

NÚMERO 6

LIBRO 27

AÑO: 2021

TESTIMONIO DE ESCRITURA PÚBLICA

DE

**CONTRATO DERIVADO DE LA LIBRE GESTIÓN No. FSV-293/2021
“SERVICIOS DE AUDITORIA EXTERNA PARA EL EJERCICIO DOS
MIL VEINTIDOS”**

OTORGADO ENTRE

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA

Y

“VELASQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA”

ANTE LA NOTARIO

LICDA. THELMA MARGARITA VILLALTA VISCARRA

SAN SALVADOR, EL SALVADOR, CENTRO AMERICA.

ESTADO DE GUATEMALA

PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



NUEVE
M. DE H.

24315509

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11 **NÚMERO SEIS.** En la ciudad de San Salvador, a las quince horas y treinta minutos del día veintinueve de
12 noviembre de dos mil veintiuno.- Ante mí, **THELMA MARGARITA VILLALTA VISCARRA,**
13 domicilio, **COMPARECEN:** por una parte el Licenciado **OSCAR ARMANDO MORALES**
14
15
16
17
18 actuando en calidad de Presidente y Director Ejecutivo del **FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA,**
19 Institución de Crédito, Autónoma de Derecho Público, de este domicilio, con Número de Identificación
20 Tributaria: cero seis uno cuatro-cero siete cero cinco siete cinco-cero cero dos-seis, cuya personería doy
21 fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: a) Ley de Creación del Fondo Social para la
22 Vivienda, contenida en el Decreto Legislativo número trescientos veintiocho del diecisiete de mayo de mil
23 novecientos setenta y tres, publicado en el Diario Oficial número Ciento Cuatro del Tomo Doscientos
24 Treinta y Nueve del seis de junio del mismo año, en vigencia desde el quince del mismo mes y año, en

1 cuyos artículos veintisiete y treinta se confiere al Director Ejecutivo del Fondo Social para la Vivienda la
2 Representación Legal del mismo y se le faculta para otorgar actos como el presente; b) Acuerdo Ejecutivo
3 Número doscientos treinta y ocho emitido por el señor Presidente de la República el veinticinco de julio de
4 dos mil diecinueve, publicado en el Diario Oficial número ciento cuarenta del Tomo número cuatrocientos
5 veinticuatro, de fecha veintiséis de julio de dos mil diecinueve, por el cual se nombró a partir del día
6 dieciocho de agosto de dos mil diecinueve, para un periodo legal de funciones de tres años, Director
7 Presidente de la Junta Directiva y Director Ejecutivo del Fondo Social para la Vivienda, al Licenciado
8 Oscar Armando Morales conocido por Oscar Armando Morales Rodríguez; c) Certificación extendida el
9 día veinticinco de julio de dos mil diecinueve, por el Licenciado Conan Tonathiu Castro, Secretario Jurídico
10 de la Presidencia de la República, de la que consta que el Licenciado Oscar Armando Morales conocido
11 por Oscar Armando Morales Rodríguez, a las dieciséis horas y diez minutos del día veinticinco de julio de
12 dos mil diecinueve, rindió la Protesta Constitucional ante el Presidente de la República Señor Nayib
13 Armando Bukele Ortez; y d) Transcripción del Punto seis) del Acta de Sesión de Asamblea de
14 Gobernadores número AG-Ciento setenta y siete, del nueve de noviembre de dos mil veintiuno, en la cual
15 se Acordó: **A) ADJUDICAR la Libre Gestión Número FSV-DOSCIENTOS NOVENTA Y TRES/DOS MIL**
16 **VEINTIUNO "SERVICIOS DE AUDITORIA EXTERNA PARA EL EJERCICIO DOS MIL VEINTIDOS",** a la
17 Sociedad **VELASQUEZ GRANADOS Y COMPAÑIA**, por un monto total de: **TREINTA Y SIETE MIL**
18 **DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, valor que incluye IVA;** el plazo para la
19 prestación del servicio se detalla a continuación y será contado a partir de la Orden de Inicio que será
20 emitida por el Administrador del Contrato posterior a la firma del Contrato. Los plazos para la entrega de
21 los diferentes requerimientos por el contratista se detallan así: **LITERAL A. Requerimientos.** Dictamen e
22 Informe Financiero Final al treinta y uno de diciembre de dos mil veintidós. **Fecha de Entrega.** Diez de
23 febrero de dos mil veintitrés. **Requerimientos.** Informe sobre el cumplimiento del control Interno, del cual
24 deberá enviar copia a la Superintendencia del Sistema Financiero (Superintendencia Adjunta de Valores).



DOS COLONES



M. DE H.

24315510

1 **Fecha de Entrega.** Diez de febrero de dos mil veintitrés. **Requerimientos.** Envío del Plan de Auditoría a
2 la Superintendencia del Sistema Financiero (Superintendencia Adjunta de Valores). **Fecha de Entrega.**
3 Un mes después de la Orden de Inicio, emitida por el Administrador del Contrato posterior a la firma del
4 contrato. **Requerimientos.** Informe de la revisión de los principales procesos operativos del FSV,
5 respecto a la eficacia del servicio en la gestión institucional. (Originación de créditos, Garantías
6 Hipotecarias, Aprobación de Créditos y Formalización de Créditos). **Fecha de Entrega.** Diez de febrero de
7 dos mil veintitrés. **LITERAL B. Requerimientos.** Dictamen e Informe Fiscal dos mil veintidós. **Fecha de**
8 **Entrega.** Veinticuatro de marzo de dos mil veintitrés. **LITERAL C. Requerimientos.** Informe de Revisión
9 de Información Financiera intermedia al treinta junio de dos mil veintidós. **Fecha de Entrega.** Diecinueve
10 de agosto de dos mil veintidós. Ya que se debe entregar el informe en formato PDF a la Superintendencia
11 del Sistema Financiero y Bolsa de Valores. **LITERAL D. Requerimientos.** Certificación mensual de
12 saldos de las obligaciones derivadas de la emisión de valores de deuda emitidas por el FSV, de
13 conformidad a las Regulaciones para el manejo de la garantía de emisiones de valores de deuda cuando
14 esta se constituya con préstamos hipotecarios. (RCTG-treinta y dos/dos mil diez) emitida por la
15 Superintendencia Adjunta de Valores y vigente a partir del tres-enero-dos mil once. **Fecha de Entrega.**
16 Enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de dos
17 mil veintidós. **LITERAL E. Requerimientos.** Certificación trimestral de la cartera de préstamos
18 hipotecarios que garantizan las Emisiones de Certificados de Inversión emitidas por el FSV, de
19 conformidad a las Regulaciones para el manejo de la garantía de emisiones de valores de deuda cuando
20 esta se constituya con préstamos hipotecarios. (RCTG-treinta y dos/dos mil diez) emitida por la
21 Superintendencia Adjunta de Valores y vigente a partir del tres-enero-dos mil once. **Fecha de Entrega.** A
22 más tardar dieciocho días hábiles posteriores al último día de los meses de marzo, junio, septiembre y
23 diciembre de dos mil veintidós. **LITERAL F. Requerimientos.** Certificación de cartera de préstamos
24 hipotecarios que garantizan el endeudamiento contraído con el Banco Centroamericano de Integración

PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



ONCE
M. DE H.

24815511

1 en el Registro de Comercio bajo el número CERO CERO CERO SEIS DOS del Libro UN MIL
2 SEISCIENTOS VEINTISIETE del Registro de Sociedades, con fecha tres de julio del dos mil uno;
3 mediante la cual constituyen una Sociedad Colectiva que se regirá por las siguientes cláusulas que a su
4 vez constituyen sus Estatutos: **Clausula I) NATURALEZA:** La Sociedad será de naturaleza Colectiva
5 Profesional, Salvadoreña y en consecuencia, la responsabilidad de sus socios es ilimitada y solidaria entre
6 ellos y la Sociedad en lo que respecta a las obligaciones de la Sociedad. **Clausula II) DOMICILIO:** El
7 Domicilio de la Sociedad será la ciudad de San Salvador y podrá establecer sucursales, agencias o
8 dependencias en cualquier lugar de la República y el extranjero. **Clausula III) PLAZO:** La Sociedad se
9 constituye por tiempo indeterminado a partir de la fecha de inscripción del Testimonio de la presente
10 Escritura en el Registro de Comercio. **Clausula IV) RAZÓN SOCIAL:** La Razón Social será "VELASQUEZ
11 GRANADOS Y COMPAÑÍA" que podrá abreviarse "VELASQUEZ GRANADOS Y CIA". **Clausula V)**
12 **FINALIDADES:** El objetivo principal de la Sociedad será la prestación de Servicios Profesionales como
13 Contadores Públicos, consultores y Asesores, en consecuencia proporcionará servicios de Auditoría
14 Externa y materias conexas. **Clausula X) ADMINISTRACION Y REPRESENTACION. a)** La Sociedad
15 será Administrada por el socio **DAVID VELASQUEZ GOMEZ** quien ejercerá la Representación Legal,
16 Judicial y Extrajudicial de la Sociedad y el uso de la firma y razón social, con amplias facultades para
17 realizar todas las actividades comprendidas dentro de los fines señalados en esta Escritura y podrá
18 realizar actos, contratos y contraer obligaciones sociales sin necesidad de autorización previa; **b)** La junta
19 General de Socios, podrá designar un socio suplente para el caso de ausencia o impedimento del
20 propietario, el nombramiento durará mientras no sea revocado por acuerdo unánime de los demás socios;
21 entre otras. **II) Testimonio de Escritura Pública de Compraventa de Participación Social de la Sociedad**
22 **VELASQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA**, otorgada en la ciudad de San Salvador, a las trece horas y diez
23 minutos del día veintidós de julio del año dos mil dos, ante los oficios de la Notario Aracely Elizabeth
24 Fuentes, inscrita en el Registro de Comercio al número CINCUENTA Y DOS del Libro UN MIL

1 SETECIENTOS CINCUENTA Y OCHO del Registro de Sociedades, con fecha veintisiete de noviembre de
2 dos mil dos; III) Testimonio de Escritura Pública de Compraventa de Participación Social de la Sociedad
3 VELASQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA, otorgada en la ciudad de San Salvador, a las ocho horas del
4 día veinticuatro de septiembre de dos mil quince, ante los oficios del Notario Manuel de Jesús Torres
5 Gavidia, inscrita en el Registro de Comercio al número CUARENTA Y SIETE del Libro TRES MIL
6 CUATROCIENTOS NOVENTA Y TRES del Registro de Sociedades, con fecha trece de octubre de dos
7 mil quince. IV) Testimonio de Escritura Pública de Cesión de Participación Social de la Sociedad
8 VELASQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA, otorgada en la ciudad de San Salvador, a las ocho horas con
9 cuarenta y cinco minutos del día veintiocho de agosto de dos mil dieciséis, ante los oficios del Notario
10 Manuel de Jesús Torres Gavidia, inscrita en el Registro de Comercio al número DIECISIETE del Libro
11 TRES MIL SEISCIENTOS CUARENTA del Registro de Sociedades, con fecha doce de septiembre de dos
12 mil dieciséis; V) Credencial de Elección de Administrador Único, Propietario y Suplente de la Sociedad
13 VELASQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA, inscrita en el Registro de Comercio bajo el número
14 CUARENTA Y TRES del Libro TRES MIL SEISCIENTOS TREINTA Y TRES del Registro de Sociedades,
15 con fecha veintiséis de agosto de dos mil dieciséis, y de la cual consta que en Junta General Ordinaria de
16 Socios, celebrada en la ciudad de San Salvador el día veintidós de julio de dos mil dieciséis, consta que
17 en su **PUNTO DOS: Elección de Administración de la Sociedad**. Los socios por unanimidad acordaron:
18 **ADMINISTRADOR UNICO PROPIETARIO, DAVID VELASQUEZ GÓMEZ y ADMINISTRADOR UNICO**
19 **SUPLETE, VILMA ANGELICA ROSALES DE UMAÑA** las personas electas aceptaron el cargo para el
20 cual fueron nombrados. Y en los caracteres dichos, **ME DICEN:** Que han acordado otorgar y en efecto
21 otorgan el presente Contrato proveniente del proceso de Libre Gestión **Número FSV- DOSCIENTOS**
22 **NOVENTA Y TRES/DOS MIL VEINTIUNO** denominado "**SERVICIOS DE AUDITORIA EXTERNA PARA**
23 **EL EJERCICIO DOS MIL VEINTIDOS**", por lo tanto el presente contrato se rige de conformidad a la Ley
24 de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública, que en adelante se denominará LACAP,



DOS COLONES



DOCE
M. DE H.

24315512

1 su Reglamento que en adelante se denominará RELACAP y a las cláusulas que se detallan a
2 **continuación: I) OBJETO DEL CONTRATO.** Contratar los servicios de Auditoría Externa que incluye los
3 servicios de Auditoría Financiera, Fiscal y emisión de certificaciones de saldos de cartera derivados de
4 emisiones valores propios, remisión y firma de indicadores financieros del FSV; de acuerdo a los
5 Requerimientos Específicos, los servicios requeridos son: **A.** Dictamen e Informe Financiero Final al
6 treinta y uno de diciembre del año dos mil veintidós que comprende: Estado de Situación Financiera,
7 Estado de Rendimiento Económico, Estado de Flujo de Fondos, Estado de Ejecución Presupuestaria y
8 Notas que se Identifiquen como parte integrante de los Estados Financieros; utilizando **Normas de**
9 **Contabilidad Gubernamental**, que incluyan. i) Auditoría Financiera, información computarizada y
10 asesoría de gerencia. ii) Informe sobre la evaluación y pruebas de cumplimiento en los controles
11 generales del Procesamiento de Datos en las diferentes áreas involucradas del FSV, con énfasis en la
12 evaluación de la aplicación de pagos de la cartera de préstamos. iii) Informe sobre el cumplimiento del
13 Control Interno, del cual el Contratista deberá enviar copia a la Superintendencia del Sistema Financiero
14 (Superintendencia Adjunta de Valores). iv) Envío del Plan de Auditoría a la Superintendencia del Sistema
15 Financiero (Superintendencia Adjunta de Valores) a más tardar un mes después de la Orden de Inicio
16 emitida por el Administrador del Contrato posterior a la firma del contrato. v) Informe de la revisión de los
17 principales procesos operativos del FSV, respecto a la eficacia del servicio en la gestión institucional.
18 (Originación de créditos, Garantías Hipotecarias, Aprobación de Créditos y Formalización de Créditos). vi)
19 Informe sobre la revisión de las funciones de gestión de riesgos de conformidad a lo establecido en las
20 "Normas Técnicas para la Prestación de Servicios de Auditoría Externa a los integrantes del Sistema
21 Financiero" (NRP-dieciocho), emitidas por el Banco Central por medio de sus Comité de Normas. **B.**
22 Dictamen e informe Fiscal dos mil veintidós. **C.** Informe de Revisión de Información Financiera intermedia
23 al treinta junio de dos mil veintidós **D.** Certificación Mensual de Saldos de las Obligaciones derivadas de la
24 emisión de valores de deuda emitidas por el FSV, de conformidad a las Regulaciones para el manejo de

1 la garantía de emisiones de valores de deuda cuando esta se constituya con préstamos hipotecarios
2 (RCTG-treinta y dos/dos mil diez) emitida por la Superintendencia Adjunta de Valores y vigente a partir del
3 tres-uno-dos mil once. E. Certificación Trimestral de la Cartera de Préstamos Hipotecarios que garantizan
4 las Emisiones de Certificados de Inversión emitidas por el FSV, de conformidad a las Regulaciones para
5 el manejo de la garantía de emisiones de valores de deuda cuando esta se constituya con préstamos
6 hipotecarios (RCTG-treinta y dos/dos mil diez) emitida por la Superintendencia Adjunta de Valores y
7 vigente a partir del tres-uno-dos mil once. Al treinta de junio de dos mil veintiuno, la cartera de préstamos
8 hipotecarios que garantizan las emisiones de certificados de inversión del FSV está conformada por trece
9 mil trescientos noventa y cinco préstamos por un valor de CIENTO ONCE MILLONES CUATROCIENTOS
10 VEINTISÉIS MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO CON TREINTA Y OCHO CENTAVOS DE
11 DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, pudiendo aumentar conforme se realicen nuevas
12 colocaciones de emisiones de valores de deuda garantizados con cartera hipotecaria y disminuir por los
13 pagos de capital que se realicen. Uno. F. Certificaciones de la Cartera de Préstamos Hipotecarios que
14 garantizan el endeudamiento contraído con el Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE),
15 con saldos al treinta y uno de diciembre de dos mil veintidós. Al treinta de junio de dos mil veintiuno la
16 cartera de préstamos hipotecarios que garantizan la deuda contraída con el Banco Centroamericano de
17 Integración Económica (BCIE), está conformada por tres mil ciento ocho préstamos por un valor de
18 SESENTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL CIENTO CUARENTA Y
19 TRES CON CINCUENTA Y SIETE CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA,
20 pudiendo aumentar conforme se realicen nuevos desembolsos y disminuir por los pagos de capital que se
21 realicen. G. Certificaciones de cartera de préstamos hipotecarios que se constituya como garantía de
22 nuevos endeudamientos por: emisiones de títulos valores, préstamos, líneas de crédito u otras
23 obligaciones; así como cartera de préstamos hipotecarios que se constituya como garantía de
24 titularizaciones de flujos. Para el año dos mil veintidós, se estima endeudamiento a través de cualquiera

PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



TRECE

M. DE H.

24315513

1 de las fuentes de financiamiento indicadas anteriormente por CINCUENTA MILLONES DE DÓLARES DE
2 LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA. Este ítem se solicitará en la cuantía y tiempo que el FSV lo
3 determine, en función de las necesidades de recursos financieros nuevos. H. Revisar y firmar carta de
4 Cumplimiento de Condiciones Financieras del Fondo Social para la Vivienda, que serán enviados al
5 Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE), con saldos al treinta y uno de diciembre de
6 dos mil veintidós. Las condiciones financieras requeridas por el Banco Centroamericano de Integración
7 Económica (BCIE) son: **Condición Financiera**. Indicador de Vulnerabilidad Patrimonial (Cartera de
8 Créditos Improductiva Neta uno entre Patrimonio Total dos). **Parámetro establecido**. Menor o igual que
9 cero por ciento. **Indicador a Junio dos mil veintiuno**. Menos diecisiete punto cuarenta y un por ciento.
10 **Condición Financiera**. Indicador de Morosidad Bruta (Cartera de Créditos Improductiva Bruta tres entre
11 Cartera de Créditos Bruta cuatro). **Parámetro establecido**. Menor o igual que diez punto cero por ciento.
12 **Indicador a Junio dos mil veintiuno**. Cuatro punto noventa y ocho por ciento. **Condición Financiera**.
13 Patrimonio Total Mínimo. **Parámetro establecido**. Mayor o igual a trescientos cincuenta millones de
14 dólares de Estados Unidos de América. **Indicador a Junio dos mil veintiuno**. Quinientos cuarenta y
15 cuatro millones ochocientos veinticinco mil seiscientos setenta punto cero dos Dólares de los Estados
16 Unidos de América. **Condición Financiera**. Cobertura de Compromisos de Corto Plazo (Flujo de Ingresos
17 del mes en curso cinco entre Egresos a ciento veinte días seis). **Parámetro establecido**. Mayor o igual a
18 una vez. **Indicador a Junio dos mil veintiuno**. Tres punto catorce por ciento. uno **Cartera de Créditos**
19 **Improductiva Neta**: Cartera de créditos en mora a noventa días más créditos en cobro judicial -
20 provisiones totales para cartera de créditos. **Dos Patrimonio Total**: Capital social más aportes
21 patrimoniales no capitalizados más reserva de capital más otras reservas más ajuste al patrimonio más
22 resultados acumulados más resultados del periodo. **Tres. Cartera de Créditos Improductiva Bruta**:
23 Créditos en mora mayor de noventa días más créditos en cobro judicial más diez por ciento de cartera de
24 créditos reestructurados. **Cuatro Cartera de créditos Bruta**: Cartera de créditos vigente más cartera de

1 créditos reestructurados más cartera de créditos en mora mayor de noventa días más cartera de créditos
2 en cobro judicial. **Cinco Flujo de Ingresos del mes en curso:** Disponibilidad del mes anterior más
3 Recuperación de Cartera más Endeudamiento Público más otros Ingresos. **Seis Egresos a ciento veinte**
4 **días:** Proyección a ciento veinte días de Gastos Administrativos más Gasto financieros u otros más
5 Intereses/comisiones de Títulos Valores más Intereses/comisiones de Préstamos más Seguro de
6 Deuda/Daños más Comisiones y Gastos Bancarios más otros Gastos no clasificados más Devolución de
7 Cotizaciones más Amortización por endeudamiento Público más Otros Egresos. **II) OBLIGACIONES DEL**
8 **ADJUDICADO.** El Auditor Externo nombrado deberá ser independiente del integrante del sistema
9 financiero que lo contrate, estar inscrito en el Registro que para tales efectos lleva la Superintendencia y
10 emitir declaración jurada en la cual den fe que los socios, directores, administradores y personas
11 encargadas de dirigir auditores y que firman los informes de auditoría durante el período de su
12 nombramiento no se encuentran en alguna de las circunstancias que les impida prestar servicios de
13 auditoría externa, establecidas en el marco legal que les aplique a sus clientes, así como en las
14 circunstancias de pérdida de independencia de criterio que establece el Código de Ética Profesional para
15 Auditores y Contadores, emitido o adoptado por el Consejo de Vigilancia. Deberá presentar la declaración
16 jurada antes mencionada al resultar designado para cumplir con este requisito. Dicho documento deberá
17 ser presentado el día establecido para la firma del Contrato. La Auditoría Externa deberá incluir en sus
18 planes anuales de trabajo, la evaluación de la gestión y las disposiciones legales aplicables en la
19 prevención de los riesgos de LD/FT y deberá informar oportunamente en coordinación con el
20 Administrador del Contrato a la Junta Directiva, a la Alta Gerencia y al Oficial de Cumplimiento, sobre
21 cualquier asunto que sea de su conocimiento en relación con los riesgos de LD/FT." (Artículo DIEZ
22 NRP-CERO OCHO NORMAS TÉCNICAS PARA LA GESTIÓN DE RIESGOS DE LAVADO DE DINERO Y
23 DE ACTIVOS Y DE FINANCIAMIENTO AL TERRORISMO, EMITIDA POR EL BANCO CENTRAL DE
24 RESERVA DE EL SALVADOR.) "Los auditores externos de los sujetos obligados deberán documentar en

PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



CATORCE
M. DE H.

24315514

1 sus papeles de trabajo los cumplimientos a las políticas internas de crédito e informarlo a la
2 Superintendencia en los primeros sesenta días de cada año o en los primeros diez días hábiles, cuando
3 determine algún incumplimiento a dichas políticas." (Artículo TREINTA Y DOS CAPITULO VI OTRAS
4 DISPOSICIONES NCB-CERO VEINTIDOS NORMAS PARA CLASIFICAR LOS ACTIVOS DE RIESGO
5 CREDITICIO Y CONSTITUIR LAS RESERVAS DE SANEAMIENTO, EMITIDA POR LA
6 SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO). Las oficinas del Contratista deberán contar con el
7 Protocolo de Bioseguridad autorizado por el Ministerio de Salud para mitigar la transmisión del virus
8 COVID-DIECINUEVE. III) LUGAR DONDE SE PRESTARÁ EL SERVICIO. El servicio se prestará en las
9 Oficinas Centrales del FSV, ubicadas en Calle Rubén Darío Número novecientos uno, San Salvador. El
10 FSV, asignará espacio físico al contratista. IV) PLAZO PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO. La
11 Orden de Inicio será emitida por el Administrador del Contrato posterior a la firma del Contrato. Plazos
12 para la entrega de los diferentes requerimientos por el contratista: **Literal A. Requerimientos.** Dictamen e
13 Informe Financiero Final al treinta y uno de diciembre de dos mil veintidós. **Fecha de Entrega. Diez de**
14 **febrero de dos mil veintitrés. Requerimientos.** Informe sobre el cumplimiento del control Interno, del
15 cual deberá enviar copia a la Superintendencia del Sistema Financiero (Superintendencia Adjunta de
16 Valores). **Fecha de Entrega. Diez de febrero de dos mil veintitrés. Requerimientos.** Envío del Plan de
17 Auditoria a la Superintendencia del Sistema Financiero (Superintendencia Adjunta de Valores). **Fecha de**
18 **Entrega. Un mes después de la Orden de Inicio, emitida por el Administrador del Contrato**
19 **posterior a la firma del contrato. Requerimientos.** Informe de la revisión de los principales procesos
20 operativos del FSV, respecto a la eficacia del servicio en la gestión institucional. (Origenación de créditos,
21 Garantías Hipotecarias, Aprobación de Créditos y Formalización de Créditos). **Fecha de Entrega. Diez de**
22 **febrero de dos mil veintitrés. Literal B. Requerimientos.** Dictamen e Informe Fiscal dos mil veintidós.
23 **Fecha de Entrega. Veinticuatro de marzo de dos mil veintitrés. Literal C. Requerimientos.** Informe
24 de Revisión de Información Financiera intermedia al treinta junio dos mil veintidos. **Fecha de Entrega.**

1 **Diecinueve de agosto de dos mil veintidós.** Ya que se debe entregar el informe en formato PDF a la
2 Superintendencia del Sistema Financiero y Bolsa de Valores. **Literal D. Requerimientos.** Certificación
3 Mensual de saldos de las obligaciones derivadas de la emisión de valores de deuda emitidas por el FSV,
4 de conformidad a las Regulaciones para el manejo de la garantía de emisiones de valores de deuda
5 cuando esta se constituya con préstamos hipotecarios (RCTG-treinta y dos/dos mil diez) emitida por la
6 Superintendencia Adjunta de Valores y vigente a partir del tres-uno-dos mil once. **Fecha de Entrega.** A
7 más tardar (ocho) días hábiles posteriores al último día del mes de: enero, febrero, marzo, abril, mayo,
8 junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de dos mil veintidós. **Literal E.**
9 **Requerimientos.** Certificación trimestral de la cartera de préstamos hipotecarios que garantizan las
10 Emisiones de Certificados de Inversión emitidas por el FSV, de conformidad a las Regulaciones para el
11 manejo de la garantía de emisiones de valores de deuda cuando esta se constituya con préstamos
12 hipotecarios. (RCTG-treinta y dos/dos mil diez) emitida por la Superintendencia Adjunta de Valores y
13 vigente a partir del tres-uno-dos mil once. **Fecha de Entrega** A más tardar dieciocho días hábiles
14 posteriores al último día de los meses de: marzo, junio, septiembre y diciembre de dos mil veintidós.
15 **Literal F. Requerimientos.** Certificaciones de cartera de préstamos hipotecarios que garantizan el
16 endeudamiento contraído con el Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE), con saldos al
17 treinta y uno de diciembre de dos mil veintidós. **Fecha de Entrega.** A más tardar ocho días hábiles
18 posteriores al último día del mes de diciembre de dos mil veintidós. **Literal G. Requerimientos.**
19 Certificaciones de cartera de préstamos hipotecarios que se constituya como garantía de nuevos
20 endeudamientos por: emisiones de títulos valores, préstamos, líneas de crédito u otras obligaciones; así
21 como cartera de préstamos hipotecarios que se constituya como garantía de titularizaciones de flujos.
22 **Fecha de Entrega.** A más tardar diez días hábiles posteriores a la solicitud del servicio por parte del FSV.
23 **Literal H. Requerimientos.** Revisar y firmar carta de Cumplimiento de Condiciones Financieras del
24 Fondo Social para la Vivienda, que serán enviados al Banco Centroamericano de Integración Económica



DOS COLONES



QUINCE
M. DE H.

24315515

1 (BCIE), con saldos al treinta y uno de diciembre de dos mil veintidós. **Fecha de Entrega. Diez de febrero**
2 **de dos mil veintitrés. V) DOCUMENTOS CONTRACTUALES.** Forman parte integral del contrato los
3 siguientes documentos: Requisición Externa, Términos de Referencia de la Libre Gestión, Oferta, Orden
4 de Inicio, Garantía de Cumplimiento de Contrato, y otros documentos que emanaren del presente
5 contrato, los cuales son complementarios entre sí y serán interpretados en forma conjunta, en caso de
6 discrepancia entre alguno de los documentos contractuales y este contrato, prevalecerá el contrato. VI)
7 **FUENTE DE LOS RECURSOS, PRECIO Y FORMA DE PAGO.** Las obligaciones emanadas del presente
8 contrato serán cubiertas con cargo a: Unidad Presupuestaria: CERO UNO; Línea de Trabajo: CERO UNO
9 CERO UNO, CERO UNO CERO DOS; Centro de Costo: CUATRO TRES CERO/ CUATRO SEIS CERO;
10 Objetos Específicos: CINCO CUATRO CINCO CERO CUATRO. Por un monto total del servicio de
11 **TREINTA Y SIETE MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**, valor que Incluye IVA. El
12 FSV efectuará el pago del servicio, por medio de cheque, dentro de los diez días hábiles posteriores a la
13 presentación de la Factura de Consumidor Final, con el visto de bueno del Gerente de Finanzas, y contra
14 la entrega de cada uno de los servicios requeridos; la cancelación para cada uno de los servicios
15 requeridos se hará por medio de cuotas de acuerdo a lo establecido en la programación de pagos al
16 Contrato (**Ver Anexo Número nueve**). Para el caso del "Dictamen e Informe Financiero Final al treinta y
17 uno de diciembre de dos mil veintidós", la última cuota será equivalente al treinta y cinco por ciento del
18 valor total del servicio y se pagará contra la suscripción del Acta de Recepción y la previa presentación a
19 la Asamblea de Gobernadores; en cuanto a los servicios del Dictamen e Informe Fiscal dos mil veintidós,
20 se pagará una última cuota del treinta y cinco por ciento del valor total del servicio, pagadera contra la
21 suscripción del Acta de Recepción y la previa aceptación por parte de Junta Directiva. **Asimismo, para el**
22 **trámite de pago será necesario que el Contratista presente las fotocopias de las facturas o**
23 **documentos fehacientes que respalden las compras de bienes o servicios que estos realicen a sus**
24 **proveedores y fueren necesarios para justificar la correcta ejecución del Contrato. VII)**

1 **RESPONSABILIDADES DEL CONTRATISTA:** El Contratista tomará aquellas medidas necesarias para la
2 entrega del servicio en los plazos establecidos, así como la vigencia de los mismos. La responsabilidad en
3 cuanto a la vigencia del servicio, será totalmente del Contratista. El Contratista designará a una persona
4 responsable ante el Administrador del Contrato del FSV, quien llevará el control del servicio. La entrega
5 del servicio en forma oportuna, completa y correcta será de exclusiva responsabilidad del Contratista sin
6 recargos extras para el FSV. **VIII) GARANTIAS.** El Contratista deberá rendir a favor del FSV, dentro de los
7 quince días hábiles posteriores a la firma del Contrato, una Garantía de Cumplimiento de Contrato (**Ver**
8 **Anexo Número diez**), para cubrir la prestación del servicio objeto del presente proceso, la cual deberá
9 ser una Fianza emitida por un Banco, Compañía de Seguros o Sociedad Afianzadora, autorizados por la
10 Superintendencia del Sistema Financiero, SSF, para operar en El Salvador y que tenga una calificación de
11 riesgo mínima de "A -" de conformidad a la información que aparece publicada en la página Web de la
12 SSF: www.ssf.gob.sv <<http://www.ssf.gob.sv>> en su última actualización a la fecha de la emisión de la
13 Fianza y aceptable para el FSV. El monto de la Garantía de Cumplimiento de Contrato será del **diez por**
14 **ciento del monto total del servicio establecido en el Contrato**, en dólares de los Estados Unidos de
15 América, con vigencia desde la fecha de suscripción del Contrato y hasta sesenta días posteriores a la
16 fecha de finalización del mismo. La Garantía de Cumplimiento de Contrato la hará efectiva el FSV a través
17 de la persona que él designe en caso de incumplimiento del Contrato, con base en el informe del
18 Administrador del Contrato, sin mayor trámite o explicación. Si una vez aceptada la Garantía, la
19 calificación del emisor bajara del mínimo requerido, el FSV podrá solicitar al Contratista que en un plazo
20 de diez días hábiles la sustituya; de no ser presentada la nueva Garantía en el plazo estipulado, el
21 Contrato se dará por caducado y se hará efectiva la Garantía de Cumplimiento de Contrato. **IX)**
22 **ADMINISTRACIÓN DEL CONTRATO.** El seguimiento al cumplimiento de las obligaciones contractuales
23 estará a cargo del Administrador del Contrato Sub-Contador Institucional, teniendo como atribuciones las
24 establecidas en los artículos ochenta y dos Bis de la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la

PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



DIECISÉIS
M. DE H.

24315516

1 Administración Pública, cuarenta y dos inciso tercero, setenta y cuatro, setenta y cinco inciso segundo,
2 setenta y siete, ochenta y ochenta y uno del Reglamento de la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de
3 la Administración Pública. Y quien tendrá las responsabilidades siguientes: a) Verificar el cumplimiento de
4 las cláusulas contractuales; así como en los procesos de libre gestión, el cumplimiento de lo establecido
5 en las Órdenes de Compra o Contratos; b) Elaborar oportunamente los informes de avance de la
6 ejecución de los contratos e informar de ello tanto a la UACI como a la Unidad responsable de efectuar los
7 pagos o en su defecto reportar los incumplimientos; c) Informar a la UACI, a efecto de que se gestione el
8 informe al Titular para iniciar el procedimiento de aplicación de las sanciones a los contratistas, por los
9 incumplimientos de sus obligaciones; d) Conformar y mantener actualizado el expediente del seguimiento
10 de la ejecución del contrato de tal manera que esté conformado por el conjunto de documentos
11 necesarios que sustenten las acciones realizadas desde que se emite la orden de inicio hasta la recepción
12 final; e) Elaborar y suscribir conjuntamente con el contratista, las actas de recepción total o parcial de las
13 adquisiciones o contrataciones de obras, bienes y servicios, de conformidad a lo establecido en el
14 Reglamento de esta Ley; f) Remitir a la UACI en un plazo máximo de tres días hábiles posteriores a la
15 recepción de las obras, bienes y servicios, en cuyos Contratos no existan incumplimientos, el acta
16 respectiva; a fin de que ésta proceda a devolver al contratista las garantías correspondientes; g)
17 Gestionar ante la UACI las órdenes de cambio o modificaciones a los Contratos, una vez identificada tal
18 necesidad; h) Gestionar los reclamos al contratista relacionados con fallas o desperfectos en obras,
19 bienes o servicios, durante el período de vigencia de las garantías de buena obra, buen servicio,
20 funcionamiento o calidad de bienes, e informar a la UACI de los incumplimientos en caso de no ser
21 atendidos en los términos pactados; así como informar a la UACI sobre el vencimiento de las misma para
22 que ésta proceda a su devolución en un período no mayor de ocho días hábiles; i) Cualquier otra
23 responsabilidad que establezca esta Ley, su Reglamento y el Contrato. X) RECEPCION DEL SERVICIO.
24 El Administrador del Contrato, previo a dar por recibido el servicio, procederá a realizar una revisión final

1 para determinar la conformidad del trabajo realizado. De la revisión practicada se levantará un Acta de
2 **Recepción**, conforme al Artículo setenta y siete del Reglamento de la LACAP, en la que se hará constar la
3 recepción del servicio, la que podrá servir al Contratista como testimonio de la entrega del mismo. En
4 caso de no recibirse el servicio de acuerdo a los documentos contractuales, se hará constar en el Acta, la
5 que servirá de base al FSV para determinar las sanciones que podrá aplicar al Contratista. Ni el Acta de
6 **Recepción**, ni ningún acuerdo equivalente, podrán eximir al Contratista de las responsabilidades que se
7 derivan de las garantías exigidas conforme a las condiciones del Contrato. En caso de no recibirse el
8 servicio de acuerdo a los Documentos Contractuales, se hará constar en Acta correspondiente, lo que
9 servirá de base al FSV para determinar las multas que podrán aplicarse al Contratista. **XI) CADUCIDAD.**
10 Además de las causales de caducidad establecidas en el Artículo ciento cincuenta y ocho y en los literales
11 a), b) y d) del artículo noventa y cuatro ambos de la LACAP y en otras leyes vigentes. **XII)**
12 **MODIFICACION, AMPLIACIÓN Y/O PRORROGA.** De común acuerdo el presente contrato podrá ser
13 modificado y ampliado conforme al artículo Ochenta y Tres-A de la Ley de Adquisiciones y Contrataciones
14 de la Administración Pública, o prorrogado en su plazo atendiendo lo regulado en el artículo Ochenta y
15 Tres de la precitada Ley. **XIII) CESION** Salvo autorización expresa del Fondo Social para la Vivienda la
16 contratista no podrá transferir o ceder a ningún título, los derechos y obligaciones que emanan del
17 presente contrato. La transferencia o cesión efectuada sin la autorización antes referida dará lugar a la
18 caducidad del contrato, procediéndose además a hacer efectiva la garantía de cumplimiento de contrato.
19 **XIV) CONFIDENCIALIDAD.** El contratista se compromete a guardar la confidencialidad de toda
20 información revelada por el contratante, independientemente del medio empleado para transmitirla, ya sea
21 en forma verbal o escrita, y se compromete a no revelar dicha información a terceras personas, salvo que
22 el contratante lo autorice en forma escrita. El contratista se compromete a hacer del conocimiento
23 únicamente la información que sea estrictamente indispensable para la ejecución encomendada y
24 manejar la reserva de la misma, estableciendo las medidas necesarias para asegurar que la información

PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



DIECISIETE
M. DE H.

24315517

1 revelada por el contratante se mantenga con carácter confidencial y que no se utilice para ningún otro fin.

2 **XV) SANCIONES.** En caso de incumplimiento el contratista expresamente se somete a las sanciones que

3 emanaren de la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública ya sea imposición de

4 multa por mora, inhabilitación, extinción, las que serán impuestas siguiendo el debido proceso por el

5 contratante, a cuya competencia se somete para efectos de su imposición. **XVI) SANCION POR**

6 **INCUMPLIMIENTO A LA NORMATIVA QUE PROHIBE EL TRABAJO INFANTIL:** Si durante la ejecución

7 del contrato se comprobare por la Dirección General de Inspección de Trabajo del Ministerio de Trabajo y

8 Previsión Social, incumplimiento por parte de (l) (la) contratista a la normativa que prohíbe el trabajo

9 infantil y de protección de la persona adolescente trabajadora, se deberá tramitar el procedimiento

10 sancionatorio que dispone el artículo Ciento sesenta de la LACAP para determinar el cometimiento o no

11 durante la ejecución del contrato de la conducta tipificada como causal de inhabilitación en el artículo

12 Ciento cincuenta y ocho Romano V literal b) de la LACAP relativa a la invocación de hechos falsos para

13 obtener la adjudicación de la contratación. Se entenderá por comprobado el incumplimiento a la normativa

14 por parte de la Dirección General de Inspección de Trabajo, si durante el trámite de re inspección se

15 determina que hubo subsanación por haber cometido una infracción, o por el contrario si se remitiere a

16 procedimiento sancionatorio, y en éste último caso deberá finalizar el procedimiento para conocer la

17 resolución final. **XVII) TERMINACIÓN BILATERAL.** Las partes contratantes podrán acordar la extinción

18 de las obligaciones contractuales en cualquier momento, siempre y cuando no concurra otra causa de

19 terminación imputable al contratista y que por razones de interés público hagan innecesario o

20 inconveniente la vigencia del contrato, sin más responsabilidad que la que corresponda, a la ejecución del

21 servicio parcialmente ejecutado. **XVIII) SOLUCION DE CONFLICTOS.** Para resolver las diferencias o

22 conflictos que surgieren durante la ejecución del contrato, se observará el siguiente procedimiento: a)

23 Arreglo directo: Por arreglo directo, las partes contratantes procuran la solución de las diferencias sin otra

24 intervención que las de ellas mismas, sus representantes y delegados especialmente acreditados.

1 dejando constancia escrita en acta de los puntos controvertidos y de las soluciones, en su caso.; b)
2 intentado el arreglo directo sin hallarse solución alguna de las diferencias, se acudirán a los tribunales
3 competentes. Las partes expresamente renunciamos al arbitraje como medio alternativo de solución de
4 conflictos. **XIX) INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO.** El Fondo Social para la Vivienda se reserva la
5 facultad de interpretar el presente contrato, de conformidad a la Constitución de la República, la Ley de
6 Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública, el Reglamento de la Ley de Adquisiciones y
7 Contrataciones de la Administración Pública, demás legislación aplicable, y los Principios Generales del
8 Derecho Administrativo y de la forma que más convenga a los intereses del Fondo Social para la Vivienda
9 con respecto a la prestación objeto del presente instrumento, pudiendo en tal caso girar las instrucciones
10 por escrito que al respecto considere convenientes. La contratista expresamente acepta tal disposición y
11 se obliga a dar estricto cumplimiento a las instrucciones que al respecto dicte el contratante. **XX) MARCO**
12 **LEGAL.** El presente contrato queda sometido en todo a la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la
13 Administración Pública, Reglamento de la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración
14 Pública, la Constitución de la República, y en forma subsidiaria a las Leyes de la República de El
15 Salvador, aplicables a este contrato. **XXI) NOTIFICACIONES.** El contratante señala como lugar para
16 recibir notificaciones en Calle Rubén Darío, número Novecientos Uno, entre Quince y Diecisiete Avenidas
17 Sur, San Salvador, y el contratista señala para el mismo efecto la siguiente dirección: Avenida Sierra
18 Nevada número ochocientos cuarenta y seis, Colonia Miramonte, San Salvador, y dirección de correo
19 electrónico. **Para efectos de lo**
20 **dispuesto en la Ley de Procedimientos Administrativos en caso de cambio de domicilio del**
21 **oferente o contratista, es responsabilidad de este notificar a la UACI dicho cambio.** Todas las
22 comunicaciones o notificaciones referentes a la ejecución de este contrato serán válidas solamente
23 cuando sean hechas por escrito en las direcciones que las partes han señalado. Yo la Notario doy fe: Que
24 el presente contrato no causa ninguna clase de honorarios a cargo de los otorgantes; y así se expresaron

PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



DIECIOCHO
M. DE H.

24315518

1 los comparecientes, a quienes expliqué los efectos legales del presente instrumento y leído que les hube

2 todo lo escrito, íntegramente y en un solo acto ininterrumpido, manifiestan su conformidad y para

3 constancia firmamos.- DOY FE.-

4

5

7

8

9

10

11

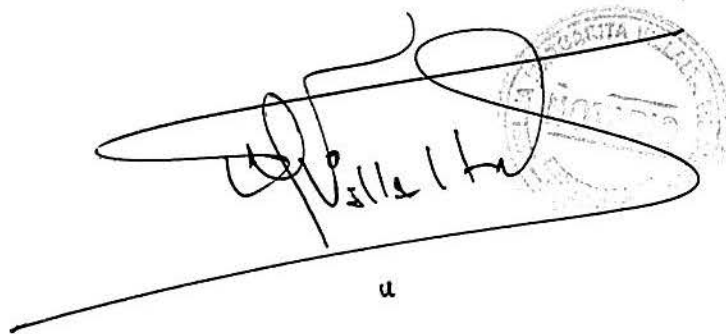
12

16

[Handwritten signature]
24/5/2014
PA



SO ANTE MI, del folio nueve frente al folio dieciocho frente del **Libro VEINTISIETE** de mi Protocolo, que vence el día veinticuatro de septiembre de dos mil veintidós. Y para ser entregado a la Sociedad **“VELASQUEZ GRANADOS Y COMPAÑIA”**, extiendo, firmo y sello el presente testimonio, en la ciudad de San Salvador, a los veintinueve días del mes de noviembre de dos mil veintiuno. -



A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The signature is stylized and appears to read "Velasquez". The stamp is circular and contains text, including the word "COMUNIDAD" at the top and "ESTADO" at the bottom. Below the signature, there is a small lowercase letter "u".

