

Contrato No. 3

AÑO: 2021

DOCUMENTO AUTENTICADO

DE

LICITACIÓN PÚBLICA No. FSV-02/2021

“SERVICIOS DE GESTIÓN DE COBRO DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS
EN SITUACIONES ESPECIALES DE RECUPERACIÓN”

OTORGADA ENTRE

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA

Y

SOCIEDAD PUNTUAL, S.A. DE C.V.

ANTE LOS OFICIOS DEL NOTARIO

LICDA. THELMA MARGARITA VILLALTA VISCARRA'

David Alfonso Amaya Chinchulín
22/07/2021

CONTRATO DERIVADO DE LA LICITACIÓN PÚBLICA No. FSV-02/2021 "SERVICIOS DE GESTIÓN DE COBRO DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS EN SITUACIONES ESPECIALES DE RECUPERACIÓN".

CONTRATO No. 3

Nosotros **LUIS GILBERTO BARAHONA DELGADO,**

actuando en calidad de Gerente de Créditos 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 doscientos treinta y ocho emitido por el señor Presidente de la República el veinticinco de julio de dos mil diecinueve, publicado en el Diario Oficial número ciento cuarenta del Tomo número cuatrocientos veinticuatro, de fecha veintiséis de julio de dos mil diecinueve, por el cual se nombró a partir del día dieciocho de agosto de dos mil diecinueve, para un periodo legal de funciones de tres años, Director Presidente de la Junta Directiva y Director Ejecutivo del Fondo Social para la Vivienda, al Licenciado Oscar Armando Morales conocido por Oscar Armando Morales Rodríguez; c) Certificación extendida el día veinticinco de julio de dos mil diecinueve, por el Licenciado Conan Tonathiu Castro, Secretario Jurídico de la Presidencia de la República, de la que consta que el Licenciado Oscar Armando Morales conocido por Oscar Armando Morales Rodríguez, a las dieciséis horas y diez minutos del día veinticinco de julio de dos mil diecinueve, rindió la Protesta Constitucional ante el Presidente de la República Señor Nayib Armando Bukele Ortiz; 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 el Fondo Social para la Vivienda, del punto VI) del Acta de Sesión de Junta Directiva número **JD-CIENTO VEINTE/DOS MIL VEINTIUNO**, de fecha uno de julio de dos mil veintiuno, en el cual Junta Directiva luego de conocer en detalle la solicitud expuesta por el Ingeniero Luis Gilberto Barahona Delgado, Gerente de Créditos y al Ingeniero Julio Tarcicio Rivas García, Jefe de la Unidad de Adquisiciones y Contrataciones Institucional (UACI), por unanimidad RESUELVE: A) **ADJUDICAR** el servicio objeto de la **LICITACIÓN PÚBLICA No.FSV-02/2021 "SERVICIOS DE GESTIÓN DE COBRO DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS EN SITUACIONES ESPECIALES DE RECUPERACIÓN"**, el plazo para la prestación del servicio será de hasta

UN (1) AÑO contado a partir de la fecha establecida en la Orden de Inicio dada por el FSV, la "Orden de Inicio" será emitida por el Administrador del Contrato posterior a la firma del Contrato, a las tres Personas que obtuvieron las mayores ponderaciones porcentuales y son las siguientes:...

No.	Ofertantes Recomendados	Ponderación Porcentual Total obtenida
3	PUNTUAL, S.A. DE C.V.	91.25%

...B) Tener por nombrado como Administrador de los contratos, en el presente proceso al Jefe de la Unidad de Administración de Cartera. C) Autorizar se delegue en el Gerente de Créditos para que, en nombre y representación del Fondo Social para la Vivienda, firme los Contratos respectivos. Quien en este instrumento me denominaré el **CONTRATANTE** por una parte, y por otra parte **PEDRO JOSUE HERRERA REYES**, de

actuando en nombre y representación en su calidad de Presidente de la Sociedad "PUNTUAL, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, que podrá abreviarse PUNTUAL, S.A. DE C.V., del domicilio de San Salvador, con Número de Identificación Tributaria: cero seis uno cuatro - cero cuatro cero nueve cero cero - uno cero uno - cinco, personería que compruebo con la siguiente documentación: a) Testimonio de la Escritura Pública de Constitución de la Sociedad PUNTUAL, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, que podrá abreviarse PUNTUAL, S.A. DE C.V., otorgada en la ciudad de San Salvador, a las diez horas del día cuatro de septiembre del año dos mil, ante los oficios del Notario Ricardo Alberto Aguilar Chavarria, inscrita en el Registro de Comercio al número CERO CERO CERO CUATRO UNO del Libro UN MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y OCHO de Registro de Sociedades, con fecha doce de septiembre del dos mil, y de la cual consta, en su **Cláusula Primera: Nacionalidad, Naturaleza, y Denominación**. La Sociedad es de nacionalidad salvadoreña, de forma Anónima, sujeta al Régimen de Capital Variable y girará bajo la denominación de PUNTUAL, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que podrá abreviarse PUNTUAL, S.A. DE C.V.; según **Cláusula Segunda: Domicilio**. El domicilio de la Sociedad, será el de esta Ciudad, pero podrá abrir sucursales, agencias u oficinas en cualquier lugar del país o fuera de este; según **Cláusula Tercera: Plazo**. El plazo de la sociedad, será indefinido y estará vigente desde la fecha en que se inscriba la presente escritura en el Registro de Comercio. según **Clausula Cuarta: Finalidad**. La Sociedad tendrá por finalidad entre otras prestar el servicio de recuperación de cuentas en mora de una manera profesional, ya sea a personas naturales o jurídicas, así como el manejo de carteras de créditos, el ejercicio del comercio, la agricultura servicios y la industria en general. según **Clausula Decima Segunda: Organismos Sociales**. La Sociedad será dirigida y administrada por la Junta General de Accionistas, la Junta Directiva; o por un Administrador Único. según **Clausula Decima Novena: Junta Directiva o Administrador Único**. La Sociedad podrá ser administrada y dirigida por un Administrador Único o una Junta Directiva, la

que estará integrada por tres directores: Un Presidente, un Vice-Presidente y un Secretario, electos en Junta General de Accionistas, quien además deberá elegir tres directores suplentes. El Administrador Único o los Directores serán electos por el periodo de cinco años, contados a partir de la fecha de su elección y aceptación del cargo, salvo aquellos electos para llenar una vacante definitiva, que duraran en su ejercicio hasta completar el término del Director sustituido. Según **Vigésima Segunda: Representación Legal, Facultades y Atribuciones del Presidente, Vice-Presidente y del Secretario o del Administrador Único.** La representación judicial y extrajudicial de la sociedad y el uso de la firma social corresponde al Presidente de la Junta de la Junta Directiva o a su Administrador Único, quien en el ejercicio de sus cargos podrá celebrar toda clase de actos y contratos y contraer toda clase obligaciones, otorgar poderes especiales y generales; gravar o enajenar los bienes muebles e inmuebles de la sociedad; adquirir toda clase de bienes conferir o revocar los poderes de administración que confieren a los Gerentes y Sub-Gerentes; otorgar fianzas y constituir garantías y en general, realizar la gestión de todos los negocios de la sociedad, sin necesidad de autorización previa de la Junta Directiva o de la Asamblea General, para lo cual se les confiere las facultades generales del mandato y las especiales comprendidas en el artículo Ciento Trece del Código de Procedimientos Civiles, inclusive la de transigir. Las facultades de administración antes relacionadas, podrán ser usadas en forma conjunta o separada con el o los Gerentes, de conformidad con lo que al respecto determine la Junta Directiva o su Administrador Único; b) Testimonio de la Escritura Pública de Modificación, otorgada en la ciudad de San Salvador, a las doce horas del día veinte de marzo de dos mil doce, ante los oficios del Notario Edgardo Hernández, e inscrita en el Registro de Comercio bajo el número CUARENTA del Libro DOS MIL NOVECIENTOS CATORCE del Registro de Sociedades, con fecha veinticinco de abril de dos mil doce, y de la cual consta que se modificaron las cláusulas SEGUNDA, QUINTA, VIGESIMA, VIGESIMA SEGUNDA, TRIGESIMA PRIMERA, Y TRIGESIMA QUINTA del Pacto Social; c) Credencial de Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad PUNTUAL, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE en la cual aparece el Acta número Ciento treinta de Junta General Ordinaria de Accionistas, celebrada a las ocho horas del día dieciséis de marzo del dos mil veintiuno, y en la cual su PUNTO UNICO, consta que acordaron por unanimidad elegir la Junta Directiva, la cual quedo conformada de la siguiente manera: PRESIDENTE: Pedro Josue Herrera Reyes, VICEPRESIDENTE: Ronald Alexander Alfaro Castellon, SECRETARIA: Sandra Carolina Diaz de Hernandez, DIRECTORES SUPLENTE: SUPLENTE DEL DIRECTOR PRESIDENTE: Wilber Alexander Gonzalez Bonilla, SUPLENTE DEL DIRECTOR VICE-PRESIDENTE: José Alfredo Marroquin Chinchilla, SUPLENTE DEL DIRECTOR SECRETARIO: Miguel Enrique Martinez Lima. Las personas nombradas fungirán por un periodo de siete años contados a partir de este mismo día, dieciséis de marzo de dos mil veintiuno, proveída por el Secretario Junta General de Accionista, Juan Francisco Moreira Magaña. Credencial inscrita en el Registro de Comercio bajo el número NOVENTA Y CINCO del Libro CUATRO MIL TRESCIENTO TREINTA Y NUEVE del Registro de Sociedades, de fecha dieciséis de marzo de dos mil veintiuno. Por lo cual estoy plenamente facultado para otorgar actos como el presente; quien en este instrumento me denominaré el **CONTRATISTA**, y en las calidades antes expresadas **MANIFESTAMOS**:

Que hemos acordado otorgar y en efecto otorgamos el presente contrato proveniente del proceso de Licitación Pública número **FSV-02/2021 "SERVICIOS DE GESTIÓN DE COBRO DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS EN SITUACIONES ESPECIALES DE RECUPERACIÓN"**, 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, y a las cláusulas que se detallan a continuación: **I) OBJETO DEL CONTRATO.** El objeto del presente contrato es de reducir los índices de morosidad de la cartera hipotecaria de la institución. **II) REQUERIMIENTOS.** 1. Requerimientos Técnicos: **a) Experiencia en Cobranza.** Se requiere contratar hasta tres (3) Personas Jurídicas, legalmente constituidas o hasta tres (3) Personas Naturales, nacionales o extranjeras, que oferten y contraten con la Administración Pública con experiencia en COBRANZA ADMINISTRATIVA EN EL SISTEMA BANCARIO Y FINANCIERO para realizar la GESTIÓN DE COBRO ADMINISTRATIVO DE LA CARTERA HIPOTECARIA EN CONDICIONES ESPECIALES DE RECUPERACIÓN. Préstamos en condiciones especiales de recuperación: Se identificará como préstamos en condiciones especiales de recuperación aquellos créditos cuyas viviendas se encuentran abandonadas, deshabitadas, usurpadas, deterioradas o alquiladas, entre otros; además se podrán incluir a los deudores que no tienen voluntad de pago y/o interés en conservar la vivienda, clientes que no responden a las gestiones de cobro realizadas y el nivel de morosidad se considera crítico. **b) Infraestructura y recurso humano del contratista.** Para brindar el servicio de la GESTIÓN DE COBRO ADMINISTRATIVO DE LA CARTERA HIPOTECARIA EN CONDICIONES ESPECIALES DE RECUPERACIÓN, el adjudicado deberá contar con la infraestructura y recurso humano siguiente: 1) Las oficinas deberán estar ubicadas en el municipio de San Salvador, Santa Tecla o Antigua Cuscatlán. 2) Mobiliario y equipos de oficina: Computadora con acceso a internet, servicio telefónico, escritorios y espacio adecuado para atender clientes, el cual deberán cumplir con el Protocolo de Bioseguridad autorizado por el Ministerio de Salud para mitigar la transmisión del virus COVID-19. 3) Deberá contar con el hardware y software necesario para el registro de las llamadas telefónicas vinculadas con la gestión de cobro. 4) El personal mínimo requerido para realizar la gestión de cobro será de dos personas, que deberán cumplir con los requisitos siguientes: a. Mínimo un (1) año de experiencia en gestión de cobro. b. Participar en la capacitación sobre el proceso de recuperación de préstamos, que será impartido por el Fondo Social para la Vivienda, el cual será coordinado por el Administrador del Contrato, posterior a la firma del(los) contrato(s). c. Ser cotizante activo del ISSS y de las AFP's. d. Declaración Jurada de Uso de Información, Confidencialidad y Compromiso de Cumplimiento de las Mejores Prácticas de Cobro y del Cumplimiento de las Medidas de Bioseguridad. (Ver anexo No. 16). A partir de la fecha establecida en la Orden de Inicio, los adjudicados dispondrán de hasta treinta (30) días calendario para instalar las oficinas con la infraestructura y recurso humano requerido. **III) OBLIGACIONES DE LOS CONTRATISTAS:** Los Contratistas tendrán las siguientes obligaciones: **a) Realizar la gestión de cobro con profesionalismo. b) Cumplir con las "MEJORES PRÁCTICAS DE COBRO PARA LOS GESTORES DE COBRO DEL FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA". c) Guardar confidencialidad de la información. d) Cumplir con los requerimientos e instrucciones que el Administrador**

del Contrato requiera, en el marco del servicio contratado, y cuyo fin sea investigar acerca de las causas de morosidad. e) Mantener informado al FSV en la forma que el Administrador del Contrato indique, acerca del avance de las gestiones de cobro que se le asignen. f) Asignar al personal que realizará el servicio de gestión de cobro, manteniendo el mínimo de al menos dos (2) gestores de cobro. g) En el caso que, durante la ejecución del Contrato, se den cambios o sustituciones de los gestores de cobro asignados a la prestación del servicio, se deberá notificar por escrito mensualmente al Administrador del Contrato de los cambios o sustituciones, indicando los datos y las acreditaciones del nuevo personal, los cuales deberán cumplir con el mínimo requerido en el numeral **1. Requerimientos Técnicos**, literal **b) Infraestructura y recurso humano del contratista**, numeral 4), página No. 2 de las Bases de Licitación. h) Registrar en el sistema informático del FSV las gestiones de cobro realizadas. i) Entregar mensualmente al Administrador del Contrato copia electrónica de las notas de cobro enviadas a los clientes, en formato de almacenamiento digital de tipo PDF. j) Mantener los registros de llamadas telefónicas como mínimo durante al menos cuatro meses y proporcionar al Administrador del Contrato, cuando así lo requiera, el archivo electrónico que contenga el audio digital del registro telefónico de la gestión realizada a los clientes. k) Apoyar con el envío de correspondencia oficial a los deudores del FSV, que se encuentren dentro de las carteras asignadas. l) Cumplir con la meta que se ha establecido en el indicador de Gestión de Porcentaje recuperado de la mora (PRM). m) Presentar por parte del ofertante y del personal que brindará el servicio, Declaración Jurada de Uso de Información, Confidencialidad y Compromiso de Cumplimiento de las Mejores Prácticas de Cobro. n) Reportar al Administrador del Contrato en forma inmediata sobre los incumplimientos detectados a la Declaración Jurada de Uso de Información, Confidencialidad y Compromiso de Cumplimiento de las Mejores Prácticas de Cobro por parte de gestores de cobro asignados al servicio. Debiendo tomar las medidas correctivas, tales como, la devolución del carnet extendido por el FSV. o) Notificar por escrito los cambios de local y dirección, para lo cual el Administrador del Contrato o a quien delegue, realizará la visita de inspección para verificar que cumple con los requerimientos definidos en el literal **b) Infraestructura y recurso humano del contratista**, numerales del 1) al 4) y en caso de incumplimiento se aplicará lo establecido en el numeral **26. Administrador del Contrato**, páginas Nos. 28 y 29 de las Bases de Licitación. p) No utilizar el logo del FSV sin previa autorización escrita. El FSV se reserva el derecho del uso de su logo Institucional, el uso de este se podrá autorizar por escrito previo análisis de la solicitud presentada por el Contratista al Administrador del Contrato, el solicitante no estará facultado para usarlo si no cuenta con la debida autorización emitida por escrito. q) Las oficinas del Contratista deberán contar con el Protocolo de Bioseguridad autorizado por el Ministerio de Salud para mitigar la transmisión del virus COVID-19. **El Fondo Social para la Vivienda se reserva el derecho de realizar inspecciones sin previo aviso para verificar que los requerimientos técnicos en cuanto a la infraestructura y recurso humano están conforme al contrato suscrito.** **IV) LUGAR PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO.** El servicio de gestión de cobro administrativo de la cartera hipotecaria, se realizará en todo el territorio nacional, donde se encuentren las viviendas financiadas por el FSV o en el lugar donde los clientes sean debidamente localizados, restringiéndole para cada gestor, según la conveniencia

del FSV. **V) PLAZOS. Plazo para la Prestación del Servicio.** El plazo para la prestación del servicio será de hasta UN (1) AÑO contado a partir de la fecha establecida en la Orden de Inicio dada por el FSV, la "Orden de Inicio" será emitida por el Administrador del Contrato posterior a la firma del Contrato. De común acuerdo el Contrato podrá ser modificado y ampliado conforme al artículo 83-A de la LACAP; o prorrogado en su plazo atendiendo lo regulado en el artículo 83 de la precitada Ley **VI) DOCUMENTOS CONTRACTUALES.** Forman parte integral del contrato los siguientes documentos: Bases de Licitación Pública, Oferta, Garantía de Cumplimiento de Contrato, Orden de Inicio y otros documentos que emanaren del presente contrato, los cuales son complementarios entre sí y serán interpretados en forma conjunta, en caso de discrepancia entre alguno de los documentos contractuales y este contrato, prevalecerá el contrato. **VII) PROCEDIMIENTO PARA LA ASIGNACIÓN Y DESASIGNACIÓN DE PRÉSTAMOS.** **1.La asignación de la cartera se realizará de la manera siguiente:** La asignación de los préstamos se podrá realizar mensualmente (dependerá de la disponibilidad de préstamos) dentro del plazo del Contrato o sus prórrogas. De manera general, el procedimiento será el siguiente: a) Dependiendo de la cantidad de personas contratadas, el FSV conformará grupos de los préstamos para asignar. b) El FSV, entregará junto a las asignaciones la información general y detallada de la cartera a cada una de las personas contratadas, para la gestión de cobro. Los datos de la cartera asignada a cada contratista serán entregados en medio magnético o vía correo electrónico, conteniendo todos los datos necesarios para iniciar la gestión de cobro (número de cuenta, nombre(s) de deudor(es), dirección de la vivienda, fecha último pago, valor último pago, montos adeudados, etc.). Estos datos posteriormente estarán disponibles y actualizados en el sistema del FSV. c) **LA PRIMERA ASIGNACIÓN**, después de haber conformado los grupos de los préstamos, se procederá a realizar la distribución de las carteras al azar. d) Las **ASIGNACIONES SUBSIGUIENTES** se harán después de determinar en número y monto los préstamos disponibles de la cartera hipotecaria para ser asignados y se distribuirán priorizando asignar a los despachos que contribuyen con los mayores índices de recuperación. **2.Desasignación de préstamos.** De igual forma como el FSV asignará los préstamos, también podrá desasignar, por las razones siguientes: a) Cuando el resultado del indicador de recuperación se encuentre por debajo de los límites de tolerancia establecidos. b) Cuando en el sistema informático se cambie el estado del préstamo a recuperación judicial. c) Cuando los préstamos se hayan cancelado por diferentes formas de pago (daciones, refinanciamientos, ventas, pagos totales en efectivo, etc.). d) Por aspectos que sean del interés institucional. **Procedimiento para la gestión de los casos asignados.** Será responsabilidad del contratado gestionar el cobro de los préstamos asignados hasta lograr recuperar los saldos en mora o agotar las instancias administrativas de cobro. Las actividades de gestión de cobro se harán conforme al siguiente procedimiento: i) Para la gestión de la mora: Contacta al cliente/deudor, considerando lo establecido en Mejores Prácticas de Cobro (Anexo No. 14), realiza lo siguiente y registra: a) Explica la condición del crédito. b) Indaga sobre el motivo de la mora e irregularidad de pago y condición laborar. c) Gestionar la recuperación de mora, conforme a lo establecido en Estrategias de Cobro (Anexo No. 15), solicita el pago inmediato de la mora (efectivo y realiza si el cliente/deudor: i. Tiene depósito por cotizaciones a su favor y decide aplicarlo al

préstamo, lo remite al Área de Atención al Cliente a realizar el trámite, solicita actualizar información de contacto e información de ingresos y gastos del grupo familiar (previo a formalizar otro arreglo de pago por mora y/o activar OID, según corresponda). ii. No tiene depósitos por cotización o no logra cubrir la mora, ofrece otras alternativas de solución aplicables: **a. Plan temporal de pago:** Remite solicitud del cliente para su aprobación a la Unidad de Administración de Cartera o a las Agencias Regionales con la siguiente documentación: fotocopia de DUI y NIT, información para contactar al cliente e información de su presupuesto familiar (ingresos y gastos) que contenga el detalle de su condición laboral. **b. Restructuración de deuda:** Remite solicitud del cliente para su aprobación a la Unidad de Administración de Cartera o a las Agencias Regionales con la siguiente documentación: fotocopia de DUI y NIT, fotocopia de escritura de compraventa inscrita, información para contactar al cliente e información de su presupuesto familiar (ingresos y gastos) que contenga el detalle de su condición laboral. **c. Refinanciamiento de deuda** Remite al cliente a la Unidad de Administración de Cartera o al Área de Servicio al Cliente de la Agencia del FSV más cercana al cliente para solicitar la documentación para iniciar el trámite del refinanciamiento de deuda. **d. Venta de vivienda.** Cuando el cliente ha elegido la alternativa de vender la vivienda y el comprador necesita financiamiento a través del FSV, remitir al cliente y comprador al Área de Servicio al Cliente de la Agencia más cercana para que les den información sobre las líneas de crédito disponibles para viviendas que tienen gravamen con el FSV. **e. Dación en pago.** Remite solicitud del cliente para su aprobación a la Unidad de Administración de Cartera o a las Agencias Regionales con la siguiente documentación: fotocopia de DUI y NIT, fotocopia de escritura de compraventa inscrita, información para contactar al cliente. iii. Detalle de alternativas de solución: **a) PLAN TEMPORAL DE PAGO:** Convenio con el cliente/deudor para que cancele el saldo en mora en un plazo determinado (el plazo acordado no puede exceder la fecha de vencimiento del préstamo otorgado), la cuota resultante para el pago de la mora es adicional a la cuota mensual del préstamo, la tasa de interés anual se mantiene. **b) REFINANCIAMIENTO DEL CREDITO:** Consiste en proponer al cliente/deudor el otorgamiento de un nuevo crédito, con el cual se cancelen en su totalidad los saldos del préstamo en mora. El otorgamiento del nuevo crédito estará sujeto a lo regulado en la Normas Institucionales de Crédito y a la Política de Crédito vigente. **c) REESTRUCTURACION DE LA DEUDA:** Consiste en proponer al cliente/deudor el pago del saldo de la mora hasta el final del plazo y establecer una nueva cuota de pago mensual, manteniendo la condición del préstamo (tasa de interés y plazo pendiente). Al final del plazo el cliente podrá optar por un refinanciamiento de deuda hasta por un plazo máximo de 5 años. **d) VENTA DE VIVIENDA:** Consiste en promover la cancelación de los saldos adeudados por medio de la venta de la vivienda, el cliente/deudor debe de buscar por sus propios medios, un interesado a quien vender su vivienda. Si el comprador necesita financiamiento, el FSV podrá dar el otorgamiento del nuevo crédito de acuerdo a lo regulado en las Normas Institucionales de Crédito y a la Política de Crédito vigente. **e) DACION EN PAGO:** Aplica para los préstamos en los que el deudor carece de interés en conservar su vivienda, transfiriendo el dominio de la misma al FSV mediante firma de escritura pública, en compensación de la deuda total existente a la fecha de su formalización. **f) APLICACIÓN DE AHORROS (COTIZACIONES):** Promover la aplicación de los

ahorros (cotizaciones) de los deudores que presenten saldos en mora y posean saldos de ahorros que le permitan cubrir el saldo de la mora en forma parcial o total. Cuando el Cliente/Deudor decida realizar pagos, el Contratista y su personal NO RECIBIRAN NINGUN TIPO DE PAGOS, debiendo orientar al cliente/deudor para que realicen sus pagos en las instituciones autorizadas por el FSV. Oportunamente se notificará los Bancos autorizados por el FSV para recibir los pagos en efectivo. **VIII) FUENTE DE LOS RECURSOS, PRECIO Y FORMA DE PAGO.** Las obligaciones emanadas del presente instrumento serán cubiertas con cargo a la Unidad presupuestaria 03 Financiamiento de Soluciones Habitacionales; Línea de Trabajo: 0301 Financiamiento de Soluciones Habitacionales; Centro de Costo: 553 Unidad de Administración de Cartera; Específico 54399 Servicios Generales y Arrendamientos Diversos. La forma de pago será mensual y de manera vencida. El trámite de pago iniciará una vez el Contratista presente la Factura de Consumidor Final. El plazo para el pago de la Factura de Consumidor Final por el servicio prestado, será de hasta siete (7) días hábiles después de haberse recibido. El monto que se pagará por parte del FSV en concepto de comisiones se hará de acuerdo con la tabla base de comisión siguiente:

**TABLA BASE DE COMISIONES A PAGAR
SEGÚN FORMA DE PAGO**

FORMA DE PAGO	TASA DE COMISIÓN
Efectivo	14%
*Otras formas de pago	11%

NOTA: LA TASA DE COMISION SE APLICARÁ SOBRE EL MONTO EN MORA RECUPERADO, CUANDO EL MONTO RECUPERADO SUPERE EL MONTO DE LA MORA CONTABILIZADA, LA COMISION SE PAGARÁ HASTA POR EL SALDO EN MORA Y POR EL RESTO DE LO RECUPERADO NO SE PAGARÁ COMISION. Las otras formas de recuperación sujetas al pago de comisión son las siguientes: 1.Aplicaciones de ahorros (cotizaciones) 2.Reestructuraciones de deuda 3.Refinanciamientos por mora 4.Daciones en pago 5.Venta de viviendas. **Para el trámite de pago será necesario que el Contratista presente las facturas o documentos fehacientes que respalden las compras de bienes o servicios que estos realicen a sus proveedores y fueren necesarios para justificar la correcta ejecución del Contrato.**

IX)ADMINISTRACIÓN DEL CONTRATO. El seguimiento al cumplimiento de las obligaciones contractuales estará a cargo del Administrador de Contrato, al Jefe de la Unidad de Administración de Cartera. 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. X) **ACTA DE RECEPCIÓN.** Recepción de los servicios. Para formalizar la recepción mensual de los servicios de SERVICIOS DE GESTIÓN DE COBRO DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS EN SITUACIONES ESPECIALES DE RECUPERACIÓN, la Supervisión del servicio ó quien este designe y el Administrador de los Contratos, tomando como base la información del sistema informático de la institución imprimirá el Acta de Recepción de Servicios que contendrá los montos comisionados para que el contratista presente el respectivo comprobante (Factura de Consumidor Final), el acta debe presentarla firmada anexando fotocopia con sellos de cancelado de las planillas de prestaciones sociales (ISSS y AFP's) del personal asignado a la gestión de cobro. Tomando en consideración que se deberá contar con al menos dos (2) gestores de cobro para la prestación del servicio. En caso de no recibirse el servicio de acuerdo a los Documentos Contractuales, se hará constar en Acta, lo que servirá de base al FSV para determinar las sanciones que podrá aplicar al Contratista. XI) **GARANTÍAS.** 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. 11**), para cubrir el servicio objeto de la presente Licitación Pública, 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 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 **OCHO MIL QUINIENTOS 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$ 8,500.00)**, 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. **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 el artículo 158 y en los literales a), b) y d) del artículo 94 ambos de la LACAP y en otras leyes vigentes. **XIV) 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. **XV) CESIÓN.** Salvo autorización expresa del Fondo Social para la Vivienda, el 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. **XVI) CONFIDENCIALIDAD.** El 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 contratante lo autorice en forma escrita. El 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. **XVII) 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. **XVIII) 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 recibidos. **XIX) OTRAS CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO.** En caso de que el FSV comprobara incumplimiento relacionados con las actividades siguientes; estas también se consideraran causales de terminación del Contrato. i) Faltas que vayan en contra de la Ley de Protección del Consumidor que causen perjuicios al FSV. ii) Violentar o hacer caso omiso en forma reiterada de lo estipulado en las "MEJORES PRÁCTICAS DE COBRO PARA LOS GESTORES DE COBRO DEL FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA". iii) Compartir o divulgar información de los

préstamos a personas que no están asignados a la prestación del servicio contratado o no han firmado el ACUERDO DE USO DE INFORMACIÓN Y CONFIDENCIALIDAD. **XX) 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 competentes. Las partes expresamente renunciamos al arbitraje como medio alterno de solución de conflictos. **XXI) 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. El 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. **XXII) 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. **XXIII) NOTIFICACIONES.** El contratante **FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA** señalan como lugar para recibir notificaciones, en Calle Rubén Darío, número 901, San Salvador; y el contratista Sociedad **PUNTUAL, S.A. DE C.V.**, señalan para el mismo efecto la siguiente dirección en: Colonia San Mateo, Calle Caracas No. 13-H, San Salvador, Dirección de correo electrónico: administracion@puntual.com.sv. **Para efectos de lo dispuesto en la Ley de Procedimientos Administrativos en caso de cambio de domicilio del ofertante o contratista, es responsabilidad de este notificar a la UACI dicho cambio.** Todas las comunicaciones o notificaciones referentes a la ejecución de este contrato serán válidas solamente cuando sean hechas por escrito en las direcciones que las partes han señalado. En fe de lo cual suscribimos el presente contrato, en la ciudad de San Salvador, departamento de San Salvador, a los diecinueve días del mes de julio del año dos mil veintiuno.

~~CONTRATANTE~~

~~CONTRATISTA~~

En la ciudad de San Salvador, a las quince horas del día diecinueve de julio del año dos mil veintiuno. Ante mí,
THELMA MARGARITA VILLALTA VISCARRA, Notaria, de este domicilio, **COMPARECEN:** por una parte el Ingeniero **LUIS GILBERTO BARAHONA DELGADO**,

actuando en su calidad de Gerente de Créditos 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 que doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista 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 doscientos treinta y ocho emitido por el señor Presidente de la República el veinticinco de julio de dos mil diecinueve, publicado en el Diario Oficial número ciento cuarenta del Tomo número cuatrocientos veinticuatro, de fecha veintiséis de julio de dos mil diecinueve, por el cual se nombró a partir del día dieciocho de agosto de dos mil diecinueve, para un periodo legal de funciones de tres años, Director Presidente de la Junta Directiva y Director Ejecutivo del Fondo Social para la Vivienda, al Licenciado Oscar Armando Morales conocido por Oscar Armando Morales Rodríguez; c) Certificación extendida el día veinticinco de julio de dos mil diecinueve, por el Licenciado Conan Tonathiu Castro, Secretario Jurídico de la Presidencia de la República, de la que consta que el Licenciado Oscar Armando Morales conocido por Oscar Armando Morales Rodríguez, a las dieciséis horas y diez minutos del día veinticinco de julio de dos mil diecinueve, rindió la Protesta Constitucional ante el Presidente de la República Señor Nayib Armando Bukele Ortiz; 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 el Fondo Social para la Vivienda, del punto VI) del Acta de Sesión de Junta Directiva número **JD-CIENTO VEINTE/DOS MIL VEINTIUNO**, de fecha uno de julio de dos mil veintiuno, en el cual Junta Directiva luego de conocer en detalle la solicitud expuesta por el Ingeniero Luis Gilberto Barahona Delgado, Gerente de Créditos y al Ingeniero Julio Tarcicio Rivas García, Jefe de la Unidad de Adquisiciones y Contrataciones Institucional (UACI), por unanimidad RESUELVE: A) **ADJUDICAR** el servicio objeto de la **LICITACIÓN PÚBLICA No. FSV-CERO DOS/DOS MIL VEINTIUNO "SERVICIOS DE GESTIÓN DE COBRO DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS EN SITUACIONES ESPECIALES DE RECUPERACIÓN"**, el plazo para la prestación del servicio será de hasta **UN AÑO** contado a partir de la fecha establecida en la Orden de Inicio dada por el FSV, la "Orden de Inicio" será emitida por el Administrador del Contrato posterior a la firma del Contrato, a las tres Personas que obtuvieron las mayores ponderaciones porcentuales y son las siguientes:...

No.	Ofertantes Recomendados	Ponderación Porcentual Total obtenida
tres	PUNTUAL, S.A. DE C.V.	Noventa y uno punto veinticinco por ciento

...B) Tener por nombrado como Administrador de los contratos, en el presente proceso al Jefe de la Unidad de Administración de Cartera. C) Autorizar se delegue en el Gerente de Créditos para que, en nombre y representación del Fondo Social para la Vivienda, firme los Contratos respectivos. Quien en este instrumento me denominare el **CONTRATANTE** por una parte, y por otra parte el señor **PEDRO JOSUE HERRERA REYES**,

actuando

en nombre y representación en su calidad de Presidente de la Sociedad "PUNTUAL, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, que podrá abreviarse PUNTUAL, S.A. DE C.V., del domicilio de San Salvador, con Número de Identificación Tributaria: cero seis uno cuatro - cero cuatro cero nueve cero cero - uno cero uno - cinco, cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: a) a) Testimonio de la Escritura Pública de Constitución de la Sociedad PUNTUAL, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, que podrá abreviarse PUNTUAL, S.A. DE C.V., otorgada en la ciudad de San Salvador, a las diez horas del día cuatro de septiembre del año dos mil, ante los oficios del Notario Ricardo Alberto Aguilar Chavarria, inscrita en el Registro de Comercio al número CERO CERO CERO CUATRO UNO del Libro UN MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y OCHO de Registro de Sociedades, con fecha doce de septiembre del dos mil, y de la cual consta, en su **Cláusula Primera: Nacionalidad, Naturaleza, y Denominación.** La Sociedad es de nacionalidad salvadoreña, de forma Anónima, sujeta al Régimen de Capital Variable y girará bajo la denominación de PUNTUAL, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que podrá abreviarse PUNTUAL, S.A. DE C.V.; según **Cláusula Segunda: Domicilio.** El domicilio de la Sociedad, será el de esta Ciudad, pero podrá abrir sucursales, agencias u oficinas en cualquier lugar del país o fuera de este; según **Cláusula Tercera: Plazo.** El plazo de la sociedad, será indefinido y estará vigente desde la fecha en que se inscriba la presente escritura en el Registro de Comercio. según **Clausula Cuarta: Finalidad.** La Sociedad tendrá por finalidad entre otras prestar el servicio de recuperación de cuentas en mora de una manera profesional, ya sea a personas naturales o jurídicas, así como el manejo de carteras de créditos, el ejercicio del comercio, la agricultura servicios y la industria en general. según **Clausula Decima Segunda: Organismos Sociales.** La Sociedad será dirigida y administrada por la Junta General de Accionistas, la Junta Directiva; o por un Administrador Único. según **Clausula Decima Novena: Junta Directiva o Administrador Único.** La Sociedad podrá ser administrada y dirigida por un Administrador Único o una Junta Directiva, la que estará integrada por tres directores: Un Presidente, un Vice-Presidente y un Secretario, electos en Junta General de Accionistas, quien además deberá elegir tres directores suplentes. El Administrador Único o los Directores serán electos por el periodo de cinco años, contados a partir de la fecha de su elección y aceptación del cargo, salvo aquellos electos para llenar una vacante definitiva, que duraran en su ejercicio hasta completar el término del Director sustituido. Según **Vigésima Segunda: Representación Legal, Facultades y Atribuciones del Presidente, Vice-Presidente y del Secretario o del Administrador Único.** La representación judicial y extrajudicial de la sociedad y el uso de la firma social corresponde al Presidente de la Junta de la Junta Directiva o a su Administrador Único, quien en el ejercicio de sus cargos podrá celebrar toda clase de actos y contratos y contraer toda clase obligaciones, otorgar poderes especiales y generales; gravar o enajenar los bienes muebles e inmuebles de la sociedad; adquirir toda clase de bienes conferir o revocar los poderes de administración que confieren a los Gerentes y Sub-Gerentes; otorgar fianzas y constituir garantías y en general, realizar la gestión de todos los negocios de la sociedad, sin necesidad de autorización previa de la Junta Directiva o de la Asamblea General, para lo cual se les confiere las facultades generales del mandato y las especiales comprendidas en el artículo Ciento Trece del Código de Procedimientos Civiles, inclusive la de transigir. Las facultades de administración antes relacionadas, podrán ser usadas en forma conjunta o separada con el o los Gerentes, de

conformidad con lo que al respecto determine la Junta Directiva o su Administrador Único; b) Testimonio de la Escritura Pública de Modificación, otorgada en la ciudad de San Salvador, a las doce horas del día veinte de marzo de dos mil doce, ante los oficios del Notario Edgardo Hernández, e inscrita en el Registro de Comercio bajo el número CUARENTA del Libro DOS MIL NOVECIENTOS CATORCE del Registro de Sociedades, con fecha veinticinco de abril de dos mil doce, y de la cual consta que se modificaron las cláusulas SEGUNDA, QUINTA, VIGESIMA, VIGESIMA SEGUNDA, TRIGESIMA PRIMERA, Y TRIGESIMA QUINTA del Pacto Social; c) Credencial de Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad PUNTUAL, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE en la cual aparece el Acta número Ciento treinta de Junta General Ordinaria de Accionistas, celebrada a las ocho horas del día dieciséis de marzo del dos mil veintiuno, y en la cual su PUNTO UNICO, consta que acordaron por unanimidad elegir la Junta Directiva, la cual quedo conformada de la siguiente manera: PRESIDENTE: Pedro Josue Herrera Reyes, VICEPRESIDENTE: Ronald Alexander Alfaro Castellon, SECRETARIA: Sandra Carolina Diaz de Hernandez, DIRECTORES SUPLENTE: SUPLENTE DEL DIRECTOR PRESIDENTE: Wilber Alexander Gonzalez Bonilla, SUPLENTE DEL DIRECTOR VICE-PRESIDENTE: José Alfredo Marroquin Chinchilla, SUPLENTE DEL DIRECTOR SECRETARIO: Miguel Enrique Martinez Lima. Las personas nombradas fungirán por un período de siete años contados a partir de este mismo día, dieciséis de marzo de dos mil veintiuno, proveída por el Secretario Junta General de Accionista, Juan Francisco Moreira Magaña. Credencial inscrita en el Registro de Comercio bajo el número NOVENTA Y CINCO del Libro CUATRO MIL TRESCIENTO TREINTA Y NUEVE del Registro de Sociedades, de fecha dieciséis de marzo de dos mil veintiuno. Por lo cual está plenamente facultado para otorgar actos como el presente; quien en este instrumento me denominaré el **CONTRATISTA**, y en los caracteres dichos, **ME DICEN**: Que reconocen como suyas las firmas que anteceden y que se leen: la del primero es "Ilegible", y la del segundo también es "Ilegible", las reconocen como suyas por haberlas puesto ellos respectivamente de su puño y letra, y asimismo reconocen como suyos todos los conceptos vertidos en dicho documento, por medio del cual ambos comparecientes han otorgado un contrato proveniente del proceso de Licitación Pública número **FSV-CERO DOS/DOS MIL VEINTIUNO "SERVICIOS DE GESTIÓN DE COBRO DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS EN SITUACIONES ESPECIALES DE RECUPERACIÓN"**, 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, y a las cláusulas que se detallan a continuación: **I) OBJETO DEL CONTRATO**. El objeto del presente contrato es de reducir los índices de morosidad de la cartera hipotecaria de la institución. **II) REQUERIMIENTOS**. uno. Requerimientos Técnicos: **a) Experiencia en Cobranza**. Se requiere contratar hasta tres Personas Jurídicas, legalmente constituidas o hasta tres Personas Naturales, nacionales o extranjeras, que oferten y contraten con la Administración Pública con experiencia en **COBRANZA ADMINISTRATIVA EN EL SISTEMA BANCARIO Y FINANCIERO** para realizar la **GESTIÓN DE COBRO ADMINISTRATIVO DE LA CARTERA HIPOTECARIA EN CONDICIONES ESPECIALES DE RECUPERACIÓN**. Préstamos en condiciones especiales de recuperación: Se identificará como préstamos en condiciones especiales de recuperación aquellos créditos cuyas viviendas se encuentran abandonadas, deshabitadas, usurpadas, deterioradas o alquiladas, entre otros; además se podrán incluir a los deudores que no tienen voluntad de pago y/o interés en conservar la vivienda, clientes que no

responden a las gestiones de cobro realizadas y el nivel de morosidad se considera crítico. b) Infraestructura y recurso humano del contratista. Para brindar el servicio de la GESTIÓN DE COBRO ADMINISTRATIVO DE LA CARTERA HIPOTECARIA EN CONDICIONES ESPECIALES DE RECUPERACIÓN, el adjudicado deberá contar con la infraestructura y recurso humano siguiente: una) Las oficinas deberán estar ubicadas en el municipio de San Salvador, Santa Tecla o Antiguo Cuscatlán. dos) Mobiliario y equipos de oficina: Computadora con acceso a internet, servicio telefónico, escritorios y espacio adecuado para atender clientes, el cual deberán cumplir con el Protocolo de Bioseguridad autorizado por el Ministerio de Salud para mitigar la transmisión del virus COVID-diecinueve. tres) Deberá contar con el hardware y software necesario para el registro de las llamadas telefónicas vinculadas con la gestión de cobro. cuatro) El personal mínimo requerido para realizar la gestión de cobro será de dos personas, que deberán cumplir con los requisitos siguientes: a. Mínimo un año de experiencia en gestión de cobro. b. Participar en la capacitación sobre el proceso de recuperación de préstamos, que será impartido por el Fondo Social para la Vivienda, el cual será coordinado por el Administrador del Contrato, posterior a la firma del(los) contrato(s). c. Ser cotizante activo del ISSS y de las AFP's. d. Declaración Jurada de Uso de Información, Confidencialidad y Compromiso de Cumplimiento de las Mejores Prácticas de Cobro y del Cumplimiento de las Medidas de Bioseguridad. (Ver anexo Número dieciséis). A partir de la fecha establecida en la Orden de Inicio, los adjudicados dispondrán de hasta treinta días calendario para instalar las oficinas con la infraestructura y recurso humano requerido. **III) OBLIGACIONES DE LOS CONTRATISTAS:** Los Contratistas tendrán las siguientes obligaciones: a) Realizar la gestión de cobro con profesionalismo. b) Cumplir con las "MEJORES PRÁCTICAS DE COBRO PARA LOS GESTORES DE COBRO DEL FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA". c) Guardar confidencialidad de la información. d) Cumplir con los requerimientos e instrucciones que el Administrador del Contrato requiera, en el marco del servicio contratado, y cuyo fin sea investigar acerca de las causas de morosidad. e) Mantener informado al FSV en la forma que el Administrador del Contrato indique, acerca del avance de las gestiones de cobro que se le asignen. f) Asignar al personal que realizará el servicio de gestión de cobro, manteniendo el mínimo de al menos dos gestores de cobro. g) En el caso que, durante la ejecución del Contrato, se den cambios o sustituciones de los gestores de cobro asignados a la prestación del servicio, se deberá notificar por escrito mensualmente al Administrador del Contrato de los cambios o sustituciones, indicando los datos y las acreditaciones del nuevo personal, los cuales deberán cumplir con el mínimo requerido en el numeral **uno. Requerimientos Técnicos**, literal **b) Infraestructura y recurso humano del contratista**, numeral cuatro), página Número dos de las Bases de Licitación. h) Registrar en el sistema informático del FSV las gestiones de cobro realizadas. i) Entregar mensualmente al Administrador del Contrato copia electrónica de las notas de cobro enviadas a los clientes, en formato de almacenamiento digital de tipo PDF. j) Mantener los registros de llamadas telefónicas como mínimo durante al menos cuatro meses y proporcionar al Administrador del Contrato, cuando así lo requiera, el archivo electrónico que contenga el audio digital del registro telefónico de la gestión realizada a los clientes. k) Apoyar con el envío de correspondencia oficial a los deudores del FSV, que se encuentren dentro de las carteras asignadas. l) Cumplir con la meta que se ha establecido en el indicador de Gestión de Porcentaje recuperado de la mora (PRM). m) Presentar por parte del ofertante y del personal que brindará el servicio, Declaración Jurada de Uso de Información, Confidencialidad y Compromiso de Cumplimiento de las Mejores

Prácticas de Cobro. n) Reportar al Administrador del Contrato en forma inmediata sobre los incumplimientos detectados a la Declaración Jurada de Uso de Información, Confidencialidad y Compromiso de Cumplimiento de las Mejores Prácticas de Cobro por parte de gestores de cobro asignados al servicio. Debiendo tomar las medidas correctivas, tales como, la devolución del carnet extendido por el FSV. o) Notificar por escrito los cambios de local y dirección, para lo cual el Administrador del Contrato o a quien delegue, realizará la visita de inspección para verificar que cumple con los requerimientos definidos en el literal **b) Infraestructura y recurso humano del contratista**, numerales del uno) al cuatro) y en caso de incumplimiento se aplicará lo establecido en el numeral **veintiséis Administrador del Contrato**, páginas Números veintiocho y veintinueve de las Bases de Licitación. p) No utilizar el logo del FSV sin previa autorización escrita. El FSV se reserva el derecho del uso de su logo Institucional, el uso de este se podrá autorizar por escrito previo análisis de la solicitud presentada por el Contratista al Administrador del Contrato, el solicitante no estará facultado para usarlo si no cuenta con la debida autorización emitida por escrito. q) Las oficinas del Contratista deberán contar con el Protocolo de Bioseguridad autorizado por el Ministerio de Salud para mitigar la transmisión del virus COVID-diecinueve. **El Fondo Social para la Vivienda se reserva el derecho de realizar inspecciones sin previo aviso para verificar que los requerimientos técnicos en cuanto a la infraestructura y recurso humano están conforme al contrato suscrito.** **IV) LUGAR PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO.** El servicio de gestión de cobro administrativo de la cartera hipotecaria, se realizará en todo el territorio nacional, donde se encuentren las viviendas financiadas por el FSV o en el lugar donde los clientes sean debidamente localizados, restringiéndole para cada gestor, según la conveniencia del FSV. **V) PLAZOS. Plazo para la Prestación del Servicio.** El plazo para la prestación del servicio será de hasta UN AÑO contado a partir de la fecha establecida en la Orden de Inicio dada por el FSV, la "Orden de Inicio" será emitida por el Administrador del Contrato posterior a la firma del Contrato. De común acuerdo el Contrato podrá ser modificado y ampliado conforme al 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 **VI) DOCUMENTOS CONTRACTUALES.** Forman parte integral del contrato los siguientes documentos: Bases de Licitación Pública, Oferta, Garantía de Cumplimiento de Contrato, Orden de Inicio y otros documentos que emanaren del presente contrato, los cuales son complementarios entre sí y serán interpretados en forma conjunta, en caso de discrepancia entre alguno de los documentos contractuales y este contrato, prevalecerá el contrato. **VII) PROCEDIMIENTO PARA LA ASIGNACIÓN Y DESASIGNACIÓN DE PRÉSTAMOS. uno. La asignación de la cartera se realizará de la manera siguiente:** La asignación de los préstamos se podrá realizar mensualmente (dependerá de la disponibilidad de préstamos) dentro del plazo del Contrato o sus prórrogas. De manera general, el procedimiento será el siguiente: a) Dependiendo de la cantidad de personas contratadas, el FSV conformará grupos de los préstamos para asignar. b) El FSV, entregará junto a las asignaciones la información general y detallada de la cartera a cada una de las personas contratadas, para la gestión de cobro. Los datos de la cartera asignada a cada contratista serán entregados en medio magnético o vía correo electrónico, conteniendo todos los datos necesarios para iniciar la gestión de cobro (número de cuenta, nombre(s) de deudor(es), dirección de la vivienda, fecha último pago, valor último pago, montos adeudados, etc.). Estos datos posteriormente estarán disponibles y actualizados en el sistema del FSV. c) **LA PRIMERA ASIGNACIÓN**, después de haber conformado los grupos de los préstamos, se procederá

a realizar la distribución de las carteras al azar. d) Las ASIGNACIONES SUBSIGUIENTES se harán después de determinar en número y monto los préstamos disponibles de la cartera hipotecaria para ser asignados y se distribuirán priorizando asignar a los despachos que contribuyen con los mayores índices de recuperación. **dos. Desasignación de préstamos.** De igual forma como el FSV asignará los préstamos, también podrá desasignar, por las razones siguientes: a) Cuando el resultado del indicador de recuperación se encuentre por debajo de los límites de tolerancia establecidos. b) Cuando en el sistema informático se cambie el estado del préstamo a recuperación judicial. c) Cuando los préstamos se hayan cancelado por diferentes formas de pago (daciones, refinanciamientos, ventas, pagos totales en efectivo, etc.). d) Por aspectos que sean del interés institucional.

Procedimiento para la gestión de los casos asignados. Será responsabilidad del contratado gestionar el cobro de los préstamos asignados hasta lograr recuperar los saldos en mora o agotar las instancias administrativas de cobro. Las actividades de gestión de cobro se harán conforme al siguiente procedimiento: i) Para la gestión de la mora: Contacta al cliente/deudor, considerando lo establecido en Mejores Prácticas de Cobro (Anexo Número catorce), realiza lo siguiente y registra: a) Explica la condición del crédito. b) Indaga sobre el motivo de la mora e irregularidad de pago y condición laboral. c) Gestionar la recuperación de mora, conforme a lo establecido en Estrategias de Cobro (Anexo Número quince), solicita el pago inmediato de la mora (efectivo y realiza si el cliente/deudor: i. Tiene depósito por cotizaciones a su favor y decide aplicarlo al préstamo, lo remite al Área de Atención al Cliente a realizar el trámite, solicita actualizar información de contacto e información de ingresos y gastos del grupo familiar (previo a formalizar otro arreglo de pago por mora y/o activar OID, según corresponda). ii. No tiene depósitos por cotización o no logra cubrir la mora, ofrece otras alternativas de solución aplicables: **a. Plan temporal de pago:** Remite solicitud del cliente para su aprobación a la Unidad de Administración de Cartera o a las Agencias Regionales con la siguiente documentación: fotocopia de DUI y NIT, información para contactar al cliente e información de su presupuesto familiar (ingresos y gastos) que contenga el detalle de su condición laboral. **b. Restructuración de deuda:** Remite solicitud del cliente para su aprobación a la Unidad de Administración de Cartera o a las Agencias Regionales con la siguiente documentación: fotocopia de DUI y NIT, fotocopia de escritura de compraventa inscrita, información para contactar al cliente e información de su presupuesto familiar (ingresos y gastos) que contenga el detalle de su condición laboral. **c. Refinanciamiento de deuda** Remite al cliente a la Unidad de Administración de Cartera o al Área de Servicio al Cliente de la Agencia del FSV más cercana al cliente para solicitar la documentación para iniciar el trámite del refinanciamiento de deuda. **d. Venta de vivienda.** Cuando el cliente ha elegido la alternativa de vender la vivienda y el comprador necesita financiamiento a través del FSV, remitir al cliente y comprador al Área de Servicio al Cliente de la Agencia más cercana para que les den información sobre las líneas de crédito disponibles para viviendas que tienen gravamen con el FSV. **e. Dación en pago.** Remite solicitud del cliente para su aprobación a la Unidad de Administración de Cartera o a las Agencias Regionales con la siguiente documentación: fotocopia de DUI y NIT, fotocopia de escritura de compraventa inscrita, información para contactar al cliente. iii. Detalle de alternativas de solución: **a) PLAN TEMPORAL DE PAGO:** Convenio con el cliente/deudor para que cancele el saldo en mora en un plazo determinado (el plazo acordado no puede exceder la fecha de vencimiento del préstamo otorgado), la cuota resultante para el pago de la mora es adicional a la cuota mensual del préstamo, la tasa de interés anual se

mantiene. **b) REFINANCIAMIENTO DEL CREDITO:** Consiste en proponer al cliente/deudor el otorgamiento de un nuevo crédito, con el cual se cancelen en su totalidad los saldos del préstamo en mora. El otorgamiento del nuevo crédito estará sujeto a lo regulado en la Normas Institucionales de Crédito y a la Política de Crédito vigente. **c) REESTRUCTURACION DE LA DEUDA:** Consiste en proponer al cliente/deudor el pago del saldo de la mora hasta el final del plazo y establecer una nueva cuota de pago mensual, manteniendo la condición del préstamo (tasa de interés y plazo pendiente). Al final del plazo el cliente podrá optar por un refinanciamiento de deuda hasta por un plazo máximo de cinco años. **d) VENTA DE VIVIENDA:** Consiste en promover la cancelación de los saldos adeudados por medio de la venta de la vivienda, el cliente/deudor debe de buscar por sus propios medios, un interesado a quien vender su vivienda. Si el comprador necesita financiamiento, el FSV podrá dar el otorgamiento del nuevo crédito de acuerdo a lo regulado en las Normas Institucionales de Crédito y a la Política de Crédito vigente. **e) DACION EN PAGO:** Aplica para los préstamos en los que el deudor carece de interés en conservar su vivienda, transfiriendo el dominio de la misma al FSV mediante firma de escritura pública, en compensación de la deuda total existente a la fecha de su formalización. **f) APLICACIÓN DE AHORROS (COTIZACIONES):** Promover la aplicación de los ahorros (cotizaciones) de los deudores que presenten saldos en mora y posean saldos de ahorros que le permitan cubrir el saldo de la mora en forma parcial o total. Cuando el Cliente/Deudor decida realizar pagos, el Contratista y su personal NO RECIBIRAN NINGUN TIPO DE PAGOS, debiendo orientar al cliente/deudor para que realicen sus pagos en las instituciones autorizadas por el FSV. Oportunamente se notificará los Bancos autorizados por el FSV para recibir los pagos en efectivo. **VIII) FUENTE DE LOS RECURSOS, PRECIO Y FORMA DE PAGO.** Las obligaciones emanadas del presente instrumento serán cubiertas con cargo a la Unidad presupuestaria cero tres Financiamiento de Soluciones Habitacionales; Línea de Trabajo: cero tres cero uno Financiamiento de Soluciones Habitacionales; Centro de Costo: cinco cinco tres Unidad de Administración de Cartera; Específico cinco cuatro tres nueve nueve Servicios Generales y Arrendamientos Diversos. La forma de pago será mensual y de manera vencida. El trámite de pago iniciará una vez el Contratista presente la Factura de Consumidor Final. El plazo para el pago de la Factura de Consumidor Final por el servicio prestado, será de hasta siete días hábiles después de haberse recibido. El monto que se pagará por parte del FSV en concepto de comisiones se hará de acuerdo con la tabla base de comisión siguiente:

**TABLA BASE DE COMISIONES A PAGAR
SEGÚN FORMA DE PAGO**

FORMA DE PAGO	TASA DE COMISIÓN
Efectivo	Catorce por ciento
*Otras formas de pago	Once por ciento

NOTA: LA TASA DE COMISION SE APLICARÁ SOBRE EL MONTO EN MORA RECUPERADO, CUANDO EL MONTO RECUPERADO SUPERE EL MONTO DE LA MORA CONTABILIZADA, LA COMISION SE PAGARÁ HASTA POR EL SALDO EN MORA Y POR EL RESTO DE LO RECUPERADO NO SE PAGARÁ COMISION. Las otras formas de recuperación sujetas al pago de comisión son las siguientes: uno. Aplicaciones de ahorros (cotizaciones) dos. Reestructuraciones de deuda tres. Refinanciamientos

por mora cuatro. Daciones en pago cinco. Venta de viviendas. Para el trámite de pago será necesario que el Contratista presente las facturas o documentos fehacientes que respalden las compras de bienes o servicios que estos realicen a sus proveedores y fueren necesarios para justificar la correcta ejecución del Contrato. IX) **ADMINISTRACIÓN DEL CONTRATO.** El seguimiento al cumplimiento de las obligaciones contractuales estará a cargo del Administrador de Contrato, al Jefe de la Unidad de Administración de Cartera, 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 mismas 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. X) **ACTA DE RECEPCIÓN.** Recepción de los servicios. Para formalizar la recepción mensual de los servicios de SERVICIOS DE GESTIÓN DE COBRO DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS EN SITUACIONES ESPECIALES DE RECUPERACIÓN, la Supervisión del servicio ó quien este designe y el Administrador de los Contratos, tomando como base la información del sistema informático de la institución imprimirá el Acta de Recepción de Servicios que contendrá los montos comisionados para que el contratista presente el respectivo comprobante (Factura de Consumidor Final), el acta debe presentarla firmada anexando fotocopia con sellos de cancelado de las planillas de prestaciones sociales (ISSS y AFP's) del personal asignado a la gestión de cobro. Tomando en consideración que se deberá contar con al menos dos gestores de cobro para la prestación del servicio. En caso de no recibirse el servicio de acuerdo a los Documentos Contractuales, se hará constar en Acta, lo que servirá de base al FSV para determinar las sanciones que podrá aplicar al Contratista. XI) **GARANTÍAS.** 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 once),

para cubrir el servicio objeto de la presente Licitación Pública, 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 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 **OCHO 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. El referido documento contiene otras cláusulas que los comparecientes reconocen como suyas. Yo la suscrita Notario **DOY FE:** A) Que las firmas relacionadas son **AUTÉNTICAS** 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 Social para la Vivienda. Así se expresaron los comparecientes, a quienes expliqué los efectos legales de la presente acta notarial, que consta de cinco hojas útiles y leído que les hube todo lo escrito, íntegramente y en un solo acto sin interrupción, manifiestan estar redactado conforme a sus voluntades, ratifican su contenido y firmamos. **DOY FE.**

~~CONTRATANTE~~

~~CONTRATISTA~~