

**CONTRATO LG-34/2016**  
**“CONTRATACION DE SERVICIOS PROFESIONALES PARA LA ATENCIÓN A RECLAMOS Y**  
**MANTENIMIENTO DE LAS UNIDADES HABITACIONALES DEL PROYECTO SANTA LUCIA Y**  
**APOYO A LOS DEMAS PROYECTOS HABITACIONALES DE FONAVIPO”**  
Financiado con Fondos Propios de FONAVIPO

VERSION PUBLICA DE INFORMACION  
CONFIDENCIAL ART. 30 LAIP (1)

Nosotros, por una parte <sup>(1)</sup>

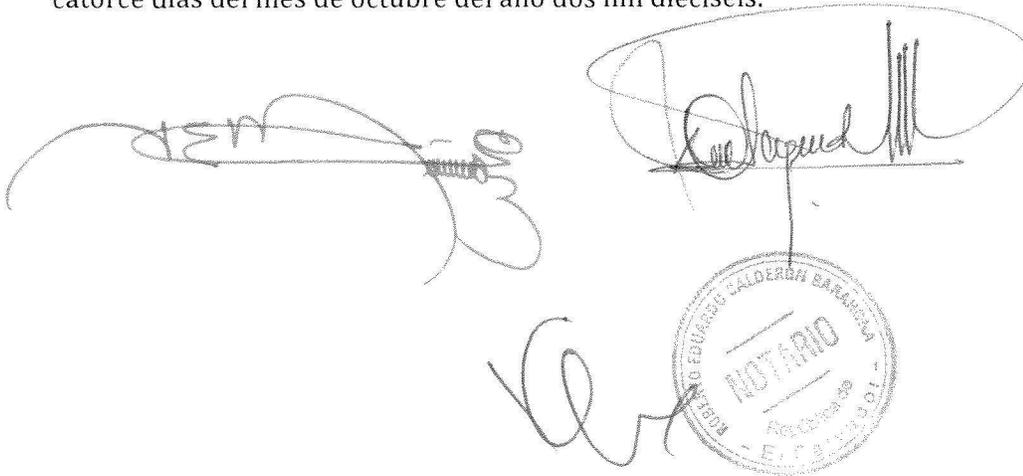
, actuando en mi calidad de Director Ejecutivo y Representante Legal del **FONDO NACIONAL DE VIVIENDA POPULAR**, Institución Pública, de Crédito, de carácter autónoma, de este domicilio, que en lo sucesivo me denominaré **“El Contratante, El Fondo o FONAVIPO”**; y por otra parte <sup>(1)</sup>

y que en lo sucesivo me denominare **“El Contratista”**, por medio del presente celebramos Contrato de Libre Gestión, que se regirá por lo dispuesto en la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública, su Reglamento, Términos de Referencia y las siguientes cláusulas: **CLAUSULA PRIMERA: DOCUMENTOS CONTRACTUALES:** Los siguientes documentos que deberán estar firmados y sellados por El Contratante y/o la Contratista según corresponda, se consideran parte integral del presente Contrato y serán interpretados en forma conjunta con él: El Contrato mismo, Términos de Referencia, así como las Adiciones emitidas por el Fondo Nacional de Vivienda Popular, a los documentos de contratación, correspondencia emitida por dicha Institución, con acuse de recibido de la Contratista, Documentos de Oferta Técnica y Económica, aclaraciones a las ofertas presentadas por El Contratista, a solicitud del contratante, Orden de Inicio, Actas de recepción, todas las garantías establecidas en los Términos de Referencia, adendas al contrato. Estos documentos son complementarios entre sí, en caso de haber discrepancia entre los documentos contractuales, prevalecerá lo dispuesto en el Contrato o lo que mejor convenga al contratante y al proyecto. **CLAUSULA SEGUNDA: OBJETO DEL CONTRATO:** El objeto del presente contrato es establecer y regular las relaciones, derechos y obligaciones de las partes en cuanto a la **“CONTRATACION DE SERVICIOS PROFESIONALES PARA LA ATENCIÓN A RECLAMOS Y MANTENIMIENTO DE LAS UNIDADES HABITACIONALES DEL PROYECTO SANTA LUCIA Y APOYO A LOS DEMAS PROYECTOS HABITACIONALES DE FONAVIPO”**, con el objetivo de dar apoyo administrativo al Encargado de Control Técnico de Proyectos, en la atención oportuna a reclamos de los propietarios, con garantías vigentes, de las unidades habitacionales construidas y vendidas por FONAVIPO, prevaleciendo las del proyecto Santa Lucía, pero sin limitarse a ello, también atenderá a los demás proyectos, dando seguimiento a la ejecución de las reparaciones correspondientes. Igualmente,

apoyar en todo lo relacionado con el seguimiento a las reparaciones mantenimiento y contratos de las unidades habitacionales no comercializados aún, con prioridad en los proyectos del municipio de Santa Ana. **CLAUSULA TERCERA: ALCANCE DE LOS SERVICIOS:** El alcance respecto a las responsabilidades del contratista, durante la ejecución del contrato serán las siguientes: a) Velar por el cumplimiento en la ejecución y finalización de las obras de mantenimiento de los proyectos habitacionales propios de FONAVIPO y por la buena ejecución de las reparaciones efectuadas por el personal de mantenimiento, ya sea multioficios o subcontratos, destinados a subsanar reclamos u obras de mantenimiento; b) Asegurar el abastecimiento de materiales para la superación de reclamos o labores de mantenimiento de los proyectos habitacionales de acuerdo a las necesidades reportadas por el personal de campo o identificadas para el buen funcionamiento del proyecto; c) Gestionar los fondos necesarios para las reparaciones, de acuerdo a lo programado en el presupuesto de inversión anual de la UOPR; d) Apoyar al Encargado de Control Técnico de Proyectos, en las labores de monitoreo de los proyectos y la identificación de sus necesidades; e) Mantenimiento y administración del sistema de reclamos, incluyendo la atención de los clientes con reclamos y el aseguramiento de la satisfacción por las reparaciones efectuadas.; f) Al finalizar el contrato deberá, como resultado mínimo, haber atendido el noventa por ciento (90%) de los reclamos pendientes de resolver a partir de la fecha de inicio hasta la finalización contractual; g) La coordinación del trabajo estará a cargo del Encargado de Control Técnico de Proyectos, quien será el Administrador de esta contratación; y h) Presentar informes mensuales, conteniendo los montos invertidos en la compra de materiales necesarios para la reparación de las unidades habitacionales, estado económico de las finanzas de UOPR asignados en el presupuesto de los proyectos atendidos, cantidad de reclamos del periodo evaluado, control de asistencia del personal a su cargo y cantidad de asistencias al personal de comercialización en la entrega de viviendas. **CLAUSULA CUARTA: PLAZO DEL CONTRATO:** El plazo de la contratación será de **DOS MESES Y MEDIO**, contados a partir de la orden de Inicio que emitirá el administrador del contrato, sin exceder al treinta y uno de diciembre del dos mil dieciséis, pudiendo prorrogarse por un período igual o menor al contratado. **El responsable de administrar el presente contrato será el Encargado de Control Técnico del Proyecto. PRORROGA:** Para prorrogar el contrato, el Administrador de Contrato debe comprobar que existe la causa que afecta directamente la ejecución de los servicios y que impida la terminación del plazo contratado, indicando por escrito la causa, y tramitando la prórroga respectiva a través de la UACI de FONAVIPO. **CLAUSULA QUINTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El Contratante pagará al contratista por la prestación de los servicios la cantidad de **DOS MIL OCHOCIENTOS VEINTICINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$2,825.00)**, precio que incluye el Impuesto a

la Transferencia de Bienes Muebles y Prestación de Servicios (IVA), financiado con fondos propios de FONAVIPO. Dicho monto será cancelado de forma global y FONAVIPO efectuará pagos en cuotas mensuales proporcionales a la suma global y al plazo contractual, previa recepción y aceptación del informe a satisfacción por parte del administrador del contrato, mediante la suscripción y firma, de ambas partes, de un acta de recepción por los servicios del período informado. **CLAUSULA SEXTA: GARANTIA:** El contratista deberá rendir garantía de fiel cumplimiento de contrato consistente en una Letra de cambio por un monto equivalente al **diez por ciento** del monto contratado, debiendo ser firmado de manera simultánea al presente contrato. La no presentación de la garantía en el plazo establecido, conllevará las sanciones legales correspondientes de acuerdo a la ley. **CLAUSULA SEPTIMA: TERMINACION DEL CONTRATO:** "El Contratante" podrá dar por terminado el contrato, sin responsabilidad alguna de su parte cuando: **a)** Por la mora del contratista en el cumplimiento de los plazos o de cualquier otra obligación contractual o de las establecidas en los Términos de Referencia o cualquier documento relacionado en la cláusula primera de este contrato; **c)** Por común acuerdo de ambas partes. **CLAUSULA OCTAVA: SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO:** La penalización en el incumplimiento de las obligaciones contractuales, se hará de conformidad a lo establecido en el artículo ochenta y cinco, de la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública. **CLAUSULA NOVENA: SOLUCION DE CONFLICTOS:** Para efectos del contrato, toda controversia que surgiere entre "EL CONTRATANTE" y "EL CONTRATISTA", podrá ser sometida: a) Arreglo Directo: Las partes contratantes procurarán solucionar las diferencias a través de sus representantes y delegados especialmente acreditados, dejando constancia escrita en acta de los puntos controvertidos y de las soluciones en su caso. b) Arbitraje: Después de haber intentado el arreglo directo, y no haberse logrado solución a las diferencias, previa aceptación de las partes, se podrá recurrir al Arbitraje de conformidad a lo establecido en las disposiciones pertinentes de la Ley de Conciliación, Mediación y Arbitraje. **CLAUSULA DECIMA: MODIFICACIONES AL CONTRATO:** Este contrato podrá ser modificado en el marco legal, por acuerdo escrito entre las partes. **CLAUSULA DECIMA PRIMERA: JURISDICCION:** Para los efectos legales de este contrato, las partes contratantes señalamos esta ciudad como domicilio especial, a cuyos tribunales se someten expresamente, aceptando desde ya el contratista al depositario judicial de sus bienes que propusiere el contratante y a quien exime de rendir fianza. **CLAUSULA DECIMA SEGUNDA: NOTIFICACIONES:** Las notificaciones entre las partes deberán hacerse por escrito y tendrán efecto a partir de su recepción en las direcciones que a continuación indica: **Para el Contratante:** Alameda Juan Pablo Segundo, entre treinta y siete y treinta y nueve Avenida Norte, edificio FONAVIPO, San Salvador. Teléfonos: dos cinco cero uno-ocho

ocho-ocho ocho. **Para la Contratista:** Urbanización Jardines de La Hacienda, Calle El Trapiche, Block "G", número Dos, Antiguo Cuscatlán, Departamento de La Libertad. Teléfono Setenta y nueve diez diecinueve ochenta y seis. Las partes contratantes podrán cambiar dirección, quedando en este caso, cada una de ellas, obligadas a notificarle por escrito a la otra, mientras tanto la última notificación será la válida para los efectos legales. **CLAUSULA DECIMA TERCERA: CONFIDENCIALIDAD:** Las partes acuerdan que cualquier información intercambiada, facilitada o creada entre ellas en el transcurso de ejecución de este contrato, será mantenida en estricta confidencialidad. La parte receptora de la información mantendrá confidencialidad y evitará revelarla a toda persona que no sea empleado o sub-contratante autorizado salvo que: a) la parte receptora tenga evidencia que conoce previamente la información recibida; b) la información recibida sea del dominio público; c) la información recibida proceda de un tercero que no exija confidencialidad. La parte receptora de la información se responsabilizará de que sus empleados se sujeten a las limitaciones establecidas. El incumplimiento a esta cláusula será causal de terminación del contrato de conformidad con la Ley. En fe de lo anterior y por estar redactado conforme a nuestras voluntades lo ratificamos y para constancia firmamos en la ciudad de San Salvador, a los catorce días del mes de octubre del año dos mil dieciséis.

The image shows three handwritten signatures in black ink. The top-left signature is a cursive scribble. The top-right signature is more legible, appearing to read 'Juan Manuel'. Below these is a circular notary seal with the text 'FONDO EDUARDO VALDERÓN BARRALDA', 'NOTARIO', and 'SAN SALVADOR'. A fourth signature is written across the bottom of the seal.

En la ciudad de San Salvador, a las quince horas con cuarenta y cinco minutos del día catorce de octubre del año dos mil dieciséis. Ante Mí, (1) , Notario,

comparece por una parte (1)

, a quien conozco e identifico por

medio de su Documento Único de Identidad número (1)

(1) , con Número de Identificación Tributaria (1)

actuando en su calidad de **DIRECTOR EJECUTIVO DEL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA POPULAR**, que se puede llamar "El Fondo o FONAVIPO";



Institución Pública, de crédito, de carácter autónomo, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria cero seiscientos catorce –cero ochenta mil seiscientos noventa y dos-ciento cuatro-cero, cuya personería Doy Fe de ser legítima y suficiente, de acuerdo a lo siguiente: **A)** La Ley del Fondo Nacional de Vivienda Popular, contenida en Decreto Legislativo número doscientos cincuenta y ocho, de fecha veintiocho de mayo de mil novecientos noventa y dos, publicado en el Diario Oficial número ciento cuatro, tomo trescientos quince, de fecha ocho de junio del mismo año, en cuyo artículo dieciocho estatuye que corresponderá al Presidente de la Junta Directiva y al Director Ejecutivo, en forma conjunta o separada, ejercer la representación legal del Fondo, y artículo catorce de la misma Ley que en su literal “C” dispone que es atribución de la Junta Directiva, nombrar al Director Ejecutivo del Fondo; **B)** Acuerdo de la Junta Directiva del Fondo, número seis mil seiscientos setenta pleca ochocientos trece, de Acta número ochocientos trece pleca ochocientos treinta y ocho pleca doce pleca dos mil doce, de sesión celebrada el dieciocho de diciembre de dos mil doce, por medio del cual se nombra al Ingeniero JOSE ERNESTO MUÑOZ CARRANZA, como Director Ejecutivo del Fondo por tiempo indefinido, a partir del día ocho de enero de dos mil trece; por lo que se encuentra facultado para otorgar actos como el presente; y por la otra parte

(1)

, a quién no conozco pero identifico por medio de su Documento Único de Identidad número (1) , con Número de Identificación Tributaria (1)

, y a quien en lo sucesivo se le denominará “**El Contratista**”; y en el carácter en que comparecen **ME DICEN:** Que han convenido en celebrar el anterior Contrato por Libre Gestión, expresándome que reconocen el contenido y las obligaciones del referido documento por ser su declaración de voluntad, y se regirá por las disposiciones de la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública y su Reglamento y las siguientes cláusulas: ” **CLAUSULA PRIMERA: DOCUMENTOS CONTRACTUALES:** Los siguientes documentos que deberán estar firmados y sellados por El Contratante y/o la Contratista según corresponda, se consideran parte integral del presente Contrato y serán interpretados en forma conjunta con él: El Contrato mismo, Términos de Referencia, así como las Adiciones emitidas por el Fondo Nacional de Vivienda Popular, a los documentos de contratación, correspondencia emitida por dicha Institución, con acuse de recibido de la Contratista, Documentos de Oferta Técnica y Económica, aclaraciones a las ofertas presentadas por El Contratista, a solicitud del contratante, Orden de Inicio, Actas de recepción, todas las garantías establecidas en los Términos de Referencia, adendas al contrato. Estos documentos son complementarios entre sí, en caso de haber discrepancia entre los documentos

contractuales, prevalecerá lo dispuesto en el Contrato o lo que mejor convenga al contratante y al proyecto. **CLAUSULA SEGUNDA: OBJETO DEL CONTRATO:** El objeto del presente contrato es establecer y regular las relaciones, derechos y obligaciones de las partes en cuanto a la **“CONTRATACION DE SERVICIOS PROFESIONALES PARA LA ATENCIÓN A RECLAMOS Y MANTENIMIENTO DE LAS UNIDADES HABITACIONALES DEL PROYECTO SANTA LUCIA Y APOYO A LOS DEMAS PROYECTOS HABITACIONALES DE FONAVIPO”**, con el objetivo de dar apoyo administrativo al Encargado de Control Técnico de Proyectos, en la atención oportuna a reclamos de los propietarios, con garantías vigentes, de las unidades habitacionales construidas y vendidas por FONAVIPO, prevaleciendo las del proyecto Santa Lucía , pero sin limitarse a ello, también atenderá a los demás proyectos, dando seguimiento a la ejecución de las reparaciones correspondientes. Igualmente, apoyar en todo lo relacionado con el seguimiento a las reparaciones mantenimiento y contratos de las unidades habitacionales no comercializados aún, con prioridad en los proyectos del municipio de Santa Ana. **CLAUSULA TERCERA: ALCANCE DE LOS SERVICIOS:** El alcance respecto a las responsabilidades del contratista, durante la ejecución del contrato serán las siguientes: a) Velar por el cumplimiento en la ejecución y finalización de las obras de mantenimiento de los proyectos habitacionales propios de FONAVIPO y por la buena ejecución de las reparaciones efectuadas por el personal de mantenimiento, ya sea multioficios o subcontratos, destinados a subsanar reclamos u obras de mantenimiento; b) Asegurar el abastecimiento de materiales para la superación de reclamos o labores de mantenimiento de los proyectos habitacionales de acuerdo a las necesidades reportadas por el personal de campo o identificadas para el buen funcionamiento del proyecto; c) Gestionar los fondos necesarios para las reparaciones, de acuerdo a lo programado en el presupuesto de inversión anual de la UOPR; d) Apoyar al Encargado de Control Técnico de Proyectos, en las labores de monitoreo de los proyectos y la identificación de sus necesidades; e) Mantenimiento y administración del sistema de reclamos, incluyendo la atención de los clientes con reclamos y el aseguramiento de la satisfacción por las reparaciones efectuadas.; f) Al finalizar el contrato deberá, como resultado mínimo, haber atendido el noventa por ciento (90%) de los reclamos pendientes de resolver a partir de la fecha de inicio hasta la finalización contractual; g) La coordinación del trabajo estará a cargo del Encargado de Control Técnico de Proyectos, quien será el Administrador de esta contratación; y h) Presentar informes mensuales, conteniendo los montos invertidos en la compra de materiales necesarios para la reparación de las unidades habitacionales, estado económico de las finanzas de UOPR asignados en el presupuesto de los proyectos atendidos, cantidad de reclamos del periodo evaluado, control de asistencia del personal a su cargo y cantidad de asistencias al personal de comercialización en la

entrega de viviendas. **CLAUSULA CUARTA: PLAZO DEL CONTRATO:** El plazo de la contratación será de **DOS MESES Y MEDIO**, contados a partir de la orden de Inicio que emitirá el administrador del contrato, sin exceder al treinta y uno de diciembre del dos mil dieciséis, pudiendo prorrogarse por un período igual o menor al contratado. **El responsable de administrar el presente contrato será el Encargado de Control Técnico del Proyecto.** **PRORROGA:** Para prorrogar el contrato, el Administrador de Contrato debe comprobar que existe la causa que afecta directamente la ejecución de los servicios y que impida la terminación del plazo contratado, indicando por escrito la causa, y tramitando la prórroga respectiva a través de la UACI de FONAVIPO. **CLAUSULA QUINTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El Contratante pagará al contratista por la prestación de los servicios la cantidad de **DOS MIL OCHOCIENTOS VEINTICINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$2,825.00)**, precio que incluye el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y Prestación de Servicios (IVA), financiado con fondos propios de FONAVIPO. Dicho monto será cancelado de forma global y FONAVIPO efectuará pagos en cuotas mensuales proporcionales a la suma global y al plazo contractual, previa recepción y aceptación del informe a satisfacción por parte del administrador del contrato, mediante la suscripción y firma, de ambas partes, de un acta de recepción por los servicios del período informado. **CLAUSULA SEXTA: GARANTIA:** El contratista deberá rendir garantía de fiel cumplimiento de contrato consistente en una Letra de cambio por un monto equivalente al **diez por ciento** del monto contratado, debiendo ser firmado de manera simultánea al presente contrato. La no presentación de la garantía en el plazo establecido, conllevará las sanciones legales correspondientes de acuerdo a la ley. **CLAUSULA SEPTIMA: TERMINACION DEL CONTRATO:** "El Contratante" podrá dar por terminado el contrato, sin responsabilidad alguna de su parte cuando: **a)** Por la mora del contratista en el cumplimiento de los plazos o de cualquier otra obligación contractual o de las establecidas en los Términos de Referencia o cualquier documento relacionado en la cláusula primera de este contrato; **c)** Por común acuerdo de ambas partes. **CLAUSULA OCTAVA: SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO:** La penalización en el incumplimiento de las obligaciones contractuales, se hará de conformidad a lo establecido en el artículo ochenta y cinco, de la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública. **CLAUSULA NOVENA: SOLUCION DE CONFLICTOS:** Para efectos del contrato, toda controversia que surgiere entre "EL CONTRATANTE" y "EL CONTRATISTA", podrá ser sometida: a) Arreglo Directo: Las partes contratantes procurarán solucionar las diferencias a través de sus representantes y delegados especialmente acreditados, dejando constancia escrita en acta de los puntos controvertidos y de las soluciones en su caso. b) Arbitraje: Después de haber intentado el arreglo directo, y no haberse logrado solución a las diferencias, previa aceptación de las partes, se podrá

recurrir al Arbitraje de conformidad a lo establecido en las disposiciones pertinentes de la Ley de Conciliación, Mediación y Arbitraje. **CLAUSULA DECIMA: MODIFICACIONES AL CONTRATO:** Este contrato podrá ser modificado en el marco legal, por acuerdo escrito entre las partes. **CLAUSULA DECIMA PRIMERA: JURISDICCION:** Para los efectos legales de este contrato, las partes contratantes señalamos esta ciudad como domicilio especial, a cuyos tribunales se someten expresamente, aceptando desde ya el contratista al depositario judicial de sus bienes que propusiere el contratante y a quien exime de rendir fianza. **CLAUSULA DECIMA SEGUNDA: NOTIFICACIONES:** Las notificaciones entre las partes deberán hacerse por escrito y tendrán efecto a partir de su recepción en las direcciones que a continuación indica: **Para el Contratante:** Alameda Juan Pablo Segundo, entre treinta y siete y treinta y nueve Avenida Norte, edificio FONAVIPO, San Salvador. Teléfonos: dos cinco cero uno-ocho ocho-ocho ocho. **Para la Contratista:** Urbanización Jardines de La Hacienda, Calle El Trapiche, Block "G", número Dos, Antiguo Cuscatlán, Departamento de La Libertad. Teléfono Setenta y nueve diez diecinueve ochenta y seis. Las partes contratantes podrán cambiar dirección, quedando en este caso, cada una de ellas, obligadas a notificarle por escrito a la otra, mientras tanto la última notificación será la válida para los efectos legales. **CLAUSULA DECIMA TERCERA: CONFIDENCIALIDAD:** Las partes acuerdan que cualquier información intercambiada, facilitada o creada entre ellas en el transcurso de ejecución de este contrato, será mantenida en estricta confidencialidad. La parte receptora de la información mantendrá confidencialidad y evitará revelarla a toda persona que no sea empleado o subcontratante autorizado salvo que: a) la parte receptora tenga evidencia que conoce previamente la información recibida; b) la información recibida sea del dominio público; c) la información recibida proceda de un tercero que no exija confidencialidad. La parte receptora de la información se responsabilizará de que sus empleados se sujeten a las limitaciones establecidas. El incumplimiento a esta cláusula será causal de terminación del contrato de conformidad con la Ley". Y YO, el suscrito Notario **DOY FE:** Que las firmas que calzan el documento que antecede, son auténticas por haberlas puesto a mi presencia por los comparecientes a quienes expliqué los efectos legales de esta Acta Notarial, que consta de tres folios útiles, y leída que les fue por mi íntegramente en un sólo acto, manifiestan que está redactado conforme a sus voluntades, ratifican su contenido y firmamos. **DOY FE.**

