

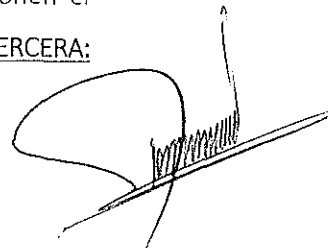
CONTRATO LG-34/2022

“CONTRATACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES PARA EL AVALÚO DE INMUEBLES PARA  
GARANTÍA DE USUARIOS FINALES CRÉDITOS DE FONAVIPO”

Libre Gestión

Financiado con Fondos Propios.

Nosotros, por una parte JOSE ERNESTO MUÑOZ CARRANZA, mayor de edad, de este domicilio, 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 OSCAR ALBERTO UMAÑA GARCIA, mayor de edad, del domicilio de Departamento de , actuando en nombre y Representante Legal de la Empresa de persona natural, que se denomina OSCAR ALBERTO UMAÑA GARCIA, cuya actividad económica, es Actividades Auxiliares de La Intermediación Financiera NCP, del Domicilio de Guazapa, Departamento de San Salvador y que en lo sucesivo me denominare “El Contratista”, por medio del presente celebramos un Contrato por Libre Gestión, que se registrá 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 Contratista según corresponda, se consideran parte integral del presente Contrato y serán interpretados en forma conjunta con el contrato mismo, términos de referencia, así como las adiciones emitidas por el contratante, a los documentos de contratación, correspondencia emitida por el contratante, con acuse de recibido del contratista, documentos de oferta técnica y económica, actas de recepción, las garantías establecidas en los términos de referencia, modificaciones 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. 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 “CONTRATACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES PARA EL AVALÚO DE INMUEBLES PARA GARANTÍA DE USUARIOS FINALES CRÉDITOS DE FONAVIPO”, con el objeto de Realizar el proceso de Contratación de cuatro (4) profesionales, contratados para las zonas geográficas occidental, central, paracentral y oriental del país, quienes proporcionen el servicio de avalúo de inmuebles para usuarios finales de FONAVIPO. CLAUSULA TERCERA:



ALCANCE DE LOS SERVICIOS: El alcance respecto a las responsabilidades del contratista, y en tal su calidad cumplirá con las especificaciones técnicas siguientes: **1 REQUERIMIENTOS DE FONAVIPO PARA INFORME DE AVALUOS**: El Informe de valúo a presentar a FONAVIPO será en Formato Libre, siempre y cuando cumpla con las **Normas Técnicas para el registro de Peritos Valuadores y sus obligaciones profesionales NRP 27**. Junto a este informe pericial, es obligatorio presentar el **Informe Resumen del Valúo**, formato anexo a estos términos de referencia. El contenido del Informe de valúo deberá incluir los aspectos siguientes: **1.1 ENTORNO**. Deberá detallarse en el informe los siguientes aspectos relacionados con el entorno del inmueble objeto de valúo. **1.1.1 Ubicación Geográfica del Inmueble**. El perito valuador entregará como anexo a su informe un esquema o plano de ubicación, en el cual señalará el inmueble valuado, los accesos y las cercanías de centro comerciales y hospitales, escuelas, oficinas públicas y otros, aspectos positivos y negativos de su ubicación. **1.1.2 Acceso al Inmueble**. Deberá describirse en el informe las vías de acceso al inmueble, detallando el recubrimiento de la superficie de rodamiento de las calles o pasajes, de igual forma se mencionarán las distancias a las calles principales o puntos importantes de referencia (centros educativos, comerciales, estaciones de policía y otros), realizando una evaluación de los impactos positivos o negativos que estos produzcan en el precio del inmueble objeto de valúo. **1.1.3 Servicios Básicos**. En el informe deberá mencionarse el acceso que el inmueble tiene a servicios públicos y privados (energía eléctrica, agua potable, telefonía), haciendo referencia a las distancias estimadas a los entronques o conexiones de éstos; o bien si existe factibilidad de que se tengan en el futuro según la institución correspondiente. **1.1.4 Desarrollo de la Zona**. En el informe se incluirá una breve síntesis del desarrollo experimentado en los años recientes por la zona donde se encuentran ubicados los inmuebles valuados o en su defecto se mencionará que no existe. **1.1.5 Aspectos sociales**. Se detallarán todos los aspectos sociales que afectan el entorno del inmueble, enfatizando los componentes que influyen para determinar el valor de venta recomendado del inmueble. (Seguridad, delincuencia, cercanía a comunidades, etc.) **1.1.6 Acceso a transporte colectivo**. Se mencionará en el informe el tipo de transporte colectivo que conduce hacia el inmueble, indicando la nomenclatura de las rutas correspondientes y las distancias hacia las paradas más cercanas. **1.1.7 Vegetación existente en la zona**. En el caso de inmuebles mayores de 300 v<sup>2</sup> se incluirá una reseña de la vegetación existente, considerando árboles frutales, ornamentales, cultivos y otros. **1.1.8 Otros aspectos**. Deberá considerarse en el análisis del Inmueble otros aspectos del entorno que afecten al inmueble, separándolos como factores

positivos (proyección de calles, cultivos, centros comerciales, centros educativos, parques, plantas de tratamiento de aguas negras, cercanía de manantiales de agua y otros); y factores negativos (delincuencia en la zona, accidentes naturales que representen riesgo, basureros, rellenos sanitarios); indicando en los casos que aplique la distancia a que se encuentran. **1.1 CONDICIONES DEL MERCADO.** **1.2.1 Condición General del Mercado Inmobiliario.** El informe deberá contemplar un apartado de las condiciones generales del mercado inmobiliario en el país y sobre todo en la zona de ubicación de los inmuebles, dejando claro las principales tendencias de los precios de los inmuebles similares al que es objeto de evaluación. **1.2.2 Precio de Propiedades Aledañas.** Se presentará en el informe un cuadro comparativo de la oferta y demanda de las propiedades aledañas a los inmuebles, detallando el valor de intercambio de los mismos, anexando, si es posible, algún documento que pruebe lo afirmado en este apartado. **1.1 TERRENOS.** El contenido del informe en lo concerniente al terreno deberá considerar lo siguiente: **1.3.1. Descripción del Inmueble.** El perito debe de incluir en su informe una descripción del inmueble, en la cual deberá registrar los característicos de su localización, municipio y departamento donde está ubicado. **1.3.2. Área del Terreno.** Se deberá detallar en las medidas de campo obtenidas para el inmueble, cuando el inmueble sea de forma regular y que su área no sea superior a 300 v<sup>2</sup>. En los casos de inmuebles con áreas mayores, se tomarán en cuenta las medidas conforme a escritura o plano proporcionado por FONAVIPO. Estas áreas no deben de ser alteradas por ningún motivo. Las áreas se expresarán tanto en metros cuadrados (m<sup>2</sup>), como en varas cuadradas (v<sup>2</sup>). En los inmuebles mayores de 500 m<sup>2</sup> y cuya topografía sea pronunciadamente irregular deberá determinarse en porcentajes las áreas útiles y las de protección. **1.3.3 Uso actual.** Se presentará un detalle del uso actual que tiene el inmueble, como también de su vocación (comercial, institucional, residencial, etc.) y su uso potencial futuro, de acuerdo con las condiciones del entorno en que se encuentra ubicado. **1.3.4. Topografía.** Debe incluirse en el informe un detalle de la topografía del inmueble que incluya los cambios de niveles conforme a los accesos al terreno. **1.4 EDIFICACIONES.** En cuanto a las edificaciones construidas en el terreno objeto de valúo (si existieran), el informe del perito valuador deberá detallar lo siguiente: **1.4.1 Tipo de Construcción.** Se describirá en el informe el sistema constructivo de las edificaciones que se encuentren en el terreno objeto de valúo, como también el estado en que se encuentren debido al uso o daños que puedan haber sufrido por factores como el tiempo, el clima y otros eventos naturales. En los casos en que debido a la condición de deterioro que presenten las edificaciones sea necesaria su demolición, el perito deberá



consignarlo en su informe, estimando un costo aproximado. **1.4.2 Área Construida.** El perito valuator debe detallar en su informe las áreas construidas comprendidas en el inmueble valuado, debiendo expresarlas tanto en metros cuadrados ( $m^2$ ), como en varas cuadradas ( $v^2$ ). **1.4.3. Iluminación y Ventilación.** Se mencionará la descripción de las entradas de iluminación solar y la ventilación natural que posee el inmueble, en caso lo amerite. **1.5. EQUIPO Y EQUIPAMIENTO.** Deberá detallarse en el informe el equipo y equipamiento que se encuentren en el inmueble objeto de valúo, estableciendo su marca, modelo antigüedad, condición de funcionamiento y otros aspectos que incidan en su probable valor de comercialización. **2. VALOR DEL INMUEBLE.** El perito valuator deberá establecer en su informe, como todos los factores considerados anteriormente inciden en la determinación del valor de comercialización recomendado para el inmueble. **2.1 VALOR DEL TERRENO.** El valor asignado al terreno, deberá partir de su Ubicación, vocación, entorno social y del uso actual, establecer en forma porcentual el impacto (depreciación o plusvalía) que generan cada una de las condiciones del entorno detalladas. El valor deberá expresarse en dólares de los Estados Unidos de América. En lotes a valuar de comunidades y centros urbanos, se considerará solo el terreno sin construcciones existentes, a excepción de cuando se solicite. **2.2 VALOR DE LAS EDIFICACIONES.** En el caso de las edificaciones, partiendo de su costo de reposición, el perito deberá estimar un porcentaje de depreciación por la edad de construcción y un porcentaje de depreciación por el deterioro que presenten las construcciones al momento del valúo. El valor de M2 de construcción como del valor total, se deberá expresar en dólares de los Estados Unidos de América. En avalúos a apartamentos, se deberá considerar dentro del valor de M2 de construcción, el valor del terreno y áreas comunes del condominio. **2.3 VALOR DEL EQUIPO Y EQUIPAMIENTO.** Deberá establecerse un valor para el equipo y equipamiento con que cuente el inmueble valuado, partiendo para ello del probable valor de adquisición y aplicando la depreciación por el tiempo de uso y por el estado de deterioro que presenten. **2.4. VALOR TOTAL DEL INMUEBLE.** Finalmente, el perito deberá presentar un cuadro donde detalle los valores parciales y totales de los terrenos, edificaciones y equipo y equipamiento del inmueble valuado. El informe deberá presentar en detalle el Valor del Inmueble, puntualizando el método utilizado para determinar el valor por Varas cuadradas de terreno y el valor final sugerido del inmueble. **3. DECLARACIÓN JURADA.** El informe deberá tener la DECLARACION JURADA al pie del documento, de conocer y cumplir con las regulaciones suscritas y contenidas en las Normas Técnicas para el registro de Peritos Valuadores y sus obligaciones profesionales NRP 27; y que cumple con el Art. 19 de la referida

Norma, para lo cual deberán estar inscritos en la Superintendencia del Sistema Financiero. FONAVIPO proporcionará la documentación relacionada a la situación legal, ubicación geográfica y dimensiones del inmueble a valuar. CLAUSULA CUARTA: PLAZO DEL CONTRATO: El plazo de la contratación es por el período del veinte de julio al treinta y uno de diciembre de dos mil veintidós, pudiendo prorrogarse por un período igual o menor al contratado, según lo estipulado en el Art. Ochenta y tres LACAP. **ADMINISTRADOR:** El responsable de administrar el contrato suscrito será el jefe de la Unidad de Operaciones y Proyectos de Reconstrucción (UOPR), cuyo nombre será proporcionado al contratista, posterior a la firma del contrato. Según el Art. 82 LACAP, las condiciones para la administración del contrato, sin limitarse a éstas son: a. Verificar el cumplimiento de las cláusulas contractuales; así como en los procesos de libre gestión, el cumplimiento de lo establecido en las órdenes de compra o contratos; b. Elaborar oportunamente los informes de avance de la ejecución de los contratos e informar de ello tanto a la UACI como a la Unidad responsable de efectuar los pagos o en su defecto reportar los incumplimientos; c. Informar a la UACI, a efecto de que se gestione el informe al Titular para iniciar el procedimiento de aplicación de las sanciones a los contratistas, por los incumplimientos de sus obligaciones; d. Conformar y mantener actualizado el expediente del seguimiento de la ejecución de la contratación de tal manera que esté conformado por el conjunto de documentos necesarios que sustenten las acciones realizadas desde que se emite la orden de inicio hasta la recepción final; e. Elaborar y suscribir conjuntamente con el contratista, las actas de recepción total o parcial de las adquisiciones o contrataciones de obras, bienes y servicios, de conformidad a lo establecido en el Reglamento de esta Ley; f. Remitir a la UACI en un plazo máximo de tres días hábiles posteriores a la recepción de las obras, bienes y servicios, en cuyos contratos no existan incumplimientos, el acta respectiva; a fin de que ésta proceda a devolver al contratista las garantías correspondientes; g. Gestionar ante la UACI las órdenes de cambio o modificaciones a los contratos, una vez identificada tal necesidad; h. Gestionar los reclamos al contratista relacionados con fallas o desperfectos en obras, bienes o servicios, durante el período de vigencia de las garantías de buena obra, buen servicio, funcionamiento o calidad de bienes, e informar a la UACI de los incumplimientos en caso de no ser atendidos en los términos pactados; así como informar a la UACI sobre el vencimiento de las misma para que ésta proceda a su devolución en un período no mayor de ocho días hábiles; i. Cualquier otra responsabilidad que establezca esta Ley, su Reglamento y el Contrato. **PRORROGA:** Para prorrogar el contrato, el Administrador del mismo debe comprobar que existe la necesidad



de continuar con los servicios y que se cuenta con disponibilidad presupuestaria para honrar el pago del periodo prorrogado. La prórroga deberá tramitarse a través de la UACI, con al menos ocho días calendario previo a la finalización del contrato o finalización de labores de FONAVPO en el mes de diciembre. CLAUSULA QUINTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO: A) **PRECIO:** El Contratante pagará al contratista por la prestación de los servicios hasta la suma de VEINTE MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$20,000.00), el pago mensual, estará basado en la cantidad mensual de avalúos requeridos y realizados. Precio que incluye el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y Prestación de Servicios (IVA), por estar registrado el contratista como contribuyente, monto financiado con Fondos Propios. A) **FORMA DE PAGO:** Se pagará mediante seis (6) cuotas, una por cada mes de servicio y el trámite iniciará contra la presentación de las factura y acta de recepción del servicio, firmada por el administrador de contrato y el representante del contratista. No se realizarán pagos por servicios no prestados o si el contratista tiene requisitos de los instrumentos de contratación, pendientes de cumplir. CLAUSULA SEXTA: GARANTIA: El Contratista dispondrá de cinco (5) días hábiles, posteriores a recibir formalizado el contrato para la presentación en la UACI de la garantía de cumplimiento de contrato, consistente en un pagaré (según anexo No. 5) por un monto equivalente al 10% del monto contratado y la vigencia de la garantía comenzará a surtir efectos en la misma fecha en que el referido contrato entre en vigor, es decir la fecha de suscripción del mismo, continuando su vigencia durante todo el tiempo que este el mencionado contrato y sus prórrogas si las hubiere, debiendo ser firmado de manera simultánea al contrato. La no presentación de la garantía en los plazos establecidos, conllevará las sanciones legales correspondientes de acuerdo a la ley. CLAUSULA SEPTIMA: LUGAR, NUMERO Y TIEMPO DE ENTREGAS DE INFORMES Y CREDITO SOLICITADO: **LUGAR DE ENTREGA:** Edificio FONAVIPO, Alameda Juan Pablo II, Entre treinta y siete y treinta y nueve Avenida Norte, San Salvador. **NÚMERO DE ENTREGAS:** De acuerdo a necesidad durante la vigencia del contrato. **CRÉDITO SOLICITADO:** Mínimo Veinte (20) días calendario, a partir de la emisión del Quedan respectivo; tomar en cuenta que si la oferta específica un periodo menor al solicitado, el sistema lo tomará como incumplimiento al evaluar, a menos que el evaluador justifique con al menos una razón de peso. **TIEMPO DE ENTREGA:** La entrega de los avalúos no deberá exceder de cinco (5) días hábiles, posteriores a la solicitud realizada por el Administrador de Contrato. CLAUSULA OCTAVA: TERMINACION DEL CONTRATO: El contratante podrá dar por terminado el contrato, sin responsabilidad alguna de su parte: a) La mora de la contratista en el cumplimiento de los plazos o de

cualquier obligación contractual; y b) Por común acuerdo de ambas partes. CLAUSULA NOVENA: 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 DECIMA: 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; y 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 PRIMERA: MODIFICACIONES AL CONTRATO: Este contrato podrá ser modificado en el marco legal, por acuerdo escrito entre las partes. CLAUSULA DECIMA SEGUNDA: 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 la contratista al depositario judicial de sus bienes que propusiere el contratante y a quien exime de rendir fianza. CLAUSULA DECIMA TERCERA: 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 el Contratista:

Municipio de \_\_\_\_\_

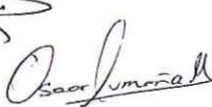
, Departamento de \_\_\_\_\_

Teléfono: \_\_\_\_\_

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 CUARTA: 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. CLAUSULA DECIMA QUINTA: 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 Supervisor 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 este último caso deberá finalizar el procedimiento para conocer la resolución final. DECIMA SEXTA: RESPONSABILIDAD SOCIAL DE LA CONTRATISTA: Serán por cuenta del Contratista las retenciones y pagos de las cuotas de Seguro Social y A.F.P. de cada uno de los empleados asignados a la Institución; así como también el pago de todas las demás prestaciones sociales y laborales establecidas por las leyes del País y la inversión en el desarrollo sus competencias, quedando a discreción del Administrador de Contrato, requerir en cualquier momento de la vigencia del contrato, la evidencia de cumplimiento. 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, Departamento de San Salvador, quince días del mes de julio del año dos mil veintidós.

u31  







En la ciudad de San Salvador, Departamento de \_\_\_\_\_, a las quince horas con cincuenta minutos del día quince del mes de julio del dos mil veintidós. Ante Mí, DAVID ERNESTO PEREZ BELTRAN, Notario del domicilio de \_\_\_\_\_ Departamento de \_\_\_\_\_, comparece por una parte el JOSE ERNESTO MUÑOZ CARRANZA, de \_\_\_\_\_ años de edad, \_\_\_\_\_ de este domicilio, a quien conozco e identifico por medio de su Documento Único de Identidad número \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ identificación Tributaria \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, 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 comparece OSCAR ALBERTO UMAÑA GARCIA, de \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ años de edad, \_\_\_\_\_ del domicilio de \_\_\_\_\_, Departamento de \_\_\_\_\_ a quien no conozco pero identifico por medio de su Documento Único de Identidad Número \_\_\_\_\_; actuando en nombre y Representante Legal de la Empresa de persona natural, que se denomina OSCAR ALBERTO UMAÑA GARCIA, cuya actividad económica, es Actividades Auxiliares de La Intermediación Financiera NCP, del Domicilio de Guazapa, Departamento de San Salvador, con número de Registro (NCR) dos \_\_\_\_\_ y con número de Identificación Tributaria \_\_\_\_\_



; personería que doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista la siguiente documentación debidamente certificada por Notario: a) Copia Certificada de la Solicitud de Matricula de Empresa y Registro Locales, Sucursales o de Agencias de Personas Naturales, e incorporación del texto íntegro de la Empresa OSCAR ALBERTO UMAÑA GARCIA, otorgada en esta ciudad el día veintinueve de noviembre del año dos mil veintidós, inscrita al número SESENTA Y NUEVE del Libro CUATROCIENTOS CUARENTA Y SEIS, de asiento de matrículas de Empresas, de Folio ciento treinta y nueve al Folio ciento cuarenta, de fecha de inscripción el día trece de diciembre del año dos mil veintiuno; 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 registrá 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 Contratista según corresponda, se consideran parte integral del presente Contrato y serán interpretados en forma conjunta con el contrato mismo, términos de referencia, así como las adiciones emitidas por el contratante, a los documentos de contratación, correspondencia emitida por el contratante, con acuse de recibido del contratista, documentos de oferta técnica y económica, actas de recepción, las garantías establecidas en los términos de referencia, modificaciones 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. 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 “CONTRATACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES PARA EL AVALÚO DE INMUEBLES PARA GARANTÍA DE USUARIOS FINALES CRÉDITOS DE FONAVIPO”, con el objeto de Realizar el proceso de Contratación de cuatro (4) profesionales, contratados para las zonas geográficas occidental, central, paracentral y oriental del país, quienes proporcionen el servicio de avalúo de inmuebles para usuarios finales de FONAVIPO. CLAUSULA TERCERA: ALCANCE DE LOS SERVICIOS: El alcance respecto a las responsabilidades del contratista, y en tal su calidad cumplirá con las especificaciones técnicas siguientes: 1 REQUERIMIENTOS DE FONAVIPO PARA INFORME DE AVALUOS: El Informe de valúo a presentar a FONAVIPO será en Formato



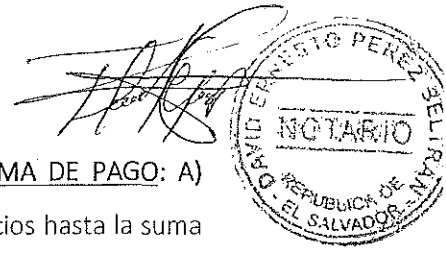
Libre, siempre y cuando cumpla con las Normas Técnicas para el registro de Peritos Valuadores y sus obligaciones profesionales NRP 27. Junto a este informe pericial, es obligatorio presentar el Informe Resumen del Valúo, formato anexo a estos términos de referencia. El contenido del Informe de valúo deberá incluir los aspectos siguientes: 1.1 ENTORNO. Deberá detallarse en el informe los siguientes aspectos relacionados con el entorno del inmueble objeto de valúo. 1.1.1 Ubicación Geográfica del Inmueble. El perito valuador entregará como anexo a su informe un esquema o plano de ubicación, en el cual señalará el inmueble valuado, los accesos y las cercanías de centro comerciales y hospitales, escuelas, oficinas públicas y otros, aspectos positivos y negativos de su ubicación. 1.1.2 Acceso al Inmueble. Deberá describirse en el informe las vías de acceso al inmueble, detallando el recubrimiento de la superficie de rodamiento de las calles o pasajes, de igual forma se mencionarán las distancias a las calles principales o puntos importantes de referencia (centros educativos, comerciales, estaciones de policía y otros), realizando una evaluación de los impactos positivos o negativos que estos produzcan en el precio del inmueble objeto de valúo. 1.1.3 Servicios Básicos. En el informe deberá mencionarse el acceso que el inmueble tiene a servicios públicos y privados (energía eléctrica, agua potable, telefonía), haciendo referencia a las distancias estimadas a los entronques o conexiones de éstos; o bien si existe factibilidad de que se tengan en el futuro según la institución correspondiente. 1.1.4 Desarrollo de la Zona. En el informe se incluirá una breve síntesis del desarrollo experimentado en los años recientes por la zona donde se encuentran ubicados los inmuebles valuados o en su defecto se mencionará que no existe. 1.1.5 Aspectos sociales. Se detallarán todos los aspectos sociales que afectan el entorno del inmueble, enfatizando los componentes que influyen para determinar el valor de venta recomendado del inmueble. (Seguridad, delincuencia, cercanía a comunidades, etc.) 1.1.6 Acceso a transporte colectivo. Se mencionará en el informe el tipo de transporte colectivo que conduce hacia el inmueble, indicando la nomenclatura de las rutas correspondientes y las distancias hacia las paradas más cercanas. 1.1.7 Vegetación existente en la zona. En el caso de inmuebles mayores de 300 v<sup>2</sup> se incluirá una reseña de la vegetación existente, considerando árboles frutales, ornamentales, cultivos y otros. 1.1.8 Otros aspectos. Deberá considerarse en el análisis del Inmueble otros aspectos del entorno que afecten al inmueble, separándolos como factores positivos (proyección de calles, cultivos, centros comerciales, centros educativos, parques, plantas de tratamiento de aguas negras, cercanía de manantiales de agua y otros); y factores negativos (delincuencia en la zona, accidentes naturales que representen riesgo, basureros,

rellenos sanitarios); indicando en los casos que aplique la distancia a que se encuentran. **1.1 CONDICIONES DEL MERCADO.** **1.2.1 Condición General del Mercado Inmobiliario.** El informe deberá contemplar un apartado de las condiciones generales del mercado inmobiliario en el país y sobre todo en la zona de ubicación de los inmuebles, dejando claro las principales tendencias de los precios de los inmuebles similares al que es objeto de evaluación. **1.2.2 Precio de Propiedades Aledañas.** Se presentará en el informe un cuadro comparativo de la oferta y demanda de las propiedades aledañas a los inmuebles, detallando el valor de intercambio de los mismos, anexando, si es posible, algún documento que pruebe lo afirmado en este apartado. **1.1 TERRENOS.** El contenido del informe en lo concerniente al terreno deberá considerar lo siguiente: **1.3.1. Descripción del Inmueble.** El perito debe de incluir en su informe una descripción del inmueble, en la cual deberá registrar los característicos de su localización, municipio y departamento donde está ubicado. **1.3.2. Área del Terreno.** Se deberá detallar en las medidas de campo obtenidas para el inmueble, cuando el inmueble sea de forma regular y que su área no sea superior a 300 v<sup>2</sup>. En los casos de inmuebles con áreas mayores, se tomarán en cuenta las medidas conforme a escritura o plano proporcionado por FONAVIPO. Estas áreas no deben de ser alteradas por ningún motivo. Las áreas se expresarán tanto en metros cuadrados (m<sup>2</sup>), como en varas cuadradas (v<sup>2</sup>). En los inmuebles mayores de 500 m<sup>2</sup> y cuya topografía sea pronunciadamente irregular deberá determinarse en porcentajes las áreas útiles y las de protección. **1.3.3 Uso actual.** Se presentará un detalle del uso actual que tiene el inmueble, como también de su vocación (comercial, institucional, residencial, etc.) y su uso potencial futuro, de acuerdo con las condiciones del entorno en que se encuentra ubicado. **1.3.4. Topografía.** Debe incluirse en el informe un detalle de la topografía del inmueble que incluya los cambios de niveles conforme a los accesos al terreno. **1.4 EDIFICACIONES.** En cuanto a las edificaciones construidas en el terreno objeto de valúo (si existieran), el informe del perito valuador deberá detallar lo siguiente: **1.4.1 Tipo de Construcción.** Se describirá en el informe el sistema constructivo de las edificaciones que se encuentren en el terreno objeto de valúo, como también el estado en que se encuentren debido al uso o daños que puedan haber sufrido por factores como el tiempo, el clima y otros eventos naturales. En los casos en que debido a la condición de deterioro que presenten las edificaciones sea necesaria su demolición, el perito deberá consignarlo en su informe, estimando un costo aproximado. **1.4.2 Área Construida.** El perito valuador debe detallar en su informe las áreas construidas comprendidas en el inmueble valuado, debiendo expresarlas tanto en metros cuadrados (m<sup>2</sup>), como en varas cuadradas



(v<sup>2</sup>).1.4.3. Iluminación y Ventilación. Se mencionará la descripción de las entradas de iluminación solar y la ventilación natural que posee el inmueble, en caso lo amerite. 1.5. EQUIPO Y EQUIPAMIENTO. Deberá detallarse en el informe el equipo y equipamiento que se encuentren en el inmueble objeto de valúo, estableciendo su marca, modelo antigüedad, condición de funcionamiento y otros aspectos que incidan en su probable valor de comercialización. 2. VALOR DEL INMUEBLE. El perito valuador deberá establecer en su informe, como todos los factores considerados anteriormente inciden en la determinación del valor de comercialización recomendado para el inmueble. 2.1 VALOR DEL TERRENO. El valor asignado al terreno, deberá partir de su Ubicación, vocación, entorno social y del uso actual, establecer en forma porcentual el impacto (depreciación o plusvalía) que generan cada una de las condiciones del entorno detalladas. El valor deberá expresarse en dólares de los Estados Unidos de América. En lotes a valuar de comunidades y centros urbanos, se considerará solo el terreno sin construcciones existentes, a excepción de cuando se solicite. 2.2 VALOR DE LAS EDIFICACIONES. En el caso de las edificaciones, partiendo de su costo de reposición, el perito deberá estimar un porcentaje de depreciación por la edad de construcción y un porcentaje de depreciación por el deterioro que presenten las construcciones al momento del valúo. El valor de M2 de construcción como del valor total, se deberá expresar en dólares de los Estados Unidos de América. En avalúos a apartamentos, se deberá considerar dentro del valor de M2 de construcción, el valor del terreno y áreas comunes del condominio. 2.3 VALOR DEL EQUIPO Y EQUIPAMIENTO. Deberá establecerse un valor para el equipo y equipamiento con que cuente el inmueble valuado, partiendo para ello del probable valor de adquisición y aplicando la depreciación por el tiempo de uso y por el estado de deterioro que presenten. 2.4. VALOR TOTAL DEL INMUEBLE. Finalmente, el perito deberá presentar un cuadro donde detalle los valores parciales y totales de los terrenos, edificaciones y equipo y equipamiento del inmueble valuado. El informe deberá presentar en detalle el Valor del Inmueble, puntualizando el método utilizado para determinar el valor por Varas cuadradas de terreno y el valor final sugerido del inmueble. 3. DECLARACIÓN JURADA. El informe deberá tener la DECLARACION JURADA al pie del documento, de conocer y cumplir con las regulaciones suscritas y contenidas en las Normas Técnicas para el registro de Peritos Valuadores y sus obligaciones profesionales NRP 27; y que cumple con el Art. 19 de la referida Norma, para lo cual deberán estar inscritos en la Superintendencia del Sistema Financiero. FONAVIPO proporcionará la documentación relacionada a la situación legal, ubicación geográfica y dimensiones del inmueble a valuar. CLAUSULA CUARTA: PLAZO DEL CONTRATO:

El plazo de la contratación es por el período del veinte de julio al treinta y uno de diciembre de dos mil veintidós, pudiendo prorrogarse por un período igual o menor al contratado, según lo estipulado en el Art. Ochenta y tres LACAP. **ADMINISTRADOR:** El responsable de administrar el contrato suscrito será el jefe de la Unidad de Operaciones y Proyectos de Reconstrucción (UOPR), cuyo nombre será proporcionado al contratista, posterior a la firma del contrato. Según el Art. 82 LACAP, las condiciones para la administración del contrato, sin limitarse a éstas son: a. Verificar el cumplimiento de las cláusulas contractuales; así como en los procesos de libre gestión, el cumplimiento de lo establecido en las órdenes de compra o contratos; b. Elaborar oportunamente los informes de avance de la ejecución de los contratos e informar de ello tanto a la UACI como a la Unidad responsable de efectuar los pagos o en su defecto reportar los incumplimientos; c. Informar a la UACI, a efecto de que se gestione el informe al Titular para iniciar el procedimiento de aplicación de las sanciones a los contratistas, por los incumplimientos de sus obligaciones; d. Conformar y mantener actualizado el expediente del seguimiento de la ejecución de la contratación de tal manera que esté conformado por el conjunto de documentos necesarios que sustenten las acciones realizadas desde que se emite la orden de inicio hasta la recepción final; e. Elaborar y suscribir conjuntamente con el contratista, las actas de recepción total o parcial de las adquisiciones o contrataciones de obras, bienes y servicios, de conformidad a lo establecido en el Reglamento de esta Ley; f. Remitir a la UACI en un plazo máximo de tres días hábiles posteriores a la recepción de las obras, bienes y servicios, en cuyos contratos no existan incumplimientos, el acta respectiva; a fin de que ésta proceda a devolver al contratista las garantías correspondientes; g. Gestionar ante la UACI las órdenes de cambio o modificaciones a los contratos, una vez identificada tal necesidad; h. Gestionar los reclamos al contratista relacionados con fallas o desperfectos en obras, bienes o servicios, durante el período de vigencia de las garantías de buena obra, buen servicio, funcionamiento o calidad de bienes, e informar a la UACI de los incumplimientos en caso de no ser atendidos en los términos pactados; así como informar a la UACI sobre el vencimiento de las misma para que ésta proceda a su devolución en un período no mayor de ocho días hábiles; i. Cualquier otra responsabilidad que establezca esta Ley, su Reglamento y el Contrato. **PRORROGA:** Para prorrogar el contrato, el Administrador del mismo debe comprobar que existe la necesidad de continuar con los servicios y que se cuenta con disponibilidad presupuestaria para honrar el pago del periodo prorrogado. La prórroga deberá tramitarse a través de la UACI, con al menos ocho días calendario previo a la finalización del contrato o finalización de labores de



FONAVPO en el mes de diciembre. CLAUSULA QUINTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO: A) PRECIO: El Contratante pagará al contratista por la prestación de los servicios hasta la suma de VEINTE MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$20,000.00), el pago mensual, estará basado en la cantidad mensual de avalúos requeridos y realizados. Precio que incluye el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y Prestación de Servicios (IVA), por estar registrado el contratista como contribuyente, monto financiado con Fondos Propios. A) FORMA DE PAGO: Se pagará mediante seis (6) cuotas, una por cada mes de servicio y el trámite iniciará contra la presentación de las factura y acta de recepción del servicio, firmada por el administrador de contrato y el representante del contratista. No se realizarán pagos por servicios no prestados o si el contratista tiene requisitos de los instrumentos de contratación, pendientes de cumplir. CLAUSULA SEXTA: GARANTIA: El Contratista dispondrá de cinco (5) días hábiles, posteriores a recibir formalizado el contrato para la presentación en la UACI de la garantía de cumplimiento de contrato, consistente en un pagaré (según anexo No. 5) por un monto equivalente al 10% del monto contratado y la vigencia de la garantía comenzará a surtir efectos en la misma fecha en que el referido contrato entre en vigor, es decir la fecha de suscripción del mismo, continuando su vigencia durante todo el tiempo que este el mencionado contrato y sus prórrogas si las hubiere, debiendo ser firmado de manera simultánea al contrato. La no presentación de la garantía en los plazos establecidos, conllevará las sanciones legales correspondientes de acuerdo a la ley. CLAUSULA SEPTIMA: LUGAR, NUMERO Y TIEMPO DE ENTREGAS DE INFORMES Y CREDITO SOLICITADO: LUGAR DE ENTREGA: Edificio FONAVIPO, Alameda Juan Pablo II, Entre treinta y siete y treinta y nueve Avenida Norte, San Salvador. NÚMERO DE ENTREGAS: De acuerdo a necesidad durante la vigencia del contrato. CRÉDITO SOLICITADO: Mínimo Veinte (20) días calendario, a partir de la emisión del Quedan respectivo; tomar en cuenta que si la oferta específica un periodo menor al solicitado, el sistema lo tomará como incumplimiento al evaluar, a menos que el evaluador justifique con al menos una razón de peso. TIEMPO DE ENTREGA: La entrega de los avalúos no deberá exceder de cinco (5) días hábiles, posteriores a la solicitud realizada por el Administrador de Contrato. CLAUSULA OCTAVA: TERMINACION DEL CONTRATO: El contratante podrá dar por terminado el contrato, sin responsabilidad alguna de su parte: a) La mora de la contratista en el cumplimiento de los plazos o de cualquier obligación contractual; y b) Por común acuerdo de ambas partes. CLAUSULA NOVENA: 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 DECIMA: 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; y 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 PRIMERA: MODIFICACIONES AL CONTRATO: Este contrato podrá ser modificado en el marco legal, por acuerdo escrito entre las partes. CLAUSULA DECIMA SEGUNDA: 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 la contratista al depositario judicial de sus bienes que propusiere el contratante y a quien exime de rendir fianza. CLAUSULA DECIMA TERCERA: 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 el Contratista**:

úmero

Municipio de \_\_\_\_\_, Departamento de \_\_\_\_\_, Teléfono: \_\_\_\_\_

. 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 CUARTA: 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. CLAUSULA DECIMA QUINTA: 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 Supervisor 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 este último caso deberá finalizar el procedimiento para conocer la resolución final. DECIMA SEXTA: RESPONSABILIDAD SOCIAL DE LA CONTRATISTA: Serán por cuenta del Contratista las retenciones y pagos de las cuotas de Seguro Social y A.F.P. de cada uno de los empleados asignados a la Institución; así como también el pago de todas las demás prestaciones sociales y laborales establecidas por las leyes del País y la inversión en el desarrollo sus competencias, quedando a discreción del Administrador de Contrato, requerir en cualquier momento de la vigencia del contrato, la evidencia de cumplimiento. "\*\*\*\*\*". 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 nueve 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.

VEN  


Oscar Muñoz



Db/



