



**DOCUMENTO ELABORADO EN  
VERSION PÚBLICA ART. 30 LAIP**

**SE HAN ELIMINADO LOS DATOS  
PERSONALES**



**CONTRATO DE OBRA No. CNR-LPINT-01/2013-CNR-BCIE.  
LPINT-11/2011-CNR-BCIE.**

**“REHABILITACIÓN DE INMUEBLE PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS DEL  
CENTRO NACIONAL DE REGISTROS EN AHUACHAPÁN”**

**JOSE ENRIQUE ARGUMEDO CASULA**, de  
domicilio de  
de Identidad número  
Numero de Identificación Tributaria

portador de mi Documento Único  
, con

, actuando en representación, en mi calidad de Director  
Ejecutivo del **CENTRO NACIONAL DE REGISTROS (CNR)**, institución pública, con  
autonomía administrativa y financiera con Número de Identificación Tributaria

de este domicilio, y  
que en adelante me denomino **“EL CONTRATANTE”** o **“EL CNR”** y por otra parte,

del domicilio de  
de Identidad número  
Identificación Tributaria

portador de mi Documento Único  
con Número de

, actuando en representación, en mi calidad de Apoderado con Clausula Especial  
de la sociedad **PROYECTOS, EJECUCIÓN Y CONTROL DE OBRAS, SOCIEDAD  
ANONIMA-SUCURSAL EL SALVADOR**, que también se denomina **PROYECTOS,  
EJECUCIÓN Y CONTROL DE OBRAS, S.A. (SUCURSAL EL SALVADOR)**, sociedad de

y con domicilio en San Salvador, con Número de Identificación Tributaria

y  
que en adelante me denomino **“EL CONTRATISTA”**, en los caracteres dichos, otorgamos el  
presente contrato para la Rehabilitación de inmueble para oficinas administrativas del Centro  
Nacional de Registros en Ahuachapán, objeto de la Licitación Pública Internacional No. LPINT-  
11/2011-CNR-BCIE; contratación adjudicada según Acuerdo de Consejo Directivo Número 140-  
CNR/2012, de fecha trece de diciembre de dos mil doce. Este contrato se sujeta a las  
obligaciones, condiciones y pactos aquí contenidos, a las Normas Para la Aplicación de la  
Política para la Obtención de Bienes y Servicios Relacionados, y Servicios de Consultoría, con  
Recursos del Banco Centroamericano de Integración Económica, a las disposiciones de la Ley de  
Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública (LACAP) y a su respectivo  
Reglamento; a la Ley del Medio Ambiente y demás legislación aplicable. **I. OBJETO DEL  
CONTRATO.** El objeto del presente contrato es la rehabilitación de inmueble propiedad del  
Centro Nacional de Registros, inscrito bajo la Matricula UNO CINCO CERO DOS SEIS CINCO  
UNO UNO- CERO CERO CERO CERO CERO, en el Registro de la Propiedad Raíz e  
Hipotecas de la Segunda Sección de Occidente del Departamento de Ahuachapán, que se  
encuentra ubicado en la 2ª. Avenida Sur y 3ª. Calle Poniente, número 3-1, en la ciudad y  
departamento de Ahuachapán, cuya ubicación se proyecta en el Centro Histórico de esa ciudad,  
frente al parque La Concordia, para oficinas administrativas del Centro Nacional de Registros en  
Ahuachapán. El proyecto consiste en realizar los trabajos de restauración en el área oriente y la  
construcción de una edificación nueva en el área sur y poniente, distribuidos según se describe en  
la Sección IV. Especificaciones Técnicas, de las Bases de Licitación. Las obras a realizarse se

7

W

JP.

JP.



encuentran clasificadas como: a) Obras preliminares y provisionales; b) Demoliciones y desmontajes; c) Obras de construcción; d) Obras de restauración; y e) Instalación de sistemas especiales. Respecto de la obra civil; instalaciones eléctricas; aire acondicionado y ventilación mecánica; instalaciones hidráulicas y sanitarias; acabados arquitectónicos; sistemas de emergencia; y mobiliario, deberán además de atenderse y cumplirse las especificaciones técnicas detalladas en la Sección IV. de las referidas Bases de Licitación LPINT-11/2011-CNR-BCIE, y lo ofertado. **II. PRECIO.** El precio por la rehabilitación del inmueble objeto del presente contrato, es hasta por la cantidad **UN MILLÓN DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y UNO 29/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$1,249,861.29)** precio que incluye el Impuesto a la Tránsito de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios-IVA-; el cual será pagado de la siguiente forma: **A) FORMA DE PAGO** el CNR hará pagos parciales al Contratista por períodos no menores de treinta (30) días calendario; dichos pagos cubrirán todos los trabajos realizados y aceptados al período, siempre y cuando haya alcanzado al menos el noventa por ciento (90%) del monto programado a ejecutar en ese período y el cien por ciento (100%) del monto programado en el mes anterior, de acuerdo al programa de avance físico-financiero y de acuerdo a los estimados certificados por la Supervisión Externa. En caso que el Contratista ejecute en un período, obra por más del cien por ciento (100%) del monto programado para dicho período, podrá cobrar todo. El CNR hará los pagos al Contratista sobre la base de los avances físicos y certificados de pago emitidos por la Supervisión Externa, con el Visto Bueno del Administrador del Contrato y el Monitor, de la obra realmente ejecutada. Los cuadros de avance físico certificarán cantidades de trabajo ejecutadas de acuerdo al programa de trabajo aprobado. El CNR hará los pagos al Contratista sobre la base de las estimaciones aprobadas por la Supervisión Externa y el Administrador del Contrato. Las estimaciones certificarán cantidades de trabajo ejecutadas de acuerdo al programa de avance físico-financiero. De los pagos se efectuarán al Contratista las retenciones que correspondan y se deriven de la ejecución del presente contrato. El trámite de pago se realizará en Tesorería de la Unidad Financiera Institucional del CNR, debiendo para trámite de QUEDAN presentar la documentación siguiente: 1) Factura duplicado cliente a nombre del CNR, detallando el número del Contrato, número de Licitación, nombre del proyecto y precio total; 2) Estimaciones aprobadas, con nombre, firma y sello del Contratista, la Supervisión Externa, el Monitor y el Administrador del Contrato, en cinco (5) originales. Éstas certificarán las cantidades de trabajo ejecutados de acuerdo al programa de avance físico-financiero; 3) Programa de avance físico-financiero; y 4) Notas de aprobación de las garantías extendidas por la UACI. El precio del contrato a pagar, incluye todos los impuestos, tasas y contribuciones que deba pagar a la contratista en razón de la ejecución del proyecto objeto del contrato. **B) ANTICIPO.** El CNR podrá conceder al Contratista un anticipo al inicio de la ejecución del contrato, hasta por el TREINTA POR CIENTO (30%) del monto total del contrato, para ello el Contratista deberá presentar la solicitud de anticipo donde incluya: 1) El plan de utilización del mismo, con la aprobación de la Supervisión Externa y Visto Bueno del Administrador del Contrato; y 2) Declaración Jurada de uso del anticipo y programación con el detalle del uso del mismo. La documentación deberá contener la información requerida según el número 46 de las Bases de Licitación. Para amortizar el anticipo otorgado, de cada pago se retendrá un porcentaje igual al concedido en concepto de anticipo, hasta que éste quede amortizado en su totalidad. **C) RETENCIONES.** De cada estimación de pago se retendrá un porcentaje equivalente al CINCO POR CIENTO (5%) de cada una de éstas, ésta retención no podrá ser inferior al CINCO POR CIENTO (5%) del monto vigente del contrato, y se hará sin que genere ningún tipo de interés. En cualquier caso para recibir el pago de la retención



contractual, el Contratista deberá presentar la declaración jurada otorgada ante notario, indicando que no tiene ningún reclamo económico derivado del Contrato. **D) LIQUIDACIÓN.** La liquidación final del contrato se hará después de haber sido completado y aceptado el trabajo, de conformidad con la recepción provisional y recepción final, detallado en el número 73 de las Bases de Licitación. Habiendo sido completada y aceptada satisfactoriamente la obra, según los documentos contractuales, se procederá a la liquidación final de conformidad con el número 74 de las Bases de Licitación, debiendo para tal efecto presentar toda la documentación que ahí se detalla. **III. PLAZO.** El plazo para la ejecución del presente contrato es de doscientos diez (210) días calendario, que serán contados a partir de la fecha de emisión de la ORDEN DE INICIO, la cual será emitida por el Administrador del Contrato, posterior a la legalización del presente contrato y a la entrega de la garantía de cumplimiento del contrato. Dicho plazo podrá ser prorrogado cuando ocurra alguna de las situaciones estipuladas en la Cláusula XX, y de conformidad a la LACAP, al Reglamento de la LACAP y al presente contrato. Para el cómputo del plazo se tomara en cuenta además lo establecido en el número 97 de las Bases de Licitación. **IV. FUENTE DE FINANCIAMIENTO.** La rehabilitación del inmueble, objeto del presente contrato, será financiado con fondos provenientes del Préstamo número un mil ochocientos ochenta y ocho-CNR/BCIE, otorgado por el Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE) a favor del Centro Nacional de Registros. **V. ORDENES DE CAMBIO.** El CNR podrá emitir órdenes de cambio que: 1) modifiquen, adicionen o eliminen obras, por medio de resoluciones modificativas o enmiendas al contrato. Si la Supervisión Externa, el Administrador del Contrato, el Monitor y el Contratista, consideran conveniente hacer aumentos y/o disminuciones del trabajo, estimando además necesaria una modificación del proyecto, la Supervisión Externa procederá a elaborar un informe, indicando las razones técnicas, económicas y los motivos por los que se promueve dicha modificación, en ese caso el Administrador del Contrato de manera conjunta con la Supervisión Externa emitirán una propuesta de orden de cambio. Los trabajos que sean ejecutados en razón de orden de cambio será pagado a los precios unitarios ofertados. Los precios unitarios con sus insumos que no estén en el plan de propuesta inicial y su programa de ejecución serán negociados previo a la elaboración de la orden de cambio. La ejecución de obras adicionales contempladas en orden de cambio, podrá modificar el monto y el plazo de ejecución, en el caso del monto la modificación no deberá superar el veinte por ciento (20%) del monto del contrato. 2) Podrán además por medio de órdenes de cambio eliminarse rubros del contrato, sin que ello lo invalide; en caso de considerarlo conveniente, el CNR podrá reducir el tiempo contractual por la eliminación de rubros. 3) Se expedirá una orden de cambio además, en caso que el Contratista ejecute trabajo imprevisto, cuyo precio no estuviere incluido en el contrato, cuando se considere necesario o conveniente para terminar la obra total de la manera proyectada, y sea ejecutado de acuerdo a los documentos contractuales, y según fuere lo ordenado. Cuando el Contratista y la Supervisión Externa estén de acuerdo en que un trabajo extra que se considera necesario para la terminación satisfactoria de la obra es de una naturaleza tal que justifique el establecimiento de un nuevo precio unitario, éste se establecerá de común acuerdo en la forma que detallan las Bases. **VI. OBLIGACIONES DEL CONTRATANTE.** El CNR pagará a la contratista el precio del presente contrato, de conformidad a las estipulaciones aquí contenidas. Dicho pago se hará con aplicación de los fondos relacionados en la Cláusula IV de éste instrumento y contrapartida del CNR. **VII. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA.** El contratista se obliga a: a) Efectuar la rehabilitación del inmueble objeto del contrato, cumpliendo con los objetivos generales y específicos del proyecto; y con las Especificaciones Técnicas del proyecto, según la sección IV de las Bases de Licitación; b) Realizar los estudios, ensayos, mediciones y todas aquellas



actividades necesarias para que la obra cumpla sus objetivos de: durabilidad, funcionalidad, seguridad y bajo mantenimiento; c) Suministrar a los subcontratistas y personas que provean equipos para el trabajo, las copias de los planos y especificaciones, o las partes necesarias de los mismos relacionados con la obra; d) Actualizar al finalizar la obra, todos los documentos y planos del proyecto, con todas las modificaciones y cambios que se dieron durante la ejecución de la obra, en la forma y tiempo en que ha sido requerido por el CNR; e) Entregar en medio digital e impreso al CNR tres ejemplares, un original impreso y dos copias de los manuales de operación y mantenimiento de las obras, en concordancia con las especificaciones técnicas y recomendaciones de las normas internacionales en vigor y conforme a la reglamentación aplicable; f) Superar cualquier falla identificada que estuviere afectando directamente a compañías de servicio público o empresa privada, debiendo asumir en su caso, cualquier costo que se ocasione; g) Comenzar la obra en la fecha que establezca la orden de inicio, debiendo tomar en cuenta el plazo para cumplir con la entrega de los documentos requeridos según el número 55 de las Bases de Licitación; h) Dar cumplimiento a las obligaciones y responsabilidades establecidas en los números 57,58, 59, 60, 61, 63, 64, 65, 66, 68, 69,70,75,76, 77, 93 y 99 de las Bases de Licitación; i) Comunicar de inmediato y por escrito a la Supervisión Externa cualquier evento relacionado al hallazgo de bienes culturales patrimoniales; j) Suministrar y mantener trabajando en las obras, en cantidad suficiente y en buen estado de funcionamiento, todo el equipo que en opinión de la Supervisión Externa sea necesario para cumplir con el programa de trabajo aprobado; k) Que el Director/Gerente; Residente de la obra y auxiliares inmediatos; y trabajadores cumplan con los requerimientos establecidos en las Bases de Licitación; l) Presentar informes mensuales de avance físico-financiero de los trabajos y de los inventarios de los equipos y/o materiales suministrados en el sitio de la obra, los informes deberán presentarse en el plazo y forma que se detallan en las Bases de Licitación; y m) Cumplir con lo establecido en las Bases de Licitación y en la oferta adjudicada. **VIII.**

**REPRESENTANTES DEL CNR. A) ADMINISTRADOR DEL CONTRATO.** El Ingeniero Roberto Castro Neyra, Coordinador de la Unidad de Desarrollo Institucional, de la Unidad de Coordinación del Proyecto de Modernización del Registro Inmobiliario y del Catastro Fase II-UCP, nombrado Administrador del Contrato según romano IV del Acuerdo de Consejo Directivo No. 22-CNR/2012 de fecha uno de marzo del año dos mil doce, deberá: a) Representar, coordinar el seguimiento y la ejecución del presente contrato bajo su responsabilidad conforme al Artículo 82-Bis de la LACAP; b) Dar cumplimiento al Instructivo Número 02/2009, emitido por la Unidad Normativa de Adquisiciones y Contrataciones (UNAC), el cual contiene las Normas para el Seguimiento de los Contratos; c) Realizar las actividades principales en el desarrollo del contrato, en coordinación con el Monitor, la Supervisión Externa y el Contratista, así como velar por el cumplimiento de los aspectos técnicos, administrativos y financieros establecidos en las Bases de Licitación y en el presente contrato, además de los que se requieran para la buena ejecución de la obra, desde que emita la orden de inicio hasta la liquidación; d) Dar la orden de inicio de la obra; y e) Señalar la hora, día y lugar para sostener la reunión de pre-construcción con el Contratista, la Supervisión Externa y el Monitor; **B) MONITOR.** Un Ingeniero Civil o Arquitecto será designado por la Gerencia de Infraestructura y Mantenimiento (GIM) del CNR, quien será responsable de velar por el cumplimiento de cantidad y calidad de los aspectos técnicos requeridos y de los que se generen de la buena ejecución de la obra, quien deberá dar cumplimiento a las obligaciones establecidas en las Bases de Licitación; y **C) GERENCIA DE INFRAESTRUCTURA Y MANTENIMIENTO.** La Gerencia de Infraestructura y Mantenimiento (GIM) del CNR, llevará a cabo las inspecciones que sean necesarias, una vez le sea suministrada la información a través de la Supervisión Externa, de



conformidad con el número 54 de las Bases. El CNR informará oportunamente al contratista sobre cualquier sustitución de la persona originalmente designada para la administración del contrato y además sobre la designación del Monitor. **IX. SUPERVISIÓN EXTERNA.** La Supervisión Externa, está autorizada para otorgar, recomendar y tomar acciones necesarias en la ejecución de la obra, que sean necesarias de acuerdo a lo establecido en el número 53 de las Bases de Licitación, además de dar cumplimiento a las obligaciones que le correspondan derivadas del contrato de supervisión. **X. BITACORA, INFORMES, ESTIMACIONES MENSUALES Y CONTROL DE CALIDAD.** **A) BITACORA.** El sistema de bitácora se establece como documento de comunicación en campo a satisfacción de la Supervisión Externa y el CNR. El contratista será responsable de proporcionar las bitácoras necesarias durante la vigencia del proyecto, la cual deberá cumplir con los requerimientos, forma de presentación y utilización, actualización y entrega establecidos en el número 56 de las Bases; **B) INFORMES.** Durante la ejecución de las obras el contratista deberá presentar informes mensuales de avance físico-financiero de los trabajos y de los inventarios de los equipos y/o materiales suministrados en el sitio de la obra. Dichos informes deberán ser presentados a la Supervisión Externa con copia al Administrador del Contrato, en original y tres copias, a más tardar diez (10) días calendarios posteriores a la fecha de corte de cada período establecido en conjunto con el CNR, el contratista y la Supervisión Externa. El informe deberá cumplir con la información y presentación según lo detallado en el número 100 de las Bases de Licitación; **C) ESTIMACIONES MENSUALES.** Un borrador de estimación mensual deberá ser presentado después de los tres (3) días calendario del fin de cada mes, debiendo apegarse a la forma, proceso y adjuntarse la documentación que se detalla en el número 101 de las Bases; **D) CONTROL DE CALIDAD.** El contratista deberá llevar un plan de control de calidad de la obra, actualizarlo y someterlo para aprobación a la Supervisión Externa y al Monitor, debiendo cumplir con la forma y los plazos establecidos en el número 77 de las Bases. **XI. CESIONES Y SUBCONTRATOS.** **A) CESIÓN.** Salvo autorización expresa del CNR, el contratista no podrá transferir o ceder, subarrendar, adjudicar, vender, traspasar o de cualquier manera disponer del contrato en todo o en parte o de su derecho, título, interés en el mismo, a favor de persona natural o jurídica, nacional o extranjera, a cualquier título, los derechos y obligaciones que emanan del presente contrato. La transferencia o cesión efectuada sin la autorización antes referida será considerada como un incumplimiento grave y dará lugar a la caducidad del contrato, procediéndose además a hacer efectiva la garantía de cumplimiento de contrato. y **B) SUBCONTRATOS.** El Contratista podrá celebrar subcontratos con el objeto de dar cumplimiento a sus obligaciones contractuales, sin que por ello se libere en forma alguna de la responsabilidad contractual adquirida con el CNR, en cuyo caso deberá sujetarse al procedimiento establecido en el número 80 de las Bases de Licitación. **XII. GARANTÍAS.** Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones aquí emanadas, la contratista se obliga a presentar a satisfacción del CNR las siguientes garantías: **a) GARANTIA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO,** a favor del CNR, dentro del plazo de quince días (15) calendario, contados a partir del día siguiente a la fecha de la firma de este instrumento, por la cantidad de **DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y DOS 26/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$249,972.26)**, equivalente al **VEINTE** por ciento (20%) del monto total del contrato, con vigencia de trescientos días (300) calendario, contados a partir de la fecha de suscripción del contrato. Si no se presentare tal garantía en el plazo establecido, se tendrá por caducado el presente contrato y se entenderá que el contratista ha desistido de su oferta haciéndose efectiva la garantía de mantenimiento de oferta, sin detrimento de la acción que le compete al CNR para reclamar los daños y perjuicios resultantes; **b) GARANTIA DE BUENA**



**INVERSION DE ANTICIPO** a favor del CNR, dentro del plazo de quince días (15) calendario posteriores a la firma del contrato, por un valor equivalente al **cien por ciento (100%) del anticipo concedido**. La vigencia de dicha garantía será durante el mismo plazo del contrato más sesenta (60) días calendario adicionales; e) **GARANTIA DE BUENA OBRA** a favor del CNR, dentro de los quince (15) días calendario siguientes a la RECEPCIÓN FINAL de las obras, por la cantidad de **DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y DOS 26/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$249,972.26)**, equivalente al VEINTE por ciento (20%) del monto total del contrato, con vigencia de DOS (2) AÑOS, contados a partir de la fecha establecida en el acta de recepción final de la obra. Si no se presentare tal garantía en el plazo establecido, se hará efectiva la garantía de cumplimiento de contrato. Se aceptará garantía emitida por institución bancaria, compañía aseguradora o afianzadora debidamente autorizadas por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador, en caso de que la garantía se emitida por un Banco o Asegurador Extranjero, ésta deberá ser avalada por una institución financiera autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador. y d) **GARANTIAS TECNICAS** de todos los equipos que serán suministrados e instalados, de conformidad con el número 107.5 de las Bases de Licitación.

**XIII. SEGUROS.** El Contratista deberá adquirir y contratar los siguientes seguros: a) Seguro contra todo riesgo por el valor del contrato; b) Seguro de compensación legal por accidentes de trabajo, y otros seguros para la protección de trabajadores de acuerdo con las Leyes de la República de El Salvador; c) Seguro por responsabilidad civil; y d) Seguro contra todo riesgo del equipo propio del inmueble, por el cien por ciento (100%) los equipos propios del inmueble, incluyendo la cobertura desde fabricación, instalación y puesta en funcionamiento. Todas las pólizas deberán presentarse al Administrador del Contrato a través de la Supervisión Externa, las que deberán cumplir con los requisitos establecidos en el número 66 de las Bases de Licitación, además de las coberturas que sean propias de cada póliza. Las pólizas deberán presentarse a más tardar quince (15) días calendario después de la suscripción del contrato.

**XIV. INCUMPLIMIENTO Y SANCIONES. A) INCUMPLIMIENTO.** En caso de incumplimiento del presente contrato y sin perjuicio de las sanciones que para estos casos prescribe la LACAP, el CNR podrá dar por terminado unilateralmente el contrato sin responsabilidad alguna de su parte. Dicha terminación unilateral o la caducidad del mismo, producida en los términos de las Bases de Licitación y de la LACAP, dará lugar a que el CNR pueda: Imponer el pago de multa por cada día de retraso, de conformidad a lo establecido en el artículo 85 de la LACAP; las cuales deberán ser pagadas directamente por el contratista al CNR, caso contrario el CNR podrá descontar de las facturas pendientes de pago el monto de multas y de los daños y perjuicios que le irroge el incumplimiento de que se trate; y hacer efectiva la garantía de cumplimiento de contrato. **B) SANCIONES.** 1) En caso de atrasos imputables al contratista en la terminación de la obra o parte de ella de acuerdo al programa de ejecución de los trabajos que hayan sido aprobados, el CNR cobrará: a) el costo del almacenaje del equipamiento que no pueda instalarse en la fecha programada; b) por atrasos parciales aplicara una retención equivalente al 2% del valor de facturación o de estimación mensual del período atrasado. Se considera atraso parcial el desfase entre el avance físico efectivo mensual de la obra y el avance establecido a través del programa de ejecución aprobado por la Supervisión Externa y el Administrador del Contrato, en un porcentaje igual o mayor al 10%. El valor de las sanciones será deducida de cualquier pago pendiente; y 2) Por los incumplimientos en la ejecución de la obra y que a continuación se detallan, se descontaran de la estimación mensual pendiente de pago los montos siguientes: a) no existencia física de bitácora en la obra o por la no utilización diaria, la cantidad de CIEN DOLARES (\$100.00); b) acopio de materiales y deposito de ripio, maleza u otro elemento en la



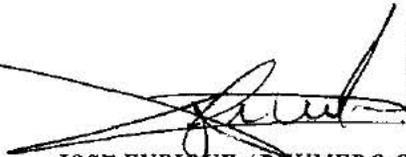
calzada, el hombro y/o derecho de vía y no retirarlo el mismo día, la cantidad de CINCUENTA DOLARES (\$50.00); c) por no tener en la obra al personal ofrecido en la oferta correspondiente, la cantidad de CIEN DOLARES (\$100.00); d) por no tener en la obra el equipo y/o maquinaria listo para operar en la fecha prevista, la cantidad de CIEN DOLARES (\$100.00); e) por no contar con el equipo de laboratorio mínimo en el proyecto, la cantidad de CIEN DOLARES (\$100.00); f) por no presentar el informe mensual en la fecha estipulada, la cantidad de CIEN DOLARES (\$100.00); g) por no presentar el plan de control de calidad a la Supervisión Externa y al CNR en el plazo estipulado, la cantidad de CIEN DOLARES (\$100.00); h) por no contar con los permisos correspondientes previo a utilizar los bancos de préstamos y botaderos, la cantidad de DOSCIENTOS DOLARES (\$200.00); i) por realizar cambios de personal o de subcontrato de los propuestos en la oferta sin la debida autorización del CNR, la cantidad de QUINIENTOS DOLARES (\$500.00) por evento ocurrido; j) por incumplimiento en el trámite de los subcontratos, una sanción equivalente al uno por ciento (1.0%) del monto total de la partida en ejecución por el subcontratista, por cada subcontrato no autorizado. El pago de ésta se hará efectivo en cualquier estimación pendiente de pago o cantidad adeudada al contratista y retirara al subcontratista de la obra hasta su respectiva autorización. Para la aplicación de las sanciones se estará a lo sujeto en los números 98.2 y 98.3 de las Bases. **XV. CADUCIDAD.** Serán causales de caducidad las establecidas en este contrato, en las Bases de Licitación, en la LACAP y en general en el ordenamiento jurídico vigente. **XVI. PLAZO DE RECLAMOS.** El CNR tendrá derecho en cualquier tiempo y/o durante la vigencia de garantía de buena obra, a efectuar cualquier reclamo por fallas y/o desperfectos de la obra, para lo cual el CNR y el contratista deberán tomar en cuenta el proceso y plazos según lo establecido en número 73 de las Bases. El contratista deberá responder por defectos o vicios ocultos en la ejecución de las obras o materiales, llevando a cabo las reparaciones, sustituciones, modificaciones, compensaciones o rectificaciones que sean necesarias por su cuenta y costo. **XVII. SUSPENSIÓN TEMPORAL DE LA OBRA.** El CNR tendrá la facultad de suspender la obra en todo o en parte por el período que considere necesario cuando existan condiciones que justifiquen la medida de conformidad con la Clausula XX del presente contrato, en cuyo caso, se ordenara la suspensión por escrito, en la que se detallarán las razones que la justifican. Si la suspensión se hiciere por tiempo indeterminado, deberá cumplirse con lo establecido en el número 82 de las Bases. **XVIII. MODIFICACIÓN, AMPLIACIÓN Y/O PRÓRROGA.** El presente contrato podrá ser modificado y ampliado de común acuerdo; o prorrogado en su plazo de conformidad a la Ley, siempre y cuando concurra una de las situaciones siguientes: a) por motivos de caso fortuito o fuerza mayor tal como se establece en la cláusula XX de este contrato, b) cuando existan nuevas necesidades, siempre vinculadas al objeto contractual, y c) cuando surjan causas imprevistas. En tales casos, el CNR emitirá la correspondiente resolución de modificación, ampliación y/o prórroga del contrato, la cual será firmada posteriormente por ambas partes, para lo cual este mismo instrumento acreditará la obligación contractual resultante de dicha ampliación, modificación y/o prórroga. **XIX. DOCUMENTOS CONTRACTUALES.** Forman parte integrante del presente contrato, con plena fuerza obligatoria para las partes contratantes, los siguientes documentos: a) Las Bases de Licitación Pública Internacional No. LPINT-11/2011-CNR-BCIE; b) Adendas; c) Aclaraciones; d) Enmiendas; e) Consultas; f) La oferta de fecha tres de julio de dos mil doce; g) Acuerdo de Consejo Directivo Número 140-CNR/2012; h) Interpretaciones e instrucciones sobre el modo de cumplir las obligaciones formuladas por la institución contratante, i) Las Garantías, j) Resoluciones modificativas, k) Instructivo Número 02/2009, emitido por la Unidad Normativa de Adquisiciones y Contrataciones (UNAC), el cual contiene las Normas para el Seguimiento de los Contratos; l) Acuerdo No.22- CNR/2012; m)



planos y especificaciones técnicas; y n) Otros documentos que emanaren del presente contrato. Lo exigido en una de las Secciones de las referidas Bases, se entenderá como exigido en todas las demás y lo estipulado en cualesquiera partes del contrato y/o de sus anexos, se entenderá como estipulado en todas. En caso de contradicción entre estos documentos y el contrato, prevalecerá este último. **XX. CASO FORTUITO Y FUERZA MAYOR.** Se consideran como motivos de caso fortuito o fuerza mayor, los supuestos y eventos enunciados en el artículo 89 de las Bases, además de los que puedan ser considerados como tales; por dichos motivos 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 en un plazo máximo de quince (15) días calendario después de sucedido el evento, la cual para que sea efectiva, deberá ser aprobada por el CNR; 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 del CNR para otorgar tal prórroga, la misma se concederá por medio de resolución modificativa que formará parte integrante del presente contrato. En cuando al trámite de la solicitud se estará a lo dispuesto en el número 90 de las Bases. **XXI. SOLUCIÓN DE CONFLICTOS:** Las diferencias o conflictos que surgieren entre las partes durante la ejecución del presente contrato, con relación a su interpretación o cumplimiento, serán decididas por arreglo directo en el plazo de un mes, sin otra intervención que la de ellas mismas, sus representantes o delegados especialmente acreditados, cumpliendo el procedimiento establecido para el arreglo directo en la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública. En caso de no llegar a una solución en el arreglo directo las partes se podrán someter a un procedimiento de mediación, para ello se tomara en cuenta el proceso que establece la Ley de Mediación, Conciliación y Arbitraje; sin no se llegara a ningún acuerdo, las diferencias o conflictos deberán ser resueltas en este domicilio, por un arbitraje en derecho o arbitraje técnico, según la diferencia, debiendo redactarse el convenio arbitral dentro de los quince días hábiles posteriores a la fecha en que una notifique a la otra la decisión de someter a arbitraje la controversia. El convenio deberá ser redactado tomando los elementos establecidos en el Art. 165 de la LACAP. Quedando en todo lo demás, a lo dispuesto en la Ley pertinente. **XXII. DERECHOS LEGALES NO RENUNCIABLES.** El CNR podrá, antes o después de la terminación y aceptación de la obra, pero antes de la liquidación y pago final, mostrar que las medidas, cálculos y certificaciones que sirvieron para pagos a la contratista fueron inexactos o incorrectamente preparados, o que la obra y/o materiales incluidos en la misma no estuvieron ajustados a las condiciones especificadas en el contrato. Así mismo, el CNR antes de la liquidación y pago final o de cualquier otro pago que estuviere pendiente, podrá descontar a la contratista el valor correspondiente. Ni la aceptación por el CNR o su representante técnico de toda o parte de la obra, ni los pagos hechos a cuenta de la misma podrán considerarse como una renuncia del CNR de los derechos otorgados por la presente cláusula. **XXIII. TERMINACIÓN BILATERAL.** Las partes contratantes podrán, de común acuerdo dar por terminado el presente contrato, debiendo en tal caso emitirse la resolución y otorgarse el instrumento correspondiente. **XXIV. EXTINCIÓN DEL CONTRATO.** El presente contrato podrá extinguirse por cualquiera de las casusas establecidas en la LACAP, y al ocurrir además cualquiera de las condiciones establecidas en el número 86 de las Bases de Licitación. **XXV. REVOCACIÓN.** El CNR podrá revocar el contrato cuando concurra alguno de los casos establecidos en el numeral 87 de las Bases de Licitación. **XXVI. JURISDICCIÓN.** En caso de controversia en relación al presente contrato, sobre cualquier punto que no sea materia de mediación o arbitraje, las partes para los efectos judiciales señalan como domicilio la ciudad de San Salvador, a la jurisdicción de cuyos tribunales competentes se someten. **XXVII. COMUNICACIONES Y NOTIFICACIONES.**



Todas las comunicaciones o notificaciones referentes a la ejecución de este contrato, serán válidas solamente cuando sean hechas por escrito a las personas y en las direcciones que las partes contratantes señalen, sin perjuicio de aquellas que puedan ocurrir bajo las generalidades del proyecto. Para el cómputo de los plazos se estará a lo dispuesto en el número 95 de las Bases de Licitación. En fe de lo cual suscribimos el presente contrato en dos ejemplares de igual valor y contenido, en la ciudad de San Salvador, a los diecisiete días del mes de enero de dos mil trece.

  
**JOSE ENRIQUE ARGUMEDO CASULA**

*POR EL CNR*



*POR EL CONTRATISTA*



En la ciudad de San Salvador, a las catorce horas con treinta minutos del día diecisiete de enero del año dos mil trece. Ante mí, **MIGUEL HORACIO ALVARADO ZEPEDA**, Notario, de este domicilio, comparece: **JOSE ENRIQUE ARGUMEDO CASULA** conocido por **JOSE ENRIQUE ARGUMEDO**, de

a quien conozco e identifiqué, portador del Documento

Único de Identidad número  
con Número de Identificación Tributaria

actuando en representación, en su calidad de Director Ejecutivo del **CENTRO NACIONAL DE REGISTROS (CNR)** institución pública, con autonomía administrativa y financiera con Número de Identificación Tributaria

y que en adelante se denomina "**EL CONTRATANTE**" o "**EL CNR**"; y el señor

a quien por no conocer identifiqué por medio de su Documento Único de Identidad número  
con Número de Identificación Tributaria

actuando en representación, en su calidad de Apoderado con Clausula Especial de la sociedad **PROYECTOS, EJECUCIÓN Y CONTROL DE OBRAS, SOCIEDAD ANONIMA-SUCURSAL EL SALVADOR**, que también se denomina **PROYECTOS, EJECUCIÓN Y CONTROL DE OBRAS, S.A. (SUCURSAL EL SALVADOR)**, sociedad de

con sucursal en El Salvador, y con domicilio en San Salvador, con Número de



### Identificación Tributaria

y que en adelante se denomina "EL CONTRATISTA"; y en el carácter en que comparecen, **ME DICEN:** Que reconocen como suyas las firmas que calzan al documento que antecede, por haber sido puestas de sus puños y letras. Que asimismo reconocen en sus respectivas calidades, las obligaciones que han contraído en dicho documento, el cual contiene el Contrato de Obra Número **CNR-LPINT-CERO UNO /DOS MIL TRECE-CNR-BCIE**, cuyo objeto es la rehabilitación de inmueble propiedad del Centro Nacional de Registros, inscrito bajo la Matricula UNO CINCO CERO DOS SEIS CINCO UNO UNO- CERO CERO CERO CERO CERO, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas del Departamento de Ahuachapán, que se encuentra ubicado en la segunda Avenida Sur y tercera Calle Poniente, número tres-uno, frente al parque La Concordia, en la ciudad y departamento de Ahuachapán, objeto de la Licitación Pública Internacional No LPINT-ONCE/DOSMIL ONCE-CNR-BCIE, que contiene **VEINTISIETE CLAUSULAS**, estableciéndose en las cláusulas: **II. PRECIO.** Que el precio a pagar por la rehabilitación del inmueble objeto del contrato, es hasta por la cantidad **UN MILLÓN DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y UNO 29/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA**, precio que incluye el Impuesto a la Tránsito de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios-IVA; el cual será pagado de en la forma y contra la presentación de la documentación que ahí se detalla; y **III. PLAZO.** Que el plazo para la ejecución del contrato es de doscientos diez días calendario, que serán contados a partir de la fecha de emisión de la **ORDEN DE INICIO**, la cual será emitida por el Administrador del Contrato, pudiendo éste ser prorrogado en los términos ahí indicados. Y demás cláusulas de garantía, obligaciones, entre otras. Suscrito en esta misma ciudad y fecha. Y yo el suscrito notario **DOY FE: I)** De ser legítimas y suficientes las personerías con las que actúan los comparecientes por haber tenido a la vista: **1)** con respecto al Doctor **JOSÉ ENRIQUE ARGUMEDO CASULA:** a) Decreto Ejecutivo número sesenta y dos, de fecha cinco de diciembre de mil novecientos noventa y cuatro, publicado en el Diario Oficial número doscientos veintisiete, Tomo trescientos veinticinco, del siete de diciembre del mismo año, donde consta la creación del Centro Nacional de Registros como unidad descentralizada del Ministerio de Justicia, y que la Dirección Superior del Centro estará a cargo de un Consejo Directivo, siendo el Director Presidente el Ministro de Justicia; b) Decreto Legislativo número cuatrocientos sesenta y dos, de fecha cinco de octubre de mil novecientos noventa y cinco, publicado en el Diario Oficial número ciento ochenta y siete, Tomo trescientos veintinueve del diez de octubre del mismo año, de donde consta que el CNR, para el cumplimiento de sus fines, tiene autonomía administrativa y financiera; c) Decreto Ejecutivo número seis del uno de junio de mil novecientos noventa y nueve, publicado en el Diario Oficial número cien, tomo trescientos cuarenta y tres de la misma fecha, que contiene la reforma de los artículos cinco y seis del Decreto Ejecutivo número sesenta y dos antes relacionado, estableciéndose que la Dirección Superior del CNR, estará a cargo de un Consejo Directivo, siendo el Ministro de Economía el Director Presidente, y Representante del CNR; que la administración del Centro estará a cargo de un Director Ejecutivo, nombrado por el Presidente de la República; d) Decreto Ejecutivo número veintitrés de fecha diecinueve de marzo del año dos mil uno, publicado en el Diario Oficial número sesenta y cuatro, Tomo trescientos cincuenta del veintinueve de marzo del mismo año, que contiene la sustitución del primer inciso del artículo cinco y reforma del artículo seis, ambos del Decreto Ejecutivo número sesenta y dos antes relacionado, estableciéndose en dicha sustitución y en lo pertinente, que el Ministro de Economía será el Director Presidente y el Representante Judicial y Extrajudicial del CNR, quien puede delegar dicha representación en el Director Ejecutivo, que asimismo puede otorgar poderes a nombre del Centro previa autorización



del Consejo Directivo; y la reforma en lo pertinente establece, que la Administración del CNR estará a cargo de un Director Ejecutivo, nombrado por el Presidente de la República, y requisitos para optar al cargo; e) Decreto Ejecutivo número ciento treinta y cinco de fecha veinticuatro de julio del año dos mil doce, publicado en el Diario Oficial número ciento cincuenta y cuatro, Tomo trescientos noventa y seis del veintidós de agosto del mismo año, que contiene la sustitución del primer inciso del artículo cinco del Decreto Ejecutivo número sesenta y dos antes relacionado, estableciéndose en dicha sustitución y en lo pertinente, que además el Consejo Directivo estará integrado por dos directores representantes del sector no gubernamental, electos y nombrados por el Presidente de la República de un listado abierto de candidatos de las entidades gremiales de la empresa privada con personalidad jurídica, organizaciones no gubernamentales con personalidad jurídica relacionadas a la temática de las ciencias jurídicas y de la ingeniería civil con personalidad jurídica. Y que las entidades mencionadas que deseen incluir candidatos en el listado, deberán seleccionarlos de acuerdo a su ordenamiento interno; f) Acuerdo Ejecutivo número ciento ochenta y tres de fecha veintisiete de abril de dos mil doce, suscrito por el Presidente de la República, Carlos Mauricio Funes Cartagena y rubricado por el Ministro de Gobernación, Gregorio Ernesto Zeyalandia Cisneros, publicado en el Diario Oficial número SETENTA Y OCHO del tomo TRESCIENTOS NOVENTA Y CINCO de fecha treinta de abril de dos mil doce, por medio del cual se nombró al Licenciado JOSÉ ARMANDO FLORES ALEMÁN, a partir del día veintisiete de abril del presente año, Ministro de Economía, habiendo rendido ésta la protesta constitucional, a las dieciséis horas de la fecha última expresada, según consta a folio ciento veintiuno frente del Libro de Actas de Juramentación de Funcionarios Públicos que lleva la Presidencia de la República; g) Acuerdo Ejecutivo número DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS de fecha treinta y uno de mayo de dos mil diez, suscrito por el Presidente de la República, Carlos Mauricio Funes Cartagena y rubricado por el Ministro de Gobernación, Humberto Centeno Najarro, publicado en el Diario Oficial número CIENTO UNO del tomo TRESCIENTOS OCHENTA Y SIETE de fecha uno de junio de dos mil diez, por medio del cual se nombró al Doctor José Enrique Argumedo Casula, a partir del día uno de junio de dos mil diez, Director Ejecutivo del CNR, habiendo rendido éste la protesta constitucional, a las catorce horas y cinco minutos del día treinta y uno de mayo de dos mil diez, según consta a folio cincuenta y cuatro frente del Libro de Actas de Juramentación de Funcionarios Públicos que lleva la Presidencia de la República; y h) Acuerdo número cuatrocientos cuarenta y dos del Órgano Ejecutivo en el Ramo de Economía, de fecha nueve de mayo de dos mil doce, por medio del cual el señor Ministro de Economía, acordó delegar a partir de esa fecha la representación extrajudicial del CNR, en el Director Ejecutivo de esta institución, Doctor José Enrique Argumedo Casula; acuerdo publicado en el Diario Oficial número NOVENTA Y CINCO, Tomo TRESCIENTOS NOVENTA Y CINCO, de fecha veinticinco de mayo de dos mil doce, vigente a partir de la fecha de su publicación, según ordena el mismo acuerdo; y 2) Con respecto a

a) Certificación del Testimonio de la Constitución de la Compañía Mercantil denominada PROYECTOS, EJECUCIÓN Y CONTROL DE OBRAS, S.A. y los estatutos, otorgada en Madrid, Reino de España, el diecisiete de mayo de mil novecientos ochenta y ocho, ante los oficios notariales de

notario del ilustre colegio de Madrid, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, el día veintisiete de enero de mil novecientos ochenta y nueve, al Folio DOSCIENTOS DIEZ del Tomo NUEVE MIL CIENTO TREINTA Y SEIS, del Libro SIETE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA, de la Sección TRES, Inscripción UNO de la hoja ochenta y cinco mil seiscientos cuarenta y uno - dos; de los que consta que la denominación de la sociedad mercantil es PROYECTOS, EJECUCIÓN Y CONTROL DE OBRAS, S.A.; que su domicilio es el de



Madrid; que dentro del objeto de la sociedad se encuentra el de realizar obras tales como las que son objeto del contrato; que su duración es por tiempo indefinido; que la sociedad será regida y administrada por la Junta General de Accionistas y por el Consejo de Administración o en su caso por el o los Administradores Generales; que la representación de la sociedad y la dirección y la administración, con las facultades que se establecen en los estatutos estará encomendada al Consejo de Administración; que estará compuesto de un número de consejeros que no será inferior a tres ni superior a cinco; que permanecerán en el desempeño de sus funciones, por el plazo de diez años, que se entenderá prorrogado hasta la inmediata Junta General Ordinaria anual, mientras la Junta General no establezca otro plazo, no acuerde su separación o ellos mismos renuncien al cargo; que en caso que no se nombre Consejo de Administración, se nombrará uno o como máximo tres Administradores Generales, que tendrán todas las facultades que normalmente pertenecen a aquel, y todas las referencias que se hagan en los estatutos y ley se entenderán referidas a éstos; b) Certificación de Escritura de Elevación a publico de acuerdos sociales otorgada por la sociedad PROYECTOS, EJECUCIÓN Y CONTROL DE OBRAS, S.A. y documentación unida de acta de la Junta General Extraordinaria de la sociedad, otorgada en Madrid, Reino de España, el veinticinco de noviembre de dos mil nueve, ante los oficios notariales de \_\_\_\_\_, notario del ilustre colegio de Madrid, del que consta que se eleva a instrumento público todos y cada uno de los acuerdos tomados que constan en la certificación del acta de la Junta General Extraordinaria de la sociedad, celebrada el veinticinco de noviembre de dos mil nueve, donde se acordó primero: Reelegir en sus cargos de Administradores Solidarios a \_\_\_\_\_ con las facultades que constan en los estatutos y por el tiempo de cinco años, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el día ocho de enero de dos mil diez, al Folio CIENTO DIECINUEVE, del Tomo QUINIENTOS SETENTA Y TRES General, Inscripción DIECISEIS de la Hoja M- DOCE MIL QUINIENTOS VEINTISEIS; c) Resolución número SETENTA, emitida por el Ministerio de Economía de El Salvador, a las ocho horas cincuenta minutos del día quince de febrero de dos mil doce, por medio de la que se resuelve registrar a nombre de la sociedad, la inversión directa para el establecimiento de una sucursal denominada PROYECTOS, EJECUCION Y CONTROL DE OBRAS, S.A. (SUCURSAL EL SALVADOR), entre otros; d) Razón de inscripción de autorización de sucursal en El Salvador, de la sociedad PROYECTOS, EJECUCION Y CONTROL DE OBRAS, S.A. (SUCURSAL EL SALVADOR) inscrito en el Registro de Comercio, al número OCHO del Libro DOS MIL NOVECIENTOS OCHO del Registro de Sociedades, en fecha dieciséis de abril de dos mil doce; e) Matricula de Empresa correspondiente al año dos mil doce, inscrita al número CINCUENTA Y NUEVE del Libro DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO de asientos de matrícula de empresa, de fecha veinticuatro de abril de dos mil doce; y f) Testimonio de Poder General Judicial y Administrativo con Clausulas Especiales, otorgado por \_\_\_\_\_, actuando en su calidad de Administrador Solidario y en consecuencia Representante Legal de la Compañía Mercantil PROYECTOS, EJECUCION Y CONTROL DE OBRAS, S.A. (SUCURSAL EL SALVADOR), en la ciudad de San Salvador, a las ocho horas del día veintidós de octubre de dos mil doce, ante los oficios notariales de \_\_\_\_\_, inscrito en el Registro de Comercio al número TREINTA Y SEIS del Libro UN MIL QUINIENTOS TREINTA Y SEIS del Registro de Otros Contratos Mercantiles, con fecha quince de noviembre de dos mil doce, que contiene Clausula Especial a favor de \_\_\_\_\_ y otros, del que consta que el compareciente se encuentra facultado especialmente para otorgar y suscribir instrumentos como el que antecede y la presente acta; y II) Que las firmas de los comparecientes son autenticas, por haber sido puestas y reconocidas como suyas a mi presencia. Que asimismo ratifican las



obligaciones que asumen a nombre de sus representadas en el instrumento que antecede. Así se expresaron los comparecientes a quienes expliqué los efectos legales de la presente acta notarial, la cual consta de tres hojas útiles y leída que se las hube íntegramente en un solo acto sin interrupción, ratifican su contenido y firmamos. **DOY FE.-**

