

Contrato No. 18

AÑO: 2017

**DOCUMENTO AUTENTICADO**

**DE**

**CONTRATO DERIVADO DE LA LICITACIÓN PÚBLICA No. FSV-07/2017  
"SERVICIOS DE ELABORACIÓN DE AVALÚOS DE BIENES INMUEBLES".**

**OTORGADO ENTRE**

**FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA**

**Y**

**SOCIEDAD ISSESA, S.A. DE C.V.**

**ANTE LOS OFICIOS DE LA NOTARIO**

**LICDA. THELMA MARGARITA VILLALTA VISCARRA**

*Recibi  
Rosa Inés Escobar de Grande  
25/07/2017.*

**Licitación Pública No. FSV-07/2017 “SERVICIOS DE ELABORACION DE AVALÚOS DE BIENES INMUEBLES”**

**Contrato No.18**

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

**NOSOTROS, CARLOS MARIO RIVAS GRANADOS,**

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 cuatrocientos veinticinco emitido por el señor Presidente de la República el día quince de agosto de dos mil dieciséis, publicado en el Diario Oficial número Ciento Cuarenta y Ocho del Tomo número Cuatrocientos doce de fecha quince de agosto de dos mil dieciséis, por el cual se nombró a partir del día dieciocho de agosto de dos mil dieciséis, para un período legal de funciones de tres años, 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 dieciséis del mes de agosto de dos mil dieciséis, 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 nueve horas del día dieciséis de agosto de dos mil dieciséis, 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 VIII) del Acta de Sesión de Junta Directiva **JD-CIENTO DIECIOCHO/DOS MIL DIECISIETE** de fecha veintinueve de junio de dos mil diecisiete, la cual contiene los acuerdos de Junta Directiva que por Unanimidad **Resuelve: A) Adjudicar la LICITACION PÚBLICA No. FSV-07/2017 “SERVICIOS DE ELABORACIÓN DE AVALUOS DE BIENES INMUEBLES”**, a las personas detalladas en el cuadro siguiente. El plazo para la prestación del servicio será hasta un año contado a partir de la fecha de emisión de la Orden de Inicio, que emitirá el administrador del Contrato posterior a la firma del Contrato. ... 18) ISSESA S.A.



DE C.V. ...**C)** El plazo para la prestación del servicio será 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 Administradores de Contratos en el presente proceso, al Jefe del Área de Valuós de Garantías, Arquitecto Edwin Alberto Alfaro Cabezas, Arq. Josué Gustavo León, Supervisor técnico de Agencia San Miguel y Arq. Adriana Zúniga Bernal supervisora técnica de Agencia Santa Ana. **E)** Autorizar al Presidente y Director Ejecutivo, delegue en el Gerente Técnico, Ingeniero Carlos Mario Rivas Granados, para que firme los contratos respectivos. Quien en este instrumento me denominaré el **CONTRATANTE**, por una parte y por la otra **ROSA INES ESCOBAR DE GRANDE**,

actuando en mi calidad de Administrador Único Propietario, de la Sociedad "INVERSIONES, SERVICIOS Y SOLUCIONES DE INGENIERIA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que se podrá abreviar INVERSIONES, SERVICIOS Y SOLUCIONES DE INGENIERIA,S.A. DE C.V. ó ISSESA, S.A. DE C.V., de nacionalidad salvadoreña, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria:

personería que compruebo con la siguiente documentación: **a)** Testimonio de Escritura Pública de Constitución de la Sociedad "INVERSIONES, SERVICIOS Y SOLUCIONES DE INGENIERIA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que se podrá abreviar INVERSIONES, SERVICIOS Y SOLUCIONES DE INGENIERIA,S.A. DE C.V. ó ISSESA, S.A. DE C.V., otorgada en esta Ciudad a las diez horas y cuarenta y cinco minutos del día diecisiete de abril de dos mil dos, ante los oficios del Notario Roger Saúl Carrillo Funes, e inscrita en el Registro de Comercio bajo el número VEINTIOCHO del Libro UN MIL SETECIENTOS SIETE, del Registro de Sociedades, con fecha trece de mayo de dos mil dos. **b)** Testimonio de Escritura Pública de Modificación, Aumento de Capital Mínimo e Incorporación del nuevo Texto Íntegro del Pacto Social de la Sociedad "INVERSIONES, SERVICIOS Y SOLUCIONES DE INGENIERIA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que se podrá abreviar INVERSIONES, SERVICIOS Y SOLUCIONES DE INGENIERIA,S.A. DE C.V. ó ISSESA, S.A. DE C.V otorgada en la ciudad de San Salvador, a las catorce horas del día veinte de diciembre de dos mil once, ante los oficios de la Notario Mirna Janeth Rauda, e inscrita en el Registro de Comercio bajo el número TREINTA Y CUATRO del Libro DOS MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y NUEVE del Registro de Sociedades, con fecha dieciséis de febrero de dos mil doce; y de la cual consta: en su **Cláusula Primera, Naturaleza Jurídica, Nacionalidad y Denominación:** La sociedad es de naturaleza anónima, de capital variable, su nacionalidad es salvadoreña y girara con la denominación "INVERSIONES, SERVICIOS Y SOLUCIONES DE INGENIERIA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que se podrá abreviar INVERSIONES, SERVICIOS Y SOLUCIONES DE INGENIERIA,S.A. DE C.V. ó ISSESA,

S.A. DE C.V. según **Cláusula Segunda, Domicilio, Agencias y Sucursales:** El domicilio principal de la sociedad es la Ciudad de Mejicanos, Departamento de San Salvador, pero podrá abrir sucursales, agencias, oficinas y dependencias dentro y fuera del Territorio Nacional; según **Cláusula Tercera, Plazo:** El plazo de la sociedad es indefinido, a contar de la fecha en que se inscribió la Escritura de Constitución en el Registro de Comercio; según **Cláusula Cuarta, Finalidad de la Sociedad:** La Sociedad tendrá por finalidad ... a) Arquitectura Diseño, Supervisión y Consultoría Arquitectónica, entre otras; b) Ingeniería Civil: Diseño, Supervisión, Consultoría, Construcción, Ampliaciones, Remodelaciones y Mantenimiento de Obras Civiles en general, incluyendo pero no limitado sus actividades a las obras de edificaciones, viviendas, urbanizaciones, desarrollo y administración de lotificaciones, obras hidráulicas, obras viales y tratamiento de aguas negras; según **Cláusula Décima Quinta, del Gobierno de la Sociedad:** La sociedad será gobernada por a) Las Juntas Generales de Accionistas que debidamente constituidas representan la suprema autoridad de la sociedad; b) el Administrador Único; y c) uno o varios Gerentes; según **Cláusula Vigésima, Administración de la Sociedad:** La administración de la sociedad estará confiada a un Administrador Único Propietario, electo por la Junta General Ordinaria de Accionistas, quien durara en sus funciones siete años, pudiendo ser reelecto. Habrá un Administrador Suplente electo en la misma Junta y por igual termino. Si por cualquier circunstancia transcurriere el plazo para el cual fueron designados sin que se hubieren electo nuevos Administradores los que estén fungiendo continuaran en el desempeño de sus funciones hasta que se elijan los que hayan de sustituirlos y los nombrados tomen posesión de sus cargos, sin perjuicio de los establecido en el artículo doscientos sesenta y cinco del Código de Comercio; según **cláusula Vigésima Primera, Representación Legal y Atribuciones del Administrador Único:** Al Administrador Único le corresponderá la representación judicial y extrajudicial de la sociedad y el uso de la razón social, y tendrá las atribuciones siguientes: a) realizar toda clase de actos administrativos que correspondan al giro ordinario de la sociedad, así como cumplir las resoluciones de la Junta General; b) celebrar contratos y contraer obligaciones, otorgar toda clase de escrituras públicas y privadas, inclusive poderes generales y especiales, enajenar, permutar, gravar pignorar o arrendar bienes inmuebles, muebles valores o derechos de la sociedad, sin necesidad de autorización por parte de la Junta General de Accionistas. c) Credencial de Elección de Administrador Único Propietario y Suplente de la Sociedad "INVERSIONES, SERVICIOS Y SOLUCIONES DE INGENIERIA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que se podrá abreviar INVERSIONES, SERVICIOS Y SOLUCIONES DE INGENIERIA, S.A. DE C.V. ó ISSESA, S.A. DE C.V., inscrita en el Registro de Comercio bajo el número DIECISIETE del Libro DOS MIL NOVECIENTOS QUINCE del Registro de Sociedades, con fecha veintiséis de abril de dos mil doce, y de la cual consta que en el Libro de Actas de Juntas Generales de Accionistas que legalmente lleva la sociedad, legalmente se encuentra asentada el Acta número DIECINUEVE de Junta General Ordinaria de Accionistas



celebrada de nueve horas a las doce horas y treinta minutos del día doce de abril del año dos mil doce y en la que consta que su Punto Número IV se acordó elegir la nueva administración de la Sociedad, resultando electos para los cargos de Administrador Único Propietario y Suplente las siguientes personas: Para el cargo de Administrador único Propietario o Representante Legal se designa a la señora Rosa Inés Escobar de Grande, y se designa como Administrador Suplente al señor Ricardo Salvador Grande Palacios, las personas nombradas fungirán para el periodo de siete años contados a partir de la fecha de elección. Por lo cual estoy plenamente facultada para otorgar actos como el presente; quien en este instrumento me denominaré la **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-07/2017 "SERVICIOS DE ELABORACIÓN DE AVALUOS DE BIENES INMUEBLES"**, adjudicado mediante Resolución de Adjudicación del punto VIII) del Acta de Sesión de Junta Directiva **JD-CIENTO DIECIOCHO/DOS MIL DIECISIETE** de fecha veintinueve de junio de dos mil diecisiete. 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 bienes inmuebles. **II) PROCEDIMIENTO PARA LA ASIGNACIÓN Y GENERALIDADES DE LOS AVALÚOS:** El procedimiento a seguir para la asignación de los avalúos se detalla a continuación: a) Los avalúos se asignarán de manera proporcional a las Personas Naturales o Jurídicas adjudicadas; la asignación será por medio de rutas de trabajo según ubicación de los inmuebles. A excepción de los avalúos de vivienda nueva, los cuales serán asignados a requerimiento del FSV. b) Los servicios de avalúos de los inmuebles, se asignarán regularmente según programación y expedientes en trámite. c) Cuando el perito contratado tenga pendiente la entrega de correcciones de valúos solicitadas por el Área de Valúos de Garantías, no podrá asignársele nuevas rutas de trabajo hasta cumplir con las correcciones pendientes. d) En el caso de avalúos de Actualización de Cartera Normativa NCB-022, se elaborarán listados de los inmuebles a valorar y las rutas serán distribuidas mediante un sorteo entre los peritos contratados; éste trabajo se asignará periódicamente, al inicio de cada mes o cuando el FSV lo requiera. e) En el caso de los avalúos para Vivienda Nueva en Proyectos Habitacionales (casa modelo) estos serán solicitados según los requerimientos del FSV, y tomando en cuenta la disponibilidad del perito para cumplir con el tiempo de entrega y poder realizar el avalúo de manera inmediata. f) Para la realización del trabajo y presentación de los informes de avalúos, se deberán utilizar los formatos y criterios establecidos por el FSV. g) Los métodos de valuación a presentar en los informes de avalúos son los autorizados por la SSF en la norma NPB4-42, Valor Comercial por el Método comparativo y Valor de reposición a partir del Método del Costo. Según formatos del FSV, a excepción de avalúos de vivienda nueva en los cuales el contratista presentara el informe en su propio formato cumpliendo con lo establecido en la norma NPB4-42. h) El contenido

de los informes de avalúos realizados, deberá presentarse cerciorándose que los mismos sean redactados correctamente. i) Toda la información y datos presentados en los informes de avalúos, serán de exclusiva responsabilidad del Contratista. j) La asignación y presentación de informes de avalúos podrá realizarse en forma electrónica (Internet), cuando el FSV lo estime conveniente, previa información del procedimiento respectivo. k) En caso de ausencias por permisos personales o enfermedades, el perito deberá solicitar por escrito el permiso, la solicitud deberá ser dirigida al Administrador del Contrato, documento que deberá contener la justificación del permiso. El Administrador del Contrato después de evaluar las justificaciones presentadas, notificará por escrito al Contratista si la solicitud ha sido aceptada o rechazada. La ausencia del Contratista sin causa justificada por más de quince (15) días, será motivo para aplicar lo regulado en los Arts. 93, 94 y 100 de la LACAP y el Art. 81 del RELACAP. Las Personas Naturales o Jurídicas adjudicadas para realizar los avalúos, serán responsables de todo el contenido de la información que se le provea, debiendo mantener en todo momento una actitud responsable al realizar las inspecciones. Todas las actividades que se deriven de este Contrato, deberán estar supervisadas y son responsabilidad única y exclusiva del Contratista. En los casos en los que el Contratista presente los informes de avalúos conteniendo errores, el Administrador del Contrato aplicará las siguientes amonestaciones administrativas: 1) Cuando en un período comprendido por tres meses calendario durante la vigencia del contrato se reciban por primera vez cinco errores en informes de avalúos, se suspenderá por cinco días hábiles las asignaciones de avalúos posterior al llamado de atención por escrito; 2) Cuando en un período comprendido por tres meses calendario durante la vigencia del contrato se reciban por segunda vez cinco errores en informes de avalúos, se suspenderá por diez días hábiles las asignaciones de avalúos posterior al llamado de atención por escrito. En situaciones recurrentes, es decir, aquellas que se presenten posteriores a la segunda vez, se aplicará la amonestación establecida en el numeral 2); no obstante las amonestaciones mencionadas el Contratista estará obligado a realizar las correcciones indicadas por el Administrador del Contrato, en cada uno de los informes de avalúos señalados. **III) DOCUMENTOS CONTRACTUALES:** Forman parte integral del presente Contrato los siguientes documentos: Bases de licitación, La oferta, La resolución de adjudicación, Garantías, Orden de Inicio y Otros documentos que emanaren del presente proceso y/o Contrato. En caso de controversia entre estos documentos y el Contrato, prevalecerá este último. **IV) 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 Financiamiento de Soluciones Habitacionales**. Para el trámite de pago se recibirán las facturas en los primeros 5 días hábiles del mes posterior al mes facturado. Los honorarios más el Impuesto del IVA, serán cancelados al Contratista en forma parcial y 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 Y ACTUALIZACION DE CARTERA NORMATIVA NCB-022**

**ÁREA METROPOLITANA, ZONA CENTRAL, PARACENTRAL, ZONA OCCIDENTAL Y ZONA ORIENTAL.**

LÍNEA DE CREDITO	Zona Metropolitana y Central.	Zona Paracentral y Occidental	Zona Oriental
<b>A. LINEAS ESPECIALES</b> Vda. Usada, Financiamiento de deuda, lotes, etc.  DOCUMENTOS A ENTREGAR Informe de avalúo (Método Comparativo y Método del Costo) + 8 fotos mínimo + Croquis de ubicación + Planta de distribución de espacios	\$	\$	\$
<b>B. ACTIVOS</b>  DOCUMENTOS A ENTREGAR Informe de avalúo (Método Comparativo y Método del Costo) + Hoja de Informe + 8 fotos mínimo + croquis de ubicación + Planta de distribución de espacios	45.00	50.00	55.00
<b>C. AVALUOS O RETIROS PARA RAM, CONSTRUCCION Y ACTIVOS.</b>  DOCUMENTOS A ENTREGAR - 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.  DOCUMENTOS A ENTREGAR -Memorandum + fotos  NOTA: No aplica casos en los que no se pudo realizar visita.	\$ 10	\$ 15	\$ 20
<b>E. 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 ACTUALIZACION DE CARTERA-NORMATIVA NCB-022</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.	\$ 7	\$ 7	\$ 7

**Área Metropolitana y Central:** Departamentos de San Salvador, La Libertad, Cuscatlán y La Paz.  
**Zona Paracentral y Occidental:** Departamentos de Chalatenango, Cabañas, San Vicente, Santa Ana, Sonsonate y Ahuachapán.  
**Zona Oriental:** Departamentos de San Miguel, Usulután, Morazán y La Unión.

## TABLA PARA AVALÚO VIVIENDA NUEVA

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

**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 para el Área Metropolitana, Zona Central y Paracentral, CUATRO (4) días hábiles para la Zona Occidental y CINCO (5) días hábiles para la Zona Oriental, 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) LUGARES DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO:** El servicio de “**ELABORACIÓN DE AVALÚOS DE BIENES INMUEBLES**” licitado, se realizará asignando hasta veinte (20) Personas Naturales o Jurídicas para todo el país (Área Metropolitana, Zona Central, Zona Paracentral, Zona Occidental y Zona Oriental); donde se encuentran viviendas financiadas o a ser financiadas por el FSV. **VII) PLAZO DE CONTRATO Y VIGENCIA:** Plazo para la prestación del servicio. 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. **VIII) 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 para cada uno de los adjudicados será por un monto de **DOS MIL QUINIENTOS 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$2,500.00)** 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.

**IX) 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 e) 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 del FSV.
- 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. **X) ADMINISTRACIÓN DEL CONTRATO:** El seguimiento al cumplimiento de las obligaciones contractuales estará a cargo de los Administradores de los Contratos en el presente proceso, al Jefe del Área de Valuós de Garantías, Arquitecto Edwin Alberto Alfaro Cabezas, Arq. Josué Gustavo León, Supervisor técnico de Agencia San Miguel y Arq. Adriana Zúniga Bernal supervisora técnica de Agencia Santa Ana, 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. **XI) ACTA DE RECEPCIÓN:** Corresponderá a los Administradores del Contrato en coordinación con el (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. **XII) 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. **XIII) 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 emanaren de la LACAP ya sea imposición de multa por mora, inhabilitación, extinción, las que serán impuestas siguiendo el debido proceso por el contratante, a cuya competencia se somete para efectos de su imposición. **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 acudirán 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 **ISSESA, S.A. DE C.V** en: Condominio Residencial Australia Norte, Edificio E, Apartamento 1, Antigua Calle al Volcán, Mejicanos, San Salvador. En fe de lo cual suscribimos el presente contrato, en la ciudad de San Salvador, departamento de San Salvador, a los veintiún días del mes de Julio del año dos mil diecisiete.



CONTRATANTE



CONTRATISTA



En la ciudad de San Salvador, a las diez horas con treinta minutos del día veintiuno de julio de dos mil diecisiete. Ante mí, **THELMA MARGARITA VILLALTA VISCARRA**, Notaria, de este domicilio, **COMPARECEN:** por una parte el Ingeniero **CARLOS MARIO RIVAS GRANADOS**,

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 legítima y suficiente por haber tenido a la vista: **a)** Ley de Creación del Fondo Social para la Vivienda, contenida en el Decreto Legislativo número trescientos veintiocho del diecisiete de mayo de mil novecientos setenta y tres, publicado en el Diario Oficial número Ciento Cuatro del Tomo Doscientos Treinta y Nueve del seis de junio del mismo año, en vigencia desde el quince del mismo mes y año, en cuyos artículos veintisiete y treinta se confiere al Director Ejecutivo del Fondo Social para la Vivienda la Representación Legal del mismo y se le faculta para otorgar actos como el presente; **b)** Acuerdo Ejecutivo Número cuatrocientos veinticinco emitido por el señor Presidente de la República el día quince de agosto



de dos mil dieciséis, publicado en el Diario Oficial número Ciento Cuarenta y Ocho del Tomo número Cuatrocientos doce de fecha quince de agosto de dos mil dieciséis, por el cual se nombró a partir del día dieciocho de agosto de dos mil dieciséis, para un período legal de funciones de tres años, 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 dieciséis del mes de agosto de dos mil dieciséis, 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 nueve horas del día dieciséis de agosto de dos mil dieciséis, 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 VIII) del Acta de Sesión de Junta Directiva **JD-CIENTO DIECIOCHO / DOS MIL DIECISIETE** de fecha veintinueve de junio de dos mil diecisiete, la cual contiene los acuerdos de Junta Directiva que por Unanimidad **Resuelve: A) Adjudicar la LICITACION PÚBLICA Número FSV-CERO SIETE / DOS MIL DIECISIETE “SERVICIOS DE ELABORACIÓN DE AVALUOS DE BIENES INMUEBLES”**, a las personas detalladas en el cuadro siguiente. El plazo para la prestación del servicio será hasta un año contado a partir de la fecha de emisión de la Orden de Inicio, que emitirá el administrador del Contrato posterior a la firma del Contrato. ... Dieciocho) ISSESA S.A. DE C.V.. ... **C)** El plazo para la prestación del servicio será 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 Administradores de Contratos en el presente proceso, al Jefe del Área de Valuós de Garantías, Arquitecto Edwin Alberto Alfaro Cabezas, Arq. Josué Gustavo León, Supervisor técnico de Agencia San Miguel y Arq. Adriana Zúniga Bernal supervisora técnica de Agencia Santa Ana. **E)** Autorizar al Presidente y Director Ejecutivo, delegue en el Gerente Técnico, Ingeniero Carlos Mario Rivas Granados, para que firme los contratos respectivos; y que en el transcurso del presente instrumento se denominará “el Fondo” ó “la institución contratante”, y por otra parte la Ingeniero **ROSA INES ESCOBAR DE GRANDE,**

actuando en mi calidad de Administrador Único Propietario, de la Sociedad “INVERSIONES, SERVICIOS Y SOLUCIONES DE INGENIERIA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que se podrá abreviar INVERSIONES, SERVICIOS Y SOLUCIONES DE INGENIERIA,S.A. DE C.V. ó ISSESA, S.A. DE C.V., de

nacionalidad salvadoreña, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria: cero seis uno cuatro-uno siete cero cuatro cero dos- uno cero tres-dos, personería que compruebo con la siguiente documentación: **a)** Testimonio de Escritura Pública de Constitución de la Sociedad "INVERSIONES, SERVICIOS Y SOLUCIONES DE INGENIERIA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que se podrá abreviar INVERSIONES, SERVICIOS Y SOLUCIONES DE INGENIERIA,S.A. DE C.V. ó ISSESA, S.A. DE C.V., otorgada en esta Ciudad a las diez horas y cuarenta y cinco minutos del día diecisiete de abril de dos mil dos, ante los oficios del Notario Roger Saúl Carrillo Funes, e inscrita en el Registro de Comercio bajo el número VEINTIOCHO del Libro UN MIL SETECIENTOS SIETE, del Registro de Sociedades, con fecha trece de mayo de dos mil dos. **b)** Testimonio de Escritura Pública de Modificación, Aumento de Capital Mínimo e Incorporación del nuevo Texto Íntegro del Pacto Social de la Sociedad "INVERSIONES, SERVICIOS Y SOLUCIONES DE INGENIERIA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que se podrá abreviar INVERSIONES, SERVICIOS Y SOLUCIONES DE INGENIERIA,S.A. DE C.V. ó ISSESA, S.A. DE C.V otorgada en la ciudad de San Salvador, a las catorce horas del día veinte de diciembre de dos mil once, ante los oficios de la Notario Mirna Janeth Rauda, e inscrita en el Registro de Comercio bajo el número TREINTA Y CUATRO del Libro DOS MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y NUEVE del Registro de Sociedades, con fecha dieciséis de febrero de dos mil doce; y de la cual consta: en su **Cláusula Primera, Naturaleza Jurídica, Nacionalidad y Denominación:** La sociedad es de naturaleza anónima, de capital variable, su nacionalidad es salvadoreña y girara con la denominación "INVERSIONES, SERVICIOS Y SOLUCIONES DE INGENIERIA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que se podrá abreviar INVERSIONES, SERVICIOS Y SOLUCIONES DE INGENIERIA,S.A. DE C.V. ó ISSESA, S.A. DE C.V. según **Cláusula Segunda, Domicilio, Agencias y Sucursales:** El domicilio principal de la sociedad es la Ciudad de Mejicanos, Departamento de San Salvador, pero podrá abrir sucursales, agencias, oficinas y dependencias dentro y fuera del Territorio Nacional; según **Cláusula Tercera, Plazo:** El plazo de la sociedad es indefinido, a contar de la fecha en que se inscribió la Escritura de Constitución en el Registro de Comercio; según **Cláusula Cuarta, Finalidad de la Sociedad:** La Sociedad tendrá por finalidad ... a) Arquitectura Diseño, Supervisión y Consultoría Arquitectónica, entre otras; b) Ingeniería Civil: Diseño, Supervisión, Consultoría, Construcción, Ampliaciones, Remodelaciones y Mantenimiento de Obras Civiles en general, incluyendo pero no limitado sus actividades a las obras de edificaciones, viviendas, urbanizaciones, desarrollo y administración de lotificaciones, obras hidráulicas, obras viales y tratamiento de aguas negras; según **Cláusula Décima Quinta, del Gobierno de la Sociedad:** La sociedad será gobernada por a) Las Juntas Generales de



Accionistas que debidamente constituidas representan la suprema autoridad de la sociedad y el Administrador Único; y c) uno o varios Gerentes; según **Cláusula Vigésima, Administración de la Sociedad:** La administración de la sociedad estará confiada a un Administrador Único Propietario, electo por la Junta General Ordinaria de Accionistas, quien durara en sus funciones siete años, pudiendo ser reelecto. Habrá un Administrador Suplente electo en la misma Junta y por igual termino. Si por cualquier circunstancia transcurriere el plazo para el cual fueron designados sin que se hubieren electo nuevos Administradores los que estén fungiendo continuaran en el desempeño de sus funciones hasta que se elijan los que hayan de sustituirlos y los nombrados tomen posesión de sus cargos, sin perjuicio de los establecido en el artículo doscientos sesenta y cinco del Código de Comercio; según **cláusula Vigésima Primera, Representación Legal y Atribuciones del Administrador Único:** Al Administrador Único le corresponderá la representación judicial y extrajudicial de la sociedad y el uso de la razón social, y tendrá las atribuciones siguientes: a) realizar toda clase de actos administrativos que correspondan al giro ordinario de la sociedad, así como cumplir las resoluciones de la Junta General; b) celebrar contratos y contraer obligaciones, otorgar toda clase de escrituras públicas y privadas, inclusive poderes generales y especiales, enajenar, permutar, gravar pignorar o arrendar bienes inmuebles, muebles valores o derechos de la sociedad, sin necesidad de autorización por parte de la Junta General de Accionistas. c) Credencial de Elección de Administrador Único Propietario y Suplente de la Sociedad "INVERSIONES, SERVICIOS Y SOLUCIONES DE INGENIERIA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que se podrá abreviar INVERSIONES, SERVICIOS Y SOLUCIONES DE INGENIERIA, S.A. DE C.V. ó ISSESA, S.A. DE C.V., inscrita en el Registro de Comercio bajo el número DIECISIETE del Libro DOS MIL NOVECIENTOS QUINCE del Registro de Sociedades, con fecha veintiséis de abril de dos mil doce, y de la cual consta que en el Libro de Actas de Juntas Generales de Accionistas que legalmente lleva la sociedad, legalmente se encuentra asentada el Acta número DIECINUEVE de Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada de nueve horas a las doce horas y treinta minutos del día doce de abril del año dos mil doce y en la que consta que su Punto Número IV se acordó elegir la nueva administración de la Sociedad, resultando electos para los cargos de Administrador Único Propietario y Suplente las siguientes personas: Para el cargo de Administrador único Propietario o Representante Legal se designa a la señora Rosa Inés Escobar de Grande, y se designa como Administrador Suplente al señor Ricardo Salvador Grande Palacios, las personas nombradas fungirán para el periodo de siete años contados a partir de la fecha de elección, por lo cual está plenamente facultada para otorgar actos como el presente, que en el transcurso del presente instrumento se denominará "la



contratista”; y en los caracteres dichos, **ME DICEN:** Que las firmas que anteceden y que se leen: la del primero es “ilegible”, y la de la segunda 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 **LICITACION PÚBLICA Número FSV-CERO SIETE / DOS MIL DIECISIETE “SERVICIOS DE ELABORACIÓN DE AVALUOS DE BIENES INMUEBLES”**, adjudicado mediante Resolución de Adjudicación del punto VIII) del Acta de Sesión de Junta Directiva **JD-CIENTO DIECIOCHO/DOS MIL DIECISIETE** de fecha veintinueve de junio de dos mil diecisiete. 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 bienes inmuebles. **II) PROCEDIMIENTO PARA LA ASIGNACIÓN Y GENERALIDADES DE LOS AVALÚOS:** El procedimiento a seguir para la asignación de los avalúos se detalla a continuación: a) Los avalúos se asignarán de manera proporcional a las Personas Naturales o Jurídicas adjudicadas; la asignación será por medio de rutas de trabajo según ubicación de los inmuebles. A excepción de los avalúos de vivienda nueva, los cuales serán asignados a requerimiento del FSV. b) Los servicios de avalúos de los inmuebles, se asignarán regularmente según programación y expedientes en trámite. c) Cuando el perito contratado tenga pendiente la entrega de correcciones de valúos solicitadas por el Área de Valúos de Garantías, no podrá asignársele nuevas rutas de trabajo hasta cumplir con las correcciones pendientes. d) En el caso de avalúos de Actualización de Cartera Normativa NCB-cero veintidós, se elaborarán listados de los inmuebles a valorar y las rutas serán distribuidas mediante un sorteo entre los peritos contratados; éste trabajo se asignará periódicamente, al inicio de cada mes o cuando el FSV lo requiera. e) En el caso de los avalúos para Vivienda Nueva en Proyectos Habitacionales (casa modelo) estos serán solicitados según los requerimientos del FSV, y tomando en cuenta la disponibilidad del perito para cumplir con el tiempo de entrega y poder realizar el avalúo de manera inmediata. f) Para la realización del trabajo y presentación de los informes de avalúos, se deberán utilizar los formatos y criterios establecidos por el FSV. g) Los métodos de valuación a presentar en los informes de avalúos son los autorizados por la SSF en la norma NPB cuatro-cuatro dos, Valor Comercial por el Método comparativo y Valor de reposición a partir del Método del Costo. Según formatos del FSV, a excepción de avalúos de vivienda nueva en los cuales el contratista presentara el informe en su propio formato cumpliendo con lo establecido en la norma NPB cuatro – cuatro dos. h) El contenido de los informes de avalúos realizados, deberá presentarse cerciorándose



que los mismos sean redactados correctamente. i) Toda la información y datos presentados en los informes de avalúos, serán de exclusiva responsabilidad del Contratista. j) La asignación de presentación de informes de avalúos podrá realizarse en forma electrónica (Internet), cuando el FSV lo estime conveniente, previa información del procedimiento respectivo. k) En caso de ausencias por permisos personales o enfermedades, el perito deberá solicitar por escrito el permiso, la solicitud deberá ser dirigida al Administrador del Contrato, documento que deberá contener la justificación del permiso. El Administrador del Contrato después de evaluar las justificaciones presentadas, notificará por escrito al Contratista si la solicitud ha sido aceptada o rechazada. La ausencia del Contratista sin causa justificada por más de quince días, será motivo para aplicar lo regulado en los Artículos noventa y tres, noventa y cuatro y cien de la LACAP y el Artículo ochenta y uno del RELACAP. Las Personas Naturales o Jurídicas adjudicadas para realizar los avalúos, serán responsables de todo el contenido de la información que se le provea, debiendo mantener en todo momento una actitud responsable al realizar las inspecciones. Todas las actividades que se deriven de este Contrato, deberán estar supervisadas y son responsabilidad única y exclusiva del Contratista. En los casos en los que el Contratista presente los informes de avalúos conteniendo errores, el Administrador del Contrato aplicará las siguientes amonestaciones administrativas: Uno) Cuando en un período comprendido por tres meses calendario durante la vigencia del contrato se reciban por primera vez cinco errores en informes de avalúos, se suspenderá por cinco días hábiles las asignaciones de avalúos posterior al llamado de atención por escrito; Dos) Cuando en un período comprendido por tres meses calendario durante la vigencia del contrato se reciban por segunda vez cinco errores en informes de avalúos, se suspenderá por diez días hábiles las asignaciones de avalúos posterior al llamado de atención por escrito. En situaciones recurrentes, es decir, aquellas que se presenten posteriores a la segunda vez, se aplicará la amonestación establecida en el numeral Dos); no obstante las amonestaciones mencionadas el Contratista estará obligado a realizar las correcciones indicadas por el Administrador del Contrato, en cada uno de los informes de avalúos señalados. **III) DOCUMENTOS CONTRACTUALES:** Forman parte integral del presente Contrato los siguientes documentos: Bases de licitación, La oferta, La resolución de adjudicación, Garantías, Orden de Inicio y Otros documentos que emanaren del presente proceso y/o Contrato. En caso de controversia entre estos documentos y el Contrato, prevalecerá este último. **IV) 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** **Financiamiento de Soluciones Habitacionales.** Para el trámite de pago se recibirán las facturas en los primeros cinco días hábiles del mes posterior al mes facturado. Los honorarios más el Impuesto del IVA, serán cancelados al Contratista en forma parcial y 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 Y ACTUALIZACION DE CARTERA NORMATIVA NCB-CERO VEINTIDOS.**

**ÁREA METROPOLITANA, ZONA CENTRAL, PARACENTRAL, ZONA OCCIDENTAL Y ZONA ORIENTAL.**

LINEA DE CREDITO	Zona Metropolitana y Central.	Zona Paracentral y Occidental	Zona Oriental
<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 dólares de los Estados Unidos de América	Cincuenta dólares de los Estados Unidos de América	Cincuenta y cinco dólares de los Estados Unidos de América
<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			
<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 dólares de los Estados Unidos de América  Veinte dólares de los Estados Unidos de América	Cincuenta dólares de los Estados Unidos de América  Veinticinco dólares de los Estados Unidos de América	Cincuenta y cinco dólares de los Estados Unidos de América  Treinta dólares de los Estados Unidos de América
<b>D. MEMORANDUM DE OBSERVACIONES</b> Vda. Usada, Financiamiento de deuda, lotes, RAM, Construcción y Activos.  DOCUMENTOS A ENTREGAR -Memorándum + fotos  NOTA: No aplica casos en los que no se pudo realizar visita.	Diez dólares de los Estados Unidos de América	Quince dólares de los Estados Unidos de América	Veinte dólares de los Estados Unidos de América
<b>E. ACTUALIZACION DE CARTERA-NORMATIVA NCB-CERO VEINTIDOS</b>  DOCUMENTOS A ENTREGAR Informe de avalúo (Método Comparativo y Método del Costo) + dos fotos	Veintidós dólares de los Estados Unidos de América	Veintidós dólares de los Estados Unidos de América	Veintidós dólares de los Estados Unidos de América
<b>F. MEMORANDUM POR ACTUALIZACION DE CARTERA-NORMATIVA NCB-CERO VEINTIDOS</b>  DOCUMENTOS A ENTREGAR -Memorándum + fotos  NOTA: Solamente aplican los casos en los que no se permitió el ingreso al inmueble para verificar las medidas.	Siete dólares de los Estados Unidos de América	Siete dólares de los Estados Unidos de América	Siete dólares de los Estados Unidos de América

**Área Metropolitana y Central:** Departamentos de San Salvador, La Libertad, Cuscatlán y La Paz.  
**Zona Paracentral y Occidental:** Departamentos de Chalatenango, Cabañas, San Vicente, Santa Ana, Sonsonate y Ahuachapán.  
**Zona Oriental:** Departamentos de San Miguel, Usulután, Morazán y La Unión.



**TABLA PARA AVALÚO VIVIENDA NUEVA**


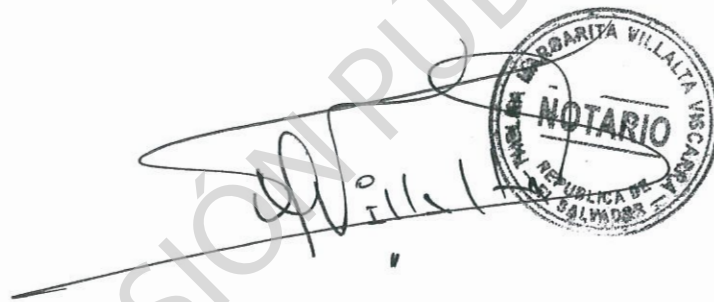
LINEA DE CREDITO	Área Metropolitana, Central, Paracentral, Zona Occidental y Zona Oriental.
A. Vivienda Nueva en Proyectos Habitacionales (casa modelo) Avalúo por tipo de vivienda+ plantas Arquitectónicas + fotos de las viviendas y-del entorno + Croquis de ubicación del proyecto + revisión de Cuadro de Valores.	Sesenta y cinco dólares de los Estados Unidos de América  Por tipo de vivienda

**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 para el Área Metropolitana, Zona Central y Paracentral, CUATRO días hábiles para la Zona Occidental y CINCO días hábiles para la Zona Oriental, 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 VEINTIDOS, 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) LUGARES DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO:** El servicio de “**ELABORACIÓN DE AVALÚOS DE BIENES INMUEBLES**” licitado, se realizará asignando hasta veinte Personas Naturales o Jurídicas para todo el país (Área Metropolitana, Zona Central, Zona Paracentral, Zona Occidental y Zona Oriental); donde se encuentran viviendas financiadas o a ser financiadas por el FSV. **VII) PLAZO DE CONTRATO Y VIGENCIA:** Plazo para la prestación del servicio. 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. **VIII) 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 para cada uno de los adjudicados será por un monto de **DOS MIL QUINIENTOS 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.

**IX) 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 e) 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 del FSV. **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. 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 seis 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.



VERSIÓN PÚBLICA

VERSIÓN PÚBLICA