

Contrato No. 3

AÑO: 2022

DOCUMENTO AUTENTICADO

DE

LICITACIÓN PÚBLICA No. FSV-02/2022

“CENTRO DE GESTIÓN DE AVALÚOS”

OTORGADA ENTRE

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA

Y

ARQUITECTO VICTOR HUGO VALENZUELA SALAZAR

ANTE LOS OFICIOS DEL NOTARIO

LICDA. THELMA MARGARITA VILLALTA VISCARRA

CONTRATO DERIVADO DE LA LICITACIÓN PÚBLICA No. FSV-02/2022
"CENTRO DE GESTIÓN DE AVALÚOS"

CONTRATO No. 3

NOSOTROS, CARLOS MARIO RIVAS GRANADOS,

actuando en mi calidad de Gerente Técnico del FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA, Institución de Crédito, Autónoma de Derecho Público, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria: cero seis uno cuatro-cero siete cero cinco siete cinco-cero cero dos-seis, personería que compruebo con la siguiente documentación: **a)** Ley de Creación del Fondo Social para la Vivienda, contenida en el Decreto Legislativo número trescientos veintiocho del diecisiete de mayo de mil novecientos setenta y tres, publicado en el Diario Oficial número Ciento Cuatro del Tomo Doscientos Treinta y Nueve del seis de junio del mismo año, en vigencia desde el quince del mismo mes y año, en cuyos artículos veintisiete y treinta se confiere al Director Ejecutivo del Fondo Social para la Vivienda la Representación Legal del mismo y se le faculta para otorgar actos como el presente; **b)** Transcripción del punto **V)** del Acta de Sesión de Junta Directiva número JD-CERO OCHENTA Y CINCO/DOS MIL VEINTIDÓS, de fecha doce de mayo de dos mil veintidós, en el cual Junta Directiva luego de conocer en detalle la solicitud expuesta por el Ingeniero Carlos Mario Rivas Granados, Gerente Técnico y por el Ingeniero Julio Tarcicio Rivas García, Jefe de la Unidad de Adquisiciones y Contrataciones de Institucional (UACI), por unanimidad **RESUELVE: A)** Adjudicar la **LICITACIÓN PÚBLICA No. FSV-02/2022 "CENTRO DE GESTIÓN DE AVALÚOS"**, a las personas siguientes:...**3) Arq. Victor Hugo Valenzuela Salazar**...El plazo para la prestación del servicio será hasta de un año contado a partir de la fecha establecida en la Orden de Inicio. Dicha Orden de Inicio será emitida por el(los) administrador(es) del (los) Contrato(s) posterior a la firma del Contrato...**C)**Tener por nombrado como Administradores de Contrato, **Administrador General de contrato:** Jefe del Área de valúos de Garantías, **Inspector de Campo:** Supervisores(a) Técnico de Proyectos, del Área de Supervisión de Proyectos; **Revisor de avalúos:** Revisores(a) de Valúos, del Área de Valúos de Garantías; **Verificador de honorarios:** Asistente contable de Valúos, del Área de valúos de Garantías. **D)** Que se autorice al Gerente Técnico para la suscripción de los contratos derivados de esta Licitación...**c)** Punto

X) del Acta de sesión de Junta Directiva N° JD- ciento tres/dos mil diecisiete, del ocho de junio de dos mil diecisiete. ACUERDO: C) Nombrar al Ingeniero Carlos Mario Rivas Granados, como Gerente Técnico, a partir del diecinueve de junio de dos mil diecisiete. Quien en este instrumento me denominaré el **CONTRATANTE**, y por otra parte **VICTOR HUGO VALENZUELA SALAZAR**,

actuando en mi carácter personal; y que en el transcurso del presente instrumento me denominaré la **CONSTRATISTA** y en los caracteres dichos, **MANIFESTAMOS**: Que hemos acordado otorgar y en efecto otorgamos el presente contrato proveniente del proceso de **Licitación Pública No. FSV-02/2022** denominado "**CENTRO DE GESTIÓN DE AVALÚOS**", de conformidad a la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública, que en adelante se denominará LACAP, su Reglamento que en adelante se denominará RELACAP, y a las cláusulas que se detallan a continuación: **I) OBJETO DEL CONTRATO**. El objeto del presente contrato es contratar Personas Naturales o Jurídicas especializadas para brindar los servicios de elaboración de avalúos de bienes inmuebles. **II) LUGARES DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO**. El servicio de "CENTRO DE GESTION DE AVALUOS", se realizará para todo el país (Área Metropolitana, Zona Central, Zona Paracentral, Zona Occidental y Zona Oriental); donde se encuentran viviendas financiadas o a ser financiadas por el FSV. **III) PLAZO PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO**: El plazo para la prestación del servicio será hasta de un año contado a partir de la fecha establecida en la Orden de Inicio. Dicha Orden de Inicio será emitida por el(los) administrador(es) del (de los) Contrato(s) posterior a la firma del Contrato. De común acuerdo el contrato podrá ser modificado y ampliado conforme el artículo 83-A de la LACAP; o prorrogado en su plazo atendiendo lo regulado en el artículo 83 de la precitada Ley. **IV) FUENTE DE LOS RECURSOS, PRECIO Y FORMA DE PAGO**: Las obligaciones emanadas del presente instrumento serán cubiertas con cargo a: Unidad Presupuestaria: 03 Financiamiento de Soluciones Habitacionales; Línea de Trabajo: 0301 Financiamiento de Soluciones Habitacionales, Centro de Costo 1010 Área de Gestión y Desarrollo Humano; Especifico 54599 Consultorías, Estudios e Investigaciones Diversas. Para el trámite de pago se recibirán las facturas en los primeros 5 días hábiles del mes posterior al mes facturado, pudiéndose incluir trabajo realizado en meses anteriores que estén pendientes de cobrar. Los honorarios más el IVA, serán cancelados al Contratista en forma parcial y mensual, de acuerdo con el número de inspecciones técnicas realizadas, dentro de los diez (10) días hábiles después de presentada la

Factura de Consumidor Final con la documentación de respaldo. Siempre y cuando los avalúos, listados anexos y facturas estén extendidos en debida forma y contenido. Asimismo, deberá anexar a la factura, las fotocopias con sellos de cancelado de las planillas de prestaciones sociales (ISSS y AFP's) del mes anterior al mes facturado, donde conste el personal asignado para elaborar, firmar y sellar los avalúos requeridos por el FSV, excepto el primer mes de servicio. **Asimismo, para el trámite de pago será necesario que el Contratista presente las fotocopias de facturas o documentos fehacientes que respalden las compras de bienes o servicios que estos realicen a sus proveedores y fueren necesarios para justificar la correcta ejecución del Contrato.** Para el pago de los honorarios se tomarán las siguientes consideraciones y valores: 1. El pago de memorándums por actualización de cartera en cumplimiento de la normativa NCB-022 de la SSF, será de acuerdo con la efectividad de valúos realizados por rutas asignadas, según detalle: **a.** Si la efectividad de valúos realizados por ruta asignada es igual o mayor al 70.00%. El honorario será de \$10.00 por memorándum. **b.** Si la efectividad de valúos realizados por ruta asignada es igual o mayor al 50.00% y menor al 70.00%. El honorario será de \$7.50 por memorándum. **c.** Si la efectividad de valúos realizados por ruta asignada es igual o mayor al 30.00% y menor al 50.00%. El honorario será de \$5.00 por memorándum, y **d.** Si no se alcanza una efectividad del 30.00% como mínimo, no se tendrá derecho al pago de honorarios.

TABLA AVALÚOS LINEAS ESPECIALES, ACTIVOS, RAM, CONSTRUCCION Y ACTUALIZACION DE CARTERA NORMATIVA NCB-022 (Precios no incluyen IVA)

ÁREA METROPOLITANA DE SAN SALVADOR, ZONA CENTRAL, ZONA PARACENTRAL, ZONA OCCIDENTAL Y ZONA ORIENTAL

LINEA DE CREDITO	Área Metropolitana	Zona Central	Zona Paracentral	Zona Occidental	Zona Oriental
A. LINEAS ESPECIALES Vda. Usada, Financiamiento de deuda, lotes, etc.					
DOCUMENTOS A ENTREGAR					
Informe de valuación (Método Comparativo y Método del Costo) + 8 fotos mínimo + Croquis de ubicación + Planta de distribución de espacios + Coordenadas geográficas + fotografías en formato .jpg	\$45.00	\$50.00	\$55.00	\$55.00	\$55.00
B. ACTIVOS EXTRAORDINARIOS					
DOCUMENTOS A ENTREGAR					
Informe de valuación (Método Comparativo y Método del Costo) + Hoja de Informe + 8 fotos mínimo + croquis de ubicación + Planta de distribución de espacios + Coordenadas geográficas + fotografías en formato .jpg	\$45.00	\$50.00	\$55.00	\$55.00	\$55.00
C. AVALUOS PARA RAM, CONSTRUCCION Y ACTIVOS					
DOCUMENTOS A ENTREGAR					
Informe de valuación (Método Comparativo y Método del Costo) + 8 fotos mínimo + croquis de ubicación + Planta de distribución de espacios. (Puede ser presentada a mano alzada y sin escala) + Coordenadas geográficas + fotografías en formato .jpg	\$45.00	\$50.00	\$55.00	\$55.00	\$55.00

DOCUMENTO ELABORADO EN VERSIÓN PÚBLICA ART. 30 LAIP
SUPRESIÓN DE FIRMAS, SELLOS Y DATOS PERSONALES

LINEA DE CREDITO	Área Metropolitana	Zona Central	Zona Paracentral	Zona Occidental	Zona Oriental
D. MEMORANDUM DE OBSERVACIONES					
Vda. Usada, Financiamiento de deuda, lotes, RAM, Construcción y Activos (Solo aplica para permutas y Revalúos de activos en trámite de crédito)					
DOCUMENTOS A ENTREGAR					
-Memorándum + fotos	\$10.00	\$15.00	\$20.00	\$25.00	\$25.00
NOTA: Solo aplican aquellos casos en los que no se pudo realizar la inspección por motivos imputables al cliente. (No permitieron el ingreso al inmueble y/o el cliente no llegó a mostrar el inmueble). No aplica para activos extraordinarios (Revalúos por vencimiento, daciones en pago y/o adjudicaciones en pago)					
E. ACTUALIZACION DE CARTERA CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA NCB-022 DE LA SSF					
DOCUMENTOS A ENTREGAR					
Informe de valuación (Método Comparativo y Método del Costo) + 8 fotos + croquis de ubicación + planta de distribución de espacios (Puede ser presentado a mano alzada y sin escala)	\$45.00	\$45.00	\$45.00	\$45.00	\$45.00
F. MEMORANDUM POR ACTUALIZACION DE CARTERA-NORMATIVA NCB-022	Efectividad de valúos realizados igual o mayor al 70.00%..... \$10.00 Efectividad de valúos realizados igual o mayor al 50.00% y menor al 70.00%..... \$ 7.50 Efectividad igual o mayor al 30.00% y menor al 50.00%..... \$ 5.00 Efectividad menor al 30.00%..... \$ 0.00				
DOCUMENTOS A ENTREGAR					
-Memorándum + foto de fachada principal y entorno.					
NOTA: Solamente aplican los casos en los que no se permitió el ingreso al inmueble.					
G. INSPECCION PARA VERIFICAR AVANCE DE OBRAS DE CREDITOS RAM, CONSTRUCCION Y HABILITACION DE ACTIVOS.					
DOCUMENTOS A ENTREGAR	\$20.00	\$25.00	\$30.00	\$30.00	\$30.00
Hoja de autorizacion y fotografias, o memorándum de rechazo (Cuando no cumplan con los requisitos según plan de retiros)					

Área Metropolitana: Municipios del Departamento de San Salvador: Apopa, Ayutuxtepeque, Cuscatancingo, Ciudad Delgado, Ilopango, Mejicanos, Nejapa, San Marcos, San Martín, San Salvador, Soyapango, Panchimalco y Tonacatepeque; Municipios del Departamento de La Libertad: Antiguo Cuscatlán, Santa Tecla, Comasagua, Huizucar, San José Villanueva, Zaragoza y Nuevo Cuscatlán.

Zona Central: Municipios del Departamento de San Salvador: Aguilares, El Paisnal, Guazapa, Rosario de Mora, Santiago Texacuangos y Santo Tomás; Municipios del Departamento de La Libertad: Chiltiupán, Ciudad Arce, Colón, Jayaque, Jicalapa, Puerto de la Libertad, Quezaltepeque, Sacacoyo, San Juan Opico, San Matías, San Pablo Tacachico, Talnique, Tamanique, Teotepeque y Tepecoyo; Departamento de Cuscatlán y La Paz.

Zona Paracentral: Departamentos de Chalatenango, Cabañas y San Vicente.

Zona Occidental: Departamentos de Santa Ana, Sonsonate y Ahuachapán.

Zona Oriental: Departamentos de San Miguel, Usulután, Morazán y La Unión.

TABLA PARA AVALÚO VIVIENDA NUEVA

LINEA DE CREDITO	Área Metropolitana, Zona Central, Zona Paracentral, Zona Occidental y Zona Oriental.
A. Vivienda Nueva en Proyectos Habitacionales (casa modelo) Avalúo por tipo de vivienda+ plantas Arquitectónicas + fotos de las viviendas y del entorno + Croquis de ubicación del proyecto	\$ 75.00 Por tipo de vivienda

V) DOCUMENTOS CONTRACTUALES: Forman parte integral del contrato los siguientes documentos: Bases de Licitación Pública, Garantía de Cumplimiento de Contrato, Orden de Inicio y otros documentos que emanaren del presente contrato, los cuales son complementarios entre sí y serán interpretados en forma conjunta, en caso de discrepancia entre alguno de los documentos contractuales y este contrato, prevalecerá el contrato. **VI) GARANTÍAS:** El Contratista deberá rendir a favor del FSV, dentro de los quince (15) días hábiles posteriores a la firma del Contrato, una Garantía de Cumplimiento de Contrato (**Ver Anexo No. 10**), para cubrir la prestación del servicio objeto de la presente licitación, la cual deberá ser una Fianza emitida por un Banco, Compañía de Seguros o Sociedad Afianzadora, autorizados por la Superintendencia del Sistema Financiero, SSF, para operar en El Salvador y que tenga una calificación de riesgo mínima de "A -" de conformidad a la información que aparece publicada en la página Web de la SSF: www.ssf.gob.sv en su última actualización a la fecha de la emisión de la Fianza y aceptable para el FSV. El monto de la Garantía de Cumplimiento de Contrato para cada uno de los contratados será por un monto de **SEIS MIL DOSCIENTOS OCHENTA 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$6,280.00)** con vigencia desde la fecha de suscripción del Contrato y hasta sesenta (60) días posteriores a la fecha de finalización de este. La Garantía de Cumplimiento de Contrato la hará efectiva el FSV a través de la persona que él designe en caso de incumplimiento del Contrato, con base en el informe del Administrador del Contrato, sin mayor trámite o explicación. Si una vez aceptada la Garantía, la calificación del emisor bajara del mínimo requerido, el FSV podrá solicitar al Contratista que en un plazo de diez (10) días hábiles la sustituya; de no ser presentada la nueva Garantía en el plazo estipulado, el Contrato se dará por caducado y se hará efectiva la Garantía de Cumplimiento de Contrato. **VII) OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA:** Las Personas Naturales o Jurídicas que se contraten tendrán las siguientes obligaciones: **a)** Las personas contratadas deberán presentar los informes de avalúos completos, es decir con todos los requisitos establecidos para cada línea, de acuerdo con los requerimientos establecidos en las diferentes tablas de los pagos de honorarios. **b)** Las

personas contratadas no podrán ceder, comprometer o negociar bajo ningún concepto sus derechos y obligaciones con el FSV, de acuerdo con las especificaciones detalladas en estas bases. **c)** En el caso de los contratistas que, durante la ejecución del contrato, se den cambios o sustituciones en el personal que colabora para la prestación del servicio, se deberá solicitar por escrito al Administrador del Contrato su autorización para realizar el cambio, dicho personal deberá cumplir con igual o superior perfil al asignado inicialmente. El Administrador del Contrato notificará por escrito si el cambio es aceptado o rechazado. **d)** Atender los lineamientos del/los administrador(es) de(l) contrato(s), en la elaboración de los avalúos. **e)** Puntualidad en la entrega del trabajo respetando los días y horarios establecidos. **f)** Realizar en forma oportuna las correcciones que sean necesarias en el trabajo presentado. **g)** Si por alguna causa imputable al Contratista, éste extraviara documentos proporcionados por el FSV, para la realización de los avalúos, el Contratista se obliga a reponer dicha documentación en un plazo fijado de común acuerdo con el FSV o a cancelar los gastos en los que se incurra para su reposición, haciendo las gestiones correspondientes. **h)** Si por motivos de errores u omisiones en los avalúos, se incurra en gastos como reponer una anotación preventiva, suspender una escrituración, otros, el contratista se obliga a cancelar los gastos para su reposición y nueva programación de la escritura. **i)** Realizar con profesionalismo y calidad el trabajo asignado. **j)** Guardar confidencialidad de la información. **k)** Rendir las fianzas respectivas. **l)** Cualquier otra que el FSV indique. **VIII) ADMINISTRACIÓN DEL CONTRATO:** El seguimiento al cumplimiento de las obligaciones contractuales en el presente proceso, estará a cargo de los Administradores de Contrato: Teniendo las obligaciones establecidas en el Artículo 82 Bis de la LACAP y Artículo 74 del RELACAP. Siendo estos: **Administrador General de contrato:** Jefe del Área de Valúos de Garantías, **Inspector de Campo:** Supervisores(a) Técnico de Proyectos, del Área de Supervisión de Proyectos; **Revisor de avalúos:** Revisores(a) de Valúos, del Área de Valúos de Garantías; **Verificador de honorarios:** Asistente contable de Valúos, del Área de valúos de Garantías. La unidad solicitante propondrá al titular para su nombramiento, a los administradores de cada Contrato, quienes tendrán las responsabilidades siguientes: Para el presente proceso la administración del(los) contrato(s) se realizará a través de un grupo de administradores con roles y funciones específicas de acuerdo a su experticia y campo de acción. **Tipos y roles de los administradores de(los) contrato(s):** **1. Líder:** Administrador General de los contratos, encargado de la coordinación de todos los administradores y cumplimiento de las disposiciones establecidas en la LACAP. **2. Inspector de Campo:** Administrador de Contrato encargado de la verificación de las condiciones físicas de los inmuebles. **3. Verificador de informes de valuación:** Administrador de Contrato encargado de revisar y recepcionar los informes de valuación. **4.**

Verificador de honorarios: Administrador de Contrato encargado de revisar y verificar que los honorarios facturados por los contratistas correspondan a lo estipulado en el contrato.

Funciones específicas de los administradores según tipo y rol: **1. Líder:** **a)** Verificar el cumplimiento de todas las cláusulas contractuales; **b)** Elaborar oportunamente los informes de avance de la ejecución de los contratos e informar de ello tanto a la UACI como a la Unidad responsable de efectuar los pagos o en su defecto reportar los incumplimientos; **c)** Informar a la UACI, a efecto de que se gestione el informe al Titular para iniciar el procedimiento de aplicación de las sanciones a los contratistas, por los incumplimientos de sus obligaciones; **d)** Conformar y mantener actualizado el expediente del seguimiento de la ejecución del contrato de tal manera que esté conformado por el conjunto de documentos necesarios que sustenten las acciones realizadas desde que se emite la orden de inicio hasta la recepción final; **e)** Remitir a la UACI en un plazo máximo de tres días hábiles posteriores a la recepción de las obras, bienes y servicios, en cuyos Contratos no existan incumplimientos, el acta respectiva; a fin de que ésta proceda a devolver al contratista las garantías correspondientes; **f)** Gestionar ante la UACI las órdenes de cambio o modificaciones a los Contratos, una vez identificada tal necesidad; **g)** Informar a la UACI sobre el vencimiento de las garantías de buena obra, buen servicio, funcionamiento o calidad de bienes para que ésta proceda a su devolución en un período no mayor de ocho días hábiles; **h)** Autorizar las facturas para que continúen el trámite de pago respectivo. **i)** Cualquier otra responsabilidad que establezca esta Ley, su Reglamento y el Contrato. **2. Inspector de Campo:** **a)** Realizar periódicamente una verificación a una muestra de los avalúos presentados por el contratista, de las líneas de vivienda usada, financiamiento de deuda, lotes, avalúo de remodelación, ampliación y mejoras (RAM); construcción, realizados en el Área Metropolitana, Zona Central, Zona Paracentral, Zona Occidental y Zona Oriental. Al constatar en esas verificaciones errores, omisiones, datos no apegados a la realidad o cualquier información que afecte los intereses del Fondo Social para la Vivienda, elaborará un informe el cual reportará al Administrador líder, detallando los hallazgos, para que este aplique las siguientes amonestaciones administrativas:

LISTADO DE ERRORES A SER CONSIDERADOS EN LAS AMONESTACIONES ADMINISTRATIVAS DE LA LICITACION PÚBLICA No. FSV-02/2022 "CENTRO DE GESTIÓN DE AVALÚOS"			
A	INFORMACIÓN INCONGRUENTE		AMONESTACIÓN ADMINISTRATIVA
	1	Descripción de materiales constructivos del inmueble no coincide con lo detallado en el informe de valuación y lo verificado en campo	5 días hábiles de suspensión de asignaciones de valúos
	2	Esquema de ubicación del informe de valuación no corresponde a la ubicación real del inmueble en campo	5 días hábiles de suspensión de asignaciones de valúos
	3		

LISTADO DE ERRORES A SER CONSIDERADOS EN LAS AMONESTACIONES ADMINISTRATIVAS DE LA LICITACION PÚBLICA No. FSV-02/2022 "CENTRO DE GESTIÓN DE AVALÚOS"			
		Áreas de construcción detalladas en informe de valuación no coincide con lo verificado en campo.	5 días hábiles de suspensión de asignaciones de valúos
B	OMISIÓN DE INFORMACIÓN		
	1	No reportar daños y/o desperfectos en las construcciones en el informe de valuación.	10 días hábiles de suspensión de asignaciones de valúos
	2	Áreas o elementos constructivos no considerados en el informe de valuación.	10 días hábiles de suspensión de asignaciones de valúos
	3	No reportar construcciones fuera de los límites de propiedad en el informe de valuación.	10 días hábiles de suspensión de asignaciones de valúos
	4	No reportar elementos que representen riesgo para el inmueble sujeto de la valuación. Tales como: taludes, quebradas y/o cárcavas.	10 días hábiles de suspensión de asignaciones de valúos

Dicho informe será remitido al administrador líder para que este notifique las amonestaciones administrativas al Contratista, las mismas serán efectivas a partir del día hábil siguiente a la notificación por escrito. **b)** Cualquier otra responsabilidad que establezca esta Ley, su Reglamento y el Contrato. **3. Revisor de informes de valuación:** **a)** Elaborar y suscribir juntamente con el contratista, las actas de recepción total o parcial de las adquisiciones o contrataciones de obras, bienes y servicios, de conformidad a lo establecido en el Reglamento de esta Ley; **b)** Gestionar los reclamos al contratista relacionados con fallas o desperfectos en obras, bienes o servicios, durante el período de vigencia de las garantías de buena obra, buen servicio, funcionamiento o calidad de bienes, e informar al administrador líder para que este informe a la UACI de los incumplimientos en caso de no ser atendidos en los términos pactados. **c)** Cualquier otra responsabilidad que establezca esta Ley, su Reglamento y el Contrato. **4. Verificador de honorarios:** **a)** Revisar y verificar que los listados de trabajo que contienen el cobro de los honorarios por los servicios prestados estén de acuerdo con lo estipulado en el Contrato. **b)** Revisar y verificar que los comprobantes de pago (facturas) estén elaborados en debida forma y contenido; y correspondan a lo verificado en los listados de trabajo. **c)** Cualquier otra responsabilidad que establezca esta Ley, su Reglamento y el Contrato. **IX) ACTA DE RECEPCIÓN.** Corresponderá a los Administradores del Contrato en coordinación con el contratista, la elaboración y firma de las actas de recepción, las cuales contendrán como mínimo lo que establece el artículo setenta y siete del RELACAP. **X) MODIFICACION, AMPLIACION Y/O PRORROGA.** De común acuerdo el presente Contrato podrá ser modificado y ampliado conforme el artículo 83-A de la LACAP; o prorrogado en su plazo atendiendo lo regulado en el artículo 83 de la precitada Ley. **XI) CESIÓN:** Salvo autorización expresa del Fondo Social para la Vivienda la contratista no podrá transferir o ceder a ningún título, los derechos y obligaciones

que emanan del presente contrato. La transferencia o cesión efectuada sin la autorización antes referida dará lugar a la caducidad del contrato, procediéndose además a hacer efectiva la garantía de cumplimiento de contrato. **XII) CONFIDENCIALIDAD:** La 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 o la) contratante lo autorice en forma escrita. La 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 la 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 LACAP ya sea imposición de multa por mora, inhabilitación, extinción, las que serán impuestas siguiendo el debido proceso por el contratante, a cuya competencia se somete para efectos de su imposición. **XIV) SANCIÓN POR INCUMPLIMIENTO A LA NORMATIVA QUE PROHIBE EL TRABAJO INFANTIL.** Si durante la ejecución del contrato se comprobare por la Dirección General de Inspección de Trabajo del Ministerio de Trabajo y Previsión Social, incumplimiento por parte de (l) (la) contratista a la normativa que prohíbe el trabajo infantil y de protección de la persona adolescente trabajadora, se deberá tramitar el procedimiento sancionatorio que dispone el art. 160 de la LACAP para determinar el cometimiento o no durante la ejecución del contrato de la conducta tipificada como causal de inhabilitación en el art. 158 Romano V literal b) de la LACAP relativa a la invocación de hechos falsos para obtener la adjudicación de la contratación. Se entenderá por comprobado el incumplimiento a la normativa por parte de la Dirección General de Inspección de Trabajo, si durante el trámite de re inspección se determina que hubo subsanación por haber cometido una infracción, o por el contrario si se remitiere a procedimiento sancionatorio, y en éste último caso deberá finalizar el procedimiento para conocer la resolución final. **XV) CADUCIDAD.** Además de las causales de caducidad establecidas en el Artículo 158 y en los literales a), b) y d) del artículo 94 ambos de la LACAP y en otras leyes vigentes. **XVI) TERMINACIÓN BILATERAL.** 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 hagan innecesario o inconveniente la vigencia del contrato, sin más responsabilidad que la que corresponda a los servicios entregados. **XVII) SOLUCIÓN DE CONFLICTOS:** Para resolver las diferencias o conflictos que surgieren durante la ejecución del contrato, se observará el siguiente procedimiento: a) Arreglo directo: Por arreglo directo, las

partes contratantes procuran la solución de las diferencias sin otra intervención que las de ellas mismas, sus representantes y delegados especialmente acreditados, dejando constancia escrita en acta de los puntos controvertidos y de las soluciones, en su caso.; b) intentado el arreglo directo sin hallarse solución alguna de las diferencias, se acudirá a los tribunales competentes. Las partes expresamente renunciamos al arbitraje como medio **alterno** de solución de conflictos.

XVIII) INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO: El Fondo Social para la Vivienda se reserva la facultad de interpretar el presente contrato, de conformidad a la Constitución de la República, la LACAP, el RELACAP, demás legislación aplicable, y los Principios Generales del Derecho Administrativo y de la forma que más convenga a los intereses del Fondo Social para la Vivienda con respecto a la prestación objeto del presente instrumento, pudiendo en tal caso girar las instrucciones por escrito que al respecto considere convenientes. El contratista expresamente acepta tal disposición y se obliga a dar estricto cumplimiento a las instrucciones que al respecto dicte el Fondo Social para la Vivienda. **XIX) MARCO LEGAL:** El presente contrato queda sometido en todo a la LACAP, RELACAP, la Constitución de la República, y en forma subsidiaria a las Leyes de la República de El Salvador, aplicables a este contrato. **XX) NOTIFICACIONES:** El contratante **FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA** señala como lugar para recibir notificaciones Calle Rubén Darío, número Novecientos Uno, entre Quince y Diecisiete Avenidas Sur, San Salvador; el contratista **Arquitecto VICTOR HUGO VALENZUELA SALAZAR**, en

_____ Dirección de correo electrónico: vpconsultores.valuos@gmail.com. **Para efectos de lo dispuesto en la Ley de Procedimientos Administrativos en caso de cambio de domicilio del ofertante o contratista, es responsabilidad de este notificar a la UACI dicho cambio.** Todas las comunicaciones o notificaciones referentes a la ejecución de este contrato serán válidas solamente cuando sean hechas por escrito en las direcciones que las partes han señalado. En fe de lo cual suscribimos el presente contrato, en la ciudad de San Salvador, departamento de San Salvador, uno de junio del año dos mil veintidós.

CONTRATANTE

CONTRATISTA

En la ciudad de San Salvador, a las once horas del día uno de junio del año dos mil veintidós.
Ante mí, **THELMA MARGARITA VILLALTA VISCARRA**, Notaria, de este domicilio,

COMPARECEN: por una parte el Ingeniero **CARLOS MARIO RIVAS GRANADOS,**

actuando en su calidad de Gerente Técnico del **FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA**, Institución de Crédito, Autónoma de Derecho Público, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria: cero seis uno cuatro-cero siete cero cinco siete cinco-cero cero dos-seis, cuya personería que doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: **a)** Ley de Creación del Fondo Social para la Vivienda, contenida en el Decreto Legislativo número trescientos veintiocho del diecisiete de mayo de mil novecientos setenta y tres, publicado en el Diario Oficial número Ciento Cuatro del Tomo Doscientos Treinta y Nueve del seis de junio del mismo año, en vigencia desde el quince del mismo mes y año, en cuyos artículos veintisiete y treinta se confiere al Director Ejecutivo del Fondo Social para la Vivienda la Representación Legal del mismo y se le faculta para otorgar actos como el presente; **b)** Transcripción del punto **V)** del Acta de Sesión de Junta Directiva número JD-CERO OCHENTA Y CINCO/DOS MIL VEINTIDÓS, de fecha doce de mayo de dos mil veintidós, en el cual Junta Directiva luego de conocer en detalle la solicitud expuesta por el Ingeniero Carlos Mario Rivas Granados, Gerente Técnico y por el Ingeniero Julio Tarcicio Rivas García, Jefe de la Unidad de Adquisiciones y Contrataciones de Institucional (UACI), por unanimidad **RESUELVE: A)** Adjudicar la **LICITACIÓN PÚBLICA No. FSV-CERO DOS/DOS MIL VEINTIDOS “CENTRO DE GESTIÓN DE AVALÚOS”**, a las personas siguientes:...**tres) Arq. Victor Hugo Valenzuela Salazar**...El plazo para la prestación del servicio será hasta de un año contado a partir de la fecha establecida en la Orden de Inicio. Dicha Orden de Inicio será emitida por el(los) administrador(es) del (los) Contrato(s) posterior a la firma del Contrato...**C)** Tener por nombrado como Administradores de Contrato, **Administrador General de contrato:** Jefe del Área de valúos de Garantías, **Inspector de Campo:** Supervisores(a) Técnico de Proyectos, del Área de Supervisión de Proyectos; **Revisor de avalúos:** Revisores(a) de Valúos, del Área de Valúos de Garantías; **Verificador de honorarios:** Asistente contable de Valúos, del Área de valúos de Garantías. **D)** Que se autorice al Gerente Técnico para la suscripción de los contratos derivados de esta Licitación...**c)** Punto X) del Acta de sesión de Junta Directiva N° JD- ciento tres/dos mil diecisiete, del ocho de junio de dos mil diecisiete. **ACUERDO:** C) Nombrar al Ingeniero Carlos Mario Rivas Granados, como Gerente Técnico, a partir del diecinueve de junio de dos mil diecisiete. Quien en este instrumento se denominará el **CONTRATANTE**, y por otra parte **VICTOR HUGO VALENZUELA SALAZAR,**

actuando en mi carácter personal; quien en este instrumento se denominará **"EL CONTRATISTA"** y en los caracteres dichos, **ME DICEN:** Que reconocen como suyas las firmas que anteceden y que se leen: la del primero es "Ilegible", y la del segundo también es "Ilegible", las reconocen como suyas por haberlas puesto ellos respectivamente de su puño y letra, y asimismo reconocen como suyos todos los conceptos vertidos en dicho documento, por medio del cual ambos comparecientes han otorgado un contrato proveniente del proceso de **Licitación Pública No. FSV-CERO DOS/DOS MIL VEINTIDOS** denominado **"CENTRO DE GESTIÓN DE AVALÚOS"**, de conformidad a la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública, que en adelante se denominará LACAP, su Reglamento que en adelante se denominará RELACAP, y a las cláusulas que se detallan a continuación: **I) OBJETO DEL CONTRATO.** El objeto del presente contrato es contratar Personas Naturales o Jurídicas especializadas para brindar los servicios de elaboración de avalúos de bienes inmuebles. **II) LUGARES DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO.** El servicio de "CENTRO DE GESTION DE AVALUOS", se realizará para todo el país (Área Metropolitana, Zona Central, Zona Paracentral, Zona Occidental y Zona Oriental); donde se encuentran viviendas financiadas o a ser financiadas por el FSV. **III) PLAZO PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO:** El plazo para la prestación del servicio será hasta de un año contado a partir de la fecha establecida en la Orden de Inicio. Dicha Orden de Inicio será emitida por el(los) administrador(es) del (de los) Contrato(s) posterior a la firma del Contrato. De común acuerdo el contrato podrá ser modificado y ampliado conforme el artículo ochenta y tres-A de la LACAP; o prorrogado en su plazo atendiendo lo regulado en el artículo ochenta y tres de la precitada Ley. **IV) FUENTE DE LOS RECURSOS, PRECIO Y FORMA DE PAGO:** Las obligaciones emanadas del presente instrumento serán cubiertas con cargo a: Unidad Presupuestaria: CERO TRES Financiamiento de Soluciones Habitacionales; Línea de Trabajo: CERO TRES CERO UNO Financiamiento de Soluciones Habitacionales, Centro de Costo UNO CERO UNO CERO Área de Gestión y Desarrollo Humano; Especifico CINCO CUATRO CINCO NUEVE NUEVE Consultorías, Estudios e Investigaciones Diversas. Para el trámite de pago se recibirán las facturas en los primeros cinco días hábiles del mes posterior al mes facturado, pudiéndose incluir trabajo realizado en meses anteriores que estén pendientes de cobrar. Los honorarios más el IVA, serán cancelados al Contratista en forma parcial y mensual, de acuerdo con el número de inspecciones técnicas realizadas, dentro de los diez días hábiles después de

presentada la Factura de Consumidor Final con la documentación de respaldo. Siempre y cuando los avalúos, listados anexos y facturas estén extendidos en debida forma y contenido. Asimismo, deberá anexar a la factura, las fotocopias con sellos de cancelado de las planillas de prestaciones sociales (ISSS y AFP's) del mes anterior al mes facturado, donde conste el personal asignado para elaborar, firmar y sellar los avalúos requeridos por el FSV, excepto el primer mes de servicio. **Asimismo, para el trámite de pago será necesario que el Contratista presente las fotocopias de facturas o documentos fehacientes que respalden las compras de bienes o servicios que estos realicen a sus proveedores y fueren necesarios para justificar la correcta ejecución del Contrato.** Para el pago de los honorarios se tomarán las siguientes consideraciones y valores: una. El pago de memorándums por actualización de cartera en cumplimiento de la normativa NCB-CERO VEINTIDÓS de la SSF, será de acuerdo con la efectividad de valúos realizados por rutas asignadas, según detalle: **a.** Si la efectividad de valúos realizados por ruta asignada es igual o mayor al setenta punto cero cero por ciento. El honorario será de Diez dólares de los Estados Unidos de América por memorándum. **b.** Si la efectividad de valúos realizados por ruta asignada es igual o mayor al cincuenta punto cero cero por ciento y menor al setenta punto cero cero por ciento. El honorario será de siete dólares con cincuenta centavos de dólar de los Estados Unidos de América por memorándum. **c.** Si la efectividad de valúos realizados por ruta asignada es igual o mayor al treinta punto cero cero por ciento y menor al cincuenta punto cero cero por ciento. El honorario será de Cinco dólares de los Estados Unidos de América por memorándum, y **d.** Si no se alcanza una efectividad del treinta punto cero cero por ciento como mínimo, no se tendrá derecho al pago de honorarios.

TABLA AVALÚOS LINEAS ESPECIALES, ACTIVOS, RAM, CONSTRUCCION Y ACTUALIZACION DE CARTERA NORMATIVA NCB-CERO VEINTIDÓS (Precios no incluyen IVA)

ÁREA METROPOLITANA DE SAN SALVADOR, ZONA CENTRAL, ZONA PARACENTRAL, ZONA OCCIDENTAL Y ZONA ORIENTAL

LINEA DE CREDITO	Área Metropolitana	Zona Central	Zona Paracentral	Zona Occidental	Zona Oriental
A. LINEAS ESPECIALES Vda. Usada, Financiamiento de deuda, lotes, etc.	Cuarenta y cinco dólares de los Estados Unidos de América	Cincuenta dólares de los Estados Unidos de América	Cincuenta y cinco dólares de los Estados Unidos de América	Cincuenta y cinco dólares de los Estados Unidos de América	Cincuenta y cinco dólares de los Estados Unidos de América
DOCUMENTOS A ENTREGAR					
Informe de valuación (Método Comparativo y Método del Costo) + ocho fotos mínimo + Croquis de ubicación + Planta de distribución de espacios + Coordenadas geográficas + fotografías en formato .jpg	Cuarenta y cinco dólares de los Estados Unidos de América	Cincuenta dólares de los Estados Unidos de América	Cincuenta y cinco dólares de los Estados Unidos de América	Cincuenta y cinco dólares de los Estados Unidos de América	Cincuenta y cinco dólares de los Estados Unidos de América
B. ACTIVOS EXTRAORDINARIOS					
DOCUMENTOS A ENTREGAR	Cuarenta y cinco dólares de los Estados Unidos de América	Cincuenta dólares de los Estados Unidos de América	Cincuenta y cinco dólares de los Estados Unidos de América	Cincuenta y cinco dólares de los Estados Unidos de América	Cincuenta y cinco dólares de los Estados Unidos de América
Informe de valuación (Método Comparativo y Método del Costo) + Hoja de Informe + ocho fotos mínimo + croquis de ubicación + Planta de distribución de espacios + Coordenadas geográficas + fotografías en formato .jpg					
C. AVALUOS PARA RAM, CONSTRUCCION Y ACTIVOS	Cuarenta y cinco dólares de los	Cincuenta dólares de los Estados	Cincuenta y cinco dólares de los	Cincuenta y cinco dólares de los	Cincuenta y cinco dólares de los

LINEA DE CREDITO	Área Metropolitana	Zona Central	Zona Paracentral	Zona Occidental	Zona Oriental
DOCUMENTOS A ENTREGAR Informe de valuación (Método Comparativo y Método del Costo) + ocho fotos mínimo +croquis de ubicación + Planta de distribución de espacios. (Puede ser presentada a mano alzada y sin escala) + + Coordenadas geográficas + fotografías en formato .jpg	Estados Unidos de América	Unidos de América	Estados Unidos de América	Estados Unidos de América	Estados Unidos de América
D. MEMORANDUM DE OBSERVACIONES					
Vda. Usada, Financiamiento de deuda, lotes, RAM, Construcción y Activos (Solo aplica para permutas y Revalúos de activos en trámite de crédito)					
DOCUMENTOS A ENTREGAR					
-Memorándum + fotos					
NOTA: Solo aplican aquellos casos en los que no se pudo realizar la inspección por motivos imputables al cliente. (No permitieron el ingreso al inmueble y/o el cliente no llegó a mostrar el inmueble). No aplica para activos extraordinarios (Revalúos por vencimiento, daciones en pago y/o adjudicaciones en pago)					
E. ACTUALIZACION DE CARTERA CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA NCB-CERO VEINTIDOS DE LA SSF					
DOCUMENTOS A ENTREGAR					
Informe de valuación (Método Comparativo y Método del Costo) + ocho fotos + croquis de ubicación + planta de distribución de espacios (Puede ser presentado a mano alzada y sin escala)					
F. MEMORANDUM POR ACTUALIZACION DE CARTERA-NORMATIVA NCB-CERO VEINTIDOS	Efectividad de valúos realizados igual o mayor al setenta punto cero cero por ciento diez dólares de los Estados Unidos de América				
DOCUMENTOS A ENTREGAR	Efectividad de valúos realizados igual o mayor al cincuenta punto cero cero por ciento y menor al setenta punto cero cero por ciento siete dólares con cincuenta centavos de dólar de los Estados Unidos de América				
-Memorándum + foto de fachada principal y entorno.	Efectividad igual o mayor al treinta punto cero cero por ciento y menor al cincuenta punto cero cero por ciento..... cinco dólares de los Estados Unidos de América				
NOTA: Solamente aplican los casos en los que no se permitió el ingreso al inmueble.	Efectividad menor al treinta punto cero cero por ciento cero dólares de los Estados Unidos de América				
G. INSPECCION PARA VERIFICAR AVANCE DE OBRAS DE CREDITOS RAM, CONSTRUCCION Y HAILITACION DE ACTIVOS.					
DOCUMENTOS A ENTREGAR					
Hoja de autorizacion y fotografias, o memorándum de rechazo (Cuando no cumplan con los requisitos según plan de retiros)					

Área Metropolitana: Municipios del Departamento de San Salvador: Apopa, Ayutuxtepeque, Cuscatancingo, Ciudad Delgado, Ilopango, Mejicanos, Nejapa, San Marcos, San Martín, San Salvador, Soyapango, Panchimalco y Tonacatepeque; Municipios del Departamento de La Libertad: Antiguo Cuscatlán, Santa Tecla, Comasagua, Huizucar, San José Villanueva, Zaragoza y Nuevo Cuscatlán.

Zona Central: Municipios del Departamento de San Salvador: Aguilares, El Paisnal, Guazapa, Rosario de Mora, Santiago Texacuangos y Santo Tomás; Municipios del Departamento de La Libertad: Chiltiupán, Ciudad Arce, Colón, Jayaque, Jicalapa, Puerto de la Libertad, Quezaltepeque, Sacacoyo, San Juan Opico, San Matías, San Pablo Tacachico, Talnique, Tamanique, Teotepeque y Tepecoyo; Departamento de Cuscatlán y La Paz.

Zona Paracentral: Departamentos de Chalatenango, Cabañas y San Vicente.

Zona Occidental: Departamentos de Santa Ana, Sonsonate y Ahuachapán.

Zona Oriental: Departamentos de San Miguel, Usulután, Morazán y La Unión.

TABLA PARA AVALÚO VIVIENDA NUEVA

LINEA DE CREDITO	Área Metropolitana, Zona Central, Zona Paracentral, Zona Occidental y Zona Oriental.
A. Vivienda Nueva en Proyectos Habitacionales (casa modelo) Avalúo por tipo de vivienda+ plantas Arquitectónicas + fotos de las viviendas y del entorno + Croquis de ubicación del proyecto	Setenta y cinco dólares de los Estados Unidos de América Por tipo de vivienda

V) DOCUMENTOS CONTRACTUALES: Forman parte integral del contrato los siguientes documentos: Bases de Licitación Pública, Garantía de Cumplimiento de Contrato, Orden de Inicio y otros documentos que emanaren del presente contrato, los cuales son complementarios entre sí y serán interpretados en forma conjunta, en caso de discrepancia entre alguno de los documentos contractuales y este contrato, prevalecerá el contrato. **VI) GARANTÍAS:** El Contratista deberá rendir a favor del FSV, dentro de los quince días hábiles posteriores a la firma del Contrato, una Garantía de Cumplimiento de Contrato (**Ver Anexo Número diez**), para cubrir la prestación del servicio objeto de la presente licitación, la cual deberá ser una Fianza emitida por un Banco, Compañía de Seguros o Sociedad Afianzadora, autorizados por la Superintendencia del Sistema Financiero, SSF, para operar en El Salvador y que tenga una calificación de riesgo mínima de "A -" de conformidad a la información que aparece publicada en la página Web de la SSF: www.ssf.gob.sv en su última actualización a la fecha de la emisión de la Fianza y aceptable para el FSV. El monto de la Garantía de Cumplimiento de Contrato para cada uno de los contratados será por un monto de **SEIS MIL DOSCIENTOS OCHENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA** con vigencia desde la fecha de suscripción del Contrato y hasta sesenta días posteriores a la fecha de finalización de este. La Garantía de Cumplimiento de Contrato la hará efectiva el FSV a través de la persona que él designe en caso de incumplimiento del Contrato, con base en el informe del Administrador del Contrato, sin mayor trámite o explicación. Si una vez aceptada la Garantía, la calificación del emisor bajara del mínimo requerido, el FSV podrá solicitar al Contratista que en un plazo de diez días hábiles la sustituya; de no ser presentada la nueva Garantía en el plazo estipulado, el Contrato se dará por caducado y se hará efectiva la Garantía de Cumplimiento de Contrato. El referido documento contiene otras cláusulas que los comparecientes reconocen como suyas. Yo

la suscrita Notario **DOY FE:** A) Que las firmas relacionadas son AUTENTICAS por haber sido puestas a mi presencia por los otorgantes. Y, B) Que el presente contrato no causa ninguna clase de honorarios a cargo del Fondo Social para la Vivienda. Así se expresaron los comparecientes, a quienes expliqué los efectos legales de la presente acta notarial, que consta de cuatro hojas útiles y leído que les hube todo lo escrito, íntegramente y en un solo acto sin interrupción, manifiestan estar redactado conforme a sus voluntades, ratifican su contenido y firmamos. DOY FE.

