



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

**SE HAN ELIMINADO LOS DATOS
PERSONALES**



Contrato No. CNR-LPINT-04/2013-CNR-BCIE

“CONTRATO DE CONSTRUCCION DE MEZANINE Y REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL DEL EDIFICIO DE ALMACENES GENERALES DEL CNR EN SAN SALVADOR”.

JOSE ENRIQUE ARGUMEDO CASULA conocido por **JOSE ENRIQUE ARGUMEDO**, de _____ años de edad, Abogado y Notario, del domicilio de _____ con Documento Único de Identidad número _____ y Número de Identificación Tributaria _____

en nombre y representación, en mi calidad de Director Ejecutivo, del Centro Nacional de Registros, con número de Identificación Tributaria _____

que en adelante me llamare **“EL CONTRATANTE”** o **“CNR”**, y por la otra parte, el señor _____

_____ años de edad, _____, del domicilio de _____ portador de mi Documento Único de Identidad número _____

y con Número de Identificación Tributaria _____ actuando en su

calidad de Administrador Único Propietario de la Sociedad **“CONSTRUCTORA DIAZ SANCHEZ, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE”**, que puede abreviarse **“CONSTRUCTORA DISA, S.A. DE C.V.”**, de nacionalidad _____, del domicilio de _____

con Número de Identificación Tributaria _____

que en el transcurso del presente instrumento me denominare **“LA CONTRATISTA”** y en los caracteres dichos, otorgamos el presente contrato de Obra para la **“Construcción de Mezanine y Reforzamiento Estructural del Edificio de Almacenes Generales del CNR en San Salvador”**; según adjudicación proveída mediante Acuerdo de Consejo Directivo número **VEINTISIETE -CNR/ DOS MIL**

✓

Handwritten signature or mark.

Handwritten signature and initials.



TRECE, de fecha siete de febrero de dos mil trece. El presente contrato se sujeta a las obligaciones, condiciones y pactos contenidos en el presente instrumento y a las disposiciones establecidas en la Normativa del Banco Centroamericano de Integración Económica y supletoriamente a lo que establece la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública y su Reglamento. **I. OBJETO DEL CONTRATO.** El objeto del presente contrato es la construcción de mezanine y reforzamiento estructural del edificio donde se encuentran los almacenes generales del Centro Nacional de Registros, ubicado en el costado poniente de la cuarenta y tres avenida norte del municipio de San Salvador. El proyecto consiste en realizar un reforzamiento estructural general para elevar el nivel de paredes y columnas, así como la sustitución de la cubierta de techo, con el fin de edificar un mezanine para crear un segundo nivel y optimizar las áreas. El edificio en referencia es de una planta, la cual se debe demoler parcialmente y reconstruir en dos niveles con la misma planta del edificio existente, tal como se describe en la Sección IV. Especificaciones Técnicas, de las Bases de Licitación. La ejecución de la construcción del edificio incluye: obras civiles exteriores e interiores y acabados, rampa de acceso al segundo nivel para personas discapacitadas, instalaciones eléctricas (incluye planta eléctrica de emergencia), sistema de telefonía y datos, instalación hidráulicas de red de agua potable y sanitaria así como de aguas lluvias y cisterna. Al mismo tiempo la edificación estará equipada con sistema de aire acondicionado central, sistema de emergencia contra incendios, sistema de cámaras de circuito cerrado, mobiliario modular y archivos de alta densidad; deberán además de atenderse y cumplirse las especificaciones técnicas detalladas en la Sección IV. de las referidas Bases de Licitación LPINT-02/2012-CNR-BCIE, y lo ofertado. **II. PRECIO.** El precio por la construcción del mezanine y reforzamiento del inmueble objeto del presente contrato, es hasta por la cantidad **DOS MILLONES CIENTO SETENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE DOLARES CON SETENTA Y SIETE CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (\$2,177,279.77)**, precio que incluye el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios; el cual será pagado de la siguiente forma: **A) FORMA DE PAGO** el CNR hará pagos parciales al Contratista por períodos no menores de treinta (30) días calendario; dichos pagos cubrirán todos los trabajos realizados y aceptados al período, siempre y cuando haya alcanzado



al menos el noventa por ciento (90%) del monto programado a ejecutar en ese período y el cien por ciento (100%) del monto programado en el mes anterior, de acuerdo al programa de avance físico-financiero y de acuerdo a los estimados certificados por la Supervisión Externa. En caso que el Contratista ejecute en un período, obra por más del cien por ciento (100%) del monto programado para dicho período, podrá cobrar todo. El CNR hará los pagos al Contratista sobre la base de los avances físicos y certificados de pago emitidos por la Supervisión Externa, con el Visto Bueno del Administrador del Contrato y el Monitor, de la obra realmente ejecutada. Los cuadros de avance físico certificarán cantidades de trabajo ejecutadas de acuerdo al programa de trabajo aprobado. El CNR hará los pagos al Contratista sobre la base de las estimaciones aprobadas por la Supervisión Externa y el Administrador del Contrato. Las estimaciones certificarán cantidades de trabajo ejecutadas de acuerdo al programa de avance físico-financiero. De los pagos se efectuarán al Contratista las retenciones que correspondan y se deriven de la ejecución del presente contrato. El trámite de pago se realizará en Tesorería de la Unidad Financiera Institucional del CNR, debiendo para trámite de QUEDAN presentar la documentación siguiente: 1) Factura duplicado cliente a nombre del CNR, detallando el número del Contrato, número de Licitación, nombre del proyecto y precio total; 2) Estimaciones aprobadas, con nombre, firma y sello del Contratista, la Supervisión Externa, el Monitor y el Administrador del Contrato, en cinco (5) originales. Éstas certificarán las cantidades de trabajo ejecutados de acuerdo al programa de avance físico-financiero; 3) Programa de avance físico-financiero; y 4) Notas de aprobación de las garantías extendidas por la UACI. El precio del contrato a pagar, incluye todos los impuestos, tasas y contribuciones que deba pagar a la contratista en razón de la ejecución del proyecto objeto del contrato. Además de lo antes expresado para el control de mediciones y pago de la obra se estará a lo dispuesto en el numeral 72 de las Bases de Licitación. **B) ANTICIPO.** El CNR si lo estima procedente podrá conceder al Contratista si este lo solicita un anticipo al inicio de la ejecución del contrato, hasta por el TREINTA POR CIENTO (30%) del monto total del contrato, para ello el Contratista deberá presentar la solicitud de anticipo donde incluya: 1) El plan de utilización del mismo, con la aprobación de la Supervisión Externa y Visto Bueno del Administrador del Contrato que incluya rubros, montos y fechas de utilización; y 2) Declaración Jurada de uso del anticipo y

Handwritten signature and initials, including a large '7' and 'E'.



programación con el detalle del uso del mismo. La documentación deberá contener la información requerida según el número 46 de las Bases de Licitación. Para amortizar el anticipo otorgado, de cada pago se retendrá un porcentaje igual al concedido en concepto de anticipo, hasta que éste quede amortizado en su totalidad. **C) LIQUIDACIÓN.** La liquidación final del contrato se hará después de haber sido completado y aceptado el trabajo, de conformidad con la recepción provisional y recepción final, detallado en el número 73 de las Bases de Licitación. Habiendo sido completada y aceptada satisfactoriamente la obra, según los documentos contractuales, se procederá a la liquidación final de conformidad con el número 74 de las Bases de Licitación, debiendo para tal efecto presentar toda la documentación que ahí se detalla. **D) RETENCIONES:** A fin de garantizar cualquier responsabilidad derivada del incumplimiento total o parcial de las obligaciones contractuales, se retendrá un porcentaje del monto de cada estimación de pago equivalente al CINCO POR CIENTO de cada una de estas, dicha retención no podrá ser inferior al cinco por ciento del monto vigente del contrato; ésta se hará sin que genere ningún tipo de interés. En cualquier caso para recibir el pago de la retención contractual, la Contratista deberá presentar la declaración jurada, autenticada por Notario que indique que no tiene ningún reclamo económico derivado del contrato. **III. PLAZO.** El plazo para la ejecución del presente contrato es de doscientos diez (210) días calendario, que serán contados a partir de la fecha de emisión de la ORDEN DE INICIO, la cual será emitida por el Administrador del Contrato, posterior a la legalización del presente contrato y a la entrega de la garantía de cumplimiento del contrato. Dicho plazo podrá ser prorrogado cuando ocurra alguna de las situaciones estipuladas en la Cláusula XX del presente contrato, y de conformidad a la LACAP, al Reglamento de la LACAP. Para el cómputo del plazo se tomara en cuenta además lo establecido en el número 97 de las Bases de Licitación. **IV. FUENTE DE FINANCIAMIENTO.** El presente contrato, será financiado con fondos provenientes del Préstamo número un mil ochocientos ochenta y ocho-CNR/BCIE, otorgado por el Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE) a favor del Centro Nacional de Registros y fondos de contrapartida. **V. ORDENES DE CAMBIO.** El CNR podrá emitir órdenes de cambio que: 1) modifiquen, adicionen o eliminen obras, por medio de resoluciones modificativas o enmiendas al contrato. Si la Supervisión Externa, el Administrador del Contrato, el Monitor y el



Contratista, consideran conveniente hacer aumentos y/o disminuciones del trabajo, estimando además necesaria una modificación del proyecto, la Supervisión Externa procederá a elaborar un informe, indicando las razones técnicas, económicas y los motivos por los que se promueve dicha modificación, en ese caso el Administrador del Contrato de manera conjunta con la Supervisión Externa emitirán una propuesta de orden de cambio. Los trabajos que sean ejecutados en razón de orden de cambio serán pagados a los precios unitarios ofertados y no se considerará como cambio en la naturaleza del trabajo, salvo lo contemplado en el apartado cincuenta y uno de las Bases de Licitación, denominado: CAMBIOS EN LOS PLANOS O EN LA NATURALEZA DEL TRABAJO. Los precios unitarios con sus insumos que no estén en el plan inicial y su programa de ejecución serán negociados previo a la elaboración de la orden de cambio. La ejecución de obras adicionales contempladas en orden de cambio, podrá modificar el monto y el plazo de ejecución, en el caso del monto la modificación no deberá superar el veinte por ciento (20%) del monto del contrato. 2) Se expedirá una orden de cambio además, en caso que el Contratista ejecute trabajo imprevisto, cuyo precio no estuviere incluido en el contrato, cuando se considere necesario o conveniente para terminar la obra total de la manera proyectada, y sea ejecutado de acuerdo a los documentos contractuales, y según fuere lo ordenado; para lo anterior, antes de empezar a ejecutar dicho trabajo extra se expedirá una orden de cambio. Cuando el Contratista y la Supervisión Externa estén de acuerdo en que un trabajo extra que se considera necesario para la terminación satisfactoria de la obra es de una naturaleza tal que justifique el establecimiento de un nuevo precio unitario, éste se establecerá de común acuerdo en la forma que detallan las Bases. **VI. OBLIGACIONES DEL CONTRATANTE.** a) El CNR pagará a la contratista el precio del presente contrato, de conformidad a las estipulaciones aquí contenidas. Dicho pago se hará aplicando lo establecido en el numeral 72 de las Bases de Licitación y con los fondos relacionados en la Cláusula IV de éste instrumento y contrapartida del CNR. b) El CNR entregará a la contratista, una copia de los planos debidamente aprobados por las instituciones correspondientes los cuales serán devueltos al realizarse la recepción provisional. **VII. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA.** El contratista se obliga a: a) Efectuar la construcción objeto del presente contrato, cumpliendo con los objetivos generales y específicos del proyecto; y con las Especificaciones Técnicas del proyecto, según la sección IV

H. J. [Signature]



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

REPRESENTANTES DEL CNR. A) ADMINISTRADOR DEL CONTRATO. El Coordinador de la Unidad de Desarrollo Institucional, de la Unidad de Coordinación del Proyecto de Modernización del Registro Inmobiliario y del Catastro Fase II-UCP, nombrado



Administrador del Contrato según romano III del Acuerdo de Consejo Directivo No. 66-CNR/2012 de fecha veintiuno de junio de dos mil doce, deberá: a) Representar, coordinar el seguimiento y la ejecución del presente contrato bajo su responsabilidad conforme al Artículo 82-Bis de la LACAP; b) Dar cumplimiento al Instructivo Número 02/2009, emitido por la Unidad Normativa de Adquisiciones y Contrataciones (UNAC), el cual contiene las Normas para el Seguimiento de los Contratos; c) Realizar las actividades principales en el desarrollo del contrato, en coordinación con el Monitor, la Supervisión Externa y el Contratista, así como velar por el cumplimiento de los aspectos técnicos, administrativos y financieros establecidos en las Bases de Licitación y en el presente contrato; d) Dar la orden de inicio de la obra; y e) Señalar la hora, día y lugar para sostener la reunión de pre-construcción con el Contratista, la Supervisión Externa y el Monitor; **B) MONITOR.** Un Ingeniero Civil o Arquitecto será designado por la Gerencia de Infraestructura y Mantenimiento (GIM) del CNR, quien será responsable de velar por el cumplimiento de cantidad y calidad de los aspectos técnicos requeridos y de los que se generen de la buena ejecución de la obra, quien deberá dar cumplimiento a las obligaciones establecidas en las Bases de Licitación; y **C) GERENCIA DE INFRAESTRUCTURA Y MANTENIMIENTO.** La Gerencia de Infraestructura y Mantenimiento (GIM) del CNR, llevará a cabo las inspecciones que sean necesarias, una vez le sea suministrada la información a través de la Supervisión Externa, de conformidad con el número 54 de las Bases. El CNR informará oportunamente al contratista sobre cualquier sustitución de la persona originalmente designada para la administración del contrato y además sobre la designación del Monitor. **IX. SUPERVISIÓN EXTERNA.** La Supervisión Externa, está autorizada para otorgar, recomendar y tomar acciones necesarias en la ejecución de la obra, que sean necesarias de acuerdo a lo establecido en el número 53 de las Bases de Licitación, además de dar cumplimiento a las obligaciones que le correspondan derivadas del contrato de supervisión. **X. BITACORA, INFORMES, ESTIMACIONES MENSUALES Y CONTROL DE CALIDAD. A) BITACORA.** El sistema de bitácora se establece como documento de comunicación en campo a satisfacción de la Supervisión Externa y el CNR. El contratista será responsable de proporcionar las bitácoras necesarias durante la vigencia del proyecto, la cual deberá cumplir con los requerimientos, forma de presentación y utilización, actualización y entrega establecidos en el



número 56 de las Bases; **B) INFORMES.** Durante la ejecución de las obras el contratista deberá presentar informes mensuales de avance físico-financiero de los trabajos y de los inventarios de los equipos y/o materiales suministrados en el sitio de la obra. Dichos informes deberán ser presentados a la Supervisión Externa con copia al Administrador del Contrato, en original y tres copias, a más tardar diez (10) días calendarios posteriores a la fecha de corte de cada período establecido en conjunto con el CNR, el contratista y la Supervisión Externa. El informe deberá cumplir con la información y presentación según lo detallado en el numeral 100 de las Bases de Licitación; **C) ESTIMACIONES MENSUALES.** Un borrador de estimación mensual deberá ser presentado después de los tres (3) días calendario del fin de cada mes, debiendo apegarse a la forma, proceso y adjuntarse la documentación que se detalla en el número 101 de las Bases; los elementos incluidos en las estimaciones de cuenta mensuales no tienen carácter definitivo ni comprometen a las partes; **D) CONTROL DE CALIDAD.** El contratista deberá llevar un plan de control de calidad de la obra, actualizarlo y someterlo para aprobación a la Supervisión Externa y al Monitor, debiendo cumplir con la forma y los plazos establecidos en el número 77 de las Bases. **XI. CESIONES Y SUBCONTRATOS.** **A) CESIÓN.** Salvo autorización expresa del CNR, el contratista no podrá transferir o ceder, subarrendar, adjudicar, vender, traspasar o de cualquier manera disponer del contrato en todo o en parte o de su derecho, título, interés en el mismo, a favor de persona natural o jurídica, nacional o extranjera, a cualquier título, los derechos y obligaciones que emanan del presente contrato. La transferencia o cesión efectuada sin la autorización antes referida será considerada como un incumplimiento grave y dará lugar a la caducidad del contrato, procediéndose además a hacer efectiva la garantía de cumplimiento de contrato; y **B) SUBCONTRATOS.** El Contratista podrá celebrar subcontratos con el objeto de dar cumplimiento a sus obligaciones contractuales, sin que por ello se libere en forma alguna de la responsabilidad contractual adquirida con el CNR. El proceso de aprobación de subcontratación será conforme a lo establecido en el número 80 de las Bases de Licitación. **XII. GARANTÍAS.** Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones aquí emanadas, la contratista se obliga a presentar a satisfacción del CNR las siguientes garantías: **a) GARANTIA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO,** a favor del CNR, la cual deberá ser presentada antes de recibir el anticipo y dentro del plazo de quince días (15) calendario, contados a partir del día



siguiente a la fecha de la firma de este instrumento, por la cantidad de **CUATROCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CINCO DOLARES CON NOVENTA Y CUATRO CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$435,455.94)**, equivalente al **VEINTE** por ciento (20%) del monto total del contrato, con vigencia de trescientos días (300) calendario, contados a partir de la fecha de suscripción del contrato. Si no se presentare tal garantía en el plazo establecido, se tendrá por caducado el presente contrato y se entenderá que el contratista ha desistido de su oferta haciéndose efectiva la garantía de mantenimiento de oferta, sin detrimento de la acción que le compete al CNR para reclamar los daños y perjuicios resultantes; **b) GARANTIA DE BUENA INVERSION DE ANTICIPO** a favor del CNR, dentro del plazo de quince días (15) calendario posteriores a la firma del presente contrato, por un valor equivalente al **cient por ciento (100%) del anticipo concedido**. La vigencia de dicha garantía será durante el mismo plazo del contrato más sesenta (60) días calendario adicionales; **c) GARANTIA DE BUENA OBRA** a favor del CNR, dentro de los quince (15) días calendario siguientes a la **RECEPCIÓN FINAL** de las obras, por la cantidad de **CUATROCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CINCO DOLARES CON NOVENTA Y CUATRO CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$435,455.94)**, equivalente al **VEINTE** por ciento (20%) del monto total del contrato, con vigencia de **DOS (2) AÑOS**, contados a partir de la fecha establecida en el acta de recepción final de la obra. Si no se presentare tal garantía en el plazo establecido, se hará efectiva la garantía de cumplimiento de contrato. Se aceptará garantía emitida por institución bancaria, compañía aseguradora o afianzadora debidamente autorizadas por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador, en caso de que la garantía se emitida por un Banco o Asegurador Extranjero, ésta deberá ser avalada por una institución financiera autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador. y **d) GARANTIAS TECNICAS** de todos los equipos que serán suministrados e instalados, de conformidad con el número 107.4 de las Bases de Licitación.

XIII. SEGUROS. El Contratista deberá adquirir y contratar los siguientes seguros: a) Seguro contra todo riesgo por el valor del contrato; b) Seguro de compensación legal por accidentes de trabajo, y otros seguros para la protección de trabajadores de acuerdo con las Leyes de la

República de El Salvador; c) Seguro por responsabilidad civil; y d) Seguro contra todo riesgo del equipo propio del inmueble, por el cien por ciento (100%) los equipos propios del inmueble, incluyendo la cobertura desde fabricación, instalación y puesta en funcionamiento. Todas las pólizas deberán presentarse al Administrador del Contrato a través de la Supervisión Externa, las que deberán cumplir con los requisitos establecidos en el número 66 de las Bases de Licitación, además de las coberturas que sean propias de cada póliza. Las pólizas deberán presentarse a más tardar quince (15) días calendario después de la suscripción del contrato. **XIV. SANCIONES.**

A) POR INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL. Cuando la Contratista incurriese en mora en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales de conformidad a las actividades establecidas en el programa de trabajo a ejecutar en el desarrollo del contrato, por causas imputables al mismo relacionadas con el plazo contractual, podrá declararse la caducidad del contrato haciendo efectiva la garantía de fiel cumplimiento o imponer el pago de una multa por cada día de retraso, de conformidad a la siguiente tabla: 1) En los primeros treinta días de retraso, la cuantía de la sanción diaria será del cero punto uno por ciento (0.1 %) del valor total del contrato; 2) Se cobrará el costo del almacenaje del equipamiento que no pueda instalarse en la fecha programada; 3) En los siguientes treinta días de atraso, la cuantía de la sanción diaria será del cero punto ciento veinticinco por ciento (0.125%) del valor del contrato; 4) Los siguientes días de retraso, la cuantía de la multa diaria será del cero punto quince por ciento (0.15%) del valor total del contrato. En ningún caso el valor mínimo de la multa será menor que el salario mínimo del sector comercio. Cuando el total del valor del monto acumulado por multas represente hasta el doce por ciento del valor total del contrato más el costo del almacenaje del equipamiento, se procederá a la terminación del mismo, haciendo efectiva la garantía de cumplimiento de contrato. **B) POR INCUMPLIMIENTOS PARCIALES.** Por atrasos parciales, el CNR aplicará una retención equivalente al 2% del valor de facturación o de estimación mensual del período atrasado. Se considera atraso parcial, el desfase entre el avance físico efectivo mensual de la obra y el avance establecido a través del programa de ejecución aprobado por la Supervisión Externa y el Administrador del Contrato, en un porcentaje igual o mayor al 10%. El valor retenido será reembolsado posteriormente a la Contratista cuando haya superado el desfase de avance físico con respecto al programa de trabajo aprobado; caso



contrario, el reembolso no será efectuado y se continuará aplicando la retención del DOS por ciento en cada estimación que refleje el atraso. Si al término del plazo contractual, la Contratista no recupera los atrasos parciales, las retenciones no serán reembolsables y quedarán al contratante como retribución por daños y perjuicios. En caso que las obras objeto de las presentes bases no se concluyeran en el plazo de ejecución, por causas imputables a la Contratista los costos por los servicios de supervisión serán cancelados mensualmente por la Contratista a simple requerimiento de la Supervisión Externa. Cualquier costo de supervisión externa pendiente de pago le será descontado a la Contratista de cualquier suma que se le adeude. El valor de las sanciones aplicadas se deducirá de cualquier pago pendiente de cobrar por la Contratista. Al agotarse dicho monto y continuar la demora en la entrega de la obra se hará efectiva la garantía de cumplimiento de contrato y el CNR podrá declarar la caducidad del contrato con responsabilidad para la Contratista. **OTRAS SANCIONES:** Se establecen las siguientes sanciones, notificándole a la Contratista de conformidad al procedimiento correspondiente, y se descontará de la estimación mensual más próxima, en los casos siguientes: a) por la no existencia física de bitácora en la obra o por la no utilización diaria, la cantidad de CIEN DOLARES (\$100.00); b) por acopio de materiales y deposito de ripio, maleza u otro elemento en la calzada, el hombro y/o derecho de vía y no retirarlo el mismo día, la cantidad de CINCUENTA DOLARES (\$50.00) por cada día de retraso; c) por no tener en la obra al personal ofrecido en la oferta correspondiente, la cantidad de CIEN DOLARES (\$100.00) diarios hasta que el personal propuesto sea adscrito a la obra, o en su defecto, sustituido con otro profesional con el perfil igual o superior al ofrecido en su obra; d) por no tener en la obra el equipo y/o maquinaria listo para operar en la fecha prevista, la cantidad de CIEN DOLARES (\$100.00) diarios, hasta que dicha situación haya sido solventada; e) por no contar con el equipo de laboratorio mínimo en el proyecto, la cantidad de CIEN DOLARES (\$100.00), hasta que se dé cumplimiento a dicho requisito; f) por no presentar el informe mensual en la fecha estipulada, la cantidad de CIEN DOLARES (\$100.00) por cada día de atraso; g) por no presentar el plan de control de calidad a la Supervisión Externa y al CNR en el plazo estipulado, la cantidad de CIEN DOLARES (\$100.00); h) por no contar con los permisos correspondientes previo a utilizar los bancos de préstamos y botaderos, la cantidad de DOSCIENTOS DOLARES (\$200.00) diarios a

[Handwritten signature]



partir del momento en que se detecte la anomalía y hasta que se suspendan las acciones descritas y que se notifique por la Contratista que dicha situación ha sido solventada; i) por realizar cambios de personal o de subcontrato de los propuestos en la oferta sin la debida autorización del CNR, la cantidad de QUINIENTOS DOLARES (\$500.00) por evento ocurrido; j) por incumplimiento en el trámite de los subcontratos, una sanción equivalente al uno por ciento (1.0%) del monto total de la partida en ejecución por el subcontratista, por cada subcontrato no autorizado. El pago de ésta se hará efectivo en cualquier estimación pendiente de pago o cantidad adeudada al contratista y retirara al subcontratista de la obra hasta su respectiva autorización. Para la aplicación de las sanciones se estará a lo sujeto en el numeral 98.3 de las Bases. **XV. CADUCIDAD.** Serán causales de caducidad las establecidas en este contrato, en las Bases de Licitación, en la LACAP y en general en el ordenamiento jurídico vigente. **XVI. PLAZO DE RECLAMOS.** El CNR tendrá derecho en cualquier tiempo y/o durante la vigencia de garantía de buena obra, a efectuar cualquier reclamo por fallas y/o desperfectos de la obra, para lo cual el CNR y el contratista deberán tomar en cuenta el proceso y plazos según lo establecido en número 73 de las Bases. El contratista deberá responder por defectos o vicios ocultos en la ejecución de las obras o materiales, llevando a cabo las reparaciones, sustituciones, modificaciones, compensaciones o rectificaciones que sean necesarias por su cuenta y costo. **XVII. SUSPENSIÓN TEMPORAL DE LA OBRA.** a) El CNR tendrá la facultad de suspender la obra en todo o en parte por el período que considere necesario cuando existan condiciones que justifiquen la medida de conformidad con la Clausula XX del presente contrato, en cuyo caso, se ordenara la suspensión por escrito, en la que se detallarán las razones que la justifican. b) El CNR podrá autorizar al Supervisor ordenar a la Contratista que suspenda temporalmente la obra en todo o en sus partes, de acuerdo al artículo 108 de la LACAP. La Contratista reanudará las obras después del plazo de suspensión establecido por el CNR, pero esta situación no tendrá ninguna compensación económica de parte del Contratante, y no exonera al Contratista de su responsabilidad, en cuanto a la prosecución del trabajo durante todo el tiempo de la obra. **XVIII. MODIFICACIÓN, AMPLIACIÓN Y/O PRÓRROGA.** El presente contrato podrá ser modificado y ampliado de común acuerdo; o prorrogado en su plazo de conformidad a la Ley, siempre y cuando concurra una de las situaciones siguientes: a) por motivos de caso fortuito o



fuerza mayor tal como se establece en la cláusula XX de este contrato o por incremento de obra, b) cuando existan nuevas necesidades, siempre vinculadas al objeto contractual, y c) cuando surjan causas imprevistas. En tales casos, el CNR emitirá la correspondiente resolución de modificación, ampliación y/o prórroga del contrato, la cual será firmada posteriormente por ambas partes, para lo cual este mismo instrumento acreditará la obligación contractual resultante de dicha ampliación, modificación y/o prórroga. **XIX. DOCUMENTOS CONTRACTUALES.** Forman parte integrante del presente contrato, con plena fuerza obligatoria para las partes contratantes, los siguientes documentos: a) Las Bases de Licitación Pública Internacional No. LPINT-02/2012-CNR-BCIE; b) Adendas; c) Aclaraciones; d) Enmiendas; e) Consultas; f) La oferta de fecha tres de julio de dos mil doce; g) Acuerdo de Consejo Directivo Número 24-CNR/2013; h) Interpretaciones e instrucciones sobre el modo de cumplir las obligaciones formuladas por la institución contratante, i) Las Garantías, j) Resoluciones modificativas, k) Instructivo Número 02/2009, emitido por la Unidad Normativa de Adquisiciones y Contrataciones (UNAC), el cual contiene las Normas para el Seguimiento de los Contratos; l) Acuerdo No. 66- CNR/2012; m) planos y especificaciones técnicas; y n) Otros documentos que emanaren del presente contrato. Lo exigido en una de las Secciones de las referidas Bases, se entenderá como exigido en todas las demás y lo estipulado en cualesquiera partes del contrato y/o de sus anexos, se entenderá como estipulado en todas. En caso de contradicción entre estos documentos y el contrato, prevalecerá este último. **XX. CASO FORTUITO Y FUERZA MAYOR.** Se consideran como motivos de caso fortuito o fuerza mayor, los supuestos y eventos enunciados en el numeral 89 de las Bases, además de los que puedan ser considerados como tales; por dichos motivos el contratista podrá solicitar una prórroga del plazo de cumplimiento de las obligaciones contractuales objeto del contrato en ejecución, debiendo justificar y documentar su solicitud en un plazo máximo de quince (15) días calendario después de sucedido el evento que provoca la prórroga, junto con la documentación que la justifique, la cual para que sea efectiva, deberá ser aprobada por el CNR; si procediere la aprobación, el contratista deberá entregar la ampliación de la garantía de cumplimiento de contrato. En todo caso, y aparte de la facultad del CNR para otorgar tal prórroga, la misma se concederá por medio de resolución modificativa que formará parte integrante del presente contrato. En cuando al trámite de la

Handwritten signature and initials.



solicitud se estará a lo dispuesto en el número 90 de las Bases. **XXI. SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS:** Para resolver problemas que pudieren surgir en la ejecución o interpretación del contrato, en estricto apego y de conformidad a las leyes aplicables, deberán resolverse de la siguiente manera: a) **TRATO DIRECTO:** Las partes harán lo posible por llegar a una solución amigable de todas las controversias que surjan de este contrato o de su interpretación. Las diferencias o controversias que surjan durante la vigencia del presente contrato, con relación a su interpretación o cumplimiento, serán decididas por arreglo directo sin otra intervención que la de ellas mismas o sus representantes, el cual no podrá durar más de treinta días calendario; cumpliendo el procedimiento establecido para el arreglo directo en la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública; b) **MEDIACIÓN:** En caso de no llegar a una solución en el arreglo directo, las diferencias o conflictos podrán ser resueltas en este domicilio, por medio de la mediación, la cual se acordará mediante la suscripción de un acuerdo de mediación, en un plazo no mayor de cinco días siguientes de fracasado el trato directo. En caso de renuncia o muerte de alguno de los mediadores, o en caso de que el CNR y la Contratista coincidieran en que el o los mediadores no están cumpliendo sus funciones de conformidad con las disposiciones del contrato, nombrarán de común acuerdo un nuevo Mediador, en un plazo que no deberá exceder de treinta días calendario. Para llevar a cabo la Mediación, se tomara en cuenta el proceso que establece la Ley de Mediación, Conciliación y Arbitraje; c) **ARBITRAJE:** Agotadas todas las instancias que confieren la Mediación, las controversias que no han sido solucionadas, deberán ser resueltas en un procedimiento arbitral técnico o de derecho según sea el caso, para lo cual, deberá redactarse un convenio arbitral dentro de los quince días hábiles posteriores a la fecha en que una notifique a la otra la decisión de someter a arbitraje la controversia. El convenio deberá ser redactado tomando los elementos establecidos en el Art. 165 de la LACAP. Quedando en todo lo demás, a lo dispuesto en la Ley pertinente. **XXII. DERECHOS LEGALES NO RENUNCIABLES.** El CNR podrá, antes o después de la terminación y aceptación de la obra, pero antes de la liquidación y pago final, mostrar que las medidas, cálculos y certificaciones que sirvieron para pagos a la contratista fueron inexactos o incorrectamente preparados, o que la obra y/o materiales incluidos en la misma no estuvieron ajustados a las condiciones especificadas en el contrato. Así mismo, el



CNR antes de la liquidación y pago final o de cualquier otro pago que estuviere pendiente, podrá descontar a la contratista el valor correspondiente. Ni la aceptación por el CNR o su representante técnico de toda o parte de la obra, ni los pagos hechos a cuenta de la misma podrán considerarse como una renuncia del CNR de los derechos otorgados por la presente cláusula.

XXIII. TERMINACIÓN BILATERAL. Las partes contratantes podrán, de común acuerdo dar por terminado el presente contrato, debiendo en tal caso emitirse la resolución y otorgarse el instrumento correspondiente. **XXIV. EXTINCIÓN DEL CONTRATO.** El presente contrato podrá extinguirse por cualquiera de las causas establecidas en la LACAP, y al ocurrir además cualquiera de las condiciones establecidas en los números 84 y 86 de las Bases de Licitación.

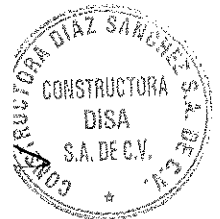
XXV. REVOCACIÓN. El CNR podrá revocar el contrato cuando concurra alguno de los casos establecidos en el numeral 87 de las Bases de Licitación. **XXVI. JURISDICCIÓN.** En caso de controversia en relación al presente contrato, sobre cualquier punto que no sea materia de mediación o arbitraje, las partes para los efectos judiciales señalan como domicilio la ciudad de San Salvador, a la jurisdicción de cuyos tribunales competentes se someten. **XXVII.**

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


JOSE ENRIQUE ARGUMEDO CASULA
POR EL CNR



POR LA CONTRATISTA





En la ciudad de San Salvador, a las quince horas del día seis de marzo de dos mil trece. Ante mí,
MIGUEL HORACIO ALVARADO ZEPEDA, Notario, de este domicilio, comparece: **JOSE ENRIQUE ARGUMEDO CASULA** conocido por **JOSE ENRIQUE ARGUMEDO**, de años de edad, Abogado, del domicilio de a quien conozco e identifico, portador del Documento Único de Identidad número con Numero de Identificación Tributaria.

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

, y que en adelante se denomina **“EL CONTRATANTE”** o **“EL CNR”**; y el señor de persona a quien hoy conozco e identifico por medio de su Documento Único de Identidad número

y con Número de Identificación Tributaria actuando en su calidad de Administrador Único Propietario de la Sociedad **“CONSTRUCTORA DIAZ SANCHEZ, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE”**, que puede abreviarse **“CONSTRUCTORA DISA, S.A. DE C.V.”**, de nacionalidad , del domicilio de la , departamento de , con Número de Identificación Tributaria

que en el transcurso del presente instrumento se denomina **“LA CONTRATISTA”**; y en el carácter en que comparecen, **ME DICEN**: Que reconocen como suyas las firmas que calzan al documento que antecede, por haber sido puestas de sus puños y letras. Que asimismo reconocen en sus respectivas calidades, las obligaciones que han contraído en dicho documento, el cual contiene el Contrato de Obra Número **CNR-LPINT-CERO CUATRO /DOS MIL TRECE-CNR-BCIE**, cuyo objeto es la construcción de mezanine y reforzamiento estructural del edificio donde se encuentra los almacenes generales del



Centro Nacional de Registros, ubicado en el costado poniente de la cuarenta y tres avenida norte del municipio de San Salvador, objeto de la Licitación Pública Internacional No LPINT-CERO DOS/DOS MIL DOCE-CNR-BCIE, que contiene **VEINTISIETE CLAUSULAS**, estableciéndose en las cláusulas: **II. PRECIO**. Que el precio a pagar por la construcción y reforzamiento estructural del inmueble objeto del contrato, es hasta por la cantidad **DOS MILLONES CIENTO SETENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE DOLARES CON SETENTA Y SIETE CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (\$2,177,279.77)**, precio que incluye el Impuesto a la Tránsito de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios-IVA; el cual será pagado de en la forma y contra la presentación de la documentación que ahí se detalla; y **III. PLAZO**. Que el plazo para la ejecución del contrato es de doscientos diez días calendario, que serán contados a partir de la fecha de emisión de la **ORDEN DE INICIO**, la cual será emitida por el Administrador del Contrato, pudiendo éste ser prorrogado en los términos ahí indicados. Y demás cláusulas de garantía, obligaciones, entre otras. Suscrito en esta misma ciudad y fecha. Y yo el suscrito Notario DOY FE: **I)** De ser legítimas y suficientes las personerías con las que actúan los comparecientes por haber tenido a la vista: **I)** con respecto al Doctor **JOSÉ ENRIQUE ARGUMEDO CASULA**: a) Decreto Ejecutivo número sesenta y dos, de fecha cinco de diciembre de mil novecientos noventa y cuatro, publicado en el Diario Oficial número doscientos veintisiete, Tomo trescientos veinticinco, del siete de diciembre del mismo año, donde consta la creación del Centro Nacional de Registros como unidad descentralizada del Ministerio de Justicia, y que la Dirección Superior del Centro estará a cargo de un Consejo Directivo, siendo el Director Presidente el Ministro de Justicia; b) Decreto Legislativo número cuatrocientos sesenta y dos, de fecha cinco de octubre de mil novecientos noventa y cinco, publicado en el Diario Oficial número ciento ochenta y siete, Tomo trescientos veintinueve del diez de octubre del mismo año, de donde consta que el CNR, para el cumplimiento de sus fines, tiene autonomía administrativa y financiera; c) Decreto Ejecutivo número seis del uno de junio de mil novecientos noventa y nueve, publicado en el Diario Oficial número cien, tomo trescientos cuarenta y tres de la misma fecha, que contiene la reforma de los artículos cinco y seis del Decreto Ejecutivo número sesenta y dos antes relacionado, estableciéndose que la Dirección



Superior del CNR, estará a cargo de un Consejo Directivo, siendo el Ministro de Economía el Director Presidente, y Representante del CNR; que la administración del Centro estará a cargo de un Director Ejecutivo, nombrado por el Presidente de la República; d) Decreto Ejecutivo número veintitrés de fecha diecinueve de marzo del año dos mil uno, publicado en el Diario Oficial número sesenta y cuatro, Tomo trescientos cincuenta del veintinueve de marzo del mismo año, que contiene la sustitución del primer inciso del artículo cinco y reforma del artículo seis, ambos del Decreto Ejecutivo número sesenta y dos antes relacionado, estableciéndose en dicha sustitución y en lo pertinente, que el Ministro de Economía será el Director Presidente y el Representante Judicial y Extrajudicial del CNR, quien puede delegar dicha representación en el Director Ejecutivo, que asimismo puede otorgar poderes a nombre del Centro previa autorización del Consejo Directivo; y la reforma en lo pertinente establece, que la Administración del CNR estará a cargo de un Director Ejecutivo, nombrado por el Presidente de la República, y requisitos para optar al cargo; e) Decreto Ejecutivo número ciento treinta y cinco de fecha veinticuatro de julio del año dos mil doce, publicado en el Diario Oficial número ciento cincuenta y cuatro, Tomo trescientos noventa y seis del veintidós de agosto del mismo año, que contiene la sustitución del primer inciso del artículo cinco del Decreto Ejecutivo número sesenta y dos antes relacionado, estableciéndose en dicha sustitución y en lo pertinente, que además el Consejo Directivo estará integrado por dos directores representantes del sector no gubernamental, electos y nombrados por el Presidente de la República de un listado abierto de candidatos de las entidades gremiales de la empresa privada con personalidad jurídica, organizaciones no gubernamentales con personalidad jurídica relacionadas a la temática de las ciencias jurídicas y de la ingeniería civil con personalidad jurídica. Y que las entidades mencionadas que deseen incluir candidatos en el listado, deberán seleccionarlos de acuerdo a su ordenamiento interno; f) Acuerdo Ejecutivo número ciento ochenta y tres de fecha veintisiete de abril de dos mil doce, suscrito por el Presidente de la República, Carlos Mauricio Funes Cartagena y rubricado por el Ministro de Gobernación, Gregorio Ernesto Zeyalandía Cisneros, publicado en el Diario Oficial número SETENTA Y OCHO del tomo TRESCIENTOS NOVENTA Y CINCO de fecha treinta de abril de dos mil doce, por medio del cual se nombró al Licenciado JOSÉ ARMANDO FLORES ALEMÁN, a partir del día veintisiete de abril del presente año, Ministro de Economía,



habiendo rendido ésta la protesta constitucional, a las dieciséis horas de la fecha última expresada, según consta a folio ciento veintiuno frente del Libro de Actas de Juramentación de Funcionarios Públicos que lleva la Presidencia de la República; g) Acuerdo Ejecutivo número DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS de fecha treinta y uno de mayo de dos mil diez, suscrito por el Presidente de la República, Carlos Mauricio Funes Cartagena y rubricado por el Ministro de Gobernación, Humberto Centeno Najarro, publicado en el Diario Oficial número CIENTO UNO del tomo TRESCIENTOS OCHENTA Y SIETE de fecha uno de junio de dos mil diez, por medio del cual se nombró al Doctor José Enrique Argumedo Casula, a partir del día uno de junio de dos mil diez, Director Ejecutivo del CNR, habiendo rendido éste la protesta constitucional, a las catorce horas y cinco minutos del día treinta y uno de mayo de dos mil diez, según consta a folio cincuenta y cuatro frente del Libro de Actas de Juramentación de Funcionarios Públicos que lleva la Presidencia de la República; y h) Acuerdo número cuatrocientos cuarenta y dos del Órgano Ejecutivo en el Ramo de Economía, de fecha nueve de mayo de dos mil doce, por medio del cual el señor Ministro de Economía, acordó delegar a partir de esa fecha la representación extrajudicial del CNR, en el Director Ejecutivo de esta institución, Doctor José Enrique Argumedo Casula; acuerdo publicado en el Diario Oficial número NOVENTA Y CINCO, Tomo TRESCIENTOS NOVENTA Y CINCO, de fecha veinticinco de mayo de dos mil doce, vigente a partir de la fecha de su publicación, según ordena el mismo acuerdo; y 2) Con respecto al señor

: a) Testimonio de Escritura Pública de Modificación al Pacto Social de la sociedad CONSTRUCTOTA DIAZ SANCHEZ, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, que se abrevia CONSTRUCTORA DISA, S.A. DE C.V. , la cual reúne todas las cláusulas que rigen actualmente a dicha sociedad, otorgada en la ciudad de _____, a las catorce horas del día diecisiete de febrero de dos mil once, ante los oficios del Notario _____, inscrita en el Registro de Comercio al número SESENTA del Libro DOS MIL SETECIENTOS NUEVE del Registro de Sociedades, el día diecisiete de marzo de dos mil once; en la que consta, que su denominación, naturaleza y domicilio son los antes expresados, que dentro del objeto de la sociedad se encuentra el de realizar obras tales como las que son objeto del contrato; que su duración es por tiempo indeterminado; que la sociedad será regida y administrada por la Junta

General de Accionistas y estará confiada a un Administrador Unico Propietario y su respectivo Suplente o a una Junta Directiva compuesta de tres Directores Propietarios y sus respectivos suplentes que se denominarán Director Presidente, Primer Director y Segundo Director, quienes durarán en sus funciones cinco años. Para el ejercicio de la representación judicial y extrajudicial de la sociedad y el uso de la firma social, se estará a lo dispuesto por el artículo doscientos sesenta del Código de Comercio; en consecuencia el Administrador Unico o la Junta Directiva, también podrán confiar las atribuciones de representación judicial y extrajudicial a cualquiera de los Directores que determine o a un Gerente de su nombramiento; que se nombró dentro de la misma escritura a los miembros de la Junta Directiva, resultando electo como Director Presidente al señor _____ para un período que se encuentra vigente; y II) Que las firmas de los comparecientes son auténticas, por haber sido puestas y reconocidas como suyas a mi presencia. Que asimismo ratifican las obligaciones que asumen a nombre de sus representadas en el instrumento que antecede. Así se expresaron los comparecientes a quienes expliqué los efectos legales de la presente acta notarial, la cual consta de tres hojas útiles y leída que se las hubo íntegramente en un solo acto sin interrupción, ratifican su contenido y firmamos. **DOY FE.-**

