

CELINA DEL CARMEN CRUZ MARTÍNEZ, de _____ de edad, _____, del domicilio de _____, departamento de _____; con Documento Único de Identidad número _____; actuando en mi carácter de Directora Ejecutiva en Funciones Ad Honorem y Representante Legal de la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador, por sus siglas OPAMSS, personería que legitimo mediante la documentación siguiente: a) Estatutos de la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador, OPAMSS, publicados en Diario Oficial número veinticuatro, Tomo número trescientos seis, de fecha tres de febrero de mil novecientos noventa, en el que se establece que su Dirección estará a cargo de un Director nombrado por el Consejo de Alcaldes del Área Metropolitana de San Salvador, COAMSS; b) Acuerdo tomado en sesión ordinaria celebrada el día dieciséis de abril de dos mil veinte, por el Consejo de Alcaldes del Área Metropolitana de San Salvador, COAMSS, en el cual se nombra a la Arquitecta Karla Patricia Miranda Romero, Subdirectora de Planificación e Investigación y a mi persona como Subdirectora de Control de Desarrollo Urbano, en el cargo de Directora Ejecutiva en Funciones y Ad honorem, quienes podemos actuar conjunta o separadamente, con las mismas atribuciones de conformidad a los estatutos de la OPAMSS, a partir del dieciséis de abril de dos mil veinte, hasta que la Directora Ejecutiva Titular pueda retomar sus actividades institucionales; y los artículos diecisiete y dieciocho de la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública, los que me conceden facultades para firmar contratos como el presente; Institución que en el transcurso del presente instrumento se denominará la institución **CONTRATANTE u OPAMSS**; y por otra parte, **LEDY MARISELA ESQUIVEL CORADO**, mayor de edad, _____, del municipio de _____, departamento de _____, con Documento Único de Identidad: _____, y con Número de Identificación Tributaria: _____; actuando en mi calidad de Apoderada Especial del Arquitecto **DAVID FERNANDO ROSALES BOLAÑOS**, consultor adjudicado para suscribir el presente contrato, por lo cual, para los efectos del presente instrumento me denominare **LA CONTRATISTA**, y en las calidades antes expresadas **MANIFESTAMOS**: Que en virtud de proceso de Libre Gestión, propuesto por la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador, OPAMSS, el cual fue **adjudicado** mediante resolución número cero cuarenta – dos mil veinte, de fecha once de mayo de dos mil veinte, a favor del Consultor; por este medio convenimos en celebrar el presente **CONTRATO DE CONSULTORIA PARA EL FUNCIONAMIENTO ACTUAL DEL ESQUEMA DIRECTOR DEL AMSS**, el cual se registrá bajo los siguientes términos, que serán interpretados de la manera que se indica a continuación: **a) Contrato**: es el convenio celebrado entre OPAMSS y el Consultor, de conformidad a lo ofertado técnica y económica, a cambio del debido y

pleno cumplimiento de sus obligaciones plasmadas en el presente instrumento; **b) Honorarios:** Es el pago realizado al Consultor, de acuerdo a lo establecido en su oferta económica; **c) Servicio:** es el que proporcionará el Consultor, de acuerdo a los requerimientos y criterios técnicos detallados en los Términos de Referencia, su oferta técnica y el presente contrato; **d) Contratante:** Es OPAMSS que está solicitando la prestación de servicios; **e) Contratista:** es **LEDY MARISELA ESQUIVEL CORADO**, que está prestando el servicio; y, **f) LACAP:** Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública. El presente Contrato se sujeta a todo lo establecido en la LACAP, así como a las obligaciones, condiciones pactos, renunciaciones y cláusulas siguientes: **I.- OBJETO DEL CONTRATO:** Evaluar el funcionamiento del Esquema Director del AMSS, a casi tres años de su entrada en vigencia, con el propósito de brindar recomendaciones de nivel estratégico, en virtud del modelo de desarrollo territorial propuesto para la metrópoli y de la capacidad de carga en sectores territoriales priorizados. Así como los siguientes objetivos específicos: Realizar un análisis a nivel de todo el AMSS sobre el funcionamiento del Esquema Director en cuanto a trámites ingresados en el período 2017 – 2020. Elaborar, para los sectores territoriales priorizados en esta consultoría, una línea base (capacidad actual) del funcionamiento de sistemas urbanos como: vivienda, espacio público, equipamientos de salud y educación, movilidad e infraestructura hidráulica (provisión de agua potable, drenaje de aguas lluvias y aguas servidas). Elaborar una metodología para la medición de la capacidad de carga futura, basado en los lineamientos normativos vigentes, en el Esquema Director y la capacidad de carga actual en los sectores territoriales priorizados. Proponer recomendaciones con énfasis en los lineamientos normativos para mejorar el funcionamiento del Esquema Director en base a todo lo analizado en el contexto de esta consultoría. **II. FUENTE DE LOS RECURSOS, PRECIO Y FORMA DE PAGO:** Las obligaciones emanadas del presente instrumento serán cubiertas con cargo de los fondos provenientes del Proyecto Fortalecida la Gobernanza del Área Metropolitana de San Salvador para la Adopción e Implementación de los Objetivos de Desarrollo Sostenible –FOGAMSS- ODS-UE, para lo cual se ha verificado la correspondiente asignación presupuestaria, por el monto de **DOCE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y DOS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA**, exentos de IVA, de los cuales se realizarán las deducciones de ley que correspondan. Los pagos se realizarán en desembolsos, distribuidos de la siguiente manera: a) **20%** Previa presentación de Factura de Consumidor Final, posterior a nota de recibido a satisfacción, por parte del COAMSS/OPAMSS, el Producto 1 y presentación de Garantía de Cumplimiento de Contrato correspondiente. b) **20%** Previa presentación de Factura de Consumidor Final, posterior a nota de recibido a satisfacción, por parte de COAMSS/OPAMSS, del Producto 2 y del desarrollo de la primera jornada de formación. c) **30%** Previa presentación de Factura de Consumidor Final, posterior a nota

de recibido a satisfacción, por parte de COAMSS/OPAMSS, del producto 3 y del desarrollo de la segunda jornada de formación. d) **30%** Previa presentación de Factura de Consumidor Final, posterior a nota de recibido a satisfacción, por parte de COAMSS/OPAMSS, del producto 4 y del desarrollo de la tercera jornada de formación. Todo trámite relacionado con los pagos de esta contratación debe ser hecho en Tesorería de la OPAMSS. Para que Tesorería entregue el “quedan” correspondiente, debe haber recibido los documentos siguientes: El original de la factura de Consumidor Final ó documento equivalente en el extranjero, a nombre de OPAMSS-Fortalecida la Gobernanza del AMSS para la Adopción de Implementación de los Objetivos de Desarrollo Sostenible. El Acta de Recepción a satisfacción, firmada por el (la) Administrador(a) del Contrato y por el(la) proveedor(a) o contratista. Tesorería no recibirá facturas ni emitirá ni entregará “quedan”, si la documentación antes detallada no se presenta en original y de manera completa; es decir, en un mismo momento. El pago se hará el día viernes siguiente a la fecha en que los documentos citados anteriormente cumplieron 8 días calendario de haber sido recibidos en Tesorería de la OPAMSS, para lo cual se debe tomar en cuenta que, en OPAMSS, la recepción o presentación de facturas y la entrega de “quedan” se efectúa los martes de cada semana; y la entrega de cheques, se realiza los días viernes. Además, se debe considerar que en cada uno de los pagos se efectuaran los descuentos de ley correspondientes, según la legislación tributaria salvadoreña.

III. OBLIGACIONES DE LA CONTRATANTE: El contratante se obliga para con el consultor a realizarle sus pagos de conformidad a lo establecido en el presente contrato, todo de la fuente de financiamiento provenientes del Proyecto Fortalecida la Gobernanza del Área Metropolitana de San Salvador para la Adopción e Implementación de los Objetivos de Desarrollo Sostenible –FOGAMSS-ODS-UE, según las condicionantes establecidas en la cláusula II del presente instrumento.

IV. OBLIGACIONES DEL CONSULTOR: A través de la presente consultoría se desarrollarán las siguientes **ACTIVIDADES Y ALCANCES:** Las principales actividades previstas en el marco de esta consultoría son las siguientes: Establecer una metodología para la medición de la capacidad de carga para los sectores territoriales priorizados, contemplando como mínimo los sistemas urbanos anteriormente mencionados. Considerar como sectores territoriales priorizados los siguientes: a. Plan Parcial San Benito, b. Plan Parcial Escalón, c. Cantón El Carmen, d. Cumbres de la Escalón, e. Masferrer Norte, f. Einstein-San Francisco, g. Colonia Utila, h. Plaza Mundo. Recopilar información secundaria para el análisis de la capacidad de carga en sectores territoriales priorizados, considerando como mínimo los siguientes sistemas urbanos: Vivienda, dotación de espacio público, dotación de equipamientos sociales (salud y educación), movilidad, con énfasis en carga vehicular, redes de servicios básicos - infraestructura hidráulica (provisión de agua potable, drenaje de aguas lluvias y aguas servidas). Elaborar, basado en

el registro de trámites de OPAMSS, un análisis de tendencias de la construcción en todo el AMSS, con especial énfasis en caracterizar la construcción en altura y los usos de suelo proyectados, teniendo como marco de referencia las principales apuestas del Esquema Director. Para los 3 talleres estipulados en el marco de la consultoría, se realizarán de forma virtual y la facilitación de los mismos corre por cuenta del equipo consultor. **TIEMPOS DE EJECUCIÓN:** El contratista se compromete a desarrollar los productos a partir de la fecha que se establezca en la orden de inicio hasta la finalización de la consultoría, establecida en **setenta y cinco días calendario**. El Administrador del contrato, será el encargado de emitir la orden de inicio y de notificar al contratista la fecha de inicio del servicio. **PRODUCTOS. Producto 1. Plan de trabajo, metodología y análisis del funcionamiento del Esquema Director.** Presentar plan de trabajo, metodología de elaboración de la consultoría. Elaboración de un análisis de funcionamiento del Esquema Director principalmente enfocado a estudiar: Tendencia a la construcción en altura del AMSS (cantidad de permisos de construcción otorgados, ubicación de dichos proyectos conforme al mapa de tratamientos urbanísticos del Esquema Director, número de niveles y costos estimados de venta). Correspondencia de los usos de suelo otorgados por esta oficina con respecto a lo dispuesto por el Esquema Director (matriz de usos de suelo, usos otorgados, condicionados y prohibidos). Identificación y corrección de errores del Esquema Director (listado de inmuebles que reportan errores de tipo cartográfico o de fondo en la zonificación) En este producto se deberá incluir un taller **virtual** de media jornada con personal de la oficina con el propósito de obtener retroalimentación sobre los aspectos a mejorar del Esquema Director. **Producto 2. Análisis de la capacidad de carga actual en sectores territoriales priorizados del AMSS.** Elaboración de un análisis para definir la capacidad de carga actual, basado en los lineamientos normativos de edificabilidad, altura e impermeabilización vigentes de acuerdo al Esquema Director para sectores territoriales priorizados que incluya como mínimo el análisis para los siguientes sistemas urbanos: vivienda, espacio público, equipamientos de salud y educación, movilidad e infraestructura hidráulica (provisión de agua potable, drenaje de aguas lluvias y aguas servidas). **Producto 3. Análisis de la capacidad de carga futura (año 2030) en sectores territoriales priorizados del AMSS.** Elaboración de un análisis para definir la capacidad de carga futura al año 2030, tomando como base la capacidad actual, basado en los lineamientos normativos de edificabilidad, altura e impermeabilización vigentes de acuerdo al Esquema Director para sectores territoriales priorizados que incluya como mínimo el análisis para los siguientes sistemas urbanos: vivienda, espacio público, equipamientos de salud y educación, movilidad e infraestructura hidráulica (provisión de agua potable, drenaje de aguas lluvias y aguas servidas). En este producto se deberá incluir **un taller virtual de media jornada** con equipo técnico de OPAMSS y actores clave del

territorio, en el cual se abarquen los contenidos de dicho producto. **Producto 4. Propuesta general de recomendaciones de mejora del Esquema Director.** Elaboración de una propuesta de recomendaciones para lograr el cumplimiento de las principales apuestas del Esquema Director a través de un reajuste de los lineamientos normativos vigentes, explorando esquema de incentivos urbanísticos para propiciar mixtura de usos, incremento de espacio público y equipamientos de proximidad y densificación en altura, en virtud de los resultados y conclusiones obtenidas del análisis de capacidad de carga y trámites. En este producto se deberá incluir **un taller virtual de media jornada** con equipo técnico de OPAMSS y control en el cual se abarquen los contenidos de dicho producto. **Nota:** En el caso que el consultor sea una persona extranjera, se coordinarán los horarios para la realización de sesiones virtuales de trabajo. Previo y posterior a los talleres virtuales se coordinarán sesiones de trabajo virtual para intercambio y recopilación de información, así como establecer las líneas guías del taller, y posteriormente las directrices de trabajo a seguir.

PRESENTACIÓN DE PRODUCTOS Y PLAZOS DE EJECUCIÓN. El consultor preparará y someterá a la aprobación del Administrador del Contrato, productos en formato digital editable y pdf de cada uno de los productos, los contenidos de los mismos y el plazo de entrega se detallan a continuación:

Producto 1, Plan de trabajo, metodología y análisis del funcionamiento del Esquema Director: a ser entregado a los **QUINCE (15)** días calendario o antes, contados a partir de la fecha que se establezca en la orden de inicio y la realización del **Taller No. 1.** **Producto 2,** Análisis del funcionamiento del Esquema Director: a ser entregado a los **CUARENTA (40)** días calendario, contados a partir de la fecha que se establezca en la orden de inicio. **Producto 3,** Metodología de capacidad de carga para sectores territoriales priorizados del AMSS: a ser entregado a los **CINCUENTA Y CINCO (55)** días calendario, contados a partir de la fecha que se establezca en la orden de inicio y la realización del **Taller No. 2.** **Producto 4.** Propuesta general de recomendaciones de mejora del Esquema Director: a ser entregada a los **SETENTA Y CINCO (75)** días calendario, contados a partir de la fecha que se establezca en la orden de inicio y la realización del **Taller No. 3.**

SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DE PRODUCTOS. La OPAMSS coordinará la gestión y formulación de la consultoría, para lo cual se definirá un equipo técnico de seguimiento, quien coordinará la elaboración y supervisará al Consultor durante todo el proceso. El administrador del contrato tendrá a su cargo el seguimiento contractual, en sus áreas técnica y administrativa, en coordinación con el contratista o su representante. El **producto 1** será revisado en un plazo máximo de cinco (5) días calendario, contados a partir del día de entrega y el contratista tendrá cinco (5) días calendario para su corrección y entrega final, mientras que los **productos 2 y 3** serán revisados en un plazo de diez (10) días calendario, contados a partir del día de entrega y el contratista tendrá diez (10) días para su corrección y entrega final.

Dentro del plazo de revisión no se incluirán los períodos que OPAMSS utilice para el análisis y evaluación de los productos. Se entiende y acepta que, de existir rechazo de productos por observaciones, el tiempo que se establezca para la atención de observaciones será atribuible al plazo establecido a excepción del producto final. Para el **producto final (producto 4)**, OPAMSS tendrá veinticinco días (25) calendario para revisión, adicionales a los 75 días del proyecto, distribuidos de la siguiente manera: diez días (10) calendario para revisión y diez días (10) calendario para correcciones y cinco (5) días calendarios para la entrega y revisión final. **V. GARANTIA DE CUMPLIMIENTO DE**

CONTRATO: La garantía deberá emitirse a nombre de la OPAMSS y podrán presentar cualquiera de las siguientes: **Cheque certificado o fianza** bancaria o de compañía aseguradora o afianzadora, domiciliada en el país, legalmente establecida y debidamente autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiera. La garantía podrá presentar cualquiera de las mencionadas anteriormente y deberá emitirse a OPAMSS, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 35 de la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública, para asegurar que cumplirá con todas las cláusulas establecidas en el contrato y que el servicio será entregado y recibido a entera satisfacción. La garantía será cualquiera de las mencionadas anteriormente y deberá presentarla a OPAMSS **10 días hábiles** posterior a la fecha de emisión del contrato en el presente documento y **su monto será del DIEZ POR CIENTO (10%) del monto total del contrato** con una **validez de 4 meses**. En las garantías deberá, en caso de que el ofertante sea persona natural, escribirse su nombre tal como aparece en el documento de identidad con el que se identifica. Además, en caso que el ofertante sea persona natural, debe ser su nombre el que aparezca como afianzado en las garantías mencionadas, y no el de la empresa individual y/o establecimiento de los que pueda ser propietaria. De no cumplirse lo anterior, las garantías serán rechazadas. En caso que el ofertante sea persona jurídica, deberá en las garantías escribirse su razón o denominación social, o su abreviatura, exactamente tal como aparezca en el pacto social vigente. De no cumplirse lo anterior, las garantías serán rechazadas. En el caso de rechazo de garantías por las causales antes indicadas, o por la no aceptación por parte de la OPAMSS de la compañía emisora, el ofertante tendrá **un plazo de cinco (5) días** calendario, contados a partir del siguiente al de la notificación respectiva, para su corrección y nueva presentación a la OPAMSS. La no corrección y presentación a la OPAMSS de las garantías corregidas dentro del plazo establecido, acarrearán las consecuencias previstas para la no presentación de las garantías. **VI. PLAZO**

Y VIGENCIA DEL CONTRATO: El plazo de la contratación será de setenta y cinco días calendario a partir de la fecha que se establezca en la orden de inicio. La vigencia de contratación de la consultoría será de **tres meses** a partir de la orden de inicio. **VII. INCUMPLIMIENTO:** En caso de mora en el cumplimiento por parte de la contratista de las obligaciones emanadas del presente contrato,

se aplicarán las multas establecidas en el artículo ochenta y cinco de la LACAP. La contratista expresamente se somete a las sanciones que emanaren de la ley o del presente contrato, las que serán impuestas por la institución contratante, a cuya competencia se somete a efectos de la imposición. **VIII. CADUCIDAD:** Además de las causales de caducidad establecidas en los literales a) y b) del artículo noventa y cuatro de la LACAP y en otras leyes vigentes, serán causales de caducidad las siguientes: a) Que la contratista realice cualquier acción u omisión en contra de la moral, el orden público o las buenas costumbres en la prestación de los servicios para lo cual ha sido contratado; b) Que se le compruebe cualquier acto que en términos generales puedan hacer perder la credibilidad o autoridad que tiene en su materia de especialización, tales como ser condenado por delito. El contrato podrá darse por terminado por mutuo acuerdo entre las partes, siempre y cuando no concurra otra causa de terminación imputable al contratista y que por razones de interés público hagan necesario o inconveniente la vigencia del contrato de estas, sin más responsabilidad que la que corresponda en su caso, a los bienes entregados o recibidos. La OPAMSS avisará al contratista de la decisión de dar por terminado el contrato con quince días de anticipación por lo menos y resolverá de común acuerdo sobre los términos en que se hará la liquidación y sin penalización por cancelación anticipada. **IX. MODIFICACION, AMPLIACION y/o PRORROGA:** El contrato podrá prorrogarse una sola vez, por un período igual o menor al pactado inicialmente, siempre que las condiciones del mismo permanezcan favorable a la institución. El contrato podrá modificarse una sola vez o por varias modificaciones. Toda solicitud de modificación al plazo contractual, deberá ser gestionada con el administrador del contrato, una vez identificada tal necesidad, con anticipación no menor de quince días (15) calendario, previo al vencimiento del plazo contractual. **X. CESIÓN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES.** Queda expresamente prohibido a la contratista traspasar o ceder a cualquier título, los derechos y obligaciones que emanen del presente contrato. La transgresión de esta disposición dará lugar a la caducidad del contrato, procediéndose además a hacer efectiva la garantía de cumplimiento de contrato. **XI. DERECHOS DE PROPIEDAD INTELECTUAL:** La persona adjudicada renunciará a sus derechos de propiedad intelectual sobre todos los estudios, diseños, documentación de respaldo, artículos, informaciones, documentos, ilustraciones, dibujos, planos, cálculos, materiales y demás resultados de su trabajo (en conjunto, "resultados del trabajo"), que fuesen producidos o procurados en el ejercicio de sus funciones contractuales, y cederá tales derechos de propiedad intelectual de la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS) durante el período de vigencia legal de los mismos. De este modo, la OPAMSS ejercerá derechos exclusivos que comprenden la transferencia de los mismos y la concesión de sus licencias. En cuanto al contenido de los resultados de trabajo, los derechos serán ilimitados en cuanto al

multicopiado, la difusión, la accesibilidad pública, el procesamiento y la modificación. Cabe mencionar específicamente que la OPAMSS ejercerá el derecho de multiplicar, difundir y publicar los resultados del trabajo en formato impreso o electrónico en todos los medios conocidos, entre otros en periódicos, revistas televisión, radio e Internet. **XII. CONFIDENCIALIDAD.** Toda información a la que la contratista tuviere acceso en ocasión de la ejecución del presente contrato, sea como insumo del mismo, o la contenida en los productos a entregar, queda obligada a: i) proteger la información de forma apropiada y con carácter confidencial; ii) utilizar la información confidencial únicamente para cumplir con sus obligaciones conforme al presente contrato; iii) reproducir la información confidencial solo en la medida que se requiere para cumplir con sus obligaciones conforme al presente contrato. El incumplimiento a lo anteriormente establecido provocara la caducidad del contrato de manera inmediata, sin ningún tipo de responsabilidad para el contratante, facultando a este mismo a hacer efectiva la garantía de cumplimiento de contrato. El contratante se reserva el derecho de instruir al contratista de que la información será tratada con carácter confidencial. **XIII. REVOCACIÓN DEL CONTRATO:** El contrato se podrá dejar sin efecto, en los casos siguientes: Por extinción de la personería jurídica del contratista, al declararse quiebra o concurso de acreedores con declaración de suspensión de pagos, por modificación de las obligaciones contractuales impuestas por la OPAMSS, cuando implique una variación sustancial de las mismas, por caso fortuito o fuerza mayor que afectare significativamente la ejecución del Contrato. La revocación del contrato será acordada por la OPAMSS de oficio o a solicitud del contratista, y en dicho acuerdo deberá considerarse lo expresado en el contrato y lo dispuesto en la LACAP. **XIV. DOCUMENTOS CONTRACTUALES:** Forman parte integral del presente contrato los siguientes documentos: a) Los Términos de Referencia, b) La oferta, c) La resolución razonada, d) Interpretaciones e instrucciones sobre la forma de cumplir los servicios formulados por la institución contratante, e) Garantía, f) Resoluciones modificativas, y g) Otros documentos que emanaren del presente contrato, los cuales son complementarios entre sí y serán interpretados en forma conjunta. **XV INTERPRETACION DEL CONTRATO:** De conformidad al artículo ochenta y cuatro incisos primero y segundo de la LACAP, la institución contratante se reserva la facultad de interpretar el presente contrato, de conformidad a la Constitución de la República, la LACAP, demás legislación aplicable y los Principios Generales del Derecho Administrativo y de la forma que más convenga al interés público que se pretende satisfacer de forma directa o indirecta con la prestación objeto del presente instrumento, pudiendo en tal caso girar las instrucciones por escrito que al respecto considere convenientes. **XVI. MODIFICACION UNILATERAL:** Queda convenido por ambas partes que únicamente cuando el interés público lo hiciera necesario, sea por necesidades nuevas, causas imprevistas u otras circunstancias, la

institución contratante podrá modificar de forma unilateral el presente contrato, emitiendo para tal efecto, la resolución correspondiente, la que formará parte integrante del presente contrato. Se entiende que no será modificable de forma sustancial el objeto del mismo, en caso que se altere el equilibrio financiero del presente contrato en detrimento de la contratista, éste tendrá derecho a un ajuste de precios y, en general que toda modificación será enmarcada dentro de los parámetros de la razonabilidad y buena fe. **XVII. CASO FORTUITO O DE FUERZA MAYOR:** Por motivos de casos fortuito o fuerza mayor y de conformidad al artículo ochenta y seis de la LACAP, la contratista podrá solicitar una prórroga del plazo de cumplimiento de las obligaciones contractuales, objeto del contrato en ejecución, debiendo justificar y documentar su solicitud, la cual para que sea efectiva, deberá ser aprobada por el contratante; si procediere la aprobación, la contratista deberá entregar la ampliación de la garantía de cumplimiento de contrato. **XVIII. SOLUCION DE CONFLICTOS:** Si surgieren diferencias en la ejecución del contrato, deberán resolverse por las partes en primera instancia, por arreglo directo según los artículos 163 y 164, de la LEY DE ADQUISICIONES Y CONTRATACIONES DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA. Si el litigio o controversia persistiese, se recurrirá al arbitraje según los artículos 165, 166 y 167 y siguientes, de dicha ley, el cual será realizado con sede en la ciudad de San Salvador. No serán materia de arbitraje las decisiones que las presentes bases o el contrato dejen a determinación unilateral de la OPAMSS. **XIX. TERMINACION BILATERAL:** Las partes contratantes podrán, de conformidad al artículo noventa y cinco de la LACAP, dar por terminado bilateralmente la relación jurídica que emana del presente contrato, debiendo en tal caso emitirse la resolución correspondiente y otorgarse el instrumento de resciliación en un plazo no mayor de cinco días hábiles de notificada tal resolución. **XX. MULTAS Y SANCIONES:** Multas. Cuando el contratista incurriere en mora en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales por causas que le sean imputables, podrá declararse la caducidad del contrato o imponer el pago de una multa por cada día de retraso, de conformidad al artículo ochenta y cinco de la LACAP. Sanciones. Por falta de conducta en las que el ofertante pudiese incurrir en cualquier etapa del proceso del servicio, estará sujeto a las sanciones reguladas en el artículo ciento cincuenta y ocho de la LACAP. Otras Multas. En caso se comprobare por la Dirección de Inspección de trabajo del Ministerio de Trabajo Previsión Social, incumplimiento por parte del oferente a la normativa que prohíbe el trabajo infantil y de protección de la persona adolescente trabajadora; se iniciara el procedimiento que dispone el artículo ciento sesenta de la LACAP para determinar el cometimiento o no dentro del presente procedimiento adquisitivo, o durante la ejecución contractual según el caso, de la conducta que dispone el artículo Ciento cincuenta y ocho Romano cinco literal b) de la LACAP, relativa a la invocación de hechos falsos para obtener la adjudicación de la contratación. **XXI. EXTINCIÓN DEL**

CONTRATO: La OPAMSS podrá dar por extinguido el contrato, sin responsabilidad alguna, sin penalización por cancelación anticipada, si se diera por parte del contratista alguno de los siguientes casos: Al comprobarse haber cometido fraude para la obtención de esta libre gestión; por deficiencias en el suministro de los productos y si el contratista incumple o contraviene cualquier de los términos y condiciones del contrato a las que queda sujeto. **XXII. JURISDICCION Y LEGISLACION**

APLICABLE: Para efectos jurisdiccionales de este contrato las partes se someten a la legislación vigente de la República de El Salvador, cuya aplicación se realizará de conformidad a lo establecido en el artículo cinco de la LACAP. Asimismo, señalan como domicilio especial el de esta ciudad a la competencia de cuyos tribunales se someten. **XXIII. ADMINISTRACION DEL CONTRATO:** Nombrase

como Administrador de la orden de compra **al Arquitecto Boris Ernesto Funes Ayala, Jefe de la Unidad de Planificación** quien actuará en representación de la OPAMSS, en la ejecución del mismo y deberá darle el seguimiento conforme lo normado en el artículo 82 Bis, de la LACAP, su Reglamento y Manual. **XXIV. NOTIFICACIONES:** Todas las notificaciones referentes a la ejecución de este contrato, serán válidas solamente cuando sean hechas por escrito, a las direcciones de las partes contratantes, para cuyos efectos las partes señalan como lugar para recibir notificaciones los siguientes: OPAMSS, Veinticinco Calle Poniente, Quince Avenida Norte y Final Diagonal San Carlos, Colonia Layco, San Salvador; y a las cuentas de correo electrónico siguientes: Y, **Ledy**

Marisela Esquivel Corado, en la ciudad de , departamento de y a las siguientes direcciones de correo electrónico: Así

nos expresamos los comparecientes, quiénes enterados y conscientes de los términos y efectos legales del presente contrato, por convenir así a los intereses de nuestras representadas, ratificamos su contenido, en fe de lo cual firmamos en la ciudad de San Salvador, a los treinta días del mes de junio de dos mil veinte.

Celina del Carmen Cruz Martínez
Directora Ejecutiva en Funciones
Y Ad-honorem

Ledy Marisela Esquivel Corado
Contratista

En la ciudad de San Salvador, departamento de San Salvador, a las doce horas del día treinta de junio de dos mil veinte. **Ante Mí, WERNER VITELIO GARCÍA ELÍAS**, , del domicilio de ,

departamento de _____, comparecen: **CELINA DEL CARMEN CRUZ MARTÍNEZ**, de _____ de edad, _____, del domicilio de _____, departamento de _____; persona a quien conozco e identifico por medio de su Documento Único de Identidad número _____ - _____; actuando en su carácter de Directora Ejecutiva en Funciones Ad Honorem y Representante Legal de la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador, por sus siglas OPAMSS, personería que legitimo mediante la documentación siguiente: a) Estatutos de la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador, OPAMSS, publicados en Diario Oficial número veinticuatro, Tomo número trescientos seis, de fecha tres de febrero de mil novecientos noventa, en el que se establece que su Dirección estará a cargo de un Director nombrado por el Consejo de Alcaldes del Área Metropolitana de San Salvador, COAMSS; b) Acuerdo tomado en sesión ordinaria celebrada el día dieciséis de abril de dos mil veinte, por el Consejo de Alcaldes del Área Metropolitana de San Salvador, COAMSS, en el cual se nombra a la Arquitecta Karla Patricia Miranda Romero, Subdirectora de Planificación e Investigación y a mi persona como Subdirectora de Control de Desarrollo Urbano, en el cargo de Directora Ejecutiva en Funciones y Ad honorem, quienes podemos actuar conjunta o separadamente, con las mismas atribuciones de conformidad a los estatutos de la OPAMSS, a partir del dieciséis de abril de dos mil veinte, hasta que la Directora Ejecutiva Titular pueda retomar sus actividades institucionales; y los artículos diecisiete y dieciocho de la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública, los que me conceden facultades para firmar contratos como el presente; Institución que en el transcurso del presente instrumento se denominará la institución **CONTRATANTE u OPAMSS;** **LEDY MARISELA ESQUIVEL CORADO**, mayor de edad, _____, del municipio de _____, departamento de _____, persona a quien no conozco pero identifico por medio de su Documento Único de Identidad: _____, y con Número de Identificación Tributaria: _____; actuando en su calidad de Apoderada Especial del Arquitecto **DAVID FERNANDO ROSALES BOLAÑOS**, consultor adjudicado; por lo cual, para los efectos del presente instrumento denominare **LA CONTRATISTA**, y en los caracteres dichos **ME DICEN:** Que reconocen como suyas las firmas plasmadas en el anterior documento, que en su orden se leen: **"Ilegible"** e **"Ilegible"**; por haber sido puestas con su puños y letras, y ser las mismas con el que han suscrito el **CONTRATO DE CONSULTORIA PARA EL FUNCIONAMIENTO ACTUAL DEL ESQUEMA DIRECTOR DEL AMSS**, el cual, se registrá por las siguientes clausulas: **I.- OBJETO DEL CONTRATO:** Evaluar el funcionamiento del Esquema Director del AMSS, a casi tres años de su entrada en vigencia, con el propósito de brindar recomendaciones de nivel estratégico, en virtud del modelo de desarrollo territorial propuesto para la metrópoli y de la capacidad de carga en

sectores territoriales priorizados. Así como los siguientes objetivos específicos: Realizar un análisis a nivel de todo el AMSS sobre el funcionamiento del Esquema Director en cuanto a trámites ingresados en el período 2017 – 2020. Elaborar, para los sectores territoriales priorizados en esta consultoría, una línea base (capacidad actual) del funcionamiento de sistemas urbanos como: vivienda, espacio público, equipamientos de salud y educación, movilidad e infraestructura hidráulica (provisión de agua potable, drenaje de aguas lluvias y aguas servidas). Elaborar una metodología para la medición de la capacidad de carga futura, basado en los lineamientos normativos vigentes, en el Esquema Director y la capacidad de carga actual en los sectores territoriales priorizados. Proponer recomendaciones con énfasis en los lineamientos normativos para mejorar el funcionamiento del Esquema Director en base a todo lo analizado en el contexto de esta consultoría. **II. FUENTE DE LOS**

RECURSOS, PRECIO Y FORMA DE PAGO: Las obligaciones emanadas del presente instrumento serán cubiertas con cargo de los fondos provenientes del Proyecto Fortalecida la Gobernanza del Área Metropolitana de San Salvador para la Adopción e Implementación de los Objetivos de Desarrollo Sostenible –FOGAMSS-ODS-UE, para lo cual se ha verificado la correspondiente asignación presupuestaria, por el monto **de DOCE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y DOS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA**, exentos de IVA, de los cuales se realizarán las deducciones de ley que correspondan. Los pagos se realizarán en desembolsos, distribuidos de la siguiente manera: a) **20%** Previa presentación de Factura de Consumidor Final, posterior a nota de recibido a satisfacción, por parte del COAMSS/OPAMSS, el Producto 1 y presentación de Garantía de Cumplimiento de Contrato correspondiente. b) **20%** Previa presentación de Factura de Consumidor Final, posterior a nota de recibido a satisfacción, por parte de COAMSS/OPAMSS, del Producto 2 y del desarrollo de la primera jornada de formación. c) **30%** Previa presentación de Factura de Consumidor Final, posterior a nota de recibido a satisfacción, por parte de COAMSS/OPAMSS, del producto 3 y del desarrollo de la segunda jornada de formación. d) **30%** Previa presentación de Factura de Consumidor Final, posterior a nota de recibido a satisfacción, por parte de COAMSS/OPAMSS, del producto 4 y del desarrollo de la tercera jornada de formación. Todo trámite relacionado con los pagos de esta contratación debe ser hecho en Tesorería de la OPAMSS. Para que Tesorería entregue el “quedan” correspondiente, debe haber recibido los documentos siguientes: El original de la factura de Consumidor Final ó documento equivalente en el extranjero, a nombre de OPAMSS-Fortalecida la Gobernanza del AMSS para la Adopción de Implementación de los Objetivos de Desarrollo Sostenible. El Acta de Recepción a satisfacción, firmada por el (la) Administrador(a) del Contrato y por el(la) proveedor(a) o contratista. Tesorería no recibirá facturas ni emitirá ni entregará “quedan”, si la documentación antes detallada no se presenta en original y de manera completa; es decir, en un

mismo momento. El pago se hará el día viernes siguiente a la fecha en que los documentos citados anteriormente cumplieron 8 días calendario de haber sido recibidos en Tesorería de la OPAMSS, para lo cual se debe tomar en cuenta que, en OPAMSS, la recepción o presentación de facturas y la entrega de “quedan” se efectúa los martes de cada semana; y la entrega de cheques, se realiza los días viernes. Además, se debe considerar que en cada uno de los pagos se efectuaran los descuentos de ley correspondientes, según la legislación tributaria salvadoreña. **III. OBLIGACIONES DE LA**

CONTRATANTE: El contratante se obliga para con el consultor a realizarle sus pagos de conformidad a lo establecido en el presente contrato, todo de la fuente de financiamiento provenientes del Proyecto Fortalecida la Gobernanza del Área Metropolitana de San Salvador para la Adopción e Implementación de los Objetivos de Desarrollo Sostenible –FOGAMSS-ODS-UE, según las condicionantes establecidas en la cláusula II del presente instrumento. **IV. OBLIGACIONES DEL**

CONSULTOR: A través de la presente consultoría se desarrollarán las siguientes **ACTIVIDADES Y**

ALCANCES: Las principales actividades previstas en el marco de esta consultoría son las siguientes:

Establecer una metodología para la medición de la capacidad de carga para los sectores territoriales priorizados, contemplando como mínimo los sistemas urbanos anteriormente mencionados.

Considerar como sectores territoriales priorizados los siguientes: a. Plan Parcial San Benito, b. Plan Parcial Escalón, c. Cantón El Carmen, d. Cumbres de la Escalón, e. Masferrer Norte, f. Einstein-San Francisco, g. Colonia Utila, h. Plaza Mundo. Recopilar información secundaria para el análisis de la capacidad de carga en sectores territoriales priorizados, considerando como mínimo los siguientes sistemas urbanos: Vivienda, dotación de espacio público, dotación de equipamientos sociales (salud y educación), movilidad, con énfasis en carga vehicular, redes de servicios básicos - infraestructura hidráulica (provisión de agua potable, drenaje de aguas lluvias y aguas servidas). Elaborar, basado en el registro de trámites de OPAMSS, un análisis de tendencias de la construcción en todo el AMSS, con especial énfasis en caracterizar la construcción en altura y los usos de suelo proyectados, teniendo como marco de referencia las principales apuestas del Esquema Director. Para los 3 talleres estipulados en el marco de la consultoría, se realizarán de forma virtual y la facilitación de los mismos corre por cuenta del equipo consultor.

TIEMPOS DE EJECUCIÓN: El contratista se compromete a desarrollar los productos a partir de la fecha que se establezca en la orden de inicio hasta la finalización de la consultoría, establecida en **setenta y cinco días calendario**. El Administrador del contrato, será el encargado de emitir la orden de inicio y de notificar al contratista la fecha de inicio del servicio. **PRODUCTOS. Producto 1. Plan de trabajo, metodología y análisis del funcionamiento del Esquema Director.**

Presentar plan de trabajo, metodología de elaboración de la consultoría. Elaboración de un análisis de funcionamiento del Esquema Director principalmente enfocado a

estudiar: Tendencia a la construcción en altura del AMSS (cantidad de permisos de construcción otorgados, ubicación de dichos proyectos conforme al mapa de tratamientos urbanísticos del Esquema Director, número de niveles y costos estimados de venta). Correspondencia de los usos de suelo otorgados por esta oficina con respecto a lo dispuesto por el Esquema Director (matriz de usos de suelo, usos otorgados, condicionados y prohibidos). Identificación y corrección de errores del Esquema Director (listado de inmuebles que reportan errores de tipo cartográfico o de fondo en la zonificación) En este producto se deberá incluir un taller **virtual** de media jornada con personal de la oficina con el propósito de obtener retroalimentación sobre los aspectos a mejorar del Esquema Director. **Producto 2. Análisis de la capacidad de carga actual en sectores territoriales priorizados del AMSS.** Elaboración de un análisis para definir la capacidad de carga actual, basado en los lineamientos normativos de edificabilidad, altura e impermeabilización vigentes de acuerdo al Esquema Director para sectores territoriales priorizados que incluya como mínimo el análisis para los siguientes sistemas urbanos: vivienda, espacio público, equipamientos de salud y educación, movilidad e infraestructura hidráulica (provisión de agua potable, drenaje de aguas lluvias y aguas servidas). **Producto 3. Análisis de la capacidad de carga futura (año 2030) en sectores territoriales priorizados del AMSS.** Elaboración de un análisis para definir la capacidad de carga futura al año 2030, tomando como base la capacidad actual, basado en los lineamientos normativos de edificabilidad, altura e impermeabilización vigentes de acuerdo al Esquema Director para sectores territoriales priorizados que incluya como mínimo el análisis para los siguientes sistemas urbanos: vivienda, espacio público, equipamientos de salud y educación, movilidad e infraestructura hidráulica (provisión de agua potable, drenaje de aguas lluvias y aguas servidas). En este producto se deberá incluir **un taller virtual de media jornada** con equipo técnico de OPAMSS y actores clave del territorio, en el cual se abarquen los contenidos de dicho producto. **Producto 4. Propuesta general de recomendaciones de mejora del Esquema Director.** Elaboración de una propuesta de recomendaciones para lograr el cumplimiento de las principales apuestas del Esquema Director a través de un reajuste de los lineamientos normativos vigentes, explorando esquema de incentivos urbanísticos para propiciar mixtura de usos, incremento de espacio público y equipamientos de proximidad y densificación en altura, en virtud de los resultados y conclusiones obtenidas del análisis de capacidad de carga y trámites. En este producto se deberá incluir **un taller virtual de media jornada** con equipo técnico de OPAMSS y control en el cual se abarquen los contenidos de dicho producto. **Nota:** En el caso que el consultor sea una persona extranjera, se coordinarán los horarios para la realización de sesiones virtuales de trabajo. Previo y posterior a los talleres virtuales se coordinarán sesiones de trabajo virtual para intercambio y recopilación de información, así como

establecer las líneas guías del taller, y posteriormente las directrices de trabajo a seguir.

PRESENTACIÓN DE PRODUCTOS Y PLAZOS DE EJECUCIÓN. El consultor preparará y someterá a la aprobación del Administrador del Contrato, productos en formato digital editable y pdf de cada uno de los productos, los contenidos de los mismos y el plazo de entrega se detallan a continuación:

Producto 1, Plan de trabajo, metodología y análisis del funcionamiento del Esquema Director: a ser entregado a los **QUINCE (15)** días calendario o antes, contados a partir de la fecha que se establezca

en la orden de inicio y la realización del **Taller No. 1. Producto 2,** Análisis del funcionamiento del Esquema Director: a ser entregado a los **CUARENTA (40)** días calendario, contados a partir de la

fecha que se establezca en la orden de inicio. **Producto 3,** Metodología de capacidad de carga para sectores territoriales priorizados del AMSS: a ser entregado a los **CINCUENTA Y CINCO (55)** días calendario, contados a partir de la fecha que se establezca en la orden de inicio y la realización del

Taller No. 2. Producto 4. Propuesta general de recomendaciones de mejora del Esquema Director: a ser entregada a los **SETENTA Y CINCO (75)** días calendario, contados a partir de la fecha que se establezca en la orden de inicio y la realización del **Taller No. 3.**

SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DE PRODUCTOS. La OPAMSS coordinará la gestión y formulación de la consultoría, para lo cual se definirá un equipo técnico de seguimiento, quien coordinará la elaboración y supervisará al Consultor durante todo el proceso. El administrador del contrato tendrá a su cargo el seguimiento contractual,

en sus áreas técnica y administrativa, en coordinación con el contratista o su representante. El **producto 1** será revisado en un plazo máximo de cinco (5) días calendario, contados a partir del día de entrega y el contratista tendrá cinco (5) días calendario para su corrección y entrega final,

mientras que los **productos 2 y 3** serán revisados en un plazo de diez (10) días calendario, contados a partir del día de entrega y el contratista tendrá diez (10) días para su corrección y entrega final. Dentro del plazo de revisión no se incluirán los períodos que OPAMSS utilice para el análisis y evaluación de los productos. Se entiende y acepta que, de existir rechazo de productos por observaciones, el tiempo que se establezca para la atención de observaciones será atribuible al plazo establecido a excepción del producto final. Para el **producto final (producto 4)**, OPAMSS tendrá

veinticinco días (25) calendario para revisión, adicionales a los 75 días del proyecto, distribuidos de la siguiente manera: diez días (10) calendario para revisión y diez días (10) calendario para correcciones y cinco (5) días calendarios para la entrega y revisión final.

V. GARANTIA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO: La garantía deberá emitirse a nombre de la OPAMSS y podrán presentar cualquiera de las siguientes: **Cheque certificado o fianza** bancaria o de compañía aseguradora o afianzadora, domiciliada en el país, legalmente establecida y debidamente autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiera. La garantía podrá presentar cualquiera de las mencionadas anteriormente y

deberá emitirse a OPAMSS, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 35 de la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública, para asegurar que cumplirá con todas las cláusulas establecidas en el contrato y que el servicio será entregado y recibido a entera satisfacción. La garantía será cualquiera de las mencionadas anteriormente y deberá presentarla a OPAMSS **10 días hábiles** posterior a la fecha de emisión del contrato en el presente documento y **su monto será del DIEZ POR CIENTO (10%) del monto total del contrato** con una **validez de 4 meses**. En las garantías deberá, en caso de que el ofertante sea persona natural, escribirse su nombre tal como aparece en el documento de identidad con el que se identifica. Además, en caso que el ofertante sea persona natural, debe ser su nombre el que aparezca como afianzado en las garantías mencionadas, y no el de la empresa individual y/o establecimiento de los que pueda ser propietaria. De no cumplirse lo anterior, las garantías serán rechazadas. En caso que el ofertante sea persona jurídica, deberá en las garantías escribirse su razón o denominación social, o su abreviatura, exactamente tal como aparezca en el pacto social vigente. De no cumplirse lo anterior, las garantías serán rechazadas. En el caso de rechazo de garantías por las causales antes indicadas, o por la no aceptación por parte de la OPAMSS de la compañía emisora, el ofertante tendrá **un plazo de cinco (5) días** calendario, contados a partir del siguiente al de la notificación respectiva, para su corrección y nueva presentación a la OPAMSS. La no corrección y presentación a la OPAMSS de las garantías corregidas dentro del plazo establecido, acarreará las consecuencias previstas para la no presentación de las garantías. **VI. PLAZO Y VIGENCIA DEL CONTRATO:** El plazo de la contratación será de setenta y cinco días calendario a partir de la fecha que se establezca en la orden de inicio. La vigencia de contratación de la consultoría será de **tres meses** a partir de la orden de inicio. **Reconociendo los demás conceptos que en el documento privado se establecen y que no se transcriben por estar claramente redactados. Y, Yo el suscrito Notario, DOY FE a)** De ser legítima y suficiente la personería con que actúa la Ingeniero **Celina del Carmen Cruz Martínez**, por haber tenido a la vista: **i)** Estatutos de la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador, OPAMSS, publicados en Diario Oficial número veinticuatro, Tomo número trescientos seis, de fecha tres de febrero de mil novecientos noventa, en el que se establece que su Dirección estará a cargo de un Director nombrado por el Consejo de Alcaldes del Área Metropolitana de San Salvador, COAMSS; y **ii)** Acuerdo tomado en sesión ordinaria celebrada el día dieciséis de abril de dos mil veinte, por el Consejo de Alcaldes del Área Metropolitana de San Salvador, COAMSS, en el cual se nombra a la Arquitecta Karla Patricia Miranda Romero, Subdirectora de Planificación e Investigación y a mi persona como Subdirectora de Control de Desarrollo Urbano, en el cargo de Directora Ejecutiva en Funciones y Ad honorem, quienes podemos actuar conjunta o separadamente, con las mismas atribuciones de conformidad a los

estatutos de la OPAMSS, a partir del dieciséis de abril de dos mil veinte, hasta que la Directora Ejecutiva Titular pueda retomar sus actividades institucionales; **b)** De ser legítima y suficiente la personería con que actúa Ledy Marisela Esquivel Corado, por haber tenido a la vista: **i) Testimonio de Escritura Matriz** en el cual el Arquitecto DAVID FERNANDO ROSALES BOLAÑOS, confiere la facultad expresa a la Ing. LEDY MARISELA ESQUIVEL CORADO, de suscribir el presente instrumento; **iii)** De ser **AUTENTICAS** las firmas antes relacionadas por haber sido suscritas por los comparecientes y ser las mismas con las que han firmado el anterior **CONTRATO DE CONSULTORIA PARA EL FUNCIONAMIENTO ACTUAL DEL ESQUEMA DIRECTOR DEL AMSS**, y **d)** Que los otorgantes reconocen como suyos los conceptos vertidos en el expresado contrato por ser la expresión fiel de su voluntad. Así, se expresaron los otorgantes, a quienes explique los efectos legales de la presente acta notarial que consta de cinco hojas, y leído que les hube íntegramente y en un solo acto, todo lo escrito, manifiestan que está redactado conforme a su voluntad, por lo que ratifican su contenido y firmamos. **DOY FE.-**

Celina del Carmen Cruz Martínez
Directora Ejecutiva en Funciones
Y Ad-honorem

Ledy Marisela Esquivel Corado
Contratista