

CONTRATO No. 150/2024

“SERVICIO DE CONSULTORÍA PARA EL ANÁLISIS DE MERCADO Y FACTIBILIDAD FINANCIERA DE PROYECTOS DE INVERSIONES INMOBILIARIAS EN CONDOMINIOS VERTICALES EN EL SALVADOR”

NOSOTROS: OSCAR HUMBERTO CRUZ GUARDADO, mayor de edad, ~~identificado con Documento Único de Identidad número [REDACTED]~~, con Documento Único de Identidad número ~~[REDACTED]~~; actuando en nombre y representación del Ministerio de Economía de la República de El Salvador, con Número de Identificación Tributaria ~~[REDACTED]~~, en carácter de Delegado de la Ministra de Economía, personería que se legitima por medio del Acuerdo Ejecutivo número 486 de este Ramo, de fecha cuatro de junio de dos mil veinticuatro, mediante el cual y de conformidad a los artículos 18 y 129 inciso 3º y 4º de la Ley de Compras Pública, se me delega para que, entre otros, firme contratos de servicios como el presente; que en el transcurso del presente instrumento me denominaré “CONTRATANTE” o “MINEC”; y, por otra parte, RAUL FEDERICO CALVET WENZARA, mayor de edad, de ~~[REDACTED]~~, según consta en ~~[REDACTED]~~ número ~~[REDACTED]~~, expedido por el Servicio de Registro Civil e Identificación de la ~~[REDACTED]~~, el día veintiocho de junio de dos mil veintitrés y con fecha de vencimiento el veintiocho de junio de dos mil veintiocho, actuando en nombre y representación de la Sociedad COLLIERS MARKET INTELLIGENCE & ADVISORY SOCIEDAD ANONIMA, que puede abreviarse COLLIERS, del domicilio de Guatemala, en mi calidad de Presidente de Consejo de Administración y Representante Legal calidad que compruebo mediante Testimonio de Escritura Pública de Constitución de Sociedad Mercantil de la denominada sociedad, otorgada en la ciudad de Guatemala, del día tres de marzo del año dos mil veintitrés, ante los oficios notariales de Marcela Posadas Morris; la cual se encuentra inscrita en el Registro Mercantil bajo el número CINCO MIL DOSCIENTOS CUARENTA, del libro VEINTIDÓS Electrónico de Sociedades Mercantiles, y folio TRESCIENTOS SETENTA Y CUATRO, del Registro de Mercantil de la Republica de Guatemala, el día veintitrés de marzo de dos mil veintitrés; en la cual consta que su denominación, naturaleza, y domicilio son los antes expresados, que el plazo es indeterminado, que su finalidad es, entre otras, el servicio de consultorías y corredurías de bienes y raíces, desarrollo de proyectos inmobiliarios, avalúos de todo tipo de bienes inmuebles, sin ser limitativas la compra y venta, importación y exportación de toda clase de bienes y productos tradicionales y no tradicionales, así como la prestación de toda clase de servicios y actividades industriales o de fabricación mediante personal capacitado para el efecto, asimismo, en la CLÁUSULA CUADRAGÉSIMA NOVENA: REPRESENTACIÓN LEGAL DE LA SOCIEDAD de la Escritura Pública de Constitución de la Sociedad consta que la administración de la sociedad está confiada a un Administrador Único o un Presidente de Consejo de Administración, quienes durarán en sus funciones tres años, además consta que el ejercicio de la representación judicial y extrajudicial así como el uso de la firma social de la sociedad corresponderá al Presidente de Consejo de Administración y Representante Legal, pudiendo celebrar en nombre de la sociedad toda clase de actos o contratos; y en la CLÁUSULA QUINCUGÉSIMA TERCERA de dicha escritura, consta mi nombramiento como Presidente de Consejo de Administración de la sociedad por un periodo de tres años y por lo cual me encuentro facultado para otorgar actos como el presente; que en este instrumento me denominaré “CONTRATISTA” y en las calidades que ambos

actuamos procedemos a suscribir el presente contrato, derivado del proceso realizado mediante el método de Consultoría basada en Calidad, Ref.: 24-019-CAF-MINEC, denominado “Servicio de Consultoría para el Análisis de Mercado y Factibilidad Financiera de Proyectos de Inversiones Inmobiliarias en Condominios Verticales en El Salvador” autorizado mediante Resolución de Adjudicación No. 377 de fecha once de noviembre de 2024; de conformidad a la Ley de Compras Públicas, que en adelante podrá denominarse LCP, sujetándose a las cláusulas que a continuación se detallan:

PRIMERA: DEFINICIONES

Para efectos del presente contrato los términos que a continuación se expresan, tendrán el significado siguiente:

Contratante: Ministerio de Economía (MINEC), institución de la Administración Pública que contrata los servicios.

Contratista: es la persona jurídica a quien se le encarga el suministro de los bienes objeto del contrato.

Días: Se refiere a días calendario, excepto cuando se especifique “días hábiles”.

Propuesta del Contratista: Documento que presenta la solución técnica y su precio para llevar a cabo el servicio. Se podrá denominar indistintamente “oferta” o “propuesta”.

Documento de Solicitud de Propuestas de Bienes y Servicios: Documento en el que se describe y detalla los servicios a contratar.

Unidad de Compras Públicas (UCP): Unidad encargada de realizar la gestión del proceso de contratación del servicio para el Ministerio de Economía.

SEGUNDA: OBJETO DEL CONTRATO

El presente Contrato tiene por objeto evaluar el mercado y determinar la viabilidad financiera de proyectos de inversiones inmobiliarias en condominios verticales, con el objetivo de proporcionar a los inversionistas del sector una guía o herramientas útiles para desarrollar proyectos dirigidos al segmento de vivienda asequible en el país.

TERCERA: DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL CONTRATO:

Forman parte integrante del presente contrato los documentos siguientes:

- 1) Oferta presentada por la Contratista.
- 2) Documento de Solicitud de Propuestas.
- 3) Resolución de Adjudicación No. 377 de fecha once de noviembre de 2024.
- 5) Garantía de Cumplimiento de Contrato.
- 6) Resoluciones modificativas y otros documentos que emanaren del presente contrato, los cuales son complementarios entre sí y serán interpretados en forma conjunta.

En caso de ambigüedad, duda o disputa en interpretación del Contrato y otros documentos contractuales, prevalecerá el texto de este Contrato. Es entendido y aceptado que este Contrato se antepone a toda comunicación previa, entendimiento de acuerdo, ya sean verbales o escritos entre las partes.

CUARTA: PLAZO DE COBERTURA Y VIGENCIA DEL CONTRATO.

El plazo de la entrega del servicio será de 60 días calendario, contados a partir del día siguiente de la emisión de la orden de inicio.

QUINTA: MONTO DEL CONTRATO

Las obligaciones emanadas del presente instrumento serán cubiertas con cargo a los fondos del Proyecto No. 12061 de la Cooperación Andina de Fomento, CAF, para financiar el “Programa para la Transformación del Clima de Negocios de El Salvador, a través de la Facilitación del Comercio e Inversiones”, que corresponde al Componente III “Promoción y Atracción de las Inversiones para la Generación de Empleo”, para lo cual se ha verificado la correspondiente Asignación Presupuestaria. El Contratante se compromete a cancelar al Consultor la cantidad de CUARENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD \$ 45,200.00), monto que incluye el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios IVA y el Impuesto Sobre la Renta. Para la presente consultoría se realizarán tres pagos posteriores a la entrega y elaboración de actas de recepción por parte del Administrador de Contrato, conforme al siguiente detalle:

No.	Producto	Pagos	Porcentaje de pago	Precio + IVA incluido
1	Metodología y Plan de Trabajo	Primer pago en conformidad al producto requerido, contra entrega como máximo a los 15 días calendario después de la orden de inicio	20%	\$9,040.00
2	Análisis de sitios de mercado para el desarrollo de proyectos de inversiones inmobiliaria en condominios	Segundo pago en conformidad al producto requerido, contra entrega como máximo a los 45 días calendario después de la orden de inicio.	40%	\$18,080.00
3	Análisis económico, estrategia y mejor uso, análisis financiero y proyecciones	Tercer pago en conformidad al producto requerido, contra entrega como máximo a los 60 días calendario después de la orden de inicio.	40%	\$18,080.00
TOTAL			100%	\$45,200.00

El pago se efectuará mediante transferencia bancaria internacional. Por Resolución No. 12301-NEX-2220-2007, pronunciada por la Dirección General de Impuestos Internos del Ministerio de Hacienda, el día cuatro de diciembre de dos mil siete el MINEC ha sido designado agente de retención del IVA. El monto por cancelar incluye el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios, asimismo se aclara que según el artículo 162 del Código Tributario, la Dirección General de Impuestos Internos.

En el caso de personas extranjeras, se les harán las retenciones que el Código Tributario Salvadoreño indique.

Los oferentes extranjeros no domiciliados en la República de El Salvador, deberán considerar que serán sujetos a una retención del veinte por ciento (20%) del valor contratado, en concepto de Impuesto sobre la Renta; y del trece por ciento (13%) del valor total de lo contratado en concepto de IVA.

SEXTA: OBLIGACIONES DE LA CONTRATISTA.

La consultora para dar fiel cumplimiento a los objetivos planteados en la presente consultoría, el consultor deberá realizar al menos las siguientes actividades:

1. Recopilación, análisis de documentos y estudios sobre el mercado inmobiliario en El Salvador para comprender la situación actual y tendencias del sector.
2. Realización de entrevistas con desarrolladores, agentes de bienes raíces, funcionarios y expertos para obtener información cualitativa y validar hallazgos del mercado.
3. Evaluación de antecedentes del sector, incluyendo casos de éxito y normativas vigentes, para identificar factores críticos que afectan los proyectos inmobiliarios en las 5 ubicaciones geográficas seleccionadas.
4. Identificación de la situación de mercado inmobiliarios de vivienda en las 5 ubicaciones geográficas seleccionadas.
5. Estimación de la demanda potencial de proyectos inmobiliarios en condominios verticales, cuantificando la cantidad de unidades y características de los proyectos.
6. Establecimiento de objetivos de rentabilidad alineados con las expectativas de desarrolladores e inversionistas, asegurando viabilidad financiera de los proyectos de inversión inmobiliaria en condominios verticales.
7. Determinación de rangos de precios óptimos para las unidades en los proyectos de inversiones inmobiliarias en condominios verticales, considerando costos de construcción, competitividad del mercado y capacidad de pago de familias con ingresos medios y bajos.
8. Desarrollo de proyecciones financieras detalladas, incluyendo proyección de ingresos, egresos, flujo de caja, rentabilidad y estructura de capital y sensibilización de las proyecciones para evaluar la viabilidad económica de los proyectos.

SEPTIMA: PRODUCTOS A ENTREGAR

El contratista se obliga a suministrar la Consultoría según lo indicado en su propuesta técnica y en los Términos de referencia que forman parte de la SECCION III. CONDICIONES ESPECIALES DE LA CONTRATACIÓN LITERAL I) del Documento de Solicitud de Propuestas, de la forma detallada a continuación:

1. Producto 1: Metodología y plan de trabajo

Actualización de la metodología y el plan de trabajo de la consultoría en función del contexto bajo el cual se desarrollará el trabajo. Este incluye el plan de trabajo y el cronograma del proyecto revisados. Además, se detallará la estructura general del estudio, la selección de recursos humanos y logísticos, así como la organización logística, incluyendo viajes y otros aspectos necesarios para la ejecución efectiva del proyecto.

Plazo de entrega: Hasta 15 días calendario, contados a partir del siguiente día de la emisión de la orden de inicio.

2. Producto 2: Análisis de sitios y de mercado para el desarrollo de proyectos de inversiones inmobiliarias en condominio

2.1 Análisis de sitio

- a) Descripción detallada de las ubicaciones de interés para el desarrollo de proyectos inmobiliarios en condominios verticales, dentro de los municipios seleccionados.
- b) Evaluación de accesos, infraestructura y aspectos físicos relevantes.
- c) Identificación y evaluación de riesgos asociados al sector inmobiliario.
- d) Evaluación de indicadores de desarrollo y potencial del área de los municipios seleccionados.
- e) Identificación de proyectos similares en la zona.
- f) Evaluación de la capacidad del mercado local para absorber nuevos desarrollos de proyectos inmobiliarios en condominios verticales.
- g) Validación del uso previsto de las propiedades y ubicaciones.

2.2. Análisis de mercado

- a) Análisis detallado del mercado de proyectos inmobiliarios en condominios verticales en El Salvador y áreas de interés.
- b) Evaluación de la demanda actual y futura, así como las preferencias y tendencias del mercado.
- c) Análisis de la oferta de proyectos inmobiliarios en condominios verticales existentes, incluyendo precios y productos ofrecidos.
- d) Identificación de demanda insatisfecha y conclusiones sobre la demanda y la oferta de proyectos inmobiliarios en condominios verticales.

Plazo de entrega: Hasta 45 días calendario, contados a partir del siguiente día de la emisión de la orden de inicio.

3. Producto 3: Análisis económico, estrategia y mejor uso, análisis financiero y proyecciones

3.1 Análisis económico

- a) Situación económica actual, perspectivas en El Salvador y su impacto en el mercado de proyectos inmobiliarios en condominios verticales.
- b) Factores económicos que afectan la demanda y oferta de proyectos inmobiliarios en condominios verticales en las áreas seleccionadas.

3.2 Estrategia y desarrollo proyectos

- a) Identificación de opciones y estrategias para el desarrollo de proyectos inmobiliarios en condominios verticales.
- b) Recomendaciones estratégicas para el posicionamiento y desarrollo de proyectos inmobiliarios en condominios verticales.
- c) Características del producto, precios y servicios sugeridos para los desarrollos de proyectos inmobiliarios en condominios verticales.
- d) Directrices estratégicas para maximizar el éxito de los proyectos inmobiliarios en condominios verticales.

3.3 Análisis financiero y proyecciones

- a) Proyecciones financieras y análisis detallado de los costos y beneficios asociados con proyectos inmobiliarios en condominios verticales.
- b) Proyecciones de ingresos y resultados operativos.
- c) Evaluación de la rentabilidad y viabilidad financiera de los proyectos inmobiliarios en condominios verticales.

Plazo de entrega: Hasta 60 días calendario, contados a partir del siguiente día de la emisión de la orden de inicio.

OCTAVA: GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO CONTRACTUAL

Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente Contrato, la Contratista otorgará a favor del ESTADO Y GOBIERNO DE EL SALVADOR EN EL RAMO DE ECONOMÍA la siguiente garantía de conformidad al Art. 126 de la LCP: GARANTIA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO por un monto

de CUATRO MIL QUINIENTOS VEINTE 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD \$4,520.00), equivalente al diez por ciento (10%) del valor contratado, consistente en Pagare o Fianza, emitida por compañía aseguradora o bancaria, que tendrá vigencia de cuatro meses a partir de la fecha de la firma de Contrato y que deberá entregarse a la UCP de este Ministerio, dentro del plazo de quince (15) días, posteriores a la recepción de la orden de inicio por parte de la Contratista. La Garantía será devuelta a la finalización del presente Contrato debido al debido cumplimiento de las obligaciones del Contratista.

NOVENA: ADMINISTRACIÓN DE CONTRATO

La administración del presente Contrato estará a cargo del Licenciada Karla Morataya Trujillo, [REDACTED], quien será la encargada de la gestión técnica y administrativa del mismo, así como también los responsables de su implementación, seguimiento y demás atribuciones establecidas en los artículos 161 y 162 de la LCP.

DÉCIMA: MODIFICACIÓN DE CONTRATO.

El presente Contrato podrá ser modificado antes del vencimiento de este, por causas imprevistas surgidas en la ejecución contractual u otras necesidades, de conformidad a las causales y conforme los procedimientos establecidos en el artículo 158 de la LCP. Será tramitada por la UCP y aprobada por la autoridad competente respectiva que adjudicó el procedimiento de adquisición del cual derivan.

El Contratante emitirá el documento modificativo que será suscrito por ambas partes, y el Contratista en caso de ser necesario, deberá modificar o ampliar los plazos y monto de la Garantía de Cumplimiento de Contrato según lo indique el Contratante, y formará parte integral de este Contrato.

DÉCIMA PRIMERA: EXTINCIÓN DE CONTRATO

El presente Contrato podrá extinguirse por las causales establecidas en el artículo 166 de la LCP.

DÉCIMA SEGUNDA: EXTINCIÓN POR MUTUO ACUERDO

De conformidad al Art. 168 de la LCP, las partes contratantes podrán acordar la extinción de las obligaciones contractuales en cualquier momento, siempre y cuando no concurra otra causa de terminación imputable al contratista y que razones de interés público, caso fortuito o fuerza mayor, hagan innecesario o inconveniente la vigencia del contrato o ejecución de las obligaciones derivadas de la orden de compra, sin más responsabilidad que la que corresponda en su caso, a la ejecución de la obra realizada, al servicio parcialmente ejecutado o a los bienes entregados o recibidos.

DÉCIMA TERCERA: CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR

Se entiende como caso fortuito el acontecimiento natural inevitable, previsible o imprevisible, que impide en forma absoluta el cumplimiento de las obligaciones contractuales. Se trata por consiguiente de hechos

naturales inevitables que pueden ser previstos o no, tales como terremotos, maremotos, huracanes, inundaciones. Por fuerza mayor se entiende el hecho del hombre, previsible o imprevisible e inevitable, que impide en forma absoluta el cumplimiento de las obligaciones contractuales, tales como actos de autoridad, huelgas, guerra, rebelión y motines.

DÉCIMA CUARTA: CONFIDENCIALIDAD

La Contratista se compromete a guardar la confidencialidad de toda información revelada por el Contratante, independientemente del medio empleado para transmitirla, ya sea en forma verbal o escrita, y se compromete a no revelar dicha información a terceras personas, salvo que el Contratante autorice en forma escrita. La Contratista se compromete a hacer del conocimiento únicamente la información que sea estrictamente indispensable para la ejecución encomendada y manejar la reserva de esta, estableciendo las medidas necesarias para asegurar que la información revelada por el Contratante se mantenga con carácter confidencial y que no se utilice para ningún otro fin.

DECIMA QUINTA: PROPIEDAD INTELECTUAL

Los productos y el material generado en el marco de la presente contratación serán propiedad del Ministerio de Economía, por lo que deberá entregar nota firmada por el consultor donde establece lo referido.

DÉCIMA SEXTA: RESPONSABILIDAD POR DEFICIENCIAS TÉCNICAS.

Cuando la Contratista mostrare alguna deficiencia, ésta será señalada por el MINEC, mediante nota proporcionada a la Contratista, quien dispondrá de un plazo no mayor de diez días hábiles para solventarla, so pena de caducidad del Contrato. Si por la deficiencia señalada se generan daños y perjuicios en contra del MINEC, este podrá hacer efectiva la Garantía de Cumplimiento de Contrato, con el propósito de subsanar tales daños.

DECIMA SEPTIMA: PLAZO DE RECLAMOS

Si cumplido el tercer día hábil posterior a ser recibido formalmente el producto y no hubiese reclamos de parte del MINEC por deficiencias técnicas en la misma, se entenderá extinguida la responsabilidad por parte de la Contratista.

DÉCIMA OCTAVA: SANCIONES.

En caso de incumplimiento, la Contratista expresamente se somete a las sanciones reguladas en los artículos 174 y siguientes de la LCP, ya sea imposición de multa o inhabilitación, las que serán impuestas siguiendo el debido proceso por el Contratante, a cuya competencia se somete para efectos de su imposición.

DÉCIMA NOVENA: LEY APLICABLE Y SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

De conformidad a los Arts. 163 y siguientes de la LCP, toda diferencia o controversia que surgiera entre las partes durante la vigencia del plazo del presente Contrato se someterá y resolverá por medio de arreglo directo con intervención de ellas mismas, sus representantes y delegados especialmente acreditados, dejando constancia escrita en acta de los puntos controvertidos y de las soluciones en su caso. Agotado este procedimiento, y si la controversia persistiere, se ejecutará en sede judicial, señalando para tal efecto como domicilio especial el de esta ciudad, a la competencia de cuyos tribunales se someten.

VIGÉSIMA: LEGISLACIÓN APLICABLE.

El presente Contrato quedará sometido a la LCP, la Constitución de la República, Ley de Compras Públicas y su Reglamento, Ley de la Firma Electrónica, y en forma subsidiaria a las Leyes de la República de El Salvador, aplicables a este Contrato en el desarrollo de su ejecución.

VIGÉSIMA PRIMERA: PROHIBICIÓN:

Salvo autorización expresa del MINEC, el Contratista no podrá transferir o ceder a ningún título los derechos y obligaciones que emanan de este Contrato. La transferencia o cesión efectuada sin la autorización antes referida, dará lugar a la caducidad del Contrato procediéndose además a hacer efectiva la garantía de cumplimiento de Contrato.

VIGÉSIMA SEGUNDA: CUMPLIMIENTO DE NORMAS ÉTICAS, PROHIBICIÓN DE TRABAJO INFANTIL, FRAUDE Y CORRUPCIÓN

Ambas partes durante la ejecución de este contrato se someten al cumplimiento de normas éticas, lo que comprende a todo el personal tanto del MINISTERIO DE ECONOMÍA como de LA CONTRATISTA; asimismo, LA CONTRATISTA se compromete a no utilizar en sus labores a niñas, niños y adolescentes por debajo de la edad mínima de admisión al empleo y el cumplimiento con la normativa laboral y de protección a la niñez y adolescencia especialmente a la que se refiere a la realización de actividades y trabajos peligrosos, caso contrario se comunicará a la autoridad competente para su respectiva valoración y procedimiento que, en caso de comprobarse su incumplimiento y de haberse finalizado el plazo de vigencia y cumplimiento de las obligaciones de este contrato, se tramitará el procedimiento sancionatorio por incumplimiento de esta obligación de conformidad con el artículo 181 romano II, letra a) y 187 de la LCP. Además, ambas partes se obligan a no realizar fraude ni corrupción en la ejecución de este contrato, caso contrario se aplicará el procedimiento sancionatorio respectivo.

VIGESIMA TERCERA: NOTIFICACIONES Y COMUNICACIONES

El Contratante señala como lugar para recibir notificaciones en la Oficina del Ministerio de Economía, Edificio C-1 y C-2, Plan Maestro, Centro de Gobierno, San Salvador, y la Contratista señala para el mismo

efecto la siguiente dirección: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]. Correo electrónico: [REDACTED]. Teléfono: [REDACTED]. Todas las comunicaciones o notificaciones referentes a direcciones que las partes han señalado.

Así nos expresamos los comparecientes, quienes enterados y consientes de los términos y efectos legales del presente Contrato, ratificamos su contenido, en fe de lo cual firmamos, de conformidad a la Ley de Firma Electrónica. Elaborado en el distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador, El Salvador, a los veinticinco días del mes de noviembre de dos mil veinticuatro.



MINISTERIO
DE ECONOMÍA

Firmado
digitalmente por
**OSCAR HUMBERTO
CRUZ GUARDADO**

OSCAR HUMBERTO CRUZ GUARDADO
Designado de la Sra. Ministra de Economía

**RAUL FEDERICO
CALVET WENZARA /
COLLIERS MARKET
INTELLIGENCE &
ADVISORY, SOCIEDAD
ANÓNIMA**

RAUL FEDERICO CALVET WENZARA
Presidente de Consejo de Administración y
Representante Legal
COLLIERS MARKET INTELLIGENCE & ADVISORY

Digitally signed by RAUL
FEDERICO CALVET WENZARA /
COLLIERS MARKET
INTELLIGENCE & ADVISORY,
SOCIEDAD ANÓNIMA
Date: 2024.11.26 13:03:44
-06'00'