

NÚMERO 1

LIBRO 29

AÑO: 2023

ESCRITURA PÚBLICA

DE

Contrato de Consultoría Selección al menor costo No. SMC-FSV-002/2023 "SERVICIOS DE AUDITORIA EXTERNA PARA EL EJERCICIO DOS MIL VEINTICUATRO"

ENTRE

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA

Y

SOCIEDAD "VELASQUEZ GRANADOS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE"

ANTE LOS OFICIOS NOTARIALES DE LA

LICDA. THELMA MARGARITA VILLALTA VISCARRA



DOS COLONES

Nº 27557551

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

NUMERO UNO.- En la ciudad de San Salvador, a las quince horas y treinta minutos del día veintiocho de noviembre de dos mil veintitrés.- 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

1 Ejecutivo, en representación del **FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA**, Institución de Crédito, Autónoma
2 de Derecho Público, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria: cero seis uno cuatro-cero
3 siete cero cinco siete cinco-cero cero dos-seis, para la firma del presente contrato; cuya personería doy fe
4 de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: **a)** Ley de Creación del Fondo Social para la
5 Vivienda, contenida en el Decreto Legislativo número trescientos veintiocho del diecisiete de mayo de mil
6 novecientos setenta y tres, publicado en el Diario Oficial número Ciento Cuatro del Tomo Doscientos
7 Treinta y Nueve del seis de junio del mismo año, en vigencia desde el quince del mismo mes y año, en
8 cuyos artículos veintisiete y treinta se confiere al Director Ejecutivo del Fondo Social para la Vivienda la
9 Representación Legal del mismo y se le faculta para otorgar actos como el presente; **b)** Acuerdo Ejecutivo
10 Número cuatrocientos cuarenta emitido por el señor Presidente de la República el veinticinco de julio de
11 dos mil veintidós, publicado en el Diario Oficial número ciento cuarenta y tres del Tomo número
12 cuatrocientos treinta y seis, de fecha veintiocho de julio de dos mil veintidós, por el cual se nombró a partir
13 del día dieciocho de agosto de dos mil veintidós, para un periodo legal de funciones de tres años, Director
14 Presidente de la Junta Directiva y Director Ejecutivo del Fondo Social para la Vivienda, al Licenciado
15 Oscar Armando Morales conocido por Oscar Armando Morales Rodríguez; **c)** Certificación extendida el
16 día veinticinco de julio de dos mil veintidós, por el Licenciado Conan Tonathiu Castro, Secretario Jurídico
17 de la Presidencia de la República, de la que consta que el Licenciado Oscar Armando Morales conocido
18 por Oscar Armando Morales Rodríguez, a las dieciocho horas del día veinticinco de julio de dos mil
19 veintidós, rindió la Protesta Constitucional ante el Presidente de la República Señor Nayib Armando
20 Bukele Ortiz; **d)** Transcripción del Punto seis) del Acta de Sesión de Asamblea de Gobernadores número
21 Ciento ochenta y tres, del diecisiete de noviembre de dos mil veintitrés, en la cual se Resolvió: **A)**
22 Adjudicar el proceso de Servicios de Consultoría selección al menor costo No. SMC-FSV-CERO CERO
23 DOS/DOS MIL VEINTITRES "SERVICIOS DE AUDITORÍA EXTERNA PARA EL EJERCICIO DOS MIL
24 VEINTICUATRO", para nombrar a la Sociedad VELÁSQUEZ GRANADOS, S.A. DE C.V., como Auditor



M. DE H.

7557552

DOS COLONES

1 Externo para el año dos mil veinticuatro, por un monto de TREINTA Y SIETE MIL DÓLARES DE LOS
2 ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, valor que incluye IVA; B) Autorizar al Presidente y Director Ejecutivo,
3 conforme al artículo treinta de la Ley del Fondo Social para la Vivienda, para delegar en el Gerente de
4 Finanzas, para que en nombre y representación del FSV suscriba el contrato correspondiente. C)
5 Nombrar como Administrador del Contrato al Sub-Contador Institucional. e) Acuerdo número setecientos
6 ochenta y uno, por medio del cual el Director Ejecutivo del Fondo Social para la Vivienda en cumplimiento
7 al punto seis del Acta de Sesión de Asamblea de Gobernadores Número CIENTO OCHENTA Y TRES,
8 de fecha diecisiete de noviembre de dos mil veintitrés acuerda delegar al Gerente de Finanzas, conforme
9 al artículo treinta de la Ley del Fondo Social para la Vivienda, para que en nombre y representación del
10 Fondo Social para la Vivienda, suscriba el contrato derivado del proceso de Servicios de Consultoría
11 Selección al Menor Costo Número SMC-FSV-CERO CERO DOS/DOS MIL VEINTITRES "SERVICIOS DE
12 AUDITORÍA EXTERNA PARA EL EJERCICIO DOS MIL VEINTICUATRO"; y f) Transcripción de Punto III)
13 Numeral dos, del Acta de sesión de Junta Directiva N° JD- veintitrés/noventa y cuatro, del treinta y uno de
14 octubre de mil novecientos noventa y cuatro por medio del cual se ACUERDA: A) Nombrar al Licenciado
15 Rene Cuellar Marengo, como Gerente de Finanzas, a partir del uno de noviembre de mil novecientos
16 noventa y cuatro. Quien en este instrumento se denominará el **CONTRATANTE** por una parte, y por otra
17 parte comparece la Licenciada **VILMA ANGELICA ROSALES DE UMAÑA,**
18
19
20
21 quien actúa en representación, en su calidad de Apoderada Especial de la
22 Sociedad "**VELASQUEZ GRANADOS, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**", del domicilio
23 de San Salvador, con Número de Identificación Tributaria: cero seis uno cuatro - uno seis cero seis cero
24 uno - uno cero dos - nueve, que en el transcurso del presente instrumento se denominará el

"CONTRATISTA", cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: I)

Testimonio de Escritura Pública de Constitución de la Sociedad Colectiva "VELASQUEZ GRANADOS Y
COMPAÑIA", que podrá abreviarse "VELASQUEZ GRANADOS Y CIA" otorgada en la ciudad de San
Salvador, a las quince horas con treinta minutos del día dieciséis de Junio del año dos mil uno, ante los
oficios del Notario Edgar Adolfo Escobar Chacon, inscrita en el Registro de Comercio bajo el número
CERO CERO CERO SEIS DOS del Libro UN MIL SEISCIENTOS VEINTISIETE del Registro de
Sociedades, con fecha tres de julio del dos mil uno; II) Testimonio de Escritura Pública de Compraventa
de Participación Social de la Sociedad VELASQUEZ GRANADOS Y COMPAÑIA, otorgada en la ciudad
de San Salvador, a las trece horas y diez minutos del día veintidós de julio del año dos mil dos, ante los
oficios de la Notario Aracely Elizabeth Fuentes, inscrita en el Registro de Comercio al número
CINCUENTA Y DOS del Libro UN MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y OCHO del Registro de
Sociedades, con fecha veintisiete de noviembre de dos mil dos; III) Testimonio de Escritura Pública de
Compraventa de Participación Social de la Sociedad VELASQUEZ GRANADOS Y COMPAÑIA, otorgada
en la ciudad de San Salvador, a las ocho horas del día veinticuatro de septiembre de dos mil quince, ante
los oficios del Notario Manuel de Jesús Torres Gavidia, inscrita en el Registro de Comercio al número
CUARENTA Y SIETE del Libro TRES MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y TRES del Registro de
Sociedades, con fecha trece de octubre de dos mil quince. IV) Testimonio de Escritura Pública de Cesión
de Participación Social de la Sociedad VELASQUEZ GRANADOS Y COMPAÑIA, otorgada en la ciudad
de San Salvador, a las ocho horas con cuarenta y cinco minutos del día veintiocho de agosto de dos mil
dieciséis, ante los oficios del Notario Manuel de Jesús Torres Gavidia, inscrita en el Registro de Comercio
al número DIECISIETE del Libro TRES MIL SEISCIENTOS CUARENTA del Registro de Sociedades, con
fecha doce de septiembre de dos mil dieciséis; V) Testimonio de Escritura Pública de Compraventa de
Participación Social de la Sociedad VELASQUEZ GRANADOS Y COMPAÑIA, otorgada en la ciudad de
San Salvador, a las quince horas con treinta minutos del día diez de septiembre de dos mil veinte, ante los



DE H.

DOS COLONES

27557552

1 oficios del Notario Manuel de Jesús Torres Gavidía, inscrita en el Registro de Comercio al número
2 CINCUENTA Y DOS del Libro CUATRO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y UNO del Registro de
3 Sociedades, con fecha veintitrés de septiembre de dos mil veinte; VI) Testimonio de Escritura Pública de
4 Transformación de la Sociedad y Nombramiento de Nueva Administración de VELASQUEZ GRANADOS
5 Y COMPAÑÍA, que en lo sucesivo se denominará **VELASQUEZ GRANADOS, SOCIEDAD ANONIMA DE**
6 **CAPITAL VARIABLE** que podrá abreviarse "**VELASQUEZ GRANADOS, S.A. DE C.V.**" otorgada en la
7 ciudad de San Salvador, a las diez horas del día veintiséis de agosto del año dos mil veintidós, ante los
8 oficios del Notario Manuel de Jesús Torres Gavidía, inscrita en el Registro de Comercio bajo el número
9 SETENTA Y SIETE del Libro CUATRO MIL SETECIENTOS QUINCE del Registro de Sociedades, con
10 fecha veintidós de marzo de dos mil veintitrés, mediante la cual transforman la actual naturaleza jurídica
11 de sociedad Colectiva Profesional a Sociedad Anónima sujeta al régimen de Capital Variable, y aumentan
12 el capital fijo de la sociedad; la cual contiene todas y las únicas cláusulas por las cuales se regirá la
13 sociedad y que constituyen su Pacto Social, siendo estas: **I) NATURALEZA, RÉGIMEN DE CAPITAL,**
14 **DENOMINACIÓN Y NACIONALIDAD:** La Sociedad es de naturaleza Anónima, sujeta al régimen de
15 Capital Variable, que girará con la denominación de "VELÁSQUEZ GRANADOS, seguida de las palabras
16 SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, pudiendo utilizar como abreviatura "VELÁSQUEZ
17 GRANADOS, S.A. DE C.V.", siendo de nacionalidad Salvadoreña. **II) DOMICILIO:** El Domicilio de la
18 Sociedad es la ciudad de San Salvador, en el Departamento de San Salvador. **III) PLAZO:** La Sociedad
19 que se constituye es por un plazo indeterminado. **IV) FINALIDAD SOCIAL:** La sociedad conforme lo
20 regulado en el artículo tres literal b) ordinal segundo de la Ley Reguladora del Ejercicio de la Contaduría,
21 tendrá por objeto y finalidad el ejercicio de la contaduría pública y materias conexas. **XI)**
22 **ADMINISTRACION Y REPRESENTACION LEGAL:** La administración de la Sociedad, estará confiada a
23 un Administrador Único Propietario y su respectivo Suplente, quienes deberán estar inscritos como
24 persona natural dentro de los registros de contadores y auditores que lleva el Consejo de Vigilancia de la

1 Profesión de Contaduría Pública y Auditoría. El Administrador Único y su suplente durarán en sus
2 funciones SIETE años, pudiendo ser reelectos. La vacante temporal o definitiva del Administrador Único
3 se suplirá de conformidad con las reglas establecidas en el Artículo doscientos sesenta y cuatro del
4 Código de Comercio. Para el ejercicio de la representación judicial y extrajudicial de la sociedad y uso de
5 la firma social, se estará a lo dispuesto por el Artículo doscientos sesenta del mismo Código. XVIII)

6 **NOMBRAMIENTO DE ADMINISTRADORES:** El otorgante señala que en cumplimiento del acuerdo
7 emitido por la Junta General ordinaria para primer período de SIETE años, la administración de la
8 sociedad estará a cargo de David Velásquez Gómez... y de Vilma Angélica Rosales de Umaña... para los
9 cargos de Administrador Único Propietario y Suplente, respectivamente. **VII)** Testimonio de la Escritura
10 Pública de Poder Especial otorgado en la ciudad de San Salvador, a las ocho horas con treinta minutos
11 del día veintisiete de julio de dos mil veintitrés, ante los oficios de la Notario Astrid Marisella Mejía
12 González, inscrito en el Registro de Comercio al número TREINTA Y TRES del Libro DOS MIL
13 DOSCIENTOS VEINTICINCO del Registro de Otros Contratos Mercantiles, con fecha diecinueve de
14 septiembre de dos mil veintitrés, otorgado por DAVID VELASQUEZ GÓMEZ, en su calidad de
15 Representante Legal de la Sociedad VELASQUEZ GRANADOS, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL
16 VARIABLE, a favor de VILMA ANGELICA ROSALES DE UMAÑA, en donde la faculta para que en su
17 nombre y representación pueda comparecer ante cualquier entidad del sector público a suscribir en
18 nombre de la sociedad que representa todo tipo de contratos de servicios profesionales en que la
19 sociedad VELASQUEZ GRANADOS, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE haya sido
20 seleccionada y se le haya adjudicado la ejecución de servicios profesionales. La apoderada nombrada
21 queda facultada para firmar toda la documentación necesaria derivada de las contrataciones en las que la
22 sociedad se obligue en los términos de la adjudicación realizada. Inclusive queda facultada para que
23 pueda intervenir, supervisar y firmar la documentación relacionada a las etapas de, planificación,
24 selección del contratista, contratación, seguimiento y liquidación de las contrataciones de obras, bienes y



DOS COLONES



DE H.

1 servicios de cualquier naturaleza que deba realizarse entre la Sociedad representada y la Administración
2 Pública, de conformidad a la Ley de Compras Públicas, por lo cual está plenamente facultada para otorgar
3 actos como el presente; que en el transcurso del presente instrumento se denominara el **CONTRATISTA**
4 y en los caracteres dichos, **ME DICEN:** Que han acordado otorgar y en efecto otorgan el presente
5 Contrato proveniente del proceso de Selección al Menor Costo - Servicio **Número SMC - FSV - CERO**
6 **CERO DOS/DOS MIL VEINTITRES** denominado "**SERVICIOS DE AUDITORÍA EXTERNA PARA EL**
7 **EJERCICIO DOS MIL VEINTICUATRO**", de conformidad a la Ley de Compras Públicas y a las cláusulas
8 que se detallan a continuación: **I) DEFINICIONES: Contratante.** Fondo Social para la Vivienda .
9 **Contratista. Sociedad VELÁSQUEZ GRANADOS, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE.**
10 **Tipo de Contrato.** Consultoría. **II) DOCUMENTOS CONTRACTUALES:** Forman parte integral del
11 presente contrato los siguientes documentos: Documento de solicitud de propuestas de consultoría; la
12 oferta, resolución de adjudicación, Garantía de Cumplimiento Contractual, Orden de Inicio y Otros
13 documentos que emanaren del presente contrato, los cuales son complementarios entre si y serán
14 interpretados en forma conjunta, en caso de discrepancia entre alguno de los documentos contractuales y
15 el contrato, prevalecerá este último. **III) OBJETO DEL CONTRATO:** Contratar los servicios de Auditoría
16 Externa que incluye los servicios de Auditoría Financiera, Fiscal y emisión de certificaciones de saldos de
17 cartera derivados de emisiones valores propios, remisión y firma de indicadores financieros del FSV, para
18 el ejercicio dos mil veinticuatro. De acuerdo a los Requerimientos Específicos los servicios requeridos son:
19 A. Dictamen e Informe Financiero Final al treinta y uno de diciembre del año dos mil veinticuatro que
20 comprende: Estado de Situación Financiera, Estado de Rendimiento Económico, Estado de Flujo de
21 Fondos, Estado de Ejecución Presupuestaria y Notas que se Identifiquen como parte integrante de los
22 Estados Financieros; utilizando **Normas Contables para Instituciones Descentralizadas** o en su
23 defecto **Normas Internacionales**, según lo disponga la Dirección General de Contabilidad
24 Gubernamental del Ministerio de Hacienda, que incluyan: i) Auditoría Financiera, información

1 computarizada y asesoría de gerencia. ii) Informe sobre la evaluación y pruebas de cumplimiento en los
2 controles generales del Procesamiento de Datos en las diferentes áreas involucradas del FSV, con
3 énfasis en la evaluación de la aplicación de pagos de la cartera de préstamos. iii) Informe sobre el
4 cumplimiento del sistema de control interno (Art. Treinta y cinco, NRP-dieciocho) del cual el Contratista
5 deberá enviar copia a la Superintendencia del Sistema Financiero (Superintendencia Adjunta de Valores).
6 iv) Envío del Plan de Auditoría a la Superintendencia del Sistema Financiero (Superintendencia Adjunta de
7 Valores) considerando lo detallado en el Art. doce, de la NRP-dieciocho, a más tardar un mes después de
8 la Orden de Inicio emitida por el Administrador del Contrato posterior a la firma del contrato. v) Informe de
9 la revisión de los principales procesos operativos del FSV, respecto a la eficacia del servicio en la gestión
10 institucional. (Origenación de créditos, Garantías Hipotecarias, Aprobación de Créditos y Formalización de
11 Créditos). vi) Informe sobre la revisión de las funciones de gestión de riesgos de conformidad a lo
12 establecido en las "Normas Técnicas para la Prestación de Servicios de Auditoría Externa a los
13 integrantes del Sistema Financiero" (NRP-dieciocho), emitidas por el Banco Central por medio de sus
14 Comité de Normas. vii) Atender durante la prestación del servicio de auditoría externa lo establecido en el
15 Art. veintiséis, NRP - dieciocho, sobre Incompatibilidad con otros servicios profesionales. viii) Informe
16 sobre cumplimiento de la Ley Contra el Lavado de Dinero y de Activos (Art. Treinta y seis, NRP-dieciocho)
17 ix) Informe sobre los activos de riesgo crediticio (Art. Treinta y siete, NRP-dieciocho) x) Cartas de
18 Gerencia. B. Dictamen e informe Fiscal dos mil veinticuatro y su Carta de Gerencia, además asesoría de
19 gerencia, consultas y capacitación a personal clave sobre actualizaciones tributarias aplicables a la
20 Institución. Este dictamen deberá cubrir como parte de su objeto la verificación del cumplimiento de las
21 obligaciones fiscales del Fondo. C. Informe de Revisión de Información Financiera intermedia al treinta de
22 junio de dos mil veinticuatro y su Carta de Gerencia. D. Certificación Mensual de Saldos de las
23 Obligaciones derivadas de la emisión de valores de deuda emitidas por el FSV, de conformidad a las
24 Regulaciones para el manejo de la garantía de emisiones de valores de deuda cuando esta se constituya



M. DE H.

NO* 27557555

DOS COLONES

1 con préstamos hipotecarios (RCTG-treinta y dos/dos mil diez) emitida por la Superintendencia Adjunta de
 2 Valores y vigente a partir del tres-uno-dos mil once. E. Certificación Trimestral de la Cartera de Préstamos
 3 Hipotecarios que garantizan las Emisiones de Certificados de Inversión emitidas por el FSV, de
 4 conformidad a las Regulaciones para el manejo de la garantía de emisiones de valores de deuda cuando
 5 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. Al treinta de abril de dos
 7 mil veintitrés, la cartera de préstamos hipotecarios que garantizan las emisiones de certificados de
 8 inversión del FSV está conformada por cinco mil noventa y cuatro préstamos por un valor de SETENTA Y
 9 SEIS MILLONES OCHOCIENTOS ONCE MIL QUINIENTOS VEINTITRÉS CON CINCUENTA Y NUEVE
 10 CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA. F. Certificación Anual de cartera de
 11 préstamos hipotecarios que garantizan el endeudamiento contraído con El Banco Centroamericano de
 12 Integración Económica (BCIE) del Contrato de Préstamo No. dos mil doscientos ochenta y uno con saldos
 13 al treinta y uno de diciembre de dos mil veinticuatro. Al treinta de abril de dos mil veintitrés, la cartera de
 14 préstamos hipotecarios que garantizan la deuda contraída con el Banco Centroamericano de Integración
 15 Económica (BCIE) está conformada por dos mil trescientos noventa y dos préstamos por un valor de
 16 SESENTA Y DOS MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS VEINTIDÓS
 17 CON CINCUENTA Y CINCO CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA. G.
 18 Certificaciones de cartera de préstamos hipotecarios que se constituya como garantía de nuevos
 19 endeudamientos. Para el año dos mil veinticuatro, se estima nuevos endeudamientos hasta por CIEN
 20 MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA. Este Ítem se solicitará en función
 21 de las necesidades de recursos financieros nuevos. H. Revisar y firmar Carta de Cumplimiento de
 22 Condiciones Financieras del Fondo Social para la Vivienda, que serán enviados al Banco
 23 Centroamericano de Integración Económica (BCIE), con saldos al treinta y uno de diciembre de dos mil
 24 veinticuatro. Las Condiciones Financieras Requeridas por el Banco Centroamericano de Integración

Económica (BCIE) son: **Condición Financiera.** Indicador de Vulnerabilidad Patrimonial (Cartera de
1 Créditos Improductiva Neta: uno entre Patrimonio Total dos). **Parámetro establecido.** Menor o igual que
2 cero por ciento. **Indicador a MAR entre dos mil veintitrés.** Menos veintinueve punto sesenta y cinco por
3 ciento. **Condición Financiera.** Índice de Morosidad Bruta (Cartera de Créditos Improductiva Bruta tres
4 entre Cartera de Créditos Bruta cuatro). **Parámetro establecido.** Menor o igual que diez punto cero por
5 ciento. **Indicador a MAR entre dos mil veintitrés.** Cuatro punto cuarenta y tres por ciento. **Condición**
6 **Financiera.** Patrimonio Total Mínimo. **Parámetro establecido.** Mayor o igual a trescientos cincuenta
7 millones de dólares de Estados Unidos de América. **Indicador a MAR entre dos mil veintitrés.**
8 Seiscientos cinco millones setecientos setenta y ocho mil seiscientos cincuenta y ocho punto noventa y
9 seis Dólares de los Estados Unidos de América. **Condición Financiera.** Índice de Cobertura de
10 Compromisos de Corto Plazo (Flujo de Ingresos del mes en curso cinco entre Egresos a ciento veinte
11 días seis). **Parámetro establecido.** Mayor o igual a una vez. **Indicador a MAR entre dos mil veintitrés.**
12 Dos punto cincuenta y cuatro. uno **Cartera de Créditos Improductiva Neta:** Cartera de créditos en mora
13 a noventa días más créditos en cobro judicial - provisiones totales para cartera de créditos. **Dos**
14 **Patrimonio Total:** Capital social más aportes patrimoniales no capitalizados más reserva de capital más
15 otras reservas más ajuste al patrimonio más resultados acumulados más resultados del periodo. **Tres**
16 **Cartera de Créditos Improductiva Bruta:** Créditos en mora mayor de noventa días más créditos en
17 cobro judicial más diez por ciento de cartera de créditos reestructurados. **Cuatro Cartera de créditos**
18 **Bruta** Cartera de créditos vigente más cartera de créditos reestructurados más cartera de créditos en
19 mora mayor de noventa días más cartera de créditos en cobro judicial. **Cinco Flujo de Ingresos del mes**
20 **en curso:** Disponibilidad del mes anterior más Recuperación de Cartera más Endeudamiento Público más
21 otros Ingresos. **Seis Egresos a ciento veinte días:** Proyección a ciento veinte días de Gastos
22 Administrativos más Gastos financieros u otros más Intereses/comisiones de Títulos Valores más
23 Intereses/comisiones de Préstamos más Seguro de Deuda/Daños más Comisiones y Gastos Bancarios
24



DOS COLONES



NO. 27557556 PUBLICA EL SALVADOR

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

Público más Otros Egresos. **IV) LUGAR Y TIEMPO DE ENTREGA:** "LOS SERVICIOS DE AUDITORÍA EXTERNA PARA EL EJERCICIO DOS MIL VEINTICUATRO", serán ejecutados en las instalaciones del Fondo Social para la Vivienda, ubicadas en Calle Rubén Darío No. novecientos uno, San Salvador, de acuerdo al plazo siguiente: **Plazo para la entrega de los diferentes requerimientos:**

REQUERIMIENTOS. A. Dictamen e Informe Financiero Final al treinta y uno de diciembre de dos mil veinticuatro. **Fecha de Entrega. catorce de febrero de dos mil veinticinco.** **Requerimientos.** A. iii)

Informe sobre el cumplimiento del control Interno, del cual deberá enviar copia a la Superintendencia del Sistema Financiero (Superintendencia Adjunta de Valores). **Fecha de Entrega. dieciocho de agosto de dos mil veinticuatro y catorce de febrero de dos mil veinticinco.** **Requerimientos.** A. iv) Envío del

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

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

Contrato posterior a la firma del contrato. **Requerimientos.** A. 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)

Informes sobre la revisión de las funciones de gestión de riesgo de conformidad a lo establecido en las "Normas Técnicas para la Prestación de Servicios de Auditoría Externa a los integrantes del Sistema

Financiero" (NRP-dieciocho), emitidas por el Banco Central por medio de sus Comité de Normas. **Fecha**

de Entrega. Catorce de febrero de dos mil veinticinco. **Requerimientos.** B. Dictamen e Informe Fiscal dos mil veinticuatro. **Fecha de Entrega. Veinticuatro de marzo de dos mil veinticinco.**

Requerimientos. C. Informe de Revisión de Información Financiera intermedia al treinta junio de dos mil veinticuatro. **Fecha de Entrega. Dieciocho de agosto de dos mil veinticuatro.** Ya que se debe entregar

el informe en formato PDF a la Superintendencia del Sistema Financiero y Bolsa de Valores.

Requerimientos. D. Certificación Mensual de saldos de las obligaciones derivadas de la emisión de

1 valores de deuda emitidas por el FSV, de conformidad a las Regulaciones para el manejo de la garantía
2 de emisiones de valores de deuda cuando esta se constituya con préstamos hipotecarios (RCTG-treinta y
3 dos/dos mil diez) emitida por la Superintendencia Adjunta de Valores y vigente a partir del tres-uno-dos mil
4 once. **Fecha de Entrega.** A más tardar (ocho) días hábiles posteriores al último día del mes de enero,
5 febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de dos mil
6 veinticuatro. **Requerimientos.** E. Certificación trimestral de la cartera de préstamos hipotecarios que
7 garantizan las Emisiones de Certificados de Inversión emitidas por el FSV, de conformidad a las
8 Regulaciones para el manejo de la garantía de emisiones de valores de deuda cuando esta se constituya
9 con préstamos hipotecarios. (RCTG-treinta y dos/dos mil diez) emitida por la Superintendencia Adjunta de
10 Valores y vigente a partir del tres-uno-dos mil once. **Fecha de Entrega** A más tardar dieciocho días
11 hábiles posteriores al último día de los meses de marzo, junio, septiembre y diciembre de dos mil
12 veinticuatro. **Requerimientos.** F. Certificación de cartera de préstamos hipotecarios que garantizan el
13 endeudamiento del contrato de préstamo número dos mil doscientos ochenta y uno suscrito con el Banco
14 Centroamericano de Integración Económica (BCIE), con saldos al treinta y uno de diciembre de dos mil
15 veinticuatro. **Fecha de Entrega.** A más tardar ocho días hábiles posteriores al último día del mes de
16 diciembre de dos mil veinticuatro. **Requerimientos.** G. Certificaciones de cartera de préstamos
17 hipotecarios que se constituya como garantía de nuevos endeudamientos por: emisiones de títulos
18 valores, préstamos, líneas de crédito, titularización de cartera hipotecaria u otras obligaciones. **Fecha de**
19 **Entrega.** A más tardar diez días hábiles posteriores a la solicitud del servicio por parte del FSV. **V) PLAZO**
20 **DE CONTRATO Y VIGENCIA:** El Contrato entrará en vigencia a partir de la fecha establecida en la Orden
21 de Inicio y hasta el treinta y uno de diciembre de dos mil veinticuatro. La Orden de Inicio será emitida por
22 el Administrador del Contrato, posterior a la firma del Contrato. **VI) FUENTE DE LOS RECURSOS,**
23 **PRECIO DEL CONTRATO, MONEDA Y FORMA DE PAGO.** Las obligaciones emanadas del presente
24 instrumento serán cubiertas con cargo a la Unidad Presupuestaria CERO UNO; Línea de Trabajo: CERO



DOS COLONES



Nº 27857557



1 UNO CERO UNO; Centro de costo: CUATRO TRES CERO; Específico: CINCO CUATRO CINCO CERO

2 CUATRO, para lo cual se ha verificado la correspondiente asignación presupuestaria. El monto total del
3 servicio es de **TREINTA Y SIETE MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**, valor que

4 **incluye IVA**. El procedimiento de pago se realizará de acuerdo con lo detallado en el **Anexo número dos**
5 del documento de solicitud de propuestas de consultoría, selección al menor costo - servicios.

6 **INSTRUCCIONES PARA EL OFERENTE ADJUDICADO:** Es la institución contratante quien bajo su
7 normativa y procedimientos de pago, indicará al oferente adjudicado las instrucciones para que gestione el
8 pago. Las opciones de forma de pago son las siguientes: **PAGO ELECTRÓNICO** Es necesario que el
9 proveedor presente a la institución contratante cualquiera de las siguientes alternativas: - Cuenta bancaria
10 con el que la institución contratante, realice la mayoría de sus operaciones financieras. - Cuenta bancaria
11 de cualquier banco que la institución establezca como opción. Para el caso del PAGO ELECTRÓNICO el
12 proveedor deberá presentar la Declaración de Cuentas Bancarias que se le remitió con la adjudicación.

13 (Esto es para asegurar que no haya errores en los números de cuenta o nombre del titular de las cuentas
14 proporcionadas para pago). **PAGO CON CHEQUE** - Cualquier instrucción de pago a cuenta de otros
15 bancos que no sean el banco indicado por la institución contratante. - Cualquier proveedor que opte por
16 esta vía de forma voluntaria. Al oferente ganador, en su notificación de adjudicación se le adjuntará la
17 Declaración de Cuenta Bancaria Jurada para que la complete. Esto para asegurarnos que no haya errores
18 en los números de cuenta o nombre del titular de las cuentas proporcionadas para pago. Luego con la
19 información proporcionada se procederá a elaborar el Contrato. El Contratista dispondrá de **un día hábil**, a

20 partir del día siguiente de la notificación, para enviar la información arriba solicitada. **VII) GARANTÍAS:**
21 Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente contrato la contratista otorgará
22 a favor del Fondo Social para la Vivienda Garantía de Cumplimiento Contractual, de conformidad al
23 artículo ciento veintiséis de la Ley de Compras Públicas, deberá otorgarse con calidad de solidaria,
24 irrevocable y ser de ejecución inmediata. El importe de Garantía de Cumplimiento es del diez por ciento

1 del precio Contractual, pagadero en dólares de los Estados Unidos de América y deberá presentarse
2 dentro de quince días siguientes a la recepción de la Notificación de Orden de Inicio, con vigencia desde
3 la suscripción del Contrato y hasta sesenta días posteriores a la finalización del mismo; el Oferente
4 favorecido debe presentar la Garantía de Cumplimiento, usando para este fin el Formulario de Garantía
5 de Cumplimiento conforme al **Formulario F siete** que se proporciona en la Sección VI. Formularios. La
6 Garantía de Cumplimiento será irrevocable, a demanda y efectiva al primer reclamo, emitida por
7 compañías aseguradoras (Sociedades de seguros y fianzas) o Bancos, autorizados para operar por la
8 Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador (SSF). En caso de que el contratista no presente
9 la garantía de cumplimiento de contrato, en el plazo otorgado para tal fin sin causa justificable; el mismo
10 podrá ser revocada su adjudicación en cumplimiento al artículo ciento veintiséis de la Ley de Compras
11 Públicas cuando la garantía contemplada sea de cumplimiento contractual. **VIII) ADMINISTRACIÓN DEL**
12 **CONTRATO.** El seguimiento al cumplimiento de las obligaciones contractuales estará a cargo del
13 Administrador del Contrato Sub-Contador Institucional, quien tendrá las siguientes atribuciones: a)
14 Verificar el cumplimiento de las cláusulas contractuales; establecido en las órdenes de compra o
15 contratos; b) Elaborar oportunamente los informes de avance de la ejecución de los contratos u orden de
16 compra, acorde a lo establecido en los documentos de solicitud, o en su defecto reportar los
17 incumplimientos a la UCP para que ésta los traslade a la autoridad competente para el respectivo trámite
18 con el área legal institucional respectiva; c) Conformar y mantener actualizado el expediente del
19 seguimiento de la ejecución del contrato de tal manera que esté conformado por el conjunto de
20 documentos necesarios que sustenten las acciones realizadas desde que se emite la orden de inicio
21 hasta la recepción final; d) Elaborar y suscribir conjuntamente con el contratista, las actas de recepción
22 total o parcial de las adquisiciones o contrataciones de obras, bienes y servicios, de conformidad a lo
23 establecido en el reglamento de esta ley; e) Remitir a la UCP en un plazo máximo de tres días hábiles
24 posteriores a la recepción de las obras, bienes y servicios, en cuyos contratos no existan



DOS COLONES

Nº 27557558

1 incumplimientos, el acta respectiva; a fin de que ésta proceda a devolver al contratista las garantías
 2 correspondientes; f) Emitir opinión técnica sobre las prórrogas y modificaciones contractuales, y remitirlas
 3 a la UCP para que gestione con la autoridad competente; g) Gestionar los reclamos al contratista
 4 relacionados con fallas o desperfectos en obras, bienes o servicios, durante el período de vigencia de las
 5 garantías respectivas, e informar a la UCP de los incumplimientos en caso de no ser atendidos en los
 6 términos pactados; así como informar a la UCP sobre el vencimiento de las garantías cuando sea
 7 aplicable acorde a la vigencia de las mismas, para que ésta proceda a su devolución en un período no
 8 mayor de ocho días hábiles; h) Elaborar la evaluación de desempeño del contratista en COMPRASAL
 9 completando todos los campos e información que requiera el Sistema, la calificación que efectúen los
 10 administradores deberá efectuarse en forma objetiva y exclusivamente sobre los aspectos técnicos de las
 11 obligaciones, la DINAC supervisará lo anterior; i) Cualquier otra responsabilidad que establezca esta ley,
 12 su reglamento, la DINAC y el contrato. Los administradores de contratos u orden de compra, están
 13 obligados a cumplir con la normativa que emita la DINAC y a usar las herramientas del Sistema
 14 Electrónico de Compras Públicas, registrando en COMPRASAL lo competente al seguimiento de la
 15 ejecución contractual, evaluación técnica de desempeño del contratista, registro de incumplimiento y
 16 cualquier otro que fuere establecido. **IX) RECEPCIÓN DEL SERVICIO:** Corresponderá al Administrador
 17 del Contrato en coordinación con el contratista, la elaboración y firma de las actas de recepción, las cuales
 18 contendrán como mínimo lo que establece el documento de solicitud **X) MODIFICACION Y/O**
 19 **PRORROGA.** De común acuerdo el presente Contrato podrá ser modificado conforme a los artículos
 20 ciento cincuenta y ocho de la Ley de Compras Públicas o prorrogado en su plazo atendiendo lo regulado
 21 en el artículo ciento cincuenta y nueve de la precitada Ley. **XI) CESIÓN:** Salvo autorización expresa del
 22 Fondo Social para la Vivienda, la contratista no podrá transferir o ceder a ningún título, los derechos y
 23 obligaciones que emanan del presente contrato. La transferencia o cesión efectuada sin la autorización
 24 antes referida dará lugar a la caducidad del contrato, procediéndose además a hacer efectiva la garantía

de cumplimiento de contrato. **XII) CONFIDENCIALIDAD:** El contratista se compromete a guardar la

confidencialidad de toda información revelada por el contratante, independientemente del medio empleado para transmitirla, ya sea en forma verbal o escrita, y se compromete a no revelar dicha información a terceras personas, salvo que el contratante lo autorice en forma escrita. El contratista se compromete a hacer del conocimiento únicamente la información que sea estrictamente indispensable para la ejecución encomendada y manejar la reserva de la misma, estableciendo las medidas necesarias para asegurar que la información revelada por el contratante se mantenga con carácter confidencial y que no se utilice para ningún otro fin. **XIII) SANCIONES:** En caso de incumplimiento el contratista expresamente se somete

a las sanciones que emanaren de la Ley de Compras Públicas, según sea el caso. **XIV) CADUCIDAD.** Causales de caducidad establecidas en el artículo ciento sesenta y siete de la Ley de Compras Públicas.

XV) TERMINACIÓN POR 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 por razones de interés público, caso fortuito o fuerza mayor, hagan innecesario o inconveniente la vigencia del contrato o ejecución de las obligaciones derivadas del Contrato sin más responsabilidad que la que corresponda en su caso, a la ejecución de la obra realizada al servicio parcialmente ejecutado, ó a los bienes entregados o recibidos. **XVI) SOLUCIÓN DE**

CONTROVERSIAS: Para resolver las diferencias o conflictos que surgieren durante la ejecución del contrato, se observará de acuerdo al artículo ciento sesenta y cuatro de la Ley de Compras 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. No podrá llevarse acabo arreglo directo cuando la controversia sea una causal de inhabilitación u otra sanción contemplada en la Ley de compras, para lo cual se debe tramitar el procedimiento respectivo; b) intentado el arreglo directo sin hallarse solución alguna de las diferencias, se acudiría a los tribunales



DOS COLONES



DE H

Nº 27557559

1 competentes. Las partes expresamente renunciarnos al arbitraje como medio alternativo de solución de
 2 conflictos. **XVII) INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO:** El Fondo Social para la Vivienda se reserva la
 3 facultad de interpretar el presente contrato, de conformidad a la Constitución de la República, Ley de
 4 Compras Públicas, Ley de Procedimientos Administrativos y legislación aplicable, y los Principios
 5 Generales del Derecho Administrativo, de la forma que más convenga a los intereses del Fondo con
 6 respecto a la prestación objeto del presente instrumento, pudiendo en tal caso girar las instrucciones por
 7 escrito que al respecto considere convenientes. (El o la) contratista expresamente acepta tal disposición y
 8 se obliga a dar estricto cumplimiento a las instrucciones que al respecto se dicte. **XVIII) MARCO LEGAL:**
 9 El presente contrato queda sometido en todo a la Constitución de la República, Ley de Compras Públicas,
 10 Ley de Procedimientos Administrativos, y en forma subsidiaria a las Leyes de la República de El Salvador,
 11 aplicables a este contrato. **XIX) NOTIFICACIONES:** Todas las notificaciones referentes a la ejecución de
 12 este contrato, serán válidas solamente cuando sean hechas por escrito a las direcciones de las partes
 13 contratantes, para cuyos efectos las partes señalan como lugar para recibir notificaciones los siguientes:
 14 al **FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA** en Calle Rubén Darío, número Novecientos Uno, entre Quince
 15 y Diecisiete Avenidas Sur, San Salvador; y a la Sociedad "**VELASQUEZ GRANADOS, S.A. DE C. V.**", en
 16 Avenida Sierra Nevada, número ochocientos cuarenta y seis, Colonia Miramonte, San Salvador, y en la
 17 dirección ----- de ----- correo ----- electrónico: ----- velasquezgranados@gmail.com
 18 <mailto:velasquezgranados@gmail.com>. Para efectos de lo dispuesto en la Ley de Procedimientos
 19 Administrativos en caso de cambio de domicilio del ofertante o contratista, es responsabilidad de este
 20 notificar a la UCP dicho cambio. Todas las comunicaciones o notificaciones referentes a la ejecución de
 21 este contrato serán válidas solamente cuando sean hechas por escrito en las direcciones que las partes
 22 han señalado. Yo la Notario doy fe: Que advertí a los otorgantes de las obligaciones que surgen del
 23 presente instrumento. Que el presente instrumento no causa ninguna clase de honorarios a cargo de los
 24 otorgantes; y así se expresaron los comparecientes, a quienes expliqué los efectos legales del presente

instrumento y leído que les hube todo lo escrito, íntegramente y en un solo acto ininterrumpido,

manifiestan su conformidad y para constancia firmamos.- **DOY FE**

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

SO ANTE MI, del folio UNO FRENTE al folio NUEVE VUELTO del **LIBRO VEINTINUEVE DE MI PROTOCOLO**, que vence el día veinticuatro de octubre de dos mil veinticuatro.- Y para ser entregado a la **SOCIEDAD VELASQUEZ GRANADOS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, extiendo firmo y sello el presente testimonio, en la ciudad de San Salvador, el día veintiocho de noviembre del año dos mil veintitrés.-