

NOTA ACLARATORIA:

Este documento es una versión pública, en el cual únicamente se ha omitido la información que la Ley de Acceso a la Información Pública (LAIP), define como confidencial, entre ellos los datos personales de las personas naturales o jurídicas firmantes (artículos 24 y 30 de la LAIP y Artículo 6 del Lineamiento n°1 para la Publicación de la Información Oficiosa).

AÑO 2020

**DOCUMENTO PRIVADO
AUTENTICADO**

DE

**CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES
DE ESPECIALISTA EN VALÚOS**

OTORGADO POR

FONDO DE SANEAMIENTO Y FORTALECIMIENTO FINANCIERO

A FAVOR DE

Arq. TERESA MARGARITA GUILLÉN CASTRO

ANTE LOS OFICIOS DEL NOTARIO

**CARLOS HUMBERTO FIGUEROA FUENTES
ABOGADO Y NOTARIO.**

NOSOTROS: PATRICIA CAROLINA GUEVARA RODRÍGUEZ, de cincuenta y dos años de edad, Licenciada en Administración de Empresas, del domicilio de San Salvador, con Documento Único de Identidad número

y Número de Identificación Tributaria

, actuando en nombre y representación en mi calidad de Presidente y por tanto Representante Legal del **FONDO DE SANEAMIENTO Y FORTALECIMIENTO FINANCIERO**, Institución de Crédito, del domicilio de San Salvador, con Número de Identificación Tributaria

, que en el curso de este documento se denominará **“FOSAFFI”**, y **TERESA MARGARITA GUILLÉN CASTRO**, de treinta y tres años de edad, Arquitecta, del Domicilio de Santa Tecla, Departamento de La Libertad, con Documento Único de Identidad número

y Número de Identificación Tributaria

, en adelante denominada **“LA CONTRATADA”**, y en las calidades antes expresadas **MANIFESTAMOS**: Que hemos acordado formalizar en cumplimiento al proceso de Libre Gestión Número LG-veinte cero cero cero noventa y uno, un **CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES DE ESPECIALISTA EN VALÚOS**, de conformidad a la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública, que en adelante se denominará LACAP, su Reglamento que en adelante se denominará RELACAP, el cual se rige por las cláusulas que se detallan a continuación: **I) OBJETO DEL CONTRATO**. La Contratada proporcionará sus servicios de apoyo técnico a la Unidad de Valúos del Departamento de Comercialización y Recuperación de Activos del Fondo de Saneamiento y Fortalecimiento Financiero. **II) DOCUMENTOS CONTRACTUALES**. Se tienen por incorporados como parte integrante del presente contrato y con pleno valor probatorio los documentos siguientes: a) la solicitud de contratación de los servicios profesionales de especialista en valúos de fecha trece de agosto de dos mil veinte; b) los Términos de Referencia del Proceso de Libre Gestión Número LG-veinte cero cero cero noventa y uno, que se refiere a la contratación de los servicios profesionales de especialista en valúos; c) la oferta presentada por la Contratada de fecha catorce de agosto de dos mil veinte; y d) El Informe de

Evaluación de Ofertas y Recomendación, mediante el cual se adjudicó la contratación. En caso de controversia entre el contrato y los documentos contractuales prevalecerá lo más favorable al FOSAFFI. **III) HONORARIOS Y FORMA DE PAGO.** El Fondo pagará a la Contratada por sus servicios la cantidad de TRES MIL SEISCIENTOS DÓLARES de los Estados Unidos de América. Los honorarios antes mencionados ya incluyen el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios, pagaderos mediante cuotas quincenales de CUATROCIENTOS DÓLARES de los Estados Unidos de América cada una. Dichos montos los pagará el Fondo a la Contratada mediante transferencia electrónica en cuenta de ahorros o corriente del BANCO DAVIVIENDA SALVADOREÑO, S.A., para lo cual deberá presentar el recibo que sustente el cobro. **IV) PLAZO DEL CONTRATO.** El plazo del presente contrato se contará a partir del día diecisiete de agosto de dos mil veinte con vencimiento el día treinta y uno de diciembre del mismo año. **V) GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO.** La Contratada se obliga a otorgar a favor del FOSAFFI, una Garantía de Cumplimiento de Contrato por el valor de TRESCIENTOS SESENTA DÓLARES de los Estados Unidos de América y deberá presentarla en el plazo de quince días hábiles posteriores a esta fecha, con una vigencia de siete meses contados a partir de la misma. La Garantía de Cumplimiento de Contrato se hará efectiva en los casos de incumplimiento sin causa justificada por parte de la Contratada, de alguna de las especificaciones consignadas en el presente contrato y de acuerdo con la legislación salvadoreña. La efectividad de tal garantía será exigible en proporción directa a la cuantía y valor de las obligaciones contractuales que no se hubieren cumplido. **VI) ADMINISTRACIÓN DEL CONTRATO.** El seguimiento al cumplimiento de las obligaciones contractuales estará a cargo del Administrador del Contrato, Licenciado Rodolfo Uvaldo Burgos Hernández, Jefe del Departamento de Comercialización y Recuperación de Activos del FOSAFFI; teniendo como atribuciones las establecidas en los artículos ochenta y dos Bis y ciento veintidós 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. El Administrador del Contrato deberá formular los reclamos correspondientes, desde el inicio de los servicios hasta treinta días después de vencido el contrato, y si esto no ocurriera se entenderá extinguida

toda responsabilidad de parte de la Contratada, salvo disposición expresa en contrario. **VII) ACTA DE RECEPCIÓN.** Corresponde al Administrador de Contrato en coordinación con la Contratada, la elaboración y firma de las actas de recepción ya sean definitivas, parciales o provisionales según corresponda, las cuales contendrán como mínimo lo que establece el artículo setenta y siete del RELACAP. **VIII) OBLIGACIONES DE LA CONTRATADA.** La Contratada en cumplimiento del presente contrato, tiene las obligaciones y responsabilidades siguientes: **ACTIVIDADES A REALIZAR:** a) Elaborar informes de valúos de inmuebles de interés social, realizando investigaciones de mercado o de campo, estudio de documentos legales, entre otros, de acuerdo a normativa de la Superintendencia del Sistema Financiero, para conocer el valor de mercado del activo. b) Diseñar y estructurar metodologías de valuación, aplicando técnicas y procedimientos locales e internacionales, aceptables para estimar valores de inmuebles que sirvan para la toma de decisiones. c) Planear, programar y ejecutar actividades del área técnica y valuación interna, aplicando programas y normas específicas, para cumplir en tiempo oportuno con los requerimientos de información de las unidades solicitantes. d) Revisar informes de valúos presentados por peritos externos. e) Emitir opiniones técnicas de valúos presentados por peritos externos. f) Elaborar presupuestos para proyectos de mantenimiento de inmuebles de acuerdo a condiciones físicas observadas en campo para mejorar el valor de los inmuebles. g) Levantamientos arquitectónicos en campo de inmuebles. h) Otras actividades asignadas por el FOSAFFI. **RESPONSABILIDADES:** a) La contratada está obligada a participar en reuniones de coordinación, durante el tiempo que dure el contrato en el lugar y día que le sea indicado. b) La contratada está obligada a guardar confidencialidad, alrededor de la información que le sea entregada. c) La contratada está obligado a permanecer ocho horas diarias de lunes a viernes en las oficinas del FOSAFFI y participar en eventos de promoción en días no hábiles. El FOSAFFI, por su parte, está obligado a entregarle toda la información que sea pertinente para la realización de las actividades establecidas en los Términos de Referencia. **IX) MODIFICACIÓN.** El presente contrato podrá ser modificado o ampliado en sus plazos y vigencia antes de su vencimiento de conformidad a lo establecido en los artículos ochenta y tres A y B de la LACAP, debiendo emitir el FOSAFFI la correspondiente resolución

modificativa y la Contratada en caso de ser necesario modificar o ampliar los plazos y montos de la garantía de cumplimiento de contrato, según lo indique el FOSAFFI y formará parte integrante de este contrato. **X) PRÓRROGA.** Previo al vencimiento del plazo pactado, el presente contrato podrá ser prorrogado de conformidad a lo establecido en el artículo ochenta y tres de la LACAP y setenta y cinco del RELACAP; en tal caso, se deberá modificar o ampliar los plazos y montos de la Garantía de Cumplimiento de Contrato, debiendo emitir el FOSAFFI la correspondiente resolución de prórroga. **XI) CESIÓN.** La Contratada no podrá transferir o ceder a ningún título, los derechos y obligaciones que emanan del presente contrato. La transferencia o cesión efectuada dará lugar a la caducidad del contrato, procediéndose además a hacer efectiva la garantía de cumplimiento de contrato. **XII) CONFIDENCIALIDAD.** La Contratada se compromete a guardar la confidencialidad de toda información revelada por el FOSAFFI, 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 FOSAFFI lo autorice en forma escrita. La Contratada 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 FOSAFFI se mantenga con carácter confidencial y que no se utilice para ningún otro fin. **XIII) SANCIONES.** En caso de incumplimiento la Contratada 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 FOSAFFI, a cuya competencia se somete para efectos de su imposición. **XIV) EXTINCIÓN DEL CONTRATO.** Podrán cesar los efectos del presente contrato o bien extinguirse, de acuerdo con lo establecido en los artículos noventa y dos y siguientes de la LACAP. **XV) SOLUCION DE CONFLICTOS.** En caso de conflicto ambas partes se someten a sede judicial señalando para tal efecto como domicilio especial la ciudad de San Salvador, a la competencia de cuyos tribunales se someten; en caso de embargo, el FOSAFFI nombrará al depositario de los bienes que se le embargaren a la Contratada, quien releva al FOSAFFI de la obligación de rendir fianza y cuentas, comprometiéndose la Contratada a pagar los gastos ocasionados, inclusive los personales, aunque no

hubiere condenación en costas. **XVI) INTERPRETACION DEL CONTRATO.** El FOSAFFI se reserva la facultad de interpretar el presente contrato de conformidad a la Constitución de la República, la LACAP, el RELACAP, demás normativa y legislación aplicable y los Principios Generales del Derecho Administrativo y de la forma que más convenga a los intereses del FOSAFFI con respecto a la prestación objeto del presente instrumento, pudiendo en tal caso girar las instrucciones por escrito que al respecto considere convenientes. La Contratada expresamente acepta tal disposición y se obliga a dar estricto cumplimiento a las instrucciones que al respecto dicte el FOSAFFI. **XVII) 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. **XVIII) NOTIFICACIONES.** El FOSAFFI señala como lugar para recibir notificaciones sus oficinas ubicadas sobre la Primera Calle Poniente y Séptima Avenida Norte, Edificio Antiguo Banco Central de Reserva, tercer nivel, San Salvador; y la Contratada señala para el mismo efecto la siguiente dirección once Avenida Norte, Polígono veintitrés, casa número cuatro, Colonia Santa Mónica, Jurisdicción de Santa Tecla, Departamento de La Libertad. Todas las notificaciones referentes a la ejecución de este contrato serán válidas solamente cuando sean hechas por escrito en las direcciones que las partes han señalado. Así nos expresamos, y en las calidades relacionadas ratificamos en todas sus partes el contenido de este documento, y ambos firmamos en la ciudad de San Salvador, a los catorce días del mes de agosto de dos mil veinte.



En la ciudad de San Salvador, a las dieciséis horas del día catorce de agosto de dos mil veinte. Ante mí, **CARLOS HUMBERTO FIGUEROA FUENTES**, Notario, de este domicilio, comparece por una parte la Licenciada **PATRICIA CAROLINA GUEVARA RODRÍGUEZ**, de cincuenta y dos años de edad, Licenciada en Administración de Empresas, del domicilio de San Salvador, persona de mi

conocimiento, portadora de su Documento Único de Identidad número
y Número de Identificación Tributaria

actuando en nombre y representación en su calidad de Presidente y por tanto Representante Legal del **FONDO DE SANEAMIENTO Y FORTALECIMIENTO FINANCIERO**, Institución de Crédito, del domicilio de San Salvador, con Número de Identificación Tributaria

, que en el curso de este documento se denominará "**FOSAFFI**", personería que doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: a) La Ley de Saneamiento y Fortalecimiento de Bancos Comerciales y Asociaciones de Ahorro y Préstamo, publicada en el Diario Oficial número doscientos setenta y seis Tomo trescientos nueve, de fecha seis de diciembre de mil novecientos noventa, de la cual consta en el artículo tres que la dirección y administración del FOSAFFI corresponde a un Comité Administrador integrado por cinco miembros propietarios y tres suplentes nombrados para un período de dos años por el Consejo Directivo del Banco Central de Reserva de El Salvador, de los cuales el referido Consejo Directivo designará al Presidente y al Vicepresidente del Comité; que el Presidente del Comité Administrador del FOSAFFI o el que haga sus veces será su representante legal, estando facultado para otorgar actos como el presente; y b) Certificación del Acuerdo tomado por el Consejo Directivo del Banco Central de Reserva de El Salvador, en Sesión número CD-veinticinco/dos mil diecinueve, celebrada el día uno de julio de dos mil diecinueve, en la que consta la designación de la Licenciada Patricia Carolina Guevara Rodríguez como Director Propietario del Comité Administrador del Fondo de Saneamiento y Fortalecimiento Financiero y como Presidente del FOSAFFI para el período de dos años, que finalizará el día treinta de junio de dos mil veintiuno; Certificación expedida el día cuatro de julio de dos mil diecinueve, por el Licenciado Otto Boris Rodríguez, en su calidad de Secretario Director del Consejo Directivo del Banco Central de Reserva de El Salvador; y por otra parte, la Arquitecta **TERESA MARGARITA GUILLÉN CASTRO**, de treinta y tres años de edad, Arquitecta, del Domicilio de Santa Tecla, Departamento de La Libertad, persona de mi conocimiento, portadora de su Documento Único de Identidad número cero tres siete ocho cinco cero uno cero – uno y Número de Identificación



DÓLARES de los Estados Unidos de América y deberá presentarla en el plazo de quince días hábiles posteriores a esta fecha, con una vigencia de siete meses contados a partir de la misma. La Garantía de Cumplimiento de Contrato se hará efectiva en los casos de incumplimiento sin causa justificada por parte de la Contratada, de alguna de las especificaciones consignadas en el presente contrato y de acuerdo con la legislación salvadoreña. La efectividad de tal garantía será exigible en proporción directa a la cuantía y valor de las obligaciones contractuales que no se hubieren cumplido. **VI) ADMINISTRACIÓN DEL CONTRATO.** El seguimiento al cumplimiento de las obligaciones contractuales estará a cargo del Administrador del Contrato, Licenciado Rodolfo Uvaldo Burgos Hernández, Jefe del Departamento de Comercialización y Recuperación de Activos del FOSAFFI; teniendo como atribuciones las establecidas en los artículos ochenta y dos Bis y ciento veintidós 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. El Administrador del Contrato deberá formular los reclamos correspondientes, desde el inicio de los servicios hasta treinta días después de vencido el contrato, y si esto no ocurriera se entenderá extinguida toda responsabilidad de parte de la Contratada, salvo disposición expresa en contrario. **VII) ACTA DE RECEPCIÓN.** Corresponde al Administrador de Contrato en coordinación con la Contratada, la elaboración y firma de las actas de recepción ya sean definitivas, parciales o provisionales según corresponda, las cuales contendrán como mínimo lo que establece el artículo setenta y siete del RELACAP. **VIII) OBLIGACIONES DE LA CONTRATADA.** La Contratada en cumplimiento del presente contrato, tiene las obligaciones y responsabilidades siguientes: **ACTIVIDADES A REALIZAR:** a) Elaborar informes de valúos de inmuebles de interés social, realizando investigaciones de mercado o de campo, estudio de documentos legales, entre otros, de acuerdo a normativa de la Superintendencia del Sistema Financiero, para conocer el valor de mercado del activo. b) Diseñar y estructurar metodologías de valuación, aplicando técnicas y procedimientos locales e internacionales, aceptables para estimar valores de inmuebles que sirvan para la toma de decisiones. c) Planear, programar y ejecutar actividades del área técnica y valuación interna, aplicando programas y normas específicas, para cumplir en tiempo oportuno con los requerimientos de



información de las unidades solicitantes. d) Revisar informes de valúos presentados por peritos externos. e) Emitir opiniones técnicas de valúos presentados por peritos externos. f) Elaborar presupuestos para proyectos de mantenimiento de inmuebles de acuerdo a condiciones físicas observadas en campo para mejorar el valor de los inmuebles. g) Levantamientos arquitectónicos en campo de inmuebles. h) Otras actividades asignadas por el FOSAFFI.

RESPONSABILIDADES: a) La contratada está obligada a participar en reuniones de coordinación, durante el tiempo que dure el contrato en el lugar y día que le sea indicado. b) La contratada está obligada a guardar confidencialidad, alrededor de la información que le sea entregada. c) La contratada está obligado a permanecer ocho horas diarias de lunes a viernes en las oficinas del FOSAFFI y participar en eventos de promoción en días no hábiles. El FOSAFFI, por su parte, está obligado a entregarle toda la información que sea pertinente para la realización de las actividades establecidas en los Términos de Referencia. **IX) MODIFICACIÓN.** El presente contrato podrá ser modificado o ampliado en sus plazos y vigencia antes de su vencimiento de conformidad a lo establecido en los artículos ochenta y tres A y B de la LACAP, debiendo emitir el FOSAFFI la correspondiente resolución modificativa y la Contratada en caso de ser necesario modificar o ampliar los plazos y montos de la garantía de cumplimiento de contrato, según lo indique el FOSAFFI y formará parte integrante de este contrato. **X) PRÓRROGA.** Previo al vencimiento del plazo pactado, el presente contrato podrá ser prorrogado de conformidad a lo establecido en el artículo ochenta y tres de la LACAP y setenta y cinco del RELACAP; en tal caso, se deberá modificar o ampliar los plazos y montos de la Garantía de Cumplimiento de Contrato, debiendo emitir el FOSAFFI la correspondiente resolución de prórroga. **XI) CESIÓN.** La Contratada no podrá transferir o ceder a ningún título, los derechos y obligaciones que emanan del presente contrato. La transferencia o cesión efectuada dará lugar a la caducidad del contrato, procediéndose además a hacer efectiva la garantía de cumplimiento de contrato. **XII) CONFIDENCIALIDAD.** La Contratada se compromete a guardar la confidencialidad de toda información revelada por el FOSAFFI, 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 FOSAFFI lo autorice en forma escrita. La Contratada 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 FOSAFFI se mantenga con carácter confidencial y que no se utilice para ningún otro fin. **XIII) SANCIONES.** En caso de incumplimiento la Contratada 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 FOSAFFI, a cuya competencia se somete para efectos de su imposición. **XIV) EXTINCIÓN DEL CONTRATO.** Podrán cesar los efectos del presente contrato o bien extinguirse, de acuerdo con lo establecido en los artículos noventa y dos y siguientes de la LACAP. **XV) SOLUCION DE CONFLICTOS.** En caso de conflicto ambas partes se someten a sede judicial señalando para tal efecto como domicilio especial la ciudad de San Salvador, a la competencia de cuyos tribunales se someten; en caso de embargo, el FOSAFFI nombrará al depositario de los bienes que se le embargaren a la Contratada, quien releva al FOSAFFI de la obligación de rendir fianza y cuentas, comprometiéndose la Contratada a pagar los gastos ocasionados, inclusive los personales, aunque no hubiere condenación en costas. **XVI) INTERPRETACION DEL CONTRATO.** El FOSAFFI se reserva la facultad de interpretar el presente contrato de conformidad a la Constitución de la República, la LACAP, el RELACAP, demás normativa y legislación aplicable y los Principios Generales del Derecho Administrativo y de la forma que más convenga a los intereses del FOSAFFI con respecto a la prestación objeto del presente instrumento, pudiendo en tal caso girar las instrucciones por escrito que al respecto considere convenientes. La Contratada expresamente acepta tal disposición y se obliga a dar estricto cumplimiento a las instrucciones que al respecto dicte el FOSAFFI. **XVII) 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. **XVIII) NOTIFICACIONES.** El FOSAFFI señala como lugar para recibir notificaciones sus oficinas ubicadas sobre la Primera Calle Poniente y Séptima Avenida Norte, Edificio Antiguo Banco Central de Reserva, tercer nivel, San Salvador; y la Contratada señala para el mismo efecto la siguiente dirección once Avenida Norte, Polígono veintitrés, casa número cuatro,

Colonia Santa Mónica, Jurisdicción de Santa Tecla, Departamento de La Libertad. Todas las notificaciones referentes a la ejecución de este contrato serán válidas solamente cuando sean hechas por escrito en las direcciones que las partes han señalado". Asimismo, reconocen y aceptan, y por tanto ratifican el contenido del referido contrato, el cual fue otorgado en esta ciudad este mismo día. Así se expresaron los comparecientes a quienes expliqué los efectos legales de esta acta notarial que consta de cuatro hojas, y leído que les hube íntegramente todo lo escrito en un solo acto, ratifican su contenido y firmamos. **DOY FE.**

