

**NÚMERO 2**

**LIBRO 28**

**AÑO: 2022**

**ESCRITURA PÚBLICA**

**DE**

**CONTRATO DERIVADO DE LA LIBRE GESTIÓN No. FSV-252/2022  
"SERVICIOS DE AUDITORÍA EXTERNA PARA EL EJERCICIO DOS MIL  
VEINTITRES"**

**OTORGADO ENTRE**

**FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA**

**Y**

**VELASQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA**

**ANTE LOS OFICIOS DE LA NOTARIO**

**LICDA. THELMA MARGARITA VILLALTA VISCARRA**



DOS COLONES



Nº 25704379

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12
- 13
- 14
- 15
- 16
- 17
- 18
- 19
- 20
- 21
- 22
- 23
- 24

**NÚMERO DOS.-** En la ciudad de San Salvador, a las catorce horas y treinta minutos del día dieciséis de diciembre de dos mil veintidós.- Ante mí, **THELMA MARGARITA VILLALTA VISCARRA** Notaria, de este domicilio, **COMPARECEN:** por una parte el Licenciado **RENE CUELLAR MARENCO**,

actuando en calidad de Gerente de Finanzas y por delegación del Presidente y Director Ejecutivo, en representación del **FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA**, 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, para la firma del presente contrato; cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: **a)** Ley de Creación del Fondo Social para la Vivienda, contenida en el Decreto Legislativo número trescientos veintiocho del diecisiete de mayo de mil novecientos setenta y tres, publicado en el Diario Oficial número Ciento Cuatro del Tomo Doscientos Treinta y Nueve del seis de junio del mismo año, en vigencia desde el quince del mismo mes y año, en cuyos artículos veintisiete y treinta se confiere al Director Ejecutivo del Fondo Social para la Vivienda la Representación Legal del mismo y se le faculta para otorgar actos como el presente; **b)** Acuerdo Ejecutivo Número cuatrocientos cuarenta emitido por el señor Presidente de la República el veinticinco de julio de dos mil veintidós, publicado en el Diario Oficial número ciento cuarenta y tres del Tomo número cuatrocientos treinta y seis, de fecha veintiocho de julio de dos mil veintidós, por el cual se nombró a partir del día dieciocho de agosto de dos mil veintidós, 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 veintidós, 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





M. DE H.

DOS COLONES

Nº 2570438UN

1 por Oscar Armando Morales Rodríguez, a las dieciocho horas del día veinticinco de julio de dos mil

2 veintidós, rindió la Protesta Constitucional ante el Presidente de la República Señor Nayib Armando

3 Bukele Ortiz; d) Transcripción del Punto seis) del Acta de Sesión de Asamblea de Gobernadores número

4 AG-Ciento ochenta, del veintinueve de noviembre de dos mil veintidós, en la cual se Resolvió: **A)**

5 Adjudicar el proceso de Libre Gestión Número FSV-DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS/DOS MIL

6 VEINTIDOS "SERVICIOS DE AUDITORÍA EXTERNA PARA EL EJERCICIO DOS MIL VEINTITRES",

7 para nombrar a la Sociedad VELÁSQUEZ GRANADOS Y COMPAÑIA, como Auditor Externo para el año

8 dos mil veintitrés, por un monto de: TREINTA Y CUATRO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS

9 DE AMÉRICA, valor que incluye IVA; **B)** Autorizar al Presidente y Director Ejecutivo, conforme al artículo

10 treinta de la Ley del Fondo Social para la Vivienda, para delegar en el Gerente de Finanzas, para que en

11 nombre y representación del FSV suscriba el contrato correspondiente. **C)** Nombrar como Administrador

12 del Contrato al Sub-Contador Institucional. **e)** Acuerdo número setecientos diez, por medio del cual el

13 Director Ejecutivo del Fondo Social para la Vivienda en cumplimiento al punto seis del Acta de Sesión de

14 Asamblea de Gobernadores Número AG - CIENTO OCHENTA, de fecha veintinueve de noviembre de

15 dos mil veintidós acuerda delegar al Gerente de Finanzas, para que en nombre y representación del

16 Fondo Social para la Vivienda, suscriba el contrato derivado de la Libre Gestión No. FSV- DOSCIENTOS

17 CINCUENTA Y DOS/DOS MIL VEINTIDOS "SERVICIOS DE AUDITORÍA EXTERNA PARA EL

18 EJERCICIO DOS MIL VEINTITRÉS"; y **f)** Transcripción de Punto III) Numeral dos, del Acta de sesión de

19 Junta Directiva N° JD- veintitrés/noventa y cuatro, del treinta y uno de octubre de mil novecientos noventa

20 y cuatro por medio del cual se ACUERDA: A) Nombrar al Licenciado Rene Cuellar Marengo, como

21 Gerente Financiero, a partir del uno de noviembre de mil novecientos noventa y cuatro. Quien en este

22 instrumento se denominará el **CONTRATANTE** por una parte, y por otra parte comparece la Licenciada

23 **VILMA ANGELICA ROSALES DE UMAÑA** \_\_\_\_\_

24 \_\_\_\_\_



1  
2  
3 quien actúa en representación, en su calidad de Apoderada Especial de la Sociedad **"VELASQUEZ**  
4 **GRANADOS Y COMPAÑIA"**, del domicilio de San Salvador, con Número de Identificación Tributaria: cero  
5 seis uno cuatro - uno seis cero seis cero uno - uno cero dos - nueve, que en el transcurso del presente  
6 instrumento se denominará el **"CONTRATISTA"**, cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por  
7 haber tenido a la vista: I) Testimonio de Escritura Pública de Constitución de la Sociedad Colectiva  
8 **"VELASQUEZ GRANADOS Y COMPAÑIA"**, que podrá abreviarse **"VELASQUEZ GRANADOS Y CIA"**  
9 otorgada en la ciudad de San Salvador, a las quince horas con treinta minutos del día dieciséis de Junio  
10 del año dos mil uno, ante los oficios del Notario Edgar Adolfo Escobar Chacon, inscrita en el Registro de  
11 Comercio bajo el número CERO CERO CERO SEIS DOS del Libro UN MIL SEISCIENTOS VEINTISIETE  
12 del Registro de Sociedades, con fecha tres de julio del dos mil uno; mediante la cual constituyen una  
13 Sociedad Colectiva que se registrá por las siguientes cláusulas que a su vez constituyen sus Estatutos:  
14 **Clausula I) NATURALEZA:** La Sociedad será de naturaleza Colectiva Profesional, Salvadoreña y en  
15 consecuencia, la responsabilidad de sus socios es ilimitada y solidaria entre ellos y la Sociedad en lo que  
16 respecta a las obligaciones de la Sociedad. **Clausula II) DOMICILIO:** El Domicilio de la Sociedad será la  
17 ciudad de San Salvador y podrá establecer sucursales, agencias o dependencias en cualquier lugar de la  
18 República y el extranjero. **Clausula III) PLAZO:** La Sociedad se constituye por tiempo indeterminado a  
19 partir de la fecha de inscripción del Testimonio de la presente Escritura en el Registro de Comercio.  
20 **Clausula IV) RAZÓN SOCIAL:** La Razón Social será "VELASQUEZ GRANADOS Y COMPAÑIA" que  
21 podrá abreviarse "VELASQUEZ GRANADOS Y CIA". **Clausula V) FINALIDADES:** El objetivo principal de  
22 la Sociedad será la prestación de Servicios Profesionales como Contadores Públicos, consultores y  
23 Asesores, en consecuencia proporcionará servicios de Auditoría Externa y materias conexas. **Clausula X)**  
24 **ADMINISTRACION Y REPRESENTACION. a)** La Sociedad será Administrada por el socio **DAVID**



M. DE H.

DOS COLONES

Nº 25704381



1 **VELASQUEZ GOMEZ**, quien ejercerá la Representación Legal, Judicial y Extrajudicial de la Sociedad y el  
2 uso de la firma y razón social, con amplias facultades para realizar todas las actividades comprendidas  
3 dentro de los fines señalados en esta Escritura y podrá realizar actos, contratos y contraer obligaciones  
4 sociales sin necesidad de autorización previa; **b)** La junta General de Socios, podrá designar un socio  
5 suplente para el caso de ausencia o impedimento del propietario, el nombramiento durará mientras no sea  
6 revocado por acuerdo unánime de los demás socios; entre otras. **II)** Testimonio de Escritura Pública de  
7 Compraventa de Participación Social de la Sociedad VELASQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA, otorgada  
8 en la ciudad de San Salvador, a las trece horas y diez minutos del día veintidós de julio del año dos mil  
9 dos, ante los oficios de la Notario Aracely Elizabeth Fuentes, inscrita en el Registro de Comercio al  
10 número CINCUENTA Y DOS del Libro UN MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y OCHO del Registro de  
11 Sociedades, con fecha veintisiete de noviembre de dos mil dos; **III)** Testimonio de Escritura Pública de  
12 Compraventa de Participación Social de la Sociedad VELASQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA, otorgada  
13 en la ciudad de San Salvador, a las ocho horas del día veinticuatro de septiembre de dos mil quince, ante  
14 los oficios del Notario Manuel de Jesús Torres Gavidia, inscrita en el Registro de Comercio al número  
15 CUARENTA Y SIETE del Libro TRES MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y TRES del Registro de  
16 Sociedades, con fecha trece de octubre de dos mil quince. **IV)** Testimonio de Escritura Pública de Cesión  
17 de Participación Social de la Sociedad VELASQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA, otorgada en la ciudad  
18 de San Salvador, a las ocho horas con cuarenta y cinco minutos del día veintiocho de agosto de dos mil  
19 dieciséis, ante los oficios del Notario Manuel de Jesús Torres Gavidia, inscrita en el Registro de Comercio  
20 al número DIECISIETE del Libro TRES MIL SEISCIENTOS CUARENTA del Registro de Sociedades, con  
21 fecha doce de septiembre de dos mil dieciséis; **V)** Testimonio de Escritura Pública de Compraventa de  
22 Participación Social de la Sociedad VELASQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA, otorgada en la ciudad de  
23 San Salvador, a las quince horas con treinta minutos del día diez de septiembre de dos mil veinte, ante los  
24 oficios del Notario Manuel de Jesús Torres Gavidia, inscrita en el Registro de Comercio al número



1 CINCUENTA Y DOS del Libro CUATRO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y UNO del Registro de  
2 Sociedades, con fecha veintitrés de septiembre de dos mil veinte; **VI)** Credencial de Elección de  
3 Administrador Único, Propietario y Suplente de la Sociedad VELASQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA,  
4 inscrita en el Registro de Comercio bajo el número CUARENTA Y TRES del Libro TRES MIL  
5 SEISCIENTOS TREINTA Y TRES del Registro de Sociedades, con fecha veintiséis de agosto de dos mil  
6 dieciséis, y de la cual consta que en Junta General Ordinaria de Socios, celebrada en la ciudad de San  
7 Salvador el día veintidós de julio de dos mil dieciséis, consta que en su **PUNTO DOS: Elección de**  
8 **Administración de la Sociedad.** Los socios por unanimidad acordaron: ADMINISTRADOR UNICO  
9 PROPIETARIO, **DAVID VELASQUEZ GÓMEZ**, y ADMINISTRADOR UNICO SUPLENTE, **VILMA**  
10 **ANGELICA ROSALES DE UMAÑA** las personas electas aceptaron el cargo para el cual fueron  
11 nombrados. **VII)** Testimonio de la Escritura Pública de Poder Especial otorgado en la ciudad de San  
12 Salvador, a las diez horas del día cuatro de mayo de dos mil dieciocho, ante los oficios del Notario Manuel  
13 de Jesus Torres Gavidia, inscrito en el Registro de Comercio al número UNO del Libro UN MIL  
14 OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO del Registro de Otros Contratos Mercantiles, con fecha once de  
15 mayo de dos mil dieciocho, otorgado por DAVID VELASQUEZ GOMEZ, en su calidad de Representante  
16 Legal de la Sociedad VELASQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA, a favor de VILMA ANGELICA ROSALES  
17 DE UMAÑA, en donde la faculta para que en su nombre y representación pueda comparecer ante  
18 cualquier entidad del sector público a suscribir en nombre de la sociedad que representa todo tipo de  
19 contratos de servicios profesionales derivados de procesos de Libre Gestión o licitaciones públicas en las  
20 que la sociedad VELASQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA haya sido seleccionada y se le haya adjudicado  
21 la ejecución de servicios profesionales. La apoderada nombrada queda facultada para firmar toda la  
22 documentación necesaria derivada de las contrataciones en las que la sociedad se obligue en los  
23 términos de la adjudicación realizada, por lo cual estoy plenamente facultada para otorgar actos como el  
24 presente; y en los caracteres dichos, **ME DICEN:** Que han acordado otorgar y en efecto otorgan el





DOS COLONES

presente Contrato proveniente del proceso de Libre Gestión Número FSV- DOSCIENTOS CINCUENTA Y

**DOS/DOS MIL VEINTIDOS** denominado "**SERVICIOS DE AUDITORÍA EXTERNA PARA EL EJERCICIO DOS MIL VEINTITRES**", por lo tanto el presente contrato se rige 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.** Contratar los servicios de Auditoría Externa que incluye los

servicios de Auditoría Financiera, Fiscal y emisión de certificaciones de saldos de cartera derivados de emisiones valores propios, remisión y firma de indicadores financieros del FSV; de acuerdo a los

Requerimientos Específicos, los servicios requeridos son: **A.** Dictamen e Informe Financiero Final al treinta y uno de diciembre del año dos mil veintitrés que comprende: Estado de Situación Financiera,

Estado de Rendimiento Económico, Estado de Flujo de Fondos, Estado de Ejecución Presupuestaria y

Notas que se Identifiquen como parte integrante de los Estados Financieros; utilizando **Normas**

**Contables para Instituciones Descentralizadas No Empresariales y Empresas Públicas** o en su

defecto **Normas Internacionales de Información Financiera**, según lo disponga la Dirección General de

Contabilidad Gubernamental del Ministerio de Hacienda, que incluyan: i) Auditoría Financiera, información

computarizada y asesoría de gerencia. ii) Informe sobre la evaluación y pruebas de cumplimiento en los

controles generales del Procesamiento de Datos en las diferentes áreas involucradas del FSV, con

énfasis en la evaluación de la aplicación de pagos de la cartera de préstamos. iii) Informe sobre el

cumplimiento del Control Interno, del cual el Contratista deberá enviar copia a la Superintendencia del

Sistema Financiero (Superintendencia Adjunta de Valores). iv) Envío del Plan de Auditoría a la

Superintendencia del Sistema Financiero (Superintendencia Adjunta de Valores) a más tardar un mes

después de la Orden de Inicio emitida por el Administrador del Contrato posterior a la firma del contrato. v)

Informe de la revisión de los principales procesos operativos del FSV, respecto a la eficacia del servicio en

la gestión institucional. (Originación de créditos, Garantías Hipotecarias, Aprobación de Créditos y

Formalización de Créditos). vi) Informe sobre la revisión de las funciones de gestión de riesgos de

1 conformidad a lo establecido en las "Normas Técnicas para la Prestación de Servicios de Auditoría  
2 Externa a los integrantes del Sistema Financiero" (NRP-dieciocho), emitidas por el Banco Central por  
3 medio de sus Comité de Normas. vii) Carta de Gerencia. **B.** Dictamen e informe Fiscal dos mil veintitrés y  
4 su Carta de Gerencia. **C.** Informe de Revisión de Información Financiera intermedia al treinta junio de dos  
5 mil veintitrés y su Carta de Gerencia. **D.** Certificación Mensual de Saldos de las Obligaciones derivadas de  
6 la emisión de valores de deuda emitidas por el FSV, de conformidad a las Regulaciones para el manejo  
7 de la garantía de emisiones de valores de deuda cuando esta se constituya con préstamos hipotecarios  
8 (RCTG-treinta y dos/dos mil diez) emitida por la Superintendencia Adjunta de Valores y vigente a partir del  
9 tres-uno-dos mil once. **E.** Certificación Trimestral de la Cartera de Préstamos Hipotecarios que garantizan  
10 las Emisiones de Certificados de Inversión emitidas por el FSV, de conformidad a las Regulaciones para  
11 el 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. Al treinta de junio de dos mil veintidós, la cartera de préstamos  
14 hipotecarios que garantizan las emisiones de certificados de inversión del FSV está conformada por ocho  
15 mil doscientos noventa y dos préstamos por un valor de NOVENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS  
16 NOVENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS SETENTA Y CINCO CON CUARENTA Y CINCO CENTAVOS  
17 DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, pudiendo aumentar conforme se realicen nuevas  
18 colocaciones de emisiones de valores de deuda garantizados con cartera hipotecaria y disminuir por los  
19 pagos de capital que se realicen. Uno **F.** Certificación Anual de cartera de préstamos hipotecarios que  
20 garantizan el endeudamiento contraído con el Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE),  
21 con saldos al treinta y uno de diciembre de dos mil veintitrés. Al treinta de junio de dos mil veintidós la  
22 cartera de préstamos hipotecarios que garantizan la deuda contraída con el Banco Centroamericano de  
23 Integración Económica (BCIE), está conformada por cuatro mil ochocientos cincuenta y ocho préstamos  
24





M. DE H.

DOS COLONES

Nº 25704383

1 por un valor de CIENTO CATORCE MILLONES CIENTO VEINTISÉIS MIL NOVECIENTOS CINCUENTA

2 Y SIETE CON SESENTA Y SEIS CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA,

3 pudiendo aumentar conforme se realicen nuevos desembolsos y disminuir por los pagos de capital que se

4 realicen. **G.** Certificaciones de cartera de préstamos hipotecarios que se constituya como garantía de

5 nuevos endeudamientos. Para el año dos mil veintitrés, se estima nuevo endeudamiento por CINCUENTA

6 MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA. Este ítem se solicitará en la

7 cuantía y tiempo que el FSV lo determine, en función de las necesidades de recursos financieros nuevos.

8 **H.** Revisar y firmar carta de Cumplimiento de Condiciones Financieras del Fondo Social para la Vivienda,

9 que serán enviados al Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE), con saldos al treinta y

10 uno de diciembre de dos mil veintitrés. Las condiciones financieras requeridas por el Banco

11 Centroamericano de Integración Económica (BCIE) son: **Condición Financiera.** Indicador de

12 Vulnerabilidad Patrimonial (Cartera de Créditos Improductiva Neta uno entre Patrimonio Total dos).

13 **Parámetro establecido.** Menor o igual que cero por ciento. **Indicador a Junio dos mil veintidós.** Menos

14 veinticuatro punto cero uno por ciento. **Condición Financiera.** Indicador de Morosidad Bruta (Cartera de

15 Créditos Improductiva Brutatres entre Cartera de Créditos Bruta cuatro). **Parámetro establecido.** Menor o

16 igual que diez punto cero por ciento. **Indicador a Junio dos mil veintidós.** Cuatro punto veintiuno por

17 ciento. **Condición Financiera.** Patrimonio Total Mínimo. **Parámetro establecido.** Mayor o igual a

18 trescientos cincuenta millones de dólares de Estados Unidos de América. **Indicador a Junio dos mil**

19 **veintidós.** Quinientos ochenta y un millones setecientos cuarenta y tres mil ochocientos treinta y ocho

20 punto veintinueve Dólares de los Estados Unidos de América. **Condición Financiera.** Cobertura de

21 Compromisos de Corto Plazo (Flujo de Ingresos del mes en curso cinco entre Egresos a ciento veinte

22 días seis). **Parámetro establecido.** Mayor o igual a una vez. **Indicador a Junio dos mil veintidós.** Dos

23 punto treinta y cinco por ciento. uno **Cartera de Créditos Improductiva Neta:** Cartera de créditos en

24 mora a noventa días más créditos en cobro judicial - provisiones totales para cartera de créditos. **Dos**



1 **Patrimonio Total:** Capital social más aportes patrimoniales no capitalizados más reserva de capital más  
2 otras reservas más ajuste al patrimonio más resultados acumulados más resultados del periodo. **Tres**

3 **Cartera de Créditos Improductiva Bruta:** Créditos en mora mayor de noventa días más créditos en  
4 cobro judicial más diez por ciento de cartera de créditos reestructurados. **Cuatro Cartera de créditos**

5 **Bruta:** Cartera de créditos vigente más cartera de créditos reestructurados más cartera de créditos en  
6 mora mayor de noventa días más cartera de créditos en cobro judicial. **Cinco Flujo de Ingresos del mes**

7 **en curso:** Disponibilidad del mes anterior más Recuperación de Cartera más Endeudamiento Público más  
8 otros Ingresos. **Seis Egresos a ciento veinte días:** Proyección a ciento veinte días de Gastos

9 Administrativos más Gastos financieros u otros más Intereses/comisiones de Títulos Valores más

10 Intereses/comisiones de Préstamos más Seguro de Deuda/Daños más Comisiones y Gastos Bancarios

11 más otros Gastos no clasificados más Devolución de Cotizaciones más Amortización por endeudamiento

12 Público más Otros Egresos. **II) OBLIGACIONES DEL ADJUDICADO.** - El Auditor Externo nombrado

13 deberá ser independiente del integrante del sistema financiero que lo contrate, estar inscrito en el Registro

14 que para tales efectos lleva la Superintendencia y emitir declaración jurada en la cual den fe que los

15 socios, directores, administradores y personas encargadas de dirigir auditores y que firman los informes

16 de auditoría durante el período de su nombramiento no se encuentran en alguna de las circunstancias que

17 les impida prestar servicios de auditoría externa, establecidas en el marco legal que les aplique a sus

18 clientes, así como en las circunstancias de pérdida de independencia de criterio que establece el Código

19 de Ética Profesional para Auditores y Contadores, emitido o adoptado por el Consejo de Vigilancia (según

20 se establece en la NRP-dieciocho Normas Técnicas para la Prestación de Servicios de Auditoría Externa

21 del Comité de Normas del Banco Central de Reserva de El Salvador). Deberá presentar la declaración

22 jurada antes mencionada al resultar designado para cumplir con este requisito. Dicho documento deberá

23 ser presentado el día establecido para la firma del Contrato. - "La Auditoría Externa deberá incluir en sus

24 planes anuales de trabajo, la evaluación de la gestión y las disposiciones legales aplicables en la



M. DE H

Nº 25704384

DOS COLONES

1 prevención de los riesgos de LD/FT y deberá informar oportunamente en coordinación con el

2 Administrador del Contrato a la Junta Directiva, a la Alta Gerencia y al Oficial de Cumplimiento, sobre

3 cualquier asunto que sea de su conocimiento en relación con los riesgos de LD/FT." (Artículo DIEZ

4 NRP-cero ocho NORMAS TÉCNICAS PARA LA GESTIÓN DE RIESGOS DE LAVADO DE DINERO Y DE

5 ACTIVOS Y DE FINANCIAMIENTO AL TERRORISMO, EMITIDA POR EL BANCO CENTRAL DE

6 RESERVA DE EL SALVADOR.). - "Los auditores externos de los sujetos obligados deberán documentar

7 en sus papeles de trabajo los cumplimientos a las políticas internas de crédito e informarlo a la

8 Superintendencia en los primeros sesenta días de cada año o en los primeros diez días hábiles, cuando

9 determine algún incumplimiento a dichas políticas." (Artículo TREINTA Y DOS CAPITULO VI OTRAS

10 DISPOSICIONES NCB- cero veintidós NORMAS PARA CLASIFICAR LOS ACTIVOS DE RIESGO

11 CREDITICIO Y CONSTITUIR LAS RESERVAS DE SANEAMIENTO, EMITIDA POR LA

12 SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO.). - Las oficinas del Contratista deberán contar con

13 el Protocolo de Bioseguridad autorizado por el Ministerio de Salud para mitigar la transmisión del virus

14 COVID-DIECINUEVE. **III) LUGAR DONDE SE PRESTARÁ EL SERVICIO.** El servicio se prestará en las

15 Oficinas Centrales del FSV, ubicadas en Calle Rubén Darío Número novecientos uno, San Salvador. El

16 FSV, asignará espacio físico al contratista. **IV) PLAZO PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO.** La

17 Orden de Inicio será emitida por el Administrador del Contrato posterior a la firma del Contrato. Plazos

18 para la entrega de los diferentes requerimientos por el contratista: **Literal A. Requerimientos.** Dictamen e

19 Informe Financiero Final al treinta y uno de diciembre de dos mil veintitrés. **Fecha de Entrega. Nueve de**

20 **febrero de dos mil veinticuatro. Requerimientos.** Informe sobre el cumplimiento del control Interno, del

21 cual deberá enviar copia a la Superintendencia del Sistema Financiero (Superintendencia Adjunta de

22 Valores). **Fecha de Entrega. Nueve de febrero de dos mil veinticuatro. Requerimientos.** Envío del

23 Plan de Auditoria a la Superintendencia del Sistema Financiero (Superintendencia Adjunta de Valores).

24 **Fecha de Entrega. Un mes después de la Orden de Inicio, emitida por el Administrador del**



**Contrato posterior a la firma del contrato. Requerimientos.** Informe de la revisión de los principales

procesos operativos del FSV, respecto a la eficacia del servicio en la gestión institucional. (Origenación de créditos, Garantías Hipotecarias, Aprobación de Créditos y Formalización de Créditos). **Fecha de**

**Entrega. Nueve de febrero de dos mil veinticuatro. Literal B. Requerimientos.** Dictamen e Informe

Fiscal dos mil veintitrés y su Carta de Gerencia. **Fecha de Entrega. Veintidós de marzo de dos mil**

**veinticuatro. Literal C. Requerimientos.** Informe de Revisión de Información Financiera intermedia al

treinta junio de dos mil veintitrés y su Carta de Gerencia. **Fecha de Entrega. Dieciocho de agosto de**

**dos mil veintitrés.** Ya que se debe entregar el informe en formato PDF a la Superintendencia del Sistema

Financiero y Bolsa de Valores. **Literal D. Requerimientos.** Certificación Mensual de saldos de las

obligaciones derivadas de la emisión de valores de deuda emitidas por el FSV, de conformidad a las

Regulaciones para el manejo de la garantía de emisiones de valores de deuda cuando esta se constituya

con préstamos hipotecarios (RCTG-treinta y dos/dos mil diez) emitida por la Superintendencia Adjunta de

Valores y vigente a partir del tres-uno-dos mil once. **Fecha de Entrega.** A más tardar (ocho) días hábiles

posteriores al último día del mes de: enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre,

octubre, noviembre y diciembre de dos mil veintitrés. **Literal E. Requerimientos.** Certificación trimestral

de la cartera de préstamos hipotecarios que garantizan las Emisiones de Certificados de Inversión

emitidas por el FSV, de conformidad a las Regulaciones para el manejo de la garantía de emisiones de

valores de deuda cuando esta se constituya con préstamos hipotecarios. (RCTG-treinta y dos/dos mil

diez) emitida por la Superintendencia Adjunta de Valores y vigente a partir del tres-uno-dos mil once.

**Fecha de Entrega** A más tardar dieciocho días hábiles posteriores al último día de los meses de marzo,

junio, septiembre y diciembre de dos mil veintitrés. **Literal F. Requerimientos.** certificación Anual de

cartera de préstamos hipotecarios que garantizan el endeudamiento contraído con el Banco

Centroamericano de Integración Económica (BCIE), con saldos al treinta y uno de diciembre de dos mil

veintitrés. **Fecha de Entrega.** diciembre de dos mil veintitrés. **Literal G. Requerimientos.** Certificaciones





DOS COLONES



de cartera de préstamos hipotecarios que se constituya como garantía de nuevos endeudamientos. **Fecha**

**de Entrega.** A más tardar diez días hábiles posteriores a la solicitud del servicio por parte del FSV. **Literal**

H. **Requerimientos.** Revisar y firmar carta de Cumplimiento de Condiciones Financieras del Fondo

Social para la Vivienda, que serán enviados al Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE),

con saldos al treinta y uno de diciembre de dos mil veintitrés. **Fecha de Entrega. veintinueve de enero**

**de dos mil veinticuatro. V) DOCUMENTOS CONTRACTUALES.** Forman parte integral del contrato los

siguientes documentos: Requisición Externa, Términos de Referencia de la Libre Gestión, Oferta, Orden

de Inicio, Garantía de Cumplimiento de Contrato, 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. **VI)**

**FUENTE DE LOS RECURSOS, PRECIO Y FORMA DE PAGO.** Las obligaciones emanadas del presente

contrato serán cubiertas con cargo a: Unidad Presupuestaria: CERO UNO; Líneas de Trabajo: CERO

UNO CERO UNO y CERO UNO CERO DOS y Centros de Costo: CUATRO TRES CERO y CUATRO

SEIS CERO; Objetos Específicos: CINCO CUATRO CINCO CERO CUATRO. Por un monto del servicio

de **TREINTA Y CUATRO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**, valor que incluye

IVA. El FSV efectuará el pago del servicio, por medio de cheque, dentro de los diez días hábiles

posteriores a la presentación de la Factura de Consumidor Final, con el visto de bueno del Gerente de

Finanzas, y contra la entrega de cada uno de los servicios requeridos; la cancelación para cada uno de los

servicios requeridos se hará por medio de cuotas de acuerdo a lo establecido en la programación de

pagos al Contrato (**Ver Anexo Número nueve**). Para el caso del "Dictamen e Informe Financiero Final al

treinta y uno de diciembre de dos mil veintitrés", la última cuota será equivalente al treinta y cinco por

ciento del valor total del servicio y se pagará contra la suscripción del Acta de Recepción y la previa

presentación a la Asamblea de Gobernadores; en cuanto a los servicios del Dictamen e Informe Fiscal

dos mil veintitrés, se pagará una última cuota del treinta y cinco por ciento del valor total del servicio,

1 pagadera contra la suscripción del Acta de Recepción y la previa aceptación por parte de Junta Directiva.

2 **Asimismo, para el trámite de pago será necesario que el Contratista presente las fotocopias de las**  
3 **facturas o documentos fehacientes que respalden las compras de bienes o servicios que estos**  
4 **realicen a sus proveedores y fueren necesarios para justificar la correcta ejecución del Contrato.**

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





DOS COLONES



M. DE H.

Nº 25704386

1 plazo estipulado, el Contrato se dará por caducado y se hará efectiva la Garantía de Cumplimiento de

2 Contrato. **IX) ADMINISTRACIÓN DEL CONTRATO.** El seguimiento al cumplimiento de las obligaciones  
3 contractuales estará a cargo del Administrador del Contrato Sub-Contador Institucional, teniendo como  
4 atribuciones las establecidas en los artículos ochenta y dos Bis de la Ley de Adquisiciones y  
5 Contrataciones de la Administración Pública, cuarenta y dos inciso tercero, setenta y cuatro, setenta y  
6 cinco inciso segundo, setenta y siete, ochenta y ochenta y uno del Reglamento de la Ley de Adquisiciones  
7 y Contrataciones de la Administración Pública. Y quien tendrá las responsabilidades siguientes: **a)**

8 Verificar el cumplimiento de las cláusulas contractuales; así como en los procesos de libre gestión, el  
9 cumplimiento de lo establecido en las Órdenes de Compra o Contratos; **b)** Elaborar oportunamente los  
10 informes de avance de la ejecución de los contratos e informar de ello tanto a la UACI como a la Unidad  
11 responsable de efectuar los pagos o en su defecto reportar los incumplimientos; **c)** Informar a la UACI, a  
12 efecto de que se gestione el informe al Titular para iniciar el procedimiento de aplicación de las sanciones  
13 a los contratistas, por los incumplimientos de sus obligaciones; **d)** Conformar y mantener actualizado el  
14 expediente del seguimiento de la ejecución del contrato de tal manera que esté conformado por el  
15 conjunto de documentos necesarios que sustenten las acciones realizadas desde que se emite la orden  
16 de inicio hasta la recepción final; **e)** Elaborar y suscribir conjuntamente con el contratista, las actas de  
17 recepción total o parcial de las adquisiciones o contrataciones de obras, bienes y servicios, de  
18 conformidad a lo establecido en el Reglamento de esta Ley; **f)** Remitir a la UACI en un plazo máximo de  
19 tres días hábiles posteriores a la recepción de las obras, bienes y servicios, en cuyos Contratos no existan  
20 incumplimientos, el acta respectiva; a fin de que ésta proceda a devolver al contratista las garantías  
21 correspondientes; **g)** Gestionar ante la UACI las órdenes de cambio o modificaciones a los Contratos, una  
22 vez identificada tal necesidad; **h)** Gestionar los reclamos al contratista relacionados con fallas o  
23 desperfectos en obras, bienes o servicios, durante el período de vigencia de las garantías de buena obra,  
24 buen servicio, funcionamiento o calidad de bienes, e informar a la UACI de los incumplimientos en caso



1 de no ser atendidos en los términos pactados; así como informar a la UACI sobre el vencimiento de las  
2 misma para que ésta proceda a su devolución en un período no mayor de ocho días hábiles; i) Cualquier  
3 otra responsabilidad que establezca esta Ley, su Reglamento y el Contrato. **X) RECEPCION DEL**  
4 **SERVICIO.** El Administrador del Contrato, previo a dar por recibido el servicio, procederá a realizar una  
5 revisión final para determinar la conformidad del trabajo realizado. De la revisión practicada se levantará  
6 un Acta de Recepción, conforme al Artículo setenta y siete del Reglamento de la LACAP, en la que se  
7 hará constar la recepción del servicio, la que podrá servir al Contratista como testimonio de la entrega del  
8 mismo. En caso de no recibirse el servicio de acuerdo a los documentos contractuales, se hará constar en  
9 el Acta, la que servirá de base al FSV para determinar las sanciones que podrá aplicar al Contratista. Ni el  
10 Acta de Recepción, ni ningún acuerdo equivalente, podrán eximir al Contratista de las responsabilidades  
11 que se derivan de las garantías exigidas conforme a las condiciones del Contrato. En caso de no recibirse  
12 el servicio de acuerdo a los Documentos Contractuales, se hará constar en Acta correspondiente, lo que  
13 servirá de base al FSV para determinar las multas que podrán aplicarse al Contratista. **XI) CADUCIDAD.**  
14 Además de las causales de caducidad establecidas en el Artículo ciento cincuenta y ocho y en los literales  
15 a), b) y d) del artículo noventa y cuatro ambos de la LACAP y en otras leyes vigentes. **XII)**  
16 **MODIFICACION, AMPLIACION Y/O PRORROGA.** De común acuerdo el presente contrato podrá ser  
17 modificado y ampliado conforme el artículo Ochenta y Tres-A de la Ley de Adquisiciones y Contrataciones  
18 de la Administración Pública, o prorrogado en su plazo atendiendo lo regulado en el artículo Ochenta y  
19 Tres de la precitada Ley. **XIII) CESION** Salvo autorización expresa del Fondo Social para la Vivienda la  
20 contratista no podrá transferir o ceder a ningún título, los derechos y obligaciones que emanan del  
21 presente contrato. La transferencia o cesión efectuada sin la autorización antes referida dará lugar a la  
22 caducidad del contrato, procediéndose además a hacer efectiva la garantía de cumplimiento de contrato.  
23 **XIV) CONFIDENCIALIDAD.** El contratista se compromete a guardar la confidencialidad de toda  
24 información revelada por el contratante, independientemente del medio empleado para transmitirla, ya sea

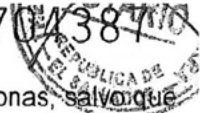


DOS COLONES



M. DE H.

Nº 2570/3870



1 en forma verbal o escrita, y se compromete a no revelar dicha información a terceras personas, salvo que

2 el contratante lo autorice en forma escrita. El contratista se compromete a hacer del conocimiento  
3 únicamente la información que sea estrictamente indispensable para la ejecución encomendada y  
4 manejar la reserva de la misma, estableciendo las medidas necesarias para asegurar que la información  
5 revelada por el contratante se mantenga con carácter confidencial y que no se utilice para ningún otro fin.

6 **XV) SANCIONES.** En caso de incumplimiento el contratista expresamente se somete a las sanciones que  
7 emanaren de la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública ya sea imposición de  
8 multa por mora, inhabilitación, extinción, las que serán impuestas siguiendo el debido proceso por el  
9 contratante, a cuya competencia se somete para efectos de su imposición. **XVI) SANCION POR**

10 **INCUMPLIMIENTO A LA NORMATIVA QUE PROHIBE EL TRABAJO INFANTIL:** Si durante la ejecución  
11 del contrato se comprobare por la Dirección General de Inspección de Trabajo del Ministerio de Trabajo y  
12 Previsión Social, incumplimiento por parte de (l) (la) contratista a la normativa que prohíbe el trabajo  
13 infantil y de protección de la persona adolescente trabajadora, se deberá tramitar el procedimiento  
14 sancionatorio que dispone el artículo Ciento sesenta de la LACAP para determinar el cometimiento o no  
15 durante la ejecución del contrato de la conducta tipificada como causal de inhabilitación en el artículo  
16 Ciento cincuenta y ocho Romano V literal b) de la LACAP relativa a la invocación de hechos falsos para  
17 obtener la adjudicación de la contratación. Se entenderá por comprobado el incumplimiento a la normativa  
18 por parte de la Dirección General de Inspección de Trabajo, si durante el trámite de re inspección se  
19 determina que hubo subsanación por haber cometido una infracción, o por el contrario si se remitiere a  
20 procedimiento sancionatorio, y en éste último caso deberá finalizar el procedimiento para conocer la

21 resolución final. **XVII) TERMINACIÓN BILATERAL.** Las partes contratantes podrán acordar la extinción  
22 de las obligaciones contractuales en cualquier momento, siempre y cuando no concurra otra causa de  
23 terminación imputable al contratista y que por razones de interés público hagan innecesario o  
24 inconveniente la vigencia del contrato, sin más responsabilidad que la que corresponda, a la ejecución del



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

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

Arreglo directo: Por arreglo directo, las partes contratantes procuran la solución de las diferencias sin otra intervención que las de ellas mismas, sus representantes y delegados especialmente acreditados, dejando constancia escrita en acta de los puntos controvertidos y de las soluciones, en su caso.; b)

intentado el arreglo directo sin hallarse solución alguna de las diferencias, se acudirá a los tribunales competentes. Las partes expresamente renunciaron al arbitraje como medio alternativo de solución de

conflictos. **XIX) INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO.** El Fondo Social para la Vivienda se reserva la

facultad de interpretar el presente contrato, de conformidad a la Constitución de la República, la Ley de

Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública, el Reglamento de la Ley de Adquisiciones y

Contrataciones de la Administración Pública, demás legislación aplicable, y los Principios Generales del

Derecho Administrativo y de la forma que más convenga a los intereses del Fondo Social para la Vivienda

con respecto a la prestación objeto del presente instrumento, pudiendo en tal caso girar las instrucciones

por escrito que al respecto considere convenientes. La contratista expresamente acepta tal disposición y

se obliga a dar estricto cumplimiento a las instrucciones que al respecto dicte el contratante. **XX) MARCO**

**LEGAL.** El presente contrato queda sometido en todo a la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la

Administración Pública, Reglamento de la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración

Pública, la Constitución de la República, y en forma subsidiaria a las Leyes de la República de El

Salvador, aplicables a este contrato. **XXI) NOTIFICACIONES.** El contratante señala como lugar para

recibir notificaciones en Calle Rubén Darío, número Novecientos Uno, entre Quince y Diecisiete Avenidas

Sur, San Salvador, y el contratista señala para el mismo efecto la siguiente dirección: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ y dirección de correo

electrónico \_\_\_\_\_ **Para efectos de lo**

**dispuesto en la Ley de Procedimientos Administrativos en caso de cambio de domicilio del**



M. DE H.

DOS COLONES

Nº 25704388

ofertante o contratista, es responsabilidad de este notificar a la UACI dicho cambio. Todas las

1 comunicaciones o notificaciones referentes a la ejecución de este contrato serán válidas solamente

2 cuando sean hechas por escrito en las direcciones que las partes han señalado. Yo la Notario doy fe: Que

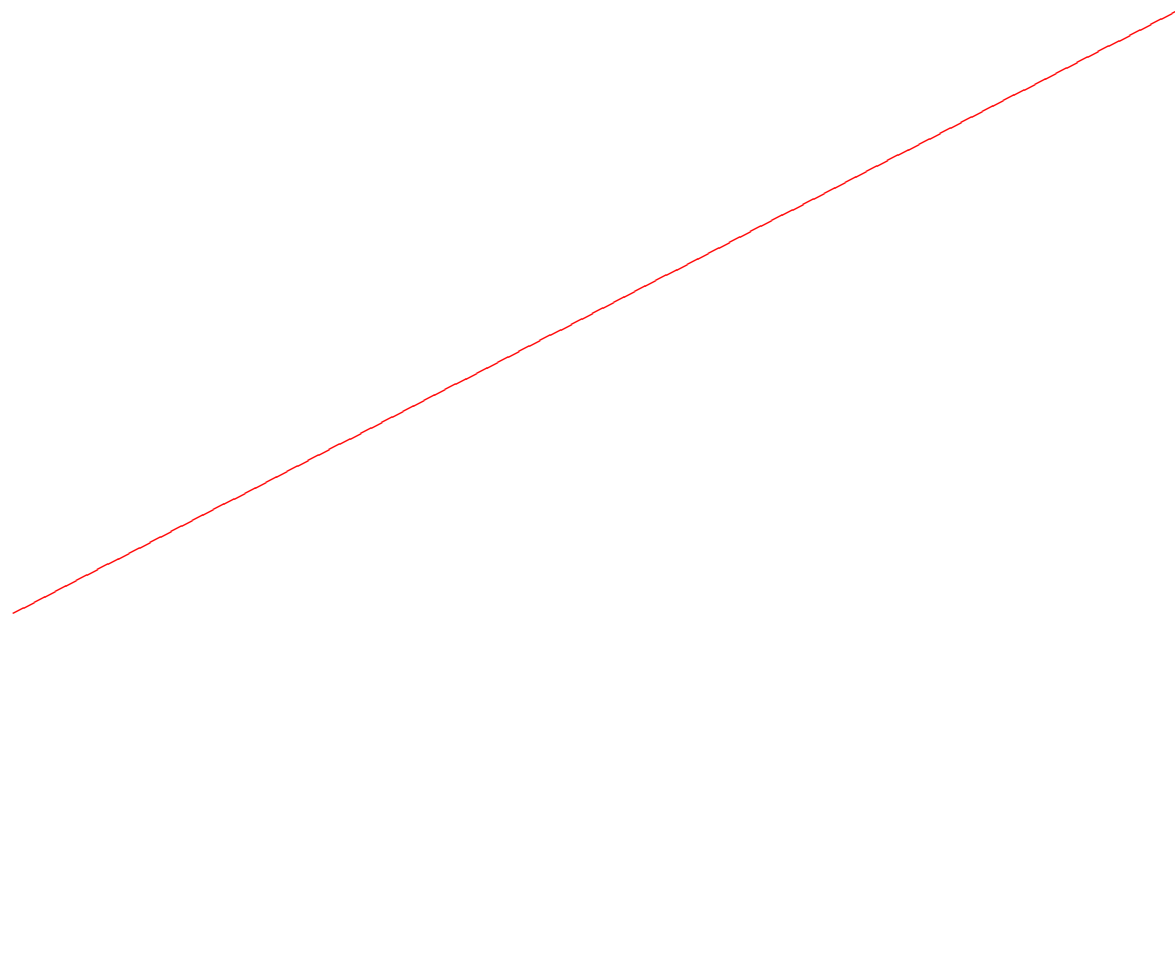
3 el presente contrato no causa ninguna clase de honorarios a cargo de los otorgantes; y así se expresaron

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

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

6 constancia firmamos. - DOY FE

7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24



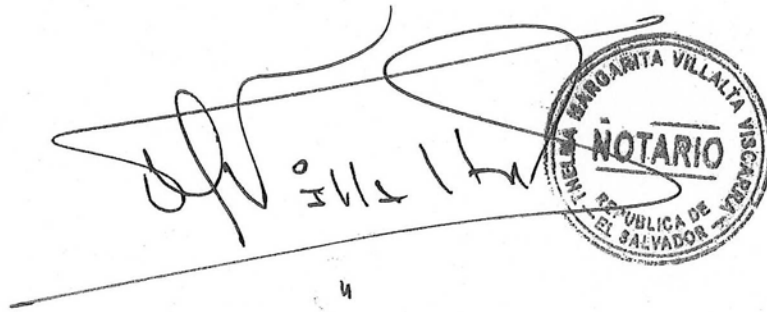


*[Handwritten signature]*



REPUBLICA DE EL SALVADOR  
DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR  
NOTARIO  
VILLALTA VISCARELA

**SO ANTE MI**, del folio CUATRO FRENTE al folio TRECE FRENTE del **LIBRO VEINTIOCHO DE MI PROTOCOLO**, que vence el día diez de octubre del año dos mil veintitrés. Y para ser entregado al **FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA**, extendiendo firma y sello el presente testimonio, en la ciudad de San Salvador, el día dieciséis de diciembre de dos mil veintidós. -

A handwritten signature in black ink is written over a circular notary seal. The seal is from the Republic of El Salvador and identifies the notary as Margarita Villalva Viscaya. The signature is written in a cursive style and partially overlaps the seal.

4