

CONTRATO LG-39/2016
MEJORA DE IMAGEN Y MANTENIMIENTO DEL CONDOMINIO SANTA LUCIA,
MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO DE SANTA ANA
Financiado con Recursos Propios, Proyecto 5085 Santa Lucía

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

Nosotros, por una parte (1)

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 (1)

actuando en nombre y representación en mi calidad de Administrador Único Propietario de la Sociedad **CONSTRUCTORA ENGELHARD EL SALVADOR, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, que se abrevia **CONSTRUHARD EL SALVADOR, S.A DE C.V.**, del domicilio de San Julián, departamento de Sonsonate, y que en lo sucesivo me denominaré "**El o La Contratista**", por medio del presente documento celebramos un Contrato de Libre Gestión, que se regirá por lo dispuesto en la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública, su Reglamento, Especificaciones Técnicas y las siguientes cláusulas: **CLAUSULA PRIMERA: DOCUMENTOS CONTRACTUALES:** Los siguientes documentos que deberán estar firmados y sellados por El Contratante y/o El 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 FONAVIPO a los documentos de contratación, correspondencia emitida por FONAVIPO con acuse de recibido de la Contratista, Documentos de Oferta Técnica y Económica, aclaraciones a las ofertas presentadas por El Contratista, a solicitud de FONAVIPO, Orden de Inicio, Actas de recepción parciales y finales, todas las garantías establecidas en las Especificaciones Técnicas, 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 regular las relaciones entre las partes para el desarrollo de las obras consistente en "**MEJORA DE IMAGEN Y MANTENIMIENTO DEL CONDOMINIO SANTA LUCIA, MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO DE SANTA ANA**". Proyecto ubicado sobre la sexta calle poniente y avenida Felipe de Jesús Moraga, Barrio Santa Lucía, Municipio y Departamento de Santa Ana. **CLAUSULA TERCERA: ALCANCE DE LOS SERVICIOS:** Las obras objeto del presente contrato comprenden una serie de actividades encaminadas a mejorar la imagen del CONDOMINIO SANTA LUCIA, MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO DE SANTA ANA, las cuales deben de ejecutarse de acuerdo con las especificaciones técnicas y planos constructivos, para lo cual el contratista proveerá todos los materiales, mano de obra, transporte y todo lo que sea necesario para la correcta ejecución de las obras. Deberá presentar un



programa de trabajo, acompañado del flujo de efectivo de todas las obras a ejecutar establecidas en las Especificaciones Técnicas. Los servicios que suministrará el Contratista, sin limitarse a ellos, son los siguientes: **a)** Cumplimiento de especificaciones técnicas. **b)** Cumplimiento del programa de trabajo. **c)** Cumplimiento con el plan de entrega de las obras. **d)** Ejecución de las obras. **e)** Cumplimiento de normas de seguridad industrial. Responderá por cualquier daño que ocasione al ejecutar las obras, tanto al interior como al exterior de las áreas intervenidas. **CLAUSULA CUARTA: PLAZO DEL CONTRATO:** El plazo del contrato será de **CUARENTA (40) DÍAS CALENDARIO**, contados a partir de la fecha que por escrito se establezca en la Orden de Inicio emitida por el Administrador del Contrato. El administrador del contrato será el Jefe de la Unidad de Operaciones y Proyectos de Reconstrucción de FONAVIPO o quien este designe, cuyo nombre será proporcionado al contratista posterior a la firma del presente contrato. **PRORROGA DEL PLAZO:** El Contratista podrá solicitar prórroga al Administrador del Contrato, por escrito, indicando la causa que afecta directamente la ejecución de las obras y que impide la entrega en el plazo contratado, con QUINCE (15) días de anticipación al vencimiento del contrato. El Administrador de contrato debe comprobar que existe la causa que afecta directamente la ejecución de la obra haciéndolo del conocimiento del Administrador del Contrato, por escrito indicando la causa, dentro de los ocho días calendario, siguientes, de haber sucedido el evento y dentro del plazo contractual y en caso de ser procedente la prórroga, el Administrador del Contrato la tramitará a través de la UACI. **CLAUSULA QUINTA: PRECIO, FINANCIAMIENTO Y FORMA DE PAGO:** El Contratante pagará a la contratista, por la ejecución de las obras objeto del presente contrato la cantidad de **CUARENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y TRES DÓLARES CON TREINTA Y DOS CENTAVOS DE DOLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$48,983.32)**, precio que incluye el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y Prestación de Servicios(IVA), financiado con recursos propios, Proyecto 5085 Santa Lucía. **FORMA DE PAGO:** El Contratante podrá conceder un anticipo al contratista, si este lo solicita por escrito, por un máximo de hasta el treinta por ciento (30%) del monto del contrato el cual será deducido, en el mismo porcentaje, del pago que el contratista presente hasta su liquidación. Este anticipo se otorgará posterior a la fecha de emisión de la Orden de Inicio respectiva y contra presentación de la Garantía de Buena Inversión del Anticipo legalmente rendida. Al debido aviso del Contratista sobre la terminación de obras establecidas en el Programa de Avance Físico-Financiero, el Administrador de contrato o quien éste designe como encargado de la verificación contractual hará una inspección. Si toda la ejecución de las obras que fueron estipuladas en la estimación se encuentran terminadas apegándose totalmente a las especificaciones técnicas del contrato, se levantará un Acta de Recepción de la obra entregada firmada por el Administrador de contrato. El pago será hecho efectivo por FONAVIPO posteriormente a la correcta presentación de la documentación correspondiente, sobre la base de los precios unitarios presentados en la oferta y estará relacionado a la obra finalizada y entregada a satisfacción del Administrador de contrato, como encargado de la verificación contractual. No se

procederá al pago de estimaciones cuando haya atraso del cincuenta por ciento (50%) en el avance de la obra estipulada en el Programa de Trabajo, por causas imputables al contratista; hasta que se haya subsanado tal situación. FONAVIPO realizará pagos hasta el equivalente al noventa y cinco por ciento (95%) por estimaciones sobre obras completamente terminadas. El 5% restante del valor de las obras, será pagado en la liquidación del proyecto, una vez se realice la recepción final de las últimas obras objeto del contrato, a entera satisfacción del Administrador de contrato o quien éste designe. La liquidación final del contrato se hará después de haber sido completado y aceptado el trabajo de acuerdo con lo dispuesto en el presente contrato y especificaciones técnicas. El contrato será a precio firme tomando como base los costos unitarios consignados en la oferta económica del contratista, por lo cual los costos unitarios no podrán modificarse y los pagos se harán sobre la base del servicio prestado y conforme a lo estipulado en esta cláusula. **CLAUSULA SEXTA: GARANTIAS:** El contratista se compromete a entregar al contratante las siguientes garantías: **a) GARANTÍA DE BUENA INVERSIÓN DE ANTICIPO:** En caso de solicitar anticipo, el cual podrá ser concedido por una cantidad máxima del treinta por ciento (30%) del monto total de los servicios, el contratista deberá rendir una garantía por el mismo, consistente en una fianza o cheque certificado. La cuantía de la misma será del cien por ciento (100%) del monto del anticipo y servirá para garantizar al contratante la buena inversión del anticipo entregado y su vigencia será para el plazo de SEIS (6) MESES como mínimo, contado a partir de la notificación de aceptación de otorgar dicho anticipo, misma que deberá ser entregada en un plazo no mayor de diez (10) días calendario, a partir de la referida notificación y permanecerá vigente hasta que las retenciones completen el total del monto concedido. Este porcentaje se descontará en los pagos a realizar. En caso de darse por terminado el contrato antes de la finalización de los trabajos, el contratista reintegrará al contratante el saldo pendiente en su totalidad. El anticipo se otorgará después de la presentación y aceptación de la garantía correspondiente y haberse emitido la Orden de Inicio para la ejecución de las obras. **b) GARANTIA DE FIEL CUMPLIMIENTO DE CONTRATO:** El contratista dispondrá de cinco (5) días hábiles, posteriores a recibir fotocopia del presente contrato para la presentación en la UACI de la garantía de cumplimiento de contrato, consistente en una fianza o cheque certificado, a favor de FONAVIPO la que se constituirá por un diez por ciento (10%) del monto del contrato y comenzará a surtir sus efectos en la misma fecha en que el referido contrato entre en vigor, es decir la fecha de suscripción del mismo. El plazo mínimo será de SEIS (6) MESES contado a partir de la suscripción del contrato y se devolverá, cuando el contratista haya presentado la Garantía de Buena Obra. **c) GARANTIA DE BUENA OBRA:** En el lapso de diez días (10) hábiles posterior a la firma del Acta de Recepción final de las obras contratadas, el constructor deberá presentar en la UACI, garantía de buena obra consistente en una fianza, equivalente al diez por ciento (10%) del monto contratado y con una validez de UN AÑO, a partir de la fecha del Acta de recepción de la obra. El costo de las fianzas será a cargo del contratista; el contratante no hará pago específico alguno en este concepto, y las mismas

deben otorgarse de acuerdo a los anexos incluidos en las especificaciones técnicas de esta contratación. La no presentación de las garantías en los plazos establecidos, conllevará a las sanciones legales correspondientes de acuerdo a la ley. **FONAVIPO únicamente aceptará fianzas elegibles para la institución y emitidas por Bancos, Aseguradoras o Afianzadoras con Calificación de Riesgo emitida por la Superintendencia del Sistema Financiero desde A hasta AAA y Fianza de Sociedad de Garantía Recíproca.** **CLAUSULA SEPTIMA: TERMINACION DEL CONTRATO:** a) El contrato se extinguirá de conformidad a las causales que se establecen el artículo noventa y tres de la ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública, sin perjuicio de las responsabilidades contractuales por incumplimiento de las obligaciones. b) Por común acuerdo entre las partes. c) FONAVIPO a través del Administrador del contrato podrá unilateralmente dar por terminada la relación contractual en caso de falta de ética profesional, incumplimiento, deficiencia o negligencia manifiesta en la prestación de los servicios del contratista. d) A solicitud de una de las partes, por motivos de fuerza mayor debidamente justificada y aceptada por la otra parte. **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. Asimismo, en caso de existir atrasos, se procederá tal y como lo establece el numeral cuarenta y siete de las especificaciones técnicas de este contrato, SANCIONES POR ATRASO. **CLAUSULA NOVENA: PRESTACIONES SOCIALES E INDEMNIZACIÓN:** a) Serán por cuenta y responsabilidad del contratista las retenciones y pagos de las cuotas del Instituto Salvadoreño del Seguro Social, administradoras de fondos de pensiones y demás retenciones legales de los trabajadores empleados en el proyecto por el contratista y sus subcontratistas. b) El contratista también será responsable por las indemnizaciones en caso de accidentes de trabajo, despido injustificado o por cualquier otro motivo, así como por todas las demás prestaciones sociales y laborales establecidas por la legislación salvadoreña. El supervisor verificará el cumplimiento de lo anterior, estando obligado el contratista a proporcionarle toda la información y los documentos, inclusive contables, necesarios para tal fin. Asimismo, el contratista acepta que FONAVIPO, directamente o a través del Administrador del Contrato o a quien este designe, podrá practicar inspecciones en las planillas de pagos del personal y de sus subcontratistas del Instituto Salvadoreño del Seguro Social y administradoras de fondos de pensiones, obligándose a ponerlas a su disposición. c) La negativa por parte del contratista y/o de sus subcontratistas a suministrar al Administrador del Contrato o a quien este designe, la documentación antes mencionada, o el no proporcionarla de manera completa dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha de la solicitud hecha por él, FONAVIPO hará incurrir al contratista en una penalidad de cincuenta dólares de los Estados Unidos de América (US \$50.00) diarios, hasta solventar el requerimiento. d) El incumplimiento o retraso comprobado por parte del contratista y/o de sus subcontratistas en el pago de las prestaciones sociales y laborales establecidas y que correspondan por

la legislación Salvadoreña, incluyendo el pago de salarios y demás prestaciones laborales, seguridad social y previsional, que se detectare en virtud de las verificaciones anteriores o en virtud de denuncias que sean presentadas por los perjudicados, dará derecho a FONAVIPO para exigir al contratista, por medio del Administrador del Contrato, el cumplimiento inmediato de todas las obligaciones incumplidas por el contratista o por sus subcontratistas. Si efectuado el requerimiento no existe evidencia que indique el cumplimiento de las obligaciones en mora, FONAVIPO podrá retener en su caso el pago de estimaciones pendientes, hasta que se presenten elementos que de forma suficiente para garantizar que dicha obligación se ha materializado. **e)** El contratista será responsable por cualquier reclamo por daños personales incluso la muerte de alguno de sus trabajadores o de terceros, que puedan ocurrir con relación a este contrato, a raíz de sus operaciones; así como de cualquier reclamo por daños a propiedades ajenas o provenientes de la interrupción de vías de comunicación, líneas eléctricas, telegráficas, telefónicas, oleoductos, etc. **f)** Para la liquidación del contrato será requisito indispensable la presentación de las respectivas planillas que respalden el cumplimiento de la totalidad de las responsabilidades patronales para con el empleado (salarios, prestaciones de ley, etc.). **CLAUSULA DECIMA: PROHIBICION A LA CONTRATACION 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 del 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. **CLAUSULA DECIMA PRIMERA: SOLUCION DE CONFLICTOS:** Para efectos del contrato, toda controversia que surgiere entre "EL CONTRATANTE" y "LA 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 SEGUNDA: MODIFICACIONES AL CONTRATO:** Este contrato podrá ser modificado en el marco legal, por acuerdo escrito entre las partes. **CLAUSULA DECIMA TERCERA: 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 CUARTA: 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 II, entre treinta y siete y treinta y nueve Avenida Norte, edificio FONAVIPO, San Salvador. Teléfonos: veinticinco- cero uno- ochenta y ocho- ochenta y ocho. **Para la Contratista:** Colonia San Francisco, Calle Los Duraznos, número Once -A, San Salvador. Teléfono Veintidós veintitrés veintiocho cuarenta y cuatro. 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 QUINTA: 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. 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 veinticinco días del mes de noviembre del año dos mil dieciséis.



A handwritten signature in black ink, possibly reading 'M31', is written over a circular stamp. The stamp contains the word 'IMMAD'.

A handwritten signature in black ink is written over a circular notary seal. The seal contains the text 'NOTARIO' and 'REPÚBLICA DE EL SALVADOR'. The name 'MARIBEL PEÑA GUEVARA' is visible around the perimeter of the seal.

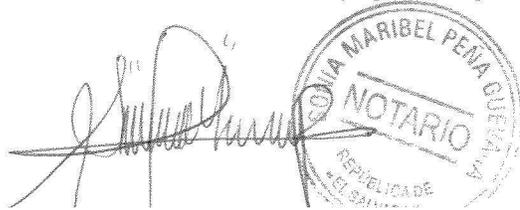
En la ciudad de San Salvador, a las trece horas con treinta minutos del día veinticinco de noviembre del año dos mil dieciséis. Ante Mí, (1) Notario, de (1) comparece por una parte (1)

(1) , a quien conozco e identifico por medio de su Documento Único de Identidad número (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 el compareciente se encuentra facultado para otorgar actos como el presente; y por la otra parte

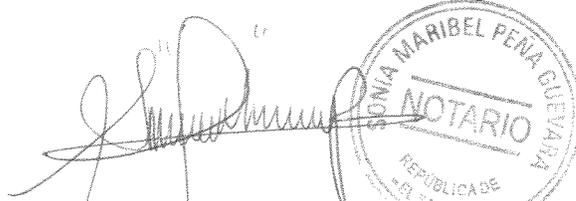
(1) , con Documento Único de Identidad Número (1) y con tarjeta de Identificación Tributaria Número (1)

actuando en nombre y representación en su calidad de Administrador Único Propietario de la Sociedad **CONSTRUCTORA ENGELHARD EL SALVADOR, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, que se abrevia **CONSTRUHARD EL SALVADOR, S.A DE C.V.**, domicilio de San Julián, departamento de Sonsonate, con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro- tres uno cero cinco cero siete-uno cero uno-seis; personería que Doy Fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: **a)** Copia Certificada del Testimonio de Escritura Pública de Constitución de la expresada sociedad, otorgada en esta ciudad, a las diecisiete horas del día treinta y uno de mayo de dos mil siete, ante los oficios notariales de la Licenciada Luz de María Paz Velis, inscrita en el Registro de Comercio, al número QUINCE del Libro DOS MIL DOSCIENTOS TREINTA Y CUATRO, de FOLIO CIENTO UNO AL FOLIO CIENTO DIECINUEVE, del Registro de Sociedades, el día cinco de Junio del año dos mil siete, en la cual consta que su naturaleza, denominación y domicilio son los que se han expresado, que su plazo es indefinido, que actos como el presente están dentro de su finalidad y que la representación judicial y



extrajudicial y el uso de la firma social, corresponderá al Administrador Único Propietario, quien podrá actuar sin previa autorización de la Junta Directiva, a suscribir documentos como el presente y quien durará en sus funciones cinco años; **b)** Fotocopia certificada por Notario de Credencial de la elección de la nueva administración de la Sociedad, extendida por la Secretaria General de la Junta General Ordinaria de la Sociedad, señora Karen Margarita Melendez de Engelhard, en la cual consta que en el Acta número quince de la Junta de accionista, celebrada el cinco de junio de dos mil doce, inscrita en el Registro de Comercio al número **SETENTA Y CINCO** del Libro **DOS MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y CINCO** del Registro de Sociedades el día veintidós de junio de dos mil doce, se nombró a Karen Margarita Melendez de Engelhard como Administradora Única Propietaria, para el período de cinco años, contados a partir de la fecha de inscripción de la Credencial en el Registro de Comercio, encontrándose a la fecha vigente su cargo, por lo cual se encuentra plenamente facultada para otorgar actos como el presente, y a quien en lo sucesivo se le podrá denominar **“El o La Contratista”**; y en el carácter en que comparecen **ME DICEN:** Que han convenido en celebrar el anterior Contrato, 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 El 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 FONAVIPO a los documentos de contratación, correspondencia emitida por FONAVIPO con acuse de recibido de la Contratista, Documentos de Oferta Técnica y Económica, aclaraciones a las ofertas presentadas por El Contratista, a solicitud de FONAVIPO, Orden de Inicio, Actas de recepción parciales y finales, todas las garantías establecidas en las Especificaciones Técnicas, 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 regular las relaciones entre las partes para el desarrollo de las obras consistente en **“MEJORA DE IMAGEN Y MANTENIMIENTO DEL CONDOMINIO SANTA LUCIA, MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO DE SANTA ANA”**. Proyecto ubicado sobre la sexta calle poniente y avenida Felipe de Jesús Moraga, Barrio Santa Lucia, Municipio y Departamento de Santa Ana. **CLAUSULA TERCERA: ALCANCE DE LOS SERVICIOS:** Las obras objeto del presente contrato comprenden una serie de actividades encaminadas a mejorar la imagen del CONDOMINIO SANTA LUCIA, MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO DE SANTA ANA, las cuales deben de ejecutarse de acuerdo con las especificaciones técnicas y planos constructivos, para lo cual el contratista proveerá todos los materiales, mano de obra, transporte y todo lo que sea necesario para la correcta ejecución de las obras. Deberá presentar un programa de trabajo, acompañado del flujo de

efectivo de todas las obras a ejecutar establecidas en las Especificaciones Técnicas. Los servicios que suministrará el Contratista, sin limitarse a ellos, son los siguientes: **a)** Cumplimiento de especificaciones técnicas. **b)** Cumplimiento del programa de trabajo. **c)** Cumplimiento con el plan de entrega de las obras. **d)** Ejecución de las obras. **e)** Cumplimiento de normas de seguridad industrial. Responderá por cualquier daño que ocasione al ejecutar las obras, tanto al interior como al exterior de las áreas intervenidas. **CLAUSULA CUARTA: PLAZO DEL CONTRATO:** El plazo del contrato será de **CUARENTA (40) DÍAS CALENDARIO**, contados a partir de la fecha que por escrito se establezca en la Orden de Inicio emitida por el Administrador del Contrato. El administrador del contrato será el Jefe de la Unidad de Operaciones y Proyectos de Reconstrucción de FONAVIPO o quien este designe, cuyo nombre será proporcionado al contratista posterior a la firma del presente contrato. **PRORROGA DEL PLAZO:** El Contratista podrá solicitar prórroga al Administrador del Contrato, por escrito, indicando la causa que afecta directamente la ejecución de las obras y que impide la entrega en el plazo contratado, con QUINCE (15) días de anticipación al vencimiento del contrato. El Administrador de contrato debe comprobar que existe la causa que afecta directamente la ejecución de la obra haciéndolo del conocimiento del Administrador del Contrato, por escrito indicando la causa, dentro de los ocho días calendario, siguientes, de haber sucedido el evento y dentro del plazo contractual y en caso de ser procedente la prórroga, el Administrador del Contrato la tramitará a través de la UACI. **CLAUSULA QUINTA: PRECIO, FINANCIAMIENTO Y FORMA DE PAGO:** El Contratante pagará a la contratista, por la ejecución de las obras objeto del presente contrato la cantidad de **CUARENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y TRES DÓLARES CON TREINTA Y DOS CENTAVOS DE DOLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$48,983.32)**, precio que incluye el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y Prestación de Servicios(IVA), financiado con recursos propios, Proyecto 5085 Santa Lucía. **FORMA DE PAGO:** El Contratante podrá conceder un anticipo al contratista, si este lo solicita por escrito, por un máximo de hasta el treinta por ciento (30%) del monto del contrato el cual será deducido, en el mismo porcentaje, del pago que el contratista presente hasta su liquidación. Este anticipo se otorgará posterior a la fecha de emisión de la Orden de Inicio respectiva y contra presentación de la Garantía de Buena Inversión del Anticipo legalmente rendida. Al debido aviso del Contratista sobre la terminación de obras establecidas en el Programa de Avance Físico-Financiero, el Administrador de contrato o quien éste designe como encargado de la verificación contractual hará una inspección. Si toda la ejecución de las obras que fueron estipuladas en la estimación se encuentran terminadas apegándose totalmente a las especificaciones técnicas del contrato, se levantará un Acta de Recepción de la obra entregada firmada por el Administrador de contrato. El pago será hecho efectivo por FONAVIPO posteriormente a la correcta presentación de la documentación correspondiente, sobre la base de los precios unitarios presentados en la oferta y estará relacionado a la obra finalizada y entregada a satisfacción del Administrador de contrato, como encargado de la verificación contractual. No se procederá al pago de estimaciones cuando



haya atraso del cincuenta por ciento (50%) en el avance de la obra estipulada en el Programa de Trabajo, por causas imputables al contratista; hasta que se haya subsanado tal situación. FONAVIPO realizará pagos hasta el equivalente al noventa y cinco por ciento (95%) por estimaciones sobre obras completamente terminadas. El 5% restante del valor de las obras, será pagado en la liquidación del proyecto, una vez se realice la recepción final de las últimas obras objeto del contrato, a entera satisfacción del Administrador de contrato o quien éste designe. La liquidación final del contrato se hará después de haber sido completado y aceptado el trabajo de acuerdo con lo dispuesto en el presente contrato y especificaciones técnicas. El contrato será a precio firme tomando como base los costos unitarios consignados en la oferta económica del contratista, por lo cual los costos unitarios no podrán modificarse y los pagos se harán sobre la base del servicio prestado y conforme a lo estipulado en esta cláusula. **CLAUSULA SEXTA: GARANTIAS:** El contratista se compromete a entregar al contratante las siguientes garantías: **a) GARANTÍA DE BUENA INVERSIÓN DE ANTICIPO:** En caso de solicitar anticipo, el cual podrá ser concedido por una cantidad máxima del treinta por ciento (30%) del monto total de los servicios, el contratista deberá rendir una garantía por el mismo, consistente en una fianza o cheque certificado. La cuantía de la misma será del cien por ciento (100%) del monto del anticipo y servirá para garantizar al contratante la buena inversión del anticipo entregado y su vigencia será para el plazo de SEIS (6) MESES como mínimo, contado a partir de la notificación de aceptación de otorgar dicho anticipo, misma que deberá ser entregada en un plazo no mayor de diez (10) días calendario, a partir de la referida notificación y permanecerá vigente hasta que las retenciones completen el total del monto concedido. Este porcentaje se descontará en los pagos a realizar. En caso de darse por terminado el contrato antes de la finalización de los trabajos, el contratista reintegrará al contratante el saldo pendiente en su totalidad. El anticipo se otorgará después de la presentación y aceptación de la garantía correspondiente y haberse emitido la Orden de Inicio para la ejecución de las obras. **b) GARANTIA DE FIEL CUMPLIMIENTO DE CONTRATO:** El contratista dispondrá de cinco (5) días hábiles, posteriores a recibir fotocopia del presente contrato para la presentación en la UACI de la garantía de cumplimiento de contrato, consistente en una fianza o cheque certificado, a favor de FONAVIPO la que se constituirá por un diez por ciento (10%) del monto del contrato y comenzará a surtir sus efectos en la misma fecha en que el referido contrato entre en vigor, es decir la fecha de suscripción del mismo. El plazo mínimo será de SEIS (6) MESES contado a partir de la suscripción del contrato y se devolverá, cuando el contratista haya presentado la Garantía de Buena Obra. **c) GARANTIA DE BUENA OBRA:** En el lapso de diez días (10) hábiles posterior a la firma del Acta de Recepción final de las obras contratadas, el constructor deberá presentar en la UACI, garantía de buena obra consistente en una fianza, equivalente al diez por ciento (10%) del monto contratado y con una validez de UN AÑO, a partir de la fecha del Acta de recepción de la obra. El costo de las fianzas será a cargo del contratista; el contratante no hará pago específico alguno en este concepto, y las mismas deben otorgarse de acuerdo a los anexos incluidos en

las especificaciones técnicas de esta contratación. La no presentación de las garantías en los plazos establecidos, conllevará a las sanciones legales correspondientes de acuerdo a la ley. **FONAVIPO únicamente aceptará fianzas elegibles para la institución y emitidas por Bancos, Aseguradoras o Afianzadoras con Calificación de Riesgo emitida por la Superintendencia del Sistema Financiero desde A hasta AAA y Fianza de Sociedad de Garantía Recíproca.** **CLAUSULA SEPTIMA: TERMINACION DEL CONTRATO:** a) El contrato se extinguirá de conformidad a las causales que se establecen el artículo noventa y tres de la ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública, sin perjuicio de las responsabilidades contractuales por incumplimiento de las obligaciones. b) Por común acuerdo entre las partes. c) FONAVIPO a través del Administrador del contrato podrá unilateralmente dar por terminada la relación contractual en caso de falta de ética profesional, incumplimiento, deficiencia o negligencia manifiesta en la prestación de los servicios del contratista. d) A solicitud de una de las partes, por motivos de fuerza mayor debidamente justificada y aceptada por la otra parte. **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. Asimismo, en caso de existir atrasos, se procederá tal y como lo establece el numeral cuarenta y siete de las especificaciones técnicas de este contrato, SANCIONES POR ATRASO. **CLAUSULA NOVENA: PRESTACIONES SOCIALES E INDEMNIZACIÓN:** a) Serán por cuenta y responsabilidad del contratista las retenciones y pagos de las cuotas del Instituto Salvadoreño del Seguro Social, administradoras de fondos de pensiones y demás retenciones legales de los trabajadores empleados en el proyecto por el contratista y sus subcontratistas. b) El contratista también será responsable por las indemnizaciones en caso de accidentes de trabajo, despido injustificado o por cualquier otro motivo, así como por todas las demás prestaciones sociales y laborales establecidas por la legislación salvadoreña. El supervisor verificará el cumplimiento de lo anterior, estando obligado el contratista a proporcionarle toda la información y los documentos, inclusive contables, necesarios para tal fin. Asimismo, el contratista acepta que FONAVIPO, directamente o a través del Administrador del Contrato o a quien este designe, podrá practicar inspecciones en las planillas de pagos del personal y de sus subcontratistas del Instituto Salvadoreño del Seguro Social y administradoras de fondos de pensiones, obligándose a ponerlas a su disposición. c) La negativa por parte del contratista y/o de sus subcontratistas a suministrar al Administrador del Contrato o a quien este designe, la documentación antes mencionada, o el no proporcionarla de manera completa dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha de la solicitud hecha por él, FONAVIPO hará incurrir al contratista en una penalidad de cincuenta dólares de los Estados Unidos de América (US \$50.00) diarios, hasta solventar el requerimiento. d) El incumplimiento o retraso comprobado por parte del contratista y/o de sus subcontratistas en el pago de las prestaciones sociales y laborales establecidas y que correspondan por la legislación Salvadoreña, incluyendo el pago de salarios




y demás prestaciones laborales, seguridad social y previsional, que se detectare en virtud de las verificaciones anteriores o en virtud de denuncias que sean presentadas por los perjudicados, dará derecho a FONAVIPO para exigir al contratista, por medio del Administrador del Contrato, el cumplimiento inmediato de todas las obligaciones incumplidas por el contratista o por sus subcontratistas. Si efectuado el requerimiento no existe evidencia que indique el cumplimiento de las obligaciones en mora, FONAVIPO podrá retener en su caso el pago de estimaciones pendientes, hasta que se presenten elementos que de forma suficiente para garantizar que dicha obligación se ha materializado. e) El contratista será responsable por cualquier reclamo por daños personales incluso la muerte de alguno de sus trabajadores o de terceros, que puedan ocurrir con relación a este contrato, a raíz de sus operaciones; así como de cualquier reclamo por daños a propiedades ajenas o provenientes de la interrupción de vías de comunicación, líneas eléctricas, telegráficas, telefónicas, oleoductos, etc. f) Para la liquidación del contrato será requisito indispensable la presentación de las respectivas planillas que respalden el cumplimiento de la totalidad de las responsabilidades patronales para con el empleado (salarios, prestaciones de ley, etc.). **CLAUSULA DECIMA: PROHIBICION A LA CONTRATACION 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 del 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. **CLAUSULA DECIMA PRIMERA: SOLUCION DE CONFLICTOS:** Para efectos del contrato, toda controversia que surgiere entre “EL CONTRATANTE” y “LA 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 SEGUNDA: MODIFICACIONES AL CONTRATO:** Este contrato podrá ser modificado en el marco legal, por acuerdo escrito entre las partes. **CLAUSULA DECIMA TERCERA: 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 CUARTA: 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 II, entre treinta y siete y treinta y nueve Avenida Norte, edificio FONAVIPO, San Salvador. Teléfonos: veinticinco- cero uno- ochenta y ocho- ochenta y ocho. **Para la Contratista:** Colonia San Francisco, Calle Los Duraznos, número Once -A, San Salvador. Teléfono Veintidós veintitrés veintiocho cuarenta y cuatro. 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 QUINTA:**

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, la suscrita 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 cinco folios, 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.** Emendado- cuarenta -Vale.



CONSTRUIARD
EL SALVADOR, S.A. de C.V.
Construcción Diseño Supervisión

Sp/

