

CELINA DEL CARMEN CRUZ MARTÍNEZ, de años de edad, , del domicilio de , departamento de ; con Documento Único de Identidad número ; actuando en mi carácter de Directora Ejecutiva en Funciones Ad Honorem y Representante Legal de la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador, por sus siglas OPAMSS, personería que legitimo mediante la documentación siguiente: a) Estatutos de la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador, OPAMSS, publicados en Diario Oficial número veinticuatro, Tomo número trescientos seis, de fecha tres de febrero de mil novecientos noventa, en el que se establece que su Dirección estará a cargo de un Director nombrado por el Consejo de Alcaldes del Área Metropolitana de San Salvador, COAMSS; b) Acuerdo tomado en sesión ordinaria celebrada el día dieciséis de enero de dos mil veinte, por el Consejo de Alcaldes del Área Metropolitana de San Salvador, COAMSS, Acta número Uno, punto número cinco literal b), el cual contiene el nombramiento de Directora Ejecutiva en Funciones Ad Honorem y Representante Legal de la OPAMSS, a partir del día tres al quince de febrero de dos mil veinte, ambas fechas inclusive, con las mismas atribuciones que confiere el artículo nueve de los Estatutos de la OPAMSS; y los artículos diecisiete y dieciocho de la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública, los que me conceden facultades para firmar contratos como el presente; Institución que en el transcurso del presente instrumento se denominará la institución **CONTRATANTE u OPAMSS**; y por otra parte, **JUAN PABLO CAÑAS ARBOLEDA**, de años de edad, , de nacionalidad , con Número de Pasaporte: ; Número de Identificación Migratoria: ; con Número de Identificación Tributaria: ; y Número de Registro Tributario: , actuando en mi calidad personal, y que en el transcurso del presente instrumento me denominare el **CONTRATISTA**, y en los caracteres anteriormente relacionados **MANIFESTAMOS**: Que en virtud de proceso de Libre Gestión, propuesto por la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador, OPAMSS, el cual fue **adjudicado** mediante resolución número cero cero cinco – dos mil veinte, de fecha veinticuatro de enero de dos mil veinte, a favor del CONTRATISTA; por este medio convenimos en celebrar el presente **CONTRATO CONSULTORIA PARA LA REVISION DE LA CATEGORIZACIÓN DE PROYECTOS Y DE LA NORMATIVA DEL AREA METROPOLITANA DE SAN SALVADOR REFERIDA A LAS EDIFICACIONES**, el cual se regirá bajo los siguientes términos, que serán interpretados de la manera que se indica a continuación: **a) Contrato**: es el convenio celebrado entre OPAMSS y el CONTRATISTA, de conformidad a lo ofertado técnica y económicamente, a cambio del debido y pleno cumplimiento de sus obligaciones plasmadas en el presente instrumento; **b) Honorarios**: Es el pago realizado al CONTRATISTA, de acuerdo a lo establecido en su oferta económica; **c) Servicio**: es el que proporcionará el CONTRATISTA, de acuerdo a las requerimientos y criterios técnicos detallados en los Términos de Referencia, su oferta técnica y el presente contrato; **d) Contratante**: Es OPAMSS que está solicitando

la prestación de servicios; e) **Contratista:** es **JUAN PABLO CAÑAS ARBOLEDA**, que está prestando el servicio; y, f) Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública: que en adelante se denominará LACAP. El presente Contrato se sujeta a todo lo establecido en la LACAP, así como a las obligaciones, condiciones pactos, renunciaciones y cláusulas siguientes: **I.- OBJETO DEL CONTRATO:** La presente consultoría tiene como objetivo general formular una propuesta de categorización de proyectos de construcción y para la Etapa II de readecuación de la normativa contenida en el Reglamento a la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños, en temáticas vinculadas al diseño y construcción de las edificaciones en altura y de proyectos en régimen de condominio; y como objetivos específicos los siguientes: Preparar una propuesta de categorización de proyectos, incluyendo la definición de criterios de priorización que permita cumplir con los tiempos de respuesta y la agilización de trámites. Realizar un proceso de revisión, análisis y propuesta de contenido de la parte sexta del Reglamento, vinculada con el diseño y construcción de edificaciones en altura y proyectos en régimen de condominio. Generar un proceso de validación de las modificaciones a la parte sexta del Reglamento con actores clave, principalmente desarrolladores inmobiliarios. **II. FUENTE DE LOS RECURSOS, PRECIO Y FORMA DE PAGO:** Las obligaciones emanadas del presente instrumento serán cubiertas con cargo a fuente de financiamiento Recursos Propios de la Oficina de Planificaciones del Área Metropolitana de San Salvador, OPAMSS, para lo cual se ha verificado la correspondiente asignación presupuestaria. El monto total a cancelar es hasta la cantidad de **QUINCE MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, IVA incluido**, de los cuales se realizarán las deducciones de Ley. Los pagos se harán en dólares de los Estados Unidos de América de la siguiente manera: Pago del **15% del monto total contratado**, después de haber recibido a entera satisfacción el **Producto 1**. Pago del **25% del monto total contratado**, después de haber recibido a entera satisfacción el **Producto 2**. Pago del **30% del monto total contratado**, después de haber recibido a entera satisfacción el **Producto 3**. Pago del **30% del monto total contratado**, después de haber recibido a entera satisfacción el **Producto 4**. Todo trámite relacionado con los pagos de esta consultoría debe ser efectuado en la Tesorería de la OPAMSS. Para que Tesorería efectúe el pago correspondiente, debe haber recibido los documentos siguientes: El original de la factura de Consumidor Final, a nombre de: **COAMSS/OPAMSS**. El Acta de Recepción de cada producto, firmada por el administrador del contrato y el consultor. Una copia de cada uno de los productos respectivos recibidos a satisfacción por el administrador del contrato con el visto bueno de la Subdirección de Planificación e Investigación. Se advierte que Tesorería no recibirá facturas ni emitirá ni entregará “quedan”, si la documentación antes detallada no se presenta en original y de manera completa; es decir, en un mismo momento. Los cuatro pagos se realizarán el viernes siguiente a la fecha en que los

documentos anteriormente descritos cumplieron ocho (8) días calendario de haber sido recibidos en Tesorería, tomando en cuenta que en OPAMSS, la recepción de facturas y la entrega de “quedan” se efectúa los días martes de cada semana; y la entrega de cheques, se realiza los días viernes; por lo que si la fecha de pago cae en un día viernes que es festivo, de asueto o vacación, el pago se hará efectivo hasta el día viernes de la siguiente semana laboral. **III. OBLIGACIONES DE LA CONTRATANTE:** El contratante se obliga para con el contratista a realizarle sus pagos de conformidad a lo establecido en el presente contrato, todo de la fuente de financiamiento Recursos Propios, y según las condicionantes establecidas en la cláusula II del presente instrumento. **IV. OBLIGACIONES DE LA CONTRATISTA:** El contratista proporcionará los servicios a la OPAMSS, de conformidad a las especificaciones técnicas contempladas en los Términos de Referencia, según el siguiente detalle: Para cumplir con los objetivos propuestos y la elaboración de los productos esperados, se requiere desarrollar las siguientes actividades: Formular una propuesta de categorización de proyectos que permita establecer criterios de priorización para el análisis de proyectos de construcción. Recopilación y procesamiento de información de carácter legal y normativo asociado a la reglamentación relacionada con el diseño arquitectónico y equipamiento de edificaciones y proyectos bajo régimen de condominio. Preparación de propuesta de readecuación normativa del RLDOT-AMSS en los siguientes apartados contenidos en su Parte Sexta: tipos de edificación, separación entre edificaciones, accesos vehiculares y peatonales, circulaciones horizontales y verticales, medios de egreso y puertas de salida, áreas complementarias y equipamiento, voladizos, salientes y tapias, entre otros. Efectuar reuniones y talleres con personal de la OPAMSS para efectuar de manera conjunta un análisis de la información existente, así como identificar necesidades, desafíos, alcances y limitantes para la readecuación normativa del RLDOT-AMSS en los apartados que sean pertinentes. En el caso de las reuniones, éstas serán acordadas conjuntamente entre el coordinador del equipo y la OPAMSS, no obstante, como mínimo se deberá desarrollar una reunión quincenal. Coordinar y moderar al menos 2 reuniones para efectuar consultas con instituciones y actores claves, como gremiales o expertos para valorar información existente, necesidades, desafíos, alcances y limitantes para la readecuación normativa del RLDOT-AMSS. Desarrollar como mínimo 2 talleres de trabajo con actores clave (gremiales y asociaciones, desarrolladores inmobiliarios, entre otros) para discutir y validar la propuesta de modificación del Reglamento. **PRODUCTOS REQUERIDOS. Producto 1. Plan de Trabajo.** Un Plan de trabajo que incluya la justificación, objetivos, actividades a desarrollar, productos a entregar, la metodología que detalle las actividades contempladas para el alcance de los objetivos y productos previstos en los Términos de referencia, conformación del equipo y un cronograma de actividades. Dicho producto deberá ser entregado a los **CINCO (5) días calendario después de la fecha establecida** en la orden de inicio. Será

revisado por la OPAMSS, en un plazo máximo de dos (2) día calendario, contados a partir del día de entrega, de no encontrarse observaciones al producto podrá ser recibido a satisfacción incluso antes de la fecha estipulada, será aprobado emitiendo el acta de recepción. En caso contrario tendrá dos (2) días calendario para su corrección y entrega final. **Producto 2. Propuesta de la categorización de los proyectos de construcción.** Propuesta de revisión y retroalimentación de una matriz de categorización de proyectos y formulación de criterios de priorización, que estén contenidos en un manual para la aplicación de estos instrumentos por parte de técnicos de OPAMSS. Dicho producto deberá ser entregado a los **TREINTA (30) días calendario después de la fecha establecida** en la orden de inicio. Será revisado por la OPAMSS, en un plazo máximo de cinco (5) día calendario, contados a partir del día de entrega, de no encontrarse observaciones al producto podrá ser recibido a satisfacción incluso antes de la fecha estipulada, será aprobado emitiendo el acta de recepción, caso contrario tendrá cinco (5) días calendario para su corrección y entrega final. **Producto 3. Revisión y propuesta preliminar de reformas al RLDOT-AMSS en el apartado de edificaciones.** **3.1** Documento de recopilación y análisis comparativo de información de carácter legal, normativa y técnica asociada a la consultoría. **3.2** Avance de los ajustes propuestos a incorporar en el RLDOT-AMSS, específicamente en su Parte Sexta: tipos de edificación, separación entre edificaciones, accesos vehiculares y peatonales, circulaciones horizontales y verticales, medios de egreso y puertas de salida, áreas complementarias y equipamiento, voladizos, salientes y tapias, entre otros. Será necesario efectuar un taller con actores clave (gremiales, desarrolladores inmobiliarios y profesionales de la construcción) para discutir los avances en la actualización del RLDOT-AMSS. Los participantes serán definidos en conjunto con OPAMSS. Dicho producto deberá ser entregado a los **SETENTA (70) días calendario**, contados a partir de la fecha establecida en la orden de inicio. Será revisado por la OPAMSS, en un plazo máximo de cinco (5) días calendario, contados a partir del día de entrega, de no encontrarse observaciones al producto podrá ser recibido a satisfacción incluso antes de la fecha estipulada, será aprobado emitiendo el acta de recepción, caso contrario tendrá cinco (5) días calendario para su corrección y entrega final. **Producto 4. Propuesta final de reformas al RLDOT-AMSS en el apartado de edificaciones.** Documento final con la propuesta de reformas a la parte sexta del RLDOT-AMSS en formato de articulado, atendiendo los temas descritos en el producto 3. Como parte de este producto será necesario realizar un segundo taller con actores clave: gremiales, desarrolladores inmobiliarios y profesionales de la construcción. Los participantes serán definidos en conjunto con OPAMSS. Los resultados de este taller deberán verse reflejados en la propuesta. Dicho producto deberá ser entregado a los **CIENTO DIEZ (110) días calendario**, contados a partir de la fecha establecida en la orden de inicio. Será recibido por OPAMSS mediante un acta de recepción provisional y será revisado

por la OPAMSS, en un plazo máximo de cinco (5) días calendarios, contados a partir del día de entrega, de no encontrarse observaciones al producto podrá ser recibo a satisfacción incluso antes de la fecha estipulada, será aprobado emitiendo el acta de recepción, caso contrario tendrá cinco (5) días calendario para su corrección y entrega final. **Presentación de los productos.** El consultor preparará y someterá a la aprobación del Administrador de Contrato, los productos anteriores, debiendo presentar un original y dos copias por cada producto; así como también un CD o USB con la información en digital tanto en formato editable como de lectura. Los productos impresos y el CD o USB deberán ser rotulados con el nombre correspondiente a cada producto. **Seguimiento y evaluación de los productos.** Todos los productos presentados por el consultor, serán revisados **en los plazos estipulados.** De no encontrarse observaciones, serán aprobados emitiendo el acta de recepción respectiva. En caso contrario tendrán los plazos estipulados para su corrección y entrega final. Se entiende y acepta que, de existir rechazo de productos por observaciones, el tiempo que se establezca para la atención de las mismas será atribuible a los plazos establecidos. En caso de no haber subsanado las observaciones a los productos el consultor deberá tomar en cuenta el riesgo de ser sancionado por mora. **NOTAS IMPORTANTES:** El orden de los logos de los documentos finales, al ubicarlos en la plantilla de formato de los documentos, será el siguiente: COAMSS/OPAMSS. Los logos del equipo consultor no podrán ser incorporados en los documentos finales del trabajo de consultoría. La entrega de los productos contemplados en la contratación deberá realizarse en los tiempos establecidos en el plan de trabajo aceptado por la OPAMSS. El incumplimiento de las entregas conllevará la imposición de multas de acuerdo al Art. 85 de la LACAP. **Nota.** La convocatoria, costos de local y alimentación de los talleres serán responsabilidad de la OPAMSS. **V. GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO:** La garantía deberá emitirse a nombre de la OPAMSS y podrá presentar cualquiera de los siguientes documentos: **Pagaré, Cheque certificado o fianza** bancaria o de compañía aseguradora o afianzadora, domiciliada en el país, legalmente establecida y debidamente autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero. De conformidad con lo dispuesto en el Art. 35 de la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública, para asegurar que cumplirá con todas las cláusulas establecidas en el contrato y que el servicio será entregado y recibido a entera satisfacción. La garantía podrá ser cualquiera de las mencionadas anteriormente en el presente documento y su monto será del **DIEZ POR CIENTO (10%)** del monto total del contrato y tendrá una **vigencia de 160 días.** En caso que el ofertante sea persona natural, deberá escribir su nombre tal como aparece en el documento de identidad con el que se identifica. Además, debe ser su nombre el que aparezca como afianzado en las garantías mencionadas, y no el de la empresa individual y/o establecimiento de los que pueda ser propietario. De no cumplirse lo anterior, la garantía será rechazada. La garantía deberá ser presentada

10 días hábiles posteriores a la firma del contrato. En caso que el ofertante sea persona jurídica, deberá escribir en las garantías su razón o denominación social, o su abreviatura, exactamente tal como aparezca en el pacto social vigente. De no cumplirse lo anterior, las garantías serán rechazadas. En el caso de rechazo de garantías por las causales antes indicadas, o por la no aceptación por parte de la OPAMSS de la compañía emisora, el ofertante tendrá **un plazo de cinco (5) días** calendario, contados a partir del siguiente al de la notificación respectiva, para su corrección y nueva presentación a la OPAMSS. La no corrección y presentación a la OPAMSS de las garantías corregidas dentro del plazo establecido, acarrearán las consecuencias previstas para la no presentación de las garantías. **VI. PLAZO DEL CONTRATO:** La consultoría tendrá una duración de **ciento veinte días calendario**; contados a partir de la fecha que se establezca en la Orden de Inicio. **VII. INCUMPLIMIENTO:** En caso de mora en el cumplimiento por parte de la contratista de las obligaciones emanadas del presente contrato, se aplicarán las multas establecidas en el artículo ochenta y cinco de la LACAP. La contratista expresamente se somete a las sanciones que emanaren de la ley o del presente contrato, las que serán impuestas por la institución contratante, a cuya competencia se somete a efectos de la imposición. **VIII. SUBCONTRATACIÓN:** El contratista solo podrá concertar con terceros la ejecución parcial del contrato, siempre que no estén inhabilitados para contratar conforme a la LACAP y demás Leyes. El contratista sólo ostentará derechos frente al contratista principal, por razón de la subcontratación y, frente a la OPAMSS responderá siempre el contratista principal de todas las obligaciones que le correspondan por razón del contrato. **VIII. DERECHOS DE PROPIEDAD INTELECTUAL.** El consultor renunciará a sus derechos de propiedad intelectual sobre todos los estudios, diseños, documentación de respaldo, artículos, informaciones, documentos, ilustraciones, dibujos, planos, cálculos, materiales y demás resultados de su trabajo (en conjunto, "resultados del trabajo"), que fuesen producidos o procurados en el ejercicio de sus funciones contractuales, y cederá tales derechos de propiedad intelectual de la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS) durante el período de vigencia legal de los mismos. De este modo, la OPAMSS ejercerá derechos exclusivos que comprenden la transferencia de los mismos y la concesión de sus licencias. En cuanto al contenido de los resultados de trabajo, los derechos serán ilimitados en cuanto al multicopiado, la difusión, la accesibilidad pública, el procesamiento y la modificación. Cabe mencionar específicamente que la OPAMSS ejercerá el derecho de multiplicar, difundir y publicar los resultados del trabajo en formato impreso o electrónico en todos los medios conocidos, entre otros en periódicos, revistas televisión, radio e Internet. **IX. CADUCIDAD:** Además de las causales de caducidad establecidas en los literales a) y b) del artículo noventa y cuatro de la LACAP y en otras leyes vigentes, serán causales de caducidad las siguientes: a) Que la contratista realice cualquier acción u omisión en contra de la moral, el orden

público o las buenas costumbres en la prestación de los servicios para lo cual ha sido contratado; b) Que se le compruebe cualquier acto que en términos generales puedan hacer perder la credibilidad o autoridad que tiene en su materia de especialización, tales como ser condenado por delito. El contrato podrá darse por terminado por mutuo acuerdo entre las partes, siempre y cuando no concurra otra causa de terminación imputable al contratista y que por razones de interés público hagan necesario o inconveniente la vigencia del contrato de estas, sin más responsabilidad que la que corresponda en su caso, a los bienes entregados o recibidos. La OPAMSS avisara al contratista de la decisión de dar por terminado el contrato con quince días de anticipación por lo menos y resolverá de común acuerdo sobre los términos en que se hará la liquidación y sin penalización por cancelación anticipada. **X. MODIFICACION, AMPLIACION y/o PRORROGA:** De común acuerdo el presente contrato podrá ser modificado y ampliado en cualquiera de sus partes; la OPAMSS podrá modificar el contrato en ejecución antes del vencimiento de su plazo, siempre que concurran circunstancias imprevistas y comprobadas, hasta el veinte por ciento del monto total inicialmente contratado, cualquier modificación en exceso del veinte por ciento, se deberá realizar una nueva contratación, por lo que deberá someterse a un nuevo proceso. El contrato podrá prorrogarse una sola vez, por un período igual o menor al contratado inicialmente, siempre que las condiciones del mismo permanezcan favorables a la institución y que no hubiere una mejor opción. Si en el proceso de la ejecución del contrato el contratista tuviera un retraso por causa no imputable a él mismo debidamente comprobada podrá remitir la solicitud de prórroga al Administrador del Contrato, quien se encargará de dar el trámite de la respectiva prórroga. Se considerarán como causas imputables al contratista, aquellas que éste pudo haber previsto durante el proceso de preparación de su oferta. **XI. REVOCACIÓN DEL CONTRATO:** El contrato se podrá dejar sin efecto, en los casos siguientes: Por extinción de la personería jurídica del contratista, al declararse quiebra o concurso de acreedores con declaración de suspensión de pagos, por modificación de las obligaciones contractuales impuestas por la OPAMSS, cuando implique una variación sustancial de las mismas, por caso fortuito o fuerza mayor que afectare significativamente la ejecución del Contrato. La revocación del contrato será acordada por la OPAMSS de oficio o a solicitud del contratista, y en dicho acuerdo deberá considerarse lo expresado en el contrato y lo dispuesto en la LACAP. **XII. DOCUMENTOS CONTRACTUALES:** Forman parte integral del presente contrato los siguientes documentos: **a)** Especificaciones Técnicas, **b)** La oferta, **c)** La resolución razonada, **d)** Interpretaciones e instrucciones sobre la forma de cumplir los servicios formulados por la institución contratante, **e)** Garantía, **f)** Resoluciones modificativas, y **g)** Otros documentos que emanaren del presente contrato, los cuales son complementarios entre sí y serán interpretados en forma conjunta. **XIII. INTERPRETACION DEL CONTRATO:** De conformidad al

artículo ochenta y cuatro incisos primero y segundo de la LACAP, la institución contratante se reserva la facultad de interpretar el presente contrato, de conformidad a la Constitución de la República, la LACAP, demás legislación aplicable y los Principios Generales del Derecho Administrativo y de la forma que más convenga al interés público que se pretende satisfacer de forma directa o indirecta con la prestación objeto del presente instrumento, pudiendo en tal caso girar las instrucciones por escrito que al respecto considere convenientes. **XIV. MODIFICACION UNILATERAL:** Queda convenido por ambas partes que únicamente cuando el interés público lo hiciera necesario, sea por necesidades nuevas, causas imprevistas u otras circunstancias, la institución contratante podrá modificar de forma unilateral el presente contrato, emitiendo para tal efecto, la resolución correspondiente, la que formará parte integrante del presente contrato. Se entiende que no será modificable de forma sustancial el objeto del mismo, en caso que se altere el equilibrio financiero del presente contrato en detrimento de la contratista, éste tendrá derecho a un ajuste de precios y, en general que toda modificación será enmarcada dentro de los parámetros de la razonabilidad y buena fe. **XV. CASO FORTUITO O DE FUERZA MAYOR:** Por motivos de casos fortuito o fuerza mayor y de conformidad al artículo ochenta y seis de la LACAP, la contratista podrá solicitar una prórroga del plazo de cumplimiento de las obligaciones contractuales, objeto del contrato en ejecución, debiendo justificar y documentar su solicitud, la cual para que sea efectiva, deberá ser aprobada por el contratante; si procediere la aprobación, la contratista deberá entregar la ampliación de la garantía de cumplimiento de contrato. En todo caso y aparte de la facultad de la institución para otorgar tal prórroga, la misma se concederá por medio de resolución razonada que formará parte integrante del presente contrato. **XVI. SOLUCION DE CONFLICTOS:** Si surgieren diferencias en la ejecución del contrato, deberán resolverse por las partes en primera instancia por arreglo directo según los artículos Ciento Sesenta y Tres y Ciento Sesenta y Cuatro de la LACAP. Si persistieren las desavenencias serán resueltas definitivamente por mediación, y en caso de que no se lograse un acuerdo por las partes a través de esta vía, o éste fuese parcial, la controversia se someterá a arbitraje de derecho; todo lo anterior conforme al Reglamento del Centro de Mediación y Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industria de El Salvador. El tribunal arbitral, estará compuesto por arbitro único. El lugar de arbitraje será dentro de del departamento de San Salvador El idioma a ser utilizado en el procedimiento arbitral será el castellano. Este contrato será regido por el derecho sustantivo de la jurisdicción de San Salvador. No serán materia de arbitraje las decisiones que los presentes términos de referencia o el contrato dejen a determinación unilateral de la OPAMSS. **XVII. TERMINACION BILATERAL:** Las partes contratantes podrán, de conformidad al artículo noventa y cinco de la LACAP, dar por terminado bilateralmente la relación jurídica que emana del presente contrato, debiendo en tal caso emitirse la resolución

correspondiente y otorgarse el instrumento de resciliación en un plazo no mayor de cinco días hábiles de notificada tal resolución. **XVIII. MULTAS Y SANCIONES:** **Multas.** Cuando el contratista incurriere en mora en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales por causas que le sean imputables, podrá declararse la caducidad del contrato o imponer el pago de una multa por cada día de retraso, de conformidad al artículo ochenta y cinco de la LACAP. **Sanciones.** Por falta de conducta en las que el ofertante pudiese incurrir en cualquier etapa del proceso del servicio, estará sujeto a las sanciones reguladas en el artículo ciento cincuenta y ocho de la LACAP. **Otras Multas.** En caso se comprobare por la Dirección de Inspección de trabajo del Ministerio de Trabajo Previsión Social, incumplimiento por parte del oferente a la normativa que prohíbe el trabajo infantil y de protección de la persona adolescente trabajadora; se iniciara el procedimiento que dispone el artículo ciento sesenta de la LACAP para determinar el cometimiento o no dentro del presente procedimiento adquisitivo, o durante la ejecución contractual según el caso, de la conducta que dispone el artículo Ciento cincuenta y ocho Romano cinco 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 por la referida Dirección, si durante el trámite de re inspección se determina que hubo subsanación por haber cometido una infracción, o por el contrario se remitiere a procedimiento sancionatorio, y en este último caso deberá finalizar el procedimiento para conocer la resolución final. **XIX. EXTINCIÓN DEL CONTRATO:** La OPAMSS podrá dar por extinguido el contrato, sin responsabilidad alguna, sin penalización por cancelación anticipada, si se diera por parte del contratista alguno de los siguientes casos: Al comprobarse haber cometido fraude para la obtención de esta libre gestión; por deficiencias en el suministro de los productos y si el contratista incumple o contraviene cualquier de los términos y condiciones del contrato a las que queda sujeto. **XX. JURISDICCION Y LEGISLACION APLICABLE:** Para efectos jurisdiccionales de este contrato las partes se someten a la legislación vigente de la República de El Salvador, cuya aplicación se realizará de conformidad a lo establecido en el artículo cinco de la LACAP. Asimismo, señalan como domicilio especial el de esta ciudad a la competencia de cuyos tribunales se someten. **XXI. ADMINISTRACION DEL CONTRATO:** Nombrase como Administrador del Contrato al Dr. José Alexander Chávez quién actuará en representación de la OPAMSS, en la ejecución del mismo y deberá darle el seguimiento conforme lo normado en el Art. 82 Bis de la LACAP, su reglamento y Manual de procedimientos. **XXII. 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: **OPAMSS**, Veinticinco Calle Poniente, Quince Avenida Norte y Final Diagonal San Carlos, Colonia Layco, San Salvador; y a la cuenta de correo electrónico siguiente: . Y,

Juan Pablo Cañas Arboleda, en _____, y al siguiente correo electrónico: _____. Así nos expresamos los comparecientes, quiénes enterados y conscientes de los términos y efectos legales del presente contrato, por convenir así a los intereses de nuestras representadas, ratificamos su contenido, en fe de lo cual firmamos en la ciudad de San Salvador, a los tres días del mes de febrero de dos mil veinte.

Celina del Carmen Cruz Martínez
Directora Ejecutiva
En Funciones - OPAMSS

Juan Pablo Cañas Arboleda
Contratista

En la ciudad de San Salvador, departamento de San Salvador, a las nueve horas con treinta minutos del día tres de febrero de dos mil veinte. **Ante Mí, WERNER VITELIO GARCÍA ELÍAS**, Notario, del domicilio de _____, departamento de _____, comparecen: **CELINA DEL CARMEN CRUZ MARTÍNEZ**, de _____ años de edad, Ingeniera Civil, del domicilio de _____, departamento de _____; persona a quien conozco e identifico por medio de su Documento Único de Identidad número _____; actuando en mi carácter de Directora Ejecutiva en Funciones Ad Honorem y Representante Legal de la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador, por sus siglas OPAMSS, personería que legitimo mediante la documentación siguiente: a) Estatutos de la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador, OPAMSS, publicados en Diario Oficial número veinticuatro, Tomo número trescientos seis, de fecha tres de febrero de mil novecientos noventa, en el que se establece que su Dirección estará a cargo de un Director nombrado por el Consejo de Alcaldes del Área Metropolitana de San Salvador, COAMSS; b) Acuerdo tomado en sesión ordinaria celebrada el día dieciséis de enero de dos mil veinte, por el Consejo de Alcaldes del Área Metropolitana de San Salvador, COAMSS, Acta número Uno, punto número cinco literal b), el cual contiene el nombramiento de Directora Ejecutiva en Funciones Ad Honorem y Representante Legal de la OPAMSS, a partir del día tres al quince de febrero de dos mil veinte, ambas fechas inclusive, con las mismas atribuciones que confiere el artículo nueve de los Estatutos de la OPAMSS; y los artículos diecisiete y dieciocho de la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública, los que me conceden facultades para firmar contratos como el presente; Institución que en el transcurso del presente instrumento se denominará la institución **CONTRATANTE u OPAMSS**; y por otra parte, **JUAN PABLO CAÑAS ARBOLEDA**, de _____ años de edad, _____, de nacionalidad _____, persona a quien no conozco pero identifico con su Número de Pasaporte: _____; Número de Identificación Migratoria: _____; con Número de Identificación Tributaria: _____; y Número de Registro Tributario: _____, actuando en mi calidad personal, y que en el transcurso del

presente instrumento me denominare el **CONTRATISTA**, y en los caracteres dichos **ME DICEN**: Que reconocen como suyas las firmas plasmadas en el anterior documento, que en su orden se leen: “ ” e “ ”; por haber sido puestas con su puños y letras, y ser las mismas con el que han suscrito el **CONTRATO CONSULTORIA PARA LA REVISION DE LA CATEGORIZACIÓN DE PROYECTOS Y DE LA NORMATIVA DEL AREA METROPOLITANA DE SAN SALVADOR REFERIDA A LAS EDIFICACIONES**, el cual, se regirá por las siguientes clausulas: **I.- OBJETO DEL CONTRATO**: La presente consultoría tiene como objetivo general formular una propuesta de categorización de proyectos de construcción y para la Etapa II de readecuación de la normativa contenida en el Reglamento a la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños, en temáticas vinculadas al diseño y construcción de las edificaciones en altura y de proyectos en régimen de condominio; y como objetivo específicos los siguientes: Preparar una propuesta de categorización de proyectos, incluyendo la definición de criterios de priorización que permita cumplir con los tiempos de respuesta y la agilización de trámites. Realizar un proceso de revisión, análisis y propuesta de contenido de la parte sexta del Reglamento, vinculada con el diseño y construcción de edificaciones en altura y proyectos en régimen de condominio. Generar un proceso de validación de las modificaciones a la parte sexta del Reglamento con actores clave, principalmente desarrolladores inmobiliarios. **II. FUENTE DE LOS RECURSOS, PRECIO Y FORMA DE PAGO**: Las obligaciones emanadas del presente instrumento serán cubiertas con cargo a fuente de financiamiento Recursos Propios de la Oficina de Planificaciones del Área Metropolitana de San Salvador, OPAMSS, para lo cual se ha verificado la correspondiente asignación presupuestaria. El monto total a cancelar es hasta la cantidad de **QUINCE MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, IVA incluido**, de los cuales se realizaran las deducciones de Ley. Los pagos se harán en dólares de los Estados Unidos de América de la siguiente manera: Pago del **15% del monto total contratado**, después de haber recibido a entera satisfacción el **Producto 1**. Pago del **25% del monto total contratado**, después de haber recibido a entera satisfacción el **Producto 2**. Pago del **30% del monto total contratado**, después de haber recibido a entera satisfacción el **Producto 3**. Pago del **30% del monto total contratado**, después de haber recibido a entera satisfacción el **Producto 4**. Todo trámite relacionado con los pagos de esta consultoría debe ser efectuado en la Tesorería de la OPAMSS. Para que Tesorería efectúe el pago correspondiente, debe haber recibido los documentos siguientes: El original de la factura de Consumidor Final, a nombre de: **COAMSS/OPAMSS**. El Acta de Recepción de cada producto, firmada por el administrador del contrato y el consultor. Una copia de cada uno de los productos respectivos recibidos a satisfacción por el administrador del contrato con el visto bueno de la Subdirección de Planificación e Investigación. Se advierte que Tesorería no recibirá facturas ni emitirá ni entregará “quedan”, si la documentación

antes detallada no se presenta en original y de manera completa; es decir, en un mismo momento. Los cuatro pagos se realizarán el viernes siguiente a la fecha en que los documentos anteriormente descritos cumplieron ocho (8) días calendario de haber sido recibidos en Tesorería, tomando en cuenta que en OPAMSS, la recepción de facturas y la entrega de “quedan” se efectúa los días martes de cada semana; y la entrega de cheques, se realiza los días viernes; por lo que si la fecha de pago cae en un día viernes que es festivo, de asueto o vacación, el pago se hará efectivo hasta el día viernes de la siguiente semana laboral.

III. OBLIGACIONES DE LA CONTRATANTE: El contratante se obliga para con el contratista a realizarle sus pagos de conformidad a lo establecido en el presente contrato, todo de la fuente de financiamiento Recursos Propios, y según las condicionantes establecidas en la cláusula II del presente instrumento.

IV. OBLIGACIONES DE LA CONTRATISTA: El contratista proporcionará los servicios a la OPAMSS, de conformidad a las especificaciones técnicas contempladas en los Términos de Referencia, según el siguiente detalle: Para cumplir con los objetivos propuestos y la elaboración de los productos esperados, se requiere desarrollar las siguientes actividades: Formular una propuesta de categorización de proyectos que permita establecer criterios de priorización para el análisis de proyectos de construcción. Recopilación y procesamiento de información de carácter legal y normativo asociado a la reglamentación relacionada con el diseño arquitectónico y equipamiento de edificaciones y proyectos bajo régimen de condominio. Preparación de propuesta de readecuación normativa del RLDOT-AMSS en los siguientes apartados contenidos en su Parte Sexta: tipos de edificación, separación entre edificaciones, accesos vehiculares y peatonales, circulaciones horizontales y verticales, medios de egreso y puertas de salida, áreas complementarias y equipamiento, voladizos, salientes y tapias, entre otros. Efectuar reuniones y talleres con personal de la OPAMSS para efectuar de manera conjunta un análisis de la información existente, así como identificar necesidades, desafíos, alcances y limitantes para la readecuación normativa del RLDOT-AMSS en los apartados que sean pertinentes. En el caso de las reuniones, éstas serán acordadas conjuntamente entre el coordinador del equipo y la OPAMSS, no obstante, como mínimo se deberá desarrollar una reunión quincenal. Coordinar y moderar al menos 2 reuniones para efectuar consultas con instituciones y actores claves, como gremiales o expertos para valorar información existente, necesidades, desafíos, alcances y limitantes para la readecuación normativa del RLDOT-AMSS. Desarrollar como mínimo 2 talleres de trabajo con actores clave (gremiales y asociaciones, desarrolladores inmobiliarios, entre otros) para discutir y validar la propuesta de modificación del Reglamento.

PRODUCTOS REQUERIDOS. Producto 1. Plan de Trabajo. Un Plan de trabajo que incluya la justificación, objetivos, actividades a desarrollar, productos a entregar, la metodología que detalle las actividades contempladas para el alcance de los objetivos y productos previstos en los Términos de referencia, conformación del equipo y un cronograma de

actividades. Dicho producto deberá ser entregado a los **CINCO (5) días calendario después de la fecha establecida** en la orden de inicio. Será revisado por la OPAMSS, en un plazo máximo de dos (2) día calendarios, contados a partir del día de entrega, de no encontrarse observaciones al producto podrá ser recibido a satisfacción incluso antes de la fecha estipulada, será aprobado emitiendo el acta de recepción. En caso contrario tendrá dos (2) días calendario para su corrección y entrega final. **Producto 2. Propuesta de la categorización de los proyectos de construcción.** Propuesta de revisión y retroalimentación de una matriz de categorización de proyectos y formulación de criterios de priorización, que estén contenidos en un manual para la aplicación de estos instrumentos por parte de técnicos de OPAMSS. Dicho producto deberá ser entregado a los **TREINTA (30) días calendario después de la fecha establecida** en la orden de inicio. Será revisado por la OPAMSS, en un plazo máximo de cinco (5) día calendarios, contados a partir del día de entrega, de no encontrarse observaciones al producto podrá ser recibido a satisfacción incluso antes de la fecha estipulada, será aprobado emitiendo el acta de recepción, caso contrario tendrá cinco (5) días calendario para su corrección y entrega final. **Producto 3. Revisión y propuesta preliminar de reformas al RLDOT-AMSS en el apartado de edificaciones.** **3.1** Documento de recopilación y análisis comparativo de información de carácter legal, normativa y técnica asociada a la consultoría. **3.2** Avance de los ajustes propuestos a incorporar en el RLDOT-AMSS, específicamente en su Parte Sexta: tipos de edificación, separación entre edificaciones, accesos vehiculares y peatonales, circulaciones horizontales y verticales, medios de egreso y puertas de salida, áreas complementarias y equipamiento, voladizos, salientes y tapias, entre otros. Será necesario efectuar un taller con actores clave (gremiales, desarrolladores inmobiliarios y profesionales de la construcción) para discutir los avances en la actualización del RLDOT-AMSS. Los participantes serán definidos en conjunto con OPAMSS. Dicho producto deberá ser entregado a los **SETENTA (70) días calendario**, contados a partir de la fecha establecida en la orden de inicio. Será revisado por la OPAMSS, en un plazo máximo de cinco (5) días calendarios, contados a partir del día de entrega, de no encontrarse observaciones al producto podrá ser recibido a satisfacción incluso antes de la fecha estipulada, será aprobado emitiendo el acta de recepción, caso contrario tendrá cinco (5) días calendario para su corrección y entrega final. **Producto 4. Propuesta final de reformas al RLDOT-AMSS en el apartado de edificaciones.** Documento final con la propuesta de reformas a la parte sexta del RLDOT-AMSS en formato de articulado, atendiendo los temas descritos en el producto 3. Como parte de este producto será necesario realizar un segundo taller con actores clave: gremiales, desarrolladores inmobiliarios y profesionales de la construcción. Los participantes serán definidos en conjunto con OPAMSS. Los resultados de este taller deberán verse reflejados en la propuesta. Dicho producto deberá ser entregado a los **CIENTO DIEZ (110) días calendario**, contados a

partir de la fecha establecida en la orden de inicio. Será recibido por OPAMSS mediante un acta de recepción provisional y será revisado por la OPAMSS, en un plazo máximo de cinco (5) días calendarios, contados a partir del día de entrega, de no encontrarse observaciones al producto podrá ser recibo a satisfacción incluso antes de la fecha estipulada, será aprobado emitiendo el acta de recepción, caso contrario tendrá cinco (5) días calendario para su corrección y entrega final. **Presentación de los productos.** El consultor preparará y someterá a la aprobación del Administrador de Contrato, los productos anteriores, debiendo presentar un original y dos copias por cada producto; así como también un CD o USB con la información en digital tanto en formato editable como de lectura. Los productos impresos y el CD o USB deberán ser rotulados con el nombre correspondiente a cada producto. **Seguimiento y evaluación de los productos.** Todos los productos presentados por el consultor, serán revisados **en los plazos estipulados**. De no encontrarse observaciones, serán aprobados emitiendo el acta de recepción respectiva. En caso contrario tendrán los plazos estipulados para su corrección y entrega final. Se entiende y acepta que, de existir rechazo de productos por observaciones, el tiempo que se establezca para la atención de las mismas será atribuible a los plazos establecidos. En caso de no haber subsanado las observaciones a los productos el consultor deberá tomar en cuenta el riesgo de ser sancionado por mora. **NOTAS IMPORTANTES:** El orden de los logos de los documentos finales, al ubicarlos en la plantilla de formato de los documentos, será el siguiente: COAMSS/OPAMSS. Los logos del equipo consultor no podrán ser incorporados en los documentos finales del trabajo de consultoría. La entrega de los productos contemplados en la contratación deberá realizarse en los tiempos establecidos en el plan de trabajo aceptado por la OPAMSS. El incumplimiento de las entregas conllevará la imposición de multas de acuerdo al Art. 85 de la LACAP. **Nota.** La convocatoria, costos de local y alimentación de los talleres serán responsabilidad de la OPAMSS. **V. GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO:** La garantía deberá emitirse a nombre de la OPAMSS y podrá presentar cualquiera de los siguientes documentos: **Pagaré, Cheque certificado o fianza** bancaria o de compañía aseguradora o afianzadora, domiciliada en el país, legalmente establecida y debidamente autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero. De conformidad con lo dispuesto en el Art. 35 de la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública, para asegurar que cumplirá con todas las cláusulas establecidas en el contrato y que el servicio será entregado y recibido a entera satisfacción. La garantía podrá ser cualquiera de las mencionadas anteriormente en el presente documento y su monto será del **DIEZ POR CIENTO (10%)** del monto total del contrato y tendrá una **vigencia de 160 días**. En caso que el ofertante sea persona natural, deberá escribir su nombre tal como aparece en el documento de identidad con el que se identifica. Además, debe ser su nombre el que aparezca como afianzado en las garantías mencionadas, y no el de la

empresa individual y/o establecimiento de los que pueda ser propietario. De no cumplirse lo anterior, la garantía será rechazada. La garantía deberá ser presentada **10 días hábiles** posteriores a la firma del contrato. En caso que el ofertante sea persona jurídica, deberá escribir en las garantías su razón o denominación social, o su abreviatura, exactamente tal como aparezca en el pacto social vigente. De no cumplirse lo anterior, las garantías serán rechazadas. En el caso de rechazo de garantías por las causales antes indicadas, o por la no aceptación por parte de la OPAMSS de la compañía emisora, el ofertante tendrá **un plazo de cinco (5) días** calendario, contados a partir del siguiente al de la notificación respectiva, para su corrección y nueva presentación a la OPAMSS. La no corrección y presentación a la OPAMSS de las garantías corregidas dentro del plazo establecido, acarrearán las consecuencias previstas para la no presentación de las garantías. **VI. PLAZO DEL CONTRATO:** La consultoría tendrá una duración de **ciento veinte días calendario**; contados a partir de la fecha que se establezca en la Orden de Inicio. **VII. INCUMPLIMIENTO:** En caso de mora en el cumplimiento por parte de la contratista de las obligaciones emanadas del presente contrato, se aplicarán las multas establecidas en el artículo ochenta y cinco de la LACAP. La contratista expresamente se somete a las sanciones que emanaren de la ley o del presente contrato, las que serán impuestas por la institución contratante, a cuya competencia se somete a efectos de la imposición. **VIII. SUBCONTRATACIÓN:** El contratista solo podrá concertar con terceros la ejecución parcial del contrato, siempre que no estén inhabilitados para contratar conforme a la LACAP y demás Leyes. El contratista sólo ostentará derechos frente al contratista principal, por razón de la subcontratación y, frente a la OPAMSS responderá siempre el contratista principal de todas las obligaciones que le correspondan por razón del contrato. **VIII. DERECHOS DE PROPIEDAD INTELECTUAL.** El consultor renunciará a sus derechos de propiedad intelectual sobre todos los estudios, diseños, documentación de respaldo, artículos, informaciones, documentos, ilustraciones, dibujos, planos, cálculos, materiales y demás resultados de su trabajo (en conjunto, "resultados del trabajo"), que fuesen producidos o procurados en el ejercicio de sus funciones contractuales, y cederá tales derechos de propiedad intelectual de la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS) durante el período de vigencia legal de los mismos. De este modo, la OPAMSS ejercerá derechos exclusivos que comprenden la transferencia de los mismos y la concesión de sus licencias. En cuanto al contenido de los resultados de trabajo, los derechos serán ilimitados en cuanto al multicopiado, la difusión, la accesibilidad pública, el procesamiento y la modificación. Cabe mencionar específicamente que la OPAMSS ejercerá el derecho de multiplicar, difundir y publicar los resultados del trabajo en formato impreso o electrónico en todos los medios conocidos, entre otros en periódicos, revistas televisión, radio e Internet. **IX. CADUCIDAD:** Además de las causales de caducidad establecidas en los literales a) y b) del artículo noventa y cuatro

de la LACAP y en otras leyes vigentes, serán causales de caducidad las siguientes: a) Que la contratista realice cualquier acción u omisión en contra de la moral, el orden público o las buenas costumbres en la prestación de los servicios para lo cual ha sido contratado; b) Que se le compruebe cualquier acto que en términos generales puedan hacer perder la credibilidad o autoridad que tiene en su materia de especialización, tales como ser condenado por delito. El contrato podrá darse por terminado por mutuo acuerdo entre las partes, siempre y cuando no concurra otra causa de terminación imputable al contratista y que por razones de interés público hagan necesario o inconveniente la vigencia del contrato de estas, sin más responsabilidad que la que corresponda en su caso, a los bienes entregados o recibidos. La OPAMSS avisara al contratista de la decisión de dar por terminado el contrato con quince días de anticipación por lo menos y resolverá de común acuerdo sobre los términos en que se hará la liquidación y sin penalización por cancelación anticipada. **X. MODIFICACION, AMPLIACION y/o PRORROGA:** De común acuerdo el presente contrato podrá ser modificado y ampliado en cualquiera de sus partes; la OPAMSS podrá modificar el contrato en ejecución antes del vencimiento de su plazo, siempre que concurren circunstancias imprevistas y comprobadas, hasta el veinte por ciento del monto total inicialmente contratado, cualquier modificación en exceso del veinte por ciento, se deberá realizar una nueva contratación, por lo que deberá someterse a un nuevo proceso. El contrato podrá prorrogarse una sola vez, por un período igual o menor al contratado inicialmente, siempre que las condiciones del mismo permanezcan favorables a la institución y que no hubiere una mejor opción. Si en el proceso de la ejecución del contrato el contratista tuviera un retraso por causa no imputable a él mismo debidamente comprobada podrá remitir la solicitud de prórroga al Administrador del Contrato, quien se encargará de dar el trámite de la respectiva prórroga. Se considerarán como causas imputables al contratista, aquellas que éste pudo haber previsto durante el proceso de preparación de su oferta. **XI. REVOCACIÓN DEL CONTRATO:** El contrato se podrá dejar sin efecto, en los casos siguientes: Por extinción de la personería jurídica del contratista, al declararse quiebra o concurso de acreedores con declaración de suspensión de pagos, por modificación de las obligaciones contractuales impuestas por la OPAMSS, cuando implique una variación sustancial de las mismas, por caso fortuito o fuerza mayor que afectare significativamente la ejecución del Contrato. La revocación del contrato será acordada por la OPAMSS de oficio o a solicitud del contratista, y en dicho acuerdo deberá considerarse lo expresado en el contrato y lo dispuesto en la LACAP. **XII. DOCUMENTOS CONTRACTUALES:** Forman parte integral del presente contrato los siguientes documentos: **a)** Especificaciones Técnicas, **b)** La oferta, **c)** La resolución razonada, **d)** Interpretaciones e instrucciones sobre la forma de cumplir los servicios formulados por la institución contratante, **e)** Garantía, **f)** Resoluciones modificativas, y **g)** Otros documentos que emanaren del presente contrato, los cuales

son complementarios entre sí y serán interpretados en forma conjunta. **XIII. INTERPRETACION DEL CONTRATO:** De conformidad al artículo ochenta y cuatro incisos primero y segundo de la LACAP, la institución contratante se reserva la facultad de interpretar el presente contrato, de conformidad a la Constitución de la República, la LACAP, demás legislación aplicable y los Principios Generales del Derecho Administrativo y de la forma que más convenga al interés público que se pretende satisfacer de forma directa o indirecta con la prestación objeto del presente instrumento, pudiendo en tal caso girar las instrucciones por escrito que al respecto considere convenientes. **XIV. MODIFICACION UNILATERAL:** Queda convenido por ambas partes que únicamente cuando el interés público lo hiciera necesario, sea por necesidades nuevas, causas imprevistas u otras circunstancias, la institución contratante podrá modificar de forma unilateral el presente contrato, emitiendo para tal efecto, la resolución correspondiente, la que formará parte integrante del presente contrato. Se entiende que no será modificable de forma sustancial el objeto del mismo, en caso que se altere el equilibrio financiero del presente contrato en detrimento de la contratista, éste tendrá derecho a un ajuste de precios y, en general que toda modificación será enmarcada dentro de los parámetros de la razonabilidad y buena fe. **XV. CASO FORTUITO O DE FUERZA MAYOR:** Por motivos de casos fortuito o fuerza mayor y de conformidad al artículo ochenta y seis de la LACAP, la contratista podrá solicitar una prórroga del plazo de cumplimiento de las obligaciones contractuales, objeto del contrato en ejecución, debiendo justificar y documentar su solicitud, la cual para que sea efectiva, deberá ser aprobada por el contratante; si procediere la aprobación, la contratista deberá entregar la ampliación de la garantía de cumplimiento de contrato. En todo caso y aparte de la facultad de la institución para otorgar tal prórroga, la misma se concederá por medio de resolución razonada que formará parte integrante del presente contrato. **XVI. SOLUCION DE CONFLICTOS:** Si surgieren diferencias en la ejecución del contrato, deberán resolverse por las partes en primera instancia por arreglo directo según los artículos Ciento Sesenta y Tres y Ciento Sesenta y Cuatro de la LACAP. Si persistieren las desavenencias serán resueltas definitivamente por mediación, y en caso de que no se lograra un acuerdo por las partes a través de esta vía, o éste fuese parcial, la controversia se someterá a arbitraje de derecho; todo lo anterior conforme al Reglamento del Centro de Mediación y Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industria de El Salvador. El tribunal arbitral, estará compuesto por arbitro único. El lugar de arbitraje será dentro de del departamento de San Salvador El idioma a ser utilizado en el procedimiento arbitral será el castellano. Este contrato será regido por el derecho sustantivo de la jurisdicción de San Salvador. No serán materia de arbitraje las decisiones que los presentes términos de referencia o el contrato dejen a determinación unilateral de la OPAMSS. **XVII. TERMINACION BILATERAL:** Las partes contratantes podrán, de conformidad al artículo noventa y cinco de la LACAP,

dar por terminado bilateralmente la relación jurídica que emana del presente contrato, debiendo en tal caso emitirse la resolución correspondiente y otorgarse el instrumento de resciliación en un plazo no mayor de cinco días hábiles de notificada tal resolución. **XVIII. MULTAS Y SANCIONES:** **Multas.** Cuando el contratista incurriere en mora en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales por causas que le sean imputables, podrá declararse la caducidad del contrato o imponer el pago de una multa por cada día de retraso, de conformidad al artículo ochenta y cinco de la LACAP. **Sanciones.** Por falta de conducta en las que el ofertante pudiese incurrir en cualquier etapa del proceso del servicio, estará sujeto a las sanciones reguladas en el artículo ciento cincuenta y ocho de la LACAP. **Otras Multas.** En caso se comprobare por la Dirección de Inspección de trabajo del Ministerio de Trabajo Previsión Social, incumplimiento por parte del oferente a la normativa que prohíbe el trabajo infantil y de protección de la persona adolescente trabajadora; se iniciara el procedimiento que dispone el artículo ciento sesenta de la LACAP para determinar el cometimiento o no dentro del presente procedimiento adquisitivo, o durante la ejecución contractual según el caso, de la conducta que dispone el artículo Ciento cincuenta y ocho Romano cinco 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 por la referida Dirección, si durante el trámite de re inspección se determina que hubo subsanación por haber cometido una infracción, o por el contrario se remitiere a procedimiento sancionatorio, y en este último caso deberá finalizar el procedimiento para conocer la resolución final. **XIX. EXTINCIÓN DEL CONTRATO:** La OPAMSS podrá dar por extinguido el contrato, sin responsabilidad alguna, sin penalización por cancelación anticipada, si se diera por parte del contratista alguno de los siguientes casos: Al comprobarse haber cometido fraude para la obtención de esta libre gestión; por deficiencias en el suministro de los productos y si el contratista incumple o contraviene cualquier de los términos y condiciones del contrato a las que queda sujeto. **XX. JURISDICCION Y LEGISLACION APLICABLE:** Para efectos jurisdiccionales de este contrato las partes se someten a la legislación vigente de la República de El Salvador, cuya aplicación se realizará de conformidad a lo establecido en el artículo cinco de la LACAP. Asimismo, señalan como domicilio especial el de esta ciudad a la competencia de cuyos tribunales se someten. **Reconociendo los demás conceptos que en el documento privado se establecen y que no se transcriben por estar claramente redactados.** Y, Yo el suscrito Notario, **DOY FE a)** De ser legítima y suficiente la personería con que actúa la Ingeniero **Celina del Carmen Cruz Martínez**, por haber tenido a la vista: **i)** Estatutos de la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador, OPAMSS, publicados en Diario Oficial número veinticuatro, Tomo número trescientos seis, de fecha tres de febrero de mil novecientos noventa, en el que se establece que su Dirección estará a cargo de un Director nombrado por el Consejo de Alcaldes del Área

Metropolitana de San Salvador, COAMSS; y **ii)** Acuerdo tomado en sesión ordinaria celebrada el día dieciséis de enero de dos mil veinte, por el Consejo de Alcaldes del Área Metropolitana de San Salvador, COAMSS, Acta número Uno, punto número cinco literal b), el cual contiene el nombramiento de Directora Ejecutiva en Funciones Ad Honorem y Representante Legal de la OPAMSS, a partir del día tres al quince de febrero de dos mil veinte, ambas fechas inclusive, con las mismas atribuciones que confiere el artículo nueve de los Estatutos de la OPAMSS; encontrándose ampliamente facultada para suscribir y firmar contratos como el aquí contenido, en representación de la Institución; **b)** De ser **AUTENTICAS** las firmas antes relacionadas por haber sido suscritas por los comparecientes y ser las mismas con las que han firmado el anterior **CONTRATO CONSULTORIA PARA LA REVISION DE LA CATEGORIZACIÓN DE PROYECTOS Y DE LA NORMATIVA DEL AREA METROPOLITANA DE SAN SALVADOR REFERIDA A LAS EDIFICACIONES**, y **d)** Que los otorgantes reconocen como suyos los conceptos vertidos en el expresado contrato por ser la expresión fiel de su voluntad. Así, se expresaron los otorgantes, a quienes explique los efectos legales de la presente acta notarial que consta de cinco hojas, y leído que les hube íntegramente y en un solo acto, todo lo escrito, manifiestan que está redactado conforme a su voluntad, por lo que ratifican su contenido y firmamos. **DOY FE.-**

Celina del Carmen Cruz Martínez
Directora Ejecutiva
En Funciones - OPAMSS

Juan Pablo Cañas Arboleda
Contratista