOS DE BIENES INMUEBLES"

Contrato No. 15. Área Metropolitana, Zona Central y Paracentral (Zona 1)

NOSOTROS, JOSÉ ARMANDO ESCALANTE MOJICA,

CONFIDENCIAL SEGÚN LEY DE ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA

, actuando en calidad de Gerente Técnico del **FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA,** por delegación del Presidente y Director Ejecutivo, Institución de Crédito, Autónoma de Derecho Público, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria: cero seis uno cuatro-cero siete cero cinco siete cinco-cero cero dos-seis, personería que compruebo con la siguiente documentación: **a)** Ley de Creación del Fondo Social para la Vivienda, contenida en el Decreto Legislativo número trescientos veintiocho del diecisiete de mayo de mil novecientos setenta y tres, publicado en el Diario Oficial número ciento cuatro del tomo doscientos treinta y nueve del seis de junio del mismo año, en vigencia desde el quince del mismo mes y año, en cuyos artículos veintisiete y treinta se confiere al Director Ejecutivo del Fondo Social para la Vivienda la Representación Legal del mismo y se le faculta para otorgar actos como el presente; **b)** Diario Oficial número Doscientos del Tomo Trescientos Noventa y Tres de fecha veintiséis de octubre de dos mil once, en el cual aparece publicado el Acuerdo Ejecutivo Número Cuatrocientos Ochenta y Seis emitido por el señor Presidente de la República el día veintiséis de octubre de dos mil once, por el cual se nombró a partir de esa fecha, para terminar período legal de funciones que finaliza el día dieciocho de agosto de dos mil trece, Director Presidente de la Junta Directiva y Director Ejecutivo del Fondo Social para la Vivienda, al Licenciado Francisco Antonio Guevara; **c)** Certificación extendida el día veintiséis del mes de octubre de dos mil once, por el Licenciado Ricardo Guillermo Marroquín Peñate, Secretario para Asuntos Legislativos y Jurídicos de la Presidencia de la República, de la que consta que el Licenciado Francisco Antonio Guevara, a las doce horas del día veintiséis de octubre de dos mil once, rindió la Protesta Constitucional ante el Presidente de la República Señor Carlos Mauricio Funes Cartagena; y **d)** Certificación extendida por el Gerente General del Fondo Social para la Vivienda de conformidad con el artículo Setenta y Dos de la Ley del Fondo Social para la Vivienda, del punto VII) del Acta de Sesión de Junta Directiva JD-CERO TREINTA Y UNO /DOS MIL TRECE de fecha catorce de febrero de dos mil

trece, el cual contiene entre otros solicitud del Señor Presidente y Director Ejecutivo Licenciado Francisco Antonio Guevara a Junta Directiva de consignar en resolución contenida en dicho punto de conformidad al inciso cuarto del artículo Dieciocho de la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública y artículo Treinta de la Ley del Fondo Social para la Vivienda solicita a Junta Directiva autorizar se delegue la firma de este contrato en el Gerente Técnico, Ingeniero José Armando Escalante Mojica; y contiene también dentro de lo resuelto en dicho punto en el literal D) Autorizar la delegación en el Gerente Técnico, Ingeniero José Armando Escalante Mojica, para que en nombre y representación del Fondo Social para la Vivienda, firme los contratos respectivos; y que en el transcurso del presente instrumento se denominará "el Fondo" ó "la institución contratante", y por otra parte **JOSÉ ANGEL BERMÚDEZ RAMOS,**

CONFIDENCIAL SEGÚN LEY DE ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA

actuando en mi carácter personal, que en el transcurso del presente instrumento me denominaré "el contratista" y en los caracteres dichos, **MANIFESTAMOS:** Que hemos acordado otorgar y en efecto otorgamos el presente **CONTRATO DE "SERVICIOS DE ELABORACIÓN DE AVALUOS DE BIENES INMUEBLES",** adjudicado mediante Resolución de Adjudicación de fecha catorce de febrero de dos mil trece. En el presente Contrato, los siguientes términos serán interpretados de la manera que se indica a continuación: a) Contrato: es el convenio celebrado entre el Fondo Social para la Vivienda, con José Angel Bermúdez Ramos, de conformidad a lo ofertado, a cambio del debido y pleno cumplimiento de sus obligaciones plasmadas en el presente instrumento; b) Precio del Contrato: Es el precio pagadero a José Angel Bermúdez Ramos, de acuerdo a lo establecido en su oferta económica; c) servicio: es el servicio que prestará José Angel Bermúdez Ramos, de acuerdo a las especificaciones técnicas detalladas en las bases; d) Contratante: Es la Institución de la Administración Pública que esta solicitando el servicio; e) Contratista: es José Angel Bermúdez Ramos; f) Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública: que en adelante se denominará LACAP. El presente Contrato se sujeta a todo lo establecido en la LACAP, así como a las obligaciones, condiciones, pactos y renuncias siguientes: **I. OBJETO DEL CONTRATO:** El objeto del presente contrato es de contratar personas naturales y jurídicas especializadas para realizar avalúos de inmuebles. Tales servicios serán suministrados durante el plazo y en la forma establecida en el presente Contrato. A efectos de garantizar el cumplimiento del objeto del presente Contrato, la institución contratante podrá realizar todas las gestiones de control en los

aspectos material, técnico, financiero, legal y contable, que razonablemente considere necesarias a efectos de salvaguardar los intereses que persigue. **II. PRECIO Y FORMA DE PAGO.** Conforme a lo establecido en las Bases de Licitación en el romano Dos, Requerimientos, numeral Diecinueve, Forma, plazo y trámite de pago: Los honorarios más el Impuesto del IVA, serán cancelados al Contratista en forma parcial, ya sea quincenal o mensual, de acuerdo al número de inspecciones técnicas realizadas, dentro de los diez (10) días hábiles después de presentada la Factura de Consumidor Final con la documentación de respaldo. Siempre y cuando los avalúos, listados anexos y facturas estén extendidos en debida forma y contenido.

Para el pago de los honorarios se tomarán los valores de la Tabla siguiente:

TABLA AVALÚOS LINEAS ESPECIALES, ACTIVOS, RAM, CONSTRUCCION, RESERVA DE SANEAMIENTO Y ACTUALIZACION DE CARTERA NORMATIVA NCB-022

ZONA 1: ÁREA METROPOLITANA, ZONA CENTRAL Y PARACENTRAL:

LINEA DE CREDITO	Zona Metropolitana	Zona Central	Zona Paracentral
A. LINEAS ESPECIALES Vda. Usada, Financiamiento de deuda, lotes, etc. DOCUMENTOS A ENTREGAR Avalúo + 4 fotos mínimo + Croquis de ubicación	$	$	$
B. ACTIVOS DOCUMENTOS A ENTREGAR Avalúo + Hoja de Informe + 4 fotos + croquis de ubicacion + Entrega de Nota Única	35.00	40.00	45.00
C.AVALUOS O RETIROS PARA RAM, CONSTRUCCION Y HABILITACION DE ACTIVOS. DOCUMENTOS A ENTREGAR -Avalúo+ fotos+croquis -Retiros+fotos (Retiros para continuación de obras)	$ 35.00 20.00	$ 40.00 25.00	$ 45.00 28.00
D. RESERVA DE SANEAMIENTO, ACTUALIZACION DE CARTERA-NORMATIVA NCB-022 DOCUMENTOS A ENTREGAR Avalúos + 1 foto	$ 18.00	$ 18.00	$ 18.00

Área Metropolitana: San Salvador, Mejicanos, Ciudad Delgado, Cuscatancingo, Ayutuxtepeque, San Marcos, Santa Tecla, Antiguo Cuscatlán, Soyapango, Ilopango, San Martín, Apopa, Tonacatepeque.

Zona Central: Resto de San Salvador, La Libertad, Cuscatlán y La Paz.

Zona Paracentral: Chalatenango, Cabañas, San Vicente.

Tabla para Avalúo vivienda nueva

Para la elaboración de avalúos de vivienda nueva se tomara en cuenta a los adjudicados Valuadores evaluados en la presente licitación.

LINEA DE CREDITO	Zona Central y Paracentral	Zona Occidental	Zona Oriental
A. Vivienda Nueva en Proyectos Habitacionales (casa modelo o avalúo proyectado) Avalúo por tipo de vivienda+ plantas Arquitectónicas + fotos de las viviendas y/o del entorno en caso sea un avalúo proyectado + Croquis de ubicación del proyecto + revisión de Cuadro de Valores.	**$ 65.00** Por tipo de vivienda	**$ 65.00** Por tipo de vivienda	**$ 65.00** Por tipo de vivienda

Zona Central y Paracentral: San Salvador, La Libertad, Cuscatlán, La Paz, Chalatenango, Cabañas y San Vicente.

III. PLAZO DEL SERVICIO. El plazo de la prestación del servicio será hasta de un año contado a partir de la fecha de emisión de la Orden de Inicio, que emitirá el administrador(es) del (de los) Contrato(s) posterior a la firma del Contrato. De común acuerdo podrá ser modificado y ampliado conforme el artículo 83-A de la LACAP; o prorrogado en su plazo atendiendo lo regulado en el artículo 83 de la precitada Ley. **IV. FORMA DE ENTREGA Y RECEPCION.** De conformidad al artículo 44 numeral j) de la LACAP y a lo estipulado en las Bases de Licitación en el romano Dos Requerimientos, numeral Dos. **Plazo para la presentación de los avalúos realizados.** El plazo para la entrega de los avalúos realizados, será: a) Para el caso de los avalúos de líneas especiales tales como; Vivienda Usada, Financiamiento de deuda, Lotes, Activos y Otros; Avalúo para Remodelación, Ampliación y Mejoras (RAM) y Construcción; Retiros para continuación de Obras, deberán realizarse en DOS (2) días hábiles, después de haber recibido por escrito la asignación por **el Área de Valuos de Garantías del FSV,** en lo que correspondiere al área Metropolitana, Zona Central y Paracentral, y por el **Técnico responsable de la Agencia** en el caso de los de la Zona Occidental y Oriental. b) Para el caso de los avalúos de Actualización de Cartera-Normativa NCB-022, será de hasta QUINCE (15) días hábiles después de asignados por el **Área de Valuos de Garantías del FSV.** c) Para el caso de los avalúos para proyectos de Vivienda Nueva, será de hasta cinco (5) días hábiles después de asignados por el **Área de Valúos de Garantías del FSV.** Los plazos para las entregas de los avalúos, podrán variar de acuerdo a las necesidades y decisiones del FSV. **V.**

OBLIGACIONES DE LA INSTITUCION CONTRATANTE. (COMPROMISO PRESUPUESTARIO). La institución contratante hace constar que el importe del presente Contrato se hará con aplicación a las cifras presupuestarias siguientes: Específico Cinco Cuatro Cinco Nueve Nueve "Consultorías, Estudios e Investigaciones Diversas". **VI. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA.** El contratista se obliga a cumplir con todas las cláusulas del presente contrato, con las especificaciones técnicas detalladas en las Bases de Licitación, y además se obliga a lo siguiente: a) Las personas contratadas deberán presentar los avalúos completos, es decir con todos los requisitos establecidos para cada línea, de acuerdo a los requerimientos establecidos en las diferentes tablas de los pagos de honorarios. b) Las personas contratadas no podrán ceder, comprometer o negociar bajo ningún concepto sus derechos y obligaciones con el FSV, de acuerdo a las especificaciones detalladas en estas bases. c) En el caso de los contratistas que durante la ejecución del contrato, se den cambios o sustituciones en el personal que colabora para la prestación del servicio, se deberá solicitar por escrito al Administrador del Contrato su autorización para realizar el cambio, dicho personal deberá cumplir con igual o superior perfil al asignado inicialmente. En los casos de Personas Naturales deberán cumplir con el literal d) de las Especificaciones Técnicas de las Bases de Licitación y en los casos de Personas Jurídicas deberán cumplir con los literales a, b y e de las Especificaciones Técnicas, establecidas en las Bases de Licitación. El Administrador del Contrato notificará por escrito si el cambio es aceptado o rechazado. d) Atender los lineamientos del Área de Valuos de Garantías, en lo que correspondiere al área Metropolitana, Zona Central y Paracentral, y por el **Técnico responsable de la Agencia respectiva** en el caso de los de la Zona Occidental y Oriental en la elaboración de los avalúos. e) Puntualidad en la entrega del trabajo respetando los días y horarios establecidos. f) Realizar en forma oportuna las correcciones que sean necesarias en el trabajo presentado, teniendo en consideración que no se podrá asignar la elaboración de nuevos avalúos hasta que hayan sido subsanadas las correcciones solicitadas por el Área de Valúos de Garantías. g) Si por alguna causa imputable al Contratista, éste extraviara documentos proporcionados por el FSV, para la realización de los avalúos, el Contratista se obliga a reponer dicha documentación en un plazo fijado de común acuerdo con el FSV o a cancelar los gastos en los que se incurra para su reposición, haciendo las gestiones correspondientes. h) Si por motivos de errores u omisiones en los avalúos, se incurra en gastos como reponer una anotación preventiva, suspender una escrituración, otros, el contratista se obliga a cancelar los gastos para su reposición y nueva programación de la escritura. i) Realizar con profesionalismo y calidad el trabajo asignado. j) Guardar

confidencialidad de la información. k) Rendir las fianzas respectivas. l) Cualquier otra que el FSV indique. **VII. CESION.** Queda expresamente prohibido al contratista traspasar o ceder a cualquier título, los derechos y obligaciones que emanan del presente Contrato. La transgresión de esta disposición dará lugar a la caducidad del Contrato, procediéndose además a hacer efectiva la garantía de cumplimiento de Contrato. **VIII. GARANTIAS. Garantía de Cumplimiento de Contrato.** El Contratista deberá rendir a favor del FSV, dentro de los quince (15) días hábiles posteriores a la firma del Contrato, una Garantía de Cumplimiento de Contrato **(Ver Anexo No. 6),** para cubrir la prestación del servicio objeto de la presente licitación, la cual deberá ser una Fianza emitida por un Banco, Compañía de Seguros o Sociedad Afianzadora, autorizados por la Superintendencia del Sistema Financiero, SSF, para operar en El Salvador y que tenga una calificación de riesgo mínima de "A -" de conformidad a la información que aparece publicada en la página Web de la SSF: www.ssf.gob.sv en su última actualización a la fecha de la emisión de la Fianza y aceptable para el FSV. El monto de la Garantía de Cumplimiento de Contrato deberá ser presentado por cada ofertante de acuerdo a lo establecido en el cuadro siguiente:

CUADRO DE MONTOS DE GARANTÍAS A PRESENTAR POR ZONA

ZONA	MONTO DE LA GARANTIA A PRESENTAR POR ZONA
Zona 1: Área Metropolitana, Zona Central y Paracentral.	$ 2,187.88

Con vigencia desde la fecha de suscripción del Contrato y hasta sesenta (60) días posteriores a la fecha de finalización del mismo. La Garantía de Cumplimiento de Contrato la hará efectiva el FSV a través de la persona que él designe en caso de incumplimiento del Contrato, con base en el informe del Administrador del Contrato, sin mayor trámite o explicación. Si una vez aceptada la Garantía, la calificación del emisor bajara del mínimo requerido, el FSV podrá solicitar al Contratista que en un plazo de diez (10) días hábiles la sustituya, de no ser presentada la nueva garantía en el plazo estipulado, el Contrato se dará por caducado y se hará efectiva la Garantía de Cumplimiento de Contrato. **IX. ADMINISTRADOR DEL CONTRATO.** La unidad solicitante propondrá al titular para su nombramiento, a los administradores de cada contrato, quienes tendrán las responsabilidades siguientes: a) Verificar el cumplimiento de las cláusulas contractuales; así como en los procesos de libre gestión, el cumplimiento de lo establecido en las órdenes de compra o contratos; b) Elaborar oportunamente los informes de avance de la

ejecución de los contratos e informar de ello tanto a la UACI como a la Unidad responsable de efectuar los pagos o en su defecto reportar los incumplimientos; c) Informar a la UACI, a efecto de que se gestione el informe al Titular para iniciar el procedimiento de aplicación de las sanciones a los contratistas, por los incumplimientos de sus obligaciones; d) Conformar y mantener actualizado el expediente del seguimiento de la ejecución del contrato de tal manera que esté conformado por el conjunto de documentos necesarios que sustenten las acciones realizadas desde que se emite la orden de inicio hasta la recepción final; e) Elaborar y suscribir conjuntamente con el contratista, las actas de recepción total o parcial de las adquisiciones o contrataciones de obras, bienes y servicios, de conformidad a lo establecido en el Reglamento de esta Ley; f) Remitir a la UACI en un plazo máximo de tres días hábiles posteriores a la recepción de las obras, bienes y servicios, en cuyos contratos no existan incumplimientos, el acta respectiva; a fin de que ésta proceda a devolver al contratista las garantías correspondientes; g) Gestionar ante la UACI las órdenes de cambio o modificaciones a los contratos, una vez identificada tal necesidad; h) Gestionar los reclamos al contratista relacionados con fallas o desperfectos en obras, bienes o servicios, durante el período de vigencia de las garantías de buena obra, buen servicio funcionamiento o calidad de bienes, e informar a la UACI de los incumplimientos en caso de no ser atendidos en los términos pactados; así como informar a la UACI sobre el vencimiento de las misma para que ésta proceda a su devolución en un período no mayor de ocho días hábiles; i) Cualquier otra responsabilidad que establezca esta Ley, su Reglamento y el Contrato. Adicionalmente como otra actividad del Administrador del Contrato, el Área de Supervisión de proyectos del FSV periódicamente realizara una verificación a una muestra de los avalúos de las líneas de vivienda usada, financiamiento de deuda, lotes, activos, avalúo de remodelación, ampliación y mejoras (RAM); construcción, realizados por cada uno de los contratistas en el Área Metropolitana, Zona Central y Paracentral, y para las Zonas Occidental y Oriental. Al constatar en esas verificaciones errores, omisiones, datos no apegados a la realidad o cualquier información que afecte los intereses del Fondo Social para la Vivienda, el Jefe del Área de Supervisión de proyectos elaborará un informe detallando los hallazgos, solicitando conforme la gravedad de los mismos hasta la caducidad del Contrato, dicho informe lo remitirá al Administrador del Contrato para que este pueda solicitar iniciar el debido proceso de aplicación de sanciones a los contratistas a través de la UACI. Además para lograr el efectivo seguimiento del Contrato, que se genere en este proceso de Licitación Pública No. FSV-01/2013 "SERVICIOS DE ELABORACION DE AVALUOS DE BIENES INMUEBLES", se nombra como Administrador de

Contrato al Jefe del Área de Valúos de Garantías Arquitecto Edwin Alberto Alfaro Cabezas, quien velara por que el contrato se realice de conformidad a lo estipulado en el artículo 82 Bis de la LACAP. **X. INCUMPLIMIENTO.** En caso de mora en el cumplimiento por parte del contratista de las obligaciones emanadas del presente Contrato, se aplicarán las multas establecidas en el artículo 85 de la LACAP. El contratista expresamente se somete a las sanciones que emanaren de la ley o del presente Contrato, las que serán impuestas por la institución contratante, a cuya competencia se somete a efectos de la imposición. **XI. CADUCIDAD.** Serán causales de caducidad las establecidas en los literales a) y b) del artículo 94 de la LACAP y en otras leyes vigentes. **XII. PLAZO DE RECLAMOS.** A partir de la recepción formal de servicio, la institución tendrá un plazo de hasta sesenta días posteriores a la finalización del contrato para efectuar cualquier reclamo respecto a cualquier inconformidad sobre el servicio. **XIII. MODIFICACION, AMPLIACION Y/O PRORROGA.** De común acuerdo el presente Contrato podrá ser modificado y ampliado conforme el artículo 83-A de la LACAP; o prorrogado en su plazo atendiendo lo regulado en el artículo 83 de la precitada Ley. **XIV. DOCUMENTOS CONTRACTUALES.** Forman parte integral del presente Contrato los siguientes documentos: a) Bases de licitación y/o especificaciones técnicas y/o términos de referencia , b) Adendas, c) Aclaraciones, d) Enmiendas, e) Consultas, f) La oferta, g) La resolución de adjudicación, h) Garantías, i) Resoluciones modificativas, y j) Otros documentos que emanaren del presente proceso y/o Contrato. En caso de controversia entre estos documentos y el Contrato, prevalecerá este último. **XV. INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO.** De conformidad al artículo 84 incisos 1° y 2° de la LACAP, la institución contratante se reserva la facultad de interpretar el presente Contrato, de conformidad a la Constitución de la República, la LACAP, demás legislación aplicable y los Principios Generales del Derecho Administrativo y de la forma que más convenga al interés público que se pretende satisfacer de forma directa o indirecta con la prestación objeto del presente instrumento, pudiendo en tal caso, girar las instrucciones por escrito que al respecto considere convenientes. El contratista expresamente acepta tal disposición y se obliga a dar estricto cumplimiento a las instrucciones que al respecto dicte la institución contratante las cuales le serán comunicadas por medio del Gerente Técnico ó por quien éste designe. **XVI. MODIFICACIÓN UNILATERAL.** Queda convenido por ambas partes que cuando el interés público lo hiciera necesario, sea por necesidades nuevas, causas imprevistas u otras circunstancias, la institución contratante podrá modificar de forma unilateral el presente Contrato, emitiendo al efecto la resolución correspondiente, la que formará parte integrante del presente Contrato. **XVII. CASO FORTUITO Y FUERZA MAYOR.** Por motivos de

casos fortuito o fuerza mayor y de conformidad al artículo 86 de la LACAP el contratista, podrá solicitar una prórroga del plazo de cumplimiento de las obligaciones contractuales objeto del Contrato en ejecución, debiendo justificar y documentar su solicitud, la cual para que sea efectiva, deberá ser aprobada por el contratante; si procediere la aprobación, el contratista deberá entregar la ampliación de la garantía de cumplimiento de Contrato. En todo caso, y aparte de la facultad de la institución para otorgar tal prórroga, la misma se concederá por medio de resolución razonada que formará parte integrante del presente Contrato. **XVIII. SOLUCION DE CONFLICTOS.** Para resolver las diferencias o conflictos que surgieren durante la ejecución del presente Contrato, se estará a lo dispuesto en el Título VIII, Capítulo I de la LACAP. **XIX. TERMINACIÓN BILATERAL.** Las partes contratantes podrán, de conformidad al artículo 95 de la LACAP, dar por terminado bilateralmente la relación jurídica que emana del presente Contrato, debiendo en tal caso emitirse la resolución correspondiente y otorgarse el instrumento de resciliación en un plazo no mayor de ocho días hábiles de notificada tal resolución. **XX. JURISDICCIÓN Y LEGISLACION APLICABLE.** Para los efectos jurisdiccionales de este Contrato las partes se someten a la legislación vigente de la República de El Salvador cuya aplicación se realizará de conformidad a lo establecido en el artículo 5 de la LACAP. Asimismo, señalan como domicilio especial, el de esta ciudad a la competencia de cuyos tribunales se someten; **XXI. NOTIFICACIONES.** Todas las notificaciones referentes a la ejecución de este Contrato, serán válidas solamente cuando sean hechas por escrito a las direcciones de las partes contratantes, para cuyos efectos las partes señalan como lugar para recibir notificaciones los siguientes: al FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA, en Calle Rubén Darío, número Novecientos Uno, entre Quince y Diecisiete Avenidas Sur, San Salvador; y al Arquitecto José Angel Bermúdez Ramos,

Así nos expresamos los comparecientes, quiénes enterados y conscientes de los términos y efectos legales del presente Contrato, por convenir así a los intereses de nuestros representados, ratificamos su contenido, en fe de lo cual firmamos en la ciudad de San Salvador, a los veintiséis días del mes de febrero de dos mil trece.

En la ciudad de San Salvador, a las once horas con veinte minutos del día veintiséis de febrero

de dos mil trece. Ante mí, **THELMA MARGARITA VILLALTA VISCARRA**, Notaria, de este domicilio, COMPARECEN: por una parte el Ingeniero **JOSÉ ARMANDO ESCALANTE MOJICA,** CONFIDENCIAL SEGÚN LEY DE ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA

actuando en calidad de Gerente Técnico del **FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA,** por delegación del Presidente y Director Ejecutivo, Institución de Crédito, Autónoma de Derecho Público, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria: cero seis uno cuatro-cero siete cero cinco siete cinco-cero cero dos-seis, personería que doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: **a)** Ley de Creación del Fondo Social para la Vivienda, contenida en el Decreto Legislativo número trescientos veintiocho del diecisiete de mayo de mil novecientos setenta y tres, publicado en el Diario Oficial número ciento cuatro del tomo doscientos treinta y nueve del seis de junio del mismo año, en vigencia desde el quince del mismo mes y año, en cuyos artículos veintisiete y treinta se confiere al Director Ejecutivo del Fondo Social para la Vivienda la Representación Legal del mismo y se le faculta para otorgar actos como el presente; **b)** Diario Oficial número Doscientos del Tomo Trescientos Noventa y Tres de fecha veintiséis de octubre de dos mil once, en el cual aparece publicado el Acuerdo Ejecutivo Número Cuatrocientos Ochenta y Seis emitido por el señor Presidente de la República el día veintiséis de octubre de dos mil once, por el cual se nombró a partir de esa fecha, para terminar período legal de funciones que finaliza el día dieciocho de agosto de dos mil trece, Director Presidente de la Junta Directiva y Director Ejecutivo del Fondo Social para la Vivienda, al Licenciado Francisco Antonio Guevara; **c)** Certificación extendida el día veintiséis del mes de octubre de dos mil once, por el Licenciado Ricardo Guillermo Marroquín Peñate, Secretario para Asuntos Legislativos y Jurídicos de la Presidencia de la República, de la que consta que el Licenciado Francisco Antonio Guevara, a las doce horas del día veintiséis de octubre de dos mil once, rindió la Protesta Constitucional ante el Presidente de la República Señor Carlos Mauricio Funes Cartagena; y **d)** Certificación extendida por el Gerente General del Fondo Social para la Vivienda de conformidad con el artículo Setenta y Dos de la Ley del Fondo Social para la Vivienda, del punto VII) del Acta de Sesión de Junta Directiva JD-CERO TREINTA Y UNO /DOS MIL TRECE de fecha catorce de febrero de dos mil trece, el cual contiene entre otros solicitud del Señor Presidente y Director Ejecutivo Licenciado Francisco Antonio Guevara a Junta Directiva de consignar en resolución contenida en dicho punto de conformidad al inciso cuarto del artículo Dieciocho de la Ley de Adquisiciones y Contrataciones

de la Administración Pública y artículo Treinta de la Ley del Fondo Social para la Vivienda solicita a Junta Directiva autorizar se delegue la firma de este contrato en el Gerente Técnico, Ingeniero José Armando Escalante Mojica; y contiene también dentro de lo resuelto en dicho punto en el literal D) Autorizar la delegación en el Gerente Técnico, Ingeniero José Armando Escalante Mojica, para que en nombre y representación del Fondo Social para la Vivienda, firme los contratos respectivos; y que en el transcurso del presente instrumento se denominará "el Fondo" ó "la institución contratante", y por otra parte el Arquitecto **JOSÉ ANGEL BERMÚDEZ RAMOS,** de

CONFIDENCIAL SEGÚN LEY DE ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA

y en los caracteres dichos, **ME MANIFESTAN:** Que han acordado otorgar y en efecto otorgan el presente **CONTRATO DE "SERVICIOS DE ELABORACIÓN DE AVALUOS DE BIENES INMUEBLES",** adjudicado mediante Resolución de Adjudicación de fecha catorce de febrero de dos mil trece. En el presente Contrato, los siguientes términos serán interpretados de la manera que se indica a continuación: a) Contrato: es el convenio celebrado entre el Fondo Social para la Vivienda, con José Angel Bermúdez Ramos, de conformidad a lo ofertado, a cambio del debido y pleno cumplimiento de sus obligaciones plasmadas en el presente instrumento; b) Precio del Contrato: Es el precio pagadero a José Angel Bermúdez Ramos, de acuerdo a lo establecido en su oferta económica; c) servicio: es el servicio que prestará José Angel Bermúdez Ramos, de acuerdo a las especificaciones técnicas detalladas en las bases; d) Contratante: Es la Institución de la Administración Pública que está solicitando el servicio; e) Contratista: es José Ángel Bermúdez Ramos; f) Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública: que en adelante se denominará LACAP. El presente Contrato se sujeta a todo lo establecido en la LACAP, así como a las obligaciones, condiciones, pactos y renuncias siguientes: **I. OBJETO DEL CONTRATO:** El objeto del presente contrato es de contratar personas naturales y jurídicas especializadas para realizar avalúos de inmuebles. Tales servicios serán suministrados durante el plazo y en la forma establecida en el presente Contrato. A efectos de garantizar el cumplimiento del objeto del presente Contrato, la institución contratante podrá realizar todas las gestiones de control en los aspectos material, técnico, financiero, legal y contable, que razonablemente considere necesarias a efectos de salvaguardar los intereses que persigue. **II. PRECIO Y FORMA DE PAGO.** Conforme a lo establecido en las Bases de Licitación en el romano Dos, Requerimientos, numeral Diecinueve, Forma, plazo y trámite de pago: Los honorarios más el

Impuesto del IVA, serán cancelados al Contratista en forma parcial, ya sea quincenal o mensual, de acuerdo al número de inspecciones técnicas realizadas, dentro de los diez días hábiles después de presentada la Factura de Consumidor Final con la documentación de respaldo. Siempre y cuando los avalúos, listados anexos y facturas estén extendidos en debida forma y contenido.

Para el pago de los honorarios se tomarán los valores de la Tabla siguiente:

TABLA AVALÚOS LINEAS ESPECIALES, ACTIVOS, RAM, CONSTRUCCION, RESERVA DE SANEAMIENTO Y ACTUALIZACION DE CARTERA NORMATIVA NCB-CERO VEINTIDOS

ZONA UNO: ÁREA METROPOLITANA, ZONA CENTRAL Y PARACENTRAL:

LINEA DE CREDITO	Zona Metropolitana	Zona Central	Zona Paracentral
A. LINEAS ESPECIALES Vda. Usada, Financiamiento de deuda, lotes, etc. DOCUMENTOS A ENTREGAR Avalúo + Cuatro fotos mínimo + Croquis de ubicación	**TREINTA Y CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**	**CUARENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**	**CUARENTA Y CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**
B. ACTIVOS DOCUMENTOS A ENTREGAR Avalúo + Hoja de Informe + cuatro fotos + croquis de ubicacion + Entrega de Nota Única			
C.AVALUOS O RETIROS PARA RAM, CONSTRUCCION Y HABILITACION DE ACTIVOS. DOCUMENTOS A ENTREGAR -Avalúo+ fotos+croquis -Retiros+fotos (Retiros para continuación de obras)	**TREINTA Y CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA** **VEINTE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**	**CUARENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA** **VEINTICINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**	**CUARENTA Y CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA** **VEINTIOCHO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**
D. RESERVA DE SANEAMIENTO, ACTUALIZACION DE CARTERA-NORMATIVA NCB-CERO VEINTIDÓS DOCUMENTOS A ENTREGAR Avalúos + Una foto	**DIECIOCHO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**	**DIECIOCHO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**	**DIECIOCHO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**

Área Metropolitana: San Salvador, Mejicanos, Ciudad Delgado, Cuscatancingo, Ayutuxtepeque, San Marcos, Santa Tecla, Antiguo Cuscatlán, Soyapango, Ilopango, San Martín, Apopa, Tonacatepeque.

Zona Central: Resto de San Salvador, La Libertad, Cuscatlán y La Paz.

Zona Paracentral: Chalatenango, Cabañas, San Vicente.

Tabla para Avalúo vivienda nueva

Para la elaboración de avalúos de vivienda nueva se tomara en cuenta a los adjudicados Valuadores evaluados en la presente licitación.

LINEA DE CREDITO	Zona Central y Paracentral	Zona Occidental	Zona Oriental
A. Vivienda Nueva en Proyectos Habitacionales (casa modelo o avalúo proyectado) Avalúo por tipo de vivienda+ plantas Arquitectónicas + fotos de las viviendas y/o del entorno en caso sea un avalúo proyectado + Croquis de ubicación del proyecto + revisión de Cuadro de Valores.	SESENTA Y CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA Por tipo de vivienda	SESENTA Y CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA Por tipo de vivienda	SESENTA Y CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA Por tipo de vivienda

Zona Central y Paracentral: San Salvador, La Libertad, Cuscatlán, La Paz, Chalatenango, Cabañas y San Vicente.

III. PLAZO DEL SERVICIO. El plazo de la prestación del servicio será hasta de un año contado a partir de la fecha de emisión de la Orden de Inicio, que emitirá el administrador(es) del (de los) Contrato(s) posterior a la firma del Contrato. De común acuerdo podrá ser modificado y ampliado conforme el artículo Ochenta y Tres-A de la LACAP; o prorrogado en su plazo atendiendo lo regulado en el artículo Ochenta y Tres de la precitada Ley. **IV. FORMA DE ENTREGA Y RECEPCION.** De conformidad al artículo Cuarenta y Cuatro numeral j) de la LACAP y a lo estipulado en las Bases de Licitación en el romano Dos Requerimientos, numeral Dos. **Plazo para la presentación de los avalúos realizados.** El plazo para la entrega de los avalúos realizados, será: a) Para el caso de los avalúos de líneas especiales tales como, Vivienda Usada, Financiamiento de deuda, Lotes, Activos y Otros; Avalúo para Remodelación, Ampliación y Mejoras (RAM) y Construcción; Retiros para continuación de Obras, deberán realizarse en DOS días hábiles, después de haber recibido por escrito la asignación por **el Área de Valuos de Garantías del FSV,** en lo que correspondiere al área Metropolitana, Zona Central y Paracentral, y por el **Técnico responsable de la Agencia** en el caso de los de la Zona Occidental y Oriental. b) Para el caso de los avalúos de Actualización de Cartera-Normativa NCB-CERO VEINTIDOS, será de hasta QUINCE días hábiles después de asignados por el **Área de Valuos de Garantías del FSV.** c) Para el caso de los avalúos para proyectos de Vivienda Nueva, será de hasta cinco días hábiles después de asignados por el **Área de Valúos de Garantías del FSV**. Los plazos para las entregas de los avalúos, podrán variar de acuerdo a

las necesidades y decisiones del FSV. **V. OBLIGACIONES DE LA INSTITUCION CONTRATANTE.** (COMPROMISO PRESUPUESTARIO). La institución contratante hace constar que el importe del presente Contrato se hará con aplicación a las cifras presupuestarias siguientes: Específico Cinco Cuatro Cinco Nueve Nueve "Consultorías, Estudios e Investigaciones Diversas". **VI. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA.** El contratista se obliga a cumplir con todas las cláusulas del presente contrato, con las especificaciones técnicas detalladas en las Bases de Licitación, y además se obliga a lo siguiente: a) Las personas contratadas deberán presentar los avalúos completos, es decir con todos los requisitos establecidos para cada línea, de acuerdo a los requerimientos establecidos en las diferentes tablas de los pagos de honorarios. b) Las personas contratadas no podrán ceder, comprometer o negociar bajo ningún concepto sus derechos y obligaciones con el FSV, de acuerdo a las especificaciones detalladas en estas bases. c) En el caso de los contratistas que durante la ejecución del contrato, se den cambios o sustituciones en el personal que colabora para la prestación del servicio, se deberá solicitar por escrito al Administrador del Contrato su autorización para realizar el cambio, dicho personal deberá cumplir con igual o superior perfil al asignado inicialmente; En los casos de Personas Naturales deberán cumplir con el literal d) de las Especificaciones Técnicas de las Bases de Licitación y en los casos de Personas Jurídicas deberán cumplir con los literales a, b y e de las Especificaciones Técnicas, establecidas en las Bases de Licitación. El Administrador del Contrato notificará por escrito si el cambio es aceptado o rechazado. d) Atender los lineamientos del Área de Valuos de Garantías, en lo que correspondiere al área Metropolitana, Zona Central y Paracentral, y por el **Técnico responsable de la Agencia respectiva** en el caso de los de la Zona Occidental y Oriental en la elaboración de los avalúos. e) Puntualidad en la entrega del trabajo respetando los días y horarios establecidos. f) Realizar en forma oportuna las correcciones que sean necesarias en el trabajo presentado, teniendo en consideración que no se podrá asignar la elaboración de nuevos avalúos hasta que hayan sido subsanadas las correcciones solicitadas por el Área de Valúos de Garantías. g) Si por alguna causa imputable al Contratista, éste extraviara documentos proporcionados por el FSV, para la realización de los avalúos, el Contratista se obliga a reponer dicha documentación en un plazo fijado de común acuerdo con el FSV o a cancelar los gastos en los que se incurra para su reposición, haciendo las gestiones correspondientes. h) Si por motivos de errores u omisiones en los avalúos, se incurra en gastos como reponer una anotación preventiva, suspender una escrituración, otros, el contratista se obliga a cancelar los gastos para su reposición y nueva programación de la escritura. i) Realizar

con profesionalismo y calidad el trabajo asignado. j) Guardar confidencialidad de la información. k) Rendir las fianzas respectivas. l) Cualquier otra que el FSV indique. **VII. CESION.** Queda expresamente prohibido al contratista traspasar o ceder a cualquier título, los derechos y obligaciones que emanan del presente Contrato. La transgresión de esta disposición dará lugar a la caducidad del Contrato, procediéndose además a hacer efectiva la garantía de cumplimiento de Contrato. El referido documento contiene además otras cláusulas que los comparecientes aceptan como suyas. Yo, la suscrita Notario, **DOY FE: A)** Que las firmas relacionadas son **AUTENTICAS** por haber sido puestas a mi presencia por los otorgantes. Y, **B)** Que el presente contrato no causa ninguna clase de honorarios a cargo del FSV. Así se expresaron los comparecientes, a quienes expliqué los efectos legales de la presente Acta Notarial, que consta de cuatro hojas útiles y leído que les hube todo lo escrito, íntegramente y en un solo acto ininterrumpido, ratifican su contenido y para constancia firmamos. **DOY FE.-**