

Contrato No. 1

AÑO: 2015

**DOCUMENTO AUTENTICADO**  
**DE**

**“CONTRATO DERIVADO DE LICITACIÓN PÚBLICA No. FSV-04/2015 “SERVICIOS DE ELABORACIÓN DE AVALUOS DE BIENES INMUEBLES”**

Otorgado entre

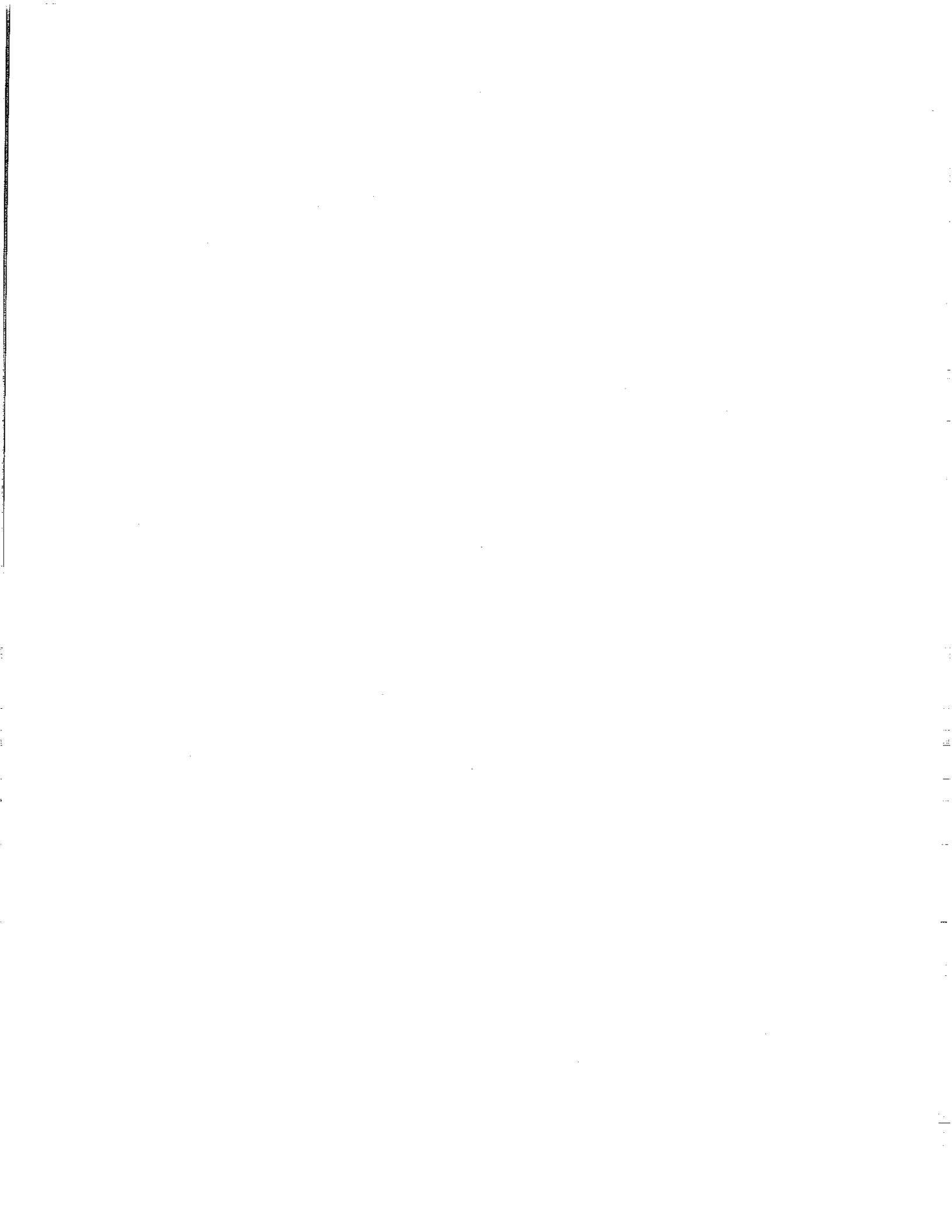
**FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA**

**E**

**ING. EDGARDO RIVAS QUIJANO**

ANTE LOS OFICIOS DE LA NOTARIO

**LICDA. THELMA MARGARITA VILLALTA VISCARRA**



Licitación Pública No. FSV-04/2015 "SERVICIOS DE ELABORACION DE AVALÚOS DE BIENES INMUEBLES"

Contrato No. 1, Zona Occidental (Zona 2)

**NOSOTROS, JOSÉ ARMANDO ESCALANTE MOJICA**, de sesenta y siete años de edad, Ingeniero Civil, del domicilio de Antiguo Cuscatlán, Departamento de La Libertad, con Documento Único de Identidad número cero dos cinco seis siete dos nueve dos-nueve, con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro-dos ocho uno cero cuatro siete-cero cero cinco-seis, actuando en mi 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)** Acuerdo Ejecutivo Número veintiocho emitido por el señor Presidente de la República el día uno de junio de dos mil catorce, publicado en el Diario Oficial número Noventa y Nueve del Tomo número Cuatrocientos tres de fecha uno de junio de dos mil catorce, por el cual se nombró a partir del día uno de junio del año dos mil catorce, para un período legal de funciones que finaliza el día diecisiete de agosto de dos mil dieciséis, Director Presidente de la Junta Directiva y Director Ejecutivo del Fondo Social para la Vivienda, al Licenciado José Tomás Chévez Ruíz; **c)** Certificación extendida el día dos del mes de junio de dos mil catorce, por el Licenciado Francisco Rubén Alvarado Fuentes, Secretario para Asuntos Legislativos y Jurídicos de la Presidencia de la República, de la que consta que el Licenciado José Tomás Chévez Ruíz, a las diecinueve horas del día dos de junio de dos mil catorce, rindió la Protesta Constitucional ante el Presidente de la República Señor Salvador Sánchez Cerén; 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 XI) del Acta de Sesión de Junta Directiva **JD-CIEN/DOS MIL QUINCE** de fecha cuatro de junio de dos mil quince, el cual contiene entre otros solicitud del Señor Presidente y Director Ejecutivo Licenciado José Tomás Chévez Ruíz 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 lo siguiente: literal **A)**

Edgardo Rivera Quintero

ADJUDICAR parcialmente por Zona la LICITACION PÚBLICA No. FSV-04/2015 "SERVICIOS DE ELABORACIÓN DE AVALUOS DE BIENES INMUEBLES" de acuerdo al detalle siguiente: **Área Zona Occidental (Zona 2): 2) EDGARDO RIVAS QUIJANO.** ... E) Autorizar al Presidente y Director Ejecutivo para que delegue en el Ingeniero José Armando Escalante Mojica, Gerente Técnico, para que en nombre y representación del Fondo Social para la Vivienda, firme los contratos respectivos. F) Tener por nombrado como Administrador del Contrato al Arquitecto Edwin Alberto Alfaro Cabezas, Jefe del Área de valuó de Garantías. Y que en el transcurso del presente instrumento se denominará "el Fondo" ó "la institución contratante", y por otra parte **EDGARDO RIVAS QUIJANO**, de cuarenta y seis años de edad, Ingeniero Civil, del domicilio de Santa Ana, con Documento Único de Identidad número cero dos dos tres seis dos cero siete-cero, y Número de Identificación Tributaria: cero dos cero dos- cero uno uno cero seis ocho-uno cero uno-cero, 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 derivado de la **Licitación Pública No. FSV-04/2015 "SERVICIOS DE ELABORACIÓN DE AVALUOS DE BIENES INMUEBLES"**, adjudicado mediante Resolución de Adjudicación del punto XI) del Acta de Sesión de Junta Directiva **JD-CIEN/DOS MIL QUINCE** de fecha cuatro de junio de dos mil quince. El presente Contrato se sujeta a todo lo establecido en la LACAP, así como a las obligaciones, condiciones, pactos y renunciaciones siguientes: **I) OBJETO DEL CONTRATO:** Contratar Personas Naturales o Jurídicas especializadas para realizar avalúos de inmuebles. **II) 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. **III) FUENTE DE LOS RECURSOS, PRECIO Y FORMA DE PAGO:** Las obligaciones emanadas del presente instrumento serán cubiertas con cargo a la Unidad Presupuestaria 03 Financiamiento de Soluciones Habitacionales; Línea de Trabajo 0301 Financiamiento de Soluciones Habitacionales; Centro de Costo 1010 Area de Valuos de Garantías; Especifico 54599 Consultorías, Estudios e Investigaciones Diversas. 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 2: ZONA OCCIDENTAL**

<b>LINEA DE CREDITO</b>	<b>Zona A</b>	<b>Zona B</b>
<b>A. LINEAS ESPECIALES</b> Vda. Usada, Financiamiento de deuda, lotes, etc.  DOCUMENTOS A ENTREGAR Avalúo + 6 fotos mínimo + Croquis de ubicación+	\$	\$
<b>B. ACTIVO</b>  DOCUMENTOS A ENTREGAR Avalúo + Hoja de Informe + 6 fotos mínimo + croquis de Ubicación + Planta de distribución de espacios	40.00	45.00
<b>C. AVALUOS O RETIROS PARA RAM, CONSTRUCCION Y HABILITACION DE ACTIVOS.</b>  DOCUMENTOS A ENTREGAR Avalúo+ 6 fotos mínimo + croquis de ubicación + Planta de distribución de espacios Retiros+ Fotos (Retiros para continuación de obras)	\$  40.00  20.00	\$  45.00  25.00
<b>D. MEMORANDUM DE OBSERVACIONES</b> Vda. Usada, Financiamiento de deuda, lotes, RAM, Construcción y Activos.  DOCUMENTOS A ENTREGAR -Memorandum + fotos  NOTA: No aplica casos en los que no se pudo realizar visita.	\$  10	\$  15
<b>E. RESERVA DE SANEAMIENTO, ACTUALIZACION DE CARTERA-NORMATIVA N.C.R.-022</b>  DOCUMENTOS A ENTREGAR Avalúos + 1 foto <b>F. MEMORANDUM POR RESERVA DE SANEAMIENTO</b>  DOCUMENTOS A ENTREGAR -Memorandum + fotos  NOTA: Solamente aplican los casos en los que exista ampliación y no se pudo ingresar para verificar las medidas.	\$  18.00  \$  5	\$  18.00  \$  5

**ZONA A: Santa Ana y sus municipios (menos Metapán)**

**ZONA B: Sonsonate y Ahuachapán, con sus municipios y el municipio de Metapán**

## TABLA PARA AVALÚO VIVIENDA NUEVA

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

LINEA DE CREDITO	Zona Occidental
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.	<b>\$ 65.00</b>  <b>Por tipo de vivienda</b>

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

**Zona Occidental:** Santa Ana, Sonsonate y Ahuachapán.

**Zona Oriental:** San Miguel, Usulután, La Unión y Morazán.

**IV) PLAZO DE CONTRATO Y VIGENCIA:** El plazo para 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 del Contrato posterior a la firma del Contrato. De común acuerdo el 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. **V) LUGAR DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO:** El servicio de “ELABORACIÓN DE AVALÚOS DE BIENES INMUEBLES” licitado, se realizará asignando hasta quince (15) Personas Naturales o Jurídicas en el Área Metropolitana, Zona Central y Zona Paracentral; hasta cuatro (4) Personas Naturales o Jurídicas para la Zona Occidental; y hasta dos (2) Personas Naturales o Jurídicas para la Zona Oriental; donde se encuentran viviendas financiadas ó a ser financiadas por el FSV. **VI) FORMA DE ENTREGA Y RECEPCION. 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 Valúos 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 Zona 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 Valúos 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 VII) **GARANTÍAS: 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. 9**), 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](http://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**

<b>ZONA</b>	<b>MONTO DE LA GARANTIA A PRESENTAR POR ZONA</b>
Zona 2: Occidental	\$1,875.00

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. VIII) **OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA:** Las Personas Naturales o Jurídicas que se contraten tendrán las siguientes obligaciones: a) Las personas contratadas deberán presentar los informes de 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 las bases de Licitación. 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 Valúos 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. Además el Contratista se obliga a cumplir con todas las cláusulas del presente Contrato, los requerimientos técnicos de las Bases de **Licitación Pública No. FSV-04/2015 "SERVICIOS DE ELABORACIÓN DE AVALUOS DE BIENES INMUEBLES"**. IX) **ADMINISTRACIÓN DEL CONTRATO:** El seguimiento al cumplimiento de las obligaciones contractuales estará a cargo del Arquitecto Edwin Alberto Alfaro Cabezas, Jefe del Área de Valúos de Garantías, teniendo como atribuciones las establecidas en los artículos ochenta y dos Bis de la LACAP, cuarenta y dos inciso tercero, setenta y cuatro, setenta y cinco inciso segundo, setenta y siete, ochenta y ochenta y uno del RELACAP. Y quien tendrá 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 mismas 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.

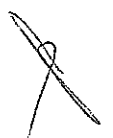
**X) ACTA DE RECEPCIÓN:** Corresponderá al Administrador del Contrato en coordinación con la contratista, la elaboración y firma de las actas de recepción, las cuales contendrán como mínimo lo que establece el artículo setenta y siete del RELACAP.

**XI) CADUCIDAD.** Además de las causales de caducidad establecidas en los literales a) y b) del artículo 94 de la LACAP y en otras leyes vigentes.

**XII) 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.

**XIII) CESIÓN:** Salvo autorización expresa del Fondo Social para la Vivienda la contratista no podrá transferir o ceder a ningún título, los derechos y obligaciones que emanan del presente 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. **XIV) 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 o la) contratante lo 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 la misma, 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. **XV) SANCIONES:** En caso de incumplimiento el contratista expresamente se somete a las sanciones que emanaren de la LACAP ya sea imposición de multa por mora, inhabilitación, extinción, las que serán impuestas siguiendo el debido proceso por el contratante, a cuya competencia se somete para efectos de su imposición. **XVI) TERMINACIÓN BILATERAL.** Las partes contratantes podrán acordar la extinción de las obligaciones contractuales en cualquier momento, siempre y cuando no concorra otra causa de terminación imputable al contratista y que por razones de interés público hagan innecesario o inconveniente la vigencia del contrato, sin más responsabilidad que la que corresponda a los servicios entregados. **XVII) SOLUCIÓN DE CONFLICTOS:** Para resolver las diferencias o conflictos que surgieren durante la ejecución del contrato, se observará el siguiente procedimiento: a) Arreglo directo: Por arreglo directo, las partes contratantes procuran la solución de las diferencias sin otra intervención que las 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.; b) intentado el arreglo directo sin hallarse solución alguna de las diferencias, se acudirá a los tribunales comunes. Las partes expresamente renunciamos al arbitraje como medio alternativo de solución de conflictos. **XVIII) INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO:** El Fondo Social para la Vivienda se reserva la facultad de interpretar el presente contrato, de conformidad a la Constitución de la República, la LACAP, el RELACAP, demás legislación aplicable, y los Principios Generales del Derecho Administrativo y de la forma que más convenga a los intereses del Fondo Social para la Vivienda con respecto a la prestación objeto del presente instrumento, pudiendo en tal caso girar las instrucciones por escrito que al respecto considere convenientes. La contratista expresamente acepta tal disposición y se obliga a dar estricto cumplimiento a las instrucciones que al respecto dicte el Fondo Social para la Vivienda. **XIX) MARCO LEGAL:** El presente contrato queda sometido en todo a la LACAP, RELACAP, la Constitución de la República, y en forma subsidiaria a las Leyes de la República de El Salvador, aplicables a este contrato. **XX) 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 No. 901, San Salvador; y el contratista Ingeniero Edgardo Rivas Quijano, señala para el mismo efecto la siguiente dirección: Residencial Alto Verde II Polígono 10 casa # 12 Santa Ana. En fe de lo cual suscribimos el presente contrato, en la ciudad de San Salvador, departamento de San Salvador, a los veinticuatro días del mes de Junio del año dos mil quince.



*[Handwritten signature]*  
\_\_\_\_\_

En la ciudad de San Salvador, a las diez horas del día veinticuatro de Junio de dos mil quince. Ante mí, **THELMA MARGARITA VILLALTA VISCARRA**, Notaria, de este domicilio,

**COMPARECEN:** por una parte el Ingeniero **JOSÉ ARMANDO ESCALANTE MOJICA**, de sesenta y siete años de edad, Ingeniero Civil, del domicilio de Antiguo Cuscatlán, Departamento de La Libertad, con Documento Único de Identidad número cero dos cinco seis siete dos nueve dos-nueve, y Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro-dos ocho uno cero cuatro siete-cero cero cinco-seis, actuando en su 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, cuya personería 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)** Acuerdo Ejecutivo Número veintiocho emitido por el señor Presidente de la República el día uno de junio de dos mil catorce, publicado en el Diario Oficial número Noventa y Nueve del Tomo número Cuatrocientos tres de fecha uno de junio de dos mil catorce, por el cual se nombró a partir del día uno de junio del año dos mil catorce, para un período legal de funciones que finaliza el día diecisiete de agosto de dos mil dieciséis, Director Presidente de la Junta Directiva y Director Ejecutivo del Fondo Social para la Vivienda, al Licenciado José Tomás Chávez Ruíz; **c)** Certificación extendida el día dos del mes de junio de dos mil catorce, por el Licenciado Francisco Rubén Alvarado Fuentes, Secretario para Asuntos Legislativos y Jurídicos de la Presidencia de la República, de la que consta que el Licenciado José Tomás Chávez Ruíz, a las diecinueve horas del día dos de junio de dos mil catorce, rindió la Protesta Constitucional ante el Presidente de la República Señor Salvador Sánchez Cerén; y **d)** Certificación extendida por el

*[Handwritten mark]*

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 XI) del Acta de Sesión de Junta Directiva **JD-CIEN/DOS MIL QUINCE** de fecha cuatro de junio de dos mil quince, el cual contiene entre otros solicitud del Señor Presidente y Director Ejecutivo Licenciado José Tomás Chévez Ruíz 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 lo siguiente: **A) ADJUDICAR** parcialmente por Zona la LICITACION PÚBLICA Número FSV-CERO CUATRO/DOS MIL QUINCE "SERVICIOS DE ELABORACIÓN DE AVALUOS DE BIENES INMUEBLES" de acuerdo al detalle siguiente: **Área Zona Occidental (Zona Dos): Dos EDGARDO RIVAS QUIJANO. ... E) Autorizar** al Presidente y Director Ejecutivo para que delegue en el Ingeniero José Armando Escalante Mojica, Gerente Técnico, para que en nombre y representación del Fondo Social para la Vivienda, firme los contratos respectivos. **F) Tener** por nombrado como Administrador del Contrato al Arquitecto Edwin Alberto Alfaro Cabezas, Jefe del Área de valúo de Garantías. Y que en el transcurso del presente instrumento se denominará "el Fondo" ó "la institución contratante", y por otra parte **EDGARDO RIVAS QUIJANO**, de cuarenta y seis años de edad, Ingeniero Civil, del domicilio de Santa Ana, con Documento Único de Identidad número cero dos dos tres seis dos cero siete-cero, y Número de Identificación Tributaria: cero dos cero dos- cero uno uno cero seis ocho- uno cero uno-cero, actuando en su carácter personal, que en el transcurso del presente instrumento se denominará "el contratista"; y en los caracteres dichos, **ME DICEN:** Que las firmas que anteceden y que se leen: la del primero es "ilegible", y la del segundo también es "ilegible", las reconocen como suyas por haberlas puesto ellos respectivamente de su puño y letra, y asimismo reconocen como suyos todos los conceptos vertidos en dicho documento, por medio del cual han otorgado un contrato proveniente del proceso derivado de la **Licitación Pública Número FSV-CERO CUATRO/DOS MIL QUINCE "SERVICIOS DE ELABORACIÓN DE AVALUOS DE BIENES INMUEBLES"**, adjudicado mediante Resolución de Adjudicación del punto XI) del Acta de Sesión de Junta Directiva **JD-CIEN/DOS MIL QUINCE** de fecha cuatro de junio de dos mil quince. El presente Contrato se sujeta a todo lo establecido en la LACAP, así como a las obligaciones, condiciones, pactos y renunciaciones siguientes: **I) OBJETO DEL CONTRATO:** Contratar Personas Naturales o Jurídicas especializadas para realizar avalúos de inmuebles. **II) 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. **III) FUENTE DE LOS RECURSOS, PRECIO Y FORMA DE PAGO:** Las





obligaciones emanadas del presente instrumento serán cubiertas con cargo a la Unidad Presupuestaria cero tres Financiamiento de Soluciones Habitacionales; Línea de Trabajo cero tres cero uno Financiamiento de Soluciones Habitacionales; Centro de Costo uno cero uno cero Area de Valuos de Garantías; Especifico cinco cuatro cinco nueve nueve Consultorías, Estudios e Investigaciones Diversas. 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 veintidós**

**ZONA Dos: ZONA OCCIDENTAL**

LINEA DE CREDITO	Zona A	Zona B
<b>A. LINEAS ESPECIALES</b> Vda. Usada, Financiamiento de deuda, lotes, etc.  DOCUMENTOS A ENTREGAR Avalúo + seis fotos mínimo + Croquis de ubicación+ Planta de distribución de espacios	<b>Cuarenta Dólares de los Estados Unidos de Norte América</b>	<b>Cuarenta y cinco Dólares de los Estados Unidos de Norte América</b>
<b>B. ACTIVO</b>  DOCUMENTOS A ENTREGAR Avalúo + Hoja de Informe + seis fotos mínimo + croquis de Ubicación + Planta de distribución de espacios		
<b>C. AVALUOS O RETIROS PARA RAM, CONSTRUCCION Y HABILITACION DE ACTIVOS.</b>  DOCUMENTOS A ENTREGAR Avalúo+ seis fotos mínimo + croquis de ubicación + Planta de distribución de espacios  Retiros+ Fotos (Retiros para continuación de obras)	<b>Cuarenta Dólares de los Estados Unidos de Norte América</b>  <b>Veinte Dólares de los Estados Unidos de Norte América</b>	<b>Cuarenta y cinco Dólares de los Estados Unidos de Norte América</b>  <b>Veinticinco Dólares de los Estados Unidos de Norte América</b>
<b>D. MEMORANDUM DE OBSERVACIONES</b> Vda. Usada, Financiamiento de deuda, lotes, RAM, Construcción y Activos.  DOCUMENTOS A ENTREGAR -Memorandum + fotos  NOTA: No aplica casos en los que no se pudo realizar visita.	<b>Diez Dólares de los Estados Unidos de Norte América</b>	<b>Quince Dólares de los Estados Unidos de Norte América</b>
<b>E. RESERVA DE SANEAMIENTO, ACTUALIZACION DE CARTERA-NORMATIVA NCB-cero veintidós</b>	<b>Dieciocho Dólares de los</b>	<b>Dieciocho Dólares de los</b>

DOCUMENTOS A ENTREGAR Avalúos + una foto <b>F. MEMORANDUM POR RESERVA DE SANEAMIENTO</b>	Estados Unidos de Norte América	Estados Unidos de Norte América
DOCUMENTOS A ENTREGAR -Memorandum + fotos	Cinco Dólares de los Estados Unidos de Norte América	Cinco Dólares de los Estados Unidos de Norte América
NOTA: Solamente aplican los casos en los que exista ampliación y no se pudo ingresar para verificar las medidas.		

**ZONA A: Santa Ana y sus municipios (menos Metapán)**

**ZONA B: Sonsonate y Ahuachapán, con sus municipios y el municipio de Metapán**

### TABLA PARA AVALÚO VIVIENDA NUEVA

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

LINEA DE CREDITO	Zona Occidental
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 Norte América Por tipo de vivienda

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

**Zona Occidental:** Santa Ana, Sonsonate y Ahuachapán.

**Zona Oriental:** San Miguel, Usulután, La Unión y Morazán.

**IV) PLAZO DE CONTRATO Y VIGENCIA:** El plazo para 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 del Contrato posterior a la firma del Contrato. De común acuerdo el contrato 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.

**V) LUGAR DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO:** El servicio de "ELABORACIÓN DE AVALÚOS DE BIENES INMUEBLES" licitado, se realizará asignando hasta quince Personas Naturales o Jurídicas en el Área Metropolitana, Zona Central y Zona Paracentral; hasta cuatro Personas Naturales o Jurídicas para la Zona Occidental; y hasta dos Personas Naturales o Jurídicas para la Zona Oriental; donde se encuentran viviendas financiadas ó a ser financiadas por el FSV. **VI)**

**FORMA DE ENTREGA Y RECEPCION. 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 Valúos 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 Zona Oriental. b) Para el caso de los avalúos de Actualización de Cartera-Normativa NCB-cero veintidós será de hasta QUINCE días hábiles después de asignados por el **Área de Valúos 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 VII)

**GARANTÍAS: Garantía de Cumplimiento de Contrato,** El Contratista deberá rendir a favor del FSV, dentro de los quince días hábiles posteriores a la firma del Contrato, una Garantía de Cumplimiento de Contrato (**Ver Anexo Numero Nueve**), 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](http://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 Dos: Occidental	Un mil ochocientos setenta y cinco Dólares de los Estados Unidos de Norte América

Con vigencia desde la fecha de suscripción del Contrato y hasta sesenta 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 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. **VIII) OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA:** Las Personas Naturales o Jurídicas que se contraten tendrán las siguientes obligaciones: **a)** Las personas contratadas deberán presentar los informes de 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 las bases de Licitación. **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 Valúos 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. Además el Contratista se obliga a cumplir con todas las cláusulas del presente Contrato, los requerimientos técnicos de las Bases de Licitación Pública No. **FSV-CERO CUATRO/DOS MIL QUINCE "SERVICIOS DE ELABORACIÓN DE AVALUOS DE BIENES INMUEBLES"**. **IX) ADMINISTRACIÓN DEL CONTRATO:** El seguimiento al cumplimiento de





las obligaciones contractuales estará a cargo del Arquitecto Edwin Alberto Alfaro Cabezas, Jefe del Área de Valuos de Garantías, teniendo como atribuciones las establecidas en los artículos ochenta y dos Bis de la LACAP, cuarenta y dos inciso tercero, setenta y cuatro, setenta y cinco inciso segundo, setenta y siete, ochenta y ochenta y uno del RELACAP. Y quien tendrá 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. **X) ACTA DE RECEPCIÓN:** Corresponderá al Administrador del Contrato en coordinación con la contratista, la elaboración y firma de las actas de recepción, las cuales contendrán como mínimo lo que establece el artículo setenta y siete del RELACAP. **XI) CADUCIDAD.** Además de las causales de caducidad establecidas en los literales a) y b) del artículo noventa y cuatro de la LACAP y en otras leyes vigentes. **XII) MODIFICACION, AMPLIACION Y/O PRORROGA.** De común acuerdo el presente Contrato 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. **XIII) CESIÓN:** Salvo autorización expresa del Fondo Social para la Vivienda la contratista no podrá transferir o ceder a ningún título, los derechos y obligaciones que emanan del presente 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. **XIV) 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 o la) contratante lo 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 la misma, 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. El referido documento contiene otras cláusulas que los comparecientes reconocen como suyas. Yo, la suscrita Notario, **DOY FE:** A) Que las firmas relacionadas son AUTÉNTICAS 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 Fondo. 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 sin interrupción, manifiestan estar redactado conforme a sus voluntades, ratifican su contenido y firmamos. **DOY FE.**

