



**DOCUMENTO ELABORADO EN
VERSION PÚBLICA ART. 30 LAIP**

**SE HAN ELIMINADO LOS DATOS
PERSONALES**



**CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE
CONSULTORÍA INDIVIDUAL EN LA ESPECIALIDAD DE
“TÉCNICO JURÍDICO CATASTRAL”**

CONTRATO N° CNR-CPC-18/2016-CNR-BCIE

NOSOTROS: HENRI PAUL FINO SOLÓRZANO, ,
Abogado y Notario, del domicilio de , con
Documento Único de Identidad número
Número de Identificación Tributaria

compareciendo en nombre y
representación del Centro Nacional de Registros o CNR, Institución Pública con autonomía
Administrativa y Financiera, de este domicilio, con número de Identificación Tributaria
en mi calidad de

Gerente de la Unidad de Coordinación del Proyecto de Modernización del Registro
Inmobiliario y del Catastro Fase II, que en adelante me llamaré **“EL CONTRATANTE”** o
“CNR”, y **NELSON RIGOBERTO PINO MELÉNDEZ,**

Estudiante, del domicilio de portador del Documento
Único de Identidad número y Número de
Identificación Tributaria

que en adelante me llamaré **“EL CONTRATISTA”,** y en los caracteres
dichos, otorgamos el presente Contrato de Prestación de Servicios de Consultoría
Individual en la especialidad de “Técnico Jurídico Catastral”, correspondiente al
Requerimiento N° 11173, de fecha diez de agosto del año dos mil dieciséis, que cuenta con
la No Objeción del BCIE, contenida en Nota GES-0627/2016 de fecha veinte de septiembre
del año dos mil dieciséis, adjudicado mediante Cuadro Resumen de Adjudicación de fecha
veintisiete de septiembre de dos mil dieciséis. El presente contrato se sujeta a las
obligaciones, condiciones y pactos contenidos en el presente instrumento, a las
disposiciones de las “Normas para la Aplicación de la Política para la Obtención de Bienes,



Obras, Servicios y Consultorías”, con recursos del Banco Centroamericano de Integración Económica, a las autorizaciones que éste emita al respecto y lo dispuesto en los Términos de Referencia correspondientes. Para tal efecto acordamos las siguientes cláusulas:

PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO. El objeto del presente contrato es la Prestación de Servicios de Consultoría Individual en la especialidad de “Técnico Jurídico Catastral” dentro del marco de la ejecución de la **Segunda Fase del Proyecto de Modernización del Registro Inmobiliario y del Catastro del Centro Nacional de Registros**, que será efectuado por el contratista en las áreas que el CNR determine de conformidad con lo establecido en los Términos de Referencia. La presente consultoría está sujeta a los insumos derivados de la ejecución de las actividades efectuados por la empresa contratista responsable de ejecutar los trabajos para la Verificación de Derechos y Delimitación de Inmuebles del Proyecto de Modernización del Registro Inmobiliario y del Catastro Fase II, que en adelante se denominará Empresa Contratista de Barrido. **SEGUNDA. ALCANCE DEL SERVICIO:** La prestación del servicio de consultoría objeto del presente contrato comprende las siguientes funciones: El Consultor desarrollará las actividades necesarias para la consecución de los objetivos planteados, y como mínimo deberá de cubrir los siguientes aspectos y actividades: **a)** Cotejar la información contenida en las copias duras de las fichas de información jurídico catastral, con la contenida en las respectivas bases de Registro y/o Catastro, así como la conformidad que debe existir entre aquellas y las respectivas fichas digitales. **b)** Analizar registral y catastralmente la información vertida en las Fichas Duras y digitales, tomando como base de comparación: 1) El Manual de Verificación, 2) Mapas Catastrales, 3) Bases del catastro y del Registro de la Propiedad proporcionadas como insumos por el CNR, constatando con ello que la información jurídica así como el levantamiento topográfico correspondan a la parcela del IGCN que ampara la ficha dura. **c)** Realizar un estudio jurídico catastral con la finalidad de establecer la concordancia inequívoca del antecedente registral trasladado con el respectivo mapa-parcela y efectuar la correspondiente vinculación. **d)** Verificar que la empresa contratista haya subsanado todas las observaciones efectuadas por el CNR a las fichas duras y digitales. **e)** Llevar a cabo todas aquellas actividades necesarias para la realización de la Vinculación Jurídico Catastral. **TERCERA. PRECIO Y FORMA DE PAGO.** El precio total por la prestación de los servicios de consultoría objeto del presente contrato será de



hasta por un monto de **DOS MIL SEISCIENTOS VEINTISIETE 25/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$ 2,627.25)**, con IVA incluido que comprende tres pagos mensuales de hasta **OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO 75/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (\$875.75)**, con IVA incluido, pagaderos de forma completa o de manera proporcional, a partir de la fecha que se indique en la Orden de Inicio, contra la entrega de: **a) Factura de Consumidor Final** a nombre de **“CNR-BCIE-Proyecto de Modernización Fase II”**, **b) Copia del informe mensual del servicio de consultoría**, rendido ante el Administrador del Contrato, quien labora para la Unidad de Traslados y Vinculación de la Unidad de Coordinación del Proyecto; y **c) Acta de Recepción** del mismo, en original. El precio del contrato incluye todos los impuestos, tasas y contribuciones que deba pagar el contratista en razón de la prestación del servicio de consultoría objeto del presente contrato. Todos los pagos, aunque no representen el 100% del correspondiente pago mensual, se entregarán al consultor sobre la base del mes calendario. No obstante el precio total del contrato anteriormente indicado, con base a los numerales 11.3 y 12.4 de los Términos de Referencia en los cuales se establece: “En caso de que el oferente seleccionado no esté inscrito como contribuyente, y se determine que el monto total de la contratación será inferior al monto estipulado en la Ley del Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (Ley del IVA), el consultor no estará obligado a presentar la Tarjeta de Contribuyente a este impuesto y para el cobro de sus servicios de consultoría bastará con la presentación de un recibo simple, en vez de Factura de Consumidor Final” y “En caso que el oferente seleccionado no esté inscrito como contribuyente al IVA, en los pagos mensuales que se le realicen no se pagará el 13% de dicho impuesto, por lo que dichos pagos podrán ser de hasta **SETECIENTOS SETENTA Y CINCO 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$ 775.00)**”. Por lo anterior, siendo que las condiciones descritas en dichos numerales son aplicables para la presente contratación, se establece que el precio total por la prestación de los servicios de consultoría objeto del presente contrato será de hasta **DOS MIL TRESCIENTOS VEINTICINCO 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$2,325.00)**, valor que no incluye IVA, y que comprende tres pagos mensuales de hasta **SETECIENTOS SETENTA Y CINCO 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$ 775.00)**”, pagaderos de forma completa o de



manera proporcional, a partir de la fecha que se indique en la Orden de Inicio, siendo para efectos de pago, siempre necesaria la presentación de los documentos citados en los literales b) y c) anteriores. Y en sustitución de Factura de Consumidor Final, el consultor presentará un recibo simple, detallando en él únicamente la retención del impuesto sobre la renta aplicable. En caso de prórroga de contrato y que el monto de la misma sea superior al monto estipulado en la Ley del Impuesto de Transferencia de Bienes Muebles y a la prestación de Servicios (Ley del IVA), el precio por la prestación del servicio de consultoría deberá incluir el IVA, razón por la cual el monto de pago mensual será de hasta **OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO 75/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA \$875.75**), con IVA incluido, pagaderos contra la entrega de Factura de Consumidor Final a nombre de **“CNR-BCIE-Proyecto de Modernización Fase II”**, en lugar del recibo simple, siendo siempre necesaria la presentación de los documentos citados en los literales b) y c) de esta cláusula. **CUARTA. PLAZO.** El plazo de ejecución de la consultoría se realizará en función del desarrollo de las actividades vinculadas al Subcomponente 1.3. “Vinculación de Información Registro-Catastro”, del Componente 1. Denominado: “Regularización de Tierras” del Plan Global de Inversiones de la Segunda Fase del Proyecto de Modernización del Registro Inmobiliario y del Catastro, a partir de la fecha en que el Administrador del presente contrato emita la Orden de Inicio, hasta el día treinta y uno de diciembre del año dos mil dieciséis. Para efectos de prórroga del presente contrato, tomando en consideración la fuente de financiamiento y de acuerdo a las necesidades reales que demande la Segunda Fase del Proyecto de Modernización del Registro Inmobiliario y del Catastro, ésta se podrá realizar por el número de veces consecutivas necesarias, estableciéndose además que podrá realizarse por un plazo hasta de doce meses, independientemente que su plazo original de contratación sea menor a éste, atendiendo lo estipulado en los Términos de Referencia, en las “Normas para la Aplicación de la Política para la obtención de bienes, obras, servicios y consultorías” del Banco Centroamericano de Integración Económica y a lo dispuesto en la Sección 9.09 “Adquisición de Bienes y Servicios” del contrato de préstamo BCIE 1888; no aplicando lo regulado para tales efectos, en la legislación nacional. En tales casos, el contratante antes del vencimiento del plazo original emitirá la correspondiente resolución de modificación, ampliación y/o prórroga del contrato, la cual será notificada posteriormente al contratista.



QUINTA. LUGAR DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO. El servicio de consultoría objeto del presente contrato, será prestado en las oficinas sede que al efecto designe la Unidad de Traslados y Vinculación de la UCP o en cualquiera de las oficinas departamentales que el contratante indique, según las necesidades del Proyecto. **SEXTA. FUENTE DE FINANCIAMIENTO.** El servicio de consultoría objeto del presente contrato, será financiado con fondos provenientes del Préstamo número un mil ochocientos ochenta y ocho-ES/BCIE, otorgado por el Banco Centroamericano de Integración Económica y fondos de contrapartida del Centro Nacional de Registros. **SÉPTIMA. CONDICIONES GENERALES:** Las partes darán estricta observancia a las siguientes condiciones contractuales: a) La disponibilidad del contratista para ejecutar la consultoría se contará a partir de la fecha de firma del presente instrumento; pero el inicio de la consultoría podrá diferirse hasta que las condiciones de la ejecución del proyecto así lo requieran. En caso de diferirse el inicio de la ejecución de la consultoría individual, los pagos se iniciarán a partir de la fecha de emisión de la Orden de Inicio. b) El CNR realizará dos evaluaciones de desempeño en el año, con el propósito de establecer el logro de metas y cumplimiento de objetivos definidos para esta consultoría, conforme a los parámetros establecidos en los Términos de Referencia. La primera de ellas se ejecutará a medio término del plazo contractual a efecto de determinar la continuidad del contrato y la segunda, al finalizar el período contractual o previo al inicio del trámite de prórroga, en caso que aplique. Esta última evaluación no solamente se efectuará con el propósito de establecer el logro de metas y objetivos; sino además, contará como parámetro para autorizar la prórroga del contrato. Si la contratación se formaliza en el último trimestre del año fiscal, únicamente se le realizará una evaluación del desempeño, previa al vencimiento de su contrato. c) El consultor o contratista dependerá jerárquicamente del Administrador del Contrato de Consultoría. d) El logro de las metas de la consultoría será reflejado en la aprobación por parte del Administrador del Contrato, del Acta de Recepción de los servicios, y en la aprobación de las Evaluaciones de Desempeño por parte del Administrador del Contrato. e) Sin limitarse a lo establecido por los Términos de Referencia y en la medida que sea requerido, de acuerdo con sus responsabilidades y experiencia profesional, el Consultor Individual deberá presentar: 1) Informes Semanales: Se requerirá la presentación de informes semanales que contengan cada una de las matriculas y parcelas a las que se les



realizo el estudio jurídico catastral con el resultado de las que fueron vinculadas por el consultor. 2) Informe Mensual: Se requerirá la presentación de un informe mensual consolidado que contengan cada una de las matriculas y parcelas a las que se les realizo el estudio jurídico catastral con el resultado de las que fueron vinculadas por el consultor: así como cada una de las parcelas que no fue posible vincular. En todos los casos, los informes deberán ser entregados al Administrador del contrato. **OCTAVA OBLIGACIONES DEL CONTRATANTE.** a) El CNR pagará al contratista el precio del contrato, de conformidad a las estipulaciones del presente instrumento. Dicho pago se hará con aplicación a las cifras presupuestarias que para tal efecto, ha certificado la Unidad Financiera Institucional del CNR. b) Proporcionar los insumos que sean necesarios para el desarrollo de la consultoría, establecidos en los Términos de Referencia. **NOVENA. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA.** El contratista se obliga a: a) Permitir al Banco y al Contratante que inspeccione sus cuentas y registros relacionados con la ejecución de los servicios, y a que los audite a través de auditores nombrados por el Banco o el Contratante; b) Prestar los servicios y cumplir con sus obligaciones en virtud del presente contrato con la debida diligencia, eficacia y economía, de acuerdo con técnicas y prácticas profesionales generalmente aceptadas; asimismo, observará prácticas de administración apropiadas y empleará técnicas modernas y adecuadas y métodos seguros, en cumplimiento a los Términos de Referencia; c) Elaborar reportes correspondientes al servicio de consultoría brindado; d) No modificar el precio de la consultoría durante la vigencia del presente contrato; e) Guardar la confidencialidad de la información a la que tenga acceso en razón de la prestación de sus servicios de consultoría; y f) Las demás establecidas en los Términos de Referencia. **DÉCIMA: OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR DEL CONTRATO.** El Coordinador de la Supervisión de Traslados de la Unidad de Traslados y Vinculación de la Unidad de Coordinación del Proyecto del CNR, en su calidad de Administrador del Contrato, según los Términos de Referencia de esta contratación, deberá supervisar y dar el seguimiento al presente contrato bajo su responsabilidad. El contratante informará oportunamente al contratista sobre cualquier sustitución de la persona originalmente designada para la administración del contrato. **DÉCIMA PRIMERA: GARANTÍA.** Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones aquí emanadas, el contratista se obliga a presentar a satisfacción del CNR, dentro del plazo de cinco días



hábiles posteriores a la firma de este instrumento, un Pagaré en concepto de Garantía de Cumplimiento de Contrato a favor del CNR, por la cantidad de **DOSCIENTOS TREINTA Y DOS 50/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$ 232.50)**, equivalente al diez por ciento (10%) de la suma total contratada, con vigencia a partir de la suscripción del presente contrato, hasta el treinta y uno de diciembre del año dos mil dieciséis, más **sesenta** días adicionales, contados a partir de la fecha de finalización del contrato. Si no se presentare tal garantía en el plazo establecido, se tendrá por caducado el presente contrato y se entenderá que el contratista ha desistido de su Expresión de Interés haciéndose efectiva la Garantía de Mantenimiento de Expresión de Interés (Oferta), sin detrimento de la acción que le compete al CNR para reclamar los daños y perjuicios resultantes. **DÉCIMA SEGUNDA. CESIÓN.** Salvo autorización expresa del CNR, el contratista no podrá transferir o ceder a cualquier 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. **DÉCIMA TERCERA. INCUMPLIMIENTO.** En caso de incumplimiento del presente contrato y sin perjuicio de las sanciones que para estos casos prescribiera la Normativa del Banco Centroamericano de Integración Económica, el CNR podrá dar por terminado unilateralmente el contrato sin responsabilidad alguna de su parte. Dicha terminación unilateral o la caducidad del mismo, producida en los términos de ley, dará lugar a que el CNR pueda descontar de las facturas y/o recibos pendientes de pago, el monto de los daños y perjuicios que le irroge el incumplimiento de que se trate, sin perjuicio de la ejecución de la garantía de cumplimiento de contrato. **DÉCIMA CUARTA. CADUCIDAD.** Serán causales de caducidad las establecidas en el ordenamiento jurídico vigente. **DÉCIMA QUINTA. PLAZO DE RECLAMOS.** El CNR tendrá derecho en cualquier tiempo a efectuar cualquier reclamo respecto al incumplimiento del servicio de consultoría prestado. El contratista tendrá un plazo de tres días hábiles contados a partir de la fecha de comunicación o notificación para poder subsanar el incumplimiento que adolece el servicio de consultoría objeto del reclamo. **DÉCIMA SEXTA. MODIFICACIÓN, AMPLIACIÓN Y/O PRÓRROGA.** El presente contrato podrá ser modificado y ampliado de común acuerdo; cuando concurra una de las situaciones siguientes: a) cuando existan nuevas necesidades, siempre vinculadas al objeto contractual, y b) cuando surjan causas imprevistas. El contrato también podrá ser



prorrogado por un plazo hasta de doce meses, independientemente que su plazo original de contratación sea menor a éste o prorrogar el número de veces consecutivas necesarias, conforme a las necesidades del proyecto, a lo estipulado en los Términos de Referencia, en las “Normas para la Aplicación de la Política para la obtención de bienes, obras, servicios y consultorías” del Banco Centroamericano de Integración Económica y a lo dispuesto en la Sección 9.09 “Adquisición de Bienes y Servicios” del contrato de préstamo BCIE 1888; no aplicando lo regulado para tales efectos, lo establecido en la legislación nacional. En tales casos, el contratante y contratista antes del vencimiento del plazo original emitirán la correspondiente resolución de modificación, ampliación y/o prórroga del contrato; este instrumento, acreditará la obligación contractual resultante de dicha ampliación, modificación o prórroga. **DÉCIMA SÉPTIMA: DOCUMENTOS CONTRACTUALES.** Forman parte integrante del presente contrato, con plena fuerza obligatoria para las partes contratantes, los siguientes documentos: a) Los Términos de Referencia ; b) Y en caso que las hubiere: adendas, aclaraciones, enmiendas, consultas; c) La documentación que comprende el contenido de la Expresión de Interés presentada por el oferente; d) El cuadro Resumen de adjudicación; e) Interpretaciones e instrucciones sobre el modo de cumplir las obligaciones formuladas en los Términos de Referencia por el contratante; f) Garantía de cumplimiento de contrato; g) Resoluciones modificativas, h) Manuales e Instructivos Aplicables; i) Autorizaciones, Aclaraciones y No Objeciones del Banco Centroamericano de Integración Económica, si las hubo; j) Carta de Orden de Inicio; y, k) Otros documentos que emanaren del presente contrato. Lo exigido en los aspectos técnicos requerido en los **Términos de Referencia en la especialidad de “Técnico Jurídico Catastral”**, se entenderá como exigido en todas las demás y lo estipulado en cualesquiera de las partes del contrato y/o de sus anexos, se entenderá como estipulado en todas. En caso de contradicción entre estos documentos y el contrato, prevalecerá este último; **DÉCIMA OCTAVA. SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.** Las diferencias o conflictos que surgieren entre las partes durante la vigencia del presente contrato, con relación a su interpretación o cumplimiento, serán decididas por arreglo directo, sin otra intervención que la de ellas mismas o sus representantes. En caso de no llegar a una solución en el arreglo directo, las diferencias o conflictos deberán ser resueltas, en el domicilio de San Salvador, en un procedimiento arbitral integrado por árbitros de derecho, dentro de los quince días hábiles



posteriores a la fecha en que una notifique a la otra la decisión de someter a arbitraje la controversia. **DÉCIMA NOVENA. SUSPENSIÓN TEMPORAL DEL CONTRATO.** En caso de suspensión, por un periodo mayor a un mes, de la ejecución del contrato de la empresa contratista que presta los Servicios de Verificación de Derechos y Delimitación de Inmuebles, la cual genera los insumos para la realización de la consultoría, el contratante podrá suspender temporalmente el presente contrato y sus efectos, sin que esto se considere como un incumplimiento contractual por parte de alguna de las partes, ya que ninguna de las partes podrá contar con los insumos para ejecutar satisfactoriamente las obligaciones y condiciones pactadas en el presente instrumento. Cuando se deba aplicar la presente cláusula el CNR emitirá la resolución que suspenda dicho contrato y cuando las causas de la suspensión hayan sido superadas se emitirá la resolución correspondiente, las cuales serán notificadas al contratista. En el periodo de suspensión el CNR no está obligado a pagar el precio por la prestación del servicio de consultoría, ni a asignar tareas o actividades distintas del objeto del presente contrato. **VIGÉSIMA. TERMINACIÓN ANTICIPADA.** El CNR podrá dar por terminado anticipadamente el presente contrato, sin responsabilidad alguna de su parte, cuando se tenga por finalizado o caducado el contrato de la empresa contratista que ejecuta los Servicios de Verificación de Derechos y Delimitación de Inmuebles, que genera los insumos para la realización de esta consultoría individual; debiendo pagársele al consultor individual la producción realizada a la fecha de emisión de la resolución de finalización del contrato. Pasados dos meses de la fecha de notificación de la resolución de suspensión, el consultor individual podrá solicitar al CNR la terminación anticipada del contrato, sin responsabilidad para el contratista. **VIGÉSIMA PRIMERA. TERMINACIÓN BILATERAL.** Las partes contratantes podrán, de común acuerdo dar por terminado el presente contrato, sin responsabilidad para el CNR, debiendo en tal caso emitirse la resolución correspondiente. **VIGÉSIMA SEGUNDA. JURISDICCIÓN.** En caso de controversia en relación al presente contrato, sobre cualquier punto que no sea materia de arbitraje, las partes para los efectos judiciales señalan como domicilio el de la ciudad de San Salvador, a la jurisdicción de cuyos tribunales competentes se someten. **VIGÉSIMA TERCERA. COMUNICACIONES Y NOTIFICACIONES.** Todas las comunicaciones o notificaciones referentes a la ejecución de este contrato, serán válidas solamente cuando sean hechas por escrito a las personas y en las direcciones que las partes



contratantes señalen. En fe de lo cual suscribimos el presente al día diez de octubre del año dos mil dieciséis.

LIC. HENRI PAUL FINO SOLÓRZANO	NELSON RIGOBERTO PINO MELÉNDEZ
POR EL CONTRATANTE	CONTRATISTA



En la ciudad de San Salvador, a las ocho horas con veinte minutos del día diez del mes de octubre del año dos mil dieciséis. Ante Mí, **DELFINA ELIZABETH PINEDA MURGAS**, Notario, de este domicilio, **COMPARECEN: HENRI PAUL FINO SOLÓRZANO**,

Abogado y Notario, del domicilio de _____, persona de mi conocimiento con Documento Único de Identidad número _____ y Número de Identificación Tributaria _____

compareciendo en nombre y representación del Centro Nacional de Registros o CNR, Institución Pública con autonomía Administrativa y Financiera, de este domicilio, con número de Identificación Tributaria _____

en su calidad de Gerente de la Unidad de Coordinación del Proyecto de Modernización del Registro Inmobiliario y del Catastro Fase II, que en el anterior documento se denominó “**EL CONTRATANTE**”; y **NELSON RIGOBERTO PINO MELÉNDEZ**, Estudiante, del domicilio de _____, a quien hoy conozco e identifico por medio de su Documento Único de Identidad número _____ y Número de Identificación Tributaria _____

quien en el transcurso del anterior documento se denominó “**EL CONTRATISTA**”; y en el carácter en que comparecen **ME DICEN**: Que de conformidad a lo establecido en el artículo cincuenta y dos de la Ley de Notariado, con el objeto de darle fuerza de instrumento público al documento privado de Contrato de Prestación de Servicios



de Consultoría Individual en la Especialidad de “Técnico Jurídico Catastral”, adjudicado mediante Cuadro Resumen de Adjudicación de fecha veintisiete de septiembre de dos mil dieciséis que antecede, vienen ante mis oficios, manifestándome que reconocen como suyas las firmas puestas al pie del mismo, el cual está escrito en cinco hojas de papel simple; asimismo, que reconocen los conceptos vertidos en dicho documento, sus cláusulas y demás estipulaciones, así como los derechos y obligaciones, condiciones y pactos contenidos en el instrumento relacionado. Cuyas cláusulas esenciales son las siguientes: **OBJETO DEL CONTRATO.** El objeto del presente contrato es la Prestación de Servicios de Consultoría Individual en la Especialidad de “Técnico Jurídico Catastral” dentro del marco de la **Segunda Fase del Proyecto de Modernización del Registro Inmobiliario y del Catastro** del Centro Nacional de Registros; que será efectuado por el contratista en las áreas que el CNR determine de conformidad con lo establecido en los términos de referencia, en la especialidad de “Técnico Jurídico Catastral”. **ALCANCE DEL SERVICIO:** La prestación del servicio de consultoría objeto del presente contrato comprende las funciones contenidas en la cláusula segunda del contrato antes relacionado. **PRECIO Y FORMA DE PAGO.** El precio total por la prestación del servicio de consultoría objeto del presente contrato será por un monto hasta de **DOS MIL TRESCIENTOS VEINTICINCO 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$ 2,325.00)**, que comprende tres pagos mensuales de hasta **SETECIENTOS SETENTA Y CINCO 00/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (\$775.00)**, que no incluye IVA, pagaderos a partir de la fecha que se indique en la Orden de Inicio. El precio del contrato incluye todos los impuestos, tasas y contribuciones que deba pagar el contratista en razón de la prestación del servicio de consultoría objeto del presente contrato. Todos los pagos, aunque no representen el 100% del correspondiente pago mensual, se entregarán al consultor sobre la base del mes calendario. **PLAZO.** El plazo de ejecución de la consultoría se realizará en función del desarrollo de las actividades vinculadas al Subcomponente 1.3. “Vinculación de Información Registro-Catastro”, del Componente 1. Denominado: “Regularización de Tierras” del Plan Global de Inversiones de la Segunda Fase del Proyecto de Modernización del Registro Inmobiliario y del Catastro, a partir de la fecha en que el Administrador del presente contrato emita la Orden de Inicio, hasta el día treinta y uno de diciembre del año dos mil dieciséis. Para efectos de prórroga del presente





contrato, tomando en consideración la fuente de financiamiento y las necesidades de la Segunda Fase del Proyecto de Modernización del Registro Inmobiliario y del Catastro, esta se podrá realizar por un plazo de doce meses, independientemente que su plazo original de contratación sea menor a éste y por el número de veces consecutivas necesarias, conforme a las necesidades del proyecto, a lo estipulado en los Términos de Referencia, en las “Normas para la Aplicación de la Política para la obtención de bienes, obras, servicios y consultorías” del Banco Centroamericano de Integración Económica y a lo dispuesto en la Sección 9.09 “Adquisición de Bienes y Servicios” del contrato de préstamo BCIE 1888; no aplicando lo regulado para tales efectos, en la legislación nacional. En tales casos, el contratante antes del vencimiento del plazo original emitirá la correspondiente resolución de modificación, ampliación y/o prórroga del contrato, la cual será notificada posteriormente al contratista, levantándose un acta en el que, además se hará constar su aceptación; este instrumento debidamente notificado, acreditará la obligación contractual resultante de dicha ampliación, modificación o prórroga. **CONDICIONES GENERALES:** Las partes darán estricta observancia a las siguientes condiciones contractuales: a) La disponibilidad del contratista para ejecutar la consultoría se contará a partir de la fecha de firma del presente instrumento; pero el inicio de la consultoría podrá diferirse hasta que las condiciones de la ejecución del proyecto así lo requieran. En caso de diferirse el inicio de la ejecución de la consultoría individual, los pagos se iniciarán a partir de la fecha de emisión de la Orden de Inicio. b) El CNR realizará dos evaluaciones de desempeño en el año, con el propósito de establecer el logro de metas y cumplimiento de objetivos definidos para esta consultoría, conforme a los parámetros establecidos en los Términos de Referencia de la Consultoría. La primera de ellas se ejecutará a medio término del plazo contractual a efecto de determinar la continuidad del contrato, y la segunda, al finalizar el período contractual o previo al inicio del trámite de prórroga, en caso que aplique. Esta última evaluación no solamente se efectuará con el propósito de establecer el logro de metas y objetivos; sino además, contará como parámetro para autorizar la prórroga del contrato. c) La prestación de los servicios del consultor o contratista será coordinado por el Administrador del Contrato de Consultoría, siendo éste el responsable directo de su seguimiento y supervisión. d) El logro de las metas de la consultoría será reflejado en la aprobación por parte del Administrador del Contrato, del Acta de Recepción de los servicios y en la



aprobación de las Evaluaciones de Desempeño por parte del Administrador del Contrato.

e) Sin limitarse a lo establecido por los Términos de Referencia y en la medida que sea requerido, de acuerdo con sus responsabilidades y experiencia profesional, el Consultor Individual deberá presentar: 1) Informes Semanales: Se requerirá la presentación de informes semanales que contengan cada una de las matriculas y parcelas a las que se les realizo el estudio jurídico catastral con el resultado de las que fueron vinculadas por el consultor. 2) Informe Mensual: Se requerirá la presentación de un informe mensual consolidado que contengan cada una de las matriculas y parcelas a las que se les realizo el estudio jurídico catastral con el resultado de las que fueron vinculadas por el consultor: así como cada una de las parcelas que no fue posible vincular. En todos los casos, los informes deberán ser entregados al Administrador del contrato.

OBLIGACIONES DEL CONTRATANTE. a) El CNR pagará al contratista el precio del contrato, de conformidad a las estipulaciones del presente instrumento.

OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR DEL CONTRATO. El Coordinador de la Supervisión de Traslados de la Unidad de Traslados y Vinculación, de la Unidad de Coordinación del Proyecto del CNR, en su calidad de Administrador del Contrato, según los Términos de Referencia de esta contratación, deberá supervisar y dar el seguimiento al presente contrato bajo su responsabilidad. El contratante informará oportunamente al contratista sobre cualquier sustitución de la persona originalmente designada para la administración del contrato.

GARANTÍA. Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones aquí emanadas, el contratista se obliga a presentar a satisfacción del CNR, dentro del plazo de cinco días hábiles posteriores a la firma de este instrumento, un Pagaré en concepto de Garantía de Cumplimiento de Contrato a favor del CNR, por la cantidad de **DOSCIENTOS TREINTA Y DOS 50/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$ 232.50)**, equivalente al diez por ciento (10%) de la suma total contratada, con vigencia a partir de la suscripción del presente contrato hasta el treinta y uno de diciembre del dos mil dieciséis, más **sesenta** días adicionales, contados a partir de la fecha de finalización del contrato. Si no se presentare tal garantía en el plazo establecido, se tendrá por caducado el presente contrato y se entenderá que el contratista ha desistido de su Expresión de Interés haciéndose efectiva la garantía de mantenimiento de Expresión de Interés, sin detrimento de la acción que le compete al CNR para reclamar los daños y perjuicios resultantes.





INCUMPLIMIENTO. En caso de incumplimiento del presente contrato y sin perjuicio de las sanciones que para estos casos prescribiera la Normativa del Banco Centroamericano de Integración Económica, el CNR podrá dar por terminado unilateralmente el contrato sin responsabilidad alguna de su parte. Dicha terminación unilateral o la caducidad del mismo, producida en los términos de ley, dará lugar a que el CNR pueda descontar de las facturas pendientes de pago el monto de los daños y perjuicios que le irroge el incumplimiento de que se trate. CADUCIDAD. Serán causales de caducidad las establecidas en el ordenamiento jurídico vigente. PLAZO DE RECLAMOS. El CNR tendrá derecho en cualquier tiempo a efectuar cualquier reclamo respecto al incumplimiento del servicio de consultoría prestado. El contratista tendrá un plazo de tres días hábiles contados a partir de la fecha de comunicación o notificación para poder subsanar el incumplimiento que adolece el servicio de consultoría objeto del reclamo. MODIFICACIÓN, AMPLIACIÓN Y/O PRÓRROGA. El presente contrato podrá ser modificado y ampliado de común acuerdo así como se establece en el contrato. DOCUMENTOS CONTRACTUALES. Forman parte integrante del presente contrato, con plena fuerza obligatoria para las partes contratantes, los siguientes documentos: a) Los Términos de Referencia ; b) Y en caso que las hubiere: adendas, aclaraciones, enmiendas, consultas; c) La documentación que comprende el contenido de la Expresión de Interés presentada por el oferente; d) Cuadro Resumen de Adjudicación; e) Interpretaciones e instrucciones sobre el modo de cumplir las obligaciones formuladas en los Términos de Referencia por el contratante, f) Garantía, g) Resoluciones modificativas, h) Instructivos Aplicables; i) Autorizaciones, Aclaraciones y No Objeciones del Banco Centroamericano de Integración Económica, si las hubo; j) Carta de Orden de Inicio, si la hubo; y k) Otros documentos que emanaren del presente contrato. Lo exigido en los aspectos técnicos requerido en los Términos de Referencia del proceso de “Comparación de Calificaciones a nivel local” **en la especialidad de “Técnico Jurídico Catastral”**, se entenderá como exigido en todas las demás y lo estipulado en cualesquiera partes del contrato y/o de sus anexos, se entenderá como estipulado en todas. En caso de contradicción entre estos documentos y el contrato, prevalecerá este último. SOLUCIÓN DE CONFLICTOS. Las diferencias o conflictos que surgieren entre las partes durante la vigencia del presente contrato, con relación a su interpretación o cumplimiento, serán decididas por arreglo directo, sin otra intervención que la de ellas mismas o sus



representantes. En caso de no llegar a una solución en el arreglo directo, las diferencias o conflictos deberán ser resueltas, en el domicilio de San Salvador, en un procedimiento arbitral integrado por árbitros de derecho, dentro de los quince días hábiles posteriores a la fecha en que una notifique a la otra la decisión de someter a arbitraje la controversia.

SUSPENSIÓN TEMPORAL DEL CONTRATO. En caso de suspensión, por un periodo mayor a un mes, de la ejecución del contrato de la empresa contratista que presta los Servicios de Verificación de Derechos y Delimitación de Inmuebles, que genera los insumos para la realización de la consultoría, el contratante podrá suspender temporalmente el presente contrato y sus efectos, sin que esto se considere como un incumplimiento contractual por parte de alguna de las partes, ya que ninguna de las partes podrá contar con los insumos para ejecutar satisfactoriamente las obligaciones y condiciones pactadas en el presente instrumento. Cuando se deba aplicar la presente cláusula el CNR emitirá la resolución que suspenda dicho contrato y cuando las causas de la suspensión hayan sido superadas se emitirá la resolución correspondiente, las cuales serán notificadas al contratista. En el periodo de suspensión el CNR no está obligado a pagar el precio por la prestación del servicio de consultoría, ni a asignar tareas o actividades distintas del objeto del presente contrato.

TERMINACIÓN ANTICIPADA. El CNR podrá dar por terminado anticipadamente el presente contrato, sin responsabilidad alguna de su parte, cuando se tenga por finalizado o caducado el contrato de la empresa contratista que ejecuta los Servicios de Verificación de Derechos y Delimitación de Inmuebles, que genera los insumos para la realización de la consultoría; debiendo pagársele al Contratista la producción realizada a la fecha de emisión de la resolución de finalización del contrato. Pasados dos meses de la fecha de notificación de la resolución de suspensión, el contratista podrá solicitar al CNR la terminación anticipada del contrato, sin responsabilidad para el contratista.

TERMINACIÓN BILATERAL. Las partes contratantes podrán, de común acuerdo dar por terminado el presente contrato, sin responsabilidad para el CNR, debiendo en tal caso emitirse la resolución correspondiente.

JURISDICCIÓN. En caso de controversia en relación al presente contrato, sobre cualquier punto que no sea materia de arbitraje, las partes para los efectos judiciales señalan como domicilio el de la ciudad de San Salvador, a la jurisdicción de cuyos tribunales competentes se someten. Y yo, el suscrito Notario, **DOY FE: I)** de ser **AUTÉNTICAS** las firmas puestas al pie del





documento en mención, por haber sido reconocidas como suyas, a mi presencia, por los otorgantes, quienes manifiestan además, su conformidad con los conceptos vertidos en el mismo; **II)** De ser legítima y suficiente la personería con que actúa el Licenciado **HENRI PAUL FINO SOLÓRZANO**, por haber tenido a la vista: **a)** Decreto Ejecutivo número sesenta y dos, de fecha cinco de diciembre de mil novecientos noventa y cuatro, publicado en el Diario Oficial número doscientos veintisiete, Tomo trescientos veinticinco, del siete de diciembre del mismo año, donde consta la creación del Centro Nacional de Registros como unidad descentralizada del Ministerio de Justicia, y que la Dirección Superior del Centro estará a cargo de un Consejo Directivo, siendo el Director Presidente el Ministro de Justicia; **b)** Decreto Legislativo número cuatrocientos sesenta y dos, de fecha cinco de octubre de mil novecientos noventa y cinco, publicado en el Diario Oficial número ciento ochenta y siete, Tomo trescientos veintinueve del diez de octubre del mismo año, de donde consta que el CNR, para el cumplimiento de sus fines, tiene autonomía administrativa y financiera; **c)** Decreto Ejecutivo número seis del uno de junio de mil novecientos noventa y nueve, publicado en el Diario Oficial número cien, tomo trescientos cuarenta y tres de la misma fecha, que contiene la reforma de los artículos cinco y seis del Decreto Ejecutivo número sesenta y dos antes relacionado, estableciéndose que la Dirección Superior del CNR, estará a cargo de un Consejo Directivo, siendo el Ministro de Economía el Director Presidente, y Representante del CNR; que la administración del Centro estará a cargo de un Director Ejecutivo, nombrado por el Presidente de la República; **d)** Decreto Ejecutivo número veintitrés de fecha diecinueve de marzo del año dos mil uno, publicado en el Diario Oficial número sesenta y cuatro, Tomo trescientos cincuenta del veintinueve de marzo del mismo año, que contiene la sustitución del primer inciso del artículo cinco y reforma del artículo seis, ambos del Decreto Ejecutivo número sesenta y dos antes relacionado, estableciéndose en dicha sustitución y en lo pertinente, que el Ministro de Economía será el Director Presidente y el Representante Judicial y Extrajudicial del CNR, quien puede delegar dicha representación en el Director Ejecutivo, que asimismo puede otorgar poderes a nombre del Centro previa autorización del Consejo Directivo; también la reforma prescribe, que la Administración del CNR estará a cargo de un Director Ejecutivo, nombrado por el Presidente de la República, así como los requisitos para optar al cargo; **e)** Acuerdo Ejecutivo número CINCO de fecha uno de junio de dos mil catorce, suscrito por el



Presidente de la República, Salvador Sánchez Cerén y rubricado por el Ministro de Gobernación, Ramón Aristides Valencia Arana, publicado en el Diario Oficial número NOVENTA Y NUEVE del tomo CUATROCIENTOS TRES, de fecha uno de junio de dos mil catorce, por medio del cual se nombró al Licenciado Tharsis Salomón López Guzmán como Ministro de Economía a partir de esa fecha; **f)** Acuerdo Ejecutivo número VEINTE de fecha uno de junio de dos mil catorce, suscrito por el Presidente de la República, Salvador Sánchez Cerén y rubricado por el Ministro de Gobernación, Ramón Aristides Valencia Arana, publicado en el Diario Oficial número NOVENTA Y NUEVE del tomo CUATROCIENTOS TRES, de fecha uno de junio de dos mil catorce, por medio del cual se nombró al Licenciado Rogelio Antonio Canales Chávez como Director Ejecutivo del CNR, a partir del día uno de junio de dos mil catorce **g)** Certificación expedida por el Secretario para Asuntos Legislativos y Jurídicos de la Presidencia de la República en la que consta que a folio once frente del libro de Actas de Juramentación y funcionarios Públicos que lleva la referida Presidencia se encuentra la protesta constitucional del licenciado Canales Chávez, rendida a las dieciocho horas y treinta minutos del dos de junio de dos mil catorce; **h)** Acuerdo número SEISCIENTOS TRECE del Órgano Ejecutivo en el Ramo de Economía, de fecha tres de junio de dos mil catorce, por medio del cual el señor Ministro de Economía, acordó delegar a partir de esa fecha la representación extrajudicial del CNR, en el Director Ejecutivo de esta institución, licenciado Rogelio Antonio Canales Chávez; vigente – dicha delegación – a partir del trece de junio del presente año y publicado en el Diario Oficial número CIENTO NUEVE, Tomo CUATROCIENTOS TRES; **i)** Acuerdo de Consejo Directivo número treinta y siete-CNR/dos mil siete, de fecha veinticinco de septiembre de dos mil siete, por medio del cual se creó la Unidad de Coordinación del Proyecto de Modernización del Registro Inmobiliario y del Catastro Fase II; **j)** Acuerdo de Dirección Ejecutiva del CNR número ciento setenta y tres/dos mil once, de fecha treinta y uno de agosto de dos mil once por el que se nombró al licenciado Henri Paul Fino Solórzano como Gerente del Proyecto de Modernización del Registro Inmobiliario y del Catastro Fase II; **k)** Acuerdo de Dirección Ejecutiva del CNR número ciento cuarenta y uno/dos mil catorce, de fecha ocho de julio de dos mil catorce, en el que se le delega al Licenciado Henri Paul Fino Solórzano, Gerente del Proyecto de Modernización del Registro Inmobiliario y del Catastro Fase II, la facultad de suscribir este tipo de contratos;





lo anterior de conformidad al artículo dieciocho de la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública donde se establece que el titular de una entidad autónoma puede delegar a otra persona la firma de los contratos de compra y contratación de las obras, bienes y servicios siempre y cuando la persona designada no sea la misma que gestione la adquisición y contratación y al artículo tres, inciso segundo del Decreto Legislativo número cuatrocientos sesenta y dos, de fecha cinco de octubre de mil novecientos noventa y cinco, publicado en el Diario Oficial número ciento ochenta y siete, Tomo número trescientos veintinueve del diez del mes y año expresados; en donde se establece, que el Director Ejecutivo del Centro Nacional de Registros podrá asignar a los demás ejecutivos a las funciones a él delegadas; encontrándose facultado por consiguiente, el licenciado Fino Solórzano, para el otorgamiento de actos como el presente . Así se expresaron los comparecientes a quienes expliqué los efectos legales de la presente acta notarial, la cual consta de cinco hojas útiles y leída que se las hube íntegramente en un solo acto sin interrupción, ratifican su contenido y firmamos. **DOY FE.-**



PAGARÉ
"SIN PROTESTO"

Por este PAGARÉ, **NELSON RIGOBERTO PINO MELÉNDEZ**, de
Estudiante, del domicilio de _____ portador del
Documento Único de Identidad número _____ y
Número de Identificación Tributaria _____

me obligo a pagar, en San Salvador a la orden del CENTRO NACIONAL DE REGISTROS, Institución Pública, con autonomía en lo administrativo y financiero, de este domicilio, el siguiente **PAGARE SIN PROTESTO** por la suma de **DOSCIENTOS TREINTA Y DOS 50/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$ 232.50)**, equivalente al diez por ciento de la suma total contratada, con vigencia del diez de octubre al treinta y uno de diciembre de dos mil dieciséis, más sesenta días calendario adicionales contados a partir de la fecha de finalización del contrato; más intereses del _____ por ciento anual pagaderos a partir del _____; dicha suma de dinero se destina a CUBRIR LA GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO N° CNR-CPC-18/2016-CNR-BCIE DE **PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE CONSULTORÍA INDIVIDUAL DE TÉCNICO JURÍDICO CATASTRAL**. En caso de mora reconoceré dos puntos más de interés sobre el convenido. El tipo de interés quedará sujeto a aumento o disminución de acuerdo a las fluctuaciones del mercado de dinero o las regulaciones que a este respecto pueda emitir la Junta Monetaria, debiendo aumentarse o disminuirse el interés en la misma cuantía que lo modifique la expresada Junta. Para los efectos de esta obligación mercantil, fijo como domicilio especial la ciudad de San Salvador y en caso de acción judicial me obligo a cancelar cualquier gasto que el CENTRO NACIONAL DE REGISTROS, hiciere en el cobro de este PAGARÉ, inclusive los llamados personales y aún cuando por regla general no hubiere condenación en costas y faculto al CENTRO NACIONAL DE REGISTROS, para que designe la persona depositaria de los bienes que se embarguen, a quien relevo de la obligación de rendir fianza.

En San Salvador a los diez días del mes octubre del dos mil dieciséis.-

F. 
Nombre del Deudor: NELSON RIGOBERTO PINO MELÉNDEZ

