



NÚMERO 4

LIBRO 24

AÑO: 2019

ESCRITURA PÚBLICA

DE

“CONTRATO DERIVADO DE LA LIBRE GESTIÓN No. FSV-323/2018 SERVICIO DE AUDITORIA EXTERNA PARA EL EJERCICIO 2019”

OTORGADO ENTRE

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA

Y

“SOCIEDAD VELASQUEZ GRANADOS Y CIA”

ANTE LOS OFICIOS NOTARIALES DE

LICDA. THELMA MARGARITA VILLALTA VISCARRA

Una mancha en la mano
Queda

VELASQUEZ GRANADOS Y CIA.

PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



M. DE H.

Nº 20444216

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





NUMERO CUATRO. En la ciudad de San Salvador, a las catorce horas y treinta minutos del día
ocho de enero de dos mil diecinueve.- Ante mí, **THELMA MARGARITA VILLALTA**
VISCARRA, Notaria, de este domicilio, **COMPARECEN**: por una parte el Licenciado **JOSÉ**
TOMÁS CHÉVEZ RIVERA, Información confidencial

, actuando en su calidad de Presidente y Director Ejecutivo del **FONDO**

SOCIAL PARA LA VIVIENDA, Institución de Crédito, Autónoma de Derecho Público, de este
domicilio, en adelante denominado "el FONDO", con Número de Identificación Tributaria: cero
seis uno cuatro-cero siete cero cinco siete cinco-cero cero dos-seis, y cuya personería doy fe de
ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: a) Ley de Creación del Fondo Social para la
Vivienda, contenida en el Decreto Legislativo número trescientos veintiocho del diecisiete de
mayo de mil novecientos setenta y tres, publicado en el Diario Oficial número Ciento Cuatro del
Tomo Doscientos Treinta y Nueve del seis de junio del mismo año, en vigencia desde el quince
del mismo mes y año, en cuyos artículos veintisiete y treinta se confiere al Director Ejecutivo del

PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES

Nº 20444217

Fondo Social para la Vivienda la Representación Legal del mismo y se le faculta para otorgar

actos como el presente; b) Acuerdo Ejecutivo Número cuatrocientos veinticinco emitido por el señor Presidente de la República el día quince de agosto de dos mil dieciséis, publicado en el Diario Oficial número Ciento Cuarenta y Ocho del Tomo número Cuatrocientos doce de fecha quince de agosto de dos mil dieciséis, por el cual se nombró a partir del día dieciocho de agosto de dos mil dieciséis, para un período legal de funciones de tres años, Director Presidente de la Junta Directiva y Director Ejecutivo del Fondo Social para la Vivienda, al Licenciado José Tomás Chévez Ruíz; c) Certificación extendida el día dieciséis del mes de agosto de dos mil dieciséis, por el Licenciado Francisco Rubén Alvarado Fuentes, Secretario para Asuntos Legislativos y Jurídicos de la Presidencia de la República, de la que consta que el Licenciado José Tomás Chévez Ruíz, a las nueve horas del día dieciséis de agosto de dos mil dieciséis, rindió la Protesta Constitucional ante el Presidente de la República Señor Salvador Sánchez Cerén; y d) Transcripción del Punto Seis) del Acta de Sesión de Asamblea de Gobernadores número AG-Ciento cincuenta y nueve, del once de diciembre de dos mil dieciocho, en la cual se Acordó : A) **Adjudicar** el proceso de Libre Gestión No. FSV-TRESCIENTOS VEINTITRES/DOS MIL DIECIOCHO "SERVICIO DE AUDITORIA EXTERNA PARA EL EJERCICIO DOS MIL DIECINUEVE", a la Sociedad **VELÁSQUEZ GRANADOS Y CIA.**, al haber obtenido la mayor ponderación porcentual en la sumatoria de los Aspectos Técnicos, Capacidad Financiera y Evaluación Económica (noventa y cuatro punto setenta y cinco por ciento), por un monto total del servicio de **VEINTISIETE MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**, valor que incluye IVA. La prestación del servicio se detalla a continuación y será contado a partir de la Orden de Inicio que será emitida por el Administrador del Contrato, posterior a la firma del Contrato. Los plazos para la entrega de los diferentes requerimientos son los siguientes: **Requerimientos.** Dictamen e Informe Financiero Final al treinta y uno de Diciembre de dos mil



diecinueve. **Fecha de Entrega. Diez de febrero de dos mil veinte. Requerimientos.** Informe sobre el cumplimiento del control Interno, del cual deberá enviar copia a la Superintendencia del Sistema Financiero (Superintendencia Adjunta de Valores). **Fecha de Entrega. Diez de febrero de dos mil veinte. Requerimientos.** Envío del Plan de Auditoría a la Superintendencia del Sistema Financiero (Superintendencia Adjunta de Valores). **Fecha de Entrega. Un mes después de la Orden de Inicio, emitida por el Administrador del Contrato posterior a la firma del contrato. Requerimientos.** Dictamen e Informe Fiscal dos mil diecinueve. **Fecha de Entrega. Treinta de marzo de dos mil veinte. Requerimientos.** Informe de Revisión de Información Financiera intermedia al treinta de junio dos mil diecinueve. **Fecha de Entrega. Treinta de agosto de dos mil diecinueve. Requerimientos.** Certificación Mensual de Saldos de las Obligaciones derivadas de la emisión de valores de deuda emitidas por el FSV, de conformidad a las Regulaciones para el manejo de la garantía de emisiones de valores de deuda cuando esta se constituya con préstamos hipotecarios (RCTG-treinta y dos/dos mil diez) emitida por la Superintendencia Adjunta de Valores y vigente a partir del tres-uno-dos mil once. **Fecha de Entrega. A más tardar ocho días hábiles posteriores al último día de los meses de: enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de dos mil diecinueve. Requerimientos.** Certificación Trimestral de la Cartera de Préstamos Hipotecarios que garantizan las Emisiones de Certificados de Inversión emitidas por el FSV, de conformidad a las Regulaciones para el manejo de la garantía de emisiones de valores de deuda cuando esta se constituya con préstamos hipotecarios. (RCTG-treinta y dos/dos mil diez) emitida por la Superintendencia Adjunta de Valores y vigente a partir del tres-uno-dos mil once. **Fecha de Entrega. A más tardar dieciocho días hábiles posteriores al último día de los meses de: marzo, junio, septiembre y diciembre de dos mil diecinueve. Requerimientos.** Certificaciones de la Cartera de Préstamos Hipotecarios que se constituya como garantía a las nuevas emisiones de

PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



M. DE H.

Nº 20444218



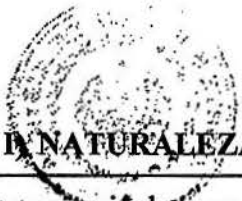
valores de deuda; o bien, Certificaciones de Cartera de Préstamos Hipotecarios candidata a

titularizarse. **Fecha de Entrega.** A más tardar diez días hábiles posteriores a la solicitud del servicio por parte del FSV. **Requerimientos.** Revisar y firmar la carta de los indicadores financieros del Fondo Social para la Vivienda, que serán enviados al Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE), los cuales se deberán presentar junto con los estados financieros auditados al final del ejercicio fiscal. **Fecha de Entrega. Diez de febrero de dos mil veinte. B)**

Autorizar al Presidente y Director Ejecutivo para la firma del contrato correspondiente. Quien en este instrumento se denominará el **CONTRATANTE** por una parte, y por otra parte comparece la Licenciada **VILMA ANGELICA ROSALES DE UMAÑA,**

Información confidencial

, quien actúa en representación, en su calidad de Apoderada Especial de la Sociedad **"VELASQUEZ GRANADOS Y COMPAÑIA"**, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria: cero seis uno cuatro – uno seis cero seis cero uno – uno cero dos - nueve, que en el transcurso del presente instrumento se denominará la **"CONTRATISTA"**, cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: **I)** Testimonio de Escritura Pública de Constitución de la Sociedad Colectiva **"VELASQUEZ GRANADOS Y COMPAÑIA"**, que podrá abreviarse **"VELASQUEZ GRANADOS Y CIA"** otorgada en esta ciudad, a las quince horas con treinta minutos del día dieciséis de Junio del año dos mil uno, ante los ^aoficios del Notario Edgar Adolfo Escobar Chacon, inscrita en el Registro de Comercio bajo el número CERO CERO CERO SEIS DOS del Libro UN MIL SEISCIENTOS VEINTISIETE del Registro de Sociedades, con fecha tres de julio del dos mil uno; mediante la cual constituyen una Sociedad Colectiva que se registró por las siguientes cláusulas que a su vez constituyen sus



Estatutos: **Clausula I) NATURALEZA:** La Sociedad será de naturaleza Colectiva Profesional, Salvadoreña y en consecuencia, la responsabilidad de sus socios es ilimitada y solidaria entre ellos y la Sociedad en lo que respecta a las obligaciones de la Sociedad. **Clausula II) DOMICILIO:** El Domicilio de la Sociedad será la ciudad de San Salvador y podrá establecer sucursales, agencias o dependencias en cualquier lugar de la República y el extranjero. **Clausula III) PLAZO:** La Sociedad se constituye por tiempo indeterminado a partir de la fecha de inscripción del Testimonio de la presente Escritura en el Registro de Comercio. **Clausula IV) RAZÓN SOCIAL:** La Razón Social será "VELASQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA" que podrá abreviarse "VELASQUEZ GRANADOS Y CIA". **Clausula V) FINALIDADES:** El objetivo principal de la Sociedad será la prestación de Servicios Profesionales como Contadores Públicos, consultores y Asesores, en consecuencia proporcionara servicios de Auditoria Externa y materias conexas. **Clausula X) ADMINISTRACION Y REPRESENTACION.** a) La Sociedad será Administrada por el socio DAVID VELASQUEZ GOMEZ, quien ejercerá la Representación Legal, Judicial y Extrajudicial de la Sociedad y el uso de la firma y razón social, con amplias facultades para realizar todas las actividades comprendidas dentro de los fines señalados en esta Escritura y podrá realizar actos, contratos y contraer obligaciones sociales sin necesidad de autorización previa; b) La junta General de Socios, podrá designar un socio suplente para el caso de ausencia o impedimento del propietario, el nombramiento durara mientras no sea revocado por acuerdo unánime de los demás socios; entre otras. **II) Testimonio de Escritura Pública de Compraventa de Participación Social de la Sociedad VELASQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA,** otorgada en la ciudad de San Salvador, a las trece horas y diez minutos del día veintidós de julio del año dos mil dos, ante los oficios de la Notario Aracely Elizabeth Fuentes, inscrita en el Registro de Comercio al número CINCUENTA Y DOS del Libro UN MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y OCHO del Registro de Sociedades, con fecha veintisiete de

PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



M. DE H.

Nº 20444219

noviembre de dos mil dos; **III)** Testimonio de Escritura Pública de Compraventa de Participación

Social de la Sociedad VELASQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA, otorgada en la ciudad de San

Salvador, a las ocho horas del día veinticuatro de septiembre de dos mil quince, ante los oficios

del Notario Manuel de Jesús Torres Gavidia, inscrita en el Registro de Comercio al número

CUARENTA Y SIETE del Libro TRES MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y TRES del

Registro de Sociedades, con fecha trece de octubre de dos mil quince. **IV)** Testimonio de

Escritura Pública de Compraventa de Participación Social de la Sociedad VELASQUEZ

GRANADOS Y COMPAÑÍA, otorgada en la ciudad de San Salvador, a las ocho horas con

cuarenta y cinco minutos del día veintiocho de agosto de dos mil dieciséis, ante los oficios del

Notario Manuel de Jesús Torres Gavidia, inscrita en el Registro de Comercio al número

DIECISIETE del Libro TRES MIL SEISCIENTOS CUARENTA del Registro de Sociedades, con

fecha doce de septiembre de dos mil dieciséis; **V)** Credencial de Elección de Administrador

Único, Propietario y Suplente de la Sociedad VELASQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA,

inscrita en el Registro de Comercio bajo el número CUARENTA Y TRES del Libro TRES MIL

SEISCIENTOS TREINTA Y TRES del Registro de Sociedades, con fecha veintiséis de agosto de

dos mil dieciséis, y de la cual consta que en Junta General Ordinaria de Socios, celebrada en la

ciudad de San Salvador el día veintidós de julio de dos mil dieciséis, consta que en su Punto Dos:

Elección de Administración de la Sociedad. Los socios por unanimidad acuerdan ratificar el cargo

de: **ADMINISTARDOR UNICO PROPIETARIO, DAVID VELASQUEZ GÓMEZ, y**

ADMINISTRADOR UNICO SUPLENTE, VILMA ANGELICA ROSALES DE UMAÑA, las

personas electas aceptaron el cargo para el cual fueron nombrados; **VI)** Testimonio de Escritura

Pública de Poder Especial otorgado en la ciudad de San Salvador, a las diez horas del día cuatro

de mayo del año dos mil dieciocho, ante los oficios del Notario Manuel de Jesús Torres Gavidia,

otorgado por el señor David Velásquez Gómez, en su calidad de Representante Legal de la

Sociedad VELASQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA, que puede abreviarse "VELASQUEZ
1 GRANADOS Y CIA.", a favor de VILMA ANGELICA ROSALES DE UMAÑA,

2 confiriéndole dentro de sus facultades: Para que en su nombre y representación pueda comparecer
3 ante cualquier entidad del sector público a suscribir en nombre de la sociedad que representa todo
4 tipo de contratos de servicios profesionales derivados de procesos de Libre Gestión o licitaciones
5 públicas en las que la sociedad VELASQUEZ GRANADOS Y COMPAÑÍA, haya sido
6 seleccionada y se le haya adjudicado la ejecución de servicios profesionales; y en los caracteres
7 dichos, ME DICEN: Que han acordado otorgar y en efecto otorgan el presente Contrato
8 proveniente del proceso de Libre Gestión Número FSV-TRESCIENTOS VEINTITRES/DOS
9 MIL DIECIOCHO denominado "SERVICIO DE AUDITORIA EXTERNA PARA EL
10 EJERCICIO DOS MIL DIECINUEVE", adjudicado mediante Resolución de Adjudicación
11 número Uno/dos mil dieciocho, de fecha doce de diciembre de dos mil dieciocho. El presente
12 contrato se sujeta a todo lo establecido en la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la
13 Administración Pública, que en adelante se denominará LACAP, su Reglamento que en adelante
14 se denominará RELACAP, así como a las obligaciones, condiciones, pactos y renunci-
15 as siguientes: I) **OBJETO DEL CONTRATO.** Contratar los servicios de Auditoria Externa,
16 mediante el proceso de Libre Gestión Número FSV-Trescientos veintitrés/Dos Mil Dieciocho
17 "SERVICIO DE AUDITORIA EXTERNA PARA EL EJERCICIO DOS MIL
18 DIECINUEVE; de acuerdo a los Requerimientos Específicos, los servicios requeridos son: A.
19 Dictamen e Informe Financiero Final al treinta y uno de diciembre del año dos mil diecinueve que
20 comprende: Estado de Situación Financiera, Estado de Rendimiento Económico, Estado de Flujo
21 de Fondos, Estado de Ejecución Presupuestaria y Notas que se Identifiquen como parte integrante
22 de los Estados Financieros; utilizando **Normas de Contabilidad Gubernamental**, que incluyan.
23 i) Auditoría Financiera, información computarizada y asesoría de gerencia. ii) Informe sobre la
24

PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



M. DE H.

No 20444229

evaluación y pruebas de cumplimiento en los controles generales del Procesamiento de Datos en

las diferentes áreas involucradas del FSV, con énfasis en la evaluación de la aplicación de pagos de la cartera de préstamos. iii) Informe sobre el cumplimiento del Control Interno, del cual el Contratista deberá enviar copia a la Superintendencia del Sistema Financiero (Superintendencia Adjunta de Valores). iv) Envío del Plan de Auditoría a la Superintendencia del Sistema Financiero (Superintendencia Adjunta de Valores) a más tardar un mes después de la Orden de Inicio emitida por el Administrador del Contrato posterior a la firma del contrato. **B.** Dictamen e informe Fiscal dos mil diecinueve. **C** Informe de Revisión de Información Financiera intermedia al treinta junio de dos mil diecinueve. **D.** Certificación Mensual de Saldos de las Obligaciones derivadas de la emisión de valores de deuda emitidas por el FSV, de conformidad a las Regulaciones para el manejo de la garantía de emisiones de valores de deuda cuando esta se constituya con préstamos hipotecarios (RCTG-treinta y dos/dos mil diez) emitida por la Superintendencia Adjunta de Valores y vigente a partir del tres-uno-dos mil once. **E.** Certificación Trimestral de la Cartera de Préstamos Hipotecarios que garantizan las Emisiones de Certificados de Inversión emitidas por el FSV, de conformidad a las Regulaciones para el manejo de la garantía de emisiones de valores de deuda cuando esta se constituya con préstamos hipotecarios (RCTG-treinta dos/dos mil diez) emitida por la Superintendencia Adjunta de Valores y vigente a partir del tres-uno-dos mil once. Al treinta de junio de dos mil dieciocho, la cartera de préstamos hipotecarios que garantizan las emisiones de certificados de inversión del FSV es de veinticuatro mil cuatrocientos treinta y tres préstamos por un valor de ciento sesenta y siete punto noventa y seis millones, pudiendo aumentar conforme se realicen nuevas colocaciones de emisiones de valores de deuda garantizados con cartera hipotecaria y disminuir por los pagos de capital que se realicen. **F.** Certificaciones de la Cartera de Préstamos Hipotecarios que se constituya como garantía a las nuevas emisiones de valores de deuda; o bien, Certificaciones de Cartera de Préstamos



Hipotecarios candidata a titularizarse. Este Ítem se solicitará en la cuantía y tiempo que el FSV lo determine, en función de las necesidades de recursos nuevos. Se estima que la cartera de préstamos hipotecarios que garantizará nuevas emisiones de valores de deuda o bien, la cartera de préstamos hipotecarios candidata a titularizarse es de hasta diez mil préstamos. **G. Revisar y firmar carta de indicadores financieros del Fondo Social para la Vivienda, que serán enviados al Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE), los cuales se deberán presentar junto con los estados financieros auditados al final del ejercicio fiscal. Los Indicadores financieros son los expresados en las condiciones Financieras Requeridas: Condición Financiera. Indicador de Vulnerabilidad Patrimonial (Cartera de Créditos Improductiva Neta ^{uno} / Patrimonio Total ^{dos}). Parámetro establecido. Menor o igual que cero por ciento. Indicador a Dic./dos mil diecinueve. Condición Financiera. Indicador de Morosidad Bruta (Cartera de Créditos Improductiva Bruta ^{tres} entre Cartera de Créditos Brutal ^{cuatro}). Parámetro establecido. Menor o igual que seis punto cero por ciento. Condición Financiera. Patrimonio Total Mínimo. Parámetro establecido. Mayor o igual a trescientos cincuenta millones de dólares de Estados Unidos de América. Condición Financiera. Cobertura de Compromisos de Corto Plazo (Flujo de Ingresos del mes en curso ^{cinco} entre Egresos a ciento veinte días ^{seis}). Parámetro establecido. Mayor o igual a una vez. Uno. Cartera de Créditos Improductiva Neta: Cartera de créditos en mora a noventa días más créditos en cobro judicial menos provisiones totales para cartera de créditos. Dos. Patrimonio Total: Capital social más aportes patrimoniales no capitalizados más reserva de capital más otras reservas más ajuste al patrimonio más resultados acumulados más resultados del periodo. Tres. Cartera de Créditos Improductiva Bruta: Créditos en mora mayor de noventa días más créditos en cobro judicial más diez por ciento de cartera de créditos reestructurados. Cuatro. Cartera de créditos Bruta: Cartera de créditos vigente más cartera de créditos reestructurados más cartera de créditos en mora mayor de noventa días más cartera de créditos en**

PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



M. DE H.

cobro judicial. **Cinco. Flujo de Ingresos del mes en curso:** Disponibilidad del mes anterior másRecuperación de Cartera más Endeudamiento Público más otros Ingresos. **Seis. Egresos a ciento****veinte días:** Proyección a ciento veinte días de Gastos Administrativos más Gasto financieros u

otros más Intereses/comisiones de Títulos Valores más Intereses/comisiones de Préstamos más

Seguro de Deuda/Daños más Comisiones y Gastos Bancarios más otros Gastos no clasificados

más Devolución de Cotizaciones más Amortización por endeudamiento Público más Otros

Egresos. **II) OBLIGACIONES DEL ADJUDICADO.** La Auditoría Externa deberá incluir en

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

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

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

sobre cualquier asunto que sea de su conocimiento en relación con los riesgos de LD/FT.”

(Artículo. DIEZ NRP-CERO OCHO NORMAS TÉCNICAS PARA LA GESTIÓN DE RIESGOS

DE LAVADO DE DINERO Y DE ACTIVOS Y DE FINANCIAMIENTO AL TERRORISMO,

EMITIDA POR EL BANCO CENTRAL DE RESERVA DE EL SALVADOR.). “Los auditores

externos de los sujetos obligados deberán documentar en sus papeles de trabajo los cumplimientos

a las políticas internas de crédito e informarlo a la Superintendencia en los primeros sesenta días

de cada año o en los primeros diez días hábiles, cuando determine algún incumplimiento a dichas

políticas.” (Artículo TREINTA Y DOS CAPITULO VI OTRAS DISPOSICIONES NCB-CERO

VEINTIDOS NORMAS PARA CLASIFICAR LOS ACTIVOS DE RIESGO CREDITICIO Y

CONSTITUIR LAS RESERVAS DE SANEAMIENTO, EMITIDA POR LA

SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO). **III) LUGAR DONDE SE****PRESTARA EL SERVICIO.** El servicio se prestará en las Oficinas Centrales del FSV, ubicadas

en Calle Rubén Darío Número novecientos uno, San Salvador. El FSV, se asignará espacio físico

al contratista. **IV) PLAZO PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO.** La Orden de Inicio



será emitida por el Administrador del Contrato posterior a la firma del Contrato. Plazos para la

entrega de los diferentes requerimientos: **Requerimientos.** Dictamen e Informe Financiero Final

al treinta y uno de Diciembre de dos mil diecinueve. **Fecha de Entrega. Diez de febrero de dos**

mil veinte. Requerimientos. Informe sobre el cumplimiento del control Interno, del cual deberá

enviar copia a la Superintendencia del Sistema Financiero (Superintendencia Adjunta de Valores).

Fecha de Entrega. Diez de febrero de dos mil veinte. Requerimientos. Envío del Plan de

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

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

Contrato posterior a la firma del contrato. Requerimientos. Dictamen e Informe Fiscal dos

mil diecinueve. **Fecha de Entrega. Treinta de marzo de dos mil veinte. Requerimientos.**

Informe de Revisión de Información Financiera intermedia al treinta de junio dos mil diecinueve.

Fecha de Entrega. Treinta de agosto de dos mil diecinueve. Requerimientos. Certificación

Mensual de Saldos de las Obligaciones derivadas de la emisión de valores de deuda emitidas por

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

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

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

Fecha de Entrega. A más tardar ocho días hábiles posteriores al último día de los meses de:

enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y

diciembre de dos mil diecinueve. **Requerimientos.** Certificación Trimestral de la Cartera de

Préstamos Hipotecarios que garantizan las Emisiones de Certificados de Inversión emitidas por el

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

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

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

Fecha de Entrega A más tardar dieciocho días hábiles posteriores al último día de los meses de:

PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



M. DE H.

marzo, junio, septiembre y diciembre de dos mil diecinueve. **Requerimientos.** Certificaciones de

la Cartera de Préstamos Hipotecarios que se constituya como garantía a las nuevas emisiones de

valores de deuda; o bien, Certificaciones de Cartera de Préstamos Hipotecarios candidata a

titularizarse. **Fecha de Entrega.** A más tardar diez días hábiles posteriores a la solicitud del

servicio por parte del FSV. **Requerimientos.** Revisar y firmar la carta de los indicadores

financieros del Fondo Social para la Vivienda, que serán enviados al Banco Centroamericano de

Integración Económica (BCIE), los cuales se deberán presentar junto con los estados financieros

auditados al final del ejercicio fiscal. **Fecha de Entrega. Diez de febrero de dos mil veinte. V)**

DOCUMENTOS CONTRACTUALES. Forman parte integral del contrato los siguientes

documentos: a) Requisición Externa, b) Términos de Referencia de la Libre Gestión, c) Oferta, d)

Orden de Inicio, e) Garantía de Cumplimiento de Contrato, y otros documentos que emanaren

del presente contrato, los cuales son complementarios entre sí y serán interpretados en forma

conjunta, en caso de discrepancia entre alguno de los documentos contractuales y este contrato,

prevalecerá el contrato. **VI) FUENTE DE LOS RECURSOS, PRECIO Y FORMA DE**

PAGO. Las obligaciones emanadas del presente contrato serán cubiertas con cargo a: Unidad

Presupuestaria: CERO UNO; Línea de Trabajo: CERO UNO CERO UNO, CERO UNO CERO

DOS; Centro de Costo: CUATRO TRES CERO, CUATRO SEIS CERO; Objetos Específicos:

CINCO CUATRO CINCO CERO CUATRO. Por un monto total del servicio de **VEINTISIETE**

MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, valor que Incluye IVA. El

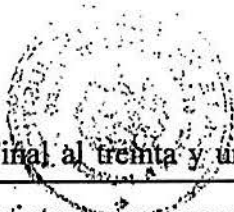
FSV efectuará el pago del servicio, por medio de cheque, dentro de los diez días hábiles

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

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

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

programación de pagos al Contrato (**Ver Anexo Número Nueve.** Para el caso del "Dictamen e



Informe Financiero Final al treinta y uno de diciembre de dos mil diecinueve”, la última cuota

será equivalente al treinta y cinco por ciento del valor total del servicio y se pagará contra la suscripción del Acta de Recepción y la previa presentación a la Asamblea de Gobernadores; en cuanto a los servicios del Dictamen e Informe Fiscal dos mil diecinueve, se pagará una última cuota del treinta y cinco por ciento del valor total del servicio, pagadera contra la suscripción del Acta de Recepción y la previa aceptación por parte de Junta Directiva. **VII)**

RESPONSABILIDADES DEL CONTRATISTA: El Contratista tomará aquellas medidas necesarias para la entrega del servicio en los plazos establecidos, así como la vigencia de los mismos. La responsabilidad en cuanto a la vigencia del servicio, será totalmente del Contratista.

El Contratista designará a una persona responsable ante el Administrador del Contrato del FSV, quien llevará el control del servicio. La entrega del servicio en forma oportuna, completa y correcta será de exclusiva responsabilidad del Contratista sin recargos extras para el FSV. **VIII)**

GARANTIAS. 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 del presente proceso, 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 será del

diez por ciento del monto total del servicio establecido en el Contrato, en 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 del mismo. La Garantía de Cumplimiento de Contrato la hará efectiva el FSV a través de la persona que él designe en caso de incumplimiento

PAPEL PARA PROTOCOLO



M. DE H.



DOS COLONES

Nº 20444223

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. **IX) ADMINISTRACIÓN DEL**

CONTRATO. El seguimiento al cumplimiento de las obligaciones contractuales estará a cargo

del Administrador de Contrato, Licenciado José Misael Castillo, Jefe del Área de Contabilidad,

teniendo como atribuciones las establecidas en los artículos ochenta y dos Bis de la Ley de

Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública, cuarenta y dos inciso tercero,

setenta y cuatro, setenta y cinco inciso segundo, setenta y siete, ochenta y ochenta y uno del

Reglamento de la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública. Y quien

tendrá las responsabilidades siguientes: **a)** Verificar el cumplimiento de las cláusulas

contractuales; así como en los procesos de libre gestión, el cumplimiento de lo establecido en

las Órdenes de Compra o Contratos; **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)** Elaborar y suscribir

conjuntamente 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; **f)** 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

1
2 acta respectiva; a fin de que ésta proceda a devolver al contratista las garantías
3 correspondientes; g) Gestionar ante la UACI las órdenes de cambio o modificaciones a los
4 Contratos, una vez identificada tal necesidad; h) Gestionar los reclamos al contratista
5 relacionados con fallas o desperfectos en obras, bienes o servicios, durante el período de
6 vigencia de las garantías de buena obra, buen servicio, funcionamiento o calidad de bienes, e
7 informar a la UACI de los incumplimientos en caso de no ser atendidos en los términos
8 pactados; así como informar a la UACI sobre el vencimiento de las misma para que ésta
9 proceda a su devolución en un período no mayor de ocho días hábiles; i) Cualquier otra
10 responsabilidad que establezca esta Ley, su Reglamento y el Contrato. **X) RECEPCION DEL**
11 **SERVICIO.** El Administrador del Contrato, previo a dar por recibido el servicio, procederá a
12 realizar una revisión final para determinar la conformidad del trabajo realizado. De la revisión
13 practicada se levantará un Acta de Recepción, conforme al Artículo setenta y siete del
14 Reglamento de la LACAP, en la que se hará constar la recepción del servicio, la que podrá servir
15 al Contratista como testimonio de la entrega del mismo. En caso de no recibirse el servicio de
16 acuerdo a los documentos contractuales, se hará constar en el Acta, la que servirá de base al FSV
17 para determinar las sanciones que podrá aplicar al Contratista. Ni el Acta de Recepción, ni ningún
18 acuerdo equivalente, podrán eximir al Contratista de las responsabilidades que se derivan de las
19 garantías exigidas conforme a las condiciones del Contrato. En caso de no recibirse el servicio de
20 acuerdo a los Documentos Contractuales, se hará constar en Acta correspondiente, lo que servirá
21 de base al FSV para determinar las multas que podrán aplicarse al Contratista. **XI)**
22 **CADUCIDAD.** Además de las causales de caducidad establecidas en los literales a) y b) del
23 artículo Noventa y Cuatro de la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración
24 Pública y en otras leyes vigentes. **XII) MODIFICACION, AMPLIACION Y/O PRORROGA.**

PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



M. DE H.



De común acuerdo el presente contrato podrá ser modificado y ampliado conforme al artículo

Ochenta y Tres-A de la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública, o prorrogado en su plazo atendiendo lo regulado en el artículo Ochenta y Tres de la precitada Ley.

XIII) CESION. 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. **XIV) CONFIDENCIALIDAD.** El contratista se compromete a guardar la confidencialidad de toda información revelada por el contratante, independientemente del medio

empleado para transmitirla, ya sea en forma verbal o escrita, y se compromete a no revelar dicha información a terceras personas, salvo que el contratante lo autorice en forma escrita. El

contratista se compromete a hacer del conocimiento únicamente la información que sea estrictamente indispensable para la ejecución encomendada y manejar la reserva de la misma,

estableciendo las medidas necesarias para asegurar que la información revelada por el contratante se mantenga con carácter confidencial y que no se utilice para ningún otro fin. **XV)**

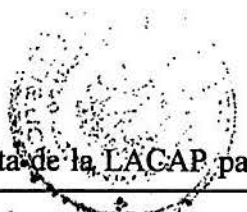
SANCIONES. En caso de incumplimiento el contratista expresamente se somete a las sanciones que emanaren de la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública ya sea

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.

XVI) SANCION 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



artículo Ciento sesenta de la LACAP para determinar el cometimiento o no durante la ejecución del contrato de la conducta tipificada como causal de inhabilitación en el artículo Ciento cincuenta y ocho 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. **XVII) 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 la ejecución del servicio parcialmente ejecutado. **XVIII) SOLUCION 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 renunciemos al arbitraje como medio alternativo de solución de conflictos. **XIX) INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO.** El Fondo Social para la Vivienda se reserva la facultad de interpretar el presente contrato, de conformidad a la Constitución de la República, la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública, el Reglamento de la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública, demás legislación aplicable, y los Principios Generales del Derecho Administrativo y de

PAPEL PARA PROTOCOLO



M. DE H.



DOS COLONES

Nº 20444225

la forma que más convenga a los intereses del Fondo Social para la Vivienda con respecto a la

prestación objeto del presente instrumento, pudiendo en tal caso girar las instrucciones por escrito

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

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

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

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

Contrataciones de la Administración Pública, la Constitución de la República, y en forma

subsidiaria a las Leyes de la República de El Salvador, aplicables a este contrato. XXI)

NOTIFICACIONES. 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: al **FONDO**

SOCIAL PARA LA VIVIENDA, en Calle Rubén Darío, número Novecientos Uno, entre Quince

y Diecisiete Avenidas Sur, San Salvador; y a la Sociedad **"VELASQUEZ GRANADOS Y**

COMPAÑIA", en: Avenida Sierra Nevada Número ochocientos cuarenta y seis, Colonia

Miramonte, San Salvador. Yo la Notario doy fe: Que el presente contrato no causa ninguna clase

de honorarios a cargo de los otorgantes; y así se expresaron los comparecientes, a quienes

expliqué los efectos legales del presente instrumento y leído que les hube todo lo escrito,

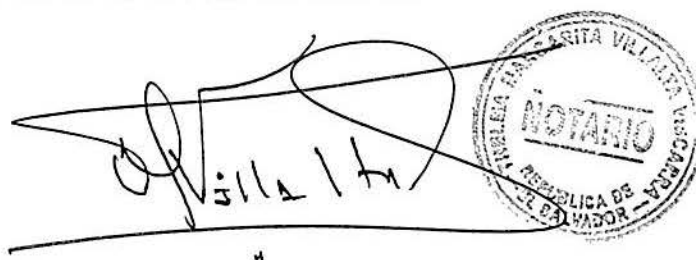
íntegramente y en un solo acto ininterrumpido, manifiestan su conformidad y para constancia

firmamos.- **DOY FE**

WJC CPE002



SO ANTE MI, del folio SEIS VUELTO al folio QUINCE FRENTE del LIBRO VEINTICUATRO DE MI PROTOCOLO, que vence el día treinta y uno de mayo del año dos mil diecinueve. - Y para ser entregado al FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA, extendiendo firma y sello el presente testimonio, en la ciudad de San Salvador, el día ocho de enero de dos mil diecinueve.

A handwritten signature in black ink is written over a circular notary stamp. The signature appears to be 'C. Villa Iba'. The stamp is circular with a double border. The outer border contains the text 'REPUBLICA DE EL SALVADOR' at the top and 'C. VILLALBA' at the bottom. The inner border contains the word 'NOTARIO' in the center.

