

## NOTA ACLARATORIA:

Este documento es una versión pública, en el cual únicamente se ha omitido la información que la Ley de Acceso a la Información Pública (LAIP), define como confidencial, entre ellos los datos personales de las personas naturales o jurídicas firmantes (artículos 24 y 30 de la LAIP y Artículo 6 del Lineamiento n°1 para la Publicación de la Información Oficiosa).

**AÑO 2017**

**DOCUMENTO PRIVADO  
AUTENTICADO**

**DE**

**CONTRATO DE SUMINISTRO DE SERVICIOS DE  
COMERCIALIZACIÓN DE ACTIVOS EXTRAORDINARIOS.**

---

**OTORGADO POR**

**FONDO DE SANEAMIENTO Y FORTALECIMIENTO FINANCIERO**

---

**A FAVOR DE**

**PROYECCIONES DE DESARROLLO, S.A. DE C.V.**

---

**ANTE LOS OFICIOS DEL NOTARIO**

**CARLOS HUMBERTO FIGUEROA FUENTES.**

**ABOGADO Y NOTARIO.**

LG - 1700154

**NOSOTROS: OSCAR ARMANDO PÉREZ MERINO**, de cincuenta y cinco años de edad, Licenciado en Contaduría Pública, del domicilio de \_\_\_\_\_, Departamento de \_\_\_\_\_, con Documento Único de Identidad número \_\_\_\_\_ y Número de Identificación Tributaria \_\_\_\_\_

actuando en nombre y representación en mi calidad de Apoderado General Administrativo del **FONDO DE SANEAMIENTO Y FORTALECIMIENTO FINANCIERO**, Institución de Crédito, del domicilio de San Salvador, con Número de Identificación Tributaria cero seiscientos catorce – ciento cincuenta y un mil doscientos noventa – ciento dos – cero, que en el curso de este documento se denominará **“EL FONDO”**, y **EDUARDO ALEJANDRO ORELLANA CUENCA**, de sesenta y seis años de edad, Licenciado en Economía, del domicilio de \_\_\_\_\_, con Documento Único de Identidad número \_\_\_\_\_ y Número de Identificación Tributaria \_\_\_\_\_

actuando en nombre y representación en mi calidad de Presidente y por tanto Representante Legal de la Sociedad **PROYECCIONES DE DESARROLLO, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, que podrá abreviarse **PROYECCIONES DE DESARROLLO, S.A. DE C.V.**, del domicilio de San Salvador, con Número de Identificación Tributaria cero seiscientos catorce – uno cuatro cero cinco ocho seis – cero cero tres – dos, en adelante denominada **“LA CORREDORA”**, y en las calidades antes expresadas **MANIFESTAMOS**: que hemos acordado otorgar y en efecto otorgamos proveniente del proceso de Libre Gestión LG-diecisiete cero cero ciento cincuenta y cuatro, denominado **“CONTRATO DE SUMINISTRO DE SERVICIOS DE COMERCIALIZACIÓN DE ACTIVOS EXTRAORDINARIOS”** de conformidad a la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública, que en adelante se denominará **LACAP**, su Reglamento que en adelante se denominará **RELACAP** y las cláusulas que se detallan a continuación: I) **OBJETO DEL CONTRATO**. La corredora proporcionará el servicio de **COMERCIALIZACIÓN DE ACTIVOS EXTRAORDINARIOS** propiedad del Fondo contenidos en el listado anexo al presente contrato, el cual forma parte integrante del mismo. II) **DOCUMENTOS CONTRACTUALES**. Se tendrán por incorporados como parte integrante del presente contrato y con pleno valor probatorio los documentos siguientes: a) la solicitud de contratación de los Servicios de Comercialización de Activos Extraordinarios para el año dos mil dieciocho del Departamento de Comercialización y Recuperación de Activos de fecha veinte de

noviembre de dos mil diecisiete; b) los Términos de Referencia del Proceso de Libre Gestión Número LG-diecisiete cero cero ciento cincuenta y cuatro, que trata sobre los Servicios de Comercialización de Activos Extraordinarios propiedad del Fondo, del mes de noviembre de dos mil diecisiete; c) la oferta presentada por la corredora; y d) la Resolución de Adjudicación pronunciada por el Comité Administrador del Fondo en Sesión número CA-cuarenta y nueve/dos mil diecisiete, de fecha catorce de diciembre de dos mil diecisiete. En caso de controversia entre el contrato y los documentos contractuales prevalecerá lo más favorable al Fondo. **III) COMISIONES.** El Fondo pagará por cada una de las ventas formalizadas y canceladas, una comisión calculada sobre el valor de la venta de conformidad al detalle siguiente: a) Valor de venta de cinco mil un dólares a diez mil dólares una comisión fija de quinientos setenta y cinco dólares. b) Valor de venta de diez mil dólares con un centavo de dólar a veinticinco mil dólares una comisión base de quinientos setenta y cinco dólares más el cinco por ciento sobre el exceso de diez mil dólares. c) Valor de venta de veinticinco mil dólares con un centavo de dólar a setenta y cinco mil dólares una comisión base de un mil trescientos veinticinco dólares más el siete punto cinco por ciento sobre el exceso de veinticinco mil dólares. d) Valor de venta de setenta y cinco mil dólares con un centavo de dólar a ciento cincuenta mil dólares una comisión base de seis mil quinientos setenta y cinco dólares más el tres punto setenta y cinco por ciento sobre el exceso de setenta y cinco mil dólares. e) Valor de venta de ciento cincuenta mil dólares con un centavo de dólar a doscientos cincuenta mil dólares una comisión base de diez mil dólares más el tres punto veinticinco por ciento sobre el exceso de ciento cincuenta mil dólares. f) Valor de venta de doscientos cincuenta mil dólares con un centavo de dólar a cuatrocientos cincuenta mil dólares una comisión base de quince mil dólares más el tres por ciento sobre el exceso de doscientos cincuenta mil dólares. g) Valor de venta de más de cuatrocientos cincuenta mil dólares en adelante una comisión base de quince mil dólares más el tres por ciento sobre el exceso de cuatrocientos cincuenta mil dólares sin exceder de veinticinco mil dólares. Cuando la venta del bien se realice conforme lo que señala la Política para la Venta con Pago Diferido de Activos Extraordinarios no Calificados como de Interés Social, el pago de comisión será del diez por ciento, calculada sobre la prima que corresponde al diez por ciento del precio fijado del inmueble, para aquellos activos autorizados por el Comité Administrador. Dichas cantidades ya incluyen el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios y están expresadas en dólares de

los Estados Unidos de América. **IV) FORMA DE PAGO.** El pago de las comisiones por venta se realizará mediante cheque a nombre de la corredora o por transferencia electrónica, en dólares de los Estados Unidos de América, a más tardar siete días hábiles después de efectuada la operación de formalización y cancelación del activo. La factura a presentar por la corredora será de consumidor final a nombre del Fondo de Saneamiento y Fortalecimiento Financiero, a más tardar tres días hábiles después de efectuada la operación de formalización y cancelación del activo. El Fondo reconocerá las comisiones correspondientes después del vencimiento del presente contrato siempre y cuando la corredora haya presentado oferta al Fondo durante el plazo contractual y se formalizare la venta en el período establecido. **V) CONDICIONES PARA EL PAGO DE COMISIONES.** Para el pago de las comisiones, el Fondo tomará en cuenta las condiciones siguientes: A. Para la cancelación de las comisiones a la corredora, serán indispensables los siguientes requisitos: i. Que el Fondo haya recibido el valor de la venta y se haya formalizado la operación de compraventa, y ii. Que en la carta oferta del comprador del inmueble, se exprese claramente la participación de la corredora de Bienes Raíces, bajo la siguiente fórmula: "En este acto declaro en forma expresa que la oferta anteriormente hecha, está motivada por la gestión de comercialización que ha hecho la corredora **PROYECCIONES DE DESARROLLO, S.A. DE C.V.**, dando testimonio de su participación como corredora de bienes, en el proceso que me permite ofertar sobre este activo". B. En los casos en que la venta se realice directamente por el Fondo, no se reconocerá comisión. C. En ningún caso, el Fondo pagará comisiones cuando el bien se haya vendido a través de subasta pública no judicial. D. Cuando la venta del bien se realice conforme lo que señala la Política para la Venta con Pago Diferido de Activos Extraordinarios no Calificados como de Interés Social, la comisión procederá cuando sea la corredora quien gestione su venta, una vez estén disponibles para venta directa, siempre que el comprador haya expresado que la oferta fue motivada por la gestión de comercialización hecha por la corredora, se haya pagado la prima correspondiente y formalizado el financiamiento. **VI) PLAZO DEL CONTRATO.** El plazo del presente contrato se contará a partir del día uno de enero de dos mil dieciocho con vencimiento el día treinta y uno de diciembre del mismo año. **VII) GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO.** La corredora se obliga a otorgar una Garantía de Cumplimiento de Contrato, por el valor de DOS MIL DOSCIENTOS DÓLARES de los Estados Unidos de América la cual tendrá una vigencia de quince meses contados a partir

de esta fecha y deberá entregarse en la Unidad de Adquisiciones y Contrataciones Institucional del Fondo, dentro del plazo de quince días hábiles contados a partir de esta fecha. La Garantía de Cumplimiento de Contrato se hará efectiva en los casos de incumplimiento sin causa justificada por parte de la corredora, de alguna de las especificaciones consignadas en el presente contrato y de acuerdo con la legislación salvadoreña. La efectividad de tal garantía será exigible en proporción directa a la cuantía y valor de las obligaciones contractuales que no se hubieren cumplido. **VIII) ADMINISTRACIÓN DEL CONTRATO.** El seguimiento al cumplimiento de las obligaciones contractuales estará a cargo del Administrador de Contrato, Licenciado Salvador Reynaldo Portillo Romero, Jefe del Departamento de Comercialización y Recuperación de Activos, teniendo como atribuciones las establecidas en los artículos ochenta y dos Bis y ciento veintidós de la LACAP, cuarenta y dos inciso tercero, setenta y cuatro, setenta y cinco inciso segundo, setenta y siete, ochenta y ochenta y uno del RELACAP. El Administrador de Contrato deberá formular los reclamos correspondientes, desde el inicio de los servicios hasta treinta días después de vencido el contrato, y si esto no ocurriera se entenderá extinguida toda responsabilidad de parte de la corredora, salvo disposición expresa en contrario. **IX) ACTA DE RECEPCIÓN.** Corresponde al Administrador de Contrato en coordinación con la corredora, la elaboración y firma de las actas de recepción ya sean definitivas, parciales o provisionales según corresponda, las cuales contendrán como mínimo lo que establece el artículo setenta y siete del RELACAP. **X) OBLIGACIONES DE LA CORREDORA.** La corredora en cumplimiento del presente contrato, tendrá las siguientes obligaciones: a) Gestionar eficientemente la venta de los activos extraordinarios que le sean asignados; b) Brindar información a las personas interesadas sobre los activos que le sean asignados; c) Mostrar los activos a los clientes; d) Respetar acciones de comercialización realizadas por el Fondo u otras entidades, no quitar rótulos colocados con anterioridad; e) Asesorar y colaborar con los clientes para agilizar los trámites de crédito en instituciones financieras y el Fondo Social para la Vivienda; f) Apoyar administrativamente en el trámite y pagos de servicios básicos de energía eléctrica, agua potable e impuestos municipales; g) Informar al Fondo por lo menos una vez cada tres meses vía correo u otro medio definido por el Fondo, sobre las gestiones realizadas y grado de avance de las negociaciones de los bienes asignados para su venta que se encuentre comercializando; h) Excluir de su gestión los activos que ha requerimiento del Fondo sean solicitados; i) Apoyar en actividades de comercialización al Fondo cuando sea requerido; y j)

Cumplir con lo establecido en el presente contrato y demás legislación aplicable.

**XI) CONDICIONES ESPECIALES.** a) El Fondo podrá incorporar en cualquier momento a la cartera asignada, nuevos activos disponibles después de realizada la Subasta Pública no Judicial. El retiro e inclusión de nuevos activos se realizará de conformidad a lo establecido en el Instructivo para la Calificación y Regulación de Corredores de Bienes Raíces del Fondo. b) La corredora en cumplimiento del presente contrato, tendrá los derechos siguientes: i) Recibir el pago de las comisiones en la forma establecida en el presente contrato; ii) Obtener información de parte del Fondo, sobre los activos asignados, a efecto de agilizar su comercialización; iii) Obtener del Fondo el reintegro de los gastos en que incurra, cuando a efecto de agilizar la venta, realice el pago de servicios básicos de energía eléctrica, agua potable e impuestos municipales correspondientes a los activos que se están vendiendo, siempre que este gasto haya sido previamente autorizado por el Fondo; y iv) Recibir oportunamente notificaciones de parte del Fondo sobre inmuebles vendidos. c) En ningún caso la corredora está autorizada para: i) Recibir reservaciones o primas por la venta de los inmuebles propiedad del Fondo, éstas deberán ingresarse por el comprador del activo directamente en la caja ubicada en las oficinas del Fondo. ii) Negociar precios menores al precio base establecido por el Fondo. iii) Comprometerse a hacer reparaciones, inversiones o gastos que el Fondo no haya autorizado previamente. iv) La corredora no podrá presentar dos o más ofertas simultáneamente sobre el mismo activo, el orden de llegada será la prioridad. Además, si durante la ejecución del contrato se comprobare por la Dirección General de Inspección de Trabajo del Ministerio de Trabajo y Previsión Social, incumplimiento por parte de la corredora 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. **XII) MODIFICACIÓN.** El presente contrato podrá ser modificado o ampliado en sus

plazos y vigencia antes de su vencimiento de conformidad a lo establecido en los artículos ochenta y tres A y B de la LACAP, debiendo emitir el Fondo la correspondiente resolución modificativa y la corredora en caso de ser necesario modificar o ampliar los plazos y montos de la garantía de cumplimiento de contrato, según lo indique el Fondo y formará parte integrante de este contrato.

**XIII) PRÓRROGA.** Previo al vencimiento del plazo pactado, el presente contrato podrá ser prorrogado de conformidad a lo establecido en el artículo ochenta y tres de la LACAP y setenta y cinco del RELACAP; en tal caso, se deberá modificar o ampliar los plazos y montos de la Garantía de Cumplimiento de Contrato, debiendo emitir el Fondo la correspondiente resolución de prórroga.

**XIV) CESIÓN.** Salvo autorización escrita del Fondo la corredora no podrá transferir o ceder a ningún título, los derechos y obligaciones que emanan del presente contrato. La transferencia o cesión efectuada sin la autorización antes referida dará lugar a la caducidad del contrato, procediéndose además a hacer efectiva la garantía de cumplimiento de contrato.

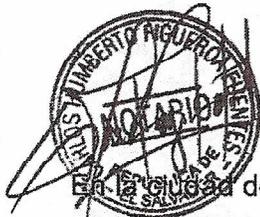
**XV) CONFIDENCIALIDAD.** La corredora se compromete a guardar la confidencialidad de toda información revelada por el Fondo, independientemente del medio empleado para transmitirla, ya sea en forma verbal o escrita, y se compromete a no revelar dicha información a terceras personas, salvo que el Fondo lo autorice en forma escrita. La corredora se compromete a hacer del conocimiento únicamente la información que sea estrictamente indispensable para la ejecución encomendada y manejar la reserva de la misma, estableciendo las medidas necesarias para asegurar que la información revelada por el Fondo se mantenga con carácter confidencial y que no se utilice para ningún otro fin.

**XVI) SANCIONES.** En caso de incumplimiento la corredora expresamente se somete a las sanciones que emanaren de la LACAP ya sea imposición de multa por mora, inhabilitación, extinción, las que serán impuestas siguiendo el debido proceso por el Fondo, a cuya competencia se somete para efectos de su imposición.

**XVII) EXTINCIÓN DEL CONTRATO.** Podrán cesar los efectos del presente contrato o bien extinguirse, de acuerdo a lo establecido en los artículos noventa y dos y siguientes de la LACAP.

**XVIII) SOLUCION DE CONFLICTOS.** En caso de conflicto ambas partes se someten a sede judicial señalando para tal efecto como domicilio especial la ciudad de San Salvador, a la competencia de cuyos tribunales se someten; en caso de embargo a la corredora, el Fondo nombrará al depositario de los bienes que se le embargaren a la corredora, quien releva al Fondo de la obligación de rendir fianza y cuentas, comprometiéndose la corredora a pagar los gastos ocasionados,

inclusive los personales aunque no hubiere condenación en costas. **XIX) INTERPRETACION DEL CONTRATO.** El Fondo se reserva la facultad de interpretar el presente contrato de conformidad a la Constitución de la República, la LACAP, el RELACAP, demás legislación aplicable y los Principios Generales del Derecho Administrativo y de la forma que más convenga a los intereses del Fondo con respecto a la prestación objeto del presente instrumento, pudiendo en tal caso girar las instrucciones por escrito que al respecto considere convenientes. La corredora expresamente acepta tal disposición y se obliga a dar estricto cumplimiento a las instrucciones que al respecto dicte el Fondo. **XX) MARCO LEGAL.** El presente contrato queda sometido en todo a la LACAP, RELACAP, la Constitución de la República, y en forma subsidiaria a las Leyes de la República de El Salvador, aplicables a este contrato. **XXI) NOTIFICACIONES.** El Fondo señala como lugar para recibir notificaciones sus oficinas ubicadas sobre la Primera Calle Poniente y Séptima Avenida Norte, Edificio Antiguo Banco Central de Reserva, segundo nivel, San Salvador; y la corredora señala para el mismo efecto la siguiente dirección cuarenta y nueve Avenida Sur número setecientos setenta Colonia Flor Blanca, San Salvador. Todas las notificaciones referentes a la ejecución de este contrato serán válidas solamente cuando sean hechas por escrito en las direcciones que las partes han señalado. Así nos expresamos, y en las calidades relacionadas ratificamos en todas sus partes el contenido de este documento, y ambos firmamos en la ciudad de San Salvador, a los veintidós días del mes de diciembre de dos mil diecisiete.



A handwritten signature in black ink, likely belonging to the notary, Carlos Humberto Figueroa Fuentes.

A handwritten signature in black ink, likely belonging to Oscar Armando Pérez Merino.

En la ciudad de San Salvador, a las nueve horas del día veintidós de diciembre de dos mil diecisiete. Ante mí, **CARLOS HUMBERTO FIGUEROA FUENTES**, Notario, de este domicilio, comparece por una parte el Licenciado **OSCAR ARMANDO PÉREZ MERINO**, de cincuenta y cinco años de edad, Licenciado en Contaduría Pública, del domicilio de \_\_\_\_\_, Departamento de \_\_\_\_\_, persona de mi conocimiento, portador de su Documento Único de Identidad número \_\_\_\_\_ y Número de Identificación \_\_\_\_\_

Tributaria

, actuando en nombre y representación en su calidad de Apoderado General Administrativo del **FONDO DE SANEAMIENTO Y FORTALECIMIENTO FINANCIERO**, Institución de Crédito, del domicilio de San Salvador, con Número de Identificación Tributaria cero seiscientos catorce – ciento cincuenta y un mil doscientos noventa – ciento dos – cero, que en el curso de este documento se denominará “**EL FONDO**”, cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: Testimonio de la Escritura de Poder General Administrativo, con cláusulas especiales, otorgada en esta ciudad, a las diez horas y quince minutos del día veintiocho de agosto de dos mil diecisiete, ante mis oficios notariales, por el Licenciado Miguel Antonio Chorro Serpas, en su calidad de Presidente y por tanto Representante Legal del Fondo de Saneamiento y Fortalecimiento Financiero, en donde consta que se autorizó al compareciente para que pueda otorgar entre otros, actos como el presente. En dicho poder aparece debidamente legitimada la personería con que actuó el Licenciado Chorro Serpas, así como comprobada la existencia legal del Fondo; y por otra parte, el Licenciado **EDUARDO ALEJANDRO ORELLANA CUENCA**, de sesenta y seis años de edad, Licenciado en Economía, del domicilio de \_\_\_\_\_, persona de mi conocimiento, portador de su Documento Único de Identidad número \_\_\_\_\_ y Número de Identificación Tributaria \_\_\_\_\_

, actuando en nombre y representación en su calidad de Presidente y por tanto Representante Legal de la Sociedad **PROYECCIONES DE DESARROLLO, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, que podrá abreviarse **PROYECCIONES DE DESARROLLO, S.A. DE C.V.**, del domicilio de San Salvador, con Número de Identificación Tributaria cero seiscientos catorce – uno cuatro cero cinco ocho seis – cero cero tres – dos, en adelante denominada “**LA CORREDORA**”, cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: a) Testimonio de la Escritura de Constitución de la Sociedad **PROYECCIONES DE DESARROLLO, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, que puede abreviarse **PROYECCIONES DE DESARROLLO, S.A. DE C.V.**, otorgada en esta ciudad, a las once horas del día catorce de mayo de mil novecientos ochenta y seis ante los oficios del Notario Ricardo Miguel Duarte, inscrita al Número once del Libro quinientos cuatro de Sociedades del Registro de Comercio; en dicha escritura consta que su naturaleza, denominación y domicilio son como se ha expresado; que su plazo será indeterminado, que entre sus



finalidades se encuentran la realización de actos como el presente, que su administración está confiada a una Junta Directiva integrada por tres directores propietarios, habiendo igual número de suplentes, quienes durarán en sus funciones cinco años, pudiendo ser reelectos, que la representación legal de la sociedad y el uso de la firma social corresponderá al Presidente de la Junta Directiva, quién podrá celebrar actos como el presente; y b) Certificación extendida por la Directora Secretaria de la Junta General de Accionistas de la Sociedad, señora Delmy Margarita Castillo de Orellana, en esta ciudad el día veinte de agosto de dos mil catorce, en la cual consta que los accionistas de la sociedad eligen la Junta Directiva que fungirá por un período de cinco años, que vencerá el día veintisiete de agosto de dos mil diecinueve, Credencial de Elección de Junta Directiva inscrita al Número ochenta y tres del Libro tres mil trescientos seis de Sociedades del Registro de Comercio; y **ME DICEN:** Que reconocen como suyas las firmas puestas al pie del anterior documento, que contiene un **CONTRATO DE SUMINISTRO DE SERVICIOS DE COMERCIALIZACIÓN DE ACTIVOS EXTRAORDINARIOS**, celebrado entre el Fondo de Saneamiento y Fortalecimiento Financiero y la Sociedad PROYECCIONES DE DESARROLLO, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, que puede abreviarse PROYECCIONES DE DESARROLLO, S.A. DE C.V., el cual se rige por las cláusulas siguientes: **I) OBJETO DEL CONTRATO.** La corredora proporcionará el servicio de **COMERCIALIZACIÓN DE ACTIVOS EXTRAORDINARIOS** propiedad del Fondo contenidos en el listado anexo al presente contrato, el cual forma parte integrante del mismo. **II) DOCUMENTOS CONTRACTUALES.** Se tendrán por incorporados como parte integrante del presente contrato y con pleno valor probatorio los documentos siguientes: a) la solicitud de contratación de los Servicios de Comercialización de Activos Extraordinarios para el año dos mil dieciocho del Departamento de Comercialización y Recuperación de Activos de fecha veinte de noviembre de dos mil diecisiete; b) los Términos de Referencia del Proceso de Libre Gestión Número LG-diecisiete cero cero ciento cincuenta y cuatro, que trata sobre los Servicios de Comercialización de Activos Extraordinarios propiedad del Fondo, del mes de noviembre de dos mil diecisiete; c) la oferta presentada por la corredora; y d) la Resolución de Adjudicación pronunciada por el Comité Administrador del Fondo en Sesión número CA-cuarenta y nueve/dos mil diecisiete, de fecha catorce de diciembre de dos mil diecisiete. En caso de controversia entre el contrato y los documentos contractuales prevalecerá lo más favorable al Fondo. **III) COMISIONES.** El Fondo

pagará por cada una de las ventas formalizadas y canceladas, una comisión calculada sobre el valor de la venta de conformidad al detalle siguiente: a) Valor de venta de cinco mil un dólares a diez mil dólares una comisión fija de quinientos setenta y cinco dólares. b) Valor de venta de diez mil dólares con un centavo de dólar a veinticinco mil dólares una comisión base de quinientos setenta y cinco dólares más el cinco por ciento sobre el exceso de diez mil dólares. c) Valor de venta de veinticinco mil dólares con un centavo de dólar a setenta y cinco mil dólares una comisión base de un mil trescientos veinticinco dólares más el siete punto cinco por ciento sobre el exceso de veinticinco mil dólares. d) Valor de venta de setenta y cinco mil dólares con un centavo de dólar a ciento cincuenta mil dólares una comisión base de seis mil quinientos setenta y cinco dólares más el tres punto setenta y cinco por ciento sobre el exceso de setenta y cinco mil dólares. e) Valor de venta de ciento cincuenta mil dólares con un centavo de dólar a doscientos cincuenta mil dólares una comisión base de diez mil dólares más el tres punto veinticinco por ciento sobre el exceso de ciento cincuenta mil dólares. f) Valor de venta de doscientos cincuenta mil dólares con un centavo de dólar a cuatrocientos cincuenta mil dólares una comisión base de quince mil dólares más el tres por ciento sobre el exceso de doscientos cincuenta mil dólares. g) Valor de venta de más de cuatrocientos cincuenta mil dólares en adelante una comisión base de quince mil dólares más el tres por ciento sobre el exceso de cuatrocientos cincuenta mil dólares sin exceder de veinticinco mil dólares. Cuando la venta del bien se realice conforme lo que señala la Política para la Venta con Pago Diferido de Activos Extraordinarios no Calificados como de Interés Social, el pago de comisión será del diez por ciento, calculada sobre la prima que corresponde al diez por ciento del precio fijado del inmueble, para aquellos activos autorizados por el Comité Administrador. Dichas cantidades ya incluyen el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios y están expresadas en dólares de los Estados Unidos de América. **IV) FORMA DE PAGO.** El pago de las comisiones por venta se realizará mediante cheque a nombre de la corredora o por transferencia electrónica, en dólares de los Estados Unidos de América, a más tardar siete días hábiles después de efectuada la operación de formalización y cancelación del activo. La factura a presentar por la corredora será de consumidor final a nombre del Fondo de Saneamiento y Fortalecimiento Financiero, a más tardar tres días hábiles después de efectuada la operación de formalización y cancelación del activo. El Fondo reconocerá las comisiones correspondientes después del vencimiento del presente contrato siempre y cuando



la corredora haya presentado oferta al Fondo durante el plazo contractual y se formalizare la venta en el periodo establecido. **V) CONDICIONES PARA EL PAGO DE COMISIONES.** Para el pago de las comisiones, el Fondo tomará en cuenta las condiciones siguientes: A. Para la cancelación de las comisiones a la corredora, serán indispensables los siguientes requisitos: i. Que el Fondo haya recibido el valor de la venta y se haya formalizado la operación de compraventa, y ii. Que en la carta oferta del comprador del inmueble, se exprese claramente la participación de la corredora de Bienes Raíces, bajo la siguiente fórmula: "En este acto declaro en forma expresa que la oferta anteriormente hecha, está motivada por la gestión de comercialización que ha hecho la corredora **PROYECCIONES DE DESARROLLO, S.A. DE C.V.**, dando testimonio de su participación como corredora de bienes, en el proceso que me permite ofertar sobre este activo". B. En los casos en que la venta se realice directamente por el Fondo, no se reconocerá comisión. C. En ningún caso, el Fondo pagará comisiones cuando el bien se haya vendido a través de subasta pública no judicial. D. Cuando la venta del bien se realice conforme lo que señala la Política para la Venta con Pago Diferido de Activos Extraordinarios no Calificados como de Interés Social, la comisión procederá cuando sea la corredora quien gestione su venta, una vez estén disponibles para venta directa, siempre que el comprador haya expresado que la oferta fue motivada por la gestión de comercialización hecha por la corredora, se haya pagado la prima correspondiente y formalizado el financiamiento. **VI) PLAZO DEL CONTRATO.** El plazo del presente contrato se contará a partir del día uno de enero de dos mil dieciocho con vencimiento el día treinta y uno de diciembre del mismo año. **VII) GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO.** La corredora se obliga a otorgar una Garantía de Cumplimiento de Contrato, por el valor de DOS MIL DOSCIENTOS DÓLARES de los Estados Unidos de América la cual tendrá una vigencia de quince meses contados a partir de esta fecha y deberá entregarse en la Unidad de Adquisiciones y Contrataciones Institucional del Fondo, dentro del plazo de quince días hábiles contados a partir de esta fecha. La Garantía de Cumplimiento de Contrato se hará efectiva en los casos de incumplimiento sin causa justificada por parte de la corredora, de alguna de las especificaciones consignadas en el presente contrato y de acuerdo con la legislación salvadoreña. La efectividad de tal garantía será exigible en proporción directa a la cuantía y valor de las obligaciones contractuales que no se hubieren cumplido. **VIII) ADMINISTRACIÓN DEL CONTRATO.** El seguimiento al cumplimiento de las obligaciones contractuales estará a cargo del Administrador

de Contrato, Licenciado Salvador Reynaldo Portillo Romero, Jefe del Departamento de Comercialización y Recuperación de Activos, teniendo como atribuciones las establecidas en los artículos ochenta y dos Bis y ciento veintidós de la LACAP, cuarenta y dos inciso tercero, setenta y cuatro, setenta y cinco inciso segundo, setenta y siete, ochenta y ochenta y uno del RELACAP. El Administrador de Contrato deberá formular los reclamos correspondientes, desde el inicio de los servicios hasta treinta días después de vencido el contrato, y si esto no ocurriera se entenderá extinguida toda responsabilidad de parte de la corredora, salvo disposición expresa en contrario. **IX) ACTA DE RECEPCIÓN.** Corresponde al Administrador de Contrato en coordinación con la corredora, la elaboración y firma de las actas de recepción ya sean definitivas, parciales o provisionales según corresponda, las cuales contendrán como mínimo lo que establece el artículo setenta y siete del RELACAP. **X) OBLIGACIONES DE LA CORREDORA.** La corredora en cumplimiento del presente contrato, tendrá las siguientes obligaciones: a) Gestionar eficientemente la venta de los activos extraordinarios que le sean asignados; b) Brindar información a las personas interesadas sobre los activos que le sean asignados; c) Mostrar los activos a los clientes; d) Respetar acciones de comercialización realizadas por el Fondo u otras entidades, no quitar rótulos colocados con anterioridad; e) Asesorar y colaborar con los clientes para agilizar los trámites de crédito en instituciones financieras y el Fondo Social para la Vivienda; f) Apoyar administrativamente en el trámite y pagos de servicios básicos de energía eléctrica, agua potable e impuestos municipales; g) Informar al Fondo por lo menos una vez cada tres meses vía correo u otro medio definido por el Fondo, sobre las gestiones realizadas y grado de avance de las negociaciones de los bienes asignados para su venta que se encuentre comercializando; h) Excluir de su gestión los activos que ha requerimiento del Fondo sean solicitados; i) Apoyar en actividades de comercialización al Fondo cuando sea requerido; y j) Cumplir con lo establecido en el presente contrato y demás legislación aplicable. **XI) CONDICIONES ESPECIALES.** a) El Fondo podrá incorporar en cualquier momento a la cartera asignada, nuevos activos disponibles después de realizada la Subasta Pública no Judicial. El retiro e inclusión de nuevos activos se realizará de conformidad a lo establecido en el Instructivo para la Calificación y Regulación de Corredores de Bienes Raíces del Fondo. b) La corredora en cumplimiento del presente contrato, tendrá los derechos siguientes: i) Recibir el pago de las comisiones en la forma establecida en el presente contrato; ii) Obtener información de parte del Fondo, sobre los activos asignados, a efecto de agilizar su



comercialización; iii) Obtener del Fondo el reintegro de los gastos en que incurra, cuando a efecto de agilizar la venta, realice el pago de servicios básicos de energía eléctrica, agua potable e impuestos municipales correspondientes a los activos que se están vendiendo, siempre que este gasto haya sido previamente autorizado por el Fondo; y iv) Recibir oportunamente notificaciones de parte del Fondo sobre inmuebles vendidos. c) En ningún caso la corredora está autorizada para: i) Recibir reservaciones o primas por la venta de los inmuebles propiedad del Fondo, éstas deberán ingresarse por el comprador del activo directamente en la caja ubicada en las oficinas del Fondo. ii) Negociar precios menores al precio base establecido por el Fondo. iii) Comprometerse a hacer reparaciones, inversiones o gastos que el Fondo no haya autorizado previamente. iv) La corredora no podrá presentar dos o más ofertas simultáneamente sobre el mismo activo, el orden de llegada será la prioridad. Además, si durante la ejecución del contrato se comprobare por la Dirección General de Inspección de Trabajo del Ministerio de Trabajo y Previsión Social, incumplimiento por parte de la corredora 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. **XII) MODIFICACIÓN.** El presente contrato podrá ser modificado o ampliado en sus plazos y vigencia antes de su vencimiento de conformidad a lo establecido en los artículos ochenta y tres A y B de la LACAP, debiendo emitir el Fondo la correspondiente resolución modificativa y la corredora en caso de ser necesario modificar o ampliar los plazos y montos de la garantía de cumplimiento de contrato, según lo indique el Fondo y formará parte integrante de este contrato. **XIII) PRÓRROGA.** Previo al vencimiento del plazo pactado, el presente contrato podrá ser prorrogado de conformidad a lo establecido en el artículo ochenta y tres de la LACAP y setenta y cinco del RELACAP; en tal caso, se deberá modificar o ampliar los plazos y montos de la Garantía de Cumplimiento de Contrato,

debiendo emitir el Fondo la correspondiente resolución de prórroga. **XIV) CESIÓN.** Salvo autorización escrita del Fondo la corredora no podrá transferir o ceder a ningún título, los derechos y obligaciones que emanan del presente contrato. La transferencia o cesión efectuada sin la autorización antes referida dará lugar a la caducidad del contrato, procediéndose además a hacer efectiva la garantía de cumplimiento de contrato. **XV) CONFIDENCIALIDAD.** La corredora se compromete a guardar la confidencialidad de toda información revelada por el Fondo, independientemente del medio empleado para transmitirla, ya sea en forma verbal o escrita, y se compromete a no revelar dicha información a terceras personas, salvo que el Fondo lo autorice en forma escrita. La corredora se compromete a hacer del conocimiento únicamente la información que sea estrictamente indispensable para la ejecución encomendada y manejar la reserva de la misma, estableciendo las medidas necesarias para asegurar que la información revelada por el Fondo se mantenga con carácter confidencial y que no se utilice para ningún otro fin. **XVI) SANCIONES.** En caso de incumplimiento la corredora expresamente se somete a las sanciones que emanaren de la LACAP ya sea imposición de multa por mora, inhabilitación, extinción, las que serán impuestas siguiendo el debido proceso por el Fondo, a cuya competencia se somete para efectos de su imposición. **XVII) EXTINCIÓN DEL CONTRATO.** Podrán cesar los efectos del presente contrato o bien extinguirse, de acuerdo a lo establecido en los artículos noventa y dos y siguientes de la LACAP. **XVIII) SOLUCION DE CONFLICTOS.** En caso de conflicto ambas partes se someten a sede judicial señalando para tal efecto como domicilio especial la ciudad de San Salvador, a la competencia de cuyos tribunales se someten; en caso de embargo a la corredora, el Fondo nombrará al depositario de los bienes que se le embargaren a la corredora, quien releva al Fondo de la obligación de rendir fianza y cuentas, comprometiéndose la corredora a pagar los gastos ocasionados, inclusive los personales aunque no hubiere condenación en costas. **XIX) INTERPRETACION DEL CONTRATO.** El Fondo se reserva la facultad de interpretar el presente contrato de conformidad a la Constitución de la República, la LACAP, el RELACAP, demás legislación aplicable y los Principios Generales del Derecho Administrativo y de la forma que más convenga a los intereses del Fondo con respecto a la prestación objeto del presente instrumento, pudiendo en tal caso girar las instrucciones por escrito que al respecto considere convenientes. La corredora expresamente acepta tal disposición y se obliga a dar estricto cumplimiento a las instrucciones que al respecto dicte el Fondo. **XX) MARCO**

**LEGAL.** El presente contrato queda sometido en todo a la LACAP, RELACAP, la Constitución de la República, y en forma subsidiaria a las Leyes de la República de El Salvador, aplicables a este contrato. **XXI) NOTIFICACIONES.** El Fondo señala como lugar para recibir notificaciones sus oficinas ubicadas sobre la Primera Calle Poniente y Séptima Avenida Norte, Edificio Antiguo Banco Central de Reserva, segundo nivel, San Salvador; y la corredora señala para el mismo efecto la siguiente dirección cuarenta y nueve Avenida Sur número setecientos setenta Colonia Flor Blanca, San Salvador. Todas las notificaciones referentes a la ejecución de este contrato serán válidas solamente cuando sean hechas por escrito en las direcciones que las partes han señalado". Asimismo, reconocen y aceptan, y por tanto ratifican el contenido del referido contrato, el cual fue otorgado en esta ciudad este mismo día. Así se expresaron los comparecientes a quienes expliqué los efectos legales de esta acta notarial que consta de cinco hojas, y leído que les hube íntegramente todo lo escrito en un solo acto, ratifican su contenido y firmamos. **DOY FE.**

