

**Contrato No. 1 Zona 3: Área Oriental**

**AÑO: 2016**

**DOCUMENTO AUTENTICADO**

**DE**

**CONTRATO DERIVADO DE LICITACIÓN PÚBLICA No. FSV-05/2016  
"SERVICIOS DE ELABORACIÓN DE AVALÚOS DE BIENES INMUEBLES"**

**OTORGADO ENTRE**

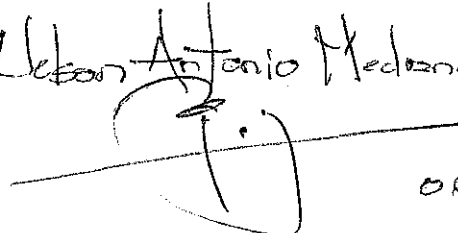
**FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA**

**E**

**INGENIERO NELSON ANTONIO MEDRANO LIZAMA**

**ANTE LOS OFICIOS DE LA NOTARIO**

**LICDA. THELMA MARGARITA VILLALTA VISCARRA**

*Nelson Antonio Medrano Lizama*  
  
06/07/2016

**Licitación Pública No. FSV-05/2016 "SERVICIOS DE ELABORACION DE AVALÚOS DE BIENES INMUEBLES"**

**Contrato No. 1 Zona 3: Área Oriental**

**NOSOTROS, JOSÉ ARMANDO ESCALANTE MOJICA,**

La información suprimida es de carácter confidencial conforme a los Arts. 6 literal a), 24 literal c), 30 y 32 de la Ley del Acceso a la Información Pública, (LAIP).

actuando en calidad de Gerente Técnico del **FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA**, por delegación del Presidente y Director Ejecutivo, Institución de Crédito, Autónoma de Derecho Público, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria: cero seis uno cuatro-cero siete cero cinco siete cinco-cero cero dos-seis, personería que compruebo con la siguiente documentación: **a)** Ley de Creación del Fondo Social para la Vivienda, contenida en el Decreto Legislativo número trescientos veintiocho del diecisiete de mayo de mil novecientos setenta y tres, publicado en el Diario Oficial número Ciento Cuatro del Tomo Doscientos Treinta y Nueve del seis de junio del mismo año, en vigencia desde el quince del mismo mes y año, en cuyos artículos veintisiete y treinta se confiere al Director Ejecutivo del Fondo Social para la Vivienda la Representación Legal del mismo y se le faculta para otorgar actos como el presente; **b)** 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 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 XIII) del Acta de Sesión de Junta Directiva **JD-**

**CIENTO DIEZ/DOS MIL DIECISEIS** de fecha dieciséis de junio de dos mil dieciséis, la cual contiene los acuerdos de Junta Directiva que por Unanimidad **Resuelve: ...A) ADJUDICAR** por Zona el servicio objeto de la **LICITACION PÚBLICA No. FSV-05/2016 “SERVICIOS DE ELABORACIÓN DE AVALUOS DE BIENES INMUEBLES”**, el plazo de la prestación del servicio será de hasta un año contado a partir de la fecha de emisión de la Orden de Inicio, el detalle es el siguiente:

No.	Adjudicados	
	<b>ZONA 2: Área Oriental</b>	<b>Ponderación obtenida</b>
1	ING. NELSON ANTONIO MEDRANO LIZAMA	85.00%

**C)** El plazo para la prestación del servicio será de hasta un año contado a partir de la fecha de emisión de la Orden de Inicio, la cual será emitida por el Administrador de los Contratos. **D)** Tener por nombrado como Administrador de Contratos en el presente proceso, al Jefe del Área de Valuó de Garantías, Arquitecto Edwin Alberto Alfaro Cabezas. **E)** Autorizar se delegue en el Gerente Técnico, Ingeniero José Armando Escalante Mojica, para que en nombre y representación del Fondo Social para la Vivienda, firme los contratos respectivos. Quien en este instrumento me denominaré el **CONTRATANTE**, por una parte y por la otra **NELSON ANTONIO MEDRANO LIZAMA**,

La información suprimida es de carácter confidencial conforme a los Arts. 6 literal a), 24 literal c), 30 y 32 de la Ley del Acceso a la Información Pública, (LAIP).

actuando en mi carácter personal, por lo cual estoy plenamente facultado para otorgar actos como el presente; quien en este instrumento me denominaré el **CONTRATISTA**, y en las calidades antes expresadas **MANIFESTAMOS**: Que hemos acordado otorgar y en efecto otorgamos el presente contrato derivado de la Licitación Pública No. FSV-05/2016 “SERVICIOS DE ELABORACIÓN DE AVALUOS DE BIENES INMUEBLES”, adjudicado mediante Resolución de Adjudicación del punto XIII) del Acta de Sesión de Junta Directiva **JD-CIENTO DIEZ/DOS MIL DIECISEIS** de fecha dieciséis de junio de dos mil dieciséis. El presente Contrato se sujeta a todo lo establecido en la LACAP, su Reglamento que en adelante se denominará RELACAP, 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 **b)** La oferta, **c)** La resolución de adjudicación, **d)** Garantías, **e)** Orden de Inicio y **f)** 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 al Centro de Costo 1010 "Área de Valúos y Garantías"; Especifico 54599 Consultorías, Estudios e Investigaciones Diversas; Unidad Presupuestaria y Línea de Trabajo 0301. 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 3: ZONA ORIENTAL**

<b>LINEA DE CREDITO</b>	<b>Zona A</b>	<b>Zona B</b>	<b>Zona C</b>
<b>A. LINEAS ESPECIALES</b> Vda. Usada, Financiamiento de deuda, lotes, etc. <b>DOCUMENTOS A ENTREGAR</b> Informe de avalúo (Método Comparativo y Método del Costo) + 8 fotos mínimo + Croquis de ubicación + Planta de distribución de espacios	\$  45.00	\$  50.00	\$  55.00
<b>B. ACTIVOS</b> <b>DOCUMENTOS A ENTREGAR</b> Informe de avalúo (Método Comparativo y Método del Costo) + Hoja de Informe + 8 fotos mínimo + croquis de ubicación + Planta de distribución de espacios			
<b>C. AVALUOS O RETIROS PARA RAM, CONSTRUCCION Y ACTIVOS.</b> <b>DOCUMENTOS A ENTREGAR</b> - Informe de avalúo (Método Comparativo y Método del Costo) + 8 fotos mínimo +croquis de ubicación + Planta de distribución de espacios. -Retiros+ fotos (Retiros para continuación de obras)	\$ 45.00 20.00	\$ 50.00 25.00	\$ 55.00 30.00
<b>D. MEMORANDUM DE OBSERVACIONES</b> Vda. Usada, Financiamiento de deuda, lotes, RAM, Construcción y Activos. <b>DOCUMENTOS A ENTREGAR</b> -Memorandum + fotos	\$ 10	\$ 15	\$ 20
<b>NOTA: No aplica casos en los que no se pudo realizar</b>			

visita.			
<b>E. RESERVA DE SANEAMIENTO, ACTUALIZACION DE CARTERA-NORMATIVA NCB-022</b>	\$	\$	\$
DOCUMENTOS A ENTREGAR Informe de avalúo (Método Comparativo y Método del Costo) + 2 fotos	22.00	22.00	22.00
<b>F. MEMORANDUM POR RESERVA DE SANEAMIENTO</b>	\$	\$	\$
DOCUMENTOS A ENTREGAR -Memorandum + fotos	7	7	7
NOTA: Solamente aplican los casos en los que no se permitió el ingreso al inmueble para verificar las medidas.			

**ZONA A:** Los municipios del departamento de San Miguel: Quelepa, Comacarán, Moncagua, Uluzapa y San Miguel.

**ZONA B:** Los municipios del departamento de San Miguel: Chapeltique, Lolotique, Nueva Guadalupe, Chinameca, San Jorge, San Rafael, El Transito y Chirilagua; Los municipios del departamento de Usulután: El Triunfo, San Buenaventura, Jucuapa, California, Santa Elena, Ozatlán, Tecapán, Usulután, Santiago de Maria, Santa Maria, Ereguayquín, San Dionisio y Concepción Batres; Los municipios del departamento de Morazán: Delicias de Concepción, Yoloaiquín, Lolotiquillo, Chilanga, Guatajiagua, Sensembra, San Francisco Gotera, Sociedad, Yamabal, San Carlos, Jocoro y El Divisadero; y los municipios del departamento de La Unión: Santa Rosa de Lima, Bolívar, San Jose, San Alejo, Yucuaiquín, Yayantique, El Carmen y La Unión.

**ZONA C:** Los municipios del departamento de San Miguel: Sesori, Ciudad Barrios, Nuevo Edén de San Juan, San Gerardo, San Luis La Reina, Carolina y San Antonio; Los municipios del departamento de Usulután: Jucuarán, Jiquilisco, El Jobal, San Agustín, Berlín, Mercedes Umaña, Estanzuelas, Nueva Granada, Alegría y San Francisco Javier; Los municipios del departamento de Morazán: Osicala, Gualococti, San Simón, Cacaoopera, Corinto, San Isidro, El Rosario, Meanguera, Torola, Jocoaitique, Joateca, Arambala, San Fernando y Perquín; y los municipios del departamento de La Unión: Intipucá, Conchagua, Pasaquina, El Sauce, Anamorós, Leslique, Nueva Esparta, Polorós y Concepción de Oriente.

### 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 Central y Paracentral	Zona Occidental	Zona Oriental
<b>A. Vivienda Nueva en Proyectos Habitacionales (casa modelo)</b> Avalúo por tipo de vivienda+ plantas Arquitectónicas + fotos de las viviendas y/o del entorno + Croquis de ubicación del proyecto + revisión de Cuadro de Valores.	\$ 65.00 Por tipo de vivienda	\$ 65.00 Por tipo de vivienda	\$ 65.00 Por tipo de vivienda

**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(es) del (de los) Contrato(s) 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) PLAZO PARA LA PRESENTACIÓN DE LOS AVALUOS 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 TRES (3) días hábiles, después de haber recibido por escrito la asignación por **el Área de Valúos de Garantías del FSV.** 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. **VI) LUGAR DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO:** El servicio de **“ELABORACIÓN DE AVALÚOS DE BIENES INMUEBLES”** licitado, se realizará asignando hasta treinta (30) 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 tres (3) Personas Naturales o Jurídicas para la Zona Oriental; donde se encuentran viviendas financiadas ó a ser financiadas por el 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. 10**), 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 3: Oriental	\$1,750.00

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 estas bases. **c)** En el caso de los contratistas que durante la ejecución del contrato, se den cambios o sustituciones en el personal que colabora para la prestación del servicio, se deberá solicitar por escrito al Administrador del Contrato su autorización para realizar el cambio, dicho personal deberá cumplir con igual o superior perfil al asignado inicialmente; En los casos de Personas Naturales deberán cumplir con el literal d) de las Especificaciones Técnicas de las Bases de Licitación y en los casos de Personas Jurídicas deberán cumplir con los literales a, b y e de las Especificaciones Técnicas, establecidas en las Bases de Licitación. El Administrador del Contrato notificará por escrito si el cambio es aceptado o rechazado. **d)** Atender los lineamientos del Área de Valúos de Garantías, 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. **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) SANCION POR INCUMPLIMIENTO A LA NORMATIVA QUE PROHIBE EL TRABAJO INFANTIL:** Si durante la ejecución del contrato se comprobare por la Dirección General de Inspección de Trabajo del Ministerio de Trabajo y Previsión Social, incumplimiento por parte de (l) (la) contratista a la normativa que prohíbe el trabajo infantil y de protección de la persona adolescente trabajadora, se deberá tramitar el procedimiento sancionatorio que dispone el art. 160 de la LACAP para determinar el cometimiento o no durante la ejecución del contrato de la conducta tipificada como causal de inhabilitación en el art. 158 Romano V literal b) de la LACAP relativa a la invocación de hechos falsos para obtener la adjudicación de la contratación. Se entenderá por comprobado el incumplimiento a la normativa por parte de la Dirección General de Inspección de Trabajo, si durante el trámite de re inspección se determina que hubo subsanación por haber cometido una infracción, o por el contrario si se remitiere a procedimiento sancionatorio, y en éste último caso deberá finalizar el procedimiento para conocer la resolución final. **XII) 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. **XIII) MODIFICACION, AMPLIACION Y/O PRORROGA:** De común



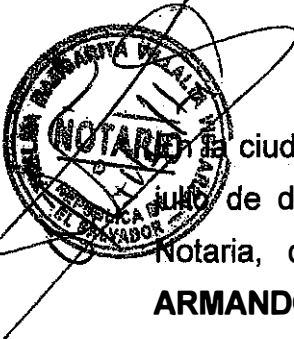
acuerdo el presente Contrato podrá ser modificado y ampliado conforme el artículo 83-A de la LACAP; o prorrogado en su plazo atendiendo lo regulado en el artículo 83 de la precitada Ley. **XIV) CESIÓN:** Salvo autorización expresa del Fondo Social para la Vivienda la contratista no podrá transferir o 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. **XV) 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. **XVI) SANCIONES:** En caso de incumplimiento el contratista expresamente se somete a las sanciones que emanen 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. **XVII) TERMINACIÓN BILATERAL.** 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 por razones de interés público hagan innecesario o inconveniente la vigencia del contrato, sin más responsabilidad que la que corresponda a los servicios entregados. **XVIII) 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. **XIX) 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. **XX) 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. **XXI) NOTIFICACIONES:** Todas las notificaciones referentes a la ejecución de este contrato, serán válidas solamente cuando sean hechas por escrito a las direcciones de las partes contratantes, para cuyos efectos las partes señalan como lugar para recibir notificaciones los siguientes: al Fondo Social para la Vivienda, en Calle Rubén Darío, número No. 901, San Salvador; y el contratista **Ingeniero Nelson Antonio Medrano Lizama** en:

En fe de lo cual suscribimos el presente contrato, en la ciudad de San Salvador, departamento de San Salvador, a los cuatro días del mes de Julio del año dos mil dieciséis.


  
CONTRATANTE

  
CONTRATISTA

 en la ciudad de San Salvador, a las nueve horas con treinta minutos del día cuatro de julio de dos mil dieciséis. Ante mí, **THELMA MARGARITA VILLALTA VISCARRA**, Notaria, de este domicilio, **COMPARECEN:** por una parte el Ingeniero **JOSÉ ARMANDO ESCALANTE MOJICA**,

La información suprimida es de carácter confidencial conforme a los Arts. 6 literal a), 24 literal c), 30 y 32 de la Ley del Acceso a la Información Pública, (LAIP).

actuando en calidad de Gerente Técnico del **FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA**, por delegación del Presidente y Director Ejecutivo, Institución de Crédito, Autónoma de Derecho Público, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria: cero seis uno cuatro-cero siete cero cinco siete cinco-cero cero dos-seis, cuya personería





doy fe de ser legitima 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 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 XIII) del Acta de Sesión de Junta Directiva **JD-CIENTO DIEZ/DOS MIL DIECISEIS** de fecha dieciséis de junio de dos mil dieciséis, la cual contiene los acuerdos de Junta Directiva que por Unanimidad **Resuelve: ...A) ADJUDICAR** por Zona el servicio objeto de la **LICITACION PÚBLICA Número FSV-CERO CINCO/DOS MIL DIECISEIS "SERVICIOS DE ELABORACIÓN DE AVALUOS DE BIENES INMUEBLES"**, el plazo de la prestación del servicio será de hasta un año contado a partir de la fecha de emisión de la Orden de Inicio, el detalle es el siguiente:

Número	Adjudicados	
	<b>ZONA Dos: Área Occidental</b>	<b>Ponderación obtenida</b>
Uno	INGENIERO NELSON ANTONIO MEDRANO LIZAMA	Ochenta y cinco por ciento

**C) El plazo**

fecha de emisión de la Orden de Inicio, la cual será emitida por el Administrador de los Contratos. **D) Tener por nombrado como Administrador de Contratos en el presente proceso, al Jefe del Área de Valuó de Garantías, Arquitecto Edwin Alberto Alfaro Cabezas.**

**E) Autorizar se delegue en el Gerente Técnico, Ingeniero José Armando Escalante Mojica, para que en nombre y representación del Fondo Social para la Vivienda, firme los contratos respectivos. Y que en el transcurso del presente instrumento se denominará “el Fondo” ó “la institución contratante”, y por otra parte el Ingeniero **NELSON ANTONIO MEDRANO LIZAMA,****

La información suprimida es de carácter confidencial conforme a los Arts. 6 literal a), 24 literal c), 30 y 32 de la Ley del Acceso a la Información Pública, (LAIP).

actuando en su carácter personal, por lo cual está plenamente facultado para otorgar actos como el presente, 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 CINCO/DOS MIL DIECISEIS “SERVICIOS DE ELABORACIÓN DE AVALÚOS DE BIENES INMUEBLES”,** adjudicado mediante Resolución de Adjudicación del punto XIII) del Acta de Sesión de Junta Directiva **JD-CIENTO DIEZ/DOS MIL DIECISEIS** de fecha dieciséis de junio de dos mil dieciséis. 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 b) La oferta, c) La resolución de adjudicación, d) Garantías, e) Orden de Inicio y f) Otros documentos que emanen 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 al Centro de Costo Uno cero Uno cero “**Área de Valúos y**



**Garantías”; Especifico cinco cuatro cinco nueve nueve Consultorías, Estudios e Investigaciones Diversas; Unidad Presupuestaria y Línea de Trabajo cero tres cero uno.** Los honorarios más el Impuesto del IVA, serán cancelados al Contratista en forma parcial, ya sea quincenal o mensual, de acuerdo al número de inspecciones técnicas realizadas, dentro de los diez días hábiles después de presentada la Factura de Consumidor Final con la documentación de respaldo. Siempre y cuando los avalúos, listados anexos y facturas estén extendidos en debida forma y contenido. Para el pago de los honorarios se tomarán los valores de la Tabla siguiente:

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

**ZONA TRES: ZONA ORIENTAL**

LINEA DE CREDITO	Zona A	Zona B	Zona C
<b>A. LINEAS ESPECIALES</b> Vda. Usada, Financiamiento de deuda, lotes, etc.  DOCUMENTOS A ENTREGAR Informe de avalúo (Método Comparativo y Método del Costo) + ocho fotos mínimo + Croquis de ubicación + Planta de distribución de espacios	\$   Cuarenta y cinco	\$   Cincuenta	\$   Cincuenta y cinco
<b>B. ACTIVOS</b>  DOCUMENTOS A ENTREGAR Informe de avalúo (Método Comparativo y Método del Costo) + Hoja de Informe + ocho fotos mínimo + croquis de ubicación + Planta de distribución de espacios	Cuarenta y cinco	Cincuenta	Cincuenta y cinco
<b>C. AVALUOS O RETIROS PARA RAM, CONSTRUCCION Y ACTIVOS.</b>  DOCUMENTOS A ENTREGAR - Informe de avalúo (Método Comparativo y Método del Costo) + ocho fotos mínimo + croquis de ubicación + Planta de distribución de espacios. -Retiros+ fotos (Retiros para continuación de obras)	\$  Cuarenta y cinco  Veinte	\$  Cincuenta  Veinticinco	\$  Cincuenta y cinco  Treinta
<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.	\$  Diez	\$  Quince	\$  Veinte
<b>E. RESERVA DE SANEAMIENTO, ACTUALIZACION DE CARTERA-NORMATIVA NCB-CERO VEINTIDOS</b>  DOCUMENTOS A ENTREGAR Informe de avalúo (Método Comparativo y Método del Costo) + dos fotos	\$  Veintidós	\$  Veintidós	\$  Veintidós
<b>F. MEMORANDUM POR RESERVA DE SANEAMIENTO</b>  DOCUMENTOS A ENTREGAR -Memorandum + fotos  NOTA: Solamente aplican los casos en los que no se permitió el ingreso al inmueble para verificar las medidas.	\$  Siete	\$  Siete	\$  Siete

**ZONA A:** Los municipios del departamento de San Miguel: Quelepa, Comacarán, Moncagua, Uluazapa y San Miguel.

**ZONA B:** Los municipios del departamento de San Miguel: Chapeltique, Lolotique, Nueva Guadalupe, Chinameca, San Jorge, San Rafael, El Transito y Chirilagua; Los municipios del departamento de Usulután: El Triunfo, San Buenaventura, Jucuapa, California, Santa Elena, Ozatlán, Tecapán, Usulután, Santiago de Maria, Santa Maria, Ereguayquín, San Dionisio y Concepción Batres; Los municipios del departamento de Morazán: Delicias de Concepción, Yoloaiquín, Lolotiquillo, Chilanga, Guatajiagua, Sensembra, San Francisco Gotera, Sociedad, Yamabal, San Carlos, Jocoro y El Divisadero; y los municipios del departamento de La Unión: Santa Rosa de Lima, Bolívar, San Jose, San Alejo, Yucuaiquín, Yayantique, El Carmen y La Unión.

**ZONA C:** Los municipios del departamento de San Miguel: Sesorí, Ciudad Barrios, Nuevo Edén de San Juan, San Gerardo, San Luis La Reina, Carolina y San Antonio; Los municipios del departamento de Usulután: Jucuarán, Jiquilisco, El Jobal, San Agustín, Berlín, Mercedes Umaña, Estanzuelas, Nueva Granada, Alegría y San Francisco Javier; Los municipios del departamento de Morazán: Osicala, Gualococtí, San Simón, Cacaopera, Corinto, San Isidro, El Rosario, Meanguera, Torola, Jocoaitique, Joateca, Arambala, San Fernando y Perquín; y los municipios del departamento de La Unión: Intipucá, Conchagua, Pasaquina, El Sauce, Anamorós, Leslique, Nueva Esparta, Polorós y Concepción de Oriente.

#### **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.

<b>LINEA DE CREDITO</b>	<b>Zona Central y Paracentral</b>	<b>Zona Occidental</b>	<b>Zona Oriental</b>
<b>A. Vivienda Nueva en Proyectos Habitacionales (casa modelo) Avalúo por tipo de vivienda+ plantas Arquitectónicas + fotos de las viviendas y/o del entorno + Croquis de ubicación del proyecto + revisión de Cuadro de Valores.</b>	<b>\$ Sesenta y cinco Por tipo de vivienda</b>	<b>\$ Sesenta y cinco Por tipo de vivienda</b>	<b>\$ Sesenta y cinco Por tipo de vivienda</b>

**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(es) del (de los) Contrato(s) 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) PLAZO PARA LA PRESENTACIÓN DE LOS AVALUOS 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 TRES días hábiles, después de haber recibido por escrito la asignación por el **Área de Valúos de Garantías del FSV**. 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. **VI) LUGAR DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO:** El servicio de “**ELABORACIÓN DE AVALÚOS DE BIENES INMUEBLES**” licitado, se realizará asignando hasta treinta 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 tres Personas Naturales o Jurídicas para la Zona Oriental; donde se encuentran viviendas financiadas ó a ser financiadas por el 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 Número diez**), 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 GARANTÍA A PRESENTAR POR ZONA
Zona Dos: Oriental	Un mil setecientos cincuenta dólares de los Estados Unidos de 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 estas bases.
- c)** En el caso de los contratistas que durante la ejecución del contrato, se den cambios o sustituciones en el personal que colabora para la prestación del servicio, se deberá solicitar por escrito al Administrador del Contrato su autorización para realizar el cambio, dicho personal deberá cumplir con igual o superior perfil al asignado inicialmente; En los casos de Personas Naturales deberán cumplir con el literal d) de las Especificaciones Técnicas de las Bases de Licitación y en los casos de Personas Jurídicas deberán cumplir con los literales a, b y e de las Especificaciones Técnicas, establecidas en las Bases de Licitación. El Administrador del Contrato notificará por escrito si el cambio es aceptado o rechazado.
- d)** Atender los lineamientos del Área de Valúos de Garantías, 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. **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 Valúo 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. El referido documento contiene otras cláusulas que los comparecientes reconocen como suyas. Yo, la suscrita Notario, **DOY FE:** A) Que las firmas relacionadas son **AUTENTICAS** por haber sido puestas a mi presencia por los otorgantes. Y, B) Que el presente contrato no causa ninguna clase de honorarios a cargo del Fondo. Así se expresaron los comparecientes, a quienes expliqué los efectos legales de la presente acta notarial, que consta de cinco 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.**

