

**CONTRATO CyC-27/2023**  
**"CONTRATACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES PARA AVALÚOS DE INMUEBLES  
PARA GARANTÍA DE USUARIOS FINALES DE CRÉDITOS EN FONAVIPO"**  
Método "Selección basado en Calidad y Costo.  
Financiado con Fondos Propios.

Nosotros, por una parte **JOSE ERNESTO MUÑOZ CARRANZA**, mayor de edad, de este domicilio, actuando en mi calidad de Director Ejecutivo y Representante Legal del **FONDO NACIONAL DE VIVIENDA POPULAR**, Institución Pública, de Crédito, de carácter autónoma, de este domicilio, que en lo sucesivo me denominaré "**El Contratante, El Fondo o FONAVIPO**"; y por otra parte **OSCAR ALBERTO UMAÑA GARCIA**, mayor de edad, Departamento de \_\_\_\_\_ que en lo sucesivo me denominare "**El Contratista**", por medio del presente celebramos un Contrato por el método de Calidad y Costo, que se regirá por lo dispuesto en la Ley de Compras Públicas, y disposiciones contenidas en el Documento denominado Solicitud de Propuesta de Consultoría y las siguientes cláusulas: **CLAUSULA PRIMERA: DOCUMENTOS CONTRACTUALES:** Los siguientes documentos que deberán estar firmados y sellados por El Contratante y/o Contratista según corresponda, se consideran parte integral del presente Contrato y serán interpretados en forma conjunta con el contrato mismo, Solicitud de Propuesta de Consultoría, así como las adiciones emitidas por el contratante, a los documentos de contratación, correspondencia emitida por el contratante, con acuse de recibido del contratista, documentos de propuesta financiera, actas de recepción, las garantías establecidas en la Solicitud de Propuesta de Consultoría, modificaciones al contrato. Estos documentos son complementarios entre sí, en caso de haber discrepancia entre los documentos contractuales, prevalecerá lo dispuesto en el contrato o lo que mejor convenga al contratante. **CLAUSULA SEGUNDA: OBJETO DEL CONTRATO:** El objeto del presente contrato es la **CONTRATACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES PARA AVALÚO DE INMUEBLES PARA GARANTÍA DE USUARIOS FINALES DE CRÉDITOS EN FONAVIPO**, que brinde servicios de avalúos de inmueble para las zonas geográficas occidental, central, paracentral y oriental del país, para usuarios finales de FONAVIPO. **CLAUSULA TERCERA: ALCANCE DE LOS SERVICIOS:** El alcance respecto a las responsabilidades del contratista, y en tal calidad cumplirá con las especificaciones técnicas siguientes: **1 REQUERIMIENTOS DE FONAVIPO PARA INFORME DE AVALUOS:** El Informe de valúo a presentar a FONAVIPO será en Formato Libre, siempre y cuando cumpla con las **Normas Técnicas para el registro de Peritos Valuadores y sus obligaciones profesionales NRP 27**. Junto a este informe pericial, es obligatorio presentar el **Informe Resumen del Valúo**, formato anexo a los términos de referencia de esta contratación. El contenido del Informe de valúo deberá incluir los aspectos siguientes: **1.1 ENTORNO.** Deberá detallarse en el informe los siguientes aspectos relacionados con el entorno del inmueble objeto de valúo. **1.1.1 Ubicación Geográfica del Inmueble.** El perito valuador entregará como anexo a su informe un esquema o plano de ubicación, en el cual señalará el inmueble valuado, los accesos y las cercanías de centro comerciales y hospitales, escuelas, oficinas públicas y otros, aspectos positivos y negativos de su ubicación. **1.1.2 Acceso al Inmueble.** Deberá describirse en el informe las vías de acceso al inmueble, detallando el recubrimiento de la superficie de



rodamiento de las calles o pasajes, de igual forma se mencionarán las distancias a las calles principales o puntos importantes de referencia (centros educativos, comerciales, estaciones de policía y otros), realizando una evaluación de los impactos positivos o negativos que estos produzcan en el precio del inmueble objeto de valúo. **1.1.3 Servicios Básicos.** En el informe deberá mencionarse el acceso que el inmueble tiene a servicios públicos y privados (energía eléctrica, agua potable, telefonía), haciendo referencia a las distancias estimadas a los entronques o conexiones de éstos; o bien si existe factibilidad de que se tengan en el futuro según la institución correspondiente. **1.1.4 Desarrollo de la Zona.** En el informe se incluirá una breve síntesis del desarrollo experimentado en los años recientes por la zona donde se encuentran ubicados los inmuebles valuados o en su defecto se mencionará que no existe. **1.1.5 Aspectos sociales.** Se detallarán todos los aspectos sociales que afectan el entorno del inmueble, enfatizando los componentes que influyen para determinar el valor de venta recomendado del inmueble. (Seguridad, delincuencia, cercanía a comunidades, etc.) **1.1.6 Acceso a transporte colectivo.** Se mencionará en el informe el tipo de transporte colectivo que conduce hacia el inmueble, indicando la nomenclatura de las rutas correspondientes y las distancias hacia las paradas más cercanas. **1.1.7 Vegetación existente en la zona.** En el caso de inmuebles mayores de 300 v<sup>2</sup> se incluirá una reseña de la vegetación existente, considerando árboles frutales, ornamentales, cultivos y otros. **1.1.8 Otros aspectos.** Deberá considerarse en el análisis del Inmueble otros aspectos del entorno que afecten al inmueble, separándolos como factores positivos (proyección de calles, cultivos, centros comerciales, centros educativos, parques, plantas de tratamiento de aguas negras, cercanía de manantiales de agua y otros); y factores negativos (delincuencia en la zona, accidentes naturales que representen riesgo, basureros, rellenos sanitarios); indicando en los casos que aplique la distancia a que se encuentran. **1.1 CONDICIONES DEL MERCADO. 1.2.1 Condición General del Mercado Inmobiliario.** El informe deberá contemplar un apartado de las condiciones generales del mercado inmobiliario en el país y sobre todo en la zona de ubicación de los inmuebles, dejando claro las principales tendencias de los precios de los inmuebles similares al que es objeto de evaluación. **1.2.2 Precio de Propiedades Aledañas.** Se presentará en el informe un cuadro comparativo de la oferta y demanda de las propiedades aledañas a los inmuebles, detallando el valor de intercambio de los mismos, anexando, si es posible, algún documento que pruebe lo afirmado en este apartado. **1.3 TERRENOS.** El contenido del informe en lo concerniente al terreno deberá considerar lo siguiente: **1.3.1. Descripción del Inmueble.** El perito debe de incluir en su informe una descripción del inmueble, en la cual deberá registrar los característicos de su localización, municipio y departamento donde está ubicado. **1.3.2. Área del Terreno.** Se deberá detallar en las medidas de campo obtenidas para el inmueble, cuando el inmueble sea de forma regular y que su área no sea superior a 300 v<sup>2</sup>. En los casos de inmuebles con áreas mayores, se tomarán en cuenta las medidas conforme a escritura o plano proporcionado por FONAVIPO. Estas áreas no deben de ser alteradas por ningún motivo. Las áreas se expresarán tanto en metros cuadrados (m<sup>2</sup>), como en varas cuadradas (v<sup>2</sup>). En los inmuebles mayores de 500 m<sup>2</sup> y cuya topografía sea pronunciadamente irregular deberá determinarse en porcentajes las áreas útiles y las de protección. **1.3.3 Uso actual.** Se presentará un detalle del uso actual que tiene el inmueble, como también de su vocación (comercial, institucional, residencial, etc.) y

su uso potencial futuro, de acuerdo con las condiciones del entorno en que se encuentra ubicado. **1.3.4. Topografía.** Debe incluirse en el informe un detalle de la topografía del inmueble que incluya los cambios de niveles conforme a los accesos al terreno. **1.4 EDIFICACIONES.** En cuanto a las edificaciones construidas en el terreno objeto de valúo (si existieran), el informe del perito valuador deberá detallar lo siguiente: **1.4.1 Tipo de Construcción.** Se describirá en el informe el sistema constructivo de las edificaciones que se encuentren en el terreno objeto de valúo, como también el estado en que se encuentren debido al uso o daños que puedan haber sufrido por factores como el tiempo, el clima y otros eventos naturales. En los casos en que debido a la condición de deterioro que presenten las edificaciones sea necesaria su demolición, el perito deberá consignarlo en su informe, estimando un costo aproximado. **1.4.2 Área Construida.** El perito valuador debe detallar en su informe las áreas construidas comprendidas en el inmueble valuado, debiendo expresarlas tanto en metros cuadrados (m<sup>2</sup>), como en varas cuadradas (v<sup>2</sup>). **1.4.3. Iluminación y Ventilación.** Se mencionará la descripción de las entradas de iluminación solar y la ventilación natural que posee el inmueble, en caso lo amerite. **1.5. EQUIPO Y EQUIPAMIENTO.** Deberá detallarse en el informe el equipo y equipamiento que se encuentren en el inmueble objeto de valúo, estableciendo su marca, modelo antigüedad, condición de funcionamiento y otros aspectos que incidan en su probable valor de comercialización. **2. VALOR DEL INMUEBLE.** El perito valuador deberá establecer en su informe, como todos los factores considerados anteriormente inciden en la determinación del valor de comercialización recomendado para el inmueble. **2.1 VALOR DEL TERRENO.** El valor asignado al terreno, deberá partir de su Ubicación, vocación, entorno social y del uso actual, establecer en forma porcentual el impacto (depreciación o plusvalía) que generan cada una de las condiciones del entorno detalladas. El valor deberá expresarse en dólares de los Estados Unidos de América. En lotes a valuar de comunidades y centros urbanos, se considerará solo el terreno sin construcciones existentes, a excepción de cuando se solicite. **2.2 VALOR DE LAS EDIFICACIONES.** En el caso de las edificaciones, partiendo de su costo de reposición, el perito deberá estimar un porcentaje de depreciación por la edad de construcción y un porcentaje de depreciación por el deterioro que presenten las construcciones al momento del valúo. El valor de M2 de construcción como del valor total, se deberá expresar en dólares de los Estados Unidos de América. En avalúos a apartamentos, se deberá considerar dentro del valor de M2 de construcción, el valor del terreno y áreas comunes del condominio. **2.3 VALOR DEL EQUIPO Y EQUIPAMIENTO.** Deberá establecerse un valor para el equipo y equipamiento con que cuente el inmueble valuado, partiendo para ello del probable valor de adquisición y aplicando la depreciación por el tiempo de uso y por el estado de deterioro que presenten. **2.4. VALOR TOTAL DEL INMUEBLE.** Finalmente, el perito deberá presentar un cuadro donde detalle los valores parciales y totales de los terrenos, edificaciones y equipo y equipamiento del inmueble valuado. El informe deberá presentar en detalle el Valor del Inmueble, puntualizando el método utilizado para determinar el valor por V2 de terreno y el valor final sugerido del inmueble. **3. DECLARACIÓN JURADA.** El informe deberá tener la DECLARACION JURADA al pie del documento, de conocer y cumplir con las regulaciones suscritas y contenidas en las **Normas Técnicas para el registro de Peritos Valuadores y sus obligaciones profesionales NRP 27**; y que cumple con el Art. 19 de la referida Norma, para lo cual deberán



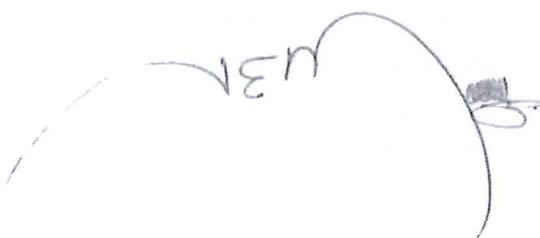
estar inscritos en la Superintendencia del Sistema Financiero. FONAVIPO proporcionará la documentación relacionada a la situación legal, ubicación geográfica y dimensiones del inmueble a valuar. **PLAZO DE ENTREGA:** La entrega de los avalúos no deberá exceder de cinco (5) días hábiles, posteriores al requerimiento del Administrador de Contrato. **CLAUSULA CUARTA:** **PLAZO DEL CONTRATO:** El plazo de la contratación es por el período de cuatro meses, y entrara en vigor a partir de la emisión de la Orden de inicio, emitida por el administrador de Contrato. **ADMINISTRADOR:** El responsable de administrar el contrato suscrito será el jefe de la Unidad de Operaciones y Proyectos de Reconstrucción (UOPR), cuyo nombre será proporcionado al contratista, posterior a la firma del contrato cuya atribución está regulado en el artículo Artículo ciento sesenta y dos, de la Ley de Compras Publica. **CLAUSULA QUINTA:** **PRECIO Y FORMA DE PAGO:** **A) PRECIO:** El Contratante pagará al contratista por la prestación de los servicios la cantidad hasta de **TRES MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$3,000.00)** precio que incluye el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y Prestación de Servicios (IVA), por estar registrado el contratista como contribuyente, monto financiado Fondos propios. **A) FORMA Y CONDICIONES DE PAGO: FORMA DE PAGO.** Procedimiento de pago: FONAVIPO requiere de treinta (30) días como máximo para el trámite de Pago. El procedimiento de pago se realizará de la siguiente manera: **Instrucciones para el Contratista:** La institución a través del Administrador del contrato levantará un informe de recepción de los servicios proveídos, posteriormente el Proveedor procederá a emitir una Factura de Consumidor Final en ventas gravadas a nombre del Fondo Nacional de Vivienda Popular, por cada uno de los meses del contrato. Conforme a las instrucciones del Agente Fiscal es necesario que conozca y siga los procedimientos de pago de FONAVIPO: Las opciones de forma de pago son las siguientes: **PAGO ELECTRÓNICO.** Es necesario que el contratista presente al Agente Fiscal cualquiera de las siguientes alternativas: a) Cuenta de Banco en Banco; b) Cualquiera de los bancos Davivienda, Agrícola o Cuscatlán. **PAGO CON CHEQUE:** a) Cualquier instrucción de pago a cuenta de otros bancos; b) Cualquier proveedor que opte por esta vía de forma voluntaria. **CLAUSULA SEXTA: GARANTIA DE CUMPLIMIENTO CONTRACTUAL:** Las Garantías descritas a continuación deberán otorgarse con calidad de solidarias, irrevocables, y ser de ejecución inmediata. El importe de Garantía de Cumplimiento contractual (para el presente caso un pagaré) es del diez del precio Contractual según la Ley de Compras Públicas, pagadero en dólares de los Estados Unidos de América y deberá presentarse y firmarse de manera simultánea con la suscripción del presente contrato el contratista debe presentar la Garantía de Cumplimiento, usando para este fin el Formulario de Garantía de Cumplimiento conforme al Formulario F6 contenido en los documentos de Solicitud de Propuesta de Consultoría. En caso de que el contratista no presente la garantía de cumplimiento de contrato, en el plazo otorgado para tal fin sin causa justificable; el mismo podrá ser revocado y concederle al ofertante que en la evaluación ocupase el segundo lugar en cumplimiento al artículo ciento veintiséis de la Ley de Compras Públicas cuando la garantía contemplada sea de cumplimiento contractual. **CLAUSULA SEPTIMA: TERMINACION DEL CONTRATO:** **A) CADUCIDAD:** La caducidad es una forma anticipada de terminación contractual, procede ante las situaciones determinada en los literales a, b y c, del Artículo ciento sesenta y siete de la Ley de Compras Públicas: **B) MUTUO ACUERDO:** 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 razones de interés público, caso fortuito o fuerza mayor, hagan innecesario o inconveniente la vigencia del contrato o ejecución de las obligaciones derivadas de la orden de compra, sin más responsabilidad que la que corresponda en su caso, a la ejecución de la obra realizada, al servicio parcialmente ejecutado o a los bienes entregados o recibidos, de conformidad al artículo ciento sesenta y ocho de la Ley de Compras Públicas. **CLAUSULA OCTAVA: SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO: PENALIDADES CONTRACTUALES:** Se podrán regular sobre una base razonable y acorde a la naturaleza contractual, el establecimiento de penalidades contractuales por incumplimientos de aspectos técnicos u otros acuerdos al objeto contractual, en caso no sean reguladas en los documentos de solicitud no podrán ser aplicables. **SANCIONES:** La máxima autoridad de FONAVIPO será la autoridad competente para resolver conforme el debido proceso, sobre la imposición de sanciones y extinción del contrato. Excepto en el caso de penalidades contractuales por incumplimientos, las que por su misma naturaleza se aplicarán conforme lo establezcan los documentos de solicitud y demás instrumentos contractuales. Y conforme lo regula el artículo ciento setenta y cuatro de la ley de compras públicas. **CLAUSULA NOVENA: SOLUCION DE CONTROVERCIA:** Para efectos del contrato, toda controversia que surgiera entre "el contratante" y "el contratista", podrá ser sometida: a) **ARREGLO DIRECTO:** El presente contrato incluirá disposiciones relativas a la legislación aplicable y sobre la solución de controversias, la cual se llevará a cabo mediante: a) arreglo directo; b) sede judicial, c) salvo casos excepcionales y pacto expreso de sometimiento a arbitraje, en cuyo caso se observará la ley de la materia. **CLAUSULA DECIMA: MODIFICACIONES AL CONTRATO:** Las modificaciones del presente contrato y de órdenes de compra derivadas de todos los métodos de contratación, originadas por causas surgidas en la ejecución contractual u otras necesidades como prórrogas, serán solicitadas y validadas por el administrador del contrato y demás áreas técnicas que se estime pertinentes, serán tramitadas por la UCP y aprobadas por la autoridad competente respectiva que adjudicó el procedimiento de adquisición del cual derivan, y demás estipulaciones que regula el artículo ciento cincuenta y ocho de la Ley de Compras Públicas. **CLAUSULA DECIMA PRIMERA: JURISDICCION:** Para los efectos legales de este contrato, las partes contratantes señalamos esta ciudad como domicilio especial, a cuyos tribunales se someten expresamente, aceptando desde ya la contratista al depositario judicial de sus bienes que propusiere el contratante y a quien exime de rendir fianza. **CLAUSULA DECIMA SEGUNDA: NOTIFICACIONES:** Las notificaciones entre las partes deberán hacerse por escrito y tendrán efecto a partir de su recepción en las direcciones que a continuación indica: **Para el Contratante:** Alameda Juan Pablo Segundo, entre treinta y siete y treinta y nueve Avenida Norte, edificio FONAVIPO, San Salvador. Teléfonos: dos cinco cero uno-ocho ocho-ocho ocho. **Para el Contratista:**

Telefono: Las partes contratantes podrán cambiar dirección, quedando en este caso, cada una de ellas, obligadas a notificarle por escrito a la otra, mientras tanto la última notificación será la válida para los efectos legales. **CLAUSULA DECIMA TERCERA: CONFIDENCIALIDAD:** Las partes acuerdan que



cualquier información intercambiada, facilitada o creada entre ellas en el transcurso de ejecución de este contrato, será mantenida en estricta confidencialidad. La parte receptora de la información mantendrá confidencialidad y evitará revelarla a toda persona que no sea empleado o subcontratante autorizado salvo que: **a)** la parte receptora tenga evidencia que conoce previamente la información recibida; **b)** la información recibida sea del dominio público; **c)** la información recibida proceda de un tercero que no exija confidencialidad. La parte receptora de la información se responsabilizará de que sus empleados se sujeten a las limitaciones establecidas. El incumplimiento a esta cláusula será causal de terminación del contrato de conformidad con la Ley. **CLAUSULA DECIMA CUARTA: PROHIBICION A LA CONTRATACION 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 del Supervisor 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 artículo ciento ochenta y siete de la Ley de Compras Públicas para determinar el cometimiento o no durante la ejecución del contrato de la conducta tipificada como causal de inhabilitación en el artículo ciento ochenta y uno Romano V literal a) de la Ley de Compras Públicas, 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 este último caso deberá finalizar el procedimiento para conocer la resolución final. **DECIMA QUINTA: RESPONSABILIDAD SOCIAL DE LA CONTRATISTA:** Serán por cuenta del Contratista las retenciones y pagos de las cuotas de Seguro Social y A.F.P. de cada uno de los empleados asignados a la Institución; así como también el pago de todas las demás prestaciones sociales y laborales establecidas por las leyes del País y la inversión en el desarrollo sus competencias, quedando a discreción del Administrador de Contrato, requerir en cualquier momento de la vigencia del contrato, la evidencia de cumplimiento. En fe de lo anterior y por estar redactado conforme a nuestras voluntades lo ratificamos y para constancia firmamos en la ciudad de San Salvador, Departamento de San Salvador, treinta y un días del mes de agosto del año dos mil veintitrés.

En la ciudad de San Salvador, Departamento de San Salvador, a las quince horas con cincuenta minutos del día treinta y uno del mes de agosto del dos mil veintitrés. Ante Mí, **DAVID ERNESTO PEREZ BELTRAN**, Notario del domicilio de \_\_\_\_\_ Departamento de \_\_\_\_\_ comparece por una parte el **JOSE ERNESTO MUÑOZ CARRANZA**, de \_\_\_\_\_ años de edad, \_\_\_\_\_ de este domicilio, a quien conozco e identifico por medio de \_\_\_\_\_



su Documento Único de Identidad número  
con Número de Identificación Tributaria

actuando en su calidad de **DIRECTOR EJECUTIVO DEL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA POPULAR**, que se puede llamar "**El Fondo o FONAVIPO**"; Institución Pública, de crédito, de carácter autónomo, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria cero seiscientos catorce –cero ochenta mil seiscientos noventa y dos-ciento cuatro-cero, cuya personería Doy Fe de ser legítima y suficiente, de acuerdo a lo siguiente: **A)** La Ley del Fondo Nacional de Vivienda Popular, contenida en Decreto Legislativo número doscientos cincuenta y ocho, de fecha veintiocho de mayo de mil novecientos noventa y dos, publicado en el Diario Oficial número ciento cuatro, tomo trescientos quince, de fecha ocho de junio del mismo año, en cuyo artículo dieciocho estatuye que corresponderá al Presidente de la Junta Directiva y al Director Ejecutivo, en forma conjunta o separada, ejercer la representación legal del Fondo, y artículo catorce de la misma Ley que en su literal "C" dispone que es atribución de la Junta Directiva, nombrar al Director Ejecutivo del Fondo; **B)** Acuerdo de la Junta Directiva del Fondo, número seis mil seiscientos setenta y ocho pleca ochocientos trece, de Acta número ochocientos trece pleca ochocientos treinta y ocho pleca doce pleca dos mil doce, de sesión celebrada el dieciocho de diciembre de dos mil doce, por medio del cual se nombra al Ingeniero JOSE ERNESTO MUÑOZ CARRANZA, como Director Ejecutivo del Fondo por tiempo indefinido, a partir del día ocho de enero de dos mil trece; por lo que se encuentra facultado para otorgar actos como el presente; y por la otra parte comparece **OSCAR ALBERTO UMAÑA GARCIA**, de [redacted] años de edad, Estudiante, del domicilio de Departamento de San Salvador, a quien no conozco pero identifiqué por medio de su Documento Único de Identidad Número [redacted] siendo el mismo Número de identificación Tributaria debidamente homologado, cuya actividad económica, es Actividades Auxiliares de La Intermediación Financiera NCP, con número de Registro (NCR) [redacted] y con número de Identificación Tributaria [redacted]

[redacted] a quien en lo sucesivo se le denominará "**EL Contratista**"; y en el carácter en que comparecen **ME DICEN:** Que han convenido en celebrar el anterior Contrato bajo el método de Calidad y Costo, expresándome que reconocen el contenido y las obligaciones del referido documento por ser su declaración de voluntad, y se registrará por las disposiciones contenidas en el Documento denominado Solicitud de Propuesta de Consultoría por lo dispuesto en la Ley de Compras Públicas, su reglamento y las siguientes cláusulas: **CLÁUSULA PRIMERA: DOCUMENTOS CONTRACTUALES:** Los siguientes documentos que deberán estar firmados y sellados por El Contratante y/o Contratista según corresponda, se consideran parte integral del presente Contrato y serán interpretados en forma conjunta con el contrato mismo, Solicitud de Propuesta de Consultoría, así como las adiciones emitidas por el contratante, a los documentos de contratación, correspondencia emitida por el contratante, con acuse de recibido del contratista, documentos de propuesta financiera, actas de recepción, las garantías establecidas en la Solicitud de Propuesta de Consultoría, modificaciones al contrato. Estos documentos son complementarios entre sí, en caso de haber discrepancia entre los documentos contractuales, prevalecerá lo dispuesto en el contrato o lo que mejor convenga al contratante. **CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO DEL CONTRATO:** El objeto del presente

contrato es la **CONTRATACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES PARA AVALÚO DE INMUEBLES PARA GARANTÍA DE USUARIOS FINALES DE CRÉDITOS EN FONAVIPO**, que brinde servicios de avalúos de inmueble para las zonas geográficas occidental, central, paracentral y oriental del país, para usuarios finales de FONAVIPO. **CLAUSULA TERCERA: ALCANCE DE LOS SERVICIOS:** El alcance respecto a las responsabilidades del contratista, y en tal calidad cumplirá con las especificaciones técnicas siguientes: **1 REQUERIMIENTOS DE FONAVIPO PARA INFORME DE AVALUOS:** El Informe de valúo a presentar a FONAVIPO será en Formato Libre, siempre y cuando cumpla con las **Normas Técnicas para el registro de Peritos Valuadores y sus obligaciones profesionales NRP 27**. Junto a este informe pericial, es obligatorio presentar el **Informe Resumen del Valúo**, formato anexo a los términos de referencia de esta contratación. El contenido del Informe de valúo deberá incluir los aspectos siguientes: **1.1 ENTORNO.** Deberá detallarse en el informe los siguientes aspectos relacionados con el entorno del inmueble objeto de valúo. **1.1.1 Ubicación Geográfica del Inmueble.** El perito valuador entregará como anexo a su informe un esquema o plano de ubicación, en el cual señalará el inmueble valuado, los accesos y las cercanías de centro comerciales y hospitales, escuelas, oficinas públicas y otros, aspectos positivos y negativos de su ubicación. **1.1.2 Acceso al Inmueble.** Deberá describirse en el informe las vías de acceso al inmueble, detallando el recubrimiento de la superficie de rodamiento de las calles o pasajes, de igual forma se mencionarán las distancias a las calles principales o puntos importantes de referencia (centros educativos, comerciales, estaciones de policía y otros), realizando una evaluación de los impactos positivos o negativos que estos produzcan en el precio del inmueble objeto de valúo. **1.1.3 Servicios Básicos.** En el informe deberá mencionarse el acceso que el inmueble tiene a servicios públicos y privados (energía eléctrica, agua potable, telefonía), haciendo referencia a las distancias estimadas a los entronques o conexiones de éstos; o bien si existe factibilidad de que se tengan en el futuro según la institución correspondiente. **1.1.4 Desarrollo de la Zona.** En el informe se incluirá una breve síntesis del desarrollo experimentado en los años recientes por la zona donde se encuentran ubicados los inmuebles valuados o en su defecto se mencionará que no existe. **1.1.5 Aspectos sociales.** Se detallarán todos los aspectos sociales que afectan el entorno del inmueble, enfatizando los componentes que influyen para determinar el valor de venta recomendado del inmueble. (Seguridad, delincuencia, cercanía a comunidades, etc.) **1.1.6 Acceso a transporte colectivo.** Se mencionará en el informe el tipo de transporte colectivo que conduce hacia el inmueble, indicando la nomenclatura de las rutas correspondientes y las distancias hacia las paradas más cercanas. **1.1.7 Vegetación existente en la zona.** En el caso de inmuebles mayores de 300 v<sup>2</sup> se incluirá una reseña de la vegetación existente, considerando árboles frutales, ornamentales, cultivos y otros. **1.1.8 Otros aspectos.** Deberá considerarse en el análisis del Inmueble otros aspectos del entorno que afecten al inmueble, separándolos como factores positivos (proyección de calles, cultivos, centros comerciales, centros educativos, parques, plantas de tratamiento de aguas negras, cercanía de manantiales de agua y otros); y factores negativos (delincuencia en la zona, accidentes naturales que representen riesgo, basureros, rellenos sanitarios); indicando en los casos que aplique la distancia a que se encuentran. **1.1 CONDICIONES DEL MERCADO. 1.2.1 Condición General del Mercado**



**Inmobiliario.** El informe deberá contemplar un apartado de las condiciones generales del mercado inmobiliario en el país y sobre todo en la zona de ubicación de los inmuebles, dejando claro las principales tendencias de los precios de los inmuebles similares al que es objeto de evaluación. **1.2.2 Precio de Propiedades Aledañas.** Se presentará en el informe un cuadro comparativo de la oferta y demanda de las propiedades aledañas a los inmuebles, detallando el valor de intercambio de los mismos, anexando, si es posible, algún documento que pruebe lo afirmado en este apartado. **1.3 TERRENOS.** El contenido del informe en lo concerniente al terreno deberá considerar lo siguiente: **1.3.1. Descripción del Inmueble.** El perito debe de incluir en su informe una descripción del inmueble, en la cual deberá registrar los característicos de su localización, municipio y departamento donde está ubicado. **1.3.2. Área del Terreno.** Se deberá detallar en las medidas de campo obtenidas para el inmueble, cuando el inmueble sea de forma regular y que su área no sea superior a 300 v<sup>2</sup>. En los casos de inmuebles con áreas mayores, se tomarán en cuenta las medidas conforme a escritura o plano proporcionado por FONAVIPO. Estas áreas no deben de ser alteradas por ningún motivo. Las áreas se expresarán tanto en metros cuadrados (m<sup>2</sup>), como en varas cuadradas (v<sup>2</sup>). En los inmuebles mayores de 500 m<sup>2</sup> y cuya topografía sea pronunciadamente irregular deberá determinarse en porcentajes las áreas útiles y las de protección. **1.3.3 Uso actual.** Se presentará un detalle del uso actual que tiene el inmueble, como también de su vocación (comercial, institucional, residencial, etc.) y su uso potencial futuro, de acuerdo con las condiciones del entorno en que se encuentra ubicado. **1.3.4. Topografía.** Debe incluirse en el informe un detalle de la topografía del inmueble que incluya los cambios de niveles conforme a los accesos al terreno. **1.4 EDIFICACIONES.** En cuanto a las edificaciones construidas en el terreno objeto de valúo (si existieran), el informe del perito valuador deberá detallar lo siguiente: **1.4.1 Tipo de Construcción.** Se describirá en el informe el sistema constructivo de las edificaciones que se encuentren en el terreno objeto de valúo, como también el estado en que se encuentren debido al uso o daños que puedan haber sufrido por factores como el tiempo, el clima y otros eventos naturales. En los casos en que debido a la condición de deterioro que presenten las edificaciones sea necesaria su demolición, el perito deberá consignarlo en su informe, estimando un costo aproximado. **1.4.2 Área Construida.** El perito valuador debe detallar en su informe las áreas construidas comprendidas en el inmueble valuado, debiendo expresarlas tanto en metros cuadrados (m<sup>2</sup>), como en varas cuadradas (v<sup>2</sup>). **1.4.3. Iluminación y Ventilación.** Se mencionará la descripción de las entradas de iluminación solar y la ventilación natural que posee el inmueble, en caso lo amerite. **1.5. EQUIPO Y EQUIPAMIENTO.** Deberá detallarse en el informe el equipo y equipamiento que se encuentren en el inmueble objeto de valúo, estableciendo su marca, modelo antigüedad, condición de funcionamiento y otros aspectos que incidan en su probable valor de comercialización. **2. VALOR DEL INMUEBLE.** El perito valuador deberá establecer en su informe, como todos los factores considerados anteriormente inciden en la determinación del valor de comercialización recomendado para el inmueble. **2.1 VALOR DEL TERRENO.** El valor asignado al terreno, deberá partir de su Ubicación, vocación, entorno social y del uso actual, establecer en forma porcentual el impacto (depreciación o plusvalía) que generan cada una de las condiciones del entorno detalladas. El valor deberá expresarse en dólares de los Estados Unidos de América. En lotes a valuar de comunidades y centros urbanos, se considerará solo el

terreno sin construcciones existentes, a excepción de cuando se solicite. **2.2 VALOR DE LAS EDIFICACIONES.** En el caso de las edificaciones, partiendo de su costo de reposición, el perito deberá estimar un porcentaje de depreciación por la edad de construcción y un porcentaje de depreciación por el deterioro que presenten las construcciones al momento del valúo. El valor de M2 de construcción como del valor total, se deberá expresar en dólares de los Estados Unidos de América. En avalúos a apartamentos, se deberá considerar dentro del valor de M2 de construcción, el valor del terreno y áreas comunes del condominio. **2.3 VALOR DEL EQUIPO Y EQUIPAMIENTO.** Deberá establecerse un valor para el equipo y equipamiento con que cuente el inmueble valuado, partiendo para ello del probable valor de adquisición y aplicando la depreciación por el tiempo de uso y por el estado de deterioro que presenten. **2.4. VALOR TOTAL DEL INMUEBLE.** Finalmente, el perito deberá presentar un cuadro donde detalle los valores parciales y totales de los terrenos, edificaciones y equipo y equipamiento del inmueble valuado. El informe deberá presentar en detalle el Valor del Inmueble, puntualizando el método utilizado para determinar el valor por V2 de terreno y el valor final sugerido del inmueble. **3. DECLARACIÓN JURADA.** El informe deberá tener la DECLARACION JURADA al pie del documento, de conocer y cumplir con las regulaciones suscritas y contenidas en las **Normas Técnicas para el registro de Peritos Valuadores y sus obligaciones profesionales NRP 27**; y que cumple con el Art. 19 de la referida Norma, para lo cual deberán estar inscritos en la Superintendencia del Sistema Financiero. FONAVIPO proporcionará la documentación relacionada a la situación legal, ubicación geográfica y dimensiones del inmueble a valuar. **PLAZO DE ENTREGA:** La entrega de los avalúos no deberá exceder de cinco (5) días hábiles, posteriores al requerimiento del Administrador de Contrato. **CLAUSULA CUARTA: PLAZO DEL CONTRATO:** El plazo de la contratación es por el período de cuatro meses, y entrara en vigor a partir de la emisión de la Orden de inicio, emitida por el administrador de Contrato. **ADMINISTRADOR:** El responsable de administrar el contrato suscrito será el jefe de la Unidad de Operaciones y Proyectos de Reconstrucción (UOPR), cuyo nombre será proporcionado al contratista, posterior a la firma del contrato cuya atribución está regulado en el artículo Artículo ciento sesenta y dos, de la Ley de Compras Publica. **CLAUSULA QUINTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO: A) PRECIO:** El Contratante pagará al contratista por la prestación de los servicios la cantidad hasta de **TRES MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$3,000.00)** precio que incluye el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y Prestación de Servicios (IVA), por estar registrado el contratista como contribuyente, monto financiado Fondos propios. **A) FORMA Y CONDICIONES DE PAGO: FORMA DE PAGO.** Procedimiento de pago: FONAVIPO requiere de treinta (30) días como máximo para el trámite de Pago. El procedimiento de pago se realizará de la siguiente manera: **Instrucciones para el Contratista:** La institución a través del Administrador del contrato levantará un informe de recepción de los servicios proveídos, posteriormente el Proveedor procederá a emitir una Factura de Consumidor Final en ventas gravadas a nombre del Fondo Nacional de Vivienda Popular, por cada uno de los meses del contrato. Conforme a las instrucciones del Agente Fiscal es necesario que conozca y siga los procedimientos de pago de FONAVIPO: Las opciones de forma de pago son las siguientes: **PAGO ELECTRÓNICO.** Es necesario que el contratista presente al Agente Fiscal cualquiera de las siguientes alternativas: a)



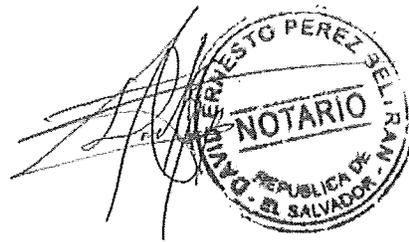
Cuenta de Banco en Banco; b) Cualquiera de los bancos Davivienda, Agrícola o Cuscatlán. **PAGO CON CHEQUE:** a) Cualquier instrucción de pago a cuenta de otros bancos; b) Cualquier proveedor que opte por esta vía de forma voluntaria. **CLAUSULA SEXTA: GARANTIA DE CUMPLIMIENTO CONTRACTUAL:** Las Garantías descritas a continuación deberán otorgarse con calidad de solidarias, irrevocables, y ser de ejecución inmediata. El importe de Garantía de Cumplimiento contractual (para el presente caso un pagaré) es del diez del precio Contractual según la Ley de Compras Públicas, pagadero en dólares de los Estados Unidos de América y deberá presentarse y firmarse de manera simultánea con la suscripción del presente contrato el contratista debe presentar la Garantía de Cumplimiento, usando para este fin el Formulario de Garantía de Cumplimiento conforme al Formulario F6 contenido en los documentos de Solicitud de Propuesta de Consultoría. En caso de que el contratista no presente la garantía de cumplimiento de contrato, en el plazo otorgado para tal fin sin causa justificable; el mismo podrá ser revocado y concederle al ofertante que en la evaluación ocupase el segundo lugar en cumplimiento al artículo ciento veintiséis de la Ley de Compras Públicas cuando la garantía contemplada sea de cumplimiento contractual. **CLAUSULA SEPTIMA: TERMINACION DEL CONTRATO:** **A) CADUCIDAD:** La caducidad es una forma anticipada de terminación contractual, procede ante las situaciones determinada en los literales a, b y c, del Artículo ciento sesenta y siete de la Ley de Compras Públicas; **B) MUTUO ACUERDO:** 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 razones de interés público, caso fortuito o fuerza mayor, hagan innecesario o inconveniente la vigencia del contrato o ejecución de las obligaciones derivadas de la orden de compra, sin más responsabilidad que la que corresponda en su caso, a la ejecución de la obra realizada, al servicio parcialmente ejecutado o a los bienes entregados o recibidos, de conformidad al artículo ciento sesenta y ocho de la Ley de Compras Públicas. **CLAUSULA OCTAVA: SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO: PENALIDADES CONTRACTUALES:** Se podrán regular sobre una base razonable y acorde a la naturaleza contractual, el establecimiento de penalidades contractuales por incumplimientos de aspectos técnicos u otros acordes al objeto contractual, en caso no sean reguladas en los documentos de solicitud no podrán ser aplicables. **SANCIONES:** La máxima autoridad de FONAVIPO será la autoridad competente para resolver conforme el debido proceso, sobre la imposición de sanciones y extinción del contrato. Excepto en el caso de penalidades contractuales por incumplimientos, las que por su misma naturaleza se aplicarán conforme lo establezcan los documentos de solicitud y demás instrumentos contractuales. Y conforme lo regula el artículo ciento setenta y cuatro de la ley de compras públicas. **CLAUSULA NOVENA: SOLUCION DE CONTROVERCIA:** Para efectos del contrato, toda controversia que surgiere entre "el contratante "y "el contratista", podrá ser sometida: **a) ARREGLO DIRECTO:** El presente contrato incluirá disposiciones relativas a la legislación aplicable y sobre la solución de controversias, la cual se llevará a cabo mediante: a) arreglo directo; b) sede judicial, c) salvo casos excepcionales y pacto expreso de sometimiento a arbitraje, en cuyo caso se observará la ley de la materia. **CLAUSULA DECIMA: MODIFICACIONES AL CONTRATO:** Las modificaciones del presente contrato y de órdenes de compra derivadas de todos los métodos de contratación, originadas por causas surgidas en la ejecución contractual u otras necesidades

como prórrogas, serán solicitadas y validadas por el administrador del contrato y demás áreas técnicas que se estime pertinentes, serán tramitadas por la UCP y aprobadas por la autoridad competente respectiva que adjudicó el procedimiento de adquisición del cual derivan, y demás estipulaciones que regula el artículo ciento cincuenta y ocho de la Ley de Compras Públicas. **CLAUSULA DECIMA PRIMERA: JURISDICCION:** Para los efectos legales de este contrato, las partes contratantes señalamos esta ciudad como domicilio especial, a cuyos tribunales se someten expresamente, aceptando desde ya la contratista al depositario judicial de sus bienes que propusiere el contratante y a quien exime de rendir fianza. **CLAUSULA DECIMA SEGUNDA: NOTIFICACIONES:** Las notificaciones entre las partes deberán hacerse por escrito y tendrán efecto a partir de su recepción en las direcciones que a continuación indica: **Para el Contratante:** Alameda Juan Pablo Segundo, entre treinta y siete y treinta y nueve Avenida Norte, edificio FONAVIPO, San Salvador. Teléfonos: dos cinco cero uno-ocho ocho-ocho ocho. **Para el Contratista:**

. Teléfono: Las partes contratantes podrán cambiar dirección, quedando en este caso, cada una de ellas, obligadas a notificarle por escrito a la otra, mientras tanto la última notificación será la válida para los efectos legales. **CLAUSULA DECIMA TERCERA: CONFIDENCIALIDAD:** Las partes acuerdan que cualquier información intercambiada, facilitada o creada entre ellas en el transcurso de ejecución de este contrato, será mantenida en estricta confidencialidad. La parte receptora de la información mantendrá confidencialidad y evitará revelarla a toda persona que no sea empleado o subcontratante autorizado salvo que: **a)** la parte receptora tenga evidencia que conoce previamente la información recibida; **b)** la información recibida sea del dominio público; **c)** la información recibida proceda de un tercero que no exija confidencialidad. La parte receptora de la información se responsabilizará de que sus empleados se sujeten a las limitaciones establecidas. El incumplimiento a esta cláusula será causal de terminación del contrato de conformidad con la Ley. **CLAUSULA DECIMA CUARTA: PROHIBICION A LA CONTRATACION 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 del Supervisor 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 artículo ciento ochenta y siete de la Ley de Compras Públicas para determinar el cometimiento o no durante la ejecución del contrato de la conducta tipificada como causal de inhabilitación en el artículo ciento ochenta y uno Romano V literal a) de la Ley de Compras Públicas, 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 este último caso deberá finalizar el procedimiento para conocer la resolución final. **DECIMA QUINTA: RESPONSABILIDAD SOCIAL DE LA CONTRATISTA:** Serán por cuenta del Contratista las retenciones y pagos de las cuotas de Seguro Social y A.F.P. de cada uno de los empleados asignados a la Institución; así como también

el pago de todas las demás prestaciones sociales y laborales establecidas por las leyes del País y la inversión en el desarrollo sus competencias, quedando a discreción del Administrador de Contrato, requerir en cualquier momento de la vigencia del contrato, la evidencia de cumplimiento. "\*\*\*\*\*". Y YO, El suscrito Notario **DOY FE**: Que las firmas que calzan el documento que antecede, son auténticas por haberlas puesto a mi presencia por los comparecientes a quienes expliqué los efectos legales de esta Acta Notarial, que consta de ocho folios útiles, y leída que les fue por mí íntegramente en un sólo acto, manifiestan que está redactado conforme a sus voluntades, ratifican su contenido y firmamos. **DOY FE**.

15/11  
  

Db/



